

ΘΕΜΑ ΕΙΣΗΓΗΣΗΣ: «Από τις Ζ.Ο.Ε. στις Ε.Χ.Μ. και στα Σ.Χ.0.0.ΑΠ»

ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ: Κωστής Δασκαλάκης, Αρχιτέκτονας-Πολεοδόμος

- Την τελευταία 25ετία η πολιτεία «προσπαθεί» να καθορίσει/θεσμοθετήσει «χρήσεις γης» στον εξωαστικό χώρο, χωρίς ιδιαίτερη επιτυχία.

Την ίδια αυτή περίοδο, το παραλιακό τοπίο υποβαθμίστηκε ανεπανόρθωτα, στερώντας από τη χώρα το σπουδαιότερο τουριστικό της πόρο. Ιδιαίτερα στα μικρά νησιά η ομορφιά του τοπίου τους αποτελεί τη μοναδική τους περιουσία. Κι όμως την τελευταία 25ετία πολλά μικρά και μεγάλα νησιά έχασαν για πάντα τις μοναδικές τους αμμουδιές και τη μοναδική πολλές φορές γεωργική τους γη γιατί έπεσαν «θύματα» της 'άναρχης' (όπως συνηθίζεται να λέγεται) ή 'αλόγιστης' οικιστικής ανάπτυξης.

Η «αποτυχία» δηλαδή αυτής της προσπάθειας είχε ένα συγκεκριμένο «θύμα». Οφείλουμε, λοιπόν, όλοι εμείς που ομολογουμένως «προσπαθήσαμε να προλάβουμε το κακό», αφού παραδεχθούμε την ήττα μας να συζητήσουμε καταθέτοντας τις εμπειρίες μας ούτως ώστε να ανιχνεύσουμε μαζί τους λόγους που οδήγησαν σε αυτήν. Όχι μόνο γιατί ξοδέψαμε 25 χρόνια από τη ζωή μας - τα πιο δημιουργικά - χωρίς να δημιουργήσουμε (να κατοχυρώσουμε δηλαδή) ένα πλαίσιο προστασίας των συγκεκριμένων περιοχών που μας ανατέθηκαν, αλλά και γιατί είμαστε πάλι εμείς οι ίδιοι που συμμετέχουμε στη «νέα» προσπάθεια καθορισμού χρήσεων γης στον εξωαστικό χώρο, μέσω των ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ του Νόμου 2508/97.

Πιστεύω ότι υπάρχουν αρκετοί λόγοι για τους οποίους είναι πιθανό κι αυτή η προσπάθεια όχι μόνο να αποτύχει να προστατεύσει τους πλουτοπαραγωγικούς πόρους ενός τόπου αλλά και να οδηγήσει στην επιτάχυνση της καταστροφής του, όπως συνέβη με προηγούμενες «προσπάθειες», εννοώ ΖΟΕ, ΕΠΑ και ΕΧΜ, που επιτάχυναν - και μάλιστα σημαντικά - τη διαδικασία υποβάθμισης των παραλιακών και νησιωτικών περιοχών της χώρας.

- Αλλά ας πάρουμε το θέμα από την αρχή. Ήδη από το 1987, με την Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης (ΕΠΑ), θεσμοθετήθηκαν σε λίγες, είναι η αλήθεια, περιπτώσεις Ζώνες Οικιστικού ελέγχου (ΖΟΕ) παραλιακών-τουριστικών περιοχών.

Ποια ήταν όμως τα αποτελέσματα;

Θα αναφερθώ σε συγκεκριμένη περίπτωση γιατί μόνο εξετάζοντας συγκεκριμένες περιπτώσεις υπάρχει ελπίδα να βγάλουμε χρήσιμα για το μέλλον συμπεράσματα.

Την περίοδο εκείνη ήμουν επιβλέπων της ΕΠΑ στην Κρήτη. Για να «προλάβω», λοιπόν, και να «σώσω» τις αμμουδιές της ιδιαίτερης πατρίδας μου, ενέταξα στο πρόγραμμα της ΕΠΑ όχι μόνο την περιαστική παραλιακή ζώνη της πόλης του Ρεθύμνου (πεδινή ζώνη με αμμουδερή ακτή μήκους ~10 χλμ.) αλλά και όλες τις γνωστές, ερημικές την εποχή εκείνη, ακτές κολύμβησης του Νομού.

