

Νέο θεσμικό πλαίσιο



ΠΟΛΕΟΔΟΜΗ για οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων



Στήριξη της υπαίθρου με δημογραφικό-πληθυσμιακά κριτήρια - Ποια είναι τα εργαλεία για την προστασία της περιουσίας, παράλληλα με την προσπάθεια επιστροφής των νέων στην Περιφέρεια - Τι προβλέπεται για την επίμαχη ζώνη Γ', τι ισχύει μέχρι σήμερα και τι αλλάζει με τη ρύθμιση του ΥΠΕΝ που θα φέρει η κυβέρνηση μέσα στον Ιούνιο

_ Της **Μαριάννας Τζάννε** martzanne@yahoo.com

Σε τροχιά θεσμικής αποκατάστασης, με κριτήρια δημογραφικά αλλά και ενίσχυσης της υπαίθρου, μπαίνουν χιλιάδες οικισμοί ανά τη χώρα, με στόχο την εξεύρεση μιας μεταβατικής ρύθμισης που θα καθορίσει την τύχη των οικοπέδων που χαράχθηκαν με τα όρια που έβαλαν οι νομάρχες στα χωριά, δίνοντας τέλος στην πολυετή πολεοδομική αβεβαιότητα.

Κανόνες

Η νέα ρύθμιση που επεξεργάζεται η κυβέρνηση υπό το βάρος της κοινωνικής και κοινοβουλευτικής πίεσης που προκαλεί η οριοθέτηση των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων αναμένεται μέσα στον Ιούνιο, με στόχο τη διευθέτηση μιας μεγάλης εκκρεμότητας που θα δώσει τις κατευθυντήριες γραμμές στους μελετητές για την υλοποίηση του πολεοδομικού σχεδιασμού σε όλη τη χώρα.

Επτά από χρόνια στασιμότητας και δικαστικών εμπλοκών, η Πολιτεία επιχειρεί να θέσει ασφαλείς κανόνες για τον καθορισμό των ορίων των μικρών και προϋφιστάμενων του 1923 οικισμών. Η ρύθμιση αγγίζει άμεσα χιλιάδες ιδιοκτήτες, με μόνη εκκρεμότητα τη λεγόμενη Ζώνη Γ' (που είναι η πιο απομακρυσμένη του οικισμού), η οποία βρίσκεται ήδη στο μικροσκοπιο της κυβέρνησης με στόχο τη θεσμική ειρηνότητα.

Πρόκειται για το τμήμα του οικισμού που επεκτάθηκε αυθαίρετα με αποφάσεις νομαρχών από τα μέσα της δεκαετίας του '80 και έπειτα και έχει ήδη χαρακτηριστεί παράνομο από το Συμβούλιο της Επικρατείας λόγω απουσίας (κατά την οριοθέτηση) επιστημονικών κριτηρίων. Τα τμήματα αυτά έχουν ήδη κριθεί μη νόμιμα από το ανώτατο δικαστήριο, θέτοντας μη οικοδομήσιμα και τα αδόμητα οικοπέδα που βρίσκονται μέσα σε αυτά.

Το νέο πλαίσιο που θα φέρει η κυβέρνηση για τους οικισμούς αυτούς ο στόχος

είναι να αποτελέσει όχι απλώς μια πολεοδομική μεταρρύθμιση, αλλά ένα κρίσιμο εργαλείο για την προστασία των μικρών οικισμών, τη συγκράτηση του πληθυσμού στην υπαίθρο και την προστασία της ιδιοκτησίας.

Το βασικό δίλημμα

Ο υφυπουργός Περιβάλλοντος **Νίκος Ταγαράς**, μιλώντας στο «ΘΕΜΑ», αναφέρεται στην ευρύτερη σύνδεση της ρύθμισης για την οριοθέτηση των οικισμών, η οποία, όπως αναφέρει, είναι πέρα από αυστηρά πολεοδομικά και χωροταξικά κριτήρια, θέτοντας στο επίκεντρο την ανάγκη για στήριξη της υπαίθρου και του Δημογραφικού. «Δεν μπορείς να αξιολογείς μόνο με πληθυσμιακά δεδομένα τους οικισμούς. Αν πηγαίναμε μόνο με το κριτήριο του πληθυσμού, θα έπρεπε κάθε φορά που μειώνεται να μπαίνουμε και τα όριά τους. Δηλαδή να πηγαίναμε σταδιακά την επαρχία και να γυρίσουμε όλοι στην Αθήνα», αναφέρει χαρακτηριστικά.

Ένα ακίνητο, όπως λέει, μπορεί να μη χτιστηκε ποτέ, αλλά έχει αξία για να το πουλήσει κάποιος, να το μεταβιβάσει, να το αξιοποιήσει. Η απόδειξη αυτής της αξίας είναι κοινωνικό, οικονομικό αλλά και αναπτυξιακό πρόβλημα.

Ο ίδιος περιγράφει το βασικό δίλημμα ως αναζήτηση της ισορροπίας ανάμεσα στο άρθρο 24 του Συντάγματος για την προστασία του περιβάλλοντος και το άρθρο 17 για την προστασία της ιδιοκτησίας. Στο πνεύμα αυτό δηλώνει ότι η εντολή του πρωθυπουργού είναι να εξεταστούν όλες οι κοινωνικές και πολεοδομικές παράμετροι, με στόχο όχι μόνο τη διατήρηση των υφιστάμενων οικισμών, αλλά και την ενίσχυση της αποκεντρώσεως, την επιστροφή των νέων στα χωριά, ακόμη και την προσέλκυση νέων κατοίκων. Για όλα αυτά, τονίζει, υπάρχουν πολεοδομικά εργαλεία παλιά και νέα (π.χ. διατάξεις για τους στόμλους, μικρούς ή εγκαταλεηθένους οικισμούς κ.ά.), τα οποία θα επιστραφούν: η Πολιτεία και θα θέσει υπό την αξιολόγηση του ΣτΕ.

Επειτα από χρόνια στασιμότητας και δικαστικών εμπλοκών, η Πολιτεία επιχειρεί να θέσει ασφαλείς κανόνες για τον καθορισμό των ορίων των μικρών και προϋφιστάμενων του 1923 οικισμών



χεία της ΕΑΣΤΑΤ αλλά και λογαριασμοί κοινής ωφέλειας (ρεύματος ή νερού) προκειμένου να απηλυποθεί το μέγεθος του πληθυσμού και από την κατανοώωση.

Το πρόβλημα

Η κυβέρνηση επιμένει ότι ο ρυθμιστή που επεξεργάστηκε δεν θα αφήνεται περιουσία ενώ τους πόντες αλλά θα αποκαταστήσει τα νομιμότητα, επισημαίνοντας ότι σε μια διετία θα θεσμοθετηθούν οριστικά τα νέα όρια με επιμέρους Προεδρικά Διατάγματα, έπειτα από διαβούλευση με τις τοπικές κοινωνίες (στο πλαίσιο των Τοπικών και Εθνικών Πολυετομικών Σχεδίων).

Όπως υπογραμμίζει ο υφυπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας, «ο νέος Π.Δ. δεν επανακαρτάσει όρια, αλλά εισάγει τη μεθοδολογία και τη διαδικασία για να τωός αυτά θα καθοριστούν με επιστημονική τεκμηρίωση, διαβούλευση και -κυρίως- θεσμική καταχώρηση από το ΣτΕ».

Ο σχεδιασμός αφορά συνολικά 257 πολυετομικές μελέτες, οι οποίες εξελίσσονται ήδη στο πλαίσιο του προγράμματος «Κοινωνικών Δοσίδων», με χρηματοδότηση που φτάνει το 1 δις. ευρώ από το Ταμείο Ανάπτυξης.

Ωστόσο, το Διατάγμα έχει ήδη προκαλέσει αντιδράσεις σε τοπικές κοινωνίες, κυρίως για το τι θα ισχύσει για ακίνητα που βρίσκονται στην αποκαλούμενη Ζώνη Γ, η οποία υπήρχε στο αρχικό σχέδιο Π.Δ. του ΥΠΕΝ αλλά απορρίφθηκε από το ΣτΕ ως μη νόμιμη. Όσο για τις υπόλοιπες ζώνες (Α', Β' και Β1'), η οικοδομησιμότητα προκειμένου ως έχει, με τις αρτιότητες να ξεκινούν από 150 τ.μ. έως και 2 οικόμια. Γι' αυτές ισχύουν όσα προβλέπονται από το Π.Δ. του 1981 για την οριοθέτηση των προϋφιστάμενων του 1923 οικισμών και από το Π.Δ. του 1985 για τους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων. Και τα δύο Προεδρικά Διατάγματα με τους όρους τους ενσωματώθηκαν πλήρως στο πρόγραμμα Π.Δ. του Απριλίου για τους οικισμούς.

Η Ζώνη Γ'

Μεγάλο αγκάθι παραμένει η Ζώνη Γ', που απορρίφθηκε από το Συμβούλιο της Επικρατείας, καθώς τα αδόμητα οικοπέδα σε αυτά δεν θεωρούνται οικοδομήσιμα, εκτός αν υπάρξει νέα επικριτική και θεσμική επεξεργασία της ρύθμισης.

Γ' αυτί έχει απορριφθεί από το 2017 και 2021 αντίστοιχα με διαδικασίες αποφάσεις το Συμβούλιο της Επικρατείας, με αποτέλεσμα την πολυετομική παράλυση τα τελευταία 8 χρόνια σε 79 οικισμούς του Ρεθύμνου και τα τελευταία 6 χρόνια σε 67 οικισμούς του Ηλίου λόγω δικαστικών αποφάσεων.

Να σημειωθεί ότι το Προεδρικό Διατάγμα δεν αφορά οικισμούς με πληθυσμό πάνω από 2.000 κατοίκους, ούτε τους νέους οικισμούς που δημιουργήθηκαν μετά το 1983, καθώς και τους παλαιότερους οικισμούς που εντάσσονται σε Ζώνες Οικιστικού Έλεγχου (ΖΟΕ) σε συγκεκριμένες περιφερειακές ενότητες, όπως η Αττική, η Δύβρος, η Κορινθία, η Θεσσαλονίκη, η Περία και η Χαλκιδική.

