

admin

26 Ιουλίου 2022



**Βόμβα στα θεμέλια της νησιωτικής οικονομίας και κοινωνίας το στεγαστικό πρόβλημα στα επόμενα χρόνια, αν δεν βρεθεί λύση**

**Το θέμα έφερε ο Γιώργος Χατζημάρκος στο Περιφερειακό Συμβούλιο, εισηγούμενος τη θεσμοθέτηση ειδικής κατηγορίας χρήσεων γης με κύρια χρήση την κατοικία και παροχή οικονομικών και θεσμικών κινήτρων, ως βάση για την έναρξη δημοσίου διαλόγου**

Βόμβα στα θεμέλια της οικονομίας και της κοινωνίας στα νησιά του Νοτίου Αιγαίου στα επόμενα χρόνια, χαρακτήρισε το στεγαστικό πρόβλημα ο Περιφερειάρχης **Γιώργος Χατζημάρκος**, ο οποίος έφερε το θέμα, με εισήγησή του στην χθεσινή συνεδρίαση του Περιφερειακού Συμβουλίου.

Η πρόταση που εισηγήθηκε ο Περιφερειάρχης κινείται σε δύο άξονες: Στη θεσμοθέτηση ειδικής κατηγορίας χρήσεων γης με κύρια χρήση την κατοικία η οποία θα εφαρμόζεται σε ζώνες που θα χωροθετούνται κατά προτίμηση στην **νησιωτική ενδοχώρα** έτσι ώστε να δίδεται η δυνατότητα πολεοδόμησής τους με αυξημένο συντελεστή δόμησης και με σύντομες διαδικασίες.

Στη συνέχεια, μέσα από την κατάλληλη παροχή οικονομικών και θεσμικών κινήτρων, η στεγαστική υποδομή που θα δημιουργηθεί με χρηματοδότηση είτε από τον ιδιωτικό είτε από το δημόσιο τομέα ή τη συνέργειά τους, να διατίθεται κατά προτεραιότητα σε επιστημονικό, υπαλληλικό ή άλλο προσωπικό που μετακινείται από την ηπειρωτική χώρα για εξυπηρετήσει τις αυξημένες ανάγκες των νησιών και να αποτελέσει κίνητρο για εγκατάστασή του στα νησιά.

Ο κ. Χατζημάρκος διευκρίνισε ότι η πρότασή αυτή σηματοδοτεί την **έναρξη δημοσίου διαλόγου** για το οξύ αυτό πρόβλημα, προκειμένου να λάβει την τελική μορφή της και να κατατεθεί στα αρμόδια υπουργεία, με το αίτημα να υιοθετηθεί και να προχωρήσει, πριν να είναι αργά και η έλλειψη στέγης προκαλέσει σοβαρότερα προβλήματα στην οικονομία και στον κοινωνικό ιστό των νησιών, από όσα ήδη έχουν δημιουργηθεί. Στον δημόσιο διάλογο θα κληθούν να συμμετάσχουν η ΠΕΔ Νοτίου Αιγαίου, οι Δήμοι Κυκλάδων και Δωδεκανήσου, παραγωγικοί, επιστημονικοί και κοινωνικοί

φορείς.

Αξίζει να σημειωθεί ότι η πρόταση του Περιφερειάρχη για το φλέγον αυτό πρόβλημα, πέρασε κατά πλειοψηφία, με την παράταξη «**Λαϊκή Συσπείρωση**» που πρόσκειται στο ΚΚΕ να **καταψηφίζει** και τους επικεφαλής παρατάξεων της ελάσσονος μειοψηφίας, **Χαράλαμπο Κόκκινο** και **Νικόλαο Αττιτή**, να ψηφίζουν **λευκό**. Υπέρ της πρότασης του κ. Χατζημάρκου ψήφισαν η παράταξη της πλειοψηφίας «Μπροστά το Νότιο Αιγαίο» , της μείζονος μειοψηφίας, «Συμμαχία Νοτίου Αιγαίου», καθώς και οι ανεξάρτητοι σύμβουλοι Αναστασία Γαμπιεράκη, Χριστιάννα Πάπιτση και Θωμάς Σωτρίλλης.

