

19 Ιουνίου 2019



Υφυπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας

Γεώργιος Δημαράς

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

ΣΧΕΔΙΟΥ ΝΟΜΟΥ

«ΠΛΑΙΣΙΟ ΑΝΑΖΩΟΓΟΝΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΛΑΣΕΩΝ ΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ.

Βελτίωση και εκσυγχρονισμός των θεσμικών εργαλείων και διαδικασιών για τον σχεδιασμό - επανασχεδιασμό και την υλοποίηση ολοκληρωμένων προγραμμάτων ανάπτυξης με στόχο την αειφορία και ανθεκτικότητα των οικισμών».

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

I. ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ

I.A. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

I.B. ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΑΝΑΦΟΡΑ ΣΤΟΥΣ ΣΤΟΧΟΥΣ ΚΑΙ ΤΑ ΔΙΑΚΥΒΕΥΜΑΤΑ ΤΟΥ Σ/Ν

II. ΑΙΤΙΟΛΟΓΗΣΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΑΡΧΗΣ

II.A. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΟΛΕΩΝ

II.B. ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΙΚΕΣ ΕΠΙΤΑΓΕΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΧΩΡΙΚΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ ΚΑΙ ΤΗΝ ΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΖΩΟΓΟΝΗΣΗ

II.Γ. ΣΥΝΤΟΜΗ ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ ΣΤΗΝ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΑΝΑΠΛΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΤΟ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ. ΑΝΑΓΚΑΙΟΤΗΤΑ ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗΣ ΤΟΥ

II.Δ. ΕΥΡΩΠΑΪΚΕΣ ΔΙΕΘΝΕΙΣ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ

III. ΑΙΤΙΟΛΟΓΗΣΗ ΚΑΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΑΙ ΑΡΘΡΟ

III. Α. ΔΙΑΚΡΙΣΗ ΑΝΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

III.B. ΑΙΤΙΟΛΟΓΗΣΗ ΚΑΤΑ ΑΡΘΡΟ

Άρθρο 1 Σκοπός και στόχοι του Σχεδίου Νόμου

Άρθρο 2. Ορισμοί

Άρθρο 3 Αρχές και κατευθύνσεις της πολιτικής αστικής αναζωογόνησης και αστικών αναπλάσεων.

Άρθρο 4 Στρατηγική αστικής αναζωογόνησης, και προγράμματα ανάπλασης

Άρθρο 5 Περιοχές και κατηγορίες ανάπλασης

Άρθρο 6 Φορείς ανάπλασης. Διαδικασίες για την κατάρτιση, έγκριση, υλοποίηση και αξιολόγηση προγραμμάτων ανάπλασης.

Άρθρο 7 Χρηματοδότηση προγραμμάτων ανάπλασης. Ειδικά Κίνητρα

Άρθρο 8 Εργαλεία θεσμοθέτησης προγραμμάτων και σχεδίων ανάπλασης. Αρμοδιότητες και διαδικασίες εγκρίσεων

Άρθρο 9 Επιχειρησιακό πρόγραμμα εφαρμογής σχεδίου πόλης και εξασφάλισης κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων

Άρθρο 10 Ειδικό ανταποδοτικό τέλος πρασίνου.

Άρθρο 11 Βελτίωση των διατάξεων περί Εφαρμογής Σχεδίων Πόλης

Άρθρο 12 Δικαίωμα προτίμησης και ελεύθερη αγορά ακινήτων για κοινοχρήστους και κοινωφελείς χώρους

Άρθρο 13 Χρηματοδότηση και ειδική εισφορά εφαρμογής ρυμοτομικών σχεδίων

Άρθρο 14 Εξασφάλιση σημαντικών κοινόχρηστων χώρων υπερτοπικής εμβέλειας σε εγκεκριμένα σχέδια πόλεως ή οικισμούς.

Άρθρο 15 Πολεοδομική αναμόρφωση περιοχών εντός σχεδίου πόλεως ή εντός οριοθετημένων οικισμών

Άρθρο 16 Μίσθωση κενών οικοπέδων για προσωρινή κοινή χρήση και κενών κτηρίων για κοινωνικά προγράμματα.

Άρθρο 17 Εφαρμογή παρόδιας στοάς

Άρθρο 18 Προγράμματα φύτευσης και προστασία αστικού και περιαστικού πρασίνου

Άρθρο 19 Ρυθμίσεις για το σχεδιασμό και τη διαχείριση του δημόσιου χώρου

Άρθρο 20 Πολεοδομικά κίνητρα και ρυθμίσεις για τη διεύρυνση και απελευθέρωση του δημόσιου χώρου.

I. ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ

I.A. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Το παρόν Σχέδιο Νόμου (Σ/Ν) συμπληρώνει και αναμορφώνει το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο αστικών αναπλάσεων, αντικαθιστώντας το κεφάλαιο Β «Αναπλάσεις, αναμορφώσεις και σχετικές ρυθμίσεις» (άρθρα 8-17) του ν.2508/1997 (Α' 124), καλύπτοντας την τυπική και ουσιαστική εκκρεμότητα που έχει καταγραφεί στο νέο πλαίσιο «Χωρικού σχεδιασμού και βιώσιμης ανάπτυξης», που θεσπίστηκε με τον ν. 4447/2016 (Α' 241), το οποίο διατήρησε μεν σε ισχύ το ανωτέρω κεφάλαιο, αλλά επέβαλε την προσαρμογή του στο νέο ενιαίο σύστημα σχεδιασμού. (βλ παραγράφους 1-2 του άρθρου 12 του ν. 4447/2016 και παράγραφο ΙΙΓ της παρούσης).

Οι ρυθμίσεις στο εν λόγω Σ/Ν κρίνονται αναγκαίες για να ανταποκριθεί η πολεοδομική πολιτική της χώρας στις σύγχρονες απαιτήσεις και τις ευρωπαϊκές κατευθύνσεις για ολοκληρωμένες πολιτικές περιβαλλοντικής, κοινωνικής και οικονομικής αναζωογόνησης των πόλεων μας.

Επιβάλλεται να διαμορφωθεί νομικό πλαίσιο για το πρασίνισμα των πόλεων με την απόκτηση χώρων για φύτευση, ώστε να αντέξουν στις νέες συνθήκες της κλιματικής αλλαγής.

Περαιτέρω, αποσκοπεί στην δημιουργία ενός ολοκληρωμένου, απλού και, κυρίως, επιχειρησιακού και ρηξικέλευθου πλαισίου πολεοδομικού σχεδιασμού, που θα είναι συμβατό με τις διαφαινόμενες δυνατότητες χρηματοδότησης, δεδομένου ότι η πολιτική αναπλάσεων εντάσσεται σε στρατηγικούς αναπτυξιακούς στόχους που συνδυάζουν την οικονομική και κοινωνική αναζωογόνηση των ελληνικών πόλεων με την περιβαλλοντική αναβάθμιση.

Βασικές θεσμικές προϋποθέσεις για την επίτευξη του ανωτέρω σκοπού, τις οποίες επιχειρεί να καλύψει το παρόν Σ/Ν είναι οι εξής:

- Η αναβάθμιση του ρόλου και του θεσμικού οπλοστασίου της τοπικής αυτοδιοίκησης ώστε να μπορεί να αναλάβει ενεργό ρόλο στη διαχείριση της αστικής ανάπτυξης, (urban management), λειτουργώντας εντός του συνταγματικού πλαισίου για τις αρμοδιότητες χωρικού σχεδιασμού, συμπληρωματικά με την γενική ρυθμιστική/κανονιστική πολιτική.
- Η βελτίωση και αποσαφήνιση, της κατανομής των αρμοδιοτήτων και ρόλων χωρικού σχεδιασμού, μεταξύ των κρατικών οργάνων (Υ.Π.ΕΝ. και Αποκεντρωμένη Διοίκηση) και της Αυτοδιοίκησης (Α' και Β' βαθμού) και η προώθηση της ενδοδιοικητικής συνεργασίας, σε κάθετο (διαβαθμιδικό) και οριζόντιο (διατομεακό) επίπεδο, ως αναγκαία προϋπόθεση για την αντιμετώπιση του σύνθετου πλέγματος παράλληλων αρμοδιοτήτων, αλλά και ως εργαλείο για την ενσωμάτωση της περιβαλλοντικής και χωρικής διάστασης στις τομεακές και περιφερειακές πολιτικές, και, την τροφοδότηση της χωρικής πολιτικής με αναπτυξιακό και κοινωνικό προσανατολισμό.

- Η διεύρυνση των δυνατοτήτων συνεργασίας του δημόσιου με τον ιδιωτικό τομέα, όχι μόνο στη βάση της κατασκευής και διαχείρισης υποδομών μέσω συμπράξεων δημόσιου και ιδιωτικού τομέα (Σ.Δ.Ι.Τ.), αλλά και στο πλαίσιο άλλων σχημάτων εταιρικής συνεργασίας (PPP: Public Private Partnership) σε προγραμματική βάση που θα προωθήει τη σύγκλιση πόρων και ανθρώπινων δυνάμεων, προς την επίτευξη κοινά αποδεκτών στόχων, περιλαμβάνοντας και τον τομέα της κοινωνικής οικονομίας.
- Η καλλιέργεια μιας πολιτικής παιδείας που θα επιτρέπει την ευρύτερη συμμετοχή του κοινού στην λήψη αποφάσεων και στη διαβούλευση με τα εμπλεκόμενα μέρη (stakeholders) καλλιεργώντας στην κοινωνία των πολιτών, ένα πνεύμα εμπιστοσύνης στο «δημόσιο» έναντι του «ιδιωτικού».

I.B. ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΑΝΑΦΟΡΑ ΣΤΟΥΣ ΣΤΟΧΟΥΣ ΚΑΙ ΤΑ ΔΙΑΚΥΒΕΥΜΑΤΑ ΤΟΥ Σ/Ν

Με το ν. 4447/2016 θεσπίστηκε το σύστημα χωρικού σχεδιασμού ως προς τα αναγκαία επίπεδα σχεδίων, με την διάκριση στρατηγικού (χωροταξικού) και ρυθμιστικού (πολεοδομικού) χωρικού σχεδιασμού και των αντίστοιχων σχεδίων. Με το παρόν Σ/Ν η πολιτική αναπλάσεων εντάσσεται στο παραπάνω σύστημα όχι ως το τελευταίο στάδιο εξειδίκευσης του σχεδιασμού - όπως συχνά νοείται έως σήμερα -, αλλά ως άξονας που διατρέχει όλα τα επίπεδα χωρικού σχεδιασμού και λειτουργεί συμπληρωματικά με τα θεσμικά του εργαλεία ενσωματώνοντας και άλλους τομεακούς στρατηγικούς στόχους και πολιτικές.

Παρακάτω αποσαφηνίζονται συνοπτικά οι βασικοί στόχοι του Σ/Ν:

1. Οργανική ένταξη της πολιτικής αστικής αναζωογόνησης στο σύστημα χωρικού σχεδιασμού, ως πυλώνας εφαρμογής της αρχής της συνεκτικής (ή συμπαγούς) πόλης.
2. Σύμπλευση με τις ευρωπαϊκές κατευθύνσεις για την επιτυχή αξιοποίηση των ευρωπαϊκών χρηματοδοτήσεων, με την έγκαιρη προετοιμασία για τις επόμενες προγραμματικές περιόδους Ε.Σ.Π.Α. και ειδικότερα για την περίοδο 2021-2027.
3. Καθιέρωση της Ολοκληρωμένης Προσέγγισης στην πολιτική αναπλάσεων, ώστε η πολιτική αυτή να μην εξαντλείται σε αποσπασματικά “έργα εξωραϊσμού” αλλά να συντονίζει τις προσπάθειες για την επίτευξη στρατηγικών στόχων για τη βιώσιμη ανάπτυξη των πόλεων.
4. Απλούστευση των διαδικασιών ωρίμανσης και θεσμοθέτησης των αναπλάσεων, με ανατροπή της αντίφασης του ν. 2508/1997 που, ενώ εξέφρασε την βούληση να αποδώσει τις αναπλάσεις στους Δήμους, την ακύρωσε στην πράξη διατηρώντας δυσκίνητες προκαταρκτικές διαδικασίες.
5. Υιοθέτηση διοικητικών καινοτομιών για την συντονισμένη έγκριση ρυθμίσεων, που εμπίπτουν σε δυο ή περισσότερα θεματικά/τομεακά πεδία (π.χ. κυκλοφοριακές και πολεοδομικές ρυθμίσεις στο ίδιο πρόγραμμα ανάπτυξης).
6. Απόδοση ουσιαστικού προγραμματικού ρόλου εφαρμογής των σχεδίων στους Δήμους, στη κατεύθυνση της μεταρρύθμισης «Κλεισθένης», και σε συνέχεια των καινοτομιών που έχουν εισαχθεί με το Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος και

την Ηλεκτρονική Πολεοδομική Ταυτότητα Δήμου (βλ. ν. 4495/2017), χωρίς να ανατρέπονται τα συνταγματικά πλαίσια αρμοδιοτήτων χωρικού σχεδιασμού (ως προς αυτές που οφείλουν να παραμείνουν στα κρατικά όργανα – βλ. και στόχο 7).

7. Εμπέδωση των συνταγματικών επιταγών όπως έχουν ερμηνευθεί από το Σ.τ.Ε. ως προς την δυνατότητα ανάληψης από την Τοπική Αυτοδιοίκηση αρμοδιοτήτων αυστηρά εντοπισμένου ρυθμιστικού χαρακτήρα και εφαρμογής του σχεδιασμού, με βελτίωση των προϋποθέσεων άσκησης τους, ώστε να ανταποκρίνονται αυστηρά στο πνεύμα του Συντάγματος.
8. Τόνωση της επιχειρησιακής ικανότητας των Δήμων, (capacity building) και της τεχνογνωσίας διαχείρισης πολεοδομικών θεμάτων, με βελτίωση της ευελιξίας των διαχειριστικών εργαλείων και ενεργοποίηση ανενεργών μηχανισμών πολιτικής γης.
9. Ενεργοποίηση συνεργασιών με τον ιδιωτικό τομέα, στις επενδύσεις ανάπτυξης, με ευέλικτα σχήματα προγραμματικών συμφωνιών, επιμερισμού έργων και δράσεων - και όχι αναγκαστικά με σύσταση ειδικών φορέων και με ειδικό καθεστώς ανάπτυξης, όπως προβλέπεται μέχρι σήμερα στην πολεοδομική νομοθεσία (Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας, ή Εταιρείες Ειδικού Σκοπού).
10. Ένταξη της διαχείρισης του δημόσιου χώρου στον πολεοδομικό σχεδιασμό, ώστε να μην συνδέεται μόνο με την οικονομική διαχείριση αλλά και με προγράμματα αύξησης του πρασίνου και βελτίωσης της βιώσιμης κινητικότητας.

II. ΑΙΤΙΟΛΟΓΗΣΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΑΡΧΗΣ

II.A. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΟΛΕΩΝ

Ο αστικός πληθυσμός της χώρας έχει ξεπεράσει ήδη το 60% του συνολικού¹, έχοντας σχεδόν διπλασιαστεί σε σχέση με τα μέσα του 20^{ου} αιώνα. Η λειτουργικότητα και ποιότητα του αστικού χώρου αποτελεί, συνεπώς, προδήλως κρίσιμη παράμετρο της ευημερίας και της συνοχής της ελληνικής κοινωνίας και πρόκληση για τον σχεδιασμό της ανάπτυξής της με όρους αειφορίας. Ο πολεοδομικός σχεδιασμός θεωρείται, άλλωστε, πυλώνας της βιώσιμης ανάπτυξης σε διεθνές επίπεδο και αποτελεί κρίσιμη επιλογή της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Παρότι, όμως, αποτελεί κεντρικό στόχο του χωρικού σχεδιασμού στην Ελλάδα, η βιώσιμη αστική ανάπτυξη παρεμποδίζεται από χρονίζουσες χωρικές παθογένειες των πόλεων μας και ενδεικτικά:

- Έλλειψη κοινόχρηστων χώρων και ειδικά ελεύθερων χώρων πρασίνου, πολλών δε μάλλον δικτύων - διαδρομών πρασίνου, αλλά και εν γένει του φυσικού στοιχείου στις πόλεις, η οποία δημιουργεί ιδιαίτερα δυσμενείς περιβαλλοντικές συνθήκες (ως προς: ποιότητα του αέρα, κλιματική άνεση, ηλιασμό, αερισμό κ.λπ.).
- Συρρίκνωση, χαμηλή ποιότητα, ελλιπής συντήρηση και ατελής διαχείριση του δημόσιου χώρου.
- Αδυναμία συντέλεσης των απαλλοτριώσεων, με αποτέλεσμα την ραγδαία εξελισσόμενη αυτοδίκαιη άρση τους, και την συνακόλουθη μετατροπή των προβλεπόμενων κοινόχρηστων χώρων σε οικοδομήσιμους (ακόμη και τμημάτων

¹Απογραφή 2011: 60,7% Αστικός πληθυσμός – 14,3% Ημιαστικός – 25,0% Αγροτικός.
Απογραφή 1951: 37,7% Αστικός πληθυσμός.

- οδικών αρτηριών) και, σε πολλές περιπτώσεις, την αδυναμία εφαρμογής των σχεδίων πόλης – συνεπώς την ακύρωση του σχεδιασμού στην πράξη,
- Κακή ποιότητα κτιρίων από άποψη αισθητική αλλά και στατική, ενεργειακή, λειτουργική κ.λπ.
 - Απουσία συστηματικής πολιτικής (κινήτρων και αποτελεσματικών μηχανισμών) για την αποκατάσταση και επανάχρηση των διατηρητέων κτιρίων.
 - Εγκατάλειψη πλήθους κτιρίων - κυρίως στα υψηλής σημασίας ιστορικά κέντρα των πόλεων - διατηρητέων ή και μη, εξαιτίας των παραπάνω παθογενειών, αλλά και της πολυ-ιδιοκτησίας ενόψει και της απουσίας Κτηματολογίου σε πολλές περιοχές της χώρας (π.χ. στον Δ. Αθηναίων).
 - Κακές κυκλοφοριακές συνθήκες και απουσία ολοκληρωμένων πολιτικών για τις βιώσιμες μεταφορές, για την βιώσιμη κινητικότητα (πεζή, με ποδήλατο κ.ά.) αλλά και για την προσβασιμότητα χωρίς αποκλεισμούς (π.χ. για άτομα με αναπηρία),
 - Αυθαίρετη και άναρχη δόμηση σε συνδυασμό με έλλειψη μηχανισμών ελέγχου και επιβολής κυρώσεων και κατεδαφίσεων.
 - Εγγενή προβλήματα πολυνομίας, γραφειοκρατίας και πολλαπλών και επικαλυπτόμενων αρμοδιοτήτων, με αποτέλεσμα την απόλυτη αδυναμία αστικής διαχείρισης (urban management) των πόλεων, δηλαδή της ανάπτυξης κατάλληλων μηχανισμών και οργανωτικών δομών στις διοικητικές και διαχειριστικές αρχές που θα μεγιστοποιήσουν την αποτελεσματικότητα του σχεδιασμού και της εφαρμογής του, αλλά και του ελέγχου της πολεοδομικής εξέλιξης από τους Δήμους, την κεντρική διοίκηση ή άλλους φορείς.

Ειδικότερα, ως προς το καίριο ζήτημα για την λειτουργία των πόλεων, της έλλειψης Κοινόχρηστων Χώρων (Κ.Χ.) επισημαίνονται τα εξής:

- Η μέση κάλυψη σε πράσινο των ελληνικών μεγαλουπόλεων σήμερα, είναι για την Αθήνα περίπου το 7% της επιφάνειάς της και για τη Θεσσαλονίκη το 5%. Την ίδια στιγμή, τα αντίστοιχα ποσοστά για πολλές ευρωπαϊκές πόλεις κυμαίνονται περίπου στο 25% της έκτασης τους. («Αστική Ανάπτυξη», Σερράος, Πολύζος, 2015 – Βλ. και 7η Έκθεση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής για την οικονομική, την κοινωνική και την εδαφική συνοχή).
- Η αναλογία πράσινων χώρων ανά κάτοικο, είναι σε ακόμη χειρότερα επίπεδα, αφού είναι μόλις 0,96 τ.μ. ανά κάτοικο για την μητροπολιτική περιοχή της Αθήνας, η οποία κατατάσσεται 4η από το τέλος σε σχετική έρευνα, συγκρινόμενη με πόλεις στην έρημο ή με περιπτώσεις ιδιαίτερα υψηλής πυκνότητας όπως το Χουαρέζ (Μεξικό) με 0,00 τ.μ., το Μπάρι (Ιταλία) με 0,75 τ.μ., η Τουσόν (Η.Π.Α.) με 1,13 τ.μ., η Βενετία (Ιταλία) με 1,19 τ.μ., όταν η προτεινόμενη ελάχιστη αναλογία πρασίνου από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας είναι 9,00 τ.μ. ανά κάτοικο, ενώ πολλές πόλεις της Β. Αμερικής έχουν αναλογία πάνω από 4 στρέμματα πρασίνου ανά κάτοικο, όπως το Εντμόντον (Καναδάς) με 5,629 στρ., το Ντε Μόινς (Η.Π.Α.) με 5,183 στρ., το Μάντισον (Η.Π.Α.) με 5,081 στρ. κ.ά. (βλ. Μελέτη Ο.Ο.Σ.Α. 2014 «OECD Factbook 2014: Economic, Environmental and Social Statistics» - Στοιχεία 2008).

- Ακόμη και οι εγκεκριμένοι, καίτοι ελλιπείς σύμφωνα με τα παραπάνω, Κοινόχρηστοι Χώροι προς απαλλοτρίωση κινδυνεύουν με άρση απαλλοτρίωσης και μετατροπή τους σε οικοδομήσιμους χώρους σε ιδιαίτερα μεγάλο ποσοστό. Ειδικότερα, σύμφωνα με τα στοιχεία της ηλεκτρονικής βάσης «Καταγραφής εγκεκριμένων κοινόχρηστων χώρων προς απαλλοτρίωση» (www.pld.ypeka.gr) του Υ.Π.ΕΝ. που δημιουργήθηκε βάσει των διατάξεων της παρ. 1 του άρθρου 4 του ν. 4315/2014 και στην οποία, έως και τις 19.12.2018, είχαν υποβάλει στοιχεία 50 Δήμοι (15,40% του συνόλου των 325 Καλλικράτειων) που αφορούν σε 2.228 στρέμματα Κ.Χ., εξ αυτών σε:
 - 77% εκκρεμεί η συντέλεση της απαλλοτρίωσης,
 - 4,5% βρίσκεται ήδη σε διαδικασία άρσης (έχει συνταχθεί φάκελος τροποποίησης και είναι υπό έγκριση), και,
 - 2,5% έχει ήδη μετατραπεί σε οικοδομήσιμους χώρους μετά από άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης.

Περαιτέρω, για την συντέλεση του παραπάνω ποσοστού 81,5% εκκρεμουσών απαλλοτριώσεων που αντιστοιχεί σε 1.815 στρέμματα, υπολογίζεται ότι απαιτείται ποσό ≈525 εκ. ευρώ (με γραμμική παρεμβολή στα 162 εκ. ευρώ που έχει δηλωθεί από τους Δήμους ως κόστος για το 25% και 560 στρ. των καταχωρισμένων χώρων).
- Η χρηματοδότηση της συντέλεσης των παραπάνω απαλλοτριώσεων είναι ιδιαίτερα δυσχερής, ειδικά ενόψει:
 - Της σημαντικής μείωσης της επιχορήγησης του κεντρικού κράτους προς τους Δήμους, ήτοι των Κεντρικών Αυτοτελών Πόρων (Κ.Α.Π.) μετά την οικονομική κρίση αλλά και τον ν. 3852/2010, αφού αυτοί μειώθηκαν από τα 1,983 δις ευρώ το 2011 στα 1,280 δις ευρώ το 2016 (μείωση 38,98%), και παρόλο που τα εν λόγω ποσά έχουν αυξηθεί έκτοτε σταδιακά, φτάνοντας στα 1,723 δις ευρώ το 2018, ενώ έχουν προϋπολογισθεί στα 1,760 δις ευρώ για το 2019, εντούτοις έχει δημιουργηθεί σημαντικό έλλειμμα τα τελευταία χρόνια, ειδικά ενόψει των σημαντικών αρμοδιοτήτων που οι Δήμοι ανέλαβαν στα πλαίσια του ν. 3852/2010 (Στοιχεία ΥΠ.ΕΣ.),
 - Της δυσχέρειας κάλυψης της συμμετοχής των ωφελούμενων παρόδων (με πρόσωπο στους Κ.Χ.) ιδιοκτητών ακινήτων, στο κόστος της απαλλοτρίωσης λόγω της κοινωνικό-οικονομικής κρίσης αλλά και της σημαντικής επιβάρυνσης της ακίνητης περιουσίας που επήλθε μετά το 2011 (Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε., ΕΝ.Φ.Ι.Α. κ.λπ.), και,
 - Του περιορισμού της δυνατότητας ανάληψης του κόστους των παραπάνω απαλλοτριώσεων από το Πράσινο Ταμείο, παρά την είσπραξη σημαντικών ποσών για τον σκοπό αυτό από τα πρόστιμα των αυθαιρέτων κατασκευών των ν. 4178/2013 και 4495/2017, λόγω του ορίου του 2,5% που τέθηκε στους διατιθέμενους πόρους, επί του συνόλου των διαθεσίμων του προηγούμενου ημερολογιακού έτους από το 2013 (Μεσοπρόθεσμο Πλαίσιο Δημοσιονομικής Στρατηγικής).
- Η δημιουργία νέων Κ.Χ., πολλώ δε μάλλον η διασφάλιση και υλοποίηση των εκκρεμουσών προς απαλλοτρίωση, είναι ιδιαίτερα σημαντική για την ποιότητα του

αστικού περιβάλλοντος, ειδικά ενόψει των έντονων φαινομένων της κλιματικής αλλαγής. Ειδικότερα, έχει αποδειχθεί ότι τα φαινόμενα της θερμικής νησίδας και του εγκλωβισμού των αερίων μαζών, τα οποία έχουν ως αποτέλεσμα την ανάπτυξη ιδιαίτερα υψηλών θερμοκρασιών στα αστικά κέντρα, μπορούν να αντιμετωπιστούν αποτελεσματικά με δημιουργία μεσαίου ή και μικρού μεγέθους ελεύθερων χώρων ή/και χώρων/επιφανειών πρασίνου (π.χ. με φυτεύσεις και αλλαγή των θερμών υλικών σε σχολεία, δημόσιες υπηρεσίες κ.λπ.) (βλ. Μελέτη «Κλιματική Αλλαγή και Ανθεκτικότητα στο Αστικό Περιβάλλον», Καρτάλης Κ. – Ε.Κ.Π.Α., 2018).

II.B. ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΙΚΕΣ ΕΠΙΤΑΓΕΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΧΩΡΙΚΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ ΚΑΙ ΤΗΝ ΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΖΩΟΓΟΗΣΗ

«Η διασφάλιση της λειτουργικότητας και της ανάπτυξης των οικισμών της χώρας ώστε να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης των πολιτών», αποτελεί κορυφαία συνταγματική επιταγή (άρθρο 24 παρ. 2), η υπηρέτηση της οποίας καθίσταται ακόμη πιο επιτακτική, ενόψει της κοινωνικό-οικονομικής κρίσης και των ασφυκτικών δημοσιονομικών συνθηκών που η Ελλάδα έχει βιώσει τα προηγούμενα χρόνια.

Το Σύνταγμα προβλέπει επίσης την ανάγκη συνεισφοράς της ιδιοκτησίας στην «πολεοδομική ενεργοποίηση» μιας περιοχής (άρθρο 24 παρ. 3), αρχή η οποία έχει οδηγήσει στην θεσμοθέτηση εισφορών γης και χρήματος των ιδιοκτητών ακινήτων για την δημιουργία και κατασκευή των απαιτούμενων για την εύρυθμη λειτουργία της πόλης κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων και έργων υποδομής, βελτιώνοντας την μακρά παράδοση εισφορών γης μέσω της «αυτό-αποζημίωσης» των ρυμοτομούμενων ιδιοκτησιών, που εισήχθη με τις διατάξεις του ν.δ.17.6.1923, που απετέλεσε ένα πρωτοποριακό εργαλείο πολιτικής γης που έχει αποδώσει καρπούς επί έναν αιώνα, αντιμετωπίζοντας άλλωστε αποτελεσματικά την επείγουσα ανάγκη για οργανωμένο και βιώσιμο σχεδιασμό, που επήλθε από την μικρασιατική καταστροφή και την εισροή 1,5 εκατομμυρίου προσφύγων που έπρεπε να ενσωματωθούν σε ένα κράτος με πληθυσμό μόλις 5,5 εκατομμυρίων (Απογραφή 1920).

Το Σ.τ.Ε., του οποίου η παρέμβαση στην οικοδόμηση ολοκληρωμένου συστήματος χωρικού σχεδιασμού είναι αδιαμφισβήτητη, έχει, δια της ερμηνείας των ανωτέρω συνταγματικών επιταγών, αναδείξει την προτεραιότητα της πολιτικής αναπλάσεων, έναντι των οικιστικών επεκτάσεων: «Η πολεοδομία αποσκοπεί στη δημιουργία βιώσιμου αστικού περιβάλλοντος, στη διασφάλιση υγιεινών συνθηκών στέγασης και εργασίας και την ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών του πληθυσμού καθώς και των αναγκών της οικονομίας, με βάση τις αρχές της φειδωλής και φιλικής προς το περιβάλλον χρησιμοποίησης του εδάφους, της διατήρησης και βελτίωσης των αγροτικών περιοχών, των δασικών εκτάσεων και των υδάτων, της κατάληψης γεωργικής γης μόνο στο βαθμό που αυτό είναι απολύτως αναγκαίο για την ικανοποίηση στεγαστικών αναγκών και δεν υπάρχουν άλλες κατάλληλες εκτάσεις, της διαφύλαξης των αδόμητων χώρων, των οποίων δεν είναι απολύτως αναγκαία η εκμετάλλευση, της διασφάλισης των ελεύθερων χώρων και των λειτουργιών τους, της

οργανωμένης ανάπτυξης στα μεγάλα αστικά κέντρα για την αποτροπή του κατακερματισμού του χώρου από την οικιστική εξάπλωση και την απρογραμματίστη περιαστική δόμηση, της ανάκτησης ελεύθερων χώρων στις πυκνοκατοικημένες περιοχές, της διασφάλισης της κατασκευής των δικτύων υποδομής και της σύνδεσης με αυτά, της πρόταξης της αξιοποίησης των υφισταμένων οικισμών για ικανοποίηση οικιστικών αναγκών αντί της επέκτασης σε εκτός σχεδίου περιοχές, της προστασίας των μνημείων και του φυσικού τοπίου, της προστασίας του εδάφους από την υποβάθμιση που προκαλείται από τη στεγανοποίηση, τη διάβρωση, την πυκνή δόμηση, την κατάτμηση και την εκτέλεση έργων υποδομής. Στις αρχές αυτές πρέπει να υπακούουν οι θεσπιζόμενες κατ' ιδίαν πολεοδομικές ρυθμίσεις.» (Σκέψη 7 πρακτικού επεξεργασίας Σ.τ.Ε. 602/2002 για επεξεργασία σχεδίου π.δ. για «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης τμημάτων των πολεοδομικών ενοτήτων 6 "Άγιος Ανδρέας" και 7 "Άνοιξη" του δήμου Παιανίας (ν. Αττικής) και η επικύρωση του καθορισμού οριογραμμών ρεμάτων.»).

Επί πλέον το Σύνταγμα αναφέρεται ήδη στις αναπλάσεις ως «αναμόρφωση» πολεοδομημένων περιοχών (άρθρο 24 παρ 5) ως εξής: «Οι διατάξεις των προηγούμενων παραγράφων (σημείωση: περί εισφορών) εφαρμόζονται και στην αναμόρφωση των οικιστικών περιοχών που ήδη υπάρχουν. Οι ελεύθερες εκτάσεις, που προκύπτουν από την αναμόρφωση, διατίθενται για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων ή εκποιούνται για να καλυφθούν οι δαπάνες της πολεοδομικής αναμόρφωσης, όπως νόμος ορίζει».

Πλην των παραπάνω, στο θεσμικό πλαίσιο του χωρικού σχεδιασμού περιλαμβάνονται επιγραμματικά οι εξής αρχές:

1. Η αρχή της αειφόρου ή βιώσιμης ανάπτυξης που εντάχθηκε με την αναθεώρηση του Συντάγματος 2001, που άλλωστε συνδέεται και με την Φέρουσα Ικανότητα του αστικού χώρου, έννοια που δεν είναι νομοθετημένη αλλά έχει ερμηνευθεί ως συνταγματική επιταγή από τη νομολογία του Σ.τ.Ε/.
2. Η αρχή της συμπαγούς (ή συνεκτικής) πόλης, θεσμοθετημένη τόσο στο Γενικό πλαίσιο χωρικού σχεδιασμού και αειφόρου ανάπτυξης (Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α. –Α' 128/2008), όσο και στο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας Ρ.Σ.Α./2014, η οποία στηρίζεται στο τρίπτυχο:
 - Αποτροπή της αστικής διάχυσης και επανάχρηση αστικού χώρου και υποδομών, με αποδεκτές τις υψηλές πυκνότητες υπό όρους, και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς,
 - Συντονισμένος χωρικός και συγκοινωνιακός σχεδιασμός με έμφαση στην πολυκεντρικότητα και τα μέσα μαζικής μεταφοράς και,
 - Διείσδυση της φύσης μέσα στην πόλη, με διαμόρφωση πλέγματος κοινόχρηστων χώρων πρασίνου και υδάτινων στοιχείων, πράσινων και μπλε διαδρόμων και διαδρομών.
3. Η ανάγκη προσαρμογής / αντιμετώπισης της κλιματικής αλλαγής και η συνδεδεμένη με αυτή στρατηγική αστικής ανθεκτικότητας, καινοφανής έννοια που εισάγεται σταδιακά στο επιστημονικό λεξιλόγιο των χωρικών και περιβαλλοντικών επιστημών και, αποκτά βαρύνουσα σημασία ενόψει των φαινομένων κλιματικής αλλαγής, η οποία απαιτεί προβλεπτικότητα και προσαρμοστικότητα από τα συστήματα χωρικού σχεδιασμού και περιβαλλοντικής διαχείρισης.

Η πολιτική αναπλάσεων ανταποκρίνεται πολύπλευρα στις ανωτέρω αρχές και καλείται να μετουσιώσει τις στρατηγικές που πηγάζουν από αυτές, σε επιχειρησιακά προγράμματα με απτά αποτελέσματα.

II.Γ. ΣΥΝΤΟΜΗ ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ ΣΤΗΝ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΑΝΑΠΛΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΤΟ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ. ΑΝΑΓΚΑΙΟΤΗΤΑ ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗΣ ΤΟΥ

Την περίοδο της δεκαετίας του 1980, παρά το ότι η κυρίαρχη πολιτική έδινε έμφαση στις επεκτάσεις μέσω του ν.1337/1983 αλλά και της Ε.Π.Α. (Επιχείρησης Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης) 1982-1984, υλοποιήθηκαν ιστορικές αναπλάσεις, όπως στην Πλάκα Αθήνας από το Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (επιτυχημένος συνδυασμός ρυθμίσεων κυκλοφορίας και χρήσεων γης, μαζί με δημόσιες και ιδιωτικές χρηματοδοτήσεις για την επανάχρηση διατηρητέων κτιρίων) και του Ταύρου μέσω της Δ.Ε.ΠΟ.Σ. (Δημοσία Επιχείρηση Πολεοδομίας και Στέγασης). Περαιτέρω, σημαντική - και συμβολική- προσπάθεια της Δ.Ε.ΠΟ.Σ. ήταν η ανάπλαση της Καισαριανής, που όμως είχε πολύ περιορισμένα αποτελέσματα, καθώς δεν προχώρησε μετά το πρώτο σκέλος του προγράμματος, σε επεμβάσεις στο πρόσωπο της λεωφόρου Υμηττού, το οποίο φιλοδοξούσε να χρηματοδοτήσει το κοινωνικό σκέλος της κυρίως ανάπλασης στον προσφυγικό συνοικισμό. Η περιορισμένη χρηματοδότηση αλλά και οι αντιδράσεις στην αντίληψη της «αυτοχρηματοδότησης» του συγκεκριμένου προγράμματος ήταν ένας βασικός παράγοντας στασιμότητας. Αντίθετα το επιτυχημένο πρόγραμμα ανάπλασης στον Ταύρο βασίστηκε σε μια συναινετική κοινοπραξία Δήμου-Δ.Ε.ΠΟ.Σ., χωρίς την ίδρυση νέου φορέα, και περιορισμένη μεν σε έκταση αλλά σημαντική (όσον αφορά την θεσμική γνώση) χρηματοδότηση μέσω της έγκρισης Ζώνης Ειδικής Ενίσχυσης (Ζ.Ε.Ε). Επίσης, ενδιαφέρον πρόγραμμα ανάπλασης αποτέλεσε, η προσπάθεια συμμετοχικής ανάπλασης στην Θήβα με την αξιοποίηση των στεγαστικών δανείων λόγω του σεισμού, που όμως διακόπηκε πρόωρα με την αλλαγή της δημοτικής αρχής (Βρυχέα Α, Λωράν Κ: Συμμετοχικός σχεδιασμός. Θεωρητικές διευκρινήσεις, Θεωρία των ιδεών και πρακτικών, Μεθοδολογικές διευκρινήσεις, Αθήνα ΤΕΕ, 1993).

Τη δεκαετία του 1990, προωθήθηκαν αναπλάσεις στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας που ήταν στο ίδιο πνεύμα με αυτήν της Πλάκας (Ψυρρή, Μεταξουργείο, Εμπορικό Τρίγωνο, Εξάρχεια) οι οποίες έδωσαν έμφαση στο τρίπτυχο “έλεγχος χρήσεων γης, κήρυξη διατηρητέων κτηρίων, πεζοδρομήσεις”, χωρίς όμως να συνοδεύονται από μια υποστήριξη της επανάχρησης των νεοκλασικών διατηρητέων, η οποία αφέθηκε στους νόμους της αγοράς, προκαλώντας φαινόμενα εξευγενισμού (gentrification) με εκδίωξη παραδοσιακών χρήσεων και χρηστών, όπως αυτών της παραδοσιακής βιοτεχνίας του Ψυρρή. Σημειώνεται, ότι η ρύθμιση των χρήσεων γης μερίμνησε για την διατήρηση της βιοτεχνίας, χωρίς όμως να μπορεί να ελέγξει τις έμμεσες συνέπειες από την αύξηση των τιμών των ακινήτων και την ανεξέλεγκτη ζήτηση για χρήσεις αναψυχής (Καταστήματα Υγειονομικού Ενδιαφέροντος). Αρχική προσπάθεια επιβολής ορίων κορεσμού στο π.δ. για τον έλεγχο της διαδικασίας αδειοδότησης μέσω του «Γραφείου ιστορικού κέντρου» ατόνησε σταδιακά και εν τέλει η πρόβλεψη καταργήθηκε. Αντίθετα, σε άλλες πόλεις (Θεσσαλονίκη-Λαδάδικα, Παλαιά πόλη Ρόδου) η ανάπλαση δεν συνοδεύτηκε καν με ρυθμιστικό πλαίσιο

χρήσεων γης, (αρά τις προτάσεις του επιστημονικού κόσμου, μέσα και έξω από την διοίκηση) με αποτέλεσμα φαινόμενα ριζικής αλλοίωσης της φυσιογνωμίας των περιοχών.

Το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο για τις Αστικές Αναπλάσεις, είναι το Κεφάλαιο Β «Αναπλάσεις, Αναμορφώσεις και σχετικές ρυθμίσεις» (Άρθρα 8-17) του ν. 2508/1997 περί «Βιώσιμης οικιστικής ανάπτυξης των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις», βασικού νόμου-πλαισίου για τον πολεοδομικό σχεδιασμό (ο νέος «οικιστικός νόμος» μετά τον ν. 1337/1983). Ειδικότερα, ο ν. 2508/1997 ρύθμιζε τον σχεδιασμό των πόλεων, έως την αντικατάσταση των Κεφαλαίων Α και Γ αυτού «Κατευθυντήριες αρχές και βασικές διατάξεις ανά επίπεδο πολεοδομικού σχεδιασμού» και «Επεκτάσεις πολεοδομικών σχεδίων και ειδικότερες πολεοδομικές ρυθμίσεις») με τις διατάξεις αρχικά του ν. 4269/2014 και τελικά του ν. 4447/2016, οι οποίοι συνέθεσαν σε ενιαίο πλαίσιο, τα επιμέρους χωροταξικά (ν.2742/1999) και πολεοδομικά πλαίσια (ν. 947/1979, 1337/1983 κ.ά.). Το κεφάλαιο Β (Άρθρα 8-17) είχε προβλεφθεί να εναρμονιστεί με το νέο πλαίσιο μέσω π.δ. (παρ. 2 άρθρου 12 ν. 4447/2016). Η διάταξη προέβλεπε την προσαρμογή του Κεφαλαίου Β του ν. 2508/1997 κυρίως σε επίπεδο ορολογίας, μέσω π.δ. που θα αντικαθιστούσε τα άρθρα. Όμως η επεξεργασία αυτού συμπεριέλαβε (υποχρεωτικά λόγω της ανάγκης ουσιαστικής προσαρμογής) και διατάξεις που δεν μπορούσαν να δικαιολογηθούν από την παραπάνω εξουσιοδοτική διάταξη του ν.4447/2016. Έτσι το π.δ. επέστρεψε με πλήθος παρατηρήσεων από το Σ.τ.Ε., γεγονός που επέβαλλε πλέον την υιοθέτηση πληρέστερης νομοθετικής πρωτοβουλίας. (βλ. Πρακτικό Επεξεργασίας Σ.τ.Ε.135/2018). Έκτοτε, εκκρεμεί η αντικατάσταση του κεφαλαίου Β του ν. 2508/1997 με νόμο.

Οι διατάξεις του ν.2508/1997 είχαν στόχο να δημιουργήσουν ένα συνεκτικό, ολοκληρωμένο και επιχειρησιακό σχήμα Σχεδίου Ανάπλασης (Καθορισμός ορίου περιοχής ανάπλασης Προκαταρκτική Πρόταση Ανάπλασης, Πρόγραμμα Ανάπλασης, Πολεοδομική Μελέτη Αναθεώρησης (ΠΜΑ), Διαδικασία ανάρτησης, Τελική Έκθεση Αξιολόγησης), στο οποίο υποβάλλονται ανά στάδια οι απαιτούμενες μελέτες ενώ ακολουθούνται και διαδικασίες διαβούλευσης. Ταυτόχρονα, διατήρησαν τα εργαλεία πολιτικής γης των ν.947/1979 και 1337/1983, δυστυχώς, χωρίς σημαντικές βελτιώσεις. Όμως, ο θεσμός Αναπλάσεων του ν.2508/1997, καίτοι ιδιαίτερα φιλόδοξος και ρηξικέλευθος για την εποχή του, αποδείχθηκε στην πράξη ότι “είναι σχετικά πολύπλοκος και αργός, δεν καλύπτει πλήρως τα θέματα του φορέα, δεν επιλύει το πρόβλημα της ενημέρωσης του κοινού και των ενδιαφερομένων /εμπλεκόμενων ομάδων και φορέων και δεν θέτει συγκεκριμένο πλαίσιο διαβούλευσης για την επίτευξη συναινέσεων, ότι δεν εξειδικεύει είδη αναπλάσεων αναλόγως του εύρους παρέμβασης (π.χ. ότι δεν προβλέπεται τύπος «ελαφρών» αναπλάσεων, ή ότι δεν επεκτείνεται ο θεσμός και σε περιοχές εκτός σχεδίου π.χ. για αυθαίρετα), δεν καλύπτει τα νομικά θέματα παρέμβασης στην ιδιωτική ιδιοκτησία” κ.λπ. (βλ. Δ/νση Πολεοδομικού Σχεδιασμού Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. Αρβανιτάκη Άννα, «Η Ανάπλαση στον Ν.2508/97 και λοιπές αστικές παρεμβάσεις: πρόκληση για νέες μορφές διακυβέρνησης σε κεντρικό και τοπικό επίπεδο», 2005). Εν γένει, ο θεσμός αποδείχθηκε δυσκίνητος, μη επιχειρησιακός και τελικά ανεφάρμοστος. (βλ. και κριτική

Συλλόγου Ελλήνων Πολεοδόμων-Χωροτακτών - Σ.Ε.ΠΟ.Χ. στο δελτίο «Τα νέα του ΣΕΠΟΧ» νο3/1997). Βασική αντίφαση του εν λόγω νόμου, είναι η κατανομή των αρμοδιοτήτων, καθόσον, παρά το γεγονός ότι η πρόθεσή του ήταν να μεταφέρει την αρμοδιότητα για τις αστικές αναπλάσεις στους Δήμους, διατήρησε την έγκριση της Πολεοδομικής Μελέτης όπως ήταν και παλαιότερα (εν μέρει με π.δ. και εν μέρει με απόφαση Νομάρχη), γεγονός που διασπά την συνέχεια και αποτρέπει την ολοκληρωμένη θεώρηση, ενώ οι επόμενες παλινωδίες στην μεταβίβαση αρμοδιοτήτων, χωρίς ουσιαστική στρατηγική αποκέντρωσης, επέτειναν τον συγκεντρωτισμό στην έγκριση των Πολεοδομικών Μελετών Ανάπλασης (Π.Μ.Α.).

Ελλείπει του απαιτούμενου ευέλικτου, επιχειρησιακού και αποτελεσματικού θεσμικού πλαισίου αναπλάσεων, οι πολεοδομικές παρεμβάσεις μεγάλης σημασίας (κυρίως αυτές που είχαν μητροπολιτικό χαρακτήρα όπως οι Ολυμπιακές Αναπλάσεις 2004 και η Διπλή ανάπτυξη Βοτανικού-Λεωφ. Αλεξάνδρας) προβλέφθηκαν σε ειδικούς για αυτές νόμους (όπως ο ν. 2730/1999 «Σχεδιασμός, ολοκληρωμένη ανάπτυξη και εκτέλεση Ολυμπιακών Έργων και άλλες διατάξεις» και τα άρθρα 11-12 του ν. 3841/2006 για τη διπλή ανάπτυξη), δημιουργώντας συνεπώς ad hoc θεσμικό πλαίσιο για την υλοποίηση τους (βλ. Τεύχος «Αστικές Αναπλάσεις» - Ε.Κ.Δ.Δ.Α., Ασπρογέρακας, Δρούγα, Ευαγγελίδου, Καραχάλης, Παπακωνσταντίνου, 2017). Οι λοιπές αναπλάσεις (μεσαίας και μικρής κλίμακας) κατατμήθηκαν ή/και εκφυλίστηκαν σε αισθητικές, ενεργειακές και κυκλοφοριακές παρεμβάσεις, στις οποίες εν γένει απουσιάζει η διάσταση του χωρικού σχεδιασμού, όπως καταδεικνύεται και από τις καταγεγραμμένες στην ιστοσελίδα του Υ.Π.ΕΝ. πολιτικές και πρότυπα αναπλάσεων, που αφορούν μόνο σε «Πρόγραμμα Αποκατάστασης Όψεων Ιδιωτικών Κτηρίων», «Πρώθηση της Βιοκλιματικής Αρχιτεκτονικής στο κτίριο και ιδιαίτερα στην κατοικία», «Έγκριση τύπων λυόμενων και προκατασκευασμένων κατοικιών», «Σχεδιάζοντας για όλους» και «Γενικές Οδηγίες για Ποδηλατοδρόμους». Η έλλειψη ενεργοποίησης του Υ.Π.Ε.ΧΩ.Δ.Ε. (αργότερα Υ.Π.Ε.Κ.Α. και νυν Υ.Π.Ε.Ν.) για τις αναπλάσεις αποτυπώνεται στην παράλειψη έκδοσης των προβλεπόμενων στις διατάξεις της παρ. 8 άρθρου 8 του ν. 2508/1997, προδιαγραφών της Προκαταρκτικής Πρότασης και των Μελετών Ανάπλασης, παρά την προχωρημένη επεξεργασία τους από τις υπηρεσίες του Υ.Π.ΕΝ. και κυρίως στην μη αξιοποίηση των χρηματοδοτήσεων του Β' και Γ' Κ.Π.Σ. στην χρηματοδότηση τέτοιων προγραμμάτων (βλ. και Ημερίδα Υ.Π.Ε.ΧΩ.Δ.Ε. με θέμα Αστικός Χώρος, Ζάππειο Μέγαρο, Απρίλιος 1999).

Αντίθετα, ο Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας (Ο.Ρ.Σ.Α.) προώθησε «παρεμβάσεις στρατηγικού χαρακτήρα», ορισμένες εξ αυτών μέσω ευρωπαϊκών προγραμμάτων με απαιτήσεις ολοκληρωμένης θεώρησης (Terra Posidonia, ICZM, Integrated Coastal Zones Management <https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/08920750390168426>) και συμμετοχικής διαδικασίας λήψης αποφάσεων, οι οποίες όμως παρέμειναν στο αρχικό στάδιο της κανονιστικής ρύθμισης (π.χ. π.δ. παράκτιου χώρου, Μητροπολιτικό πάρκο Γουδή μέσω του π.δ. προστασίας Υμηττού) και - παρά τις καλές προθέσεις - δεν κατάφεραν να προχωρήσουν σε πιο παρεμβατική μορφή. Αυτό εκτιμάται ότι οφείλεται κυρίως στην θεσμική αρμοδιότητα του Ο.Ρ.Σ.Α. η οποία - ιδίως μετά τη μεταβίβαση της αρμοδιότητας έγκρισης των Πολεοδομικών Μελετών

στο Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. το 1992 - περιχαρακώθηκε στον στρατηγικό / κατευθυντήριο και όχι στον επιχειρησιακό σχεδιασμό, χωρίς μεγάλη ανάμιξη στην κατάρτιση του Π.Ε.Π. (βλ. και Οικονόμου Δ: το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας, Εμπειρίες και Προοπτικές, στο δεκαεπτά κείμενα για τον σχεδιασμό τις πόλεις και την ανάπτυξη, Βόλος 2000). Η αμηχανία αυτή οδήγησε συχνά σε διατύπωση προτάσεων για ίδρυση ad hoc φορέα για κάθε πρόγραμμα. (π.χ. ανάπτυξη της λιμενο-βιομηχανικής ζώνης Δραπετσώνας-Κερατσινίου) ή για τη διεύρυνση των αρμοδιοτήτων της Ενοποίησης Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας (Ε.Α.Χ.Α.), με αποτέλεσμα τη σταδιακή επιχειρησιακή αποδυνάμωση του ίδιου του Ο.Ρ.Σ.Α.

Η καινοτόμος ευρωπαϊκή πρωτοβουλία Urban, παρά τα περιορισμένα αποτελέσματα και την ελλιπή διάδοση της εμπειρίας ήταν, για την Ελλάδα, μια πιλοτική εφαρμογή νεότερων αντιλήψεων και η συνέχεια αυτού (Urbact) αξιοποιήθηκε θετικά από κάποιους Δήμους. Από την πλευρά του, το εργαλείο του Σχέδιο Ολοκληρωμένης Αστικής Παρέμβασης (Σ.Ο.Α.Π.) αποτύπωσε θεσμικά την πρόθεση υιοθέτησης πολυτομεακών και πολυταμειακών παρεμβάσεων, που εισηγήθηκε το urban, αλλά και πάλι έμεινε στο στάδιο της θεσμοθέτησης (Σ.Ο.Α.Π. Αθήνας), ενώ η εφαρμογή του αναδείχθηκε εξαιρετικά δυσκίνητη, κυρίως λόγω θεσμικής ασάφειας ως προς τον ρόλο του Δήμου, που θα έπρεπε να είναι ο βασικός επισπεύδων στην εφαρμογή του.

Η σταδιακή κατάργηση της Δ.Ε.ΠΟ.Σ., της Ε.Α.Χ.Α. (η οποία πάντως είχε περιοριστεί σε αναπλάσεις στον δημόσιο χώρο, έχοντας μόνο αρμοδιότητες έργων και όχι πολεοδομικού σχεδιασμού) και του Ο.Ρ.Σ.Α. έδωσαν το χαριστικό πλήγμα στην πολιτική αναπλάσεων που διαμορφώθηκε την περίοδο της Μεταπολίτευσης 1976-2010.

Το μεγάλο ζητούμενο παραμένει ακόμα η **«ολοκληρωμένη ήπια ανάπτυξη»** δηλαδή η συντονισμένη παρέμβαση στον δημόσιο και τον ιδιωτικό χώρο, με σεβασμό στον διαμορφωμένο αστικό ιστό, για την οποία άλλωστε έχει εκπονηθεί ερευνητικό πρόγραμμα από το Ε.Μ.Π. (Λουκόπουλος, (συντ.) Πολύζος, Πυργιώτης, Τούντα: Δυνατότητες και προοπτικές των προγραμμάτων ανάπτυξης. Προτάσεις για ένα νέο οργανωτικό σχήμα. ΕΜΠ, ΓΓΕΤ, ΕΕΤΑΑ, Αθήνα 1990), αλλά και υπηρεσιακή έκθεση με προτάσεις θεσμικών ρυθμίσεων για όλα τα εργαλεία πολιτικής γης (Ζ.Ε.Ε.-Ζώνη ειδικής ενίσχυσης, Ζ.Ε.Κ. / Ζώνη ειδικών κινήτρων, Δικαίωμα Προτίμησης κ.λπ.) που έχουν μόνο εν μέρει ληφθεί υπόψη στον ν 2508/1997. (Ευαγγελίδου. Μ. συντονίστρια., Καραβασίλη Μ., Στασινόπουλος Αντ.: Απαραίτητες κανονιστικές ρυθμίσεις για έργα και προγράμματα αναπλάσεων, ΥΠΕΧΩΔΕ, 1987). Στην παρούσα κοινωνική και οικονομική συγκυρία –μετά την κρίση που έχει πλήξει πολύπλευρα το σύνολο των αστικών περιοχών - τα ολοκληρωμένα προγράμματα, ως πολυεπίπεδη ποιοτική παρέμβαση στις λειτουργίες της πόλης, αποτελούν απόλυτη αναγκαιότητα.

Θεσμικά εργαλεία χρήσιμα στις αναπλάσεις, όπως η Ενοποίηση ακάλυπτων χώρων και το Ενεργό Ο.Τ., - ομοίως αποτέλεσμα ερευνητικών προγραμμάτων του Ε.Μ.Π. - εντάχθηκαν μεν στον Γ.Ο.Κ./1985 (άρθρα 12 και 13) και στην συνέχεια στον Ν.Ο.Κ./2012 (άρθρο10), δεν υποβλήθηκαν όμως στην βάση της πιλοτικής εφαρμογής και έμειναν κενό γράμμα, παρά την έκδοση του πολύπλοκου π.δ. των διαδικασιών (θέσπιση Γ.Σ. ανά Ο.Τ.). Ιδιαίτερο ενδιαφέρον έχει η ανάπτυξη οδικών

αξόνων με τη ρύθμιση των παρόδων χρήσεων και της κυκλοφορίας (βλ. Αραβαντινός Θ. επιστ. Υπεύθ. Β.Ψαριανός, Θ.Μαράτου, Κ.Σερράος, Μ. Θέμουκ.α.: Παρόδιες χρήσεις γης στο κύριο οδικό δίκτυο. Ερευνητικό πρόγραμμα ΕΜΠ / ΥΠΕΧΩΔΕ, Αθήνα, 1997), που τεκμηρίωσε τον προβληματισμό για αποφυγή των γραμμικών πολεοδομικών κέντρων, και στροφή στο εσωτερικό των πολεοδομικών ενότητων, προτάσεις που επίσης δεν βρήκαν τον δρόμο της εφαρμογής, παρά τα Προγράμματα αναπλάσεων οδικών αξόνων (αστικές πύλες) που υλοποιήθηκαν στο πλαίσιο της προετοιμασίας για την διεξαγωγή των Ολυμπιακών Αγώνων «Αθήνα 2004».

Βασική παράμετρος της ιστορικής εμπειρίας- δυνητικά χρήσιμη για την πολιτική αναπλάσεων- είναι η θεσμική αδυναμία του πολεοδομικού σχεδιασμού να αναπτύξει έναν αξιόπιστο δημόσιο τομέα πολιτικής «κοινωνικής κατοικίας» για τα χαμηλότερα και μεσαία («λαϊκά») στρώματα, σε συνδυασμό με την πολεοδομική ανάπτυξη - έναν τομέα ικανό να ενσωματώσει μορφές συνεργασίας του δημόσιου με τον ιδιωτικό - και η αντίστοιχη πολιτική αδιαφορία στην ανατροπή του κενού. Στη μεταπολεμική περίοδο, ο δημόσιος τομέας περιορίζεται σε ελάχιστο ποσοστό παραγωγής «εργατικών κατοικιών» για δικαιούχους του Υπ. Εργασίας μέσω του Ο.Ε.Κ. (Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας) κατά παρέκκλιση των πολεοδομικών επεκτάσεων, δηλαδή με έγκριση Τοπικών Ρυμοτομικών Σχεδίων σε εκτός σχεδίου περιοχές, ενώ ο ιδιωτικός, σε πλήρη άνθηση, αναπαράγει το επιτυχημένο μοντέλο της αντιπαροχής, της πολυκατοικίας και της προαστιακής μονοκατοικίας, βασιζόμενος σε αθρόες επεκτάσεις χωρίς να συμβάλλει στην εξασφάλιση κοινόχρηστων χώρων, (πλην των δρόμων), και κοινωνικής ή τεχνικής υποδομής . Η πολεοδομική νομοθεσία, δια του ν.947/1979, εισήγαγε για πρώτη φορά στη χώρα την μέριμνα για προγραμματισμένη πολεοδομική/οικιστική ανάπτυξη συνδέοντας την, με μια μορφή σύμπραξης δημόσιου/ιδιωτικού υπό το σχήμα Εταιρειών Μικτής Οικονομίας, μοντέλο σε άνθηση κατά τη δεκαετία του 1970 στην Ευρώπη, με στόχο την οργανωμένη παραγωγή πολεοδομημένης γης (ενεργός πολεοδομία και αστικός αναδασμός) αλλά και αναπλάσεων. Ωστόσο, η νομοθετική αυτή πρόβλεψη απεδείχθη ανεπαρκής για την ενεργοποίηση του ιδιωτικού κεφαλαίου στην οργανωμένη δόμηση, τόσο λόγω μεγέθους και ελλιπούς τραπεζικής χρηματοδότησης, όσο και λόγω της προνομιακής δυνατότητας επιχειρηματικής δραστηριοποίησης του κλάδου με μη ανάληψη του κόστους των αναγκαίων για την πολεοδόμηση υποδομών (αντιπαροχή, προπώληση στο στάδιο της κατασκευής κ.λπ.).

Επιπλέον η μεταρρύθμιση του ν.1337/1983, που επέβαλε το 50+1% του δημοσίου στις Εταιρείες Ενεργού Πολεοδομίας (ρύθμιση που ανετράπη 10 χρόνια μετά), λειτούργησε συμπληρωματικά στην αποτροπή του ιδιωτικού τομέα από την - ούτως ή άλλως μη επιθυμητή από την νέα πολιτική ηγεσία- εισαγωγή του στην οργανωμένη δόμηση. (βλ. και την παρέμβαση Υπουργού Αντ. Τρίτση σε συνέδριο του Ο.Ο.Σ.Α. στην Αθήνα με θέμα την «Συνεργασία δημόσιου ιδιωτικού τομέα», Βουλευμένη 1982).

Ο μη συνδυασμός της στεγαστικής πολιτικής με την πολεοδομική και την αστική ανάπτυξη εν γένει, περιχαράκωσε τον τομέα της κοινωνικής κατοικίας σε

περιθωριακό, «προνοιακό» κλάδο με κριτήρια «δικαιούχων του Ο.Ε.Κ.», και όχι εν γένει εισοδηματικά δεδομένα (ο κανονισμός δικαιούχων της Δ.Ε.Π.Ο.Σ. άργησε να εγκριθεί και πρακτικά δεν εφαρμόστηκε) αφήνοντας τις επιλογές της πολεοδομικής ανάπτυξης αποκλειστικά στον ιδιωτικό τομέα, νόμιμο ή/και παράνομο. Έτσι τα έργα πολεοδόμησης ή αναπλάσεων της Δ.Ε.Π.Ο.Σ. έμειναν περιορισμένα, δεν μπόρεσαν να συμβάλλουν στο προσανατολισμό του ιδιωτικού τομέα σε δημόσια πολεοδομικά προγράμματα, και, σε περιόδους άνθησης του κοινωνικού κράτους παγκοσμίως, χάθηκε η ευκαιρία ανάπτυξης ενός υγιούς κλάδου κοινωνικής κατοικίας, στην βάση συνεργασίας του δημόσιου με τον ιδιωτικό τομέα. Ταυτοχρόνως δεν είχαμε την ανάπτυξη ιδιωτικών προγραμμάτων πολεοδομικής αναμόρφωσης οικιστικών περιοχών.

Η παραπάνω ανάλυση, αποσκοπεί στο να τονίσει ότι η δημόσια πολεοδομική πολιτική έχει περιοριστεί σε κανονιστικού τύπου ρυθμίσεις χωρίς επιχειρησιακή τεχνογνωσία. Έτσι, στην παρούσα ιστορική συγκυρία, όπου για όλους τους παραπάνω λόγους (υποβάθμιση αστικού περιβάλλοντος, προβλήματα κοινωνικής συνοχής, κλιματική αλλαγή) είναι αντιληπτή η αναγκαιότητα για τη στροφή σε ολοκληρωμένα προγράμματα αναπλάσεων, βασικό διακύβευμα είναι η παροχή νέων πεδίων ενεργοποίησης του ιδιωτικού κτηματομεσιτικού (real estate) και κατασκευαστικού κλάδου, σε συνδυασμό με τον προσανατολισμό του τομέα παραγωγής οικοδομικών υλικών σε καινοτόμα υλικά κτιριακής ενεργειακής αναβάθμισης.

Λόγω της προαναφερθείσας παράδοσης αλλά και του αστικού ιδιοκτησιακού καθεστώτος, εικάζεται ότι το πεδίο της λεγόμενης «ήπιας ολοκληρωμένης ανάπτυξης», που ενδείκνυται για τον σύνθετο αστικό ιστό των περιοχών κατοικίας στις ελληνικές πόλεις, μπορεί να ενεργοποιήσει τις μικρές και μεσαίες οικοδομικές επιχειρήσεις. Αντίθετα, η ενδεχόμενη εμπλοκή μεγαλύτερων οικονομικών σχημάτων σε προγράμματα αναπλάσεων, θα αφορά τα λεγόμενα brownfields, συνεπώς θα μπορεί να βασιστεί και στα θεσμικά εργαλεία των αναπτύξεων επιχειρηματικών περιοχών, και άρα δεν φαίνεται προς ώρας απαραίτητο να αναμορφωθούν θεσμικά τα εργαλεία των Ζ.Ε.Π. και Ζ.Α.Α. τα οποία όμως θα ήταν χρήσιμο να εκσυγχρονιστούν και να λειτουργήσουν καταρχήν σε νέες αναπτύξεις. Οπωσδήποτε, πάντως, η παρούσα νομοθετική πρωτοβουλία, δεν ασχολείται με την ενεργοποίηση αυτών των μορφών πολεοδομικής ανάπτυξης -καθόσον υπερβαίνει την πολιτική αναπλάσεων, αλλά διατηρεί τις διατάξεις που θεσπίζουν τα σχετικά εργαλεία - παρά τις γνωστές δυσλειτουργίες τους - που συνδέονται κυρίως με μια συγκεντρωτική και ανελαστική διαδικασία υψηλών απαιτήσεων, με τα εξής χαρακτηριστικά: πλήρης αγορά της υπό ανάπτυξη έκτασης από τον φορέα, εκπόνηση πλήρους επιχειρησιακής μελέτης, έγκριση της πολεοδομικής μελέτης με π.δ. και υπογραφή σύμβασης υλοποίησης με τον Υπουργό επί τη βάσει αυτής της μελέτης κ.λπ.

Η αναμόρφωση του θεσμικού πλαισίου αναπλάσεων, εκκινεί από τα οξύτατα προβλήματα που βιώνουν σήμερα οι πόλεις της χώρας μας, και ειδικότερα από μια κρίσιμη ιστορική συγκυρία που απαιτεί ταχεία, ολοκληρωμένη και ριζική αντίδραση. Η υφιστάμενη κατάσταση απαιτεί μια ταυτόχρονη αντιμετώπιση των χρόνιων χωροταξικών-πολεοδομικών παθογενειών, των πρόσφατων ραγδαίων επιπτώσεων

της κοινωνικό-οικονομικής κρίσης, αλλά και των έντονων πλέον φαινομένων κλιματικής αλλαγής. Η συγκυρία εμπεριέχει ένα πολύπλοκο πλαίσιο κινδύνων και ευκαιριών - στην ουσία μια πρόκληση - για ουσιαστική αλλαγή παραδείγματος σε ό,τι αφορά τις μεθόδους σχεδιασμού και τις συνθήκες διαβίωσης στις πόλεις μας, διαμέσου ενός νέου, ευέλικτου, επιχειρησιακού και αποτελεσματικού θεσμικού πλαισίου αστικών αναπλάσεων, το οποίο θα έχει τη δυνατότητα αφενός μεν να εφαρμόζει τις πολιτικές και κατευθύνσεις του στρατηγικού σχεδιασμού, αφετέρου δε να συνοδεύει τον κανονιστικό/ ρυθμιστικό σχεδιασμό με επιχειρησιακές πολιτικές προγραμματισμού, κατασκευής και διαχείρισης των αναγκαίων έργων.