Η νέα ρύθμιση

Κατάσταση	Τι ίσχυε μέχρι σήμερα	Τι αλλάζει
Οικισμοί < 2.000 κατοίκων	Οριοθετήθηκε με αποφάσεις νομαρχικών χωρών θεσμική κατοχύρωση και εγκαταστάση μεθόδολογία. Βρίσκονται σε ανασφάλεια.	Τα όρια θα επανακαθοριστούν με Προεδρικό Διατάγμα, ζώες εγκαταστάση μεθόδολογία και διαβούλευση.
Ιδιοκτησίες στην Εσωτερική Ζώνη Γ'	Σήμερα δεν υπάρχουν ζώνες εντός ορίου οικισμού, συνεκίζονται με τους ίδιους όρους. Μέχρι να εκδοθούν έγκυρα στο Προεδρικό Διατάγμα, δεν αλλάζει τίποτα.	Ζώνη ισχύει για το υπόλοιπο. Η Εξωτερική Γ' Ζώνη ζώες ΣτΕ, αποτελεί επέκταση.
Εκδοσιμότητα οικοδομικών αδειών	Σε περιοχές με ακυρωμένα όρια (Ηλίου, Ρεθύμνο) δεν εκδίδονται αδειες δομής. Όσοι οικισμοί οριοθετήθηκαν με τις υφιστάμενες νομαρχίες, Σε ανασφάλεια με μια προσφυγή.	Εντός οικισμού θα κηρύσσονται όρια, οι έκτες εκτός με τους ίδιους όρους. Άλλα για τις δικαστικές Γ' ζώνες που με την οριοθέτηση θα μείνουν εκτός.
Αξία ακινήτων	Δεν έχει αλλάξει τίποτα στα όρια. Πολλά είναι αδόμητα λόγω έλλειψης προσώπων σε δρόμο.	Προστασία της ιδιοκτησίας ώστε μελλοντικά να μπορούν να αξιοποιηθούν.
Προσφυγές στο ΣτΕ	Μια προσφυγή μπορεί να ακυρώσει ολόκληρο ή τον οικοδομικό νόμο. <1 ενός οικισμού.	Δεν συγκρίνεται σταθερά και ασφαλείς νομικά πλαίσια για όλους τους οικισμούς με Προεδρικό Διατάγμα.
Δημογραφικά - Πληθυσμός	Δεν υπάρχει κόπο σε περαιτέρω διάκριση. Αλλά όλα οι οικισμοί κάτω των 2.000 κατοίκων οριοθετούνται με την μεθόδολογία.	Υπάρχουν στο χέρι (ΕΑΣΤΑΤ, λογαριασμοί) για περαιτέρω τεκμηρίωση.

για να έχει τη βεβαιότητα ότι μπορούν να σταθούν στο συνταγματικό πλαίσιο που υπάρχει.

Η δέσμευση

Από την πλευρά του, ο υφυπουργός έχει αναγνωρίσει τις ανησυχίες που έχουν εκφραστεί από πολίτες και τοπικές κοινωνίες σχετικά με τις επιπτώσεις της πολυετομικής αναδιάρθρωσης και έχει δώσει το πολιτικό σήμα που είναι μια θεσμική παρέμβαση που δεν θα αποξένει την περιουσία, βαρύνοντας στο τραπέζι την αναθεώρηση του

άρθρου 24 του Συντάγματος περί προστασίας του περιβάλλοντος. Το Σύνταγμα, όπως έχει τονίσει, ορίζει ότι για να επεκταθούν τα όρια του οικισμού πρέπει να γίνει πολυετομική. «Το ακριβές πλαίσιο για την άρση το Σύνταγμα έχει κατοχυρώσει τη δικαιοσύνη με την εμμοκαύση των πόντων των αρμόσιων. Ένα οικοπέδο γνωρίζοντας ότι μπορούσε να το χτίσει. Δεν μπορεί να ξεχωρίσει αυτό και να το αλλάξει», δήλωσε ο πρωθυπουργός. Και έδωσε ένα πλαίσιο της ρυθμίσεως λέγοντας ότι «αλλάζει αντιμετώπιση έναν οικισμό 2.000 κατοίκων και άλλους ένα

καρδί 300 κατοίκων», διευκρινίζοντας μάλιστα πώς μπορεί να γίνει πολυετομική σε ένα καρδί 300 κατοίκων.

Στην πραγματικότητα, η κυβέρνηση έχει να αντιμετωπίσει την ανυπομονησία με τα 257 των οικισμών των πολύ μικρών χωριών των 50 και 100 κατοίκων αλλά και άλλων που τον χειμώνα ερμηνεύουν και το καλύτερο χειμώνα από υποθετικές και τουρίστες. Για να υπάρξει ένας αξιόπιστος διαχωρισμός γι' αυτούς τους οικισμούς, θα μπορούσαν, όπως αναφέρουν στο ΥΠΕΝ, να επιστρατευτούν τα δημογραφικά στοι-

