

7 Ιουλίου 2009

Τα Τοπικά Σχέδια ως εφαλτήριο για καινοτομία και εκσυγχρονισμό

Τα Σχέδια Ανάπτυξης (Τοπικά Σχέδια και Δήλωση Πολιτικής) είναι τα εργαλεία που έδωσε ο Νομοθέτης στην εκτελεστική εξουσία με στόχο την ορθολογική χρήση της γης, την χωροταξική οργάνωση την αναβάθμιση της ποιότητας ζωής και την προώθηση κοινωνικής ευημερίας για όλες τις ομάδες του πληθυσμού. Ο τρόπος και ο χρόνος αξιοποίησής τους είναι που καθορίζει την επιτυχία ή την αποτυχία τους.

Μέσα από τα χρόνια (από το 1990 όταν εφαρμόστηκε ο Νόμος περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας) η κοινωνία μας έχει γίνει μάρτυρας αδιαφανών διαδικασιών, μεροληπτικών αποφάσεων και άμεσα πολιτικών παρεμβάσεων στη διαμόρφωση των Σχεδίων. Τα τελευταία, όμως, χρόνια η κατεύθυνση άλλαξε ωθούμενη κατά κύριο λόγο από τον εκσυγχρονισμό της κοινωνίας και την δράση πολιτών και επιστημονικών φορέων. Τώρα οι διαδικασίες παρουσιάζονται με διαφάνεια και ο πολίτης νοιώθει πιο φιλικά έναντι στην εξουσία που καθορίζει την χρήση και κατ' επέκταση την αξία της γης του.

Πάντα φυσικά θα υπάρχουν οι αντιδράσεις από επηρεαζόμενους πολίτες και τοπικούς άρχοντες που βλέπουν τα συμφέροντά τους, προσωπικά ή τοπικά, να βλάπτονται ή να μην εξυπηρετούνται. Εκεί είναι που απαιτείται η οργανωμένη πολιτεία μέσα από τους θεσμούς της (Πολεοδομικό Συμβούλιο) να σταθεί στο ύψος της και μέσα από επιστημονικό διάλογο να προστατεύσει την αειφορία και τη χρηστή διοίκηση από τη σπατάλη και την αλόγιστη επέκταση των περιοχών ανάπτυξης : Να σχεδιάσει πολεοδομικά και να προγραμματίσει αναπτυξιακά κατά το δυνατό δικαιότερα.

Με αφορμή τη διαδικασία που βρίσκεται σήμερα σε εξέλιξη, το ΕΤΕΚ θεωρεί σκόπιμο να εγείρει δύο σημαντικές παραμέτρους της πολεοδομικής πολιτικής, που θα αποτελούσαν την καινοτομία:

- (α) Ενεργοποίηση της αδρανούς γης εντός ζωνών ανάπτυξης, και
- (β) επιβολή ανταποδοτικού τέλους (ή τέλους βελτιώσεως) σε περιοχές που εντάσσονται σε ζώνες ανάπτυξης.

Η αδρανής γη έχει γίνει πλέον αποδεκτό ότι πρόκειται για μία γάγγραινα που πλήττει καίρια την ορθολογική ανάπτυξη των πόλεων. Εγκλωβίζει ολόκληρες περιοχές και δεν επιτρέπει την περαιτέρω ανάπτυξη, αναγκάζοντας την πόλη να γίνεται υδροκέφαλη και να καταξοδεύει χρήσιμα αποθέματα γης στην περιφέρειά της επεκτεινόμενη στα όριά της. Είτε λόγω των καιροσκοπικών σκέψεων μεγαλοϊδιοκτητών είτε λόγω της ασυνενοησίας πολλών ιδιοκτητών, τεράστιες εκτάσεις γης παραμένουν μαύρες κηλίδες στην πόλη, περιορίζοντας ταυτόχρονα και τα δικαιώματα άλλων επηρεαζόμενων συμπολιτών μας. Απαιτείται δράση μέσω κινήτρων για ανάπτυξη και αντικινήτρων για αδράνεια. Η προσπάθεια που συντελείται μέσα από το σχεδιασμό για Αστικό Αναδασμό πρέπει να αφηθεί να προχωρήσει απρόσκοπτα και συντονισμένα να φτάσει σε ένα αίσιο τέλος, το αργότερο με τη δημοσίευση των νέων Σχεδίων Ανάπτυξης.

Το δεύτερο σκέλος είναι και το πιο δύσκολο. Προφανή είναι τα κέρδη των ιδιοκτητών γης από την ένταξη περιοχών σε ζώνη ανάπτυξης. Αυτό το κέρδος είναι και πραγματικό και μετρήσιμο. Πρόνοια στη νομοθεσία για ανταποδοτικό τέλος υπάρχει, αλλά μέχρι σήμερα αυτή δεν έχει εφαρμοστεί. Το Επιμελητήριο πιστεύει ότι έφτασε πλέον η ώρα και η κοινωνία μας έχει ωριμάσει για να αποδεχτεί αυτό το εργαλείο επιστροφής μέρους του κέρδους που το Κράτος

με μια και μόνο απόφαση έδωσε σε ένα πολίτη. Οπωσδήποτε αυτό το μέτρο δεν θα ήταν άδικο. Τα έσοδα σε μια τέτοια περίπτωση θα μπορούσαν να αποδίδονται στους άλλους συμπολίτες μας οι οποίοι βλέπουν την περιουσία τους να μένει αναξιοποίητη ως μέρος ζώνης προστασίας ή αρχαιοτήτων κλπ.

Με τα πιο πάνω μέτρα σε εφαρμογή οι απαιτήσεις για επεκτάσεις ζωνών σε περιοχές που δεν έχουν υποδομή (δρόμοι, ύδρευση, ηλεκτρισμός κλπ) θα μειωθούν επιτυγχάνοντας σοβαρές εξοικονομήσεις από τον κρατικό προϋπολογισμό.

Η σύγχρονη κοινωνία απαιτεί σήμερα καινοτομίες και ευφάνταστες προτάσεις πολιτικής που να έχουν ουσιαστικό αποτέλεσμα στην καθημερινότητα. Η δύναμη που παρέχεται από τον Νόμο στους φορείς εξουσίας δεν είναι μονοσήμαντη. Είναι βάρος και ευθύνη που καλούνται όλοι να επωμιστούν για να αλλάξουν προς το καλύτερο την τρέχουσα κατάσταση. Χωρίς τομές και θαρραλέες αποφάσεις, πάντοτε μέσα από επιστημονική σκέψη και βάσανο, πρόοδος δεν υπάρχει.