

12 Ιουνίου 2015

Απόλυτα λανθασμένη και ζημιογόνα για το δημόσιο συμφέρον, την οικονομία και το περιβάλλον η πρόθεση της κυβέρνησης για μονιμοποίηση των πολεοδομικών κινήτρων

Το Τεχνικό Επιμελητήριο ενημερώθηκε με τις δημόσιες εξαγγελίες του Προέδρου της Δημοκρατίας που έγιναν το τελευταίο 15-ημερο, σε σχέση με την πρόθεση μονιμοποίησης των πολεοδομικών κινήτρων που δόθηκαν το 2013. Υπενθυμίζεται πως το ΕΤΕΚ είχε καταθέσει δημόσια τη διαφωνία του κατά την πρώτη εξαγγελία των κινήτρων. Το ΕΤΕΚ υπογραμμίζει πως, τα όποια κίνητρα δίνονται, θα πρέπει πρώτιστα να επικεντρώνονται στην αναζωογόνηση των υφιστάμενων οικισμών, να εξυπηρετούν και τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις, να εναρμονίζονται με την περιβαλλοντικά συνετή ανάπτυξη αλλά και να ενθαρρύνουν την αξιοποίηση κενών, εγκαταλειμμένων και αδρανών κτιρίων και απαξιωμένων εμπορικών περιοχών. Σε κάθε περίπτωση, αναγνωρίζοντας τον στόχο της ενθάρρυνσης της ταχείας επανεκκίνησης της οικοδομικής δραστηριότητας και της άμεσης ανάγκης μαζικής δημιουργίας νέων θέσεων εργασίας το ΕΤΕΚ είχε τότε επισημάνει το αυτονόητο: «Τα όποια κίνητρα θα πρέπει κατ' ελάχιστον να συνοδεύονται από προθεσμίες υλοποίησης και οι επωφελούμενες αναπτύξεις να έχουν δεσμευτικό χρονοδιάγραμμα ταχείας ολοκλήρωσης». Δυστυχώς, αντί προβληματισμού, παρατηρούμε πως η Πολιτεία, χωρίς στοιχειώδη μελέτη κόστους- οφέλους συνεχίζει την λανθασμένη πεπατημένη προώθησης μη μελετημένων και ατεκμηρίωτων προσεγγίσεων στον τομέα της ανάπτυξης γης, που δεν είναι προς όφελος του δημοσίου συμφέροντος.

Το ΕΤΕΚ διαφωνεί με προσεγγίσεις που οδηγούν στη λήψη αυθαίρετων αποφάσεων οι οποίες αγνοούν επιδεικτικά τις θεσμοθετημένες, συμμετοχικές, επιστημονικές και ολιστικές διαδικασίες εκπόνησης των Σχεδίων Ανάπτυξης. Η λανθασμένη πρόθεση μονιμοποίησης των μέτρων, μετά την παράταση που δόθηκε τον Μάρτιο του 2015, αποξενώνει τελείως την συγκεκριμένη πολιτική από τους πρωταρχικούς επιδιωκόμενους στόχους που άπτονταν στην σφαίρα του δημόσιου συμφέροντος και αφορούσαν την κινητοποίηση της ταχείας και σε ένταση οικονομικής δραστηριοποίησης και τη δημιουργία πολυπόθητων θέσεων εργασίας. Ταυτόχρονα, αφαιρεί κάθε λογική ή στοιχείο ενθάρρυνσης που θα πρέπει να χαρακτηρίζει ένα κίνητρο και δημιουργεί εύλογα ερωτηματικά. Στο σημείο αυτό το Επιμελητήριο ξανά καλεί την Πολιτεία να προχωρήσει στην υλοποίηση της πρότασης για δημιουργία ενός ανατροφοδοτούμενου μηχανισμού χρηματοδότησης μαζικών ενεργειακών αναβαθμίσεων οικιστικών μονάδων με την συνδρομή και της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Επενδύσεων. Η πρόταση αυτή η οποία περιλαμβάνεται στο «αναπτυξιακό πακέτο Γιούγκερ», δημιουργεί χιλιάδες θέσεις εργασίες και οικονομική δραστηριότητα με προστιθέμενη αξία.

Είναι σημαντικό να γίνει κατανοητό πως, εφόσον η προαναφερόμενη προσέγγιση υπερισχύσει, δημιουργούνται «κίνητρα» που εφαρμόζονται στην ουσία παντού, χωρίς χρονικούς περιορισμούς οδηγώντας σε νέο πολεοδομικό καθεστώς, χωρίς συγκεκριμένες ζώνες καταλληλότητας, χωρίς μακροπρόθεσμο σχεδιασμό και χωρίς έλεγχο συμβατότητας με ισχύουσες πολιτικές της Δήλωσης Πολιτικής και των Τοπικών Σχεδίων. Γίνεται αντιληπτό πως τέτοιες πολιτικές δεν μπορεί παρά να έχουν ισοπεδωτικές και απρόβλεπτες οικονομικές, περιβαλλοντικές, πολεοδομικές και άλλες επιπτώσεις στις υφιστάμενες λειτουργίες και χρήσεις των πόλεων, εις βάρος των επόμενων γενιών.

Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να υπογραμμιστεί πως τα όποια κίνητρα δίνονται είναι πρόσθετα των αναπτυξιακών δικαιωμάτων που δόθηκαν κατά την τελευταία αναθεώρηση της Δήλωσης Πολιτικής το 2014 για ενοποιημένες αναπτύξεις μεγάλων και σύνθετων χρήσεων, σε όλη την επικράτεια της Δημοκρατίας. Χαρακτηριστικά αναφέρεται πως με το νέο πολεοδομικό καθεστώς που προτείνεται με μία και μόνο απόφαση διπλασιάζεται ο ήδη, από την τελευταία αναθεώρηση της Δήλωσης Πολιτικής, αδικαιολόγητα υψηλός επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης.

Εν κατακλείδι, η ίδια η κοινή λογική οδηγεί στο συμπέρασμα πως η μονιμοποίηση πολεοδομικών «κινήτρων» αποτελεί στην ουσία αντικίνητρο ανάπτυξης. Ο κυριότερος λόγος για τη μη υλοποίηση αναπτύξεων δεν είναι η απουσία κινήτρων ή η έλλειψη συντελεστή δόμησης αλλά η δυσκολία χρηματοδότησης και η ύπαρξη χρονοβόρων και γραφειοκρατικών διαδικασιών, τομείς στους οποίους δυστυχώς δεν έχει παρατηρηθεί ουσιώδης βελτίωση.

Ο διακηρυγμένος στόχος εξεύρεσης ξένων επενδυτών (foreign direct investment) δεν εξυπηρετείται από τη δημιουργία επίπλαστης «φουσκωμένης» αξίας της γης, που βραχυπρόθεσμα προκύπτει από τον επιπλέον συντελεστή που δίνεται. Και αυτό καθώς τα υπό αναφορά κίνητρα μειώνουν την απόδοση της επένδυσης, επενδυτών από το εξωτερικό, με αποτέλεσμα την αποθάρρυνση τους. Ταυτόχρονα, είναι δεδομένο πως οι όποιοι σοβαροί ξένοι επενδυτές επιζητούν διάφανες, μακροπρόθεσμες εθνικές στρατηγικές, καθώς και σταθερό επενδυτικό περιβάλλον.

Το πολεοδομικό καθεστώς περιλαμβάνεται στο περιβάλλον αυτό. Η συνεχής διαφοροποίηση των πολεοδομικών κινήτρων και δεδομένων των τελευταίων χρόνων, εν απουσία ενός αξιόπιστου μακροπρόθεσμου στρατηγικού σχεδιασμού, δεν μπορεί να είναι χαρακτηριστικό μιας σοβαρής πολιτικής προσέλκυσης επενδύσεων.

Στη βάση όλων των πιο πάνω το ΕΤΕΚ καλεί το Πρόεδρο να ανακαλέσει την πρόθεση του για μονιμοποίηση των πολεοδομικών κινήτρων και παροτρύνει την Πολιτεία να επικεντρωθεί στην απλοποίηση του εθνικού συστήματος αδειοδότησης, ελέγχου της ανάπτυξης και τιτλοποίησης η οποία προσθέτει αξιοπιστία και θα βοηθήσει ουσιαστικά τον κλάδο, αυξάνοντας το επενδυτικό ενδιαφέρον, στηρίζοντας την οικονομία και εξυπηρετώντας το δημόσιο συμφέρον. Παράλληλα και στα ίδια πλαίσια θα πρέπει να προωθηθεί άμεσα η δρομολογηθείσα, με πρωτοβουλία του Πολεοδομικού Συμβουλίου, διαδικασία ετοιμασίας του Σχεδίου για την Νήσον.