Το βασικό διακύβευμα της συγκυρίας είναι η αποτελεσματική δημιουργία θεσμικού πλαισίου για την ικανοποιητική και λειτουργική κάθετη διασύνδεση σχεδιασμού και εφαρμογής, η έλλειψη της οποίας συναντάται σε πολλά πεδία σχεδιασμού, όπως σε Σ.Ο.Α.Π., Σ.Β.Α.Κ. (σχέδιο βιώσιμης αστικής κινητικότητας), Τ.Α.Π.Το.Κ. (τοπική ανάπτυξη με πρωτοβουλία τοπικών κοινοτήτων ή CLLD: Community Lead Local Development), αλλά και στα Γ.Π.Σ. / Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. των οποίων το πρόγραμμα ενεργοποίησης, που προβλέπεται μόνο στις προδιαγραφές και όχι στον νόμο, σπάνια επιτελεί τον ρόλο του ως «σχέδιο εφαρμογής».

Θετικά στοιχεία της συγκυρίας που αξιοποιούνται στην επεξεργασία του νέου θεσμικού πλαισίου με το Σ/Ν για τις αστικές αναπλάσεις είναι:

- Η αυξημένη υποχρέωση της Χώρας μας να ανταποκριθεί (στην επόμενη τουλάχιστον προγραμματική περίοδο) στις απαιτήσεις των ευρωπαϊκών χρηματοδοτικών κανονισμών για ολοκληρωμένη χωρική προσέγγιση, κατά το πρότυπο της Ο.Χ.Ε. (Ολοκληρωμένη Χωρική Επένδυση).
- Η αξιοποίηση της εμπειρίας των Σ.Ο.Α.Π.
- Η ολοκλήρωση του συστήματος χωρικού σχεδιασμού βάσει του ν. 4447/2016
- Η σχεδιαζόμενη μαζική ανάθεση εκπόνησης Τ.Χ.Σ. (Τοπικά Χωρικά Σχέδια)
- Η τρέχουσα διοικητική μεταρρύθμιση (βλ. πρόγραμμα «Κλεισθένης 2»)
- Η απαλλαγή από τις έντονες μνημονιακές πιέσεις
- Η υπέρβαση των στερεοτύπων για τον ρόλο του ιδιωτικού τομέα στην αστική ανάπτυξη.

Αντίθετα, ανασταλτικοί παράγοντες σε αυτήν την διαδικασία μπορεί να είναι:

- Η βαριά κανονιστική παράδοση, ήδη από το ν.δ. 17.7.1923
- Η έλλειψη τεχνογνωσίας επιχειρησιακής πολιτικής (με εξαίρεση τα παραδείγματα Δ.Ε.ΠΟ.Σ. και Ε.Α.Χ.Α.)
- Οι διάσπαρτες, αλληλοσυγκρουόμενες ή αλληλεπικαλυπτόμενες διατάξεις λόγω αποσπασματικής νομοθέτησης (βλ. παραδείγματα άρθ. 33 Ν.Ο.Κ./2012 □ άρθ. 16 ν. 2508/1997, και άρθ. 10 Ν.Ο.Κ./2012 □ άρθ. 12 παρ. 5-6/ Γ.Ο.Κ./1985)
- Η παράδοση αποδοχής της αυθαίρετης δόμησης που φαλκιδεύει την φερεγγυότητα του σχεδιασμού.
- Η ανελαστική νομολογία - συνδεδεμένη όμως με προβληματική νομοθεσία ή προβληματική εφαρμογή της.
- Η έλλειψη παιδείας συνεργασιών με άλλους φορείς (π.χ. Υ.ΠΟ.Α. για τα διατηρητέα, ή Υ.ΥΠΟ.ΜΕ.ΔΙ. για τα κυκλοφοριακά).

Από τη σύντομη αυτή αναδρομή, διαφαίνεται η αναγκαιότητα μιας ριζικής μεταρρύθμισης του θεσμικού πλαισίου αναπλάσεων, ως συνέχεια και 2^ο στάδιο της προσπάθειας που εκκίνησε με τον ν. 4447/2016, που συγκρότησε το σύστημα χωρικού σχεδιασμού.

Βασική παράμετρος, στην συγκεκριμένη χρονική συγκυρία, είναι **να στηριχθεί ιδιαίτερα η Τοπική Αυτοδιοίκηση, η οποία εξ αντικειμένου έχει άριστη γνώση, των τοπικών προβλημάτων και καλείται να αποκτήσει την αναγκαία χειραφέτηση και ικανότητα επιχειρησιακού σχεδιασμού, τουλάχιστον για τις αναπλάσεις μικρής και μεσαίας κλίμακας**. Η σταδιακή ανάληψη ρόλου κοινωνικής πολιτικής για την αντιμετώπιση των φαινομένων ανισοτήτων ή / και διάρρηξης του κοινωνικού ιστού λόγω της κρίσης, θα συμβάλλει στην αποδοχή της θέσης ότι τα προβλήματα της πόλης δεν αντιμετωπίζονται πλέον παρά με σύνθετες και ολοκληρωμένες πολεοδομικές, κοινωνικές και αναπτυξιακές παρεμβάσεις. Από τη διεθνή εμπειρία αποδεικνύεται ότι, όπου υπάρχει παράδοση αποκέντρωσης, η χωρική / αστική διακυβέρνηση είναι πολύ πιο ολοκληρωμένη και αποτελεσματική, σε αντίθεση με τις χώρες που διαθέτουν συγκεντρωτικά και, κυρίως, κανονιστικά πλαίσια (Territorial Governance, ESPON, E.E. 1999).

Άλλωστε, ειδικά οι πυκνοκατοικημένοι κεντρικοί Δήμοι του μητροπολιτικού συγκροτήματος (Μ.Σ.) Αθήνας, βρίσκονται στην πρώτη γραμμή των προβλημάτων υποβάθμισης της ποιότητας ζωής και έλλειψης κοινωνικής συνοχής και, παρουσιάζουν σημαντικές μειώσεις πληθυσμού την δεκαετία 2001-2011 (Αθήνα -16%, Πειραιάς -10%, Καλλιθέα & Ζωγράφου -14%, Αιγάλεω -13%), προφανώς λόγω μεταφοράς προς τους περιφερειακούς/ προαστιακούς αραιοκατοικημένους που παρουσιάζουν σημαντικές αυξήσεις πληθυσμού (Παλλήνη +143%, Διόνυσος +123%, Ραφήνα-Πικέρμι & Σπάτα-Αρτέμιδα +50% κ.ά.). Μια επιτυχημένη πολιτική αναπλάσεων είναι το ιστορικό στοίχημα της συγκυρίας και η πρόκληση για αναστροφή της φυγής και επανακατοίκηση των κεντρικών περιοχών, που αποτελεί άλλωστε και κεντρική κατεύθυνση του νέου Ρ.Σ. Αθήνας /Αττικής 2014(βλ. ν. 4277/2014 – Α' 46).

Η αρχή της συμπαγούς (ή συνεκτικής) πόλης που έχει θεσμικά κατοχυρωθεί τόσο στο Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α. όσο και στο Ρ.Σ.Α./2014 απαιτεί την ανάσχεση της αστικής διάχυσης στις ελληνικές πόλεις -είτε ως επεκτάσεις προαστιακού τύπου είτε ως αυθαίρετη δόμηση- και την υιοθέτηση μιας ευρείας «επιχείρησης αστικής αναζωογόνησης», για την οποία το παρόν Σ/Ν θα αποτελέσει πολύτιμο εφελκυστικό.

II.Δ. ΕΥΡΩΠΑΪΚΕΣ ΔΙΕΘΝΕΙΣ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ

Από τη δεκαετία του 1970 και τη Σύνοδο της Στοκχόλμης (1972) αρχίζει να γίνεται η σύνδεση ανάπτυξης και προστασίας του περιβάλλοντος, καταλήγοντας στην υιοθέτηση 26 αρχών που ευαισθητοποίησαν για πρώτη φορά τα κράτη σε προβλήματα του περιβάλλοντος. Στο Rio de Janeiro το 1992 θεσπίζεται η «ατζέντα 21», όπου εισάγεται ο όρος «αειφόρος αστική διαχείριση» σε τοπικό επίπεδο και η ολοκληρωμένη θεώρηση των πολιτιστικών, κοινωνικών, οικονομικών και περιβαλλοντικών ζητημάτων με στόχο να βελτιωθεί η ποιότητα ζωής στις τοπικές κοινωνίες. Η Ατζέντα καλεί τους δήμους να καταστρώσουν στρατηγικές για την

αιεφόρο ανάπτυξη της περιοχής τους, οι οποίες θα προέλθουν από το διάλογο με τους δημότες τους, τις επιχειρήσεις και άλλους παράγοντες.

Με τη είσοδο της νέας χιλιετίας, διεθνή κείμενα θέτουν την ανάγκη εφαρμογής δράσεων για την αιεφόρο ανάπτυξη, όπως το σχέδιο εφαρμογής της διάσκεψης των Ηνωμένων Εθνών στο Γιοχάνεσμπουργκ το 2002. Η Ε.Ε, σε εφαρμογή των αποφάσεων των Διεθνών Διασκέψεων για το Περιβάλλον και το Κλίμα, υιοθετεί την αρχή της βιώσιμης ανάπτυξης και προωθεί πολιτικές χωρικού σχεδιασμού σε συνόδους των αρμόδιων υπουργών (όπως ήδη στη Χάρτα του Τορεμόλινο- 1983), σε όλα της τα όργανα, σε δίκτυα και σε κοινοτικές πρωτοβουλίες ολοκληρωμένης προσέγγισης της αστικής ανάπτυξης (όπως τα Urban I και II, αλλά και το νεότερο Urbact). Πιο πρόσφατα κείμενα στρατηγικής της Ε.Ε., όπως η θεματική στρατηγική για το Αστικό Περιβάλλον (2006) και η Χάρτα της Λειψίας για τις Βιώσιμες Ευρωπαϊκές Πόλεις (2007) επιμένουν στην ανάγκη για:

- Ολοκληρωμένες πολιτικές και προγράμματα αστικής ανάπτυξης
- Εφαρμογή της αρχής της συμπαγούς πόλης και αποτροπή της άτακτης αστικής διάχυσης
- Στροφή του πολεοδομικού σχεδιασμού προς το εσωτερικό της πόλης, με σκοπό την αναβάθμισή της από άποψη :πολεοδομικού ιστού, συγκρούσεων χρήσεων γης, υποβάθμισης δημόσιου χώρου, παλαιώσης του κτιριακού αποθέματος, εγκλωβισμού χαμηλο-εισοδηματικών στρωμάτων ή μειονοτήτων σε συγκεκριμένες γειτονίες, αναγκών στεγαστικής αποκατάστασης ορισμένων ομάδων πληθυσμού κ.λπ.
- Προστασία της αστικής βιοποικιλότητας, ελάττωση της στεγανοποίησης του εδάφους

Η ανάγκη για τέτοιες πολιτικές εξειδικεύτηκε και στην κοινοτική επιλογή για την κοινωνικό-οικονομική ανάπλαση πόλεων και προαστίων που διέρχονται κρίση (βλ. το Ψήφισμα του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου της 24ης Μαρτίου 2009 «Η αστική διάσταση της πολιτικής συνοχής στη νέα προγραμματική περίοδο»).

Στη «Νέα Αστική Agenda 2016-2036» του Ο.Η.Ε., που ξεκίνησε με τη «Διακήρυξη του Κίτο για βιώσιμες πόλεις και ανθρώπινους οικισμούς για όλους», περιγράφεται το οικουμενικό όραμα και οι δεσμεύσεις της Διεθνούς Κοινότητας για το «δικαίωμα στην πόλη» που μεταφράζεται σε: ίσα δικαιώματα, δικαίωμα για ικανοποιητική στέγαση και βασικές ελευθερίες καθώς και λειτουργικά κοινωνικά και πολιτικά συστήματα με συμμετοχική πρόσβαση. Η νέα αυτή προσέγγιση της αστικότητας συντίθεται από στοιχεία όπως η ισότητα των φύλων, η προσβάσιμη αστική κινητικότητα για όλους, η αποτελεσματική διαχείριση των καταστροφών, η βιώσιμη κατανάλωση, ο μακροπρόθεσμος συμμετοχικός αστικός προγραμματισμός και σχεδιασμός, τα βιώσιμα σχήματα χρηματοδότησης καθώς και η συνεργασία όλων των επιπέδων της διοίκησης με συμμετοχή της κοινωνίας των πολιτών και των ενδιαφερομένων φορέων.

Στην εφαρμογή αυτών των αρχών κατευθύνεται και η «Αστική Agenda της Ε.Ε.» που υιοθετήθηκε με το σύμφωνο του Άμστερνταμ στην άτυπη σύνοδο των ευρωπαϊκών υπουργών με αρμοδιότητα στα ζητήματα των πόλεων, στις 30 Μαΐου 2016. Το σύμφωνο αυτό αναγνωρίζει ότι «οι αστικές περιοχές διαδραματίζουν

σημαντικό ρόλο στην επίτευξη των στόχων της ΕΕ για το 2020 και στην επίλυση πολλών από τα πιο πιεστικά ζητήματά της, όπως η τρέχουσα προσφυγική κρίση” και, επομένως, “η οικονομική, κοινωνική και εδαφική συνοχή της Ευρωπαϊκής Ένωσης και η ποιότητα ζωής των κατοίκων της εξαρτώνται σε μεγάλο βαθμό από την επιτυχία της βιώσιμης αστικής ανάπτυξης σε όλες τις πτυχές της (συμπεριλαμβανομένων των οικονομικών, περιβαλλοντικών, κοινωνικών, εδαφικών και πολιτιστικών), με την εξασφάλιση ισχυρής αστικής διακυβέρνησης, με την ενίσχυση της συμπληρωματικότητας και του συντονισμού των αστικών πολιτικών και με συμμετοχικές διαδικασίες σε όλα τα επίπεδα διακυβέρνησης, με πλήρη σεβασμό της αρχής της επικουρικότητας”.

Η «Αστική Agenda2030» της Ε.Ε. προτείνει νέες μορφές συνεργασίας για να ενισχυθεί η αστική διάσταση της ευρωπαϊκής πολιτικής, να αντιμετωπισθούν οι ολοένα και πιο σύνθετες προκλήσεις των αστικών περιοχών και να ενθαρρυνθεί η πρόοδος στα περιβαλλοντικά ζητήματα, αλλά και στα οικονομικά, κοινωνικά και πολιτιστικά δικαιώματα, μέσα από τη συνεργασία των αρχών των πόλεων με τις τοπικές κοινωνίες, την κοινωνία των πολιτών, των επιχειρήσεων και των κέντρων εμπειρογνωμοσύνης (ως κύριοι συντελεστές της βιώσιμης ανάπτυξης. Επικεντρώνεται, λοιπόν, σε τρεις πυλώνες χάραξης και εφαρμογής πολιτικής:

1. Καλύτερη νομοθεσία, αποτελεσματικότερη εφαρμογή και πιο συνεκτικές πολιτικές, με λιγότερο οικονομικό και διοικητικό κόστος.
2. Βελτίωση της χρηματοδότησης από τα ευρωπαϊκά διαρθρωτικά και επενδυτικά ταμεία, με καινοτομικά εργαλεία και καλύτερη κατανομή των πόρων.
3. Βελτίωση της γνώσης, και ενίσχυση της ανταλλαγής ορθών πρακτικών και δεδομένων για τα ζητήματα των πόλεων.

Η αστική ατζέντα της ΕΕ προάγει την ολοκληρωμένη προσέγγιση της βιώσιμης αστικής ανάπτυξης ως κατευθυντήρια αρχή για την επίτευξη των στόχων των τριών αυτών πυλώνων πολιτικής. Προς το σκοπό αυτό θα χρησιμοποιηθούν όλα τα διοικητικά όργανα της Ε.Ε., τα μέσα, οι πολιτικές, οι υπάρχουσες πλατφόρμες και προγράμματα (όπως οι καινοτόμες Αστικές Δράσεις, URBACT, ESPON, Σύμφωνο των Δημάρχων, Civitas 2020, Πλαίσιο Αναφοράς για τις Αειφόρες Πόλεις, RFSC και EUKN, η Ευρωπαϊκή Συνεργασία για την Καινοτομία και τις Έξυπνες Πόλεις και Κοινότητες κ.ά.), προκειμένου να συμβάλλουν στην εφαρμογή του προγράμματος δράσης του Ο.Η.Ε. για την αειφόρο ανάπτυξη 2030 - συμπεριλαμβανομένου του στόχου 11 για τη "δημιουργία πόλεων και ανθρώπινων οικισμών για όλους, ασφαλείς, ανθεκτικούς και βιώσιμους" - στη Νέα Αστική Agenda (Habitat III) και στην εφαρμογή της συμφωνίας του Παρισιού για την αλλαγή του κλίματος (τον Δεκέμβριο του 2015).

Τα θέματα που θα καθοδηγήσουν κατά προτεραιότητα τις δράσεις για τις πόλεις στην Ε.Ε. είναι η κοινωνική ένταξη των μεταναστών και των προσφύγων, η ποιότητα του αέρα, η αστική φτώχεια, τα στεγαστικά προβλήματα, η κυκλική οικονομία, η απασχόληση και οι δεξιότητες στις τοπικές οικονομίες, η προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή (συμπεριλαμβανομένων των πράσινων υποδομών), η ενεργειακή μετάβαση, η αειφόρος χρήση της γης και οι λύσεις με βάση τη φύση, η αστική κινητικότητα, η ψηφιακή μετάβαση, οι καινοτόμες, υπεύθυνες, δημόσιες

αγορές. Για τη προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή επισημαίνεται η ανάγκη για: (α) αξιολογήσεις αστικού κινδύνου, (β) μακροπρόθεσμη ανθεκτικότητα, (γ) σχεδιασμό έκτακτης ανάγκης, (δ) συνεκτικές πολυτομεακές προσεγγίσεις και (ε) κυβερνητικές δεσμεύσεις

Στο σύμφωνο τονίζεται ότι η πολυπλοκότητα των αστικών προκλήσεων απαιτεί «Ολοκληρωμένη Προσέγγιση» για την αποφυγή συγκρούσεων και επικαλύψεων και για την ενίσχυση της αποτελεσματικότητας των παρεμβάσεων στις αστικές περιοχές, η οποία περιλαμβάνει:

- Αποτελεσματική αστική διακυβέρνηση με τη συμμετοχή των πολιτών και νέα μοντέλα συνεργασίας μεταξύ των δήμων σε εθνικό και διασυνοριακό επίπεδο.
- Σύνδεση του αστικού με τον περιφερειακό σχεδιασμό.
- Ανάπτυξη στρατηγικών για την έρευνα και την καινοτομία, για την έξυπνη εξειδίκευση (RIS3) και την ισορροπημένη εδαφική ανάπτυξη.
- Εδαφική (place-based) αλλά και ανθρωποκεντρική (people-based) προσέγγιση.
- Καινοτομική προσέγγιση, ιδιαίτερα σε όφελος των έξυπνων πόλεων.
- Έμφαση στην αλλαγή της κοινωνίας και των συμπεριφορών και, κυρίως, στην προώθηση της ίσης πρόσβασης στην πληροφόρηση, στην ισότητα των φύλων και τη χειραφέτηση των γυναικών.
- Αξιοποίηση προκλήσεων και ευκαιριών για τις μικρές και μεσαίες πόλεις και πολυκεντρική ανάπτυξη.
- Αστικές αναπλάσεις που λαμβάνουν υπ' όψη κοινωνικές, οικονομικές, περιβαλλοντικές, χωρικές και πολιτιστικές πτυχές της ανάπτυξης των πόλεων, σε σύνδεση με την αποκατάσταση των χώρων με βιομηχανικά κατάλοιπα ώστε να περιοριστεί η επέκταση στον φυσικό χώρο.
- Προσαρμογή στις δημογραφικές αλλαγές και την εισερχόμενη και εξερχόμενη μετανάστευση.
- Παροχή επαρκών αγαθών δημόσιας ωφέλειας.

Η εφαρμογή της παραπάνω Αστικής Ατζέντας προωθείται δραστήρια σε όλα τα όργανα και εργαλεία της ΕΕ, με καινοτομίες όπως η “Πύλη για τις Πόλεις”, που παρέχει πληροφορίες σχετικά με τις κοινοτικές πολιτικές για ζητήματα που επηρεάζουν άμεσα τις πόλεις (όπως η προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή, η κινητικότητα ή η κυκλική οικονομία), αλλά και η “Πλατφόρμα Αστικών Δεδομένων” ως σημείο πρόσβασης σε κοινούς δείκτες για την κατάσταση και τις τάσεις σε περισσότερες από 800 ευρωπαϊκές αστικές περιοχές, ως προς τη δημογραφία, την οικονομική ανάπτυξη ή την πρόσβαση σε υπηρεσίες.

Το Σ/Ν λαμβάνει υπ' όψη τις παραπάνω αρχές και κατευθύνσεις στο πλαίσιο της Ε.Ε. και της Διεθνούς Κοινότητας, οι οποίες αποτελούν και αντικείμενο του σύγχρονου επιστημονικού και πολιτικού διαλόγου σε εθνικό και παγκόσμιο επίπεδο.

III. ΑΙΤΙΟΛΟΓΗΣΗ ΚΑΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΑΙ ΑΡΘΡΟ

III. Α. ΔΙΑΚΡΙΣΗ ΑΝΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Στο Κεφάλαιο Α, αποσαφηνίζεται ο τρόπος ένταξης της πολιτικής αναπλάσεων στο σύστημα χωρικού σχεδιασμού, δίνονται κατευθύνσεις που πρέπει να τηρούνται

σε όλα τα επίπεδα, καθιερώνεται η δομή και η τυπολογία των αναπλάσεων και διευκρινίζονται θέματα αρμοδιοτήτων και διαδικασιών ωρίμανσης των προγραμμάτων ανάπτυξης.

Το Κεφάλαιο Β, επικεντρώνεται στη βελτίωση των διαδικασιών προγραμματισμού και υλοποίησης για την απόκτηση, διεύρυνση Κοινοχρήστων και κοινωφελών Χώρων, εισάγοντας ευέλικτα εργαλεία (π.χ. δικαίωμα προτίμησης), ή βελτιώνοντας από επιχειρησιακή άποψη τα υφιστάμενα (π.χ. παρόδιες στοές) ενισχύοντας κυρίως τον ρόλο του Δήμου στην απόκτηση και διαχείριση του δημόσιου χώρου και του αστικού πρασίνου με την οργάνωση δικτύου πράσινων διαδρομών.

III.B. ΑΙΤΙΟΛΟΓΗΣΗ ΚΑΤΑ ΑΡΘΡΟ

Άρθρο 1

Σκοπός και στόχοι

Με το παρόν άρθρο ορίζεται ο σκοπός και οι ειδικότεροι στόχοι του παρόντος Σχεδίου Νόμου (Σ/Ν), οι οποίοι αναλύονται ως εξής:

1. Η αντιμετώπιση των αναφερόμενων στις παραγράφους ΙΑ και ΙΙΒ δυσλειτουργιών του ν. 2508/1997, κυρίως ως προς την έλλειψη, αφενός μεν διαδικασιών ενεργοποίησης των προγραμμάτων του, και, αφετέρου δε, επιχειρησιακής ολοκλήρωσης των εργαλείων εφαρμογής του (πολιτικής γης).
2. Η διασύνδεση παλαιών και νέων εργαλείων, όπως π.χ. το Σχέδιο Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων (Σ.Ο.Α.Π.) και το Ειδικό Χωρικό Σχέδιο (Ε.Χ.Σ.), μέσω ολοκληρωμένου πλαισίου που θα αφορά σε ποικιλία περιπτώσεων.
3. Η εισαγωγή αντιλήψεων αστικής διαχείρισης στους Δήμους (urban management) μέσω ενός σαφούς, επιχειρησιακού και αποτελεσματικού θεσμικού πλαισίου για την αστική αναζωογόνηση και τις πολεοδομικές αναπλάσεις, που θα ανταποκρίνεται στις τρέχουσες ιστορικές και οικονομικές προκλήσεις και στις κατευθύνσεις των ευρωπαϊκών πολιτικών, επιτρέποντας στους φορείς χωρικού σχεδιασμού και εφαρμογής - και κυρίως στους Δήμους - να αναλαμβάνουν τις αναγκαίες πρωτοβουλίες για την προώθηση ολοκληρωμένων προγραμμάτων ανάπτυξης.
4. Ως βασικός στόχος, η δημιουργία πλαισίου για συστηματική και αποτελεσματική ενδοδιοικητική συνεργασία σε κάθετο και οριζόντιο επίπεδο, καθώς και με τους εμπλεκόμενους ιδιωτικούς φορείς, στη βάση κοινών στόχων και επιδιώξεων με αμοιβαίο όφελος, προάγοντας την σύγκλιση μεταξύ των χωρικών, τομεακών αναπτυξιακών, κοινωνικών και περιβαλλοντικών πολιτικών και των αντιστοίχων χρηματοδοτικών προγραμμάτων και εργαλείων
5. Τέλος, βασική αρχή είναι η θεσμοθέτηση και ενσωμάτωση διαδικασιών «εκ των κάτω» (bottom-up), όπως είναι ενδεικτικά, διαβούλευση, συμμετοχικές διαδικασίες κ.λπ.

Άρθρο 2

Ορισμοί

Με το παρόν άρθρο επιχειρείται η καταγραφή ορισμών οριζόντιου χαρακτήρα, για έννοιες και όρους σχετιζόμενους με την αστική ανάπτυξη,

ενόψει του γεγονότος ότι η έννοια αυτή έχει χρησιμοποιηθεί ευρέως και με ποικίλες σημασίες. Άλλωστε, πολλοί όροι που αφορούν τον αστικό χώρο και την πολεοδομική πολιτική χρησιμοποιούνται από διάφορους τομείς δημοσίων πολιτικών με διαφορετικό περιεχόμενο με αποτέλεσμα να δημιουργείται σύγχυση. Ανάλογη σύγχυση δημιουργείται με τη κατά περίπτωση μετάφραση όρων από την διεθνή επιστημονική βιβλιογραφία που αποτυπώνουν την διαχρονική εξέλιξη της πολιτικής αναπλάσεων και αστικής αναζωογόνησης, αλλά και διαφοροποιήσεις ανά χώρα, των οποίων η μεταφορά στην ελληνική έχει γίνει κατά το δοκούν από τον εκάστοτε συγγραφέα. Οι ορισμοί είναι εννοιολογικού τύπου και δεν περιλαμβάνουν τις κατηγορίες αναπλάσεων με το περιεχόμενο εκάστης εξ αυτών, που αναλύεται στο αντίστοιχο άρθρο.

Ενδεικτικά, σε σχέση με περιπτώσεις ορισμών, αναφέρονται ειδικότερα τα εξής:

- Θεωρήθηκε αναγκαίο να επαναληφθεί ο ορισμός της Πολεοδομικής Μελέτης Αναθεώρησης (Π.Μ.Α.), που είναι ήδη γνωστός και βασίζεται στο άρθρα 7 του ν.2508/1997 και 6 του ν.1337/1983, για να αποσαφηνιστεί ο μεταβατικός της χαρακτήρας μέχρι την εμπέδωση του Πολεοδομικού Σχεδίου Εφαρμογής (Π.Σ.Ε.) που εισάγεται με το άρθρο 10 του ν. 4447/2016. Οι μεταβατικές διατάξεις χρήσης των Πολεοδομικών Μελετών Επέκτασης και Αναθεώρησης (Π.Μ.Ε.Α.) είναι σαφείς στην παράγραφο 7 του ίδιου άρθρου και θεωρείται ότι συμπαρασύρουν και την ισχύ των αντιστοιχών τεχνικών. Η Π.Μ.Α. που εκπονείται βάσει των Γ.Π.Σ. του ν. 1337/1083 ή των Γ.Π.Χ./Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. του ν. 2508/1997, προβαίνει σε θεσμοθέτηση ή εξειδίκευση των χρήσεων γης (που συχνά δεν υπάρχουν), καθώς και των Σ.Δ. ή λοιπών όρων δόμησης (βάσει της κατεύθυνσης που έχει προσδιοριστεί με τον μέσο Σ.Δ. ανά Πολεοδομική Ενότητα). Αντίθετα τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια (Τ.Χ.Σ.) του ν. 4447/2016 που είναι άμεσα κανονιστικά ακολουθούνται από Π.Σ.Ε. με το οποίο γίνεται απλά εξειδίκευση των ρυθμίσεων του πρώτου στα πλαίσια των περιορισμών που θέτει η γενικότερη νομοθεσία, περί χρήσεων γης (π.δ. 23.2.1987 - Δ'166 και π.δ. 59/2018 - Α' 114). Σημειώνεται ότι στην έννοια της εξειδίκευσης εμπεριέχεται και η παρέμβαση στις «γενικές χρήσεις γης» με την αφαίρεση στοιχείων ειδικών χρήσεων ή αναλυτικότερη εξειδίκευση ανά όροφο κτιρίου. Τέλος, επισημαίνεται ότι έως και σήμερα η Π.Μ.Α. περιλαμβάνει και τροποποίηση σχεδίου, ενώ αν θέλουμε να αναφερθούμε σε γενική Π.Μ.Α. που αποσκοπεί μόνο στην εναρμόνιση των χρήσεων γης και των Σ.Δ. με το Γ.Π.Σ. ν. 1337/1983 ή Γ.Π.Σ./ Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. ν. 2508/1997, τότε αποκαλείται «Π.Μ.Α. χωρίς τροποποίηση των ρυμοτομικών γραμμών» ή «Π.Μ.Α. σε κλίμακα 1:5000», και για την εκπόνησή της δεν απαιτείται τοπογράφηση ή κτηματογράφηση σε κλίμακα 1:1000. (βλ. και ανάλυση άρθρου 8).
- Ορίζεται το περιεχόμενο της έννοιας «Πολεοδομική Αναμόρφωση», η οποία έχει εισαχθεί από το Σύνταγμα 1975 (αρ 24 παρ. 5) και συνδέεται με την επιβολή εισφορών στους ιδιοκτήτες για την αναμόρφωση εντός σχεδίου περιοχών, ώστε να μην χρησιμοποιείται σε άλλες περιπτώσεις όπως συχνά γίνεται.
- Εισάγονται νέα είδη σχεδίων όπως το «Σχέδιο Πολεοδομικής και Συγκοινωνιακής Αναβάθμισης» που θεωρήθηκε αναγκαίο να διακριθεί από

την Π.Μ.Α., της οποίας άλλωστε αποτελεί υποσύνολο, βάσει της αναλυτικής εξέτασης των προδιαγραφών τους. Η διάκριση γίνεται αφενός μεν για να τονιστεί η ανάγκη ύπαρξης Συγκοινωνιολόγου στην σχετική ανάθεση, αφετέρου δε για να προβλεφθεί πιο ευέλικτος τρόπος θεσμοθέτησης από την Π.Μ.Α. που εγκρίνεται με π.δ., ιδίως στην περίπτωση που δεν περιέχει σημαντικές ρυθμίσεις σε επίπεδο χρήσεων γης, αλλά μόνο εξειδίκευση θεσμοθετημένων χρήσεων, ενδεχομένως με περιορισμούς, ή αφαίρεση ειδικών στοιχείων χρήσεων.

- Καταγράφεται το «Σχέδιο Γενικής Διάταξης» («Σ.Γ.Δ.» ή «Masterplan») όρος ευρέως χρησιμοποιούμενος σε μεγάλες παρεμβάσεις και σχέδια (π.χ. φαληρικός όρμος, Μητροπολιτικό Πάρκο Γουδή) αλλά μη νομοθετημένος.
- Αποφεύγεται η επανάληψη όρων που ήδη ισχύουν (π.χ. «πεζόδρομος», «οδός ήπιας κυκλοφορίας») εκτός αν απαιτείται προσθήκη η τροποποίηση τους, όπως π.χ. σε αυτόν της «Πρασιάς» , ο οποίος συμπληρώνεται με αναφορά στον κύριο προορισμό του για φύτευση, ή της «Παρόδιας στοάς» όπου συμπληρώνεται ο ορισμός του Γ.Ο.Κ./1985 ο οποίος έδινε έμφαση στους κανόνες διαμόρφωσης. (περ.42 άρθρου 2, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ.7 άρθρου 1 ν.2831/2000 - Α' 140) και όχι στο νομικό της καθεστώσ - με την νέα διατύπωση διευκρινίζεται κάτι που ισχύει μεν, αλλά δεν είναι ευρέως γνωστό, ότι δηλαδή η παρόδια στοά εντάσσεται οιονεί στους Κ.Χ. και άρα υπόκειται στους κανόνες της κοινοχρησίας ως προς την απαγόρευση προσπέλασης, την παράνομη στάθμευση, τις αυθαίρετες κατασκευές, την παραχώρηση χρήσης από τον Δήμο κ.λπ.

Άρθρο 3.

Αρχές και κατευθύνσεις της πολιτικής αστικής αναζωογόνησης και αστικών αναπλάσεων.

Το παρόν άρθρο καταγράφει τις γενικές αρχές και κατευθύνσεις, αποσκοπώντας στην εμπέδωση των βασικών επιλογών του Σ/Ν για ολοκληρωμένα προγράμματα αναπλάσεων και προσανατολισμό των τοπικών αρχών στην αντίληψη αυτή, με την καταγραφή αρχών μεθοδολογικού και επιχειρησιακού χαρακτήρα.

Ειδικότερα, επιλέγεται ο όρος «Πολιτική αστικής αναζωογόνησης και αναπλάσεων» για να τονιστεί ότι απαιτείται μια σύνθετη δημόσια πολιτική η οποία δεν μπορεί να περιγραφεί και νομοθετηθεί αποκλειστικά με κανονιστικές διατάξεις που έχουν ένα χαρακτήρα μονοσήμαντο αλλά με συνδυασμό κανονιστικών και διαχειριστικών μέτρων, ενεργειών, δράσεων και έργων, όπως ειδικότερα προσδιορίζεται και στο άρθρο 5. Έτσι, αναδεικνύεται η συνθετότητα των προβλημάτων του αστικού χώρου, αποδεικνύοντας ότι απαιτούνται παρεμβάσεις σε ένα εύρος τομέων που δεν περιορίζεται στο δομημένο περιβάλλον αλλά αφορούν και τους τομείς αναπτυξιακής και κοινωνικής πολιτικής (απασχόληση, υπηρεσίες, κ.λπ.). Τέλος, τονίζεται ότι η ολιστική προσέγγιση που επιδιώκει το Σχέδιο Νόμου συμβάλλει έμμεσα στην αποφυγή κατασπατάλησης πόρων σε αποσπασματικά έργα, και προωθεί την χρηματοδότηση ολοκληρωμένων πολεοδομικών παρεμβάσεων, στο πνεύμα των ευρωπαϊκών κατευθύνσεων και χρηματοδοτικών κανονισμών.

Άρθρο 4.

Στρατηγική αστικής αναζωογόνησης, και προγράμματα ανάπλασης

Στο παρόν άρθρο καταγράφεται το αντικείμενο του προγράμματος ανάπλασης, το περιεχόμενο και ο ρόλος του κάθε σταδίου και εξουσιοδοτείται η έκδοση Υπουργικών Αποφάσεων προδιαγραφών για αυτό. Περαιτέρω, επιδιώκεται η εξεύρεση ισορροπίας μεταξύ των επιμέρους βασικών στόχων, αφενός μεν, ολοκληρωμένης προσέγγισης των προγραμμάτων ανάπλασης και, αφετέρου δε, διατήρησης ευελιξίας για την ενεργοποίηση αυτών—επισημαίνεται, άλλωστε, ότι η έλλειψη ευελιξίας αποτελούσε και μια βασική αδυναμία του ν. 2508/1997. Για τον λόγο αυτό τονώνεται το στρατηγικό /κατευθυντήριο σκέλος των Τ.Χ.Σ., ή Γ.Π.Σ./Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π - για το οποίο δεν υπάρχει μεγάλη παράδοση στην πολεοδομική πολιτική - μέσω της Στρατηγικής Αστικής Αναζωογόνησης (Σ.Α.Α.) που ενσωματώνεται στα εν λόγω Σχέδια στο πλαίσιο του «Προγράμματος Εφαρμογής» των Τ.Χ.Σ., ή του «Προγράμματος Ενεργοποίησης» εγκεκριμένων Γ.Π.Σ./ Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., όπως αυτά ορίζονται στις τεχνικές προδιαγραφές τους (υ.α. 9572/1845/2000 - Δ' 209 και υ.α. 2716/2017 - Β' 1975, αντίστοιχα), ενώ, παράλληλα, προβλέπεται μια απλούστερη διαδικασία προώθησης κάθε ανάπλασης με επιχειρησιακό τρόπο (βλ. Έκθεση Σκοπιμότητας - Ε.Σ.), δηλαδή μια ουσιαστική σύνδεση με τα επιχειρησιακά των δήμων, χωρίς ανελαστική διασύνδεση μαζί τους (πχ αν αποτελούσαν τμήμα αυτών.)

Διευκρινίζεται ότι το πλέγμα Σ.Α.Α και Ε.Σ. εμπεριέχει στοιχεία του Σ.Ο.Α.Π. αλλά (α) είναι πολύ απλούστερη μελέτη και διαδικασία θεσμοθέτησης, (β) αφορά στο σύνολο της πόλης και όχι μόνο σε περιοχές με σύνθετα προβλήματα αναπτυξιακής υστέρησης ή κοινωνικής συνοχής, και (γ) η Σ.Α.Α. ενσωματώνεται στα επιχειρησιακά σχέδια των Δήμων άρα αποκτά ένα γενικευμένο προγραμματικό χαρακτήρα, που συνδέει τον χωρικό με τον αναπτυξιακό σχεδιασμό, όπως σαφώς επιδιώκει το νέο πλαίσιο για την Τ.Α. (βλ. ν. 4555/2018 «Κλεισθένης» - Α' 133). Επίσης δεν παράγει κανονιστικό αποτέλεσμα γι αυτό δεν χρειάζεται αποτύπωση ακριβείας /οριοθέτησης των περιοχών (καινοτομία ως προς τον 2508, το ακριβές όριο παρέμβασης προσδιορίζεται στην πορεία)

Σημειώνεται εξάλλου ότι το Σ.Ο.Α.Π. ήταν μια μεταφορά στην ελληνική νομοθεσία της καινοτόμου ευρωπαϊκής πρωτοβουλίας “Urban”, η οποία όπως όλες οι αντίστοιχες πρωτοβουλίες είχε έναν πιλοτικό χαρακτήρα, ενώ σήμερα, το πνεύμα που ήθελε να εισαγάγει έχει πλέον ενσωματωθεί ως δεσμευτική κατεύθυνση των γενικών χρηματοδοτικών ευρωπαϊκών κανονισμών, υπό την μορφή της υποχρέωσης για «Ολοκληρωμένη Χωρική Επένδυση». (Ο.Χ.Ε.)

Ειδικότερα:

Προβλέπεται η κατάρτιση Σ.Α.Α. με βάση τα εγκεκριμένα Γ.Π.Σ./Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., η οποία θα επιτρέψει την έγκαιρη προετοιμασία των φορέων χωρικού σχεδιασμού και την υποβολή προτάσεων ολοκληρωμένων προγραμμάτων ανάπλασης σε κοινοτικά ή εθνικά χρηματοδοτικά προγράμματα. Έτσι, η Σ.Α.Α. ουσιαστικά υποκαθιστά τις μέχρι σήμερα Σ.Β.Α.Α. ή Ο.Χ.Ε. με στόχο να λειτουργήσει ως ένα εργαλείο οργανικά

συνδεδεμένο με το θεσμικό πλαίσιο του χωρικού σχεδιασμού και να μην εκπονείται ad hoc, με μόνο στόχο την «τυπική» εναρμόνιση με τους ευρωπαϊκούς χρηματοδοτικούς κανονισμούς - όπως συνήθως λειτούργησε στην προηγούμενη χρηματοδοτική περίοδο.

Στο ίδιο άρθρο καταγράφεται το περιεχόμενο του προγράμματος ανάπλασης με έμφαση στον επιχειρησιακό του χαρακτήρα (π.χ. υποχρεωτική οικονομοτεχνική προσέγγιση και σχέδιο εφαρμογής, που ονομάζεται προγραμματική έκθεση εφαρμογής). Η προγραμματική έκθεση εφαρμογής διευκρινίζεται ότι αποβλέπει, στην αποτελεσματικότητα του προγράμματος τόσο ως σύνολο, όσο και ως προς τα επιμέρους έργα, μέτρα και ρυθμίσεις αυτού.

Επίσης καταγράφεται το περιεχόμενο των ειδικών μελετών, με ιδιαίτερη αναφορά σε προβλεπόμενες το πρώτον με το παρόν Σ/Ν, μελέτες ή επιμέρους Σχέδια όπως π.χ. το Σχέδιο πολεοδομικής και συγκοινωνιακής αναβάθμισης. Καταγράφεται ακόμη το περιεχόμενο της μελέτης και των ειδικών μελετών που είναι δυνατόν να προκύψουν ώστε να μην είναι αναγκαία η έκδοση της υπα των προδιαγραφών για να ενεργοποιηθεί Επίσης καταγράφονται νέα είδη μελετών η σχεδίων, όπως η υποχρέωση της Π.Μ να συνοδεύεται από συγκοινωνιακή μελέτη , ή το σχέδιο διαχείρισης αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, ως δυνατότητες επιλογής των αναγκαίων μελετών ανάλογα με τον χαρακτήρα της περιοχής και τα προβλήματα προς επίλυση

- Επίσης (βλ. και τους αντίστοιχους ορισμούς του άρθρου 2 και τις παρ. 7.α.δ.+ε του άρθρου 8) επιχειρείται η καθιέρωση του ενιαίου πολεοδομικού και συγκοινωνιακού / κυκλοφοριακού σχεδιασμού, μια σύγχρονη επιστημονική αρχή - με αναγκαία εφαρμογή στην πολιτική πολεοδομικών αναπλάσεων - η οποία στην χώρα μας δεν έχει αναπτυχθεί, με κίνδυνο να δημιουργούνται διοικητικά και μελετητικά στεγανά και περιχαράκωσεις, που δυσχεραίνουν τα ολοκληρωμένα προγράμματα. Λόγω της αναγκαιότητας προσέγγισης του θέματος σε δύο επίπεδα: (α) κλίμακα οικισμού (στην Π.Μ.Α. σε 1:5.000) και (β) κλίμακα Πολεοδομικής Ενότητας (στην ανάπλαση, σε 1:1.000), καταγράφονται δύο είδη μελέτης/ σχεδίου με τις εξής διαφοροποιήσεις:

(1) Παράλληλη εκπόνηση της Π.Μ.Α. με συγκοινωνιακή μελέτη, η οποία περιλαμβάνει την στρατηγική οργάνωση της κυκλοφορίας, σε συνδυασμό με την ρύθμιση των χρήσεων γης και των συντελεστών δόμησης και θεσμοθετεί κυρίως την Π.Μ.Α., με π.δ., αλλά όπως ειδικότερα ορίζεται στο άρθρο 8, η συγκοινωνιακή μελέτη αποτελεί αναπόσπαστο στοιχείο του φακέλου και ακολουθεί παράλληλη διαδικασία θεσμοθέτησης).

(2) Σχέδιο πολεοδομικής και συγκοινωνιακής αναβάθμισης, το οποίο προϋποθέτει ότι υπάρχει η γενική ρύθμιση των χρήσεων γης σε επίπεδο Π.Μ.Α. (ή Γ.Π.Σ. σε ισχύ) και δίνει έμφαση αφενός στην κυκλοφοριακή μελέτη, αφετέρου στην διαχείριση του δημόσιου χώρου, ιδίως δε στα στοιχεία της παρ. 5.1. των τεχνικών προδιαγραφών της Π.Μ.Ε.Α. (υ.α. 5731/1146/2000 – Β' 329) με τίτλο: «ειδικό σχέδιο διαχείρισης Κ.Χ. στις γενικές μελέτες (διάταξη κυκλοφορίας οχημάτων, σταθμεύσεις, κυκλοφορία πεζών και ποδηλάτων, φυτεύσεις, σημάνσεις, απορρίμματα, εξοπλισμός δρόμων, ειδικές χρήσεις. κλίμακα 1:1000 ή 1:500)», ενδεχομένως σε συνδυασμό με την παρ. 5.2. «γενικό σχέδιο και πρόγραμμα διαχείρισης των βασικών έργων υποδομής

συνοδευόμενο από προεκτίμηση κόστους (κλιμ. 1:2000 και κείμενο)». Τα ανωτέρω στοιχεία της Π.Μ. καθιερώνεται να ακολουθούν την διαδικασία έγκρισης / θεσμοθέτησης των κυκλοφοριακών μελετών όπως αναλυτικότερα καταγράφεται στο άρθρο 8, και έτσι καθιερώνεται και νομοθετικά- και όχι μόνο επιστημονικά - το ενιαίο της προσέγγισης, προάγοντας την ανάπτυξη παιδείας βιώσιμης κινητικότητας και αστικού σχεδιασμού (urban design) υψηλής αισθητικής για τον δημόσιο χώρο, εναρμονιζόμενο με την πάγια νομολογία του Σ.τ.Ε. ως προς τις αρμοδιότητες έγκρισης (βλ. και ανάλυση άρθρου 8).

Άρθρο 5. Περιοχές και κατηγορίες ανάπτυξης

Στο παρόν άρθρο περιγράφονται περιπτώσεις δυνητικών περιοχών ανάπτυξης, που αφορούν κυρίως περιοχές εντός σχεδίου ή ορίων οικισμών, είτε ανά πολεοδομική ενότητα είτε και ευρύτερα αυτών. Περαιτέρω, εφαρμόζεται μια διεύρυνση του πεδίου της πολιτικής αναπλάσεων σε σχέση με την διαδεδομένη - πλην μη ορθή επιστημονικά - άποψη ότι η ανάπτυξη δύναται να εφαρμόζεται αποκλειστικά σε προβληματικές περιοχές εντός σχεδίου. Αντιθέτως, η πολιτική αναπλάσεων υπό προϋποθέσεις, δύναται να εφαρμόζεται αφενός μεν σε περιοχές με αναπτυξιακή δυναμική και δυνατότητες αξιοποίησης λανθάνουσας υπεραξίας γης και τοπικών χωρικών πλεονεκτημάτων αφετέρου δε, σε εκτός σχεδίου άτυπες οικιστικές ή επαγγελματικές αναπτύξεις, ώστε να είναι δυνατή η συνδυασμένη χρήση των κλασικών πολεοδομικών εργαλείων (όπως η πολεοδόμηση) με τις χρηματοδοτικές προβλέψεις και δυνατότητες του παρόντος Σ/Ν.

Ειδικότερα:

Με την παρ. 3, ορίζεται ότι μπορούν να περιλαμβάνονται σε περιοχές ανάπτυξης περιφερειακές, ή ενδιάμεσες ζώνες προστασίας (Buffer zones). Σκοπός της ρύθμισης είναι αφενός μεν η κάλυψη της αναγκαιότητας ενός πληρέστερου σχεδιασμού για την εκτόνωση των πιέσεων προς τις παρακείμενες περιοχές προστασίας, αφετέρου δε η δυνατότητα απαλλοτρίωσης καίριων για την εύρυθμη λειτουργία της πόλης εκτάσεων όπως π.χ. παραρεμάτιες ζώνες για την ανάπτυξη πράσινων διαδρόμων, είτε με χαρακτηρισμό τους ως Κ.Χ. είτε με απόδοση σε κοινή χρήση μέσω άλλων πολεοδομικών εργαλείων.

Με τις παρ. 4 και 5, προβλέπεται η ένταξη σε πρόγραμμα ανάπτυξης εκτός σχεδίου περιοχών άτυπης συγκέντρωσης δραστηριοτήτων με πολεοδόμηση, με την προϋπόθεση ότι αυτό προτείνεται από Γ.Π.Σ. ή Τ.Χ.Σ. ή Ε.Χ.Σ., είτε αποτελούν οργανωμένο υποδοχέα δραστηριότητας (π.χ. Βιομηχανική Επιχειρηματική Περιοχή - Β.Ε.ΠΕ., Επιχειρηματικό Πάρκο Ενδιάμεσου Βαθμού Οργάνωσης Ε.Π.Ε.Β.Ο. κ.ά.) εφ' όσον ικανοποιούνται οι αρχές και κατευθύνσεις του άρθρου 3 του παρόντος. Ο βασικός σκοπός της εν λόγω διάταξης είναι να υπάρξει δυνατότητα αξιοποίησης χρηματοδοτήσεων ανάπτυξης, κυρίως για περιοχές οι οποίες εμφανίζουν χαρακτηριστικά κορεσμού λόγω τουριστικής υπερανάπτυξης.

Με την παρ. 6 διακρίνονται οι κατηγορίες προγραμμάτων ανάπλασης βάσει σύνθετων κριτηρίων και όχι απλώς βάσει του βαθμού πολεοδομικής παρέμβασης - όπως ίσχυε στον ν. 2508/1997. Επίσης προσδιορίζονται βάσει διακριτών μεταξύ τους τίτλων, τα αντίστοιχα προγράμματα έτσι ώστε να διακρίνεται με σαφήνεια το περιεχόμενο των αντίστοιχων όρων, όπως: ήπια ανάπλαση, αναδιάρθρωση, ανασυγκρότηση, αναβάθμιση κ.λπ., ενόψει του γεγονότος ότι αυτοί δεν περιλαμβάνονται στους εννοιολογικούς ορισμούς του άρθρου 2.

Ειδικότερα διακρίνονται τα εξής Προγράμματα:

- «Πολεοδομικής αναδιάρθρωσης/ανασυγκρότησης»: που εκπονούνται και εφαρμόζονται σε περιοχές όπου διαπιστώνονται (διαζευκτικά ή και συνδυαστικά): έντονη υποβάθμιση ή και εγκατάλειψη μεγάλου τμήματος του κτιριακού αποθέματος, έντονη υποβάθμιση του δημόσιου χώρου, σημαντικές συγκρούσεις χρήσεων γης, σημαντικές περιβαλλοντικές οχλήσεις ή κίνδυνοι ή προβλήματα διαχείρισης των στοιχείων του περιβάλλοντος και του τοπίου (ποτάμια, ρέματα, ακτές, δασικές εκτάσεις, ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι, αστικό πράσινο), αλλά και των ιστορικών μνημείων, των αρχαιολογικών χώρων, των διατηρητέων κτιρίων και άλλων πολιτιστικών ιδιαιτεροτήτων της περιοχής, έντονα προβλήματα κυκλοφορίας ή δυσλειτουργίας του αστικού ιστού, ή χωρικού αποκλεισμού, σημαντική ανεπάρκεια, ακαταλληλότητα ή βλάβη των υποδομών, σε βαθμό που να υποβαθμίζονται σημαντικά η ποιότητα ζωής και οι στεγαστικές συνθήκες, να εκδηλώνονται τάσεις συρρίκνωσης του πληθυσμού και της παραγωγικής βάσης, φαινόμενα φτώχειας και κοινωνικού αποκλεισμού. Σε αυτές τις περιπτώσεις δύναται να εφαρμόζεται το πρόγραμμα πολεοδομικής αναμόρφωσης όπως αυτό ειδικότερα ορίζεται στο άρθρο 15 του ν. 2508/97 όπως τροποποιείται με το άρθρο 15. του παρόντος Σ/Ν, κατ' εφαρμογή των επιταγών του άρθρου 24 παρ. 5 του Συντάγματος.
- «Ήπιας ανάπλασης»: που εκπονούνται στις περιοχές με παγιωμένο αστικό ιστό, όπου διαπιστώνονται τάσεις υποβάθμισης του δομημένου περιβάλλοντος, που έχουν δυσμενείς επιπτώσεις στην ποιότητα ζωής και την οικονομική δραστηριότητα, αλλά και διαπιστώνεται η ύπαρξη αναπτυξιακών διαθεσίμων, εγκλωβισμένης υπεραξίας και ευκαιριών παρέμβασης (π.χ. κενά οικοπέδα, εγκαταλελειμμένα αξιόλογα ή/και διατηρητέα κτίρια κ.ά.) που μπορούν να αξιοποιηθούν για την ανάταξη των προβλημάτων και την αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος.
- «Πολεοδομικής αναβάθμισης και διασφάλισης του δημόσιου χώρου»: που επικεντρώνονται στην αναβάθμιση του δημόσιου χώρου με δράσεις σε επίπεδο αστικού σχεδιασμού και διαχείρισης. Π.χ. εισάγεται η δυνατότητα να δίνονται από τα σχέδια αυτά δεσμευτικές κατευθύνσεις για την διαχείριση/παραχώρηση του κοινόχρηστου χώρου, πρακτική που δεν εφαρμόζεται έως και σήμερα, αφού οι παραχωρήσεις Κ.Χ. εκδίδονται για λόγους οικονομικής είσπραξης (βλ. β.δ.20.10.1958 – Α' 171) χωρίς να λαμβάνουν υπόψη τον πολεοδομικό σχεδιασμό και την ανάγκη αναβάθμισης της αισθητικής του δημόσιου χώρου. Τα προγράμματα αυτά όταν αφορούν στην δημιουργία δικτύου πράσινων διαδρομών, υποδομών κ.λπ. ονομάζονται «Πλέγμα πρασίνου» όπως αυτό προβλέπεται στο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας (Ρ.Σ.Α.)/2014 (βλ. άρθρο19 και Παράρτημα VIII ν. 4277/2014) και γενικεύονται με το παρόν Σ/Ν για όλη την Ελλάδα. Τέλος, στην ίδια κατηγορία εντάσσονται

και τα Σχέδια «Πολεοδομικής και συγκοινωνιακής αναβάθμισης», που δίνουν έμφαση σε θέματα κυκλοφορίας.

- «Ανασχεδιασμού-πολεοδόμησης»: που υλοποιούνται όταν η πρόταση πολεοδόμησης προκύπτει από εγκεκριμένο Τ.Χ.Σ. ή Γ.ΠΣ./Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., ή συμπληρώνεται εκ των υστέρων μετά από πρόταση της Σ.Α.Α., σε εναρμόνιση με τον πολεοδομικό σχεδιασμό, ως πρόταση «Ειδικού Χωρικού Σχεδίου» (Ε.Χ.Σ.).

Με την παρ. 7 καταγράφονται μια σειρά από «Ειδικά προγράμματα ανάπλασης» που δεν επικεντρώνονται σε συγκεκριμένη περιοχή αλλά αποτελούν δίκτυο παρεμβάσεων συνδεδεμένων μεταξύ τους είτε χωρικά (π.χ. με πορείες πεζών σε πράσινες ή μπλε διαδρομές) είτε θεματικά (π.χ. διαχείριση αρχιτεκτονικής κληρονομιάς).

Άρθρο 6.

Φορείς ανάπλασης. Διαδικασίες κατάρτισης, έγκρισης, υλοποίησης και αξιολόγησης προγραμμάτων ανάπλασης.

Στο άρθρο αυτό εισάγονται βασικές θεσμικές καινοτομίες, βασικότερη εκ των οποίων είναι, ότι η ανάπλαση δεν θα διενεργείται από ειδικά συσταθέντες για τον συγκεκριμένο σκοπό, φορείς ανάπλασης - όπως ήταν η συνήθης πρακτική των προηγούμενων χρόνων - αλλά ο ρόλος αυτός θα αναλαμβάνεται κατ' αρχήν από τον Δήμο και εναλλακτικά από την Αιρετή Περιφέρεια ή το Υ.Π.ΕΝ.

Ειδικότερα:

Με την παρ. 3, διακρίνεται ο φορέας ανάπλασης από τον φορέα υλοποίησης (στον οποίο μπορεί να συμπράττουν περισσότεροι από έναν φορείς, έκαστος με ειδικά καθήκοντα) ώστε να είναι σαφές ότι ο φορέας ανάπλασης έχει αρμοδιότητες σχεδιασμού και διακυβέρνησης με αυξημένη πολιτική νομιμοποίηση, ενώ ο φορέας ανάπλασης είναι κυρίως εκτελεστικός, καίτοι θα μπορεί και αυτός να αναλαμβάνει καίριο συντονιστικό ρόλο. Επίσης, θεσπίζεται η δυνατότητα ενεργοποίησης της κοινωνίας των πολιτών είτε για την υποβολή της πρότασης είτε για την ανάληψη συγκεκριμένου ρόλου στο πλαίσιο της ανάπλασης.

Με τις παρ. 5-7, προβλέπονται νέοι κανόνες διακυβέρνησης και οικοδόμησης κλίματος αναζήτησης συναινετικών προτάσεων «εκ των κάτω»(bottom-up), με τη σύγκληση «Επιτροπής Παρακολούθησης» (Ε.Π.), ήτοι ενός «φόρουμ διαλόγου» με ευθύνη του Δήμου και συμμετοχή όλων των εμπλεκόμενων φορέων. Η λειτουργία της Ε.Π. είναι μια πρωτοπόρα λύση που παρακολουθεί την διαμόρφωση του προγράμματος από την αρχή του. Ειδικότερα, προτείνεται για αυτήν, αφενός μεν, η σύγκληση της να μην είναι υποχρεωτική αλλά να επαφίεται στην διακριτική ευχέρεια του Δήμου, αφετέρου δε, να έχει καθαρά συμβουλευτικό γνωμοδοτικό χαρακτήρα. Τέλος, δυναμικά μπορεί να εξουσιοδοτηθεί η έκδοση υ.α. που θα προσδιορίζει τις υποχρεωτικές συγκλήσεις και τις λοιπές διαδικασίες, ενδεχομένως ειδικά για τα σύνθετα προγράμματα ανάπλασης.

Η πρόβλεψη επιστημονικής γραμματείας θα διευκολύνει εν γένει την διαδικασία, ενώ η διάταξη που παρέχει την δυνατότητα ανάληψης αυτού του ρόλου από τοπικό μη κερδοσκοπικό φορέα, αποσκοπεί στην ενεργοποίηση της κοινωνίας των πολιτών και του τομέα της κοινωνικής οικονομίας.

Γενικότερα επιδιώκεται σύγκλιση δυνάμεων και συμπληρωματικότητα, θέματα που συγκεκριμενοποιούνται περαιτέρω στο άρθρο 7 περί χρηματοδοτήσεων. Η επιδίωξη συνυπογραφής ενός «Πλαισίου συνεργασίας» μεταξύ των συμμετεχόντων στην Ε.Π. αποτελεί μια καινοτομία που θα διευκολύνει τόσο τους δημόσιους φορείς όσο και τον ιδιωτικό τομέα που ενδιαφέρεται για επενδύσεις στην περιοχή ανάπτυξης, ενώ δύναται να αποτελέσει και εγγύηση για την υλοποίηση και κατ' επέκταση την εξασφάλιση δανειοδότησης από Τράπεζες, καθόσον θα διασφαλίζει σε ένα βαθμό και μια ευρύτερη κοινωνική συναίνεση και συνεπώς αποφυγή γενικευμένων αντιδράσεων και προσφυγών.

Περαιτέρω, με τις διατάξεις των εν λόγω παραγράφων, καταγράφεται το πλαίσιο συνεργασιών, τόσο στις σχέσεις μεταξύ δημοσίων φορέων (προγραμματικές συμβάσεις), όσο και μεταξύ δημοσίου και ιδιωτών (συμβάσεις ανάθεσης προμηθειών κ.λπ.) Ειδική αναφορά γίνεται στο πρόσφατο νομοθετικό πλαίσιο για τους φορείς Κοινωνικής και Αλληλέγγυας Οικονομίας (Κ.Α.Ο.) του ν 4430/2016 (Α' 205) ο οποίος αφορά μεν καταρχήν τους εν λόγω φορείς αλλά μελετάται να επεκταθεί γενικά στην κοινωνική οικονομία.

Με την παρ. 8 ορίζεται ότι ο σχεδιασμός και η υλοποίηση του Προγράμματος Αστικής Ανάπτυξης γίνεται με τη συμμετοχή της τοπικής κοινωνίας, των όμορων κοινοτήτων και των εμπλεκόμενων δημόσιων και ιδιωτικών συντελεστών σε όλα τα στάδια, μέσα από διαδικασίες που καλλιεργούν τη συνεργατική νοοτροπία και προϋποθέτουν τη διαφάνεια και την κυκλοφορία της πληροφορίας και την εκπροσώπηση όλων των εμπλεκόμενων, με ευθύνη του φορέα ανάπτυξης και του φορέα υλοποίησης του προγράμματος. Ειδική μέριμνα λαμβάνεται για την ενημέρωση, την ενδυνάμωση και την εκπροσώπηση των πολιτών που αντιμετωπίζουν κίνδυνο αποκλεισμού από τη δημόσια ζωή όπως οικονομικά ασθενέστεροι, γυναίκες, νέοι, ηλικιωμένοι, μετανάστες κ.α.

Άρθρο 7.

Χρηματοδότηση προγραμμάτων ανάπτυξης. Ειδικά Κίνητρα

Το παρόν άρθρο πραγματεύεται το καίριο και καινοτόμο ζήτημα της εξασφάλισης επαρκούς χρηματοδότησης με την προσέλκυση και συνεργασία δημόσιων και ιδιωτικών επενδύσεων ή κονδυλίων για τα Προγράμματα Ανάπτυξης, που διαδραματίζει κομβικό ρόλο στην δυνατότητα άμεσης και αποτελεσματικής εφαρμογής αυτών – προβλέψεις που άλλωστε επισημαίνεται ότι δεν υπήρχαν στις διατάξεις του ν. 2508/1997.

Ειδικότερα:

Με την παρ. 1, ορίζεται ότι προϋπόθεση για την χρηματοδότηση ολοκληρωμένων προγραμμάτων ανάπτυξης είναι ο βέλτιστος συντονισμός και συνδυασμός δημοσίων και ιδιωτικών επενδύσεων και χρηματοδοτικών εργαλείων, ώστε να υπάρξει συνέργεια ανθρώπινων και οικονομικών πόρων, επί τη βάσει κοινών στόχων, ώστε να ενισχυθεί η αποτελεσματικότητα των δημόσιων (εθνικών ή ευρωπαϊκών) χρηματοδοτήσεων. Βασικό καθήκον του φορέα ανάπτυξης είναι η επιδίωξη προσέλκυσης ιδιωτικών επενδύσεων που συνάδουν με το πρόγραμμα ανάπτυξης και εξυπηρετούν τους στόχους του - ακόμα κι η διαμεσολάβηση προς αυτή την κατεύθυνση. Ενδεικτικά, αναφέρεται ότι η επανάχρηση διατηρητέου κτιρίου με χωροθέτηση κατά

παρέκκλιση χρήσης που θα συμβάλλει σε απαιτούμενη από το Πρόγραμμα αναπτυξιακή ώθηση της συγκεκριμένης περιοχής, ή, η επιδότηση της κατασκευής κτιρίου στάθμευσης όταν βάσει του Προγράμματος απαιτείται η απελευθέρωση του δημόσιου χώρου από τα σταθμευμένα αυτοκίνητα, αποτελούν κίνητρα προς τον ιδιωτικό τομέα που προδήλως συνάδουν με τις αρχές του εν λόγω Προγράμματος και χρήζουν υποστήριξης από τον φορέα ανάπτυξης.

Με τις παρ. 2-8, προβλέπεται η εφαρμογή όλων των δυνατικών εργαλείων χρηματοδότησης, όπως, ενδεικτικά, οι προγραμματικές συμβάσεις μεταξύ δημοσίων φορέων, οι συμβάσεις με φορείς της λεγόμενης κοινωνικής οικονομίας (βλ. ν. 4430/2016), η ανάθεση έργων στον ιδιωτικό τομέα μέσω δημοσίων συμβάσεων ή συμβάσεων παραχώρησης (βλ. ν. 4423/2016 και 4413/2016), η αξιοποίηση του θεσμικού πλαισίου περί συμπράξεων δημόσιου ιδιωτικού τομέα (βλ. ν. 3389/2005) σε εναρμόνιση άλλωστε και με τις πλέον σύγχρονες μορφές συνέργειας δημοσίων και ιδιωτικών επενδύσεων, όπως το παράδειγμα μικτής δανειοδότησης του ελληνικού δημοσίου, μεταξύ της ευρωπαϊκής τράπεζας επενδύσεων και των εθνικών τραπεζών μέσω του ταμείου υποδομών (που ιδρύθηκε με την υ.α. 6269/1895/A1/2017 - Β' 4159), στοχεύοντας στην μόχλευση ιδιωτικών επενδύσεων, κατά το πρότυπο του ευρωπαϊκού προγράμματος Jessica. Κομβικός επίσης στόχος είναι η εξασφάλιση πόρων από ποικίλες πηγές που εκπορεύονται από διάφορες τομεακές πολιτικές, συνδυάζοντας τα αναγκαία μέτρα για την ταυτόχρονη αναπτυξιακή ώθηση, την κοινωνική συνοχή και την περιβαλλοντική αναβάθμιση (βλ. Ταμείο Περιφερειακής Ανάπτυξης, Κοινωνικό Ταμείο, Ταμείο συνοχής κ.ά.).

Η αντίληψη αυτή - που συνοπτικά ονομάζεται πολυταμειακή και πολυτομεακή - έχει αναδειχθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση σαν κατεύθυνση για την αστική αναζωογόνηση ήδη από την κοινοτική πρωτοβουλία "Urban" (1994-1997) που αποτέλεσε ένα καινοτόμο πρόγραμμα, με στόχο την πιλοτική εφαρμογή της εν λόγω χρηματοδοτικής πρακτικής, η οποία δυστυχώς δεν αξιοποιήθηκε επαρκώς στην χώρα μας, ιδίως ως προς την συνεισφορά του ιδιωτικού τομέα. Πάντως σταδιακά εισήλθε στους κανονισμούς των βασικών ενωσιακών χρηματοδοτικών προγραμμάτων (Ε.Σ.Π.Α.), μέσω των Ολοκληρωμένων Χωρικών Επενδύσεων (Ο.Χ.Ε.), βάσει του Ε.Σ.Π.Α. 2014-2020, αντίληψη που θα τεθεί πολύ πιο επιτακτικά την επόμενη χρηματοδοτική περίοδο 2021-2027.

Εισάγεται ως βασική καινοτομία του Σ/Ν, η «αιρεσιμότητα» για την ένταξη σε χρηματοδοτικά προγράμματα, και ειδικότερα η υποχρέωση κατάρτισης και έγκρισης της Σ.Α.Α. ή της Έκθεσης Σκοπιμότητας (Ε.Σ.) ως προϋπόθεση για την εν λόγω ένταξη. Πάντως, για την εφαρμογή των παραπάνω προβλέπεται ένα μεταβατικό διάστημα δύο (2) και ενός(1) έτους, για την έγκριση Σ.Α.Α. και Ε.Σ. αντίστοιχα, λαμβάνοντας υπόψη την - ούτως ή άλλως θεσμοθετημένη- υποχρέωση των Δήμων να εγκρίνουν Επιχειρησιακά Σχέδια αμέσως μετά την ανάληψη της νέας ηγεσίας μετά τις αυτοδιοικητικές εκλογές του Ιουνίου 2018 (βλ. ν.4445/2018) δηλαδή έως τον Μάρτιο 2020, τα οποία θα εξειδικεύονται ετησίως με την σύνταξη σχετικών Σχεδίων Δράσης. Ειδικότερα με την παρ. 6 εισάγεται διάταξη, η οποία αποσκοπεί στην ενίσχυση της Αυτοδιοίκησης στην ανάληψη πρωτοβουλιών τύπου ΣΔΙΤ για έργα τοπικής σημασίας, αξιολογώντας αρνητικά το σημερινό συγκεντρωτισμό, που επιβάλλει ακόμα και για μικρής κλίμακας επενδύσεις τύπου ΣΔΙΤ να εγκριθούν

κεντρικά από το ΥΠΟΙΑΝ. Η διάταξη περιορίζεται στην εξουσιοδότηση μιας κ.υ.α των υπουργών που μετέχουν στην Διυπουργική Επιτροπή Συμπράξεων Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα (ΔΕΣΔΙΤ, δηλαδή τους Υπουργούς Οικονομίας & Ανάπτυξης, Οικονομικών, Περιβάλλοντος & Ενέργειας, Υποδομών & Μεταφορών, με ενδεχόμενη συμμετοχή άλλου συναρμοδίου ανάλογα με το έργο), η οποία θα προσδιορίσει και τον χαρακτήρα των έργων των οποίων η αρμοδιότητα σύναψης σύμβασης ΣΔΙΤ μεταβιβάζεται καθώς και άλλες αναγκαίες λεπτομέρειες. Η πρόβλεψη αποσκοπεί στο να δοθεί δυνατότητα ενδεδειγμένου ελέγχου για την διοικητική, διαχειριστική ικανότητα του φορέα που θα αναλάβει το έργο, και να εξασφαλιστεί η σύμφωνη γνώμη της Ε.Γρ. Σ.Δ.Ι.Τ. διότι εκτιμάται ότι σήμερα δεν υπάρχει ωριμότητα για μια διάταξη οριζόντιου τύπου που θα επέτρεπε την άσκηση αυτής της αρμοδιότητας από την αυτοδιοίκηση..

Με την παράγραφο 9, καταγράφονται όλες οι δυνητικές πηγές χρηματοδότησης - κατ' αναλογία με τις προβλέψεις του άρθρου 13 του ν. 2508/1997- μέσω των πόρων του Πράσινου Ταμείου. Επισημαίνεται, πάντως ότι έχει διαγραφεί η πρόβλεψη των παραγράφων 5-10 του εν λόγω άρθρου του ν. 2508/1997 ότι «από το προηγούμενο ποσοστό, τριάντα τοις εκατό (30%), τουλάχιστον διατίθεται σε κοινωνικά στεγαστικά έργα ανάπτυξης (Κ.Σ.Ε.Α.), όπως αυτά ορίζονται στο άρθρο 8» (Σ.Τ.Σ. του αυτού νόμου), λόγω του ότι αφενός μεν, η εν λόγω διάταξη δεν λειτούργησε ποτέ αφετέρου δε, του μνημονιακού περιορισμού στον οποίο υπόκεινται οι πόροι του Πράσινου Ταμείου (2,5% των ετήσιων διαθεσίμων).

Ειδικότερα η διάταξη της περ.ε αποσκοπεί στην ενίσχυση της χρηματοδότησης αναπλάσεων από πρόστιμα αυθαιρέτων, αλλά διατυπώνεται ως παραίνεση και όχι με επιτακτικό τρόπο, διότι δεν κρίθηκε σκόπιμο να τροποποιηθεί η παρ. 5 του αρ. 95 του ν. 4495/2017 που προβλέπει ειδικό σκοπό για το 25% των προστίμων που αποδίδεται στην Περιφέρεια, «για δράσεις που σχετίζονται με τις αρμοδιότητες του παρατηρητηρίου» και για το 50% που αποδίδεται στο «Πράσινο Ταμείο», «για δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου του άρθρου 76» του νόμου.

Ειδικότερα η διάταξη της περ.ζ αποσκοπεί στην ενεργοποίηση παλιότερης πρόβλεψης του ν 960/1979 για την ενίσχυση της χρηματοδότησης των κτιρίων στάθμευσης (ή στεγασμένων χώρων στάθμευσης), η οποία έχει εν μέρει αδρανήσει. Για την ακρίβεια το σκέλος της επιβολής προστίμου για αλλαγή χρήσης έχει ατονήσει λόγω της αθρόας αλλαγής χρήσης χώρων στάθμευσης που επιτράπη ήδη με τους ν.3843/2010 και 4014/2011, η οποία όμως είχε πολύ αρνητικές επιπτώσεις στην επιβάρυνση του δημόσιου χώρου με στάθμευση αυτοκινήτων που θα έπρεπε να σταθμεύουν εντός των κτιρίων. Επίσης αποσκοπεί στην ενεργοποίηση του Πράσινου Ταμείου στην είσπραξη και διαχείριση των εισφορών εξαγοράς θέσης στάθμευσης (όταν αυτή δεν μπορεί να κατασκευαστεί). Προβλέπεται λοιπόν και στις δύο περιπτώσεις (πρόστιμα και εισφορές) να εισπράττονται από το Πράσινο Ταμείο και να αποδίδονται στον Δήμο και την περιοχή από την οποία προέρχονται για να χρησιμοποιηθούν αποκλειστικά για χώρους στάθμευσης), όπως προβλέπεται στον ν 960/1979. Τέλος, καταγράφονται οι νέες δυνατότητες χρηματοδότησης μέσω των προστίμων αυθαιρέτων, όπως αυτοί έχουν πλέον καταγραφεί στο ν. 4495/2017.

Με την παράγραφο 14, προβλέπονται οικονομικά κίνητρα ως, είτε κίνητρα λειτουργίας, είτε εγκατάστασης, μέσω των απαλλαγής ή μείωσης των δημοτικών τελών.

Με την παράγραφο 15, προβλέπονται εκ νέου τα ισχύοντα αλλά μη ενεργοποιηθέντα οικονομικά κίνητρα (άρθρο 59 ν. 947/1979) υπό μορφή απαλλαγών από φόρους και τέλη μεταβίβασης., Δεδομένων των οικονομικών περιορισμών της τρέχουσας δημοσιονομικής συγκυρίας, προβλέπεται η δυνατότητα εφαρμογής ευρύτερων οικονομικών κινήτρων (όπως απαλλαγές ή ελαφρύνσεις από Φ.Π.Α. στις οικοδομικές εργασίες ή ΕΝ.Φ.Ι.Α.), η οποία πάντως παραπέμπεται να ρυθμιστεί μέσω της έκδοσης π.δ. χαρακτηρισμού της περιοχής ως Ζώνης Ειδικής Ενίσχυσης (Ζ.Ε.Ε.) με το οποίο θα εξειδικεύονται τα κίνητρα, το εύρος εφαρμογής τους και η σχετική διαδικασία. Με την διάταξη αυτή επανέρχεται η ατονήσασα πρόβλεψη για ειδικά χρηματοδοτικά κίνητρα μετά από έκδοση π.δ. που χαρακτηρίζει ΖΕΕ (Ζώνη Ειδικής Ενίσχυσης) μια περιοχή ανάπτυξης. Πρόκειται για διάταξη που είχε εφαρμοστεί με επιτυχία στο παρελθόν (πχ ανάπτυξη Ταύρου), η οποία θα μπορέσει να εφαρμοστεί (με την έκδοση π.δ.) μόνο στο πλαίσιο της γενικότερης οικονομικής και δημοσιονομικής πολιτικής και με τη σύμφωνη γνώμη του υπ οικονομικών. Κρίθηκε αναγκαίο να προβλεφθεί ως δυνατότητα λαμβάνοντας υπόψη ότι τα προγράμματα ανάπτυξης θα έχουν σε μεγάλο βαθμό αναπτυξιακό χαρακτήρα. Τέλος, προβλέπεται η έκδοση κ.υ.α. για την ρύθμιση των λεπτομερειών εφαρμογής της διάταξης

Άρθρο 8

Εργαλεία θεσμοθέτησης μελετών και προγραμμάτων ανάπτυξης. Αρμοδιότητες και διαδικασίες εγκρίσεων

Στο παρόν άρθρο αναλύονται διεξοδικά τα εργαλεία θεσμοθέτησης μελετών και προγραμμάτων ανάπτυξης, ως προς την διαδικασία και τις αρμοδιότητες έγκρισης των σχετικών ρυθμίσεων, ενώ καταγράφονται και όλοι οι τρόποι έγκρισης κανονιστικών πράξεων (ακόμα και οι μη τροποποιούμενοι, ώστε να υπάρξει μια σαφής εικόνα κωδικοποίησης αυτών – η οποία θα είναι ιδιαίτερα για την εξασφάλιση διαφάνειας κατά την διαβούλευση - ενώ στη συνέχεια θα αφαιρεθούν τα στοιχεία που δεν τροποποιούνται. Επίσης καταγράφονται οι δυνητικές ενέργειες μη κανονιστικού τύπου. Τέλος, βασική καινοτομία είναι η αποκέντρωση των τροποποιήσεων, κ.λπ.

Ειδικότερα:

Με τις παρ. 1-6, καταγράφονται οι διαδικασίες έγκρισης των θεσμικών πράξεων (κανονιστικού ή διαχειριστικού χαρακτήρα) που περιέχει το πρόγραμμα ανάπτυξης. Συγκεκριμένα, η Στρατηγική Αστικής Αναζωογόνησης (Σ.Α.Α.), η Έκθεση Σκοπιμότητας (Ε.Σ.), και το Πρόγραμμα Ανάπτυξης (Π.Α.) εγκρίνονται από το Δ.Σ. του Δήμου, μετά από διαδικασίες ευρείας διαβούλευσης (Δημοτική Επιτροπή Διαβούλευσης και συμμετοχή κοινού μέσω των Δ.Κ.) περιλαμβάνοντας και Σ.Μ.Π.Ε. εφόσον αυτή απαιτείται από τις οικείες διατάξεις, καθώς, και την ex-ante αξιολόγηση του προγράμματος και την εκτίμηση των χωρικών επιπτώσεων αυτού. Τηρείται ευρεία διαβούλευση λόγω της σημασίας που έχει η ΣΑΑ σαν προγραμματικό σχέδιο. Η γνώμη της Δ/σης ΠΕΧΩ της Α.Δ. προτείνεται επειδή θα ακολουθήσει ούτως ή άλλως έλεγχος νομιμότητας της απόφασης του ΔΣ από την Α.Δ. άρα θα είναι θετικό να έχει προηγηθεί γνωμοδότηση της

Σημειώνεται ότι η Σ.Α.Α. είναι σχέδιο προγραμματικού τύπου, όπως άλλωστε και η Ε.Σ., και αμφότερα δεν περιλαμβάνουν κανονιστικές ρυθμίσεις, συνεπώς δεν τίθεται ζήτημα παραβίασης των συνταγματικών επιταγών περί αρμοδιοτήτων με την έγκριση τους από το Δ.Σ.- μετά τον αναγκαίο έλεγχο νομιμότητας από την Α.Δ. - όπως άλλωστε συμβαίνει και με τα επιχειρησιακά σχέδια των Δήμων, εντός του πλαισίου των οποίων εντάσσεται και η Σ.Α.Α.

Αντιθέτως, για τις κανονιστικές πράξεις πολεοδομικού χαρακτήρα, που περιλαμβάνονται στο Πρόγραμμα Ανάπλασης (βλ. περ. α παρ.7), διατηρείται το ισχύον καθεστώς με βασικές βελτιώσεις ώστε να είναι εφικτή η ενιαία οριζόντια θεώρηση και να αποφεύγονται αποσπασματικές κατανομές αρμοδιοτήτων. Συγκεκριμένα για την έγκριση της Π.Μ.Α. διατηρείται ως βασικό εργαλείο το π.δ. μετά από γνώμη του οικείου ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.

Με την παρ. 7 α. ορίζεται ότι η Πολεοδομική Μελέτη Αναθεώρησης (Π.Μ.Α.), θα είναι αναγκαία στα προγράμματα ανάπλασης αλλά και γενικότερα, στις εξής περιπτώσεις (βλ. και ανάλυση άρθρου 2 για τον ορισμό της Π.Μ.Α.): (α) Στα Γ.Π.Σ. του ν.1337/1983, τα οποία δεν είναι δεσμευτικά (αλλά κατευθυντήρια) ως προς τις χρήσεις γης και τους Σ.Δ. και ορίζουν μόνο μέσο Σ.Δ. ανά Π.Ε. με στόχο αυτός να εξειδικευτεί με την Π.Μ.Α., ενώ δεν δεσμεύουν άμεσα ως προς τις χρήσεις γης στις εκτός σχεδίου περιοχές, παρά την αντίθετη επ' αυτού Νομολογία του Σ.τ.Ε., βάσει της οποίας κρίθηκε ότι δεν μπορεί να υπάρχει καθεστώς ελευθερίας χρήσεως γης, ερμηνεία η οποία όμως δεν έχει γίνει αποδεκτή από την Διοίκηση. (β) Στα Γ.Π.Σ./Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. του ν. 2508/1997 τα οποία είναι μεν δεσμευτικά ως προς τις χρήσεις γης (βλ. παράγραφο 8 του άρθρου 4) - αφού δεν είναι επιτρεπτή η έκδοση Οικοδομικής Άδειας (Ο.Α.) για χρήση που δεν είναι επιτρεπτή από τις διατάξεις τους –πλην όμως υπάρχει παράλληλη ισχύς και των διατάξεων των Σχεδίων Πόλεως (Σ.Π.), με αποτέλεσμα να δημιουργείται συχνά σύγχυση όταν τα τελευταία προβλέπουν διαφορετικές από τα πρώτα χρήσεις γης. Επίσης, κατά μείζονα λόγο, ανάλογο θέμα υπάρχει με τους ισχύοντες για την έκδοση Ο.Α. Σ.Δ. δεδομένου ότι το Γ.Π.Σ./Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. κατά κανόνα προβλέπει μέσους Σ.Δ. ανά Πολεοδομική Ενότητα, χαμηλότερους από τους προβλεπόμενους βάσει του Σ.Π.

Σε κάθε περίπτωση, στο θέμα των χρήσεων γης υπάρχει νομοθετικό κενό, διότι καίτοι με τις διατάξεις του ν. 2508/1997 δεν ρυθμίστηκαν άμεσα οι χρήσεις γης - παρά την αρχική πρόθεση του Νομοθέτη, η οποία πάντως αλλοιώθηκε με τροπολογία εκ των υστέρων- πλην όμως θεωρούνται δεσμευτικές για την διοίκηση ιδίως μετά την εισαγωγή της διάταξης της παρ. 15 του άρθρου 51 του ν. 4178/2014, με την οποία προβλεπόταν αναθεώρηση των Γ.Π.Σ. εντός πενταετίας, άλλως επέρχονταν αυτοδίκαιη εφαρμογή των χρήσεων γης. Σήμερα πάντως, μετά από τροποποίηση της παραπάνω διάταξης με το άρθρο 23 του ν 4585/2018 ισχύει το εξής: «Από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου οι χρήσεις γης που ορίζονται κατά τις ειδικές διατάξεις των Γ.Π.Σ. που εγκρίθηκαν πριν τη δημοσίευση του ν. 2508/1997 (Α' 124) είναι δεσμευτικές για τη διοίκηση μόνο στην περίπτωση που κατόπιν αυτών εγκρίθηκαν πολεοδομικές μελέτες αναθεώρησης ή ένταξης σύμφωνα με το Γ.Π.Σ..(έγγραφο της ΔΠΣ με αρ πρωτ 5113/24/2/2015) Σε κάθε περίπτωση εντός προθεσμίας ενός (1) έτους από τη δημοσίευση του παρόντος κινείται η

διαδικασία αναθεώρησης των συγκεκριμένων Γ.Π.Σ. κατόπιν απόφασης του αρμόδιου Δημοτικού Συμβουλίου ή άλλου αρμόδιου οργάνου κατά τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις. Η ως άνω αναθεώρηση του Γ.Π.Σ. θα πρέπει να ολοκληρωθεί έως τις 31.12.2019, διαφορετικά από 1.1.2020 εφαρμόζονται αυτοδικαίως δεσμευτικά οι διατάξεις των ως άνω Γ.Π.Σ.. Οι προϋποθέσεις του προηγούμενου εδαφίου ισχύουν και για τις περιπτώσεις όπου έχει κινηθεί η διαδικασία αναθεώρησης κατά τα ανωτέρω».

Επισημαίνεται, ότι η άμεση εφαρμογή των χρήσεων γης των Γ.Π.Σ. δεν κρίνεται σκόπιμη από την διοίκηση, λόγω παρόδου μεγάλου διαστήματος από την έγκριση των εν λόγω Σχεδίων, και συνακόλουθης ανάγκης επικαιροποίησης των διατάξεων τους, βάσει των υφιστάμενων πολεοδομικών δεδομένων. Έτσι εκτιμάται ότι θα πρέπει να εκπονηθούν άμεσα οι Π.Μ.Α. (εναρμόνισης χρήσεων γης – ήτοι χωρίς τροποποίηση ρυμοτομικών γραμμών) οι οποίες εγκρίνονται με π.δ. ,ή ακόμη και αυτό να γίνει μέσω Ε.Χ.Σ., ώστε να επιτευχθεί η επικαιροποίηση των παραπάνω ανεπίκαιρων Γ.Π.Σ. Όταν τίθεται θέμα επικαιροποίησης των χρήσεων γης σε περιορισμένη έκταση, αυτό μπορεί να γίνει με ΕΧΣ Παρενθετικά, επισημαίνεται ότι δεν υπάρχουν στατιστικά στοιχεία για το ποσοστό των Π.Μ.Α. που εκδόθηκαν στα πλαίσια και μεταγενέστερα της Επιχείρησης Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης (Ε.Π.Α.) «1982-1984» που εκτελέστηκε βάσει των διατάξεων του ν. 1337/1983. Πάντως με το επικείμενο πακέτο ΤΧΣ για όλα τα σημαντικά αστικά κέντρα, θα αντιμετωπιστεί με πληρότητα το θέμα των χρήσεων γης επιπέδου ΓΠΣ

Τέλος, σημειώνεται ότι μετά την τυχόν έγκριση των Τ.Χ.Σ. με την έκδοση π.δ. για συγκεκριμένη περιοχή, δεν είναι αναγκαία η Π.Μ.Α. σε αυτήν, διότι με τα εν λόγω σχέδια δύνανται να καθορίζονται δεσμευτικά τόσο σ.δ. όσο και χρήσεις γης, εκτός αν αυτά χρήζουν εξειδίκευσης.

Με την παρ. 7.β., θεσπίζεται η έγκριση Ειδικού Πολεοδομικού Κανονισμού (Ε.Π.Κ.) ο οποίος εγκρίνεται με π.δ., ώστε οι ειδικού χαρακτήρα προστατευτικές διατάξεις του να κατισχύουν των γενικών διατάξεων του Ν.Ο.Κ., σύμφωνα και με την παράγραφο 5 του άρθρου 1 του τελευταίου (ν. 4067/2012). Διευκρινίζεται ότι ο Πολεοδομικός κανονισμός αποτελεί στοιχείο της ΠΜΕΑ, αλλά δεν γίνεται πάντα χρήση της δυνατότητας και συνήθως με τις Π.Μ. δίνονται οι όροι δόμησης "κατά ΓΟΚ" ή "κατά ΝΟΚ", συχνά δε με τα παλαιά σχέδια πόλεως έχει προκύψει θέμα με τα ειδικά ΠΔ ή αποφάσεις Νομαρχών με ειδικούς όρους δόμησης που θεωρήθηκαν ως καταργηθέντες με τις γενικές διατάξεις ΝΟΚ ή ΓΟΚ. Με την παρούσα διάταξη υπενθυμίζεται η στόχευση του Ε.Π.Κ., που είναι η μείωση υψών και όγκων, όχι μόνο σε περιοχές παραδοσιακού χαρακτήρα (όπως ορίζεται στα άρθρα 6 και 27 Ν.Ο.Κ.), αλλά γενικότερα για την διατήρηση του χαρακτήρα ή φυσιογνωμίας μιας περιοχής ή μετώπων δρόμων π.χ. μέσων υψών πόλεις με τριώροφα κτίρια, ή για την προστασία ενδιάμεσων ζωνών, όπως π.χ. παρυφές ρεμάτων, παράκτιων ζωνών, πρόποδες λόφων ή ορεινών όγκων ή άλλων φυσικών σχηματισμών ή περιοχές με έντονη κλίση. Επισημαίνεται η κρισιμότητα του θέματος, όπως διαφάνηκε πρόσφατα, με την εφαρμογή των διατάξεων υπολογισμού υψών βάσει του επιτρεπόμενου σ.δ. κατά Ν.Ο.Κ., που επέτρεψε

την ανέγερση κτιρίων ύψους 31-34 μέτρων, στην ιδιαίτερου πολιτιστικού και ιστορικού ενδιαφέροντος περιοχή πέριξ της Ακρόπολης (Μακρυγιάννη, Κουκάκι). Περαιτέρω, προτείνεται η θέσπιση του Ε.Π.Κ. να μπορεί να γίνεται και με απόφαση του συντονιστή της Α.Δ. όταν οι ρυθμίσεις του δεν περιλαμβάνουν παρέμβαση στις χρήσεις γης ή αύξηση των όρων δόμησης, αλλά μόνο μείωση αυτών, καθόσον, η μείωση των υψών και η διαφοροποίηση των ποσοστών κάλυψης, αποτελεί σε κάθε περίπτωση τεχνικό και λεπτομερειακό ζήτημα εξειδίκευσης των γενικών διατάξεων του Ν.Ο.Κ., χωρίς υπέρβαση αυτών, συνεπώς δύναται να θεωρηθεί μεταβιβάσιμη αρμοδιότητα, πόσω μάλλον σε κρατικό όργανο όπως ο συντονιστής της Α.Δ. .

Ειδικότερα, με τις διατάξεις του παρόντος θεσπίζονται δύο βασικά βήματα στην κατεύθυνση ανάθεσης αρμοδιοτήτων στην Περιφέρεια, μέσα στα συνταγματικά πλαίσια, που δεν έχουν αξιοποιηθεί ορθά μέχρι σήμερα σε μια στρατηγική αποκέντρωσης.

1. Με την παρ. 5 ανατίθεται στην Περιφέρεια Αττικής η ευθύνη για την κατάρτιση του Σχεδίου Δράσης του Ρ.Σ.Α./2014, οι κατευθύνσεις του οποίου προβλέπουν πλήθος αναπλάσεων στρατηγικής σημασίας, που είναι σκόπιμο να υλοποιηθούν μετά από συνεργασία Περιφέρειας/Δήμων, στα πλαίσια των διατάξεων του παρόντος. Επισημαίνεται ότι πρόκειται για ανάθεση αρμοδιότητας, η οποία σήμερα δεν ασκείται και όχι για μεταβίβαση, καθόσον η Δ/νη μητροπολιτικών περιοχών που ανέλαβε τον ρόλο των ΟΡΣΑ και ΟΡΣΘ είναι υποστελεχωμένη, ενώ το συγκεκριμένο έργο δεν αναφέρεται καν στο οργανόγραμμα του Υ.Π.ΕΝ. Περαιτέρω, καθόσον πρόκειται για σχέδιο εφαρμογής η ανάθεση αυτή συνάδει με την νομολογία του Σ.τ.Ε., σύμφωνα με την οποία οι αρμοδιότητες εφαρμογής δύνανται να αποδίδονται στην Αυτοδιοίκηση από το κεντρικό κράτος, πολλώ δε μάλλον όταν η έγκρισή τους θα εξακολουθεί να υλοποιείται με υ.α.. Εξάλλου (α) η ενεργοποίηση του Ρ.Σ.Α./2014 απαιτεί την σύμπλευση με το Περιφερειακό Σχέδιο Στρατηγικής Έξυπνης Εξειδίκευσης Αττικής ώστε να υπάρξει σύνδεση χωρικού και αναπτυξιακού σχεδιασμού - αντικείμενο που εξ ορισμού ανήκει στην Περιφέρεια, και, (β) με την κατάργηση του Οργανισμού Αθήνας (Ο.Ρ.Σ.Α.) έχει αδρανήσει η επεξεργασία του Προγράμματος δράσης, με αποτέλεσμα πολλές από τις προβλέψεις του Ρ.Σ.Α./2014 να παραμένουν ανενεργές, μεταξύ των οποίων και η πρωτοποριακή στην συμπερίληψη της στις διατάξεις του, Πολιτική αστικής αναζωογόνησης και αναπλάσεων, που θα πρέπει να ενεργοποιηθεί με την συνεργασία Περιφέρειας Αττικής και Δήμων. Για τον σκοπό αυτό στο άρθρο 4 του παρόντος, προβλέπεται ότι οι Σ.Α.Α. της Περιφέρειας Αττικής εκπονούνται στο πλαίσιο του Σχεδίου Δράσης του Ρ.Σ.Α./2014.

2. Με την παρ. 7 περ.δ., προβλέπεται η δυνατότητα (μετά από έκδοση ειδικού ΠΔ) ανάθεσης στις αιρετές Περιφέρειες περισσότερων από τις σήμερα εγκρινόμενες εντοπισμένων τροποποιήσεων του Σ.Π. με εξαίρεση αυτές που λόγω συνταγματικών επιταγών παραμένουν να εγκρίνονται με π.δ., αφορώντας τις «ευαίσθητες περιοχές», οι οποίες όμως περιορίζονται σε αυτές που πράγματι χρήζουν ουσιαστικής προστασίας, που όντως επηρεάζεται από την υπό κρίση πολεοδομική ρύθμιση. Η εν λόγω διοικητική αποκέντρωση θα κριθεί στο ΣτΕ κατά την έκδοση του πρώτου π.δ. που θα εισαχθεί προς

επεξεργασία και επομένως έλεγχο συνταγματικότητας και -εφόσον γίνει δεκτή- θα επιτρέψει να υπάρχει ενιαία οριζόντια θεώρηση από την Περιφέρεια, ως βαθμίδα της διοίκησης που έχει ήδη την αρμοδιότητα εντοπισμένων τροποποιήσεων και έχει αποκτήσει τεχνογνωσία σχεδιασμού. Περαιτέρω, στην παραπάνω διαδικασία εμπλέκονται ήδη και οι Αποκεντρωμένες Διοικήσεις, οι οποίες ασκούν ουσιαστικό και όχι απλά τυπικό έλεγχο στις τροποποιήσεις, ως υπεύθυνες για την σύσταση, λειτουργία και προεδρία των ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., που γνωμοδοτούν επί των παραπάνω τροποποιήσεων Σ.Π.. Κατ' αυτόν τον τρόπο, βελτιώνεται σημαντικά η κατάσταση που υφίσταται σήμερα, ως προς την διάσπαση αρμοδιοτήτων εντός των Ο.Τ. (λόγω διαχωρισμού σε αυτά που έχουν πρόσωπο ή όχι σε Βασικό Οδικό Δίκτυο – Β.Ο.Δ., ή εντός της ζώνης των 500,00 μ από την ακτή, κ.ά.) που έχει ιδιαίτερα αρνητικές συνέπειες, καθόσον δεν επιτρέπει την ενιαία θεώρηση του Σ.Π. σε χωρική έκταση πόλης η Π.Ε. ιδίως όταν πρόκειται για σύνολο τροποποιήσεων που έχει προκύψει είτε από προσαρμογή του σε δικαστική απόφαση για άρση απαλλοτρίωσης, είτε από Π.Μ.Α.. Σε κάθε περίπτωση, καθορίζονται ειδικές προϋποθέσεις εξαίρεσης από την έκδοση π.δ/τος για την άσκηση αυτής της αρμοδιότητας από την Περιφέρεια ώστε αυτή να υπακούει στις συνταγματικές επιταγές, όπως αυτές πάγια ερμηνεύονται από το Σ.τ.Ε., προβλέποντας την διατήρηση της απαίτησης έκδοσης π.δ. στις εξής περιπτώσεις ακινήτων που ανήκουν στις εξής ευαίσθητες περιπτώσεις:

α. Εντός ζώνης παραλίας όπως και αυτά που έχουν πρόσωπο επ' αυτής ή στον αιγιαλό.

β. Που υπάγονται στις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας και εντός περιοχών που έχουν ειδικό καθεστώς προστασίας βάσει διεθνών συνθηκών (Ramsar, Natura 2000) ή βάσει των άρθρων 18 και 19 του ν. 1650 /1986

γ. Εντός Τοπίων Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους (Τ.Ι.Φ.Κ.) και αρχαιολογικών χώρων με εμφανή μνημεία, καθόσον τα υπόγεια μνημεία προστατεύονται ούτως ή άλλως από την αρχαιολογική υπηρεσία η οποία παρίσταται στην εκσκαφή.

Περαιτέρω, για την άσκηση της εντοπισμένης τροποποίησης Σ.Π. από την Περιφέρεια, σε ακίνητα που έχουν πρόσωπο ή βρίσκονται σε: Βασικό Οδικό Δίκτυο (Β.Ο.Δ.), σε Παραδοσιακούς Οικισμούς ή Ιστορικά Κέντρα, ή/και, σε απόσταση 500μ από ακτή, τίθενται οι παρακάτω σωρευτικές προϋποθέσεις:

I. Ισχύουσες προϋποθέσεις (βάσει άρθρου 29 ν. 2831/2000)

α) Να μην επιφέρουν μείωση της συνολικής επιφανείας Κ.Χ. και του εύρους των οδών, με εξαίρεση τις περιπτώσεις άρσεις απαλλοτρίωσης σε συμμόρφωση απόφασης Δικαστηρίου.

β) Να μην επιφέρουν είτε αύξηση του ισχύοντος σ.δ. είτε αλλαγή των χρήσεων της περιοχής, που επιφέρει δυσμενοποίηση στο φυσικό και ανθρωπογενές (δομημένο) περιβάλλον.

γ) Να είναι σύμφωνες με τις ρυθμίσεις και κατευθύνσεις των εγκεκριμένων Γ.Π.Σ./Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.

II. Νέες συμπληρωματικές προϋποθέσεις:

α. Για το Β.Ο.Δ.: Να μην αλλοιώνεται η ρυμοτομική γραμμή στο μέτωπο του Β.Ο.Δ., να μην τροποποιούνται οι διατομές των εγκαρσίων οδών, να

διασφαλίζεται η συνέχεια της οικοδομικής γραμμής με τις πρασιές, να μην μειώνεται ενδεχόμενη παράπλευρη οδός (service road) και να μην αυξάνεται το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος.

β. Για τους παραδοσιακούς οικισμούς και τα ιστορικά κέντρα: Να μην αλλοιώνονται οι όροι προστασίας, να μην αυξάνεται το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος και να μην αλλοιώνεται η μορφολογία του παραδοσιακού αστικού ιστού.

γ. Για την ζώνη 500μ από την ακτή (εκτός ζώνης παραλίας και του μετώπου επ' αυτής): Να μην αυξάνεται το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος.

Τέλος, προτείνεται η επικαιροποίηση του π.δ/τος με το οποίο έχει καθορισθεί το Βασικό Οδικό Δίκτυο (Β.Ο.Δ.), που άλλωστε αφορά μόνο στα μητροπολιτικά συγκροτήματα Αθήνας και Θεσσαλονίκης, και είναι πλέον παρωχημένο και ιδιαίτερα εκτεταταμένο, μέσω κ.υ.α. των Υπ. Π.ΕΝ. και ΥΠΟ.ΜΕ.ΔΙ. Σε κάθε περίπτωση, επισημαίνεται ότι ο λόγος θέσπισης του Β.Ο.Δ. το 1990 ήταν, κυρίως, να εξασφαλισθεί η συνέχεια στις ρυθμίσεις χρήσεων γης αλλά και στην χάραξη των εν λόγω αστικών αρτηριών, που έχουν όμως πλέον ολοκληρωθεί με τις σχετικές απαλλοτριώσεις και έργα διαμόρφωσης.

