**TEE**

**Δελτίο Τύπου**

**ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ**

**11 Απριλίου 2024**

**Δημόσια παρέμβαση του Προέδρου του ΤΕΕ υπέρ των κινήτρων ύψους – δόμησης του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού και την εφαρμογή της νομιμότητας από τους Δήμους**

* **18 αλήθειες και ψέματα για τα κίνητρα του ΝΟΚ**

Σχετικά με το ζήτημα που έχει δημιουργηθεί και αφορά το κίνητρα αύξησης ύψους – δόμησης που προβλέπει ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός, τις σχετικές πρωτοβουλίες και απόψεις κάποιων Δημάρχων και τη συζήτηση που εξελίσσεται, τόσο στο Συμβούλιο της Επικρατείας όσο και στην κοινωνία, ο Πρόεδρος του ΤΕΕ Γιώργος Στασινός κάνει δημόσια παρέμβαση στο ζήτημα.

Συγκεκριμένα, ο **Πρόεδρος του ΤΕΕ Γιώργος Στασινός** σε συζήτηση με δημοσιογράφο, ανέλυσε τα εξής:

«**Τα κίνητρα του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού** για μείωση της κάλυψης στα νέα κτίρια, την αύξηση της ενεργειακής αποδοτικότητας και τη βελτίωση του αστικού περιβάλλοντος **είναι σύμφωνα με τις βέλτιστες διαθέσιμες πρακτικές σε διεθνές επίπεδο, απολύτως απαραίτητα για να συμβάλλουν στην επίτευξη των κλιματικών στόχων της χώρας και αναγκαία για μια καλύτερη ποιότητα ζωής των πολιτών σε ανθεκτικές πόλεις.** Κάθε συζήτηση για περιορισμό ή κατάργησή τους υποθηκεύει το μέλλον της χώρας και των παιδιών μας και βλάπτει τις ζωές των πολιτών και το περιβάλλον. Είναι μάλιστα εξόχως αντιεπιστημονικό και βαθιά συντηρητικό να υποστηρίζεται ότι δήθεν υποβαθμίζεται η ζωή των πολιτών ή το αστικό περιβάλλον από τυχόν αύξηση του ύψους των κτιρίων.

**Είναι ώρα να πούμε αλήθειες:** κανείς από όσους φωνασκούν τελευταία για τα ύψη κτιρίων δεν νοιάζεται για το περιβάλλον. Νοιάζονται απλά να εξυπηρετήσουν ατομικά ή συλλογικά συμφέροντα. Κάποιοι για να μη κτιστούν δίπλα τους άλλα κτίρια, κάποια ρετιρέ για να μη χάσουν τη θέα τους, κάποιοι για να αυξήσουν την αξία της υφιστάμενης περιουσίας τους, κάποιοι απλά για να εξυπηρετήσουν μικροπολιτικά συμφέροντα. Δεν μπορούν αυτά να αποτελούν κριτήριο δημόσιων πολιτικών.

**Για όσους δημάρχους αυθαιρετούν** και προσπαθούν να επιβάλλουν «ενός ανδρός αρχή» στην περιοχή τους, έχω να παρατηρήσω ότι **οι εποχές του «αποφασίζομεν και διατάσσομεν» έχουν περάσει ανεπιστρεπτί.** **Δεν έχουν οι δήμοι καμία αρμοδιότητα να επιβάλλουν απαγορεύσεις έκδοσης αδειών δόμησης. Τους ζητώ να σεβαστούν τη νομιμότητα και να απέχουν από κάθε ενέργεια που προσβάλει το νόμο και την εφαρμογή του ΝΟΚ.**

Δεν θα επιτρέψουμε να πισωγυρίσει η χώρα στο αμαρτωλό παρελθόν της εξάρτησης από έναν δήμαρχο ή έναν υπάλληλο για την εξυπηρέτηση του πολίτη, την εποχή του «με έναν τενεκέ λάδι κάνεις τη δουλειά σου στην Πολεοδομία», στην εποχή του ρουσφετιού, του γρηγορόσημου και του «αν ξέρεις τον δήμαρχο». Παλέψαμε πολλοί και για πολύ χρόνο για να ξεφύγουμε από αυτές τις πρακτικές και το καταφέραμε κυρίως μέσα από το ηλεκτρονικό σύστημα έκδοσης αδειών δόμησης e-Αδειες. Οι μηχανικοί και οι πολίτες έχουν αξιοπρέπεια και δικαιώματα.

**Το ΤΕΕ θα υπερασπιστεί με κάθε μέσο την επαγγελματική και επιστημονική ακεραιότητα και το έργο των διπλωματούχων μηχανικών** που μελετούν τις νέες οικοδομές, εκδίδουν τις σχετικές άδειες δόμησης και επιβλέπουν την κατασκευή τους. Στη σημερινή εποχή **οι «αυθαίρετοι» δήμαρχοι είναι επικίνδυνοι.**

Επί της ουσίας του θέματος επισημαίνω:

1. **Τί πραγματικά αφορούν τα κίνητρα του ΝΟΚ**

Τα κτίρια που κατασκευάζονται με χρήση κινήτρων του ΝΟΚ έχουν τα εξής χαρακτηριστικά:

* Είναι ενεργειακής κατάταξης Α + κατά ΚΕΝΑΚ, δηλαδή κτίρια τα οποία έχουν στην πράξη μειωμένη κατανάλωση πρωτογενούς ενέργειας και εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα, τουλάχιστον κατά 50% σε σχέση με συμβατικές κατασκευές.
* Καταλαμβάνουν μικρότερη κάλυψη επί του οικοπέδου κατά 10% έως 25% κατά περίπτωση, σε σχέση με ένα συμβατικό νέο κτίριο, αυξάνοντας έτσι τη φύτευση εντός αστικού ιστού κατά το ίδιο ποσοστό.
* Κατασκευάζονται σε ήδη δομημένα οικόπεδα, αφού πρώτα κατεδαφιστούν παλαιά και ενεργοβόρα κτίρια.
* Διαθέτουν φυτεμένα δώματα τα οποία έχουν πολλαπλά περιβαλλοντικά και ενεργειακά οφέλη τόσο για το κτίριο όσο και για το μικροκλίμα της περιοχής.
* Παραχωρούν μέρος του οικοπέδου σε κοινόχρηστη χρήση. Έκταση για την οποία το Δημόσιο και οι δήμοι μπορούν να την αξιοποιήσουν είτε ως επιπλέον φύτευση είτε ως μεγαλύτερα πεζοδρόμια, βελτιώνοντας την προσβασιμότητα των πόλεων.

Τα οφέλη σε συντελεστή δόμησης και ύψους που θα έχουν τα κτίρια αυτά, λαμβάνονται σήμερα μόνο κατόπιν της εξέτασης από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής, ενός φορέα ανεξαρτήτου από τον Δήμο ή την Πολεοδομία, με συμμετοχή επιστημόνων και διοίκησης, δηλαδή τον πλέον αρμόδιο φορέα να εξετάσει τις θετικές ή όχι επιπτώσεις που προκαλεί η κατασκευή του έργου στην ευρύτερη περιοχή

Τα κίνητρα που η νομοθεσία παρέχει για την κατασκευή κτιρίων με τις παραπάνω υψηλές προδιαγραφές είναι αναγκαία, ώστε να αντισταθμιστεί το υψηλό κόστος κατασκευής τους, εξασφαλίζοντας όχι μόνο την αυτοχρηματοδότησή αυτών των έργων, αλλά και το κέρδος του κρατικού προϋπολογισμού από την είσπραξη του ΦΠΑ και επιπλέον φόρων που προκύπτουν από τον αυξανόμενο κόστος κατασκευής. Είναι ίσως ο μοναδικός νόμος του κράτους, ο οποίος κατάφερε όχι μόνο να διευκολύνει την υλοποίηση υψηλής ποιότητας και ενεργειακής κατάταξης κατοικιών, αλλά και να το πετύχει χωρίς να επιβαρύνονται τα ταμεία του κρατικού προϋπολογισμού από μεγάλες επιδοτήσεις.

1. **Γιατί δεν ισχύουν τα επιχειρήματα εναντίον των κινήτρων του ΝΟΚ**

Η βασική επιχειρηματολογία ορισμένων δημάρχων είναι ότι ο ΝΟΚ και τα κίνητρα τα οποία δίνει επιβαρύνουν το δομημένο περιβάλλον και υποβαθμίζουν τις πόλεις. Η πραγματικότητα όμως είναι ακριβώς αντίθετη.

**Τα κτίρια με ενεργειακή κατάταξη Α+** χρησιμοποιούν αυξημένες θερμομονώσεις, ενεργειακά συστήματα ψύξης και θέρμανσης με αντλίες θερμότητας που εξασφαλίζουν την αποδέσμευση από ορυκτά καύσιμα και την ελαχιστοποίηση των καταναλώσεων ενέργειας. Πολλές φορές προάγουν την υγεία των πολιτών μέσα από συστήματα αερισμού με ανάκτηση θερμότητας. Ακόμη, κάνουν χρήση έξυπνων αυτοματισμών ελέγχου των λειτουργιών τους και συστήματα παραγωγής ενέργειας από ΑΠΕ, τα οποία εξασφαλίζουν το ελάχιστο περιβαλλοντικό αποτύπωμα κατά τη λειτουργία τους.

**Τα κτίρια με φυτεμένα δώματα** συμβάλλουν στην αύξηση της αστικής βιοποικιλότητας και ιδίως στην προστασία και επιβίωση των επικονιαστών, προσφέρουν αυξημένη θερμομόνωση, συμμετέχουν σε ένα ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης ομβρίων υδάτων και λυμάτων, συμβάλλουν στην καλύτερη ποιότητα ζωής των κατοίκων.

**Τα κτίρια με μειωμένη κάλυψη** οδηγούν σε αύξηση της διαθέσιμης σε κοινή χρήση γης, συμβάλλουν σε καλύτερη και πιο αποτελεσματική διαχείριση των ομβρίων υδάτων, σε καλύτερο αντιπλημμυρικό σχεδιασμό, βελτιώνουν την αστική κινητικότητα όλων και ιδίως των εμποδιζόμενων ατόμων.

1. **Τελικά οι δήμοι εκδίδουν τις οικοδομικές άδειες και κρίνουν τα κίνητρα του ΝΟΚ; Ή κάποιος άλλος;**

Οι άδειες δόμησης εκδίδονται με ευθύνη του μηχανικού ή των μηχανικών που υπογράφουν τις μελέτες και η κατασκευή τους επιβλέπεται από μηχανικούς και οι εργασίες ελέγχονται από μηχανικούς. Οι υπηρεσίες δόμησης ελέγχουν στο στάδιο της αδειοδότησης συγκεκριμένα πολεοδομικά μεγέθη και εγκρίνουν ή μη την έκδοση αδείας. Η άδεια εκδίδεται από το πληροφοριακό σύστημα e-Αδειες.

Πρακτικά, όσον αφορά το θέμα που έχει δημιουργηθεί με δήθεν αναστολές έκδοσης αδειών δόμησης στους δήμους Αλίμου και Βάρης – Βούλας, Βουλιαγμένης, οι δήμοι και οι δήμαρχοι είναι παντελώς αναρμόδιοι, δεν έχουν καμία αρμοδιότητα, για το αν μπορούν να εκδίδονται άδειες δόμησης στην περιοχή τους. Η απόφαση απαγόρευσής έκδοσης οικοδομικών αδειών για μια περιοχή επιτρέπεται μόνο στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας και υπό αυστηρές προϋποθέσεις. Άλλωστε θα επέτρεπε κανείς σε έναν δήμαρχο να αποφασίζει αν θα μαζεύει τα σκουπίδια της πόλης ή αν θα επιτρέπει σε έναν κάτοικο να έχει ρεύμα; Φτάνει πια με τον μικρομεγαλισμό κάποιων δημάρχων που νομίζουν ότι ο ευφημισμός «τοπικός άρχοντας» είναι κυριολεκτικός.

1. **Είναι το θέμα του ύψους των κτιρίων συνταγματικό ζήτημα;**

Δύο ευθέως σχετικά αποσπάσματα έχει το Σύνταγμα της Ελλάδας, στο άρθρο 24. Παραθέτω αυτολεξεί:

1ο, «Η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του Κράτους και δικαίωμα του καθενός. Για τη διαφύλαξή του το Κράτος έχει υποχρέωση να παίρνει ιδιαίτερα προληπτικά ή κατασταλτικά μέτρα στο πλαίσιο της αρχής της αειφορίας.»

2ο: «H χωροταξική αναδιάρθρωση της Xώρας, η διαμόρφωση, η ανάπτυξη, η πολεοδόμηση και η επέκταση των πόλεων και των οικιστικών γενικά περιοχών υπάγεται στη ρυθμιστική αρμοδιότητα και τον έλεγχο του Kράτους, με σκοπό να εξυπηρετείται η λειτουργικότητα και η ανάπτυξη των οικισμών και να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης. Oι σχετικές τεχνικές επιλογές και σταθμίσεις γίνονται κατά τους κανόνες της επιστήμης.»

Από το 1ο προκύπτει ευθέως η προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος, μέρος του οποίου αποτελεί η αρχιτεκτονική των κτιρίων μας. Προσέξτε, όχι των παλιών μνημείων (που προστατεύονται από άλλη διάταξη), αλλά όλων των κτιρίων που μας περιβάλλουν. Εκτός και αν κάποιοι πιστεύουν ότι ο αρχιτεκτονικός σχεδιασμός δεν είναι πολιτιστικό αγαθό, οπότε μπορούν να επιλέξουν να μεταναστεύσουν σε άλλες χώρες, μη δυτικές, που δεν αποδέχονται ούτε τις διεθνείς συνθήκες ούτε την επιστήμη ούτε την παράδοση αιώνων δυτικού πολιτισμού. Επίσης, το κράτος είναι έχει υποχρέωση όποια μέτρα παίρνει να είναι στο πλαίσιο της αρχής της αειφορίας, βασική συνιστώσα της οποίας είναι, πλέον, η Ανθεκτικότητα, την οποία προάγουν κατά βάση τα κίνητρα του ΝΟΚ, όπως αναφέρει άλλωστε και το αρμόδιο ΥΠΕΝ στις τοποθετήσεις του.

Από το 2ο ακόμη πιο ξεκάθαρα προκύπτει ότι:

1)    Το Κράτος έχει τον έλεγχο και τη ρυθμιστική αρμοδιότητα για τη χωροταξική αναδιάρθρωση της Xώρας, τη διαμόρφωση, την ανάπτυξη, την πολεοδόμηση και την επέκταση των πόλεων και των οικιστικών γενικά περιοχών.

2)    Σκοπός των ανωτέρω είναι να εξυπηρετείται η λειτουργικότητα και η ανάπτυξη των οικισμών και να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης.

3)    Ρητά και κατηγορηματικά προβλέπεται πως οι σχετικές τεχνικές επιλογές και σταθμίσεις γίνονται κατά τους κανόνες της επιστήμης.

Το ίδιο το ΣτΕ σε αναρίθμητες αποφάσεις του αναγνωρίζει ότι δεν έχει αρμοδιότητα και γνώση να κρίνει αυτές ακριβώς τις τεχνικές επιλογές και σταθμίσεις, καθότι αυτές γίνονται κατά τους κανόνες της επιστήμης και όχι του διοικητικού δικαίου.

Είναι απορίας άξιον πως μεγέθη όπως ο συντελεστής δόμησης, το ύψος μιας οικοδομής, ο συντελεστής όγκου, οι αποστάσεις και όσα μελετούν οι μηχανικοί κατά τον σχεδιασμό και την κατασκευή ενός κτιρίου σε κάποια μυαλά δεν αποτελούν τεχνικές επιλογές και σταθμίσεις που γίνονται κατά τους κανόνες της επιστήμης…

Ζητώ από όλους να σεβαστούν το γράμμα του Συντάγματος: τεχνικές επιλογές και σταθμίσεις γίνονται κατά τους κανόνες της επιστήμης. Όλα τα άλλα είναι απόψεις και ερμηνείες.

1. **Πρέπει το ΣτΕ να αποφασίζει για το ύψος των κτιρίων σε μια περιοχή;**

Το ΣτΕ γνωμοδοτεί ούτως ή άλλως κατά την έγκριση των πολεοδομικών σχεδίων. Και προφανώς έχει αρμοδιότητα να κρίνει τη διοικητική νομιμότητα, ως ανώτατο διοικητικό δικαστήριο, οποιασδήποτε οικοδομικής άδειας. Διότι έχουμε αποφασίσει, για την προάσπιση της ποιότητας των κατασκευών και της ασφάλειας της ζωής και της περιουσίας των πολιτών, ότι οι οικοδομές πρέπει να μελετούνται από διπλωματούχους μηχανικούς και να αδειοδοτούνται από το κράτος, όπως το Σύνταγμα ορίζει. Αλλά το να κρίνει το ΣτΕ κάθε οικοδομικό μέγεθος ή κάθε σχεδιαστική επιλογή που γίνεται μέσα στα νόμιμα όρια σε μία οικοδομική άδεια, νομίζω ότι εκφεύγει του ρόλου του διότι είναι ένα τεχνικό και επιστημονικό ζήτημα, που το Σύνταγμα ρητά επιτάσσει να αντιμετωπίζεται ως επιστημονικό. Και το ΣτΕ, επομένως, δεν έχει λόγο σε επιστημονικά ζητήματα. Θα ήθελε άλλωστε κανείς να αποφασίζουν δικαστές και όχι γιατροί αν ένας όγκος είναι καλοήθης ή κακοήθης ή αν ένας άνθρωπος χρειάζεται μεταμόσχευση;

Ίσως αν είχαμε ένα διαφορετικό νομικό σύστημα, ένα διαφορετικό Σύνταγμα, με εξειδικευμένους δικαστές σε τεχνικά πολεοδομικά ζητήματα ή ένα Συνταγματικό Δικαστήριο, να έπρεπε να δούμε αλλιώς τα πράγματα.

1. **Πρέπει το ύψος των οικοδομών σε μια περιοχή να είναι απολύτως συγκεκριμένο;**

Πουθενά από το Σύνταγμα δεν προκύπτει ότι το ύψος σε μια περιοχή πρέπει να είναι μονοδιάστατο. Προφανώς, μέσα από τον χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό, η συνολική δόμηση πρέπει να περιγράφεται και να οριοθετείται. Και προφανώς το ύψος μιας οικοδομής επηρεάζει τη συνολική δόμηση. Αλλά το ότι το όριο ύψους σε μια μελέτη είναι μονοδιάστατο και απολύτως ειδικό για μια ολόκληρη περιοχή, δεν προκύπτει από καμία συνταγματική πρόβλεψη και είναι αντιεπιστημονικό.

Επισημαίνω, βέβαια, ότι διάφοροι φωνασκούντες έχουν ατομικά και συλλογικά ευθύνη για την έλλειψη ολοκληρωμένου χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού στη χώρα. Το ΤΕΕ, πέρα από το να το ζητάει επιτακτικά εδώ και 50 χρόνια (και να προσπαθεί από την ίδρυσή του) ανέλαβε την ευθύνη να υλοποιήσει αυτόν τον σχεδιασμό σε όλη τη χώρα μέσα σε 4-5 χρόνια. Αναρωτιέμαι τί ευθύνη έχουν αναλάβει προσωπικά όσοι εναντιώνονται στον ΝΟΚ…

1. **Πρέπει μέσω ΝΟΚ να επιβάλλεται οριζόντια ρύθμιση χωρίς επιστημονική ανάλυση των τοπικών συνθηκών;**

Δεν είναι επιστημονικά ορθό να έρχονται νέες οριζόντιες ρυθμίσεις που αντιμετωπίζουν ενιαία τον νησιωτικό, τον αστικό, τον περιαστικό και τον ορεινό χώρο, καθώς αυτό ακριβώς είναι το αντικείμενο του σχεδιασμού τοπικού επιπέδου - και προβλέπεται ευθέως να μη γίνεται κάτι τέτοιο από το Σύνταγμα. Τα κίνητρα του ΝΟΚ όμως, μπορεί να φαντάζουν σε κάποιον οριζόντια, αλλά δεν είναι, καθώς δεν αυξάνουν οριζόντια σε κάποιο ύψος τις νέες οικοδομές σε καμία περιοχή ούτε συνολικά στη χώρα, αλλά σε συνάρτηση με τα υφιστάμενα και μελετημένα όρια ύψους κάθε περιοχής, ως ποσοστό επί συγκεκριμένης οικοδομής και ίσως επί του ορίου της περιοχής. Το αν η αύξηση του ύψους κάποιων οικοδομών είναι ή όχι ωφέλιμη συγκριτικά με τα όσα κερδίζει η Πολιτεία και οι κάτοικοι σε μια περιοχή από τα κίνητρα του ΝΟΚ δεν αποτελεί νομικό αλλά τεχνικό θέμα και το ΣτΕ δεν έχει αρμοδιότητα να κρίνει επιστημονικά ζητήματα.

1. **Δεν πρέπει να ισχύουν τα όρια προγενέστερου σχεδιασμού με μικρότερα ύψη;**

Ο ΝΟΚ δεν αυξάνει οριζόντια τα ύψη σε καμία περιοχή. Δίνει κίνητρα στα νέα κτίρια. Αυξάνει δόμηση ή ύψος αναλογικά με το εγκεκριμένο από τον σχεδιασμό, όχι οριζόντια, όχι για όλους, υπό τις προϋποθέσεις που τίθενται.

1. **Δεν είναι η αύξηση του ύψους επιβάρυνση του περιβάλλοντος;**

Όχι, από μόνο της η αύξηση του ύψους δεν είναι ούτε θετική ούτε αρνητική για το περιβάλλον, φυσικό ή αστικό. Το αν η ζωή στην Αθήνα, όπου εστιάζονται οι διαμαρτυρίες, είναι καλύτερη ή χειρότερη από τη ζχωή σε περιοχές με ψηλά κτίρια στο Μιλάνο, στο Παρίσι, στη Νέα Υόρκη και σε εκατοντάδες άλλες μεγάλες πόλεις, αφήνω να το κρίνουν οι πολίτες, Επιστημονικά πάντως τέτοια άποψη δεν μπορεί να θεωρηθεί ως κανόνας… Αντιλαμβάνομαι ότι ένα ρετιρέ δεν θέλει να έχει μπροστά του άλλο κτίριο να του κρύβει τη θέα, αλλά όλοι οι παρακάτω όροφοι ούτως ή άλλως θα έχουν κτίριο μπροστά τους. Επομένως και οι δήμαρχοι που δήθεν μάχονται για τα συμφέροντα των συμπολιτών τους, λογικά μάχονται για τα συμφέροντα των ρετιρέ, όχι όλων.

1. **Δεν θα έπρεπε η αύξηση ύψους που προβλέπει ο ΝΟΚ να τεθεί σε δημόσια διαβούλευση και περιβαλλοντική αδειοδότηση;**

Η ευρωπαϊκή και εθνική νομοθεσία επιβάλλουν κάθε σχέδιο ή πρόγραμμα να υποβάλλεται σε στρατηγική μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων και δημόσια διαβούλευση. Τα κίνητρα του ΝΟΚ, όπως και όλες οι προβλέψεις του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού αλλά και των άλλων κανονισμών (Κτιριοδομικού, ΚΕΝΑΚ κλπ) δεν αποτελούν ούτε σχέδιο ούτε πρόγραμμα, αλλά επαφίεται η εφαρμογή τους για κάθε έργο ή πρόγραμμα στον μελετητή και τη διοίκηση. Επιπλέον, για τη νομοθέτηση του ΝΟΚ υπήρξε εκτεταμένη διαβούλευση, επιστημονική συζήτηση και τεκμηρίωση, συζητήσεις επί συζητήσεων στα 12 χρόνια εφαρμογής του. Το ότι οι φωνασκούντες δεν συμμετείχαν ή τώρα τους έπιασε ο καημός, δεν συνιστά λόγο να ξαναδούμε τα αυτονόητα, ούτε να θέσουμε επιστημονικά και τεχνικά δεδομένα σε δημόσια αντιπαράθεση.

1. **Η αύξηση ύψους υπηρετεί ή βλάπτει το δημόσιο συμφέρον;**

Δεν κρίνουμε το θέμα του ύψους, ούτε υπάρχει ένα ύψος κατάλληλο για όλους ή ένα ύψος για κάθε περιοχή. Άλλωστε η ενιαία τυπολογία οικοδομών, όπως οι κλειστές κοινότητες των ΗΠΑ, έχει απορριφθεί στην Ελλάδα και στην Ευρώπη ως βλαπτική για την κοινωνία, την οικονομία και το αστικό περιβάλλον. Αυτό που τώρα, κακώς, συζητείται είναι αν πρέπει να δίδεται ως κίνητρο αύξηση ύψους ή δόμησης σε περίπτωση κλιματικά ανθεκτικών κτιρίων. Ναι, είναι και χρήσιμο και αναγκαίο για να υπηρετηθεί το δημόσιο συμφέρον.

1. **Δεν εξυπηρετεί ιδιωτικά συμφέροντα η αύξηση ύψους;**

Δεν μιλάμε για γενικευμένη αύξηση ύψους αλλά κίνητρα για όποιον επενδύσει σε πιο ανθεκτική κατασκευή. Ναι, η αξία της περιουσίας κάποιου αναβαθμίζεται μέσα από τέτοιες επενδύσεις. Και συνολικά αυξάνεται η αξία μιας περιοχής με σύγχρονα και ανθεκτικά κτίρια. Πού είναι το κακό;

1. **Αυξάνει το κόστος της κατοικίας η εφαρμογή των κτιρίων του ΝΟΚ;**

Η άποψη ότι η αύξηση της προσφοράς, μέσα από περισσότερα τετραγωνικά, αυξάνει το κόστος είναι παράλογη, αντιεπιστημονική και απέναντι σε κάθε λογική οικονομική ανάλυση. Μείωση ή έστω συγκράτηση του κόστους μόνο προσφέρει η προσφορά περισσότερων τετραγωνικών. Η κατηγορία ότι δήθεν αυξάνεται η αξία της γης (όχι της οικοδομής ή των κατοικιών, για τα οποία τεχνηέντως αποφεύγουν να τοποθετηθούν οι φωνασκούντες) μέσα από τους αυξημένους συντελεστές του ΝΟΚ δεν εδράζεται σε καμία επιστημονική ανάλυση, ούτε διακαιολογείται από την πραγματικότητα των επί 10τία και πλέον συναλλαγών υπό το καθεστώς του ΝΟΚ.

1. **Τελικά πρέπει να έχουμε περισσότερη ή λιγότερη αδόμητη γη;**

Με εντυπωσιάζει ο φαρισαϊσμός ορισμένων στο θέμα της κάλυψης της γης, ως απάντησης στην κλιματική κρίση. Δείτε για παράδειγμα ότι κάποιοι, όπως εμείς στο ΤΕΕ, προσπαθούμε να σταματήσουν να υπάρχουν εκτός σχεδιασμού περιοχές, άρα το κράτος να έχει σχεδιάσει την ανάπτυξη της χώρας για τα επόμενα χρόνια, με χρήσεις γης και όρια και περιορισμούς παντού. Και κάποιοι άλλοι θέλουν να αναπαράγουν τις παθογένειες δεκαετιών, να διατηρήσουν τις διατάξεις για τις εκτός σχεδίου περιοχές και τις απαγορεύσεις του χθες. Αυτό που εντυπωσιάζει ιδιαίτερα είναι ότι οι ίδιοι κύκλοι ανθρώπων που φωνάζουν ότι πρέπει να μείνουν αδόμητες όλες οι εκτάσεις εκτός σχεδίου, φωνάζουν τώρα για να μην εφαρμόζεται το κίνητρο της μειωμένης κάλυψης του ΝΟΚ στις πόλεις! Θέλουν αδόμητες επιφάνειες στην ύπαιθρο αλλά όχι στις πόλεις. Ποιος πραγματικά νοιάζεται για το περιβάλλον και τους ανθρώπους προκύπτει εύκολα από αυτό και μόνο το γεγονός…

1. **Ποιοι είναι οι κίνδυνοι από την κατάργηση των κινήτρων του ΝΟΚ;**

Να δοθεί το λάθος μήνυμα ότι η Πολιτεία δεν παίρνει στα σοβαρά τις επιπτώσεις της κλιματικής κρίσης και την ανάγκη για ανθεκτικότητα των κατασκευών. Η λιγότερη κάλυψη εδάφους στις πόλεις είναι ήδη όρος βιωσιμότητας των πόλεων. Η μη εφαρμογή των μπόνους του ΝΟΚ μπορεί να οδηγήσει σε μεγαλύτερο κίνδυνο ή μεγαλύτερη ένταση πλημμυρών. Τα ενεργειακά αποδοτικά κτίρια μπορούν να μειώσουν τις εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου. Κάθε διαφορετική επιλογή, και μάλιστα με όρους γενικής εφαρμογής, θα μπορούσε να χαρακτηριστεί ακόμη και έγκλημα, καθώς μπορεί να συμβάλει στην απώλεια ανθρώπινων ζωών μελλοντικά.

1. **Είναι υπέρ ή κατά των πολλών τα κίνητρα του ΝΟΚ; Φέρνουν κοινωνική ανισότητα ή κοινωνική δικαιοσύνη;**

Τίποτε από τα δύο δεν φέρνουν από μόνα τους τα κίνητρα του ΝΟΚ. Αν θεωρήσουμε ότι αυξάνεται η προσφορά, βοηθούν στη μείωση των ανισοτήτων. Πρακτικά όμως δείτε τί συμβαίνει… Ποιοι φωνάζουν; Ξεκίνησαν κάποιοι στο Ψυχικό και στην Εκάλη, συνεχίζουν τώρα στον Άλιμο και σε Βάρη – Βούλα – Βουλιαγμένη. Είδατε εσείς μήπως διαμαρτυρίες στο Κερατσίνι, στην Κοκκινιά, στην Αγία Βαρβάρα, στο Αιγάλεω, στο Περιστέρι, σε κάποια περιοχή της Δυτικής Αθήνας ή της Δυτικής Αττικής;

Και κάτι ακόμη σημαντικό. Στη σημερινή εποχή της στεγαστικής κρίσης, ιδίως για νέους ανθρώπους και νέα ζευγάρια, αυτό που πρέπει να συζητάμε είναι πώς θα βοηθήσουμε, όχι πως θα εμποδίσουμε, την οικοδόμηση. Το ΤΕΕ και εγώ έχουμε προτείνει την καθιέρωση της κοινωνικής στέγασης ως ειδικής κατηγορίας χρήσεων γης, όπου εκεί μπορούμε να προβλέψουμε αυξημένους συντελεστές για να δημιουργηθούν περισσότερες κατοικίες για όσους έχουν οικονομική ανάγκη. Είναι και αυτό ένα κίνητρο και θα μπορούσε να συνδεθεί με τον ΝΟΚ.

1. **Ποιοι ωφελούνται από την κατάργηση των κινήτρων του ΝΟΚ; Γιατί πραγματικά φωνάζουν κάποιοι σε ορισμένες περιοχές;**

Αυτοί που επιθυμούν να καταργηθούν τα κίνητρα του ΝΟΚ σε ακριβές περιοχές είναι αυτοί που ήδη έχουν χτίσει κτίρια στο παρελθόν. Δεν θέλουν νέα κτίρια δίπλα τους και μάλιστα καλύτερα από τα δικά τους για να μην χάσει αξία η περιουσία τους. Λογικό ίσως, αλλά δεν μπορεί να είναι κανόνας της δημόσιας πολιτικής. Αν γενικευόταν κάτι τέτοιο θα φθάναμε στην απαγόρευση κάθε νέας δόμησης. Και οι δήμαρχοι που φωνάζουν αυτούς θέλουν να εξυπηρετήσουν, τους ψηφοφόρους τους. Οι νέοι κάτοικοι δεν ψηφίζουν ακόμη στο δήμο που θα μετακομίσουν στο μέλλον…. Κανείς τους δεν καίγεται ούτε για τον συμπολίτη τους, Ούτε το κοινωνικό σύνολο, ούτε για το περιβάλλον. Ο περιορισμός της πρόσβασης σε μια αγορά μέσα από πολιτικές ή άλλες παρεμβάσεις ή αποκλεισμούς, στην οικονομία, χαρακτηρίζεται και προσοδοθηρία. Αυτή είναι η πολιτική των δημάρχων που αντιδρούν στον ΝΟΚ.

1. **Να καθιερωθούν περισσότερα κίνητρα; Να επεκτείνουμε τα κίνητρα ΝΟΚ αντί να τα μειώσουμε ή να τα ακυρώσουμε;**

Η κατηγορία για αυξημένο ύψος πολλές φορές είναι παραπειστική, καθώς το πραγματικό ύψος μιας οποιαδήποτε οικοδομής, οπουδήποτε στην Ελλάδα, είναι μεγαλύτερο ούτως ή άλλως από το πλασματικό πολεοδομικό μέγεθος του ορίου ύψους, καθώς παγίως προβλέπονται εξαιρέσεις, όπως η απόληξη κλιμακοστασίου ή ανελκυστήρα. Εκτός και αν κάποιοι πιστεύουν ότι δεν χρειάζεται να ανεβαίνουν στις οροφές οι πολίτες ή να χρησιμοποιούν ανελκυστήρες. Όπως και σε άλλα πολεοδομικά μεγέθη (πχ κάλυψη – κοινόχρηστοι χώροι) για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία. Με το ίδιο σκεπτικό, τις ανθρώπινες ανάγκες στη σύγχρονη εποχή, πρέπει να συνεχίσουμε να δίνουμε κίνητρα αυξημένης δόμησης ή και ύψους για να έχουμε, για παράδειγμα, καλύτερα μονωμένα δώματα και όψεις, με ορθολογική διαχείριση νερού και αυξημένη βιολειτουργία. Γενικά οφείλουμε να επενδύσουμε, μέσω κινήτρων χωρίς δημοσιονομικό κόστος και συγκεκριμένων εξαιρέσεων από παλαιούς και υφιστάμενους πολεοδομικούς κανόνες, σε θερμομόνωση κτιρίων, μικρο-παραγωγή ΑΠΕ και αποθήκευση ενέργειας, σκίαση και προστασία από φυσικά φαινόμενα, ορθολογική διαχείριση νερού και λυμάτων, μικρότερη εδαφοκάλυψη, περισσότερη φύτευση, περισσότερη βιώσιμη κινητικότητα. Δεν λέω κάτι παράλογο, ήδη υπάρχουν εξαιρέσεις από τη νομοθεσία και τους κανόνες για την όδευση σωληνώσεων και εγκαταστάσεων φυσικού αερίου στις όψεις των κτιρίων. Γιατί επιτρέπουμε κάτι που εν τέλει δεν είναι καν φιλικό στο περιβάλλον και δεν επιτρέπουμε ανθεκτικές και περιβαλλοντικές λύσεις, όπου όλοι κερδίζουν; Και δεν εφευρίσκουμε τον τροχό, το κάνουν πολλές ανεπτυγμένες χώρες της Δύσης, στις μεγάλες πόλεις, με την εξαίρεση φυσικά μνημείων και ιστορικών περιοχών.

Τα κίνητρα για αύξηση συντελεστή δόμησης ή και ύψους όχι μόνο δεν πρέπει να καταργηθούν αλλά να υπάρξουν και νέα: κίνητρα για εγκατάσταση μικρών ΑΠΕ στις οροφές των κτιρίων, για τοπική αποθήκευση ενέργειας, για ορθολογική αξιοποίηση όμβριων υδάτων και αποχέτευσης, για απόσυρση παλαιών οικοδομών. Τέτοιες επενδύσεις είναι μεγάλου κόστους αλλά απαραίτητες για την επίτευξη των εθνικών και ευρωπαϊκών στρατηγικών για το περιβάλλον και το κλίμα. Η παροχή οικοδομικών κινήτρων αποτελεί δημόσια επένδυση σε καλύτερο μέλλον χωρίς δημοσιονομικό κόστος.