Αρχίζει λοιπόν να ...έρχεται το «νέο» σχέδιο για το Κάβο Σίδερο.

«Αρχίζει», γιατί πρόκειται μόνο για ένα προκαταρκτικό -αν και πολύ σημαντικό- βήμα στην αδειοδότησή του. Ακολουθούν πολλά άλλα.

«Νέο» γιατί παρά την προσπάθεια που γίνεται να εμφανιστεί ως διαφορετικό, η μοναδική διαφορά του είναι η ήδη γνωστή, δηλαδή ένα «μικρότερο» σχέδιο, αλλά στην ίδια έκταση και με τα ίδια χαρακτηριστικά με εκείνο που ακύρωσε πανηγυρικά το Συμβούλιο της Επικρατείας.

Τι έγινε λοιπόν τόσον καιρό;

Τι περίμεναν εταιρεία, κυβέρνηση, και η «Επενδύστε στην Ελλάδα Α.Ε.» που έχει εντάξει το έργο στις Στρατηγικές Επενδύσεις και τις fast trackδιαδικασίες, για να εμφανίσουν αυτό το

«ένα βήμα παραπάνω» στην αδειοδότηση;

Αυτό που περίμεναν και παράλληλα μεθόδευαν, ήταν η ψήφιση μιας σειράς νόμων που ιδιωτικοποιούν το χωροταξικό σχεδιασμό.

Μέχρι σήμερα, ο χωροταξικός σχεδιασμός δεν καθορίζει χρήσεις γης, δεν δεσμεύει τα ιδιωτικά έργα στην εκτός σχεδίου δόμηση, δεσμεύει μόνο τα έργα δημοσίου ενδιαφέροντος και τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια που καθορίζουν τις χρήσεις γης. Τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια βέβαια, κάνουν ότι μπορούν για ν' αποφύγουν δεσμεύσεις μη δημοφιλείς, όπως περιορισμούς στη δόμηση.

Ωστόσο, αυτό που γενικά η νομοθεσία δεν επέτρεπε μέχρι πρότινος και προ successstory, ήταν να μπορούν οι ιδιώτες να χωροθετούν οργανωμένη δόμηση εντελώς μόνοι τους, ή μάλλον με τη συνδρομή πολιτικών αποφάσεων. Αυτό ήρθαν να «επιλύσουν» μια σειρά μνημονιακοί νόμοι, με πρώτο στη σειρά το νόμο για τις στρατηγικές επενδύσεις (Ν. 3894/2010), γνωστό ως fasttrack. Οι νόμοι αυτοί παρακάμπτουν τις υπηρεσίες και την κοινωνία και μάλιστα στ' όνομα της εξυγίανσης του δημόσιου τομέα και της ανάπτυξης!

Έτσι, διαμορφώνεται μια κατάσταση όπου αντί να προσαρμόζεται ο επενδυτής στη νομοθεσία, προσαρμόζεται η νομοθεσία στον επενδυτή.

Ας δούμε λοιπόν τι έγινε;

Με το Ν. 3986/2011 περί «Επειγόντων Μέτρων Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015», με τον οποίο ιδρύθηκε το «Ταμείο αξιοποίησης ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου» (ΤΑΙΠΕΔ), δόθηκε η δυνατότητα να εγκρίνονται με Προεδρικά Διατάγματα, **Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ)** . Τα ΕΣΧΑΔΑ μπορούν να τροποποιούν εγκεκριμένα Ρυθμιστικά Σχέδια, ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΖΟΕ και άλλα σχέδια χρήσεων γης σε περίπτωση που αυτά προβλέπουν διαφορετικές χρήσεις γης απ' αυτές που εξυπηρετούν τους ενδιαφερόμενους επενδυτές, καθορίζοντας χρήσεις γης ακόμα και σε δασικές, προστατευταίες περιοχές, αιγιαλούς κλπ.

Για να εγκριθεί η χωροθέτηση, υποβάλλεται **Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικώ ν Επιπτώ σεων (ΣΜΠΕ) για την οποία δεν γνωμοδοτούν υπηρεσίες αλλά αποκλειστικά και μόνο το Περιφερειακό Συμβούλιο**
, αφού δημιοσιοποιήσει τα στοιχεία του φακέλου ΣΜΠΕ που του διαβιβάζεται από την αρμόδια αρχή.

Στη συνέχεια, με το Ν. 4146/2013 «Διαμόρφωση Φιλικού Αναπτυξιακού Περιβάλλοντος για τις Στρατηγικές και Ιδιωτικές Επενδύσεις και άλλες διατάξεις», επεκτάθηκε η δυνατότητα υποκατάστασης του σχεδιασμού και σε ιδιωτικά ακίνητα όπου υλοποιούνται Στρατηγικές Επενδύσεις. Τα ιδιωτικά ΕΣΧΑΔΑ, ονομάστηκαν **Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικώ ν Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ)**
και ορίστηκε ότι ισχύουν γι αυτά οι ρυθμίσεις του Εφαρμοστικού νόμου του Μεσοπρόθεσμου, όπως ισχύουν και για τα ΕΣΧΑΔΑ.