Με την παρ. 7 περ.γ. διευκρινίζεται σε ποιες περιπτώσεις είναι αναγκαίο το εργαλείο του Ειδικού Χωρικού Σχεδίου (Ε.Χ.Σ.), για την υλοποίηση προγραμμάτων ανάπτυξης. Καταρχήν, τα Ε.Χ.Σ. θεσμοθετήθηκαν με τον ν. 4269/2014, ως αναπτυξιακά εργαλεία προώθησης στρατηγικής σημασίας επενδύσεων – ως οργανωμένοι υποδοχείς, με ειδικό φορέα υλοποίησης τον ιδιώτη επενδυτή. Ωστόσο με προσθήκη στον ν. 4447/2016 συμπληρώθηκαν οι σχετικές διατάξεις, ώστε τα Ε.Χ.Σ. να δύνανται να εφαρμοστούν και σε «προγράμματα αστικής ανάπτυξης ή και περιβαλλοντικής προστασίας ή αντιμετώπισης των συνεπειών από φυσικές καταστροφές». Εκτιμάται, ότι στο άμεσο μέλλον θα γίνει ευρεία χρήση των Ε.Χ.Σ., στις περιπτώσεις που στο πλαίσιο της Π.Μ.Α. θα απαιτείται ταυτόχρονα με την τροποποίηση του εγκεκριμένου σχεδίου και τροποποίηση των δεσμευτικών χρήσεων/σ.δ. Γ.Π.Σ./Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π./Ζ.Ο.Ε. κ.λπ., συνεπώς το εργαλείο αυτό εντάσσεται στην πολιτική αναπλάσεων/αστικής αναζωογόνησης. Στην προβλεπόμενη διαδικασία προέγκρισης των Ε.Χ.Σ., όπως αυτή προσδιορίζεται στις διατάξεις του ν. 4447/2016 και του π.δ. 90/2018, προστίθεται με το παρόν, η υποχρέωση υποβολής τεκμηριωμένης εισήγησης, από τον φορέα ανάπτυξης προς την υπηρεσία και δι' αυτής προς το ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., για την αιτιολόγηση της επιδιωκόμενης τροποποίησης Γ.Π.Σ./Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π./Ζ.Ο.Ε, με βάση τους στόχους της αστικής αναζωογόνησης όπως αυτοί καταγράφονται στο άρθρο 3, καθώς και η υποχρέωση υπόδειξης κατευθύνσεων με την Απόφαση της προέγκρισης προς τα υπόλοιπα στάδια του Ε.Χ.Σ.

Με την παρ 7 περ. στ, εξειδικεύεται η ήδη αναλυθείσα στο άρθρο 4 σημασία του ενιαίου πολεοδομικού και συγκοινωνιακού σχεδιασμού, αναλύοντας την υπέρβαση στην διοικητική δυσκολία που ενέχει η εν λόγω ενιαία προσέγγιση, στα δύο επίπεδα μελετών.

Ειδικότερα, προβλέπεται η παράλληλη εκπόνηση της Π.Μ.Α. με την συγκοινωνιακή μελέτη: Στο π.δ. της Π.Μ.Α. (σε κλίμακα 1:5.000 και χωρίς τροποποίηση ρυμοτομικών γραμμών) συμπεριλαμβάνονται και ορισμένα βασικά στοιχεία του κυκλοφοριακού σχεδιασμού, όπως: η λειτουργική

ιεράρχηση του δικτύου, χαρακτηρισμοί πεζόδρομων ποδηλατοδρόμων, οδών ήπιας κυκλοφορίας, τα βασικά δίκτυα Μ.Μ.Μ., οι κύριες διαδρομές πεζών, οι βασικές αρχές οργάνωσης της στάθμευσης βάσει των κατευθύνσεων της Σ.Μ. και η χωροθέτηση κτιρίων στάθμευσης ή ο προσδιορισμός περιοχών αναζήτησης για την χωροθέτηση αυτών κ.λπ. Όσον αφορά στα υπόλοιπα στοιχεία της μελέτης, που δεν έχει έννοια να θεσμοθετηθούν με π.δ., ακολουθούν την γενική διαδικασία έγκρισης των συγκοινωνιακών μελετών, οι οποίες - βάσει του Κ.Ο.Κ.: βλ. παρ 1-3 άρθρου 52 - προβλέπουν την έκδοση Απόφασης Δ.Σ. και στην συνέχεια έγκριση από τον Συντονιστή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, η οποία έχει τον χαρακτήρα, τόσο τυπικό (έλεγχος νομότυπης λήψης απόφασης) όσο και ουσιαστικό (τεχνικός έλεγχος). Διευκρινίζεται, ότι η εν λόγω έγκριση απαιτεί και την γνωμοδότηση του ΣΥ.Π.Ο.Θ.Α., δεδομένου ότι περιλαμβάνει και ρυθμίσεις πολεοδομικού χαρακτήρα - η οποία ούτως ή άλλως γίνεται για την Π.Μ.Α. - ενώ παράλληλα απαιτεί και την γνωμοδότηση του Τεχνικού Συμβουλίου της Αποκεντρωμένης Διοίκησης (βλ. εδάφιο 5, παρ.4, άρθρου 209, ν.3463/2006 - Α' 114, όπως αντικαταστάθηκε με παρ.3α, άρθρου 51, ν. 4407/2016 - Α'134), για την αμιγώς συγκοινωνιακή μελέτη.

Με την παράγραφο 7 περ. ζ, ορίζεται το σχέδιο πολεοδομικής και συγκοινωνιακής αναβάθμισης, το οποίο δεν τροποποιεί, αλλά απλά εξειδικεύει τις υφιστάμενες χωρικές ρυθμίσεις σε επίπεδο χρήσεων γης, ακολουθεί την διαδικασία έγκρισης / θεσμοθέτησης των κυκλοφοριακών μελετών –που γίνεται βάσει του Κ.Ο.Κ. (άρθρο 52) από τον Συντονιστή της Α.Δ. - συνεκτιμώντας ωστόσο ότι μέχρι σήμερα, λόγω του σημαντικού πολεοδομικού χαρακτήρα των μελετών αυτών, απαιτείται και η γνωμοδότηση του ΣΥΠΟΘΑ (βλ. Ε.Δ. ΥΠΟ.ΜΕ.ΔΙ. Δ.Ο.Υ., 277/φ252/26.3.18 και οικ2696/φ252/18.5.18),

Έτσι με τον παραπάνω νέο τύπο σχεδίου –του οποίου η ανάγκη έχει προκύψει σε πλήθος περιπτώσεων μικρών αναπλάσεων σε τοπικά κέντρα με φαινόμενα κυκλοφοριακής υπερφόρτωσης - διευκολύνεται η απαιτούμενη ενιαία προσέγγιση και θεσμοθέτηση μελέτης, τόσο ως προς το πολεοδομικό όσο και ως προς το συγκοινωνιακό σκέλος, τουλάχιστον στο επίπεδο των ρυθμίσεων που δεν απαιτούν την έκδοση π.δ. όπως (ενδεικτικά): ιεράρχηση οδικού δικτύου, χαρακτηρισμός οδών (πεζόδρομοι, ήπιας κυκλοφορίας, κ.λπ.), οργάνωση κυκλοφορίας οχημάτων, ποδηλάτων, (μονοδρομήσεις, προτεραιότητες φαναριών κ.λπ.), ρυθμίσεις διαδρομών/ροών πεζών (πλάτος πεζοδρομίων, πεζοδιαβάσεις απλές ή με μηχανικά μέσα), εξειδίκευση Κ.Χ. (όπως πλατεία, θέσεις στάθμευσης, πεζοδρόμια, παιδική χαρά), κανονισμός λειτουργίας πεζοδρόμου και ορισμός/υπόδειξη χωροθέτησης χώρων ή κτιρίων στάθμευσης (ακόμα και εκτός της περιοχής μελέτης, όταν αυτό έχει επιπτώσεις σε αυτήν, π.χ. σε περιμετρικούς σταθμούς Μ.Μ.Μ.). Θα μπορούσε τέλος να συμπεριλάβει και κατευθύνσεις ή ρυθμίσεις για την έγκριση αδειών παραχώρησης (τραπεζοκαθίσματα, υπαίθριο εμπόριο), ή κατευθύνσεις: φύτευσης, διαμορφώσεων του οδικού και του παρόδιου χώρου, τοποθέτησης προστατευτικών εμποδίων, χωροθέτησης υποδομών αστικού εξοπλισμού όπως ηλεκτροδότηση οχημάτων, στάθμευση ποδηλάτων και σχετικός εξοπλισμός κ.λπ. Τέλος, κρίθηκε αναγκαίο, να περιληφθεί στην εν λόγω κατηγορία αυτή σχεδίων και περιορισμένη εξειδίκευση χρήσεων γης των Γ.Π.Σ./Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. (όπως αφαίρεση στοιχείων ειδικών χρήσεων από μια

ζώνη γενικής χρήσης) και η θέσπιση ορίων κορεσμού, σύμφωνα με το άρθρο 19 παρ. 3 του παρόντος - ρυθμίσεις που έως και σήμερα ασκούνται από τον Περιφερειάρχη αν είναι εντοπισμένες, και με π.δ., αν κρίνονται ως μη εντοπισμένες.

Η πρόβλεψη ενιαίας έγκρισης από τον Συντονιστή της Α.Δ. μετά από γνώμη του ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., πλην του διοικητικού εξορθολογισμού που επιτυγχάνει, καλύπτει και την συνταγματική επιταγή για την κρατική αρμοδιότητα του χωρικού σχεδιασμού (ενόψει και της σχετικής νομολογίας του Σ.τ.Ε.) παρότι δεν προβλέπει την έκδοση π.δ., διότι αφορά εξαιρετικά εξειδικευμένες ρυθμίσεις οι οποίες καίτοι δύνανται να μην είναι εντοπισμένες σε 1-2 Ο.Τ., μολαταύτα είναι τοπικού χαρακτήρα αποτελώντας εξειδίκευση του ευρύτερου σχεδιασμού. Εξάλλου, η αφαίρεση στοιχείων χρήσεων γης (βάσει ορίων κορεσμού) εντάσσεται στην νομολογία περί «πολεοδομικού κεκτημένου» με θετική επίπτωση στις περιοχές όπου εφαρμόζεται, διότι αποσκοπεί κυρίως στην διατήρηση της ποιότητας του αστικού περιβάλλοντος, που κινδυνεύει από υπερκορεσμό εντατικών χρήσεων, όπως η ανάπτυξη Καταστημάτων Υγειονομικού Ενδιαφέροντος (Κ.Υ.Ε.) σε μικτές περιοχές κατοικίας και τοπικού κέντρου.

Όσον αφορά στις κυκλοφοριακές ρυθμίσεις, έχει σημασία να τονιστεί, ότι βάσει του Κ.Ο.Κ. όλες οι ρυθμίσεις γίνονται ενιαία (με απόφαση του Συντονιστή της Α.Δ.) ακόμα και σε Β.Ο.Δ., ή πρωτεύουσες αρτηρίες, με μόνη εξαίρεση τις μελέτες που επισπεύδονται από την Γ.Γ. Δημοσίων Έργων του Υ.ΥΠΟ.ΜΕ.ΔΙ.

Τέλος, σημειώνεται, ότι μελέτες και ρυθμίσεις τέτοιου τύπου θα απαιτηθούν όχι μόνο στις αναπλάσεις αλλά και ως επόμενο στάδιο της έγκρισης των Σχεδίων Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας (Σ.Β.Α.Κ.) (βλ. άρθρο 22 ν. 4599/2019), που εκπονούνται ήδη αυτή την περίοδο και θα εγκρίνονται με Απόφαση Δ.Σ. ή Περιφερειακού Συμβουλίου (παράγραφος 9) δηλαδή από τα όργανα του φορέα κατάρτισης Σ.Β.Α.Κ., μετά από γνώμη όλων των εμπλεκόμενων στα προτεινόμενα έργα ή μέτρα ή ρυθμίσεις, φορέων.

Με την παρ 7.η καταγράφονται οι ισχύουσες διαδικασίες για την κήρυξη διατηρητέων παραδοσιακών κ.λπ., και προστίθεται η δυνατότητα έκδοσης ενιαίας υ.α. για άδεια παρέμβασης μετά από μελέτη.

Με την παρ. 8 ορίζεται, ότι το διαχειριστικό σκέλος των προγραμμάτων ανάπλασης εγκρίνεται από τον δήμο, ο οποίος στην συνέχεια μεριμνά για την προώθηση/υλοποίηση κάθε μέτρου ή έργου μέσω προγραμματικών ή άλλων συμβάσεων με τους συναρμόδιους, εμπλεκόμενους φορείς.

Τέλος με την παρ. 10 προβλέπεται η με κ.υ.α. των Υπουργών Υ.Π.Ε.Ν. και ΥΠΟ.ΜΕ.ΔΙ, επικαιροποίηση του π.δ. με το οποίο έχει καθορισθεί το Βασικό Οδικό Δίκτυο (Β.Ο.Δ.) , που αφορά μόνο στα μητροπολιτικά συγκροτήματα Αθήνας και Θεσσαλονίκης, και είναι πλέον παρωχημένο και ιδιαίτερα εκτεταμένο. Σε κάθε περίπτωση, επισημαίνεται ότι ο λόγος θέσπισης του Β.Ο.Δ. το 1990 ήταν, κυρίως, να εξασφαλισθεί η συνέχεια στις ρυθμίσεις χρήσεων γης αλλά και στην χάραξη των εν λόγω αστικών αρτηριών, που έχουν όμως πλέον ολοκληρωθεί με τις σχετικές απαλλοτριώσεις και έργα διαμόρφωσης. .

ΑΡΘΡΟ 9

Επιχειρησιακό πρόγραμμα εφαρμογής σχεδίου πόλης και εξασφάλισης κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων

Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Εφαρμογής Σχεδίου Πόλης και Εξασφάλισης Κοινόχρηστων Χώρων (Ε.Π.Ε.Σ.Π.) αποτελεί μια προσπάθεια εξέλιξης και επιχειρησιακής εφαρμογής, της καινοτόμου λογικής ολοκληρωμένης καταγραφής του συνόλου των πολεοδομικού ενδιαφέροντος πληροφοριών των Δήμων, που εισήχθη με την Ηλεκτρονική Πολεοδομική Ταυτότητα Δήμου (Η.Π.Τ.Δ.) βάσει του άρθρου 65 του ν. 4495/2017 (κοινόχρηστοι χώροι σε άρση απαλλοτρίωσης ή και όχι, πράξεις αναλογισμού, Διατηρητέα, Παραδοσιακοί οικισμοί, Ιστορικοί Τόποι κ.λπ.). Ειδικότερα, εισάγει μια νέα λογική επιχειρησιακής μελέτης, που κρίνεται ως αναγκαία για την ολοκληρωμένη, συνολική και μεσό-μακροπρόθεσμη θεώρηση της εφαρμογής του Σ.Π. και κυρίως την ολιστική διαχείριση και προγραμματισμό υλοποίησης των Κ.Χ. και ΚΦ.Χ. σε επίπεδο Δήμου.

Το Ε.Π.Ε.Σ.Π. εκπονείται από τον Δήμο η ανατίθεται σε εξωτερικό μελετητή, ο οποίος για την κατάρτιση του συνεργάζεται με το (Κεντρικό) Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος του Υ.Π.Ε.Ν. (ή/και το Περιφερειακό), αφού άλλωστε τα στοιχεία βάσης του Ε.Π.Ε.Σ.Π. περιλαμβάνονται στην Η.Π.Τ.Δ., για την λειτουργία της οποίας είναι υπεύθυνο το Παρατηρητήριο. Σε κάθε περίπτωση το Παρατηρητήριο ενημερώνεται για την έγκριση του Ε.Π.Ε.Σ.Π, και δύναται να είναι αρωγός στην εφαρμογή του, ώστε να διασφαλίζεται ότι δεν χάνονται απαραίτητοι για την εύρυθμη λειτουργία της πόλης Κ.Χ. και ΚΦ.Χ.

Το Ε.Π.Ε.Σ.Π., αποτελεί την επιχειρησιακή και προγραμματική βάση για τις Πράξεις Αναλογισμού-Εφαρμογής, αφού ιεραρχεί τους χώρους, τόσο εγκεκριμένους όσο και προγραμματιζόμενους (βάσει πινάκων αναγκών Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., Τ.Χ.Σ.,) για τις εντός σχεδίου (ή υπό ένταξη) περιοχές, ως προς την σπουδαιότητα τους, συγκεντρώνει κτηματολογικά-κτηματογραφικά δεδομένα και κάνει εκτίμηση των δαπανών των απαλλοτριώσεων. Ειδικά για τις επεκτάσεις του Γ.Π.Σ. θα διευκρινίζεται αν εκτιμάται ότι η υλοποίηση αυτών θα γίνει με την Π.Μ.Ε. και την πράξη εφαρμογής.

Το εν λόγω πρόγραμμα κρίνεται απαραίτητο για την αντιμετώπιση των τεράστιων προβλημάτων των ελληνικών πόλεων, ως προς την έλλειψη συνολικής ποσοτικά και ποιοτικά απεικόνισης της πραγματικής υφιστάμενης πολεοδομικής κατάστασης (στο έδαφος, η οποία συνήθως ως πόρρω απέχει από την θεωρητική βάση του Σχεδίου Πόλης (Σ.Π.), που σε πολλές περιπτώσεις δεν έχει εφαρμοσθεί λόγω ρυμοτομικών ασυμφωνιών, αδυναμίας αποζημίωσης Κ.Χ. ακόμα και οδών!) και κατ' επέκταση συνολικού σχεδιασμού και προγράμματος εφαρμογής αυτού, με την αναζήτηση / εξασφάλιση της αναγκαίας χρηματοδότησης. Σε κάθε περίπτωση θα αποτελέσει μια πολύτιμη βάση παρακολούθησης της πορείας Εφαρμογής του Σ.Π. για κάθε Δήμο, χρήσιμη και για τους υπό απαλλοτρίωση ιδιοκτήτες, συγκεντρώνοντας στοιχεία τα οποία σήμερα καταγράφονται πλημμελώς και πάντως δεν δημοσιοποιούνται, όπως π.χ. τις εκκρεμείς πράξεις αναλογισμού, προσκυρώσεις ή τακτοποιήσεις οικοπέδων για την

ολοκλήρωση του αναλογισμού των αποζημιώσεων λόγω ρυμοτομίας. Σημαντική ρύθμιση ενίσχυσης του Ε.Π.Ε.Σ.Π. είναι η πρόβλεψη να παρέχονται ατελώς τα κτηματολογικά και κτηματογραφικά στοιχεία της Κτηματολόγιο Α.Ε., τα οποία, θα επιτρέψουν την ευχερέστερη σύνταξη και επίδοση Πράξεων Αναλογισμού Αποζημίωσης, Τακτοποίησης ή Προσκύρωσης.

Για τα «υπόβαθρα κτηματογράφησης που ευρίσκονται τουλάχιστον στο στάδιο των Πρώτων Εγγραφών» (που είναι πιο αξιόπιστα), υπάρχει ήδη απόφαση ΔΣ του φορέα του κτηματολογίου που τα χορηγεί σε δημόσιους φορείς , ΟΤΑ κλπ. Για την γενικότερη χορήγηση ιδιωτικών στοιχείων κτηματολογίου προς δημόσιους φορείς, σε σχέση με το θέμα των προσωπικών δεδομένων επισημαίνεται ότι στην πρώτη σελίδα των Δηλώσεων ιδιοκτησίας του Ν. 2308/1995 (όπως διαμορφώθηκε μετά το 2013) αναφέρεται ότι ο δηλών είναι «ενήμερος ότι τα συλλεχθέντα στοιχεία μπορεί να τύχουν επεξεργασίας από άλλες υπηρεσίες του Δημοσίου ή ΟΤΑ».

Το Ε.Π.Ε.Σ.Π. συντάσσεται για το σύνολο της έκτασης του Δήμου, και εγκρίνεται από το Δ.Σ. στο πλαίσιο του Επιχειρησιακού Προγράμματος αυτού. Η ύπαρξη εγκεκριμένου ΕΠΕΣΠ λαμβάνεται υπόψη για την μοριοδότηση και για την χρηματοδότηση των προγραμμάτων του εν λόγω Δήμου, από το Πράσινο Ταμείο.

Επίσης με την παρ.3 προβλέπονται προδιαγραφές της μελέτης ΕΠΕΣΠ και καταγράφονται τα κριτήρια ιεράρχησης ων προς εξασφάλιση ΚΧ και Κ.Φ.Χ.

Με απόφαση του υπουργού ΠΕΝ (παρ. 7) είναι δυνατόν να καθορίζονται περεταίρω τα κριτήρια αυτά και να συμπληρώνονται και εξειδικεύονται οι προδιαγραφές κατάρτισης του Ε.Π.Ε.Σ.Π. και κάθε ειδικότερο θέμα. Με την ίδια υ.α. είναι δυνατόν να προβλέπεται η υιοθέτηση ενιαίων δεικτών αξιολόγησης της προτεραιότητας για την χρηματοδότηση των απαλλοτριώσεων για την δημιουργία ΚΧ, όπως (ενδεικτικά) η σχέση κοινόχρηστων και οικοδομήσιμων χώρων ή το ποσοστό ΚΧ ή χώρων πρασίνου ανά κάτοικο. Η θέσπιση δεικτών αξιολόγησης της ποιότητας του αστικού περιβάλλοντος είναι υψίστης σημασίας, και σηματοδοτεί πλέον μια άλλη προσέγγιση σε ευρωπαϊκό και διεθνές επίπεδο, έναντι της προηγούμενης λογικής που ως κριτήριο σχεδιασμού θεωρείτο το σταθερό τύπο (βλέπε και την σχετική δουλειά του ευρωπαϊκού παρατηρητηρίου χωρικού σχεδιασμού *espon european spatial planning observatory network*).

Άρθρο 10

Ειδικό ανταποδοτικό τέλος πρασίνου

Η παρούσα τροποποίηση αναμόρφωσης του άρθρου 33 ν. 4067/2012 (Ν.Ο.Κ./2012) με την οποία εισήχθη κατ' εξαίρεση διαδικασία επιβολής ειδικής εισφοράς εφαρμογής ρυμοτομικών σχεδίων για κοινόχρηστους χώρους που βρίσκονται ήδη ή κινδυνεύουν με καθεστώς άρσης απαλλοτριώσεως, κρίνεται επιβεβλημένη, καθόσον, έχει διαπιστωθεί από την ίδια την Διοίκηση η εν γένει

αδυναμία εφαρμογής του, λόγω ασαφειών, αντιφάσεων και ελλείψεων, και ενδεικτικά: έλλειψη πρόβλεψης για εκκρεμούσες κυρωμένες πράξεις αναλογισμού αφού δεν δύνανται να θεωρηθούν αυτοδικαίως άκυρες, πολυπλοκότητα διαδικασίας, έλλειψη κτηματογραφικών στοιχείων κ.ά. Άλλωστε τα παραπάνω, επισημαίνονται και στο με αρ. πρωτ. ΔΤΕ/β/37279/7.9.2016 Έγγραφο της Δ.Τ.Ε. του Υ.Π.ΕΝ. προς τον Συνήγορο του Πολίτη και τον Δήμο Αθηναίων, το οποίο μάλιστα καταλήγει: *«Συνοψίζοντας, θεωρούμε ότι οι σχετικές διατάξεις είναι ανεπαρκείς και αντιφατικές σε σημείο που καθίστανται ανεφάρμοστες και πρόθεση της Δ/νσης Τοπογραφικών Εφαρμογών είναι η εκ νέου εισήγηση για την κατάργηση τους και την αντικατάστασή τους με μία απλούστερη πρόταση στο πνεύμα της επιδιωκόμενης διάχυσης σε μεγαλύτερη έκταση της προκύπτουσας υποχρέωσης για την εξασφάλιση των κοινοχρήστων χώρων.»*

Έτσι, με την παρούσα πρόταση επιχειρείται για την διαδικασία του άρθρου 33:

α. Η απλοποίηση της, με δημιουργία δύο κατηγοριών ωφελούμενων, καταρχήν αυτών που έχουν πρόσωπο στον Κ.Χ. οι οποίοι έχουν μεγαλύτερη επιβάρυνση και στη συνέχεια αυτών που βρίσκονται στην περιοχή ωφέλειας του εν λόγω Κ.Χ. η οποία καθορίζεται βάσει πολεοδομικά ενιαίας ενότητας (πολεοδομική, δημοτική/κοινοτική, συνοικία) με απόφαση του Δ.Σ. οι οποίοι θα έχουν μικρότερη επιβάρυνση. Έτσι, επιλέγεται η μεταβίβαση της αρμοδιότητας για την εξειδίκευση της περιοχής ωφέλειας στον Δήμο, και όχι τον καθορισμό της διαδικασίας στον ίδιο τον νόμο που κρίνεται περιοριστική είτε και ανεφάρμοστη λόγω αντιεπισημονικότητας των ακτίνων επιρροής 250 και 500 μ που ίσχυαν μέχρι και σήμερα.

β. Η εν γένει μεταβίβαση των αρμοδιοτήτων για την πολεοδομική και οικονομική διαχείριση των απαλλοτριώσεων στον Δήμο.

γ. Η παροχή δυνατότητας για μείωση των υποχρεώσεων των ωφελούμενων ακινήτων, από 30% έως και 70% - από σταθερό 70% που ισχύει σήμερα - με διάχυση της προκύπτουσας υποχρέωσης σε μεγαλύτερη ζώνη, έως και στο σύνολο της Πολεοδομικής Ενότητας (Π.Ε.) ή ακόμη και στο σύνολο του Δήμου, βάσει κριτηρίων. Επίσης αυξάνεται ο αριθμός των δόσεων, ενώ μειώνεται το ελάχιστο ποσό καταβολής, ώστε να διευκολυνθούν οι ιδιοκτήτες των ωφελούμενων ακινήτων στην αποζημίωση, ενόψει και της οικονομικής κρίσης.

δ. Η εν γένει ορθολογικότερη διαφοροποίηση της επιβάρυνσης, ώστε να επιβαρύνονται αναλογικά λιγότερο αυτοί που έχουν πρόσωπο (15% αποζημίωσης) από όλους τους υπόλοιπους (συνολικά καταβάλλουν το υπόλοιπο 85%), αλλά και η αναλογική επιβάρυνση των χρήσεων που αναμένεται να προσποριστούν άμεση και μεγαλύτερη υπεραξία (όπως ξενοδοχεία, κλινικές, γραφεία, καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος κ.λπ.) έναντι της μείωσης των μεριδίων των μη άρτιων αλλά οικοδομήσιμων οικοπέδων και διατηρητέων κτιρίων αλλά και όσων έχουν συμμετάσχει στο παρελθόν σε αποζημίωση Κ.Χ. στην αυτή περιοχή.

ε. Η κατάργηση αντιφατικών, δυσεφάρμοστων/ανεφάρμοστων (π.χ. αυτοδίκαιη ακυρότητα εκκρεμουσών πράξεων αναλογισμού, ακυρότητα ένστασης σε περίπτωση που δεν κατονομάζει τον ιδιοκτήτη), ή και περιπτώσεων διατάξεων και διατυπώσεων (π.χ. εφαρμογή διατάξεων 2882/2001 κ.ά.).

στ. Η έγκριση απαραίτητων λεπτομερειακών συμπληρώσεων (π.χ. η πρόβλεψη για εφαρμογή της διάταξης και σε χαρακτηρισμό τμημάτων ακινήτων ως Κ.Χ. κ.ά.).

ζ. Ο σαφέστερος προσδιορισμός των περιπτώσεων στις οποίες έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του παρόντος ώστε να αφορούν κατ' εξαίρεση και σε σχέδια πόλης που έχουν εγκριθεί με τις διατάξεις του ν.δ. 17.7.1923, είτε σε περιπτώσεις πολεοδομικά προβληματικών περιοχών που χρήζουν αναμόρφωσης, είτε και σε εκκρεμείς απαλλοτριώσεις (με ή και χωρίς πράξεις αναλογισμού).

Με την πρόταση αυτή, αναδιατυπώνεται και κωδικοποιείται η διάταξη του άρθρου 18 παρ. 5 του ν. 3870/2010 για την επιβολή ειδικού τέλους απαλλοτριώσεως, για την κάλυψη του ποσοστού συμμετοχής του δήμου στις απαλλοτριώσεις Κ.Χ., που έχει γενική εφαρμογή, στο σύνολο των περιπτώσεων απαλλοτριώσεων χωρίς πάντως να αφορά στην κάλυψη των υποχρεώσεων των ωφελούμενων ακινήτων οι οποίες καλύπτονται από την ως άνω ειδική εισφορά. Επεκτείνεται το πεδίο εφαρμογής του και σε έναν τομέα υψίστης σημασίας στην σημερινή συγκυρία, συνδεδεμένο με στρατηγικές επιλογές τόνωσης της αστικής ανθεκτικότητας: στην συντήρηση του κοινόχρηστου πρασίνου σε ήδη υπάρχοντες ΚΧ, της οποίας τα έξοδα είναι αυξημένα λόγω της μείωσης του μόνιμου προσωπικού. Τέλος, προβλέπεται η έκδοση κ.υ.α. των Υπουργών Υ.Π.ΕΝ. και Εσωτερικών με τις οποίες θα καθορίζονται τα ειδικότερα θέματα των παραπάνω διατάξεων (π.χ. τρόπος αναλογισμού και τα ειδικά κριτήρια για την επιβολή της ειδικής εισφοράς της περ. β παρ. 2).

Τέλος, προβλέπεται η έκδοση κ.υ.α. των Υπ. Π.ΕΝ. και Ε.Δ.Δ.Α. με τις οποίες θα καθορίζονται τα ειδικότερα θέματα των παραπάνω διατάξεων (π.χ. τρόπος αναλογισμού και τα ειδικά κριτήρια για την επιβολή της ειδικής εισφοράς της περίπτωσης β παραγράφου 2).

Άρθρο 11

Βελτίωση των διατάξεων περί εφαρμογής σχεδίων πόλεων

Στο παρόν άρθρο επιχειρείται η έγκριση ρυθμίσεων που θα απλοποιούν και επιταχύνουν τις διαδικασίες εφαρμογής των Σ.Π. οι οποίες κατά κοινή ομολογία είναι σήμερα ιδιαίτερα πολύπλοκες, χρονοβόρες και ενίοτε ανεφάρμοστες, δημιουργώντας αδικαιολόγητα προσκόμματα στην διοίκηση και στους πολίτες, αλλά και στην εφαρμογή του Σ.Π. και των κανόνων δικαίου, με εξαιρετικά δυσμενή αποτελέσματα για την εύρυθμη λειτουργία της πόλης.

Συγκεκριμένα, σύμφωνα με στοιχεία της Διοίκησης (Δ.Π.Σ. Υ.Π.ΕΝ.), καθημερινά χάνονται πλήθος απαραίτητοι για την λειτουργία της πόλης Κ.Χ.

και ΚΦ.Χ., λόγω δικαστικής ή αυτοδίκαιης άρσης των σχετικών απαλλοτριώσεων, και μάλιστα με ολοένα και αυξανόμενους ρυθμούς λόγω, αφενός μεν, των πολύπλοκων και μακροχρόνιων διοικητικών διαδικασιών ολοκλήρωσης τους, αφετέρου δε, λόγω της αδυναμίας κάλυψης του κόστους από τους Δήμους και κυρίως τους ωφελούμενους παρόδιους – εκτιμάται ότι μπορεί να υποβάλλονται έως και 50 αιτήσεις για άρση απαλλοτριώσεων την ημέρα!

Ειδικότερα με την παρ. 1, θεσμοθετείται η υποχρέωση του Δήμου, με σαφή χρονικό περιορισμό, να προβαίνει στην επίσπευση, σύνταξη και έγκριση των πράξεων Αναλογισμού, Αποζημίωσης, Τακτοποίησης ή Προσκύρωσης που σήμερα επαφίεται κατά κανόνα στον ενδιαφερόμενο ιδιώτη, ο οποίος έτσι αναλαμβάνει υπέρμετρο οικονομικό και γραφειοκρατικό βάρος. Σήμερα ενώ η σύνταξη της πράξης αναλογισμού γίνεται από τον Δήμο, η έγκριση (υπό μορφήν κύρωσης) γίνεται από την Περιφέρεια. Με την νέα διάταξη προβλέπεται να χειρίζεται συνολικά ο Δήμος το σοβαρό αυτό ζήτημα εφαρμογής του σχεδιασμού, αλλά σε περίπτωση που αδυνατεί να ασκήσει την αρμοδιότητα για λόγους κυρίως τεχνικής ανεπάρκειας, τότε με αίτημά του μπορεί αυτή να παραμείνει στην Περιφέρεια.

Με το τελευταίο εδάφιο της παρ. 1, προβλέπεται η δυνατότητα παραμονής της αρμοδιότητας στην Περιφέρεια αν ο δήμος το ζητήσει αιτιολογώντας την τεχνική του αδυναμία να ασκήσει την αρμοδιότητα. Σημειώνεται ότι συχνά οι ιδιώτες επιβαρύνονται με τη σύνταξη (ατύπως) της σχετικής μελέτης αντί της υπηρεσίας του Δήμου, αλλά επίσης αναλαμβάνουν την εξαιρετικά επίπονη και πολυδάπανη αναζήτηση των υπόχρεων, υποχρέωση που ευελπιστούμε ότι θα μειωθεί λόγω της προβλεπόμενης παροχής κτηματογραφικών/κτηματολογικών στοιχείων από την Ε.Κ.Χ.Α. προς τον Δήμο (κυρωμένα ή και εκκρεμή). Επίσης μεγάλη επιβάρυνση στο όλο σύστημα επιβάλλει η διενέργεια δικαστικών επιδόσεων με δικαστικούς επιμελητές βάσει του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, πρόβλεψη που τροποποιείται ρητά (παρ. 2) ώστε η επίδοση να γίνεται μέσω της δημοτικής αστυνομίας βάσει του Κ.Δ.Κ.

