

## Θέσεις ΕΛΛΕΤ - Πρόγραμμα Πολεοδομικών Μεταρρυθμίσεων Κων/νος Δοξιάδης

### 1. Δομή Προγράμματος – Ρόλος του ΤΕΕ στη διεκπεραίωση των μελετών

Το όλο πρόγραμμα αποτελεί μια φιλόδοξη προσπάθεια χωρικού σχεδιασμού στην Ελλάδα και όλοι ελπίζουμε στην επιτυχία του.

**Εκφράζουμε ωστόσο ανησυχία για το σχήμα υλοποίησης του προγράμματος, με τον νέο ρόλο που αποδίδεται στο ΤΕΕ, ως προς την ανάθεση και παρακολούθηση των μελετών, που ουσιαστικά αποτελεί μια μορφή μεταβίβασης αρμοδιοτήτων του ΥΠΕΝ. Επισημαίνουμε όμως ότι το ΥΠΕΝ διατηρεί τον καίριο ρόλο του σαν «κύριος του έργου» και σαν φορέας θεσμοθέτησης των σχεδίων, ρόλος για τον οποίο απαιτείται ενίσχυση και προετοιμασία.**

Το ΤΕΕ διαχρονικά λειτουργεί ως σύμβουλος της πολιτείας και κατ' επέκταση του ΥΠΕΝ, αλλά δεν διαθέτει την εμπειρία που απαιτείται για την εκπόνηση ενός Προγράμματος που περιλαμβάνει μελέτες χωρικού σχεδιασμού (συνολικά 227 ΤΠΣ και ΕΠΣ) δηλαδή ενός αντικειμένου που έχει καθαρά θεσμικό ρόλο αφού καταλήγει σε ρυθμιστικό πλαίσιο και ξεφεύγει του αμιγώς τεχνικού αντικειμένου που συνήθως χειρίζεται το Τ.Ε.Ε. Επί πλέον το πρόγραμμα κινείται στα ασφυκτικά χρονικά πλαίσια χρηματοδότησης που ορίζει το Ταμείο Ανάκαμψης, με ορίζοντα ολοκλήρωσης το 2025, γεγονός που **επιβάλλει την έγκαιρη επίλυση θεμάτων που έχουν ανακύψει ή διαφαίνεται ότι θα ανακύψουν.**

Μέχρι σήμερα έχει καταγραφεί έλλειμμα πληροφόρησης και γενικότερα επικοινωνίας της υπηρεσιακής δομής του ΤΕΕ που ασχολείται με το πρόγραμμα, με τους Δήμους και άλλους φορείς που θα μπορούσαν να συμβάλουν με την γνώση και εμπειρία τους στην έγκαιρη και έγκυρη ολοκλήρωση του προγράμματος. Η πρόσφατη (1.6.2023) επιστολή<sup>1</sup> του Γεν Γραμματέα Χωροταξίας του ΥΠΕΝ (προς τον ΣΕΠΟΧ) έδωσε αριθμητικά στοιχεία για τις αναθέσεις, αλλά παρά την διαβεβαίωση ότι *δεν τίθενται ζητήματα καθυστερήσεων*, παραμένει η ανησυχία μας, για την έγκαιρη και αποτελεσματική ολοκλήρωση ενός τόσο σημαντικού προγράμματος για τον χωρικό σχεδιασμό στην Χώρα.

**Με το παρόν σημείωμα επιχειρούμε να αναδείξουμε ορισμένες κρίσιμες αδυναμίες του προγράμματος και να συμβάλλουμε στην υπέρβασή τους.**

<sup>1</sup> Με αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΓΡΓΓΧΣΑΠ/63042/2488/09.06.2023

<https://sepox.gr/2023/06/%ce%b1%cf%80%ce%ac%ce%bd%cf%84%ce%b7%cf%83%ce%b7-%cf%83%ce%b5-%ce%b1%ce%af%cf%84%ce%b7%ce%bc%ce%b1-%cf%80%ce%b1%cf%81%ce%bf%cf%87%ce%ae%cf%82-%cf%80%ce%bb%ce%b7%cf%81%ce%bf%cf%86%ce%bf%cf%81/>