Ακολουθεί η εισήγηση του Περιφερειάρχη:

Είναι γνωστό ότι εδώ και αρκετά χρόνια σε πολλά νησιά της Περιφέρειάς μας υπάρχει πρόβλημα στην εξεύρεση στέγης για το ανθρώπινο δυναμικό που μετακινείται από την ενδοχώρα στα νησιά προκειμένου να στελεχώσει υποδομές του δημόσιου αλλά και του ιδιωτικού τομέα που στηρίζουν την ανάπτυξη, ορισμένες δε εξ'αυτών εξαιρετικά κρίσιμης σημασίας. Το πρόβλημα αυτό βαίνει κάθε έτος αυξανόμενο και αν συνδυαστεί με το αυξημένο κόστος μετακίνησης και διαβίωσης και την «εποχικότητα» της τοπικής οικονομίας, τότε καθιστά σχεδόν απαγορευτική την εξυπηρέτηση των αναγκών του κάθε νησιού, αφού **για το μέσο εργαζόμενο καθίσταται σχεδόν απαγορευτική η εγκατάστασή του στο νησιωτικό μας σύμπλεγμα προκειμένου να εργαστεί και να προσφέρει τις απαιτούμενες υπηρεσίες. Το γεγονός αυτό κάθε άλλο παρά τους στόχους της «βιώσιμης ανάπτυξης» και τις «οικονομικής και κοινωνικής συνοχής» εξυπηρετεί. Επομένως πρέπει να αντιμετωπιστεί μέσω ειδικών δράσεων στα πλαίσια της «νησιωτικότητας» δίνοντας τα απαραίτητα θεσμικά κίνητρα.**

Είναι επίσης γνωστό ότι στο νησιωτικό μας σύμπλεγμα και σε ότι αφορά στο δομημένο περιβάλλον επικρατεί η ανάπτυξη κατά μήκος της παράκτιας ζώνης, η διάσπαρτη δόμηση στην ενδοχώρα και η πυκνή δόμηση στους πυρήνες των οικισμών. **Οργανωμένη δόμηση** που θα μπορούσε να εξυπηρετήσει διάφορους σκοπούς και σύγχρονες ανάγκες (όπως εν προκειμένω), δεν υπάρχει. Καθίσταται επομένως αδήριτη η αναγκαιότητα υλοποίησής της.

Το γεγονός αυτό θα μπορούσε να αντιμετωπιστεί θεσμικά κατ' αρχήν σε

χωροταξικό – πολεοδομικό επίπεδο και στη συνέχεια με την παροχή των ανάλογων κινήτρων.

Έτσι, στα διάφορα σχέδια χρήσεων γης (υφιστάμενα ή μελλοντικά ΓΠΣ – ΣΧ00ΑΠ – ΤΠΣκλπ), ειδικά για τις νησιωτικές περιοχές θα μπορούσε να προσδιοριστούν χώροι στους οποίους να επιτρέπεται η δημιουργία οικιστικών περιοχών με αυξημένο Σ.Δ. και με χρήση αμιγούς κατοικίας, κατόπιν πολεοδόμησης. Οι χώροι αυτοί θα μπορούσαν να είναι δημόσιοι ή ιδιωτικοί και να χωροθετηθούν κατά προτίμηση στην ενδοχώρα έτσι ώστε το περιβαλλοντικό τους αποτύπωμα να ελαχιστοποιηθεί.

Μέσα από μια τέτοιου είδους οικιστική ανάπτυξη που δεν σχετίζεται με τη συνήθη τουριστική και με πρωτοβουλία είτε του Δημόσιου, είτε του ιδιωτικού τομέα είτε και των δυο ταυτόχρονα, θα μπορούσε μεσοπρόθεσμα να δημιουργηθεί η κατάλληλη υποδομή για την εξυπηρέτηση των αναγκών που περιγράψαμε παραπάνω ειδικά για τις νησιωτικές περιοχές. Η ανάπτυξη αυτή δεν έρχεται σε αντίθεση με τις αρχές της «βιωσιμότητας» ή «αειφορίας», ούτε με τα υφιστάμενα χωρικά πλαίσια αλλά αντίθετα τις εξυπηρετεί και επομένως είναι πλήρως υλοποιήσιμη αρκεί να θεσπιστούν οι αντίστοιχες προδιαγραφές ως ειδική κατηγορία χρήσεων γης – όρων δόμησης και να τύχουν της ανάλογης εφαρμογής είτε στα υπό ανάθεση Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια βάσει του νέου οικιστικού Νόμου είτε στην αναθεώρηση των υφιστάμενων.

Προϋπόθεση για την επιτυχία του εγχειρήματος αυτού είναι η σύντμηση των χρόνων ολοκλήρωσης – θεσμοθέτησης του ρυθμιστικού σχεδιασμού και οι περιοχές που θα χωροθετηθούν προς το σκοπό αυτό να τύχουν άμεσης πολεοδόμησης κατά τα πρότυπα της ιδιωτικής πολεοδόμησης ή άλλης ειδικού τύπου πολεοδόμησης.

Θα μπορούσε επίσης μια τέτοια προοπτική να συμπεριληφθεί ρητά στο πεδίο εφαρμογής των «Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων» κατά το αρθ. 8 του Ν 4759/2020 (ΦΕΚ 245 /Α' /) με την κατάλληλη νομοθετική ρύθμιση.

Θα μπορούσε τέλος να προσδιοριστεί ως αυτοτελής ρύθμιση με ειδικό θεσμικό – πολεοδομικό καθεστώς στα πλαίσια της συνταγματικής πρόνοιας για τη «νησιωτικότητα».

**Συμπεράσματα – προτάσεις**

**Στόχος της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου είναι να αντιμετωπισθεί το αυξημένο στεγαστικό πρόβλημα στα νησιά μέσα από ειδικές ρυθμίσεις που δεν έρχονται σε αντίθεση με το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο αλλά το εμπλουτίζουν εναρμονίζοντάς το με την αναγκαιότητα εξυπηρέτησης των ιδιαίτερων αναγκών που υπάρχουν στις νησιωτικές περιοχές, έτσι ώστε πραγματικά να εξυπηρετείται η αρχή της «βιώσιμης ανάπτυξης» και της «οικονομικής και κοινωνικής συνοχής».**

Προς την εξυπηρέτηση του στόχου αυτού απαιτούνται ειδικές δράσεις που σε επίπεδο χωρικών ρυθμίσεων εμπλουτίζουν το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο και το προσαρμόζουν στη νησιωτική ιδιαιτερότητα.

**Ως τέτοιες ρυθμίσεις ενδεικτικά αναφέρουμε** τη θεσμοθέτηση ειδικής κατηγορίας χρήσεων γης με κύρια χρήση την κατοικία η οποία θα εφαρμόζεται σε ζώνες που θα χωροθετούνται κατά προτίμηση στην **νησιωτική ενδοχώρα** έτσι ώστε να δίδεται η δυνατότητα πολεοδόμησής τους με αυξημένο συντελεστή δόμησης και με σύντομες διαδικασίες.

Στη συνέχεια, μέσα από την κατάλληλη παροχή οικονομικών και θεσμικών κινήτρων, η στεγαστική υποδομή που θα δημιουργηθεί με χρηματοδότηση είτε από τον ιδιωτικό είτε από το δημόσιο τομέα ή τη συνέργειά τους, να διατίθεται κατά προτεραιότητα σε επιστημονικό, υπαλληλικό ή άλλο προσωπικό που μετακινείται από την ηπειρωτική χώρα για εξυπηρετήσει τις αυξημένες ανάγκες των νησιών και να αποτελέσει κίνητρο για εγκατάστασή του στα νησιά.

**Προϋπόθεση επιτυχίας της πρότασης αυτής είναι η σύντμηση των χρόνων υλοποίησής της.** Γι' αυτό θα πρέπει να εξεταστεί η δυνατότητα θεσμοθέτησης κατ' εξαίρεση διαδικασιών (τύπου «τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου») ή ένταξης της όλης προβληματικής που παραπάνω αναπτύχθηκε στα υπό ανάθεση Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια ή ακόμα στις ρυθμίσεις του αρθ. 8 του Ν. 4759/2020.

**Σε κάθε περίπτωση, η πολιτεία οφείλει να λάβει υπ' όψη όλες τις παραμέτρους που να εξυπηρετούν τις ως άνω στοχεύσεις και να θεσπίσει το αντίστοιχο πλαίσιο, ενσωματώνοντας παράλληλα τις αντίστοιχες πρόνοιες και στο υπό θεσμοθέτηση Περιφερειακό Χωροταξικό Σχέδιο ως υπερκείμενο επίπεδο σχεδιασμού.**