

ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΜΗΧ. - ΠΟΛΕΟΔΟΜΟΣ  
ΔΙΔΑΣΚΩΝ στο τμήμα ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ  
ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΠΑΝΕΠ. ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ



## Κώστας Δασκαλάκης

### ΘΕΜΑ: Από τις ΕΧΜ στα ΣΧΟΟΑΠ

**Τ**ην τελευταία 20ετία 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 20ετία πολλά μικρά και μεγάλα νησιά έχασαν για πάντα τις μοναδικές τους αμμουδιές και τη μοναδική πολλές φορές γεωργική τους γη γιατί έπεσαν «θύματα» της «ανάρχης» (όπως συνηθίζεται να λέγετε) ή «αλόγιστης» οικιστικής ανάπτυξης.

Η «αποτυχία» δηλαδή αυτής της προσπάθειας είχε ένα συγκεκρι-

μενόμενο «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 20 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 νέου Νόμου 2508/97.

Πιστεύω ότι υπάρχουν αρκετοί λόγοι για τους οποίους είναι πιθανό κι αυτή η «νέα» προσπάθεια όχι μόνο να αποτύχει να προστατεύσει τους πλουτοπαραγωγικούς πόρους ενός τόπου αλλά και

να οδηγήσει στην επιτάχυνση της καταστροφής του, όπως έγινε και με τις προηγούμενες «προσπάθειες», 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 χροσισμα για το μέλλον συμπεράσματα.

Την περίοδο εκείνη ήμουν επιβλέπων της ΕΠΑ στην Κρήτη, εκ μέρους της αρμόδιας για την επιχείρηση αυτή Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΧΩΔΕ (τότε ΥΧΟΠ). Για να «προλάβω», λοιπόν, και να «σώσω» τις αμμονδιές της ιδιαίτερης πατρίδας μου, επωφελήθηκα της θέσης μου και της προσωπικής μου σχέσης με τον Τρίτη κι έτσι ενέταξα στο πρόγραμμα της ΕΠΑ όχι μόνο την περιαιστική παραλιακή ζώνη της πόλης του Ρεθύμνου (πεδινή ζώνη με αμμονδερή 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 μ2 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 κατά τρόπο προκλητικό και παράνομο - αλλά ποιος πάει στο ΣτΕ! - 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 αμμονδιάς, των αρχαιολογικών χώρων και της γεωργικής γης υπήρξαν «ανώδυνες», τελικά ατελέσφορες και κατά συνέπεια ουσιαστικά άχρηστες.

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

Οι σχετικές μελέτες διήρκεσαν 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 αμμονδιές 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 είχαν φανταστεί τον εαυτό τους «Πολεοδόμο/Χωροτάκτη»! Κι αυτό το έγκλημα - γιατί σε βάθος χρόνου είναι εγκληματικό να σχεδιάζουν τις νέες παραθεριστικές πόλεις του «μέλλοντός μας» στις πιο «κρίσιμες» και πιο «όμορφες» περιοχές του τόπου μας απαίδευτα άτομα - είναι δι 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 Δ' και Ε' τάξης και «μαϊμού» 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/παράκτιες 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 15 χρόνια;

Στις περιοχές, που οι τοπικές κοινωνίες «πίστεψαν» ότι οι ΕΧΜ «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, αμμουνδιές, κ.λπ. Η περίπτωση της Μυκόνου είναι χαρακτηριστική: οι μόνες περιοχές που δε δομήθηκαν την τελευταία 10ετία είναι αυτές στις οποίες δεν προτάθηκαν περιορισμοί στη δόμηση. Αντίθετα δομήθηκαν όλες οι περιοχές των οποίων είχε προταθεί η «προστασία».

Στην Άνδρο π.χ. 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, που λούν στους νεόπλουτους της δεκαετίας (που δεν ήταν και λίγοι!) αυτές τις εκτάσεις κι έτσι πριν ολοκληρωθούν οι «δημοκρατικές διαδικασίες» τα βουνά γεμίζουν βίλες με πισίνες!

Αν ο Σατανάς, από κακία επειδή δεν του μένει χρόνος να πάει κι αυτός διακοπές στη Μύκονο, αποφάσιζε να την καταστρέψει, πάλι EXM Μυκόνου θα ανέθετε και μάλιστα στον ίδιο μελετητή! Γιατί, πιστεύοντας ο αφελής ότι συμμετέχω στην προσπάθεια «διάσωσης» της, δεν περιορίστηκα στο «διαχωρισμό» των αλληλοσυγκρουόμενων δραστηριοτήτων αλλά προσανατόλισα τις ρυθμίσεις στην προστασία του τοπίου... ίσως γιατί με είχε μαγέψει όταν το πρωτοαντίκρισα ένα πρωί του '66 από το κατάστρωμα του πλοίου της άγονης γραμμής -φοιτητής της αρχιτεκτονικής τότε- με τους «Προσανατολισμούς» του Ελύτη παραμάσχαλα... και αυτή η μαγεία κράταγε ως τα τότε. Τώρα 10 χρόνια μετά το «τότε», η Μύκονος έχει πλέον χαθεί, κι ας «ξιφασκούν» ακόμα ΥΠΕΧΩΔΕ και ΣτΕ για την υλοποίηση του αυτονόητου. Γιατί η αποτελεσματική προστασία των ακτών κολύμβησης είναι αυτονόητη υποχρέωση της πολιτείας. Σε αυτό το θέμα δεν υπάρχουν εναλλακτικές προτάσεις προς συζήτηση με το «λαό»! Έπρεπε, δηλαδή, όλες οι επώνυμες αμμουδιές της χώρας να έχουν προστατευτεί 'μαζικά' από το ΥΠΕΧΩΔΕ, όπως έγινε με τους παραδοσιακούς οικισμούς πριν από 25 χρόνια.

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, ή ΖΟΑ όπως τις έλεγαν, να απειληθεί το «ΕΧΟΣ»

τους, δηλαδή η περιουσία τους. Εκεί το αποτέλεσμα της EXM, 15 χρόνια μετά την ολοκλήρωση της, είναι μηδενικό. Κανείς δε λαμβάνει υπόψη τις προτάσεις της, ούτε καν οι αρμόδιες υπηρεσίες! Παρά το ότι το Χωροταξικό Πλαίσιο της Περιφέρειας, που θεσμοθετήθηκε από πέρυσσι, αναφέρει ότι 'αυτές' οι προτάσεις πρέπει να θεσμοθετηθούν! Παρά το ότι τα τελευταία 10 χρόνια όλοι οι τοπικοί φορείς - Δήμαρχοι, Νομάρχες, τοπικό ΤΕΕ - ζητούν από τους κατά καιρούς υπουργούς/υφυπουργούς ΥΠΕΧΩΔΕ να υπογράψουν το σχετικό Προεδρικό Διάταγμα. Αυτοί πάντα το υπόσχονται και πάντα αθετούν την υπόσχεσή τους...! Έτσι οι παραλίες ψιλο-χτίζονται, ψιλο-καταστρέφονται, η παράκτια ζώνη υποβαθμίζεται αργά αλλά σταθερά - όπως της ήταν 'γραμμένο!' - σαν να μη γράφαμε τίποτα για αυτήν στις 300 σελίδες της μελέτης, σα να μη γράφαμε ειδικό Προεδρικό Διάταγμα για την «προστασία» της!

#### 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 παράνομα, αλλά ισχύουν και εφαρμόζονται εδώ και 15 χρόνια, 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; Για παράδειγμα,

εντός των ορίων ενός οικισμού που είναι κηρυγμένος παραδοσιακός, είναι περιαστικός και απέχει 15' από τη θάλασσα, περιλαμβάνονται δυο (2) φαράγγια κι ένας (άλλος) μικρότερος, γειτονικός του οικισμού...! Στον δήθεν «στάσιμο» αυτό οικισμό δραστηριοποιούνται ντόπιες και ξένες οικοδομικές εταιρείες, που πουλούν α' κατοικία στους ντόπιους και β' (παραθεριστική) κατοικία στους Σκανδιναβούς! Οι ρυθμοί δόμησης στα 'διευρυμένα' όρια πολλών ημιορεινών οικισμών σαν κι αυτόν αλλά και σε «φτηνές» 'εκτός σχεδίου' περιοχές - όπως στον άλλοτε υπέροχο Αποκόρωνα Χανίων - είναι ιδιαίτερα έντονοι. Στον Αποκόρωνα σύσσωμοι οι τοπικοί φορείς οργάνωσαν φέτος στις 8 Οκτωβρίου ειδική Ημερίδα με μοναδικό θέμα: «την αντιμετώπιση του ξένου εισβολέα...», που κατέληξε σε ομόφωνη απόφαση... να συνταχθεί 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 ευρωπαίους εργαζόμενους, στις εκτός των οικισμών περιοχές, είναι πολύ χειρότερο. Το τοπίο, όχι μόνο στις παράκτιες ζώνες αλλά και στην ενδοχώρα, θα 'παραμορφωθεί' ανεπανόρθωτα! Ο τόπος μας θα γίνει αγνώριστος! 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. αμμονδιές). 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 Τρίτσης, 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 δυσανεχθούν για να μην εισπράξουν, προφανώς, το αντίστοιχο πολιτικό κόστος. Για τον ίδιο λόγο 'φόρτωσαν' το δικό τους καθήκον στους ώμους της τοπικής αυτοδιοίκησης. Αντίστοιχα, οι κεντρικές υπηρεσίες του ΥΠΕΧΩΔΕ «φόρτωσαν» τη δική τους δουλειά - για την οποία «επροπονούντο» 20 χρόνια! - στις υπηρεσίες των περιφερειών, σε συναδέλφους δηλαδή κατά τεκμήριο νέους και άπειρους σε αυτό το αντικείμενο.

Θέλετε να πιστέψω ότι ο «Δήμαρχος», ως εργοδότης-αφέντης αυτών των μελετών, θα σταθεί στο ύψος του ιστορικού του ρόλου και θα πάρει «τα δέοντα» μέτρα, θίγοντας καιρίια τα συμφέροντα του δικού του συγγενή, ψηφοφόρου, φίλου καταχειροκροτούμενος από την τοπική κοινωνία...;

#### **Αγαπητοί συνάδελφοι,**

Αν θέλετε τόσο πολύ να το πιστέψω, επειδή σας αγαπώ, σας υποσχομαι ότι τουλάχιστον θα το προσπαθήσω!