## **2. Σχέση χωρικού σχεδιασμού με την αειφόρο ανάπτυξη. Εκτός Σχεδίου Δόμηση και Φέρουσα Ικανότητα περιοχών**

Βασικό στοιχείο που θα κάνει το πρόγραμμα Κων/νος Δοξιάδης μια «πολεοδομική μεταρρύθμιση» είναι να πετύχει με τα θεσμοθετούμενα σχέδια τη ρύθμιση του χώρου σε κατεύθυνση ελέγχου των τάσεων αυθαίρετης δόμησης, ανεξέλεγκτης αύξησης της πυκνότητας στις πόλεις και διάχυσης της οικιστικής ανάπτυξης και επαγγελματικών χωροθετήσεων στις εκτός σχεδίου περιοχές. Προς τούτο είναι σκόπιμο να εκδοθούν οδηγίες και κατευθύνσεις προς τους μελετητές και επιβλέποντες, ώστε να υποστηριχθούν οι προτάσεις που προτάσσουν την αειφόρο ανάπτυξη έναντι των πιέσεων διάχυσης της δόμησης και ανάπτυξης. Η ΕΛΛΕΤ είχε εντοπίσει με αφορμή την διαβούλευση για τις τεχνικές προδιαγραφές των ΤΠΣ, θέματα που χρήζουν βελτιώσεων (<https://www.ellet.gr/action/i-ellet-gia-to-schedio-technikon-prodiagrafon-tps-diavoulefsi-29-6-2021> )

Ένα καίριο όμως θέμα που έχει ανακύψει λόγω της υπερανάπτυξης τουριστικών χρήσεων σε ορισμένα νησιά (Σαντορίνη, Μύκονος κλπ.) και λόγω της νομολογίας του ΣτΕ, είναι η εφαρμογή της **αρχής του σεβασμού της φέρουσας ικανότητας ενός τόπου** στον χωρικό σχεδιασμό, ώστε να τίθενται όρια στην ανάπτυξη των επιτρεπομένων χρήσεων και υποδομών που θα τις εξυπηρετήσουν. Με τις δύο διαδοχικές εκθέσεις που έχει υποβάλλει η ΕΛΛΕΤ για τη Σαντορίνη<sup>2</sup> έχει αναδείξει τόσο την ανάγκη επεξεργασίας ποσοτικών δεικτών όσο και την ανάγκη ποιοτικής προσέγγισης στην υιοθέτηση της φιλοσοφίας της φέρουσας ικανότητας σαν στοιχείο του χωρικού σχεδιασμού. Το προβλεπόμενο Π.Δ. (σύμφωνα με το αρ. 64 του Ν.4964/2022) για τη φέρουσα ικανότητα είναι αναγκαίο να δοθεί σύντομα σε διαβούλευση ώστε να εκδοθεί εγκαίρως και να αποτελέσει εργαλείο για τους μελετητές και επιβλέποντες των χωρικών σχεδίων.

## **3. Κριτήρια επιλογής Δήμων διαδικασία προκηρύξεων, αναθέσεων. Πρόταση σύστασης παρατηρητηρίου παρακολούθησης της πορείας του προγράμματος**

Όπως προαναφέρθηκε, υπάρχει έλλειμμα διαφάνειας και πληροφόρησης όσον αφορά τα κριτήρια με τα οποία ιεραρχούνται οι προτεραιότητες ανάθεσης Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων σε ορισμένες περιοχές, έναντι άλλων που στερούνται παντελώς οιοδήποτε χωρικού σχεδιασμού ενώ αντιμετωπίζουν προβλήματα μεγάλων «αναπτυξιακών» πιέσεων και ενδεχομένως φέρουσας ικανότητας (π.χ. Δήμος Δυτικής Μάνης).

Επίσης εντοπίζονται περιπτώσεις, όπου είναι σε στάδιο ολοκλήρωσης τα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ, μετά από μακρόχρονη διαδικασία εκπόνησης, παραλαβής και διαβούλευσης και λίγο πριν την θεσμοθέτησή τους ανατίθεται νέα μελέτη (ΤΠΣ). Πρόκειται για σπατάλη πόρων και

<sup>2</sup> Α. Καταγραφή Δεδομένων Υπολογισμού Φέρουσας Ικανότητας Δήμου Θήρας: <https://atlantea.news/wp-content/uploads/2021/07/katagrafi-dedomenon-ypologismou-ferousas-ikanotitas-dimou-thiras.pdf>

Β. ΘΗΡΑ ΚΑΙ ΑΕΙΦΟΡΙΑ: [Download - MEGA](#)

ανθρώπινου δυναμικού, ενώ το θέμα **θα μπορούσε σαφώς να αντιμετωπιστεί με μεταβατικές διατάξεις στο νόμο** (π.χ. θεσμοθέτηση των ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ με ΠΔ) και με συμπληρωματική σύμβαση επικαιροποίησης των μελετών.

Τα προβλήματα των προκηρύξεων των Τοπικών (και των Ειδικών) Πολεοδομικών Σχεδίων, έχουν ήδη επισημανθεί από επιστημονικούς και άλλους φορείς. Ενδεικτικά:

- Πολλές προκηρύξεις **αφορούσαν σε εκπόνηση ΤΠΣ και ΕΠΣ σε πάνω από έναν δήμους**, και μάλιστα σε νησιά, με αποτέλεσμα μεγάλη αύξηση του κόστους των μελετών και κατά συνέπεια μεγάλες απαιτήσεις σε εμπειρία του στελεχιακού δυναμικού. Είναι μάλιστα παράδοξο να ανατίθενται ΕΠΣ αντί για ΤΠΣ σε όλη την έκταση Δήμων
- Οι απαιτήσεις **μεγάλης χρηματοοικονομικής επάρκειας** των υποψήφιων αναδόχων, μείωσαν τον αριθμό των γραφείων που μπόρεσαν να συμμετέχουν στους διαγωνισμούς. Με δεδομένο ότι την προηγούμενη δεκαετία προκηρύχθηκαν ελάχιστες αντίστοιχες μελέτες λόγω της οικονομικής κρίσης, ήταν εξαιρετικά δύσκολο να καλυφθεί ο κύκλος εργασιών που ζητούνταν, με εξαίρεση τα γραφεία που συμμετείχαν στις μελέτες κτηματολογίου της προηγούμενης περιόδου. Έτσι το όλο πρόγραμμα προσανατολίστηκε σε μελετητικό δυναμικό που δεν διαθέτει πλήρως το αναγκαίο επιστημονικό υπόβαθρο, θέμα που πρέπει να αντιμετωπιστεί αφενός στις νέες προκηρύξεις, αφετέρου στην σύσταση και τον ενεργό ρόλο των δομών επίβλεψης και τελικής επεξεργασίας των σχεδίων ΠΔ/των.
- Δεν ετέθη **περιορισμός ως προς τον αριθμό των μελετών που μπορούσε να αναλάβει και εν τέλει να εκπονήσει ταυτόχρονα το ίδιο μελετητικό σχήμα**, γεγονός που ενδέχεται να επηρεάσει την ποιοτική και έγκαιρη ολοκλήρωση των μελετών. Και αυτό το θέμα θα πρέπει να αντιμετωπιστεί στις νέες προκηρύξεις.
- Υπήρξαν **χωρικές επικαλύψεις** μεταξύ των προκηρυχθέντων ΤΠΣ και ΕΠΣ (πλην των ανολοκλήρωτων ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ) χωρίς να έχει διευκρινιστεί πώς αυτές θα διευθετηθούν σε περίπτωση ταυτόχρονης εκπόνησης των μελετών στην ίδια χωρική ενότητα.