Ποιο ήταν όμως το αποτέλεσμα;

Εξόφθαλμα αρνητικό! Αν δεν είχαμε θεσμοθετήσει τη ΖΟΕ Ρεθύμνου η μεν παραλιακή ζώνη θα είχε εξίσου (κακά) οικοδομηθεί, ο υπόλοιπος κάμπος όμως θα οικοδομείτο με βάση τη

νομοθεσία περί 'εκτός σχεδίου δόμησης', δηλαδή 200 μ ανά 4 στρέμματα και όχι με όρους δόμησης οικισμού όπως έγινε. Τι έγινε δηλαδή;

Ως «αντίδραση» στον καθορισμό τμήματος κάμπου ως 'προστατευόμενης γεωργικής γης', η τότε Νομάρχης επεξέτεινε τα όρια των παρακείμενων οικισμών, μετατρέποντας αυτόματα μεγάλο τμήμα της προστατευτέας 'γεωργικής' γης σε 'οικιστική'!!! Επιπλέον, για να περάσει χωρίς κοινωνικό/πολιτικό κόστος η θεσμοθέτηση της ΖΟΕ, οι ρυθμίσεις οι σχετικές με την προστασία της αμμουδιάς, των αρχαιολογικών χώρων και της γεωργικής γης υπήρξαν «ανώδυνες», τελικά ατελέσφορες και κατά συνέπεια ουσιαστικά άχρηστες. Ακολούθησε τροποποίηση του Π.Δ/τος και έτσι η ΖΟΕ κατάντησε ... η σκιά της.

Ποια ήταν τα αποτελέσματα της ΕΠΑ στις υπόλοιπες ερημικές την εποχή εκείνη ακτές κολύμβησης του Νομού;

Οι σχετικές μελέτες διήρκησαν περίπου 10 χρόνια! Άρχισαν όταν οι παραλιακές αυτές περιοχές ήταν πλήρως αδόμητες, λειτούργησαν ως «επιταχυντές δόμησης» και θεσμοθετήθηκαν όταν οι περιοχές είχαν δομηθεί σε σημαντικό βαθμό. ΖΟΕ δεν καθορίστηκαν και οι αμμουδιές παρέμειναν ανοχύρωτες. Τα πολεοδομικά σχέδια, που θεσμοθετήθηκαν, δημιουργώντας νέους-πελώριους παραλιακούς οικισμούς, ήταν ιδιαίτερα κακής ποιότητας, με μηδαμινό ποσοστό κοινόχρηστων χώρων. Για τη μεν έλλειψη κοινόχρηστων χώρων υπεύθυνη είναι η πολιτεία, λόγω του μικρού ποσοστού εισφορών γης που καθόρισε, για την κακή όμως ποιότητα του σχεδίου την κύρια ευθύνη φέρουν οι μελετητές.

- Και έρχομαι στο θέμα 'μελετητές'. Είναι γνωστό σε όλους ότι μέσω της Επιχείρησης Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης πολλοί μηχανικοί, που ουδέποτε εδιδάχθησαν πολεοδομία - οι περισσότεροι ούτε αρχιτεκτονική! - επεχείρησαν να 'ανασυγκροτηθούν' οικονομικά και η πολιτεία, δυστυχώς, δικαίωσε αυτή τους την προσπάθεια. Άλλωστε ήταν η ίδια η πολιτεία που τους «έδωσε την ιδέα». Γιατί μόνοι τους μέσα στο καθημερινό άγχος των 'οικοδομών' και των 'τοπογραφικών μετρήσεων' ουδέποτε, υποθέτω, θα είχανφανταστεί τον εαυτό τους «Πολεοδόμο/Χωροτάκτη»! Κι αυτό το έγκλημα - γιατί σε βάθος χρόνου είναι εγκληματικό να σχεδιάζουν τις νέες παραθεριστικές πόλεις του 'μέλλοντος μας' στις πιο «κρίσιμες» και πιο «όμορφες» περιοχές του τόπου μας απαίδευτα άτομα - είναι δ ι α ρ κ έ ς ! Γιατί είναι οι ίδιοι ή πολλοί από αυτούς που καρπώθηκαν αργότερα μεγάλο μέρος των 'πολεοδομικών πακέτων' του Β' ΚΠΣ, και είναι ίσως οι ίδιοι που με 'τύποις' οργανωμένα γραφεία Α' και Ε' τάξης και πτυχία της «αγοράς» επιχειρούν να «χωροτακτίσουν» τώρα ό,τι απέμεινε ακόμα, σχετικά, αλώβητο σε αυτόν τον τόπο, δηλαδή την 'ενδοχώρα', μέσω των μελετών ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ των νέων 'Καποδιστριακών' Δήμων.

- Και έρχομαι στο θέμα των Ειδικών Χωροταξικών Μελετών. Το 1987, η Διεύθυνση Χωροταξίας αποφάσισε προς διευκόλυνση του έργου της - που την περίοδο εκείνη αφορούσε κυρίως τις χωροθετήσεις Τουριστικών και Βιομηχανικών Μονάδων - να αναθέσει, με ευρωπαϊκή χρηματοδότηση, την εκπόνηση των Ειδικών Χωροταξικών Μελετών (ΕΧΜ) των νησιών και των παραλιακών περιοχών τουριστικού ενδιαφέροντος. Ανέλαβα τότε ως ελεύθερος επαγγελματίας την εκπόνηση ΕΧΜ σε έξι νησιά/παρακτίες

περιοχές. Συνέταξα, όπως και οι άλλοι συνάδερφοι, ήδη από το 1990 αντίστοιχα σχέδια Προεδρικών Διαταγμάτων, που μέσω της θεσμοθέτησης ΖΟΕ απέβλεπαν πρωτίστως στην προστασία του τοπίου και ιδιαίτερα των επώνυμων και ανώνυμων παραλιών/ακτών κολύμβησης, οι περισσότερες των οποίων την εποχή εκείνη ήταν ακόμα αδόμητες.

Ποιο ήταν το αποτέλεσμα κι αυτής της «προσπάθειας» μετά από 20 χρόνια;

Στις περιοχές, που οι τοπικές κοινωνίες 'πίστεψαν' ότι οι EXM 'ενδέχεται να θεσμοθετηθούν', οι μελέτες αυτές απέδωσαν καρπούς. Αλλά τι καρπούς; Όχι μόνο επιτάχυναν σημαντικά τη δόμηση των παραλιακών περιοχών αλλά, το σπουδαιότερο, κατεύθυναν τη δόμηση κατά προτεραιότητα στις πλέον ευαίσθητες περιοχές του τοπίου, όπως κορυφογραμμές, αμμουδιές, κ.λπ. Η περίπτωση της Μυκόνου είναι χαρακτηριστική; οι μόνες περιοχές που δε δομήθηκαν είναι αυτές στις οποίες δεν προτάθηκαν περιορισμοί στη δόμηση. Αντίθετα δομήθηκαν όλες οι περιοχές των οποίων είχε προταθεί η 'προστασία'.

Στην Άνδρο, που έτυχε και εκεί να εκπονήσω EXM, προτάθηκε, μόνο σε μια διακεκριμένη κορυφογραμμή, οι οικοδομές να τοποθετούνται σε απόσταση 50μ. από αυτήν. Το αποτέλεσμα; Οι μόνες τρεις οικοδομές που χτίστηκαν σε αυτήν την περιοχή - και μάλιστα νόμιμα με άδεια του ίδιου Υπουργείου (ΥΠΕΧΩΔΕ) - τοποθετήθηκαν ακριβώς πάνω στην κορυφογραμμή! Λογικό δεν ήταν; Οι αντιδράσεις της κοινωνίας είναι πάντα λογικές και αναμενόμενες. Οι δράσεις της πολιτείας, από την άλλη, είναι πολλές φορές παράλογες και αντιφατικές. Όταν η πολιτεία συντάσσει χάρτες στους οποίους σημειώνει τις περιοχές που θα προστατεύσει', απαγορεύοντας τη δόμηση τους, και αντί να επιβάλλει αμέσως αναστολή έκδοσης νέων οικοδομικών αδειών και να θεσπίσει τις ρυθμίσεις που αποφάσισε, κοινοποιεί αυτούς τους χάρτες σε όλα τα χωριά της ευρύτερης περιοχής μελέτης, στο πλαίσιο των λεγόμενων «δημοκρατικών διαδικασιών», μήπως δεν κάνει τίποτα άλλο από το να παροτρύνει - απειλώντας μάλιστα - τους ιδιοκτήτες γης να δομήσουν άμεσα τις προστατευτέες περιοχές που κατέχουν γιατί αν δεν το κάνουν αυτές, ουσιαστικά, θα δημευθούν αφού δε θα έχουν πλέον καμία εμπορική αξία; Έντρομοι, λοιπόν, οι χωρικοί-ιδιοκτήτες άγονων, βραχωδών εκτάσεων, που μόλις είχαν προλάβει να συνειδητοποιήσουν ότι είχαν καταστεί πλούσιοι από τα βοσκοτόπια που τους άφησαν οι πάμφτωχοι γονείς τους, πουλούν στους νεόπλουτους της δεκαετίας (1994-2004, που δεν ήταν και λίγοι!) αυτές τις εκτάσεις κι έτσι πριν ολοκληρωθούν οι «δημοκρατικές διαδικασίες» τα βουνά γεμίζουν βίλες με πισίνες!

Ας φύγουμε όμως από τη Μύκονο για να δούμε ποιο ήταν το αποτέλεσμα των EXM στις περιοχές που οι τοπικές κοινωνίες, παρά τη δημοσιότητα που δώσαμε μέσω του ΤΕΕ και του τοπικού τύπου, δεν πήραν στα σοβαρά αυτή την ιστορία, όπως για παράδειγμα στα νότια παράλια του Νομού Ρεθύμνης. Εκεί δεν πίστεψαν ότι ήταν δυνατό με ΖΟΕ να απειληθεί η περιουσία τους. Εκεί το αποτέλεσμα της EXM είναι μηδενικό. Κανείς δε λαμβάνει υπόψη τις προτάσεις της, ούτε καν οι αρμόδιες υπηρεσίες! Παρά το ότι το Χωροταξικό Πλαίσιο της Περιφέρειας, που θεσμοθετήθηκε αναφέρει ότι 'αυτές' οι προτάσεις πρέπει να θεσμοθετηθούν! Παρά το ότι επί σειρά ετών οι τοπικοί φορείς - και ιδιαίτερα το τοπικό ΤΕΕ - ζητούσαν από τους κατά καιρούς υπουργούς / υφυπουργούς ΥΠΕΧΩΔΕ να υπογράψουν το σχετικό Προεδρικό Διάταγμα. Αυτοί πάντα το υπόσχονταν και πάντα αθετούσαν την υπόσχεση τους...! Έτσι οι παραλίες ψιλο-χτίζονται, ψιλο-καταστρέφονται, η παράκτια ζώνη υποβαθμίζεται αργά αλλά σταθερά - όπως της ήταν 'γραμμένο'! - σαν να μη γράψαμε

τίποτα για αυτήν στις 300 σελίδες της μελέτης σα να μη γράψαμε ειδικό Προεδρικό Διάταγμα για την «προστασία» της ... ! Μάλιστα τα τελευταία χρόνια με νέα χρηματοδότηση της ευρωπαϊκής ένωσης και με βάση νέο νόμο (τον 2508) ξαναγράφονται για τις ίδιες περιοχές νέα κείμενα, νέες αποφάσεις γενικού Γραμματέα για την «προστασία» της ...

Φυσικά αυτή τη φορά μιλάμε για πιο λάιτ προστασία. ...

Κυρίες και κύριοι,

- Όταν δομηθούν, και αποκτήσουν και στην πραγματικότητα 'εικόνα πόλης' οι νέοι παραλιακοί οικισμοί, που δημιούργησαν με παράνομες ουσιαστικά αποφάσεις οι Νομάρχες τη δεκαετία του '80 «πάνω» στις αμμουδιές και στους κάμπους π.χ. της Κρήτης, τότε θα ανακαλύψει και ο πλέον δύσπιστος ότι αυτό που νομίζει ότι είναι εξοχή δεν υπάρχει! Όλα είναι 'πόλη' και μάλιστα κακής ποιότητας, χωρίς σχεδιασμό, χωρίς ελεύθερους χώρους, χωρίς πράσινο. Με τον ίδιο ασυνείδητο τρόπο πολλοί Νομάρχες την ίδια εποχή οριοθέτησαν και τους προ του 1923 οικισμούς Στο Νομό Ρεθύμνης καθορίστηκαν όρια δήθεν στάσιμων οικισμών τόσο διευρυμένα ώστε ο ένας οικισμός «καλύπτει» τον άλλο! Σε ποια 'εκτός σχεδίου' περιοχή θα επιβάλλουμε χρήσεις γης μέσω ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ;

Κυρίες και κύριοι,

- Η εισβολή των rooms και των hotels στον παράκτιο και νησιωτικό χώρο λέμε ότι μας βρήκε απροετοίμαστους Ψέματα λέμε! Τα θέλαμε και τα πάθαμε! Αυτό που θα πάθουμε όμως τώρα με τη μαζική δόμηση φτηνής β' κατοικίας για τους ευρωπαϊούς εργαζόμενους, στις εκτός των οικισμών περιοχές είναι πολύ χειρότερο. Το τοπίο, όχι μόνο στις παράκτιες ζώνες αλλά και στην ενδοχώρα, θα 'παραμορφωθεί' ανεπανόρθωτα! Ο καθορισμός χρήσεων γης αποτελεί το μόνο μέσο άμυνας που διαθέτουμε. Η απαγόρευση δόμησης κατοικίας σε ορισμένες κρίσιμες 'εκτός σχεδίου' περιοχές είναι αναγκαία (π.χ. αμμουδιές - βουνά). Αυτά και άλλα πολλά πρέπει να γίνουν μέσω των ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ. Είμαστε όμως, τώρα, καλύτερα προετοιμασμένοι από άλλοτε για να αισιοδοξούμε ότι όλα θα πάνε κατ' ευχή; Γιατί τότε δεν καταφέραμε τίποτα!

Αγαπητοί συνάδελφοι,

- Οι προσπάθειες καθορισμού χρήσεων γης και προστασίας του τοπίου που έγιναν μετά τη μεταπολίτευση όντως απέτυχαν, παρά τις πρόνοιες του Συντάγματος του '78, τη δημιουργία ειδικού Υπουργείου για τη Χωροταξία και το Περιβάλλον, παρά την έμπνευση και την αποφασιστικότητα Υπουργών όπως ο Μάνος και ο Τρίσης, παρά την εκπόνηση πλήθους μελετών με ευρωπαϊκή χρηματοδότηση, τη σύνταξη πλήθους (Σχεδίων) Προεδρικών Διαταγμάτων «προστασίας», την υπερβολική έως αντισυνταγματική πίεση του Ε' Τμήματος του ΣτΕ ... γιατί απλούστατα η κοινωνία μας «δείχνει» να μην επιθυμεί κάτι τέτοιο και οι πολιτικοί μας (λαϊκίζοντας) δε θέλουν να τη δυσαρεστήσουν για να μην εισπράξουν, προφανώς, το αντίστοιχο πολιτικό κόστος. Για τον ίδιο λόγο 'φόρτωσαν' το δικό τους καθήκον στους ώμους της τοπικής αυτοδιοίκησης μέσω των ΓΠΣ /

ΣΧΟΟΑΠ του Ν. 2508/97. Αντίστοιχα, οι κεντρικές υπηρεσίες του ΥΠΕΧΩΔΕ 'φόρτωσαν' τη δική τους δουλειά - για την οποία «επροπονούνται» 20 χρόνια! - στις υπηρεσίες των περιφερειών, σε συναδέλφους δηλαδή κατά τεκμήριο νέους και άπειρους σε αυτό το αντικείμενο.

Σήμερα ο 'Δήμαρχος', ως εργοδότης - αφέντης αυτών των μελετών (ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ) καλείται να σταθεί στο ύψος του ιστορικού του ρόλου και να πάρει «τα δέοντα» μέτρα, θίγοντας καίρια τα συμφέροντα του δικού του συγγενή, ψηφοφόρου, φίλου ...

Ας μην κοροϊδευόμαστε, μια κοινωνία που θέλει να κτίσει παντού τα πάντα δύσκολα εμποδίζεται, ιδίως όταν οι ταγοί της επιζητούν πρωτίστως το «ψηφουλάκι» της ...

Δυστυχώς μόνο η διεθνής οικονομική κρίση, που απλώνεται ταχύτατα και στον τόπο μας, φαίνεται ικανή να ανακόψει την προσπάθεια μας να καταστρέψουμε τις ομορφιές του τόπου μας. Δυστυχώς.