Για την βελτίωση των ανωτέρω προβλέπεται με την παρ. 5 η έκδοση υ.α. ΥΠΕΝ, που θα απλουστεύει την όλη διαδικασία λαμβάνοντας υπόψη ότι σήμερα υπάρχει πλέον, σε μεγάλο βαθμό, κτηματογράφηση και νέες τεχνικές δυνατότητες αξιοποίησης των χωρικών δεδομένων.

Παράλληλα προβλέπεται (παρ 6) η έκδοση κυα ΠΕΝ, Εσωτερικών και Οικονομικών για την απλουστευση και κωδικοποίηση (περιλαμβάνει και τροποποιήσεις) περί υπολογισμού της τιμής μονάδας βάσει της οποίας προκύπτει η προσήκουσα αποζημίωση για ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις, με στόχο την ευρεία εφαρμογή αντικειμενικών τρόπων προσδιορισμού και τον περιορισμό της προσφυγής των δικαιούχων στα δικαστήρια για τον προσδιορισμό της.

ι. Με την παρ. 3 οι Δήμοι αναλαμβάνουν την αρμοδιότητα άρσης και επανεπιβολής του αυτού χαρακτηρισμού ως έχει, σε συμμόρφωση με

απόφαση Δικαστηρίου, εφόσον βέβαια πληρούνται οι προϋποθέσεις του άρθρου 32 του ν. 4067/2012 (δηλαδή η εν λόγω δαπάνη έχει εγγραφεί στον προϋπολογισμό του Δήμου και ο Κ.Χ. καλύπτει αδήριτη πολεοδομική ανάγκη). Η άσκηση αυτής της απλής αρμοδιότητας, προτείνεται να ασκείται από τον δήμο για λόγους απλούστευσης και ταχύτητας στην επανεπιβολή και τελικά στην υλοποίηση της απαλλοτρίωσης. Εξ άλλου εντάσσεται στο συνταγματικό πλαίσιο, καθότι πρόκειται για απλή επιβεβαίωση του ισχύοντος σχεδιασμού, με εξασφάλιση της δυνατότητας υλοποίησης του και δεν απαιτεί «επανασχεδιασμό» ή τροποποίηση του σχεδίου, περιπτώσεις οι οποίες παραμένουν με την μέχρι σήμερα αρμοδιότητα: με πδ και απόφαση περιφερειάρχη μόνο στις εντοπισμένες που δεν ανηκουν σε περιοχή προστασίας. .

ii. Με την παρ. 4 προβλέπεται ότι το Υ.Π.ΕΝ. ενημερώνει υποχρεωτικά τους Δήμους για κίνηση δικαστικής διαδικασίας άρσης απαλλοτρίωσης δεδομένου ότι συνήθως οι εν λόγω Αιτήσεις απευθύνονται αποκλειστικά στην κεντρική διοίκηση, καθόσον η σχετική αγωγή δεν απευθύνεται προς τον Δήμο και συνεπώς ως μη διάδικος αυτός δεν ενημερώνεται - ώστε να επισπεύσουν τις διαδικασίες συντέλεσης της απαλλοτρίωσης εφόσον η διατήρηση της αποτελεί αδήριτη πολεοδομική ανάγκη για την εύρυθμη λειτουργία της πόλης.

iii. Με την παρ. 7, παρέχονται διευκολύνσεις στους παρόδιους με αύξηση του διαστήματος αποπληρωμής των υποχρεώσεων τους που έχει προκαταβάλει ο Δήμος μέσω του Ε.Π.Ε.Σ.Π. από δεκαπέντε σε είκοσι χρόνια και διατήρηση της έκπτωσης για το εφάπαξ ποσό σε 20%, καθόσον σήμερα η αδυναμία κάλυψης των υποχρεώσεων των παρόδιων ωφελούμενων, ενόψει της οικονομικής κρίσης, λειτουργεί αποτρεπτικά για την συντέλεση απαλλοτριώσεων, ειδικά δε πυκνοδομημένα και υποβαθμισμένα κέντρα πόλεων όπου άλλωστε οι εν λόγω απαλλοτριώσεις είναι καίριας σημασίας για την εύρυθμη λειτουργία της πόλης και την κοινωνική συνοχή.

Άρθρο 12

Δικαίωμα προτίμησης και ελεύθερη αγορά ακινήτων για κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους

Με το παρόν άρθρο, επιχειρείται η αναμόρφωση και ενεργοποίηση του Δικαιώματος Προτίμησης (Δ.Π.), που ως θεσμός υφίσταται ήδη από το 1979, χωρίς όμως ουδέποτε να έχει εφαρμοσθεί, καίτοι είναι ένα ιδιαίτερα διαδεδομένο και αποτελεσματικό εργαλείο άσκησης πολιτικής γης στον δυτικό κόσμο. Τα βασικά πλεονεκτήματα του Δ.Π έναντι της απαλλοτρίωσης, πλην της ευελιξίας, είναι ότι: (α) δεν προκαλεί αναστάτωση στην ιδιοκτησία αφού δεν υποχρεώνει τον ιδιοκτήτη να αποχωριστεί από την ιδιοκτησία του (ο Δήμος παρεμβαίνει και αγοράζει το ακίνητο το οποίο ο ιδιοκτήτης προτίθεται ούτως ή άλλως να πωλήσει), (β) ενδεχομένως πετυχαίνει καλύτερη τιμή αγοράς, και (γ) έχει πολύ λιγότερο διοικητικό βάρος και χρόνο ολοκλήρωσης της όλης διαδικασίας, αφού απλουστεύεται η διαδικασία προσδιορισμού της τιμής μονάδας (που σε διαφορετική περίπτωση πρέπει να γίνει μέσω δικαστικής απόφασης). Δυνητικά το

εργαλείο συνδέεται και με την άσκηση στεγαστικής πολιτικής ή γενικότερης πολιτικής διαχείρισης της αστικής ανάπτυξης, καθώς θα μπορούσε να χρησιμοποιηθεί για την έγκαιρη αγορά γης σε μη πολεοδομημένες και προς πολεοδότηση περιοχές, πριν την έναρξη των εν λόγω διαδικασιών όταν η γη έχει χαμηλότερη αξία, που είναι προτιμητέα από την εξασφάλιση γης μέσω των σχετικών Εισφορών του ν. 1337/1983. Άλλωστε, επισημαίνεται ότι το Δ.Π. χρησιμοποιείται ευρέως σε χώρες όπου η πολιτική κοινωνικής κατοικίας συνδέεται με την πολεοδομική πολιτική, κάτι που όμως δεν ισχύει στην Ελλάδα, όπως προαναφέρθηκε. Ειδικότερα, οι λόγοι για τους οποίους το Δ.Π. δεν έχει ενεργοποιηθεί έως και σήμερα, είναι η πολυπλοκότητα της διαδικασίας του ισχύοντος θεσμικού πλαισίου του άρθρου 55 του ν. 947/1979 - κυρίως ως προς την απαίτηση να έχει εκ των προτέρων συμφωνήσει ο ιδιώτης αγοραστής με την προτεινόμενη τιμή αγοράς και στην συνέχεια ο ιδιοκτήτης να απευθύνει το σχετικό ερώτημα στον Δήμο, καθώς και η αρχική πρόβλεψη στον ν. 1337/1983 ότι το Δ.Π. εφαρμόζεται αδιακρίτως σε όλη την έκταση των Γ.Π.Σ. και Ζ.Ο.Ε. και για κάθε ενδεχόμενη αγοραπωλησία, χωρίς να δίνει δικαίωμα στην Τ.Α. (ή άλλον φορέα άσκησης του) να προσδιορίσει τα ακίνητα για τα οποία θα είχε δυνητικό ενδιαφέρον. Αυτή η δυσκαμψία οδήγησε σε δικαιολογημένη ανησυχία ότι ο θεσμός θα προκαλούσε αναστάτωση στην κτηματαγορά και εκτιμάται ότι οδήγησε, στην μη έκδοση του προβλεπόμενου από τις διατάξεις του Αρ 55 του 947/1979 εφαρμοστικού π.δ., παρότι είχε ολοκληρωθεί η επεξεργασία του από τις υπηρεσίες του Υ.Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε. ήδη από την δεκαετία του 1980. Το δεύτερο πρόβλημα διορθώθηκε με τον ν. 2508/1997 (παράγραφος 1 άρθρου 12) που έδωσε δικαίωμα με απόφαση του Δ.Σ. ή άλλου οργάνου να προσδιοριστεί το εύρος εφαρμογής του Δ.Π., πλην όμως, καθώς δεν διευκολύνθηκε η διαδικασία και ουδέποτε εκδόθηκε το παραπάνω π.δ. ο θεσμός παρέμεινε ουσιαστικά ανενεργός. Με την παρούσα ρύθμιση επιχειρείται να λυθούν τα ανωτέρω προβλήματα, προσδιορίζοντας την διαδικασία χωρίς να είναι αναγκαία η έκδοση π.δ/τος ή κ.υ.α. για τα διαδικαστικά θέματα, αλλά μόνο δυνητικά για ενδεχόμενες αναγκαίες λεπτομερείς διευκρινίσεις.

Η επεξεργασία του παρόντος, έλαβε υπόψη το άρθρο 55 του ν 947/1979 και την γαλλική εκδοχή του θεσμού (*droit de preemption*) που εφαρμόζεται με επιτυχία ήδη από την δεκαετία του 1970, σε πολλά πεδία πλην της πολεοδομικής πολιτικής (π.χ. αγροτικά ακίνητα, περιοχές προστασίας, δημιουργία παράκτιας δημόσιας περιουσίας για τον έλεγχο της δόμησης). Έτσι διατηρούνται ορισμένες δικλείδες (όπως ότι αν έχει βρεθεί ο υποψήφιος αγοραστής δηλώνεται και δεν μπορεί να πωληθεί το ακίνητο σε μικρότερο από το προταθέν τίμημα, αλλά δίνεται και η δυνατότητα να προτείνει ο ενδιαφερόμενος πωλητής το ακίνητο στον δήμο πριν βρεθεί υποψήφιος αγοραστής, ώστε να επιταχύνονται οι διαδικασίες αξιολόγησης καταλληλότητας από τεχνική άποψη και υπολογισμού της αξίας του. Παράλληλα επιχειρείται ένας ιδιόμορφος συνδυασμός του Δ.Π. με την προβλεπόμενη από τον Κώδικα Τοπικής Αυτοδιοίκησης διαδικασία, για την αγορά ακινήτου μετά από πρόσκληση ή μειοδοτικό διαγωνισμό.

Η παρούσα διάταξη, όπως και η αντίστοιχη του άρθρου 16 για μισθώσεις κενών ακινήτων, ρυθμίζεται αυτοτελώς και όχι ως προσθήκη/ συμπλήρωση του ν. 3463/2006 – Α' 114 (Κώδικας Δήμων και Κοινοτήτων – Κ.Δ.Κ.) διότι κρίθηκε σκόπιμο, σε συνεργασία με το ΥΠΕΣ, να έχουν λειτουργική ενότητα και αυτονομία ιδίως για λόγους ευχερέστερης ενδεχόμενης τροποποίησής τους, που θα είναι πιο απλή αν αποσυνδεθούν από το ευρύτερο πλέγμα διατάξεων του Κ.Δ.Κ..

Το Δ.Π. δύναται να αποτελέσει έναν αποτελεσματικό τρόπο εξασφάλισης ακινήτων για Κ.Χ. και ΚΦ.Χ. και μηχανισμό για την άσκηση πολιτικής γης και αστικής διαχείρισης από τους Δήμους, τόσο για ακίνητα ιδιωτών όσο και για ακίνητα δημοσίου / Ε.Τ.Α.Δ. Α.Ε./ Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ. Α.Ε., σε περίπτωση που αυτά τίθενται σε εκποίηση. Δυνητικά μπορεί να αποτελέσει και εργαλείο ελέγχου της αγοράς ακινήτων και πρόληψη κατά της κερδοσκοπίας επί της γης, με την δημιουργία Τράπεζας Γης σε περιοχές προ της ένταξής τους στο σχέδιο, Αυτό τον στόχο είχε, άλλωστε και ο ν. 1337/1983 όταν προέβλεπε την ισχύ του σε περιοχές επεκτάσεων Γ.Π.Σ. και Ζ.Ο.Ε., πλην όμως με το παρόν αποφεύγεται αυτή η διευρυμένη εφαρμογή και προτιμάται η προσαρμογή του κυρίως σε αστικά ακίνητα ή άμεσα περιριαστικά που θα μπορούν να ρυθμιστούν με τα πολεοδομικά εργαλεία των αναπλάσεων, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Σ/Ν. Διατηρείται όμως η δυνατότητα άσκησής του για αγορά έκτασης για τη δημιουργία αποθέματος γης προς μελλοντική αξιοποίηση για κάλυψη πολεοδομικών αναγκών, όπως προβλεπόταν και στο ν 947/1979.

Το Δ.Π. εντάσσεται στην προαναφερθείσα καινοτομία του Σ/Ν για υιοθέτηση προγραμματισμού των Δήμων για τις ανάγκες σε Κ.Χ. και ΚΦ.Χ. μέσω του Ε.Π.Ε.Σ.Π. (βλ. άρθρο 9). Υπό αυτή την έννοια συνδέεται με μια ρηξικέλευθη αλλαγή στην μέχρι σήμερα ακολουθούμενη πρακτική για την απόκτηση ακινήτων που προορίζονται για κοινόχρηστες ή κοινωφελείς χρήσεις, βάσει της οποίας θα πρέπει να έχει προηγηθεί ο χαρακτηρισμός του χώρου με τροποποίηση του σχεδίου πόλεως και μετά να γίνει η απόκτησή του, αναπόφευκτα με απαλλοτρίωση. Η πρακτική αυτή βασίζεται στην μέχρι σήμερα πολεοδομική νομοθεσία και την σχετική βάσει αυτής νομολογία Σ.τ.Ε. που έχει οδηγήσει σε μεγάλη ανελαστικότητα, η οποία δεν προβαίνει σε όφελος του ενεργού πολεοδομικού σχεδιασμού. Η αποτυχία της μέχρι σήμερα πρακτικής η οποία αποδεικνύεται με την αδυναμία των Δήμων να αποκτήσουν εγκαίρως τους χαρακτηρισμένους χώρους με τις συνεχείς άρσεις απαλλοτριώσεων, αποδεικνύει ότι, πλην της εξασφάλισης πόρων, βασικό ζητούμενο είναι η υιοθέτηση μιας πιο ευέλικτης διαδικασίας η οποία θα επιτρέπει μια προληπτική πολιτική γης, εξασφαλίζοντας βεβαίως ταυτόχρονα τόσο τα πολεοδομικά κριτήρια χωροθέτησης, όσο και τα τεχνικά κριτήρια καταλληλότητας των αποκτώμενων ακινήτων για Κ.Χ. και ΚΦ.Χ. Για τον λόγο αυτό προβλέπεται, τόσο στο παρόν άρθρο όσο και στο αρ 14, η δυνατότητα αγοράς ενός χώρου (η αγορά γίνεται ως να επρόκειτο για ιδιωτική περιουσία του δήμου), ώστε εκ των υστέρων να μπορεί να χαρακτηριστεί. Κατά συνέπεια η πρόσκληση για την υποβολή προτάσεων

προς αγορά θα πρέπει εξ αρχής να έχει λάβει υπόψη τις τεχνικές προδιαγραφές ή άλλες απαιτήσεις για την ανάγκη στην οποία προορίζεται η έκταση

Έτσι, τονίζεται ότι η αντίληψη αυτή δεν προσκρούει στον σχεδιασμό, αλλά απλά αποδέχεται ότι δεν υπάρχει μονοσήμαντη πρόβλεψη για τον χαρακτηρισμό ενός χώρου κατάλληλου για Κ.Χ. ή ΚΦ.Χ., και ότι στο πλαίσιο αυτό είναι σκόπιμο η αξιολόγηση της καταλληλότητας να λαμβάνει υπόψη και το κριτήριο της αμεσότητας και αποτελεσματικότητας στην εξασφάλιση και υλοποίηση, ώστε οι χώροι αυτοί πράγματι να αποδοθούν σε κοινωφελή ή κοινή χρήση.

Άρθρο 13

Χρηματοδότηση και ειδική εισφορά εφαρμογής ρυμοτομικών σχεδίων

Η παρούσα τροποποίηση αναμόρφωσης του άρθρου 33 ν. 4067/2012 (Ν.Ο.Κ./2012) με την οποία εισήχθη κατ' εξαίρεση διαδικασία επιβολής ειδικής εισφοράς εφαρμογής ρυμοτομικών σχεδίων για κοινόχρηστους χώρους που βρίσκονται ήδη ή κινδυνεύουν με καθεστώς άρσης απαλλοτριώσεως, κρίνεται επιβεβλημένη, καθόσον, έχει διαπιστωθεί από την ίδια την Διοίκηση η εν γένει αδυναμία εφαρμογής του, λόγω ασαφειών, αντιφάσεων και ελλείψεων, και ενδεικτικά: έλλειψη πρόβλεψης για εκκρεμούσες κυρωμένες πράξεις αναλογισμού αφού δεν δύνανται να θεωρηθούν αυτοδικαίως άκυρες, πολυπλοκότητα διαδικασίας, έλλειψη κτηματογραφικών στοιχείων κ.ά. Άλλωστε τα παραπάνω, επισημαίνονται και στο με αρ. πρωτ. ΔΤΕ/β/37279/7.9.2016 Έγγραφο της Δ.Τ.Ε. του Υ.Π.ΕΝ. προς τον Συνήγορο του Πολίτη και τον Δήμο Αθηναίων, το οποίο μάλιστα καταλήγει: «Συνοψίζοντας, θεωρούμε ότι οι σχετικές διατάξεις είναι ανεπαρκείς και αντιφατικές σε σημείο που καθίστανται ανεφάρμοστες και πρόθεση της Δ/σης Τοπογραφικών Εφαρμογών είναι η εκ νέου εισήγηση για την κατάργησή τους και την αντικατάστασή τους με μία απλούστερη πρόταση στο πνεύμα της επιδιωκόμενης διάχυσης σε μεγαλύτερη έκταση της προκύπτουσας υποχρέωσης για την εξασφάλιση των κοινοχρήστων χώρων.».

Έτσι, με την παρούσα πρόταση επιχειρείται για την διαδικασία του άρθρου 33:

- α) Η απλοποίηση της, με δημιουργία δύο κατηγοριών ωφελούμενων, καταρχήν αυτών που έχουν πρόσωπο στον Κ.Χ. οι οποίοι έχουν μεγαλύτερη επιβάρυνση και στη συνέχεια αυτών που βρίσκονται στην περιοχή ωφέλειας του εν λόγω Κ.Χ. η οποία καθορίζεται βάσει πολεοδομικά ενιαίας ενότητας (πολεοδομική, δημοτική/κοινοτική, συνοικία) με απόφαση του Δ.Σ. οι οποίοι θα έχουν μικρότερη επιβάρυνση. Έτσι, επιλέγεται η μεταβίβαση της αρμοδιότητας για την εξειδίκευση της περιοχής ωφέλειας στον Δήμο, και όχι τον καθορισμό της διαδικασίας στον ίδιο τον νόμο που κρίνεται περιοριστική είτε και ανεφάρμοστη λόγω αντιεπισημονικότητας των ακτίνων επιρροής 250 και 500 μ που ίσχυαν μέχρι και σήμερα.
- β) Η εν γένει μεταβίβαση των αρμοδιοτήτων για την πολεοδομική και οικονομική διαχείριση των απαλλοτριώσεων στον Δήμο,

γ) Η παροχή δυνατότητας για μείωση των υποχρεώσεων των ωφελούμενων ακινήτων, από 30% έως και 70% - από σταθερό 70% που ισχύει σήμερα - με διάχυση της προκύπτουσας υποχρέωσης σε μεγαλύτερη ζώνη, έως και στο σύνολο της Πολεοδομικής Ενότητας (Π.Ε.) ή ακόμη και στο σύνολο του Δήμου, βάσει κριτηρίων. Επίσης αυξάνεται ο αριθμός και το χρονικό διάστημα των δόσεων, ενώ μειώνεται και το ελάχιστο ποσό καταβολής, ώστε να διευκολυνθούν οι ιδιοκτήτες των ωφελούμενων ακινήτων στην αποζημίωση, ενόψει και της οικονομικής κρίσης.

δ) Η εν γένει ορθολογικότερη διαφοροποίηση της επιβάρυνσης, ώστε να επιβαρύνονται αναλογικά λιγότερο αυτοί που έχουν πρόσωπο (από 10% έως και 25% αποζημίωσης) από όλους τους υπόλοιπους (συνολικά καταβάλλουν το υπόλοιπο 90% - 75%), αλλά και η αναλογική επιβάρυνση των χρήσεων που αναμένεται να προσποριστούν άμεση και μεγαλύτερη υπεραξία (όπως ξενοδοχεία, κλινικές, γραφεία, καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος κ.λπ.) έναντι της μείωσης των μεριδίων των μη άρτιων αλλά οικοδομήσιμων οικοπέδων και διατηρητέων κτιρίων αλλά και όσων έχουν συμμετάσχει στο παρελθόν σε αποζημίωση Κ.Χ. στην αυτή περιοχή.

ε) Η κατάργηση αντιφατικών, δυσεφάρμοστων/ανεφάρμοστων (π.χ. αυτοδίκαιη ακυρότητα εκκρεμοσών πράξεων αναλογισμού, ακυρότητα ένστασης σε περίπτωση που δεν κατονομάζει τον ιδιοκτήτη), ή και περιπτώσεων διατάξεων και διατυπώσεων (π.χ. εφαρμογή διατάξεων 2882/2001 κ.ά.),

στ) Η έγκριση απαραίτητων λεπτομερειακών συμπληρώσεων (π.χ. η πρόβλεψη για εφαρμογή της διάταξης και σε χαρακτηρισμό τμημάτων ακινήτων ως Κ.Χ. κ.ά.), καθώς και ο συμψηφισμός όταν ο δικαιούχος αποζημίωσης είναι και υπόχρεος εισφοράς,

ζ) Η παροχή δυνατότητας κατ' εξαίρεση εφαρμογής των διατάξεων του παρόντος σε περιπτώσεις εκκρεμών διαδικασιών απαλλοτριώσεων (με ή και χωρίς πράξεις αναλογισμού), και νέων χαρακτηρισμών χώρων σε σχέδια πόλης που έχουν εγκριθεί με τις διατάξεις του ν.δ. 17.7.1923 εκτός αν αφορούν τις περιπτώσεις Κ.Χ. υπερτοπικής σημασίας του άρθρου 16 του ν. 2508/1997, είτε σε περιπτώσεις πολεοδομικά προβληματικών περιοχών που χρήζουν αναμόρφωσης, είτε και σε εκκρεμείς απαλλοτριώσεις.

ζ) Η δυνατότητα χρηματοδότησης της απαλλοτρίωσης ως προς τις υποχρεώσεις του Δήμου αλλά και την διαμόρφωση των Κ.Χ. από το Πράσινο Ταμείο, και,

η) Τέλος, προβλέπεται η έκδοση κ.υ.α. των Υπ. Π.ΕΝ. και Ε.Δ.Δ.Α. με τις οποίες θα καθορίζονται τα σχετικά και ειδικότερα θέματα των παραπάνω διατάξεων (π.χ. οι ειδικές προϋποθέσεις για την κατ' εξαίρεση υπαγωγή των διατάξεων του παρόντος και στις περιπτώσεις της παρ. 11).

Άρθρο 14

Εξασφάλιση σημαντικών κοινόχρηστων χώρων πρασίνου υπερτοπικής εμβέλειας σε εγκεκριμένα σχέδια πόλεως ή οικισμούς

Το εργαλείο της ειδικής εισφοράς για την απόκτηση σημαντικών κοινόχρηστων χώρων πρασίνου υπερτοπικής εμβέλειας, που εισήχθη με το άρθρο 16 του ν. 2508/1997, αποσκοπεί στην αντιμετώπιση του χρόνιου προβλήματος των ελληνικών πόλεων, που είναι η αδυναμία απαλλοτριώσεων ιδιοκτησιών για την δημιουργία μεγάλων Κ.Χ. που άλλωστε ούτως ή άλλως σπανίζουν εκεί που είναι αναγκαίοι, δηλαδή στα πυκνοδομημένα μητροπολιτικά συγκροτήματα. Ειδικότερα, το παρόν άρθρο εισάγει μια νέα φιλοσοφία στην εφαρμογή των σχεδίων πόλεως έναντι της κλασσικής πρακτικής του ν.δ. 17.7.1923 και του ν.5269/1931 σύμφωνα με την οποία το κόστος απαλλοτρίωσης επωμίζεται αποκλειστικά από τους παρόδιους. Συγκεκριμένα, με το παρόν άρθρο τα βάρη επιμερίζονται σε μια ευρύτερη ακτίνα ωφελούμενων ιδιοκτησιών με κριτήρια: αφενός μεν το μέγεθος της ιδιοκτησίας, και αφετέρου δε την απόσταση από τον προς απαλλοτρίωση χώρο σε συνδυασμό με την προσβασιμότητα σε αυτόν, σύμφωνα και με τις προβλέψεις της σχετικής εγκυκλίου -διαταγής του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.. με αρ πρωτ ΔΤΕ/β/ 33289/3019/1.12.1998.

Το προς αντικατάσταση από το παρόν, αρχικό άρθρο 16 του ν. 2508/1997, είχε τύχει θετικής αποδοχής όταν θεσπίστηκε, αλλά οι προσπάθειες εφαρμογής του προσέκρουσαν κυρίως στο γεγονός ότι, ελλείπει του Κτηματολογίου, υπήρχε παντελής έλλειψη στοιχείων ιδιοκτησιακού καθεστώτος. Επίσης, στοιχείο που συνετέλεσε στην δυσκολία εφαρμογής του, ήταν ότι με τις διατάξεις του δεν ήταν σαφές ότι απαιτείτο, ειδική μελέτη για τον επιμερισμό των ωφελούμενων περιοχών με την χρήση του ανάλογου συντελεστή επιβάρυνσης που προβλέπει ο νόμος.

Παράλληλα προκλήθηκε σύγχυση στην Διοίκηση και τους Δήμους ως προς την απαλλοτρίωση Κ.Χ. με ευρύτερο επιμερισμό μιας «εισφοράς», με την εισαγωγή του άρθρου 33 του Ν.Ο.Κ., με τις διατάξεις του οποίου προβλέφθηκε μια ανάλογη με αυτές του άρθρου 16 του ν.2508/1997 μέθοδος εφαρμογής – χρησιμοποιώντας ακτίνα επιρροής γραφικά προσδιορισμένη και όχι κατόπιν εκτίμησης της ωφέλειας που θα είχε κάθε υπο-περιοχή της Π.Ε. Η εν λόγω διάταξη του Ν.Ο.Κ. δεν αφορούσε μεγάλους-υπερτοπικής εμβέλειας χώρους αλλά κυρίως τις εκκρεμείς πράξεις αναλογισμού/απαλλοτριώσεις, γεγονός όμως που ανέστειλε ακόμα και την εφαρμογή νέων πράξεων αναλογισμών και απαλλοτριώσεων, δημιουργώντας επιπλέον άτυπο καθεστώς άνισης μεταχείρισης των παρόδιων που είχαν ήδη εισφέρει για δημιουργία Κ.Χ. και αυτών που αντί να εισφέρουν, θα ωφελούνταν από τον επιμερισμό του κόστους σε ευρύτερη ακτίνα. Τέλος ήταν ασαφές αν απαιτούσε απόφαση Δ.Σ. για να ενεργοποιηθεί ή αυτό γινόταν αυτομάτως και υποχρεωτικώς.

Σήμερα, με την προώθηση της κτηματογράφησης στις περισσότερες από τις μεγάλες πόλεις της χώρας, το πρόβλημα έλλειψης ιδιοκτησιακών στοιχείων θα περιοριστεί μόνο στις περιπτώσεις ιδιοκτησιακών αμφισβητήσεων. Σημειώνεται, πάντως, ότι στο άρθρο 9 του παρόντος, προβλέπεται η παροχή στοιχείων από την Κτηματολόγιο Α.Ε. προς τους Δήμους, ώστε αυτοί να διευκολύνονται στην σύνταξη του Ε.Π.Ε.Σ.Π.

(Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Εφαρμογής Σχεδίου Πόλεως και εξασφάλισης Κ.Χ.)

Έτσι, με το παρόν άρθρο, βελτιώνεται το εργαλείο, διακρίνεται από το άρθρο 33 του Ν.Ο.Κ. ως προς το πεδίο εφαρμογής του και τροποποιείται ως προς την διαδικασία επιμερισμού του κόστους απαλλοτρίωσης, με αύξηση του ποσοστού συμμετοχής του δήμου από 5% που ήταν στον 2508/97 σε 30%. Επίσης, επεκτείνεται η εφαρμογή της ειδικής εισφοράς και στα Σ.Π. που έχουν ενταχθεί με τον ν. 1337/1983, στα οποία συχνά με την Πράξη Εφαρμογής δεν υλοποιούνται όλοι οι Κ.Χ. (ελλειμματικό ισοζύγιο Κ.Χ.) καθόσον εκδίδονται και σε αυτές τις περιπτώσεις ολοένα και περισσότερες δικαστικές αποφάσεις για άρσεις απαλλοτριώσεων. Ακόμη, προβλέπεται η δυνατότητα εφαρμογής, και σε όλους τους υπερτοπικής σημασίας Κ.Χ. (χωρίς να συμπεριλαμβάνει και οδικές αρτηρίες, όπως έκανε ο ν. 2508/1997) και όχι εφάπαξ ανά Πολεοδομική Ενότητα, όπως προέβλεπε ο ν. 2508/1997, ενώ καταγράφεται ρητά ως κριτήριο για τον προσδιορισμό του βαθμού ωφέλειας που θα έχουν οι διακριτές περιοχές, η προσβασιμότητα στον υπό απαλλοτρίωση Κ.Χ.

Με το παρόν άρθρο εισάγεται και ορίζεται η νέα έννοια «Κ.Χ. υπερτοπικής εμβέλειας» και προσδιορίζεται το είδος της μελέτης και της πράξης, με τις οποίες θα επιμερίζεται το κόστος απαλλοτρίωσης ή αγοράς σε μερίδια.

Επίσης διευκρινίζεται ότι για την εξασφάλιση (απαλλοτρίωση ή αγορά) Κ.Χ. διαδημοτικής εμβέλειας (αφορά κυρίως παραρεμάτιες εκτάσεις που εντάσσονται σε δίκτυο πράσινων και μπλε διαδρομών/υποδομών) θα συμβάλει και η οικεία Περιφέρεια, κατόπιν αιτήματος του Δήμου και αποδοχής του από την πρώτη.

Τέλος, σημειώνεται ότι προβλέπεται ότι εκτός σχεδίου εκτάσεις Κ.Χ. διαδημοτικής εμβέλειας μπορεί να απαλλοτριωθούν και από την οικεία περιφέρεια, με βάση την μέχρι σήμερα πρακτική (άρθρο 95περί αναγκαστικών απαλλοτριώσεων, ν. 1892/1990 - Α' 101), στοιχείο που αποτελεί σημαντική θεσμική καινοτομία – καθόσον η Περιφέρεια καίτοι διαθέτει σημαντικά κεφάλαια δεν είχε έως και σήμερα αυτή την αρμοδιότητα.

Άρθρο15

Πολεοδομική αναμόρφωση περιοχών εντός σχεδίου πόλεως ή εντός οριοθετημένων οικισμών

Με το παρόν άρθρο αντικαθίσταται το ομότιπλο άρθρο 15 του ν.2508/1997.

Το εργαλείο της «πολεοδομικής αναμόρφωσης» προβλέπεται ήδη από το Σύνταγμα (Άρθρο 24 παρ.5) και είναι συνδυασμένο με την επιβολή εισφορών². Στο Σ. δεν διευκρινίζεται αν θα πρόκειται για εισφορές γης ή χρήματος ή και τις δύο, προβλέπεται όμως ακόμα και η εκποίηση της γης που θα προκύψει από τις εισφορές ώστε «να καλυφθούν οι δαπάνες

²Σ.24.5. Οι διατάξεις των προηγούμενων παραγράφων (σημείωση: περί εισφορών) εφαρμόζονται και στην αναμόρφωση των οικιστικών περιοχών που ήδη υπάρχουν. Οι ελεύθερες εκτάσεις, που προκύπτουν από την αναμόρφωση, διατίθενται για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων ή εκποιούνται για να καλυφθούν οι δαπάνες της πολεοδομικής αναμόρφωσης, όπως νόμος ορίζει

πολεοδομικής αναμόρφωσης», άρα παρέχει αρκετή ευελιξία κινήσεων. Η διάταξη έχει καθιερωθεί να συνδέεται με εισφορές γης, τόσο στον ν.1337/1983 (Άρθρο 13), όσο και στον ν.2508/1997 (άρθρο 15), χωρίς να έχει μέχρι σήμερα ευρεία εφαρμογή, παρότι υπάρχουν οριοθετημένες περιοχές σε εγκεκριμένα ΓΠΣ. Οι λόγοι μη ευρείας εφαρμογής είναι:

(α) το άρθρο 13 του ν.1337/1983 αναφερόταν σε «πολεοδομικά προβληματικές» περιοχές και είχε συνδεθεί (κακώς) με «πυκνοδομημένες», δηλαδή με κατακερματισμένη ιδιοκτησία, στις οποίες όπως είναι λογικό υπάρχει δυσκολία επιβολής εισφοράς γης, και

(β) το άρθρο 15 ν.2508/97 έχει επιβληθεί μέσω του ΓΠΣ σε ορισμένες περιπτώσεις (βλέπε ΓΠΣ Ελευσίνας), και εκκρεμεί η ολοκλήρωση της εφαρμογής το. Το πρόβλημα που έχει αναδειχθεί είναι ότι τα ποσοστά εισφορών που απαιτούνται είναι ιδιαίτερα υψηλά (60% για τα τμήματα ιδιοκτησιών άνω των 10 στρεμμάτων), ενώ για την «αναμόρφωση» της περιοχής ενδεχομένως δεν είναι τόσο αναγκαία η γη (ως ΚΧ) όσο το έργο κατασκευής των υποδομών. Για την μείωση του ποσοστού έχει προστεθεί νεότερη διάταξη στο άρθρο (τελευταίο εδάφιο παραγράφου 1) με την οποία εισάγεται «εξαίρεση συμμετοχής στην παραπάνω μελέτη ιδιοκτησιών με νόμιμα υφιστάμενα κτήρια, που αποτελούν το 30% τουλάχιστον της επιτρεπόμενης κάλυψης ή δόμησης τους», προσθήκη που δεν συνάδει με την έννοια της πολεοδομικής αναμόρφωσης η οποία συνήθως εμπεριέχει κατεδάφιση υφιστάμενων κτιρίων

Από την εμπειρία προσπαθειών ενεργοποίησης της διάταξης προκύπτει ότι, ενδείκνυται η εφαρμογή της σε δύο περιπτώσεις:

(α) περιοχές που η ένταξη στο σχέδιο έχει βασικές αμέλειες όπως πχ η ένταξη δασικών ή δασωμένων εκτάσεων που έχουν ενταχθεί προ του ν.998/1979 και το σχέδιο θεωρείται έγκυρο μεν, αλλά δεν ενδείκνυται να καταστρέψει αξιόλογο δασικό πλούτο (πχ Διόνυσος) ή τυχόν πολεοδομεί εκτάσεις κοντά σε ρέματα χωρίς την οριοθέτηση αυτών, ή έχουν γίνει μαζικές εντάξεις αδόμητων περιοχών και δεν έχει εφαρμοστεί το σχέδιο (Πάτρα εντάξεις του 1971) με αποτέλεσμα να «χάνονται» μαζικά οι χαρακτηρισμένοι ΚΧ, μετά από προσφυγές στα δικαστήρια των ιδιοκτητών.

(β) περιοχές που λόγω διαρθρωτικών αλλαγών αιτούνται νέες χρήσεις (πχ ζώνες σε αποβιομηχάνιση τα λεγόμενα brownfields, μεγάλες εκτάσεις χωρίς δημόσιο κοινόχρηστο χώρο), οι οποίες με την τριτογενεοποίηση ή την οικιστική εκμετάλλευση, ευνοούνται με μεγάλη υπεραξία γης και δεν είναι σκόπιμο να την οικειοποιηθεί μόνο η ιδιοκτησία γης χωρίς συνεισφορά για την δημιουργία του αναβαθμισμένου πολεοδομικού περιβάλλοντος που απαιτούν οι νέες χρήσεις.

Με την αναμόρφωση της διάταξης, το εργαλείο γίνεται πιο επιχειρησιακό διότι εισάγεται η δυνατότητα ανάληψης μέρους των δαπανών για την κατασκευή των έργων υποδομής, μέσω σύμβασης που θα συνάψει ο ιδιώτης που προβαίνει στην νέα εκμετάλλευση με τον οικείο Δήμο (μια νέα μορφή της ισχύουσας δυνατότητας μετατροπής μέρους της εισφοράς γης σε χρήμα). Επίσης επειδή μεγάλο τμήμα τέτοιων εκτάσεων ενδέχεται να είναι δομημένο και μάλιστα με αξιόλογα κτίρια βιομηχανικής αρχαιολογίας, τα οποία

έχουν μεγάλη αξία για το κοινωνικό σύνολο αλλά και μεγάλο κόστος αποκατάστασης / επανάχρησης, θεσπίζεται η δυνατότητα να αποδοθεί η έκταση με το κτίριο ως εισφορά γης (χωρίς υπολογισμό της αξίας του κτιρίου το οποίο συχνά ο ιδιώτης επιθυμεί να κατεδαφίσει), οπότε η επανάχρηση θα γίνει για την τυχόν κοινωφελή ή άλλη χρήση που θα ορίσει η πολεοδομική μελέτη, και που ενδεχομένως το κόστος επισκευής και επανάχρησης ενταχθεί σε κάποιο χρηματοδοτικό σκέλος της ανάπτυξης.

Τέλος καταργείται η νεότερη προσθήκη στο άρθρο (τελευταίο εδάφιο παραγράφου 1), διότι δεν αιτιολογείται, ως εξαίρεση.

Άρθρο 16

Μίσθωση κενών οικοπέδων για προσωρινή κοινή χρήση, και κενών κτηρίων για κοινωνικά προγράμματα

Η μίσθωση (ενοικίαση) κενών οικοπέδων είναι ένας τρόπος να καλυφθούν ανάγκες που έχουν εποχικό και όχι μόνιμο χαρακτήρα (πχ στάθμευση σε τουριστικές περιοχές), ή έχουν καταγραφεί στο Ε.Π.Ε.Σ.Π. ή από άλλο σχέδιο (πχ ΣΒΑΚ) και δεν μπορούν να καλυφθούν άμεσα με αγορά ακινήτου, ελλείψει των αναγκαίων πόρων. Η λύση της μίσθωσης χώρων για προσωρινό ΚΧ, δεν υποκαθιστά τον σχεδιασμό αλλά προσφέρεται ως άμεση λύση ανακούφισης δομημένων περιοχών. Για παράδειγμα προσφέρεται για διεύρυνση του ΚΧ με τοποθέτηση δημόσιων καθιστικών και φύτευσης, συμβάλλοντας έτσι στην βελτίωση του μικροκλίματος της περιοχής με την αξιοποίηση τυχόν κενών οικοπέδων που συχνά μετατρέπονται σε σκουπιδοτόπους, ή άτυπους χώρους στάθμευσης. Με τις μέχρι σήμερα διατάξεις δεν ισχύει η δυνατότητα μίσθωσης οικοπέδων από τον δήμο παρά μόνο για χώρους στάθμευσης,

Με την δημιουργία προσωρινών Κ.Χ., δεν προβλέπεται η κατασκευή σημαντικών τεχνικών έργων πλην στοιχειωδών διαμορφώσεων και τοποθέτηση φορητού εξοπλισμού (πχ παγκάκια, υπαίθρια παιχνίδια), ώστε να μην απορροφηθούν σημαντικά κονδύλια για βραχύβια χρήση και να μπορεί το ακίνητο να διατεθεί άμεσα στον ιδιοκτήτη αν ενδιαφέρεται να το αξιοποιήσει. Επίσης προβλέπεται η παροχή οικονομικών κινήτρων προς ιδιοκτήτες ώστε η όλη διαδικασία να γίνει εθελοντικά.

Για την περίπτωση κενών ιδιοκτησιών αγνώστου ιδιοκτήτη προβλέπεται ειδική διαδικασία για την ενημέρωση αυτού, ώστε σε περίπτωση που δεν εμφανιστεί να μπορεί να γίνει η προσωρινή χρήση του ακινήτου από τον Δήμο.

Η ίδια διαδικασία προβλέπεται για την χρήση/ αξιοποίηση κτιρίων γνωστών ιδιοκτητών και η αντίστοιχη παροχή οικονομικών κινήτρων προς τους ιδιοκτήτες τους. Η μίσθωση κενών κτιρίων για προσωρινή χρήση αφορά κυρίως προγράμματα προσωρινής στέγασης πιεστικών αναγκών (πχ για πρόσφυγες ή εποχιακό προσωπικό δημοσίων υπηρεσιών).

Ακόμη, προβλέπεται η δυνατότητα ενοικίασης από τους δήμους σχολαζόντων ακινήτων του ελληνικού δημοσίου.

Τα ανωτέρω προβλέπονται είτε στο πλαίσιο προγράμματος ανάπλασης είτε αυτοτελώς.

Άρθρο 17 **Εφαρμογή παρόδιας στοάς**

Η παρόδια στοά είναι σημαντικό στοιχείο του δημόσιου χώρου και δυστυχώς δεν υπάρχει καμία μέριμνα για την εφαρμογή της, από τότε που περιορίστηκε η ιδιωτική επίσπευση που γινόταν με κίνητρο την ανοικοδόμηση των οικοπέδων. Πρόκειται για όρο δόμησης, άρα επιβάλλεται χωρίς κόστος και οδηγεί σε σημαντική διεύρυνση του κοινόχρηστου χώρου, παρότι το καθεστώς της είναι ιδιόμορφο: το ισόγειο έχει πλήρη χαρακτηριστικά κοινοχρήσιας, ενώ οι όροφοι μπορούν να οικοδομηθούν (υπό προϋποθέσεις) και ανήκουν στον ιδιώτη /ιδιοκτήτη/ες

Σήμερα σε πολλούς δήμους η παρόδια στοά δεν διαχειρίζεται σαν ΚΧ: δηλαδή δεν εισπράττονται έσοδα και δεν εφαρμόζεται η απαγόρευση περιφραξης στην έκταση της και όπου εφαρμόζεται καταστρατηγείται εκ των υστέρων (πχ υπαίθρια παρκινγκ).

Με το παρόν άρθρο προβλέπεται η διαδικασία εφαρμογής της παρόδιας στοάς με αφαίρεση όλων των εκεί εγκατεστημένων αντικειμένων και δομικών στοιχείων, έτσι ώστε να μην ανακόπτεται η συνέχεια και να είναι εφικτή η χάραξη διαδρομών πεζής μετακίνησης με διαπλάτυνση των πεζοδρομίων. Προβλέπεται επίσης η κατασκευή στοάς με ελαφρά στοιχεία σε αδόμητα οικόπεδα, στο πλαίσιο προγράμματος ανάπλασης, όπως εξ αλλού έγινε κατά τις λεγόμενες «ολυμπιακές αναπλάσεις» το 2004 (βλέπε συμβολή λεωφόρων Βουλιαγμένης και Ηλιού)

Το θέμα συνδέεται επίσης με τα μη άρτια και προσκυρούμενα οικόπεδα, που παραμένουν αδόμητα λόγω δυστοκίας στην προώθηση των αναγκαίων προσκυρώσεων, θέμα το οποίο εντάσσεται και στο ΕΠΕΣΠ του άρθρου 9

Άρθρο 18 **Προγράμματα φύτευσης και προστασία αστικού και περιαστικού πρασίνου**

Με το άρθρο αυτό δίδονται καινοτόμες δυνατότητες στην ΤΑ να αναλάβει πρωτοβουλίες για την αύξηση του πρασίνου και την αλλαγή των υλικών επίστρωσης στον ιδιωτικό χώρο και ιδίως τις πρασιές και τους ακάλυπτους χώρους που χρησιμοποιούνται για υπαίθριες χρήσεις όπως στάθμευση, εμπόριο υλικών, εκθέσεις αυτοκινήτων κλπ, που συνήθως ασφαλτοστρώνονται με πολύ αρνητικές συνέπειες στις αστικές κλιματικές συνθήκες και την απορροή των ομβρίων υδάτων.

Η διάταξη μπορεί να θεωρηθεί ως προσθήκη στον κτιριοδομικό κανονισμό, ο οποίος ορίζει τις υποχρεώσεις φύτευσης στο άρθρο 23, αλλά εφαρμόζεται μόνο όταν εκδίδεται νέα οικοδομική άδεια . Με απόφαση του ΔΣ επεκτείνεται η εφαρμογή του και στα προ του 1989 κτίρια και σε οικόπεδα υπαίθριων χρήσεων

Η ρύθμιση είναι υψίστης σημασίας και αν ενταχθεί σε μια γενικότερη στρατηγική της αυτοδιοίκησης για την αντιμετώπιση της κλιματικής αλλαγής, μπορεί να «λύσει τα χέρια» στους αιρετούς άρχοντες για την ενεργοποίηση ολοκληρωμένων προγραμμάτων φύτευσης και δημιουργίας δικτύου πράσινων και μπλε υποδομών σύνδεσης του αστικού με τον περαστικό χώρο. Για τον λόγο αυτό στο άρθρο περιλαμβάνονται ειδικές ρυθμίσεις για τις παραρεμμάτιες εκτάσεις, επειδή τα ρέματα κατά την νομολογία παραμένουν μεν "εκτός σχεδιασμού», είναι όμως αναγκαίο να βρεθούν οι κατάλληλες λύσεις για την διασφάλιση κοινόχρηστης ζώνης στις παραρεμμάτιες εκτάσεις με απαλλοτρίωση ή/και ειδικό σχεδιασμό. Αντίθετα η έκταση εντός των οριογραμμών του ρέματος μπορεί να είναι είτε δημόσια είτε ιδιωτική αλλά παραμένει περιοχή προστασίας εκτός σχεδιασμού και δεν είθισται να εντάσσεται σε απαλλοτρίωση, προς αποφυγήν του σχετικού κόστους.

Ανάλογη πρόβλεψη (σχεδιασμού και απαλλοτρίωσης) γίνεται και για τις οδούς πρόσβασης στον αιγιαλό, με συμπλήρωση –ως προς την εφαρμογή της διάταξης που υπάρχει ήδη από το αρ 23 του ν.1337/83

Τέλος προστατεύεται το υψηλό πράσινο των ΚΧ (δένδρα και δενδροστοιχίες) με έλεγχο ως προς το ενδεχόμενο καταστροφής τους από έργα ιδιωτών και δίνονται κατευθύνσεις για μια βιοκλιματική αντίληψη στις κατασκευές επί κοινοχρήστων χώρων. Σημειώνεται ότι ως βιοκλιματική αντίληψη νοείται η εφαρμογή φύτευσης και υδατοπερατών υλικών (με ελάχιστα ποσοστά αυτά που προβλέπονται στον κτιριοδομικό κανονισμό), και αποφεύγεται η κοπή δένδρων και αντικατάσταση του χώματος με «ψυχρά υλικά», αντίληψη που δυστυχώς χρηματοδοτήθηκε την προηγούμενη προγραμματική περίοδο, ως «βιοκλιματική παρέμβαση»

Άρθρο 19.

Ρυθμίσεις για τον σχεδιασμό και την διαχείριση του δημόσιου χώρου

Οι παραχωρήσεις ΚΧ από τους δήμους διέπονται από τις διατάξεις περί εσόδων της ΤΑ και δεν λαμβάνουν υπόψη το πολεοδομικό περιβάλλον, παρότι πρόκειται για δραστηριότητα που το επηρεάζει άμεσα και είναι ικανή να καθορίσει το ύψος και τον χαρακτήρα του πολεοδομικού σχεδιασμού μια πόλης.

Με τις κατασκευές σκίασης και οριοθέτησης της παραχωρούμενης έκτασης συχνά καταργείται ο κοινόχρηστος χαρακτήρας του παραχωρούμενου χώρου και, παρότι η νομοθεσία και η νομολογία είναι αυστηρή, στην πράξη καταστρατηγείται με παράτυπες επεκτάσεις ή υπερβάσεις των επιτρεπόμενων κατασκευών (ανεμοφράκτες, ζαρντινιέρες, πλαστικές τέντες, σταθερά σκίαστρα κλπ), φαινόμενο που υποβαθμίζει αισθητικά και λειτουργικά τον δημόσιο χώρο της πόλης, δημιουργεί καταστάσεις ιδιωτικοποίησης που οι δήμοι δυσκολεύονται ή δεν επιθυμούν να αντιμετωπίσουν.

Τούτο συμβαίνει διότι τόσο οι γενικές αρχές περί κοινοχρησίας του αστικού κώδικα (άρθρα 57, 967, 969 και 970), όσο και οι διατάξεις περί επιτρεπόμενων κατασκευών και διαμορφώσεων σε ΚΧ, του ΝΟΚ (και

παλιότερα του ΓΟΚ) είναι αυστηρές αλλά, αναφέρονται σε μόνιμες κατασκευές (απαγόρευση μόνιμων πακτωμένων στο έδαφος κατασκευών). Οι λεγόμενες προσωρινές επιτρεπόμενες λειτουργούν στην πράξη ως προπομπός περικλειστων χώρων του καταστήματος. Επίσης ανάλογη αντίληψη αποδοχής δημιουργείται και με τις διατάξεις περί τακτοποίησης κατασκευών των δήμων επί ΚΧ του ν. 4495/2017, παρότι το διάστημα «αποδοχής» είναι περιορισμένο.

Το θέμα έχει τεθεί σε πλείστες περιπτώσεις, όπως αποδεικνύεται και από την συχνή ενασχόληση του Συνηγόρου του Πολίτη. https://www.synigoros.gr/?i=quality-of-life.el.koinoxristoi_xwroi.31422. Στην σχετική έκθεση καταγράφεται ως βασικό πρόβλημα στην διαχείριση του ΚΧ αφενός η έλλειψη πολιτικής βούλησης για επιβολή κυρώσεων από τους Δήμους αφετέρου η εμπλοκή πολλών συναρμοδίων φορέων, που λειτουργεί ως πρόσχημα για την μη ανάληψη της ευθύνης από την Αυτοδιοίκηση που είναι εκ του νόμου ο διαχειριστής του Κ.Χ.

Σοβαρότερο όλων είναι το φαινόμενο της ηχορύπανσης από την ανεξέλεγκτη χρήση του δημόσιου χώρου κατά τις νυκτερινές ώρες, φαινόμενο που συνδέεται με την άδεια μουσικής και την άδεια παράτασης ωραρίου λειτουργίας των καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος. Με τα ΠΔ/τα ελέγχου των χρήσεων γης στο Ιστορικό Κέντρο της Αθήνας (Πλάκα, Μεταξουργείο-Κεραμικό κλπ) έχουν επιβληθεί όροι όπως απαγόρευση υπαίθριων ηχητικών εγκαταστάσεων, περιορισμοί στα σκιάδια και στην παραχώρηση ΚΧ, άρα υπάρχει μια διοικητική πρακτική που συνδέει τα φαινόμενα αυτά με τον πολεοδομικό σχεδιασμό (χρήσεις γης και προστασία της κατοικίας από οχλήσεις) αλλά αφενός έχει σταδιακά εγκαταλειφθεί, αφετέρου όταν οι γενικές διατάξεις επιτρέπουν μια διαφορετική αντιμετώπιση, είναι δύσκολο να ελεγχθεί η παραβατικότητα, κυρίως όταν συνδέεται με την πολεοδομική νομοθεσία οπότε εμπλέκεται και η ΥΔΟΜ πλην της δημοτικής αστυνομίας. Μια διάταξη που συνδέει την παραβατικότητα των ΚΥΕ με το πολεοδομικό ρυθμιστικό πλαίσιο είναι η κ.υ.α των Υπουργών ΠΕΧΩΔΕ και Δημόσιας Τάξης (44242/2361/1989 Β 380) περί «σφράγισης ακινήτων σε περίπτωση μεταβολής της χρήσεως» που εκπορεύεται από την περιβαλλοντική νομοθεσία (αρ 22 παρ8 Ν1650/1986) και έχει εφαρμοστεί κατά κόρον στην Πλάκα, λόγω του ειδικού π.δ. ρύθμισης των χρήσεων γης. Σήμερα είναι δύσκολο να ληφθεί υπόψη διότι έχει καταργηθεί στις υγειονομικές διατάξεις, η διάκριση των κυε σε παραδοσιακά καφενεία, αναψυκτήρια, μπαρ, ντίσκο, κλπ και ενώ πολλά από αυτά λειτουργούν ως νυκτερινά κέντρα (διάκριση που υπάρχει) στην πραγματικότητα δεν μπορεί να στοιχειοθετηθεί «αλλαγή χρήσης». Για να γίνει ευρύτερη εφαρμογή του θα πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι η διάκριση των ΚΥΕ της πολεοδομικής νομοθεσίας.

Η βασική πολεοδομική διάταξη που πρέπει ρητά να λαμβάνεται υπόψη κατά την έκδοση αδειών παραχώρησης του ΚΧ είναι η υπ ΑΠΕΚΑ 52907/2009/ Β'2621 περί προσβασιμότητας (ΑΜΕΑ και κυκλοφορία πεζών σε ΚΧ των οικισμών), η οποία καταστρατηγείται συχνά από τις ίδιες τις υπηρεσίες αδειοδότησης των δήμων, στο βαθμό που αυτές συνοδεύονται από απλό σκαρίφημα με το οποίο δεν ελέγχεται η τήρηση των όρων της υ.α. Πάντως

υπάρχουν θέματα επανεξέτασης της υα,, τόσο από την σκοπιά της ανελαστικότητας, όσο και αυτή της καταστρατήγησης και η επιτροπή προσβασιμότητας του ΥΠΕΝ προτίθεται να την επικαιροποιήσει

Με τον πρόσφατο νόμο περί αδειοδότησης Κ.Υ.Ε. (καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος, άρθρο 30 του ν 4442/2016/ Β' 230 και κυα 16228/2016./Β'1723') απλουστεύεται η διαδικασία αδειοδότησης με απλή γνωστοποίηση προς τον δήμο που περιλαμβάνει και την χρήση μουσικής, όμως παραμένει η άδεια παράτασης ωραρίου μουσικής καθώς και η άδεια παραχώρησης του ΚΧ. Και στις δύο περιπτώσεις έχει επικρατήσει να θεωρείται αυτονόητο δικαίωμα του αιτούντος η έκδοση της άδειας και οι υπηρεσίες αλλά και οι αιρετοί (στις δημοτικές κοινότητες) είναι δύσκολο να αρνηθούν τα αιτήματα, παρά τον εντοπισμό φαινομένων παραβατικότητας, ιδίως λόγω των καθυστερήσεων στο σύστημα μηνύσεων και επιβολής ποινών.

Πολλές προσπάθειες δήμων να επιβάλλουν έλεγχο στην αδειοδότηση των Κ..Υ..Ε. έχουν προσκρούσει στον έλεγχο νομιμότητας της Α.Δ. επειδή δεν υπάρχει σχετική νομοθεσία. Το παρόν σν δεν αφορά στην αδειοδότηση των καταστημάτων αλλά στην χρήση του δημόσιου χώρου. Σήμερα η διεθνής τάση είναι να απλουστεύεται η διαδικασία αδειοδότησης αλλά να επικεντρώνεται η πολιτεία στον έλεγχο της παραβατικότητας και εκεί να είναι αυστηρή. Όμως η μετάβαση στην νέα αυτή πρακτική απαιτεί ισχυρούς και αποτελεσματικούς θεσμούς και μηχανισμούς ελέγχου και σύστημα παρακολούθησης και επιβολής κυρώσεων. Από την άλλη μεριά η παραβατικότητα μένει συχνά ατιμώρητη ή περιορίζεται σε μικρά (αναλογικά με το κέρδος πρόστιμα) ιδίως λόγω των καθυστερήσεων στο σύστημα μηνύσεων και επιβολής ποινών αλλά και επειδή οι παραβάσεις αυτές θεωρούνται πταίσματα για τα οποία συνηθίζεται η απαλλαγή.

Το παρόν άρθρο φιλοδοξεί να καλύψει εν μέρει τα ανωτέρω κενά και αποσκοπεί στην τόνωση του ρόλου του Δήμου στην διαχείριση και διάθεση του ΚΧ. Τούτο επιτυγχάνεται με την ενίσχυση του περιεχομένου των κανονιστικών πράξεων του ΔΣ. στον τομέα της χρήσης νέων τεχνολογιών για την διαφάνεια της αδειοδότησης (ανάρτηση στην ιστοσελίδα και σχέδιο με συντεταγμένες, που διευκολύνει τον έλεγχο), του περιορισμού της παραχώρησης ΚΧ και άδειας παράτασης ωραρίου και μουσικής με πολεοδομικά κριτήρια. ,

Επίσης η ηχορύπανση καταγράφεται ως περιβαλλοντική παράβαση, όπως εξ άλλου αποδεικνύουν σύγχρονες μελέτες και έτσι μπορεί να ενταχθεί στο πλαίσιο των περιβαλλοντικών ελέγχων του ηχητικού περιβάλλοντος, (χάρτες θορύβου) κάτι που ισχύει σήμερα μόνο για την ηχητική όχληση από τεχνικές υποδομές (πχ κλιματισμός, μέσα μεταφοράς). Επίσης προβλέπεται η ανάθεση των ελέγχων θορύβου από την περιφέρεια (υγειονομική υπηρεσία) στον δήμο με προγραμματική σύμβαση ώστε να υπάρξει οικονομία διοικητικού βάρους, κάτι απολύτως αναγκαίο στις απομακρυσμένες τουριστικές περιοχές (νησιά).

Τέλος προβλέπεται η έκδοση ΚΥΑ Υπουργών Εσωτερικών, ΥΠΕΝ, Υγείας και Δικαιοσύνης για την αναμόρφωση και κωδικοποίηση του

συστήματος ποινών και κυρώσεων για τις παραβάσεις ηχορύπανσης, λαμβάνοντας υπόψη τις νέες τεχνικές δυνατότητες και την σημασία του θέματος για την προσέλκυση κατοικίας σε κεντρικές περιοχές

Άρθρο 20.

Πολοδομικά κίνητρα και ρυθμίσεις για την διεύρυνση και απελευθέρωση του δημόσιου χώρου

Η απελευθέρωση του δημόσιου χώρου που είναι βασικό μέλημα κάθε πολιτικής αναπλάσεων συχνά προσκρούει σε ένα βασικό πρόβλημα: την στάθμευση των ΙΧ αυτοκινήτων αλλά και των δικύκλων. Είναι συχνό το φαινόμενο πεζοδρομήσεων σε γειτονιές χωρίς να έχει εξασφαλιστεί η αντικατάσταση των θέσεων στάθμευσης και η συνεπαγόμενη αντίδραση κατοίκων.

Το ζήτημα απαιτεί την υιοθέτηση ολοκληρωμένης πολιτικής στάθμευσης

Το άρθρο αυτό έχει δύο σκέλη: το πρώτο (παρ. 1-5) αναφέρεται στην πολιτική στάθμευσης και το δεύτερο (παρ. 6-7) κάνει προσθήκες στον ΝΟΚ σε θέματα σχεδιασμού του δημόσιου χώρου και ενοποίησης ακαλύπτων

Στο πρώτο σκέλος με τις παρ 1-5 καταγράφονται διατάξεις, ώστε να είναι εφικτή η εφαρμογή της πολιτικής βιώσιμης κινητικότητας, της οποίας οι αρχές έχουν καταγραφεί στο άρθρο 3 και της οποίας ένα σκέλος είναι η ολοκληρωμένη πολιτική στάθμευσης. Πρόκειται για ρυθμίσεις, η αναγκαιότητα των οποίων έχει προκύψει βάσει της εμπειρίας από την μέχρι σήμερα ακολουθούμενη πολιτική τόσο για να αποφευχθεί η (αντιπεριβαλλοντική) λύση χωροθέτησης υπογείων κτηρίων στάθμευσης κάτω από πλατείες, όσο και η δέσμευση ιδιοκτησιών με αποκλειστική χρήση στάθμευση δημόσιας χρήσης, που αποδείχθηκε αναποτελεσματική,

Στην παρ. 1 δίνεται η κατεύθυνση χωροθέτησης κτιρίων στάθμευσης αφενός σε συνδυασμό με τα ΜΜΜ και αφετέρου προς εξυπηρέτηση της κατοικίας. Αυτή η επιλογή υπηρετεί την βασική αρχή της βιώσιμης κινητικότητας, που είναι η ενίσχυση των ΜΜΜ και η αποδέσμευση των καθημερινών μετακινήσεων από το ΙΧ, το οποίο (αφού χρησιμοποιείται μόνο εκτάκτως ή το ΣΚ) καλό είναι να είναι σταθμευμένο σε στεγασμένο χώρο, αν δεν διαθέτει η κατοικία, κάτι αρκετά σύνηθες για τις παλιότερες οικοδομές.

Στην παρ. 2 προβλέπεται η διαδικασία χωροθέτησης των κτηρίων στάθμευσης με τροποποίηση του σχεδίου αν χρειαστεί.

Στην παρ. 3 καταγράφονται τα κίνητρα, τα οποία αφορούν στη χρηματοδότηση από τα ειδικά κονδύλια του πράσινου ταμείου, στην δυνατότητα ανέγερσης κτιρίων μικτής χρήσης, (στάθμευση και άλλη χρήση, αλλά και δημόσιας και ιδιωτικής στάθμευσης) ώστε να είναι δυνατή η σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας, μαζί με μικρές επιχειρήσεις στάθμευσης και τέλος σε περιορισμένο υπολογισμό του ΣΔ, κατά το πρότυπο της ρύθμισης, που ήδη ισχύει αλλά έχει αδρανήσει για μεταφορά του ΣΔ που αναλογεί σε υπέργειους ορόφους κτηρίων στάθμευσης.

Με την παρ. 4 επιχειρείται κατά την έκδοση της οικοδομικής άδειας η εισαγωγή δεσμεύσεων ως προς την διάθεση ιδιωτικού χώρου προσωρινής στάσης μεγάλων οχημάτων για τις ανάγκες τροφοδοσίας και μαζικής προσέλευσης ατόμων/πελατών. Εισάγεται επίσης η λογική της επιβράβευσης (με πράσινο σήμα) των επιχειρήσεων που προάγουν την βιώσιμη κινητικότητα.

Με τις παρ. 5-6 ρυθμίζονται θέματα κατασκευών στον δημόσιο χώρο τόσο για την στήριξη/στάθμευση δικύκλων (που σήμερα απαγορεύεται στον οδικό χώρο από τον ΚΟΚ) όσο και για τον έλεγχο της χωροθέτησης των μηχανολογικών εξοπλισμών (ΚαΦαο) στα πεζοδρόμια από την αρμόδια υπηρεσία του Δήμου (που δεν είναι η ΥΔΟΜ). Η ρύθμιση είναι αναγκαία επειδή οι εξοπλισμοί αυτοί πολλαπλασιάζονται λόγω της πληθώρας των ιδιωτικών παροχών τηλεφωνίας.

Τέλος με την παρ. 7 προστίθενται κάποιες διατάξεις για την διευκόλυνση της ενοποίησης ακαλύπτων και του εσωτερικού δικτύου πεζών του ΝΟΚ (άρθρου 10) που είναι ανενεργά, αφενός ως προς την διαδικασία λήψης απόφασης εντός του ΟΤ, αφετέρου για την ελεγχόμενη σύνδεση του ακάλυπτου με τον δημόσιο χώρο, με την αγορά υπογείων ή ισογείων χώρων

IV. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΣΥΝΤΑΞΗΣ ΤΟΥ ΠΑΡΟΝΤΟΣ. ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΗ

Για την διαβούλευση επί των θεμάτων και την σύνταξη του εν λόγω σχεδίου νόμου ακολουθήθηκαν από τα πρώιμα στάδια του, ευρείες και ανοιχτές συμμετοχικές διαδικασίες, και ειδικότερα:

Η διοργάνωση Ημερίδας για την δημοσιοποίηση της νομοθετικής πρωτοβουλίας και την έναρξη του επιστημονικού διαλόγου επί των βασικών κατευθύνσεων του σχεδίου νόμου, στις 5.12.2018.

Η σύσταση πολυμελούς ομάδας εργασίας (Απόφαση Υφυπουργού Π.ΕΝ. με αρ πρωτ. ΥΠΕΝ/ΥΦΠΓ/13855/123/14.2.2019) με συμμετέχοντες, στελέχη και μέλη του Υ.Π.ΕΝ., συναρμόδιων Υπουργείων, της Τ.Α. Α' και Β' βαθμού, της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, αλλά και εξωτερικούς συνεργάτες, σε εθελοντική βάση.

Η οργάνωση των συνεργασιών κατά θεματικές υποομάδες, που επέτρεψε την συστηματική ανταλλαγή απόψεων με άλλα Υπουργεία και φορείς.

Η διοργάνωση συστηματικής ανταλλαγής απόψεων της ομάδας εργασίας με την ιεραρχία όλων των αρμοδίων Δ/σεων και τμημάτων της Γενικής Γραμματείας Χωροταξίας και Αστικών Αναπλάσεων του ΥΠΕΝ, μέσω συσκέψεων και γραπτών παρατηρήσεων κατά την περίοδο Μαρτίου και Απριλίου 2019 - Η παρουσίαση του Σ/Ν στους φορείς σε ημερίδα στις 24.6.2019.

Δυστυχώς λόγω της πρόωρης προκήρυξης των βουλευτικών εκλογών της 7.7.2019, δεν κατέστη δυνατόν να ολοκληρωθεί εντός του χρόνου λειτουργίας της τρέχουσας σύνθεσης της Βουλής των Ελλήνων, η διαδικασία διαβούλευσης και επεξεργασίας των παρατηρήσεων επί του εν λόγω Σχεδίου Νόμου, αλλά ευελπιστούμε η διαδικασία ωρίμανσης να ολοκληρωθεί από την επόμενη ηγεσία του Υ.Π.ΕΝ. και οι διατάξεις του να αποτελέσουν το συντομότερο δυνατόν νόμο του Κράτους.