Οι παραπάνω –και άλλες– απαιτήσεις των διακηρύξεων οδήγησαν σε μειωμένο ανταγωνισμό και **περιθωριοποίηση ενός μεγάλου μέρους του μελετητικού δυναμικού της χώρας και κυρίως νέων.**

Τα ανωτέρω αναφέρονται για να επισημανθεί ότι κάποια **μπορούν να διορθωθούν, τουλάχιστον στις νέες προκηρύξεις.**

Θεωρούμε πάντως **αναγκαία την δημοσιοποίηση της πορείας του όλου προγράμματος (των ανατεθειμένων και υπό ανάθεση μελετών) με τον χρονικό προγραμματισμό τους** έτσι ώστε να είναι εφικτή η παρακολούθηση της πορείας του έργου και επεξεργασίας των αναγκαιών διορθωτικών κινήσεων όπου κρίνεται σκόπιμο. Η **σύσταση ενός ανοικτού στο κοινό παρατηρητηρίου** με την δημοσιοποίηση όλων των δεδομένων εξέλιξης του προγράμματος

(δήμοι, μελετητικά γραφεία, επιβλέψεις κλπ) **δεν είναι μόνο τεχνικό ζήτημα αλλά και θέμα διαφάνειας και έγκαιρης ενημέρωσης των πολιτών και των ενδιαφερομένων μερών που θα κληθούν να συμμετέχουν σε διαβούλευση προ της λήψης αποφάσεων.**

#### 4. Χρονικός προγραμματισμός. Έγκαιρη και αποτελεσματική ολοκλήρωση

Εισερχόμενοι στο δεύτερο εξάμηνο του 2023 και με την πρόσφατη ανάθεση μόλις 7 εκ των 140 μελετών Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων που έχουν προκηρυχθεί (σε σύνολο 227), όπως προκύπτει από την προαναφερθείσα επιστολή του ΥΠΕΝ προς τον ΣΕΠΟΧ, **διαφαίνεται πλέον σοβαρός κίνδυνος αδυναμίας ολοκλήρωσης του προγράμματος έως το 2025, καταληκτική ημερομηνία που ορίζει ο φορέας χρηματοδότησης, ώστε να χρηματοδοτηθούν από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανασυγκρότησης.**

Τα ασφυκτικά χρονικά περιθώρια και η γενικότερη εμπειρία καθυστέρησης, **προοιωνίζουν μια ασφυκτική πίεση στους χρόνους εκπόνησης των μελετών και διαβούλευσης, που θα πρέπει να αποφευχθεί, αν θέλουμε να έχουμε μια επιστημονικά ορθή διαδικασία σχεδιασμού.**

Ήδη επισημαίνεται ότι ενώ αναμενόταν από την αρχή του έτους να τεθεί σε διαβούλευση το ΕΠΣ Θήρας Μυκόνου, δεν έχει ακόμα δημοσιοποιηθεί.

Οπωσδήποτε πάντως θα πρέπει **να τεθούν από σήμερα τα κρίσιμα ερωτήματα που προκύπτουν στο ενδεχόμενο μη έγκαιρης ολοκλήρωσης**, όπως: ποια θα είναι εφεξής η πηγή χρηματοδότησής τους, εάν υπάρχουν και ποιες είναι οι κυρώσεις για τη μη ολοκλήρωσή τους στα τεθέντα χρονοδιαγράμματα κλπ. Στην περίπτωση αυτή η Πολιτεία θα κληθεί να επανεξετάσει το ζήτημα και να το διαχειριστεί διαφορετικά, ερχόμενη πλέον αντιμέτωπη με τον κίνδυνο μιας χαμένης ευκαιρίας για την ρύθμιση του χώρου στην Ελλάδα.

#### 5. Κρίσιμες αδυναμίες στην διαχείριση του προγράμματος από τη διοίκηση και τους δήμους.

Ο όγκος και τα ιδιαίτερα απαιτητικά χρονοδιαγράμματα των μελετών του προγράμματος απαιτούν εξειδικευμένο προσωπικό προκειμένου η διοίκηση και η αυτοδιοίκηση να ανταπεξέλθει στο εύρος των αρμοδιοτήτων που της ανατίθενται. **Είναι άρα αναγκαία η στελέχωση Δήμων, Αποκεντρωμένων Διοικήσεων αλλά και του ΥΠΕΝ με μόνιμο εξειδικευμένο προσωπικό με ειδικότητα χωροτάκτη πολεοδόμου<sup>3</sup>, έτσι ώστε να μπορέσουν να ανταποκριθούν στον ρόλο τους, όχι μόνο στην παρούσα συγκυρία εκπόνησης μελετών αλλά και γενικότερα.**

Θα πρέπει να γίνουν προσλήψεις μέσω ΑΣΕΠ, με δεδομένο μάλιστα ότι έχουν αποδειχθεί ανεπαρκείς άλλες μορφές ενίσχυσης των Υπηρεσιών: για παράδειγμα η ακολουθούμενη (ως

<sup>3</sup> Είναι χαρακτηριστικό ότι ενώ αρχικά είχε προβλεφθεί ότι στην ελάχιστη στελέχωση ΥΔΟΜ πρέπει να υπάρχει τουλάχιστον 1 χωροτάκτης πολεοδόμος μηχανικός (Ν. 3852/2010 (άρθρο 97Α), που τροποποιήθηκε με το άρθρο 43 του Ν. 4735/2020 και στη συνέχεια με το άρθρο 73 του Ν. 4954/2022), η πρόβλεψη αυτή καταργήθηκε με τον Ν. 5021/2023 (άρθρο 83).

απλούστερη) πρακτική πρόσληψης «συμβούλων Δημάρχου», έχει αποδειχθεί προβληματική, επειδή δεν συντείνει στη δημιουργία μόνιμων δομών εξασφάλισης τεχνογνωσίας και θεσμικής μνήμης στην διοίκηση, ενώ επί πλέον είναι επιρρεπής στην εξεύρεση / χρήση λύσεων εξυπηρέτησης πελατειακών αιτημάτων. Αντίστοιχα οι προσλήψεις μέσω προγραμματικών συμβάσεων με αναπτυξιακές εταιρίες της Αυτοδιοίκησης θα πρέπει να ακολουθούνται μόνο σε περιπτώσεις πολύ εξειδικευμένης τεχνογνωσίας και όχι για την κάλυψη παγίων αναγκών στελέχωσης τεχνικών υπηρεσιών.

## 6. Επιτροπές επίβλεψης

Σύμφωνα με τα οριζόμενα της παρ. 4 & 5 του άρθρου 4 της απόφασης υπ. αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ / 69553/2588 (ΦΕΚ 3527/Β/21), οι **Επιτροπές Επίβλεψης συγκροτούνται με ευθύνη του ΤΕΕ, όμως τα κριτήρια που θα ορίσει το ΤΕΕ για τους εκπροσώπους του, η δεξαμενή από την οποία θα αντληθούν οι επιβλέποντες και το αδιάβλητο των διαδικασιών ώστε να αποφευχθούν φαινόμενα αθέμιτου ανταγωνισμού, παραμένουν κρίσιμα ζητούμενα.** Επί πλέον δεν επιλύεται το ζήτημα της επίβλεψης που οφείλει να ασκεί η ίδια η διοίκηση (κυρίως το ΥΠΕΝ) που είναι υπεύθυνο για την θεσμοθέτηση των σχεδίων, το τελικό παραδοτέο του προγράμματος. Η συμμετοχή ενός εκπροσώπου του ΥΠΕΝ στις Ε.Ε. του ΤΕΕ σαφώς δεν υποκαθιστά αυτό τον ρόλο και κυρίως παρακάμπτει τον κλασικό ρόλο της **Αρχής Σχεδιασμού** η οποία θα έχει την ευθύνη για την τελική ολοκλήρωση και θεσμοθέτηση των σχεδίων.

Οι προσλήψεις -όπως προαναφέρθηκε- είναι αναγκαίες, ακόμα και αν ενεργοποιηθεί το μητρώο αξιολογητών χωρικών μελετών (βλ παράγραφο 7), του οποίου ο ρόλος και η διαδικασία σύστασης παραμένει ασαφής και αδιαφανής.

## 7. Πρόβλεψη σύστασης μητρώου αξιολογητών χωρικών μελετών

Στο άρθρο 95 του Ν. 4759/2020 έχει προβλεφθεί η σύσταση του *Μητρώου Πιστοποιημένων Αξιολογητών Χωρικών Μελετών (ΜΑΧΜ)*, προκειμένου οι ιδιώτες να συνεπικουρήσουν τη διοίκηση στην άσκηση αρμοδιοτήτων ανάθεσης, εκπόνησης και έγκρισης χωρικής μελέτης, **πρόβλεψη η οποία (ορθά) δεν περιλαμβάνει την επίβλεψη μελετών, άρα δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι θα υποκαταστήσει τις ανάγκες επίβλεψης που ανακύπτουν στο πρόγραμμα Κων/νος Δοσιάδης.** Με το άρθρο 153 του Ν. 4951/2022, προστέθηκε το άρθρο 95Α στον ως άνω Νόμο, που περιγράφει τις παραβάσεις και τις διοικητικές κυρώσεις που επιβάλλονται ανά περίπτωση στους αξιολογητές.

Ωστόσο **παραμένουν μεγάλες ασάφειες στις συγκεκριμένες διατάξεις**, όπως: ποια είναι τα κριτήρια και οι απαιτήσεις (εκπαίδευσης και επαγγελματικής εμπειρίας) για την ένταξη στο μητρώο, αν θα υπάρχει διαβάθμιση ή κατηγοριοποίηση για την ένταξη σε αυτό (π.χ. ανάλογα με την ειδικότητα του αξιολογητή και την ευρύτητα της αξιολογούμενης μελέτης), πως θα γίνεται η επιλογή των αξιολογητών και η ανάθεση έργου από την Διοίκηση, ποιος θα είναι ο χρονικός ορίζοντας προσφοράς των υπηρεσιών που ζητούνται, πώς θα εξασφαλίζεται η



αμεροληψία, ποια θα είναι τα ασύμβατα ή άλλα κωλύματα και οι λόγοι σύγκρουσης συμφερόντων, ποιο θα είναι το όργανο που θα το κρίνει αυτό, ποιοι μπορεί να είναι οι λόγοι διαγραφής από το μητρώο κλπ.

**Πρόκειται για μια μείζονα μεταρρύθμιση στην κατεύθυνση εκχώρησης στον ιδιωτικό τομέα καθηκόντων που ασκεί το δημόσιο (outsourcing) και ως εκ τούτου είναι αναγκαία η βέλτιστη προετοιμασία και η μέγιστη δυνατή διαβούλευση προ της οριστικοποίησης του νέου θεσμού, η οποία δεν έχει γίνει ως τώρα.** Επίσης αναγκαίο είναι να αξιολογηθούν οι ανάλογες περιπτώσεις επιθεωρητών δόμησης, περιβάλλοντος, ενεργειακών επιθεωρητών κλπ., ως προς τον τρόπο άσκησης του ρόλου αλλά και ως προς την διαφάνεια και τη φερεγγυότητα τους.

## 8. Παράλληλες μελέτες

Για τα επί μέρους προγράμματα (μεταξύ των οποίων και το ζήτημα της αναγνώρισης οδών, η οριοθέτηση οικισμών και οι Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή δόμησης) η θέση της ΕΛΛΕΤ είναι ότι: *«Είναι λογικό να προβλέπεται δυνατότητα προώθησης χωριστών προγραμμάτων με περιορισμένο αντικείμενο σε σχέση με τα ΤΠΣ που είναι χρονοβόρα, αλλά με μια ελάχιστη εγγύηση ότι αυτά δεν αποτελούν μέθοδο παράκαμψης του συνολικού σχεδιασμού, αλλά προώθησης επί μέρους εκκρεμοτήτων του, στο πλαίσιο των ΓΠΣ /ΤΠΣ, ή μιας ευρύτερης θεώρησης ανά οικισμό τουλάχιστον».* (<https://www.ellet.gr/deltia-typou/dt-theseis-ellet-gia-tis-meletes-katagrafis-odikou-diktyou-paralliles-meletes-ektos-tps-eps/>)

Με αυτό το πνεύμα, **έχουν διατυπωθεί προτάσεις για αυτά τα προγράμματα**, όπως: (α) η θέσπιση Ζωνών Υποδοχής Συντελεστή (Δόμησης) ΖΥΣ να γίνεται σε γενικότερο πλαίσιο διαχείρισης της πυκνότητας σε συνέχεια των ΤΠΣ, (β) η αντιμετώπιση οικισμών να περιλαμβάνει πληρέστερο σχεδιασμό έναντι της απλής οριοθέτησης και (γ) να προωθηθεί ολοκληρωμένος σχεδιασμός του οδικού δικτύου έναντι της απλής αναγνώρισης οδών στην εκτός σχεδίου περιοχή.

Κατά την διαβούλευση των προδιαγραφών του ΤΠΣ (7.5.2021) η ΕΛΛΕΤ είχε επισημάνει ότι είναι θετική η πρόβλεψη παράλληλων μελετών (κεφ. ΙΙ) μαζί με την κυρίως *Μελέτη Πολεοδομικού Σχεδιασμού*, επισημαίνοντας όμως ότι *δεν είναι σαφές αν το ΤΠΣ μπορεί να υιοθετήσει από τις μελέτες αυτές (μόνο) τις προτάσεις που συνάδουν με το χωρικό πρότυπο που το ΤΠΣ προωθεί και να τις ενσωματώσει, ή, να απορρίψει -αιτιολογημένα- τις τυχόν προτάσεις που δεν εναρμονίζονται με αυτό.*

Σήμερα το θεσμικό αυτό ερώτημα παραμένει, και μάλλον επιτείνεται καθότι **διαφαίνεται μια πρόθεση οι παράλληλες μελέτες να προκαταβάλουν τα ΤΠΣ επιλύοντας (χωρίς ολοκληρωμένη θεώρηση) τις επείγουσες εκκρεμότητες που θεωρείται ότι θέτουν εμπόδια στην δόμηση.** Ειδικά για την οριοθέτηση των οικισμών η ΕΛΛΕΤ έχει ήδη προσεγγίσει (βλ. σχετική ημερίδα σε συνδιοργάνωση με την ΕΕΔΙΠΟΧ, στις 10.05.2023, <https://youtu.be/F4njpgHdEHI> ) τις νέες θεσμικές ρυθμίσεις που διαφαίνεται ότι

προοιωνίζουν μια ενοποίηση των κριτηρίων οριοθέτησης των «οικισμών προ του 23» και «κάτω των 2000 κατ.» (άρθρο 12 νόμου 4759/2020 όπως τροποποιήθηκε με την παρ.1 του άρθρου 85 το ν. 4915/2022 και ΥΑ Μεθοδολογίας Οριοθέτησης, ΦΕΚ 3933/Β/20220) και θα τις μελετήσει και αξιολογήσει περαιτέρω στο άμεσο μέλλον.

#### **9. Φερεγγυότητα Σχεδιασμού, ενεργός συμμετοχή και δημόσια ενημέρωση της τοπικής κοινωνίας.**

Κομβικό ζήτημα θεωρούμε ότι αποτελεί η έγκαιρη και ουσιαστική συμμετοχή της κοινωνίας των πολιτών και της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, η οποία ως η εγγύτερη μορφή διακυβέρνησης προς τον πολίτη, είναι η πλέον κατάλληλη για **να εφαρμόσει συμμετοχικές διαδικασίες και να εργαστεί για την σύγκλιση των απόψεων επί των προτάσεων του σχεδίου** που εν τέλει συντελεί στην εδαφική και κοινωνική συνοχή.

Η Τοπική Αυτοδιοίκηση είναι αυτή που θα αναζητήσει μέσα και διαδικασίες, ώστε με αποκεντρωμένες εξουσίες, να μπορεί να διευθετεί το έδαφός της και να αξιοποιεί βιώσιμα το εδαφικό της κεφάλαιο.

Η κινητοποίηση των τοπικών δρώντων αποτελεί βασική κατεύθυνση πολιτικής της εδαφικής συνοχής με την υιοθέτηση ενός προτύπου τοπικής χωρικής ανάπτυξης που αποβλέπει στην αξιοποίηση της εδαφικής ποικιλομορφίας, δηλαδή του χωρικού κεφαλαίου κάθε περιοχής.

Μέσα από την κινητοποίηση των τοπικών δρώντων, που θα προκύψουν από τις διαδικασίες διαβούλευσης θα αναδειχθεί το ιδιαίτερο πλέγμα δυναμικών που στοιχειοθετείται σε κάθε τόπο από τις σχέσεις, τις πρακτικές, τις αξιώσεις και τις στρατηγικές κοινωνικών υποκειμένων που διαφιλονικούν το χώρο εντός του οποίου συγκροτούνται. Θα γίνει διερεύνηση των φαινομένων που συνιστούν την «διαδικασία ανάπτυξης» και των πολιτικών με τις οποίες παρεμβαίνουμε στη διαδικασία αυτή.

**Η παραπάνω διαδικασία συνιστά αναπόσπαστο μέρος του πολεοδομικού σχεδιασμού και θα ήταν αδιανόητο να παρακαμφθεί εν όψει της ταχείας ολοκλήρωσης των μελετών.** Εξ άλλου έχει αποδειχθεί ότι όταν αφιερώνεται ο αναγκαίος χρόνος στην διαβούλευση τότε προχωράει και πιο γρήγορα η θεσμοθέτηση των μελετών, ενώ αντίθετα οι χρόνιες καθυστερήσεις οφείλονται σε αδιαφανείς χειρισμούς για την «βελτίωση» των ρυθμίσεων που προτείνει η μελέτη.

#### **10. Ρυθμιστικό αντικείμενο ΤΠΣ, ΥΑ για το Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής (ΡΣΕ).**

Σε πολλές περιπτώσεις πόλεων και οικισμών έχει διαπιστωθεί η ανάγκη εφαρμογής του 2<sup>ου</sup> επιπέδου πολεοδομικού σχεδιασμού<sup>4</sup>, αυτού που αρχικά ήταν η Πολεοδομική Μελέτη (ΠΜ) και σήμερα έχει ονομαστεί Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής (ΡΣΕ). Αυτό σημαίνει ότι ακόμα και

<sup>4</sup> Ορθότερη θα ήταν η έγκαιρη αντιμετώπιση αυτής της ανάγκης ώστε να συμπεριληφθούν στην προκήρυξη οι απαιτήσεις σε μελετητικό δυναμικό (πχ Αρχιτέκτων)

μετά την ολοκλήρωση των ΤΠΣ/ΕΠΣ θα υπάρχουν σοβαρές εκκρεμότητες στον σχεδιασμό, όπως αναδείχθηκε στην πρόσφατη ημερίδα των ΕΛΛΕΤ/ΕΕΔΙΠΟΧ για τους οικισμούς (10.05.2023), όπου τονίστηκε τόσο η ανάγκη πολεοδομικής μελέτης σε αναλυτικότερη κλίμακα προσέγγισης όσο και η ανάγκη κατοχύρωσης του κοινόχρηστου δικτύου των οικισμών, ιδίως όταν πρόκειται για παραδοσιακό πολεοδομικό ιστό.

Είναι θετικό ότι **μεγάλο μέρος του αντικειμένου της ΠΜ, όπως η ρύθμιση χρήσεων γης συντελεστών δόμησης (όχι μέσων) και όρων δόμησης, έχει μεταφερθεί στο ΤΠΣ** (αρ 7 παρ1 ν4447/2016 όπως τροποποιήθηκε με τον 4759/2021), χωρίς αυτό να σημαίνει ότι δεν θα απαιτηθεί εξειδίκευση. Πάντως από τον νόμο, το αντικείμενο του ΡΣΕ περιορίζεται στην ρυμοτόμηση ή τροποποίηση ρυμοτομικών γραμμών, περιλαμβάνοντας όμως και την πράξη εφαρμογής. **Δεν έχει αποσαφηνιστεί πως αυτή η σύνθεση (ρυμοτομικού και εφαρμογής) θα υλοποιηθεί τόσο στις επεκτάσεις όσο και στις εντός σχεδίου περιοχές** όπου γεννάται το ερώτημα αν -κατ' αναλογία- στις μελέτες τροποποίησης του ισχύοντος σχεδίου πόλεως θα πρέπει να περιλαμβάνεται και η πράξη αναλογισμού.

**Είναι άρα αναγκαία η έκδοση των προβλεπόμενων στο αρ 13 του ν 4759/20 ΥΑ Προδιαγραφών ΡΣΕ.**