Με τον ίδιο νόμο, που αποτελεί και τροποποίηση του αρχικού νόμου για το fasttrack, καθορίστηκε ότι όλα αυτά **εφαρμόζονται και για ακίνητα που ανήκουν σε νομικά πρόσωπα δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου της Εκκλησίας της Ελλάδος ή της Εκκλησίας της Κρήτης.**

Ακόμα καθορίστηκε ότι Στρατηγικές Επενδύσεις που είχαν ήδη ενταχθεί στο fasttrack, μπορούσαν να ζητήσουν να υπαχθούν στη νέα ρύθμιση, δηλαδή στη δυνατότητα να εγκριθεί γι αυτούς Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ).

Στη φάση αυτή, η ΙΤΑΝΟΣ ΓΑΙΑ, που είχε ήδη ενταχθεί στο fasttrack από το 2012, ζήτησε να επανενταχθεί με βάση τη νέα δυνατότητα κι αυτό έγινε με νέα απόφαση της Διϋπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων, που δημοσιεύθηκε το Νοέμβριο του 2013.

Για να γίνουν όλα ακόμα πιο καθαρά, ήρθε κι άλλος νόμος να ξεκαθαρίσει το τοπίο.

Πρόκειται για το Ν. 4179/2013 του υπουργείου Τουρισμού που ψηφίστηκε το περασμένο καλοκαίρι, για να φέρει νέες «Απλουστεύσεις διαδικασιών για την ενίσχυση της επιχειρηματικότητας στον τουρισμό», επικεντρώνοντας στις σύνθετες τουριστικές επενδύσεις (τουρισμός + παραθεριστική κατοικία) σε«Οργανωμένους υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων» καισυμπεριλαμβάνοντας σ' αυτούς, εκτός των γνωστών

πολεοδομικών εργαλείων (ΠΟΤΑ, ΠΟΑΠΔ,ΠΕΡΠΟ), τα ΕΣΧΑΔΑ και ΕΣΧΑΣΕ.

Για να εμπεδώσουμε το νέο αυτό τοπίο, στο νόμο αναφέρεται ρητά ότι «Στα γήπεδα εκμετάλλευσης των οργανωμένων υποδοχέων επιτρέπεται να περιλαμβάνονται και εκτάσεις που υπάγονται σε ειδικά καθεστώτα προστασίας, όπως ιδίως χώροι αρχαιολογικού ή ιστορικού ενδιαφέροντος, δάση και δασικές εκτάσεις, καθώς και περιοχές υπαγόμενες στο εθνικό σύστημα προστατευόμενων περιοχών του ν. 3937/2011 (Α΄ 60)». Για αποκλειστική χρήση των πελατών τους βέβαια δε λέει, αλλά οι συνειρμοί γίνονται αυτόματα, ιδιαίτερα στην Κρήτη όπου βιώνουμε περιφράξεις, μπάρες και λοιπούς αποκλεισμούς!

Ειδικά μάλιστα για τις Στρατηγικές Επενδύσεις, στον αρχικό Ν. 3894/2010 (fasttrack) προβλέπονται «***Ειδικές ζώνες προστασίας και ελέγχου γύρω από τις οριοθετούμενες κατά τα ανωτέρω περιοχές, στις οποίες μπορεί να επιβάλλονται ειδικοί όροι και περιορισμοί στις χρήσεις γης, στη δόμηση και στην εγκατάσταση και άσκηση δραστηριοτήτων και λειτουργιών*** ». Αυτό ας ληφθεί πολύ σοβαρά υπόψη απ' όσους ακόμα πιστεύουν ότι θα υπάρξει διάχυση των ωφελημάτων στις ευρύτερες περιοχές των σύνθετων τουριστικών επενδύσεων.

Από δίπλα και το αναθεωρημένο -προς το χειρότερο- **Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό** , ήρθε να βάψει με το κατάλληλο χρώμα – σύμβολο, όλες τις παρθένες ακόμα περιοχές, που θα μπορούσαν να είναι ελκυστικές για πελάτες ειδικών απαιτήσεων και βέβαια ειδικών οικονομικών δυνατοτήτων.

Η παραπλάνηση ότι το Ειδικό Πλαίσιο είναι άμεσης εφαρμογής και υποχρεωτικής αποδοχής από τα Περιφερειακά Χωροταξικά, που υποτίθεται ότι υπάρχουν για να εξειδικεύουν και να συνθέτουν το παζλ των δραστηριοτήτων στο χώρο, καλά κρατεί!

Καλείται λοιπόν το Περιφερειακό Συμβούλιο να αποφασίσει πολιτικά και μόνο, αν αποδέχεται και αν θα γίνει συνεργός στη **δημιουργία μιας τρύπας στο Περιφερειακό Χωροταξικό που θα φιλοξενήσει ένα ιδιωτικό τοπικό χωροταξικό σχέδιο** (ΕΣΧΑΔΑ). Το πρώτο στην Κρήτη, γιατί θ' ακολουθήσουν κι άλλα.

Και μόνο για λόγους διαδικασίας, δηλαδή εφαρμογής ακραίων νόμων που καταλύουν κάθε συνταγματική αρχή και προσβάλλουν την κοινωνία, θα πρέπει να αρνηθεί.

Όπως θα περίμενε κανείς -για τους ίδιους λόγους- να είχαν αρνηθεί να συμπράξουν στη σύνταξη της μελέτης, το Πανεπιστήμιο Κρήτης με το Μουσείο Φυσικής Ιστορίας και το Τμήμα Πολιτικής Επιστήμης και το Πολυτεχνείο Κρήτης με το Τμήμα Μηχανικών Περιβάλλοντος.

Βάννα Σφακιανάκη
Αρχιτέκτων