

ΧΩΡΟΤΑΚΤΗΣ
Υπ. Δρ. ΕΜΠ



Μαρία Ζήφρου

ΘΕΜΑ:

**Περιεχόμενο ΓΠΣ - ΣΧΟΟΑΠ στο πλαίσιο της κοινοτικής χωρικής πολιτικής Σχεδιασμός Χρήσεων Γης (στη Ρόδο)
- Αρχές και Στόχοι**

Θέλω ξεκινώντας να πω ότι το θέμα της εισήγησης μου παρεκκλίνει από τον τίτλο που είχα αρχικά υποβάλλει και που φαίνεται στο πρόγραμμα. Ο νέος τίτλος είναι «Σχεδιασμός Χρήσεων Γης: Αρχές και στόχοι». Ο λόγος αυτής της αλλαγής είναι ότι προτίμησα να εστιάσω την εισήγηση μου γύρω από την προβληματική που θέτει αυτή η διημερίδα και αφορά στην εκπλήρωση του στόχου για ορθολογική ανάπτυξη – πως ορίζεται άραγε αυτή; – και τη χωροταξική θωράκιση του Νομού και ιδιαίτερα της Ρόδου.

Θα μιλήσω όχι ως μελετήτρια – γιατί δεν έχω εμπλακεί επαγγελματικά στη Ρόδο – αλλά ως Ροδίτισσα που δεν μένω πια μόνιμα εδώ, αλλά που η απογοήτευση μου για την αισθητική, την περιβαλλοντική και την κοινωνική μεταλλαγή αυτού του τόπου μεγαλώνει – κάθε φορά που επισκέπτομαι τον τόπο μου - όπως και η αγωνία μου για το πού τελικά θα καταλήξει αυτή η πορεία που έχει πάρει.

Ποια είναι η εικόνα που αντικρίζει κανείς, η μορφή και τα χαρακτηριστικά, τα προβλήματα της συνεχιζόμενης ανάπτυξης, του συνεχι-

ζόμενου μετασχηματισμού του νησιού της Ρόδου:

- κυκλοφοριακή συμφόρηση, προβλήματα στάθμευσης – τόσο στο κέντρο αλλά και στις γειτονιές και τα χωριά – και προπάντων θόρυβος – πολύς θόρυβος

- η ανυπαρξία/ένδεικα οργανωμένου και επαρκώς εξοπλισμένου δημόσιου χώρου σε αμιγώς τουριστικές περιοχές

- εικόνα κορεσμού και μερικής εγκατάλειψης κυρίως στην πόλη της Ρόδου αλλά και στην Ιαλυσό και Φαληράκι, η οποία έχει οδηγήσει στη λειτουργική και οικονομική απαξίωση του παραγωγικού, κυρίως τουριστικού αλλά και εμπορικού, εξοπλισμού

- ανεξέλεγκτη ανοικοδόμηση και διασπορά οικιστικών και τουριστικών δραστηριοτήτων – στον αγροτικό κυρίως χώρο. Δραστηριότητες που αναπτύσσονται είτε γραμμικά κατά μήκος του κύριου οδικού άξονα- το συνεχές Γεννάδι-Λαχανιάς αποτελεί το νέο πρότυπο, είτε παραθαλάσσια σε όλο και μικρότερη απόσταση – νόμιμη? άραγε – από τον αιγιαλό, σε κοίτες ποταμών – Λουτάνη στη Γλύστρα - και γενικά όπου μπορεί ή μάλλον θέλει ο καθένας!

Η υποβάθμιση και καταστροφή του τοπίου η οποία συντελείται όχι μόνο λόγω της ανεξέλεγκτης και 'ουδέτερης' αισθητικά ανοικοδόμησης, αλλά και από την υπερεκμετάλλευση του χώρου – δημόσιου και παράκτιου – βλ. άπλωμα στον χώρο καντινών, ομπρελών, και εμπορευμάτων

Πέρα όμως από την εικόνα και τις δυσλειτουργίες της χωρικής οργάνωσης, το ερώτημα που πρέπει να μας απασχολήσει αφορά στο ποια είναι η δυναμική που δημιουργείται ή οι επιπτώσεις που απορρέουν από τη συγκεκριμένη μορφή της μακρο-οργάνωσης του νησιωτικού αυτού χώρου. Κατά τη δική μου άποψη οι παρακάτω τάσεις αξίζουν ιδιαίτερης προσοχής:

- η δημιουργία διάσπαρτων 'τουριστικών θυλάκων ή κόμβων' υψηλής κυρίως έντασης σε διάφορες περιοχές του νησιού που χωροθετού-

νται ή προτείνεται να χωροθετηθούν μακριά από υφιστάμενα κέντρα και οικισμούς φαίνεται να περιορίζουν την προοπτική διάχυσης των παραγόμενων αξιών στην τοπική κοινωνία και οικονομία

- το ανεξέλεγκτο «άνοιγμα» νέων περιοχών προς τουριστική εκμετάλλευση ενέχει τον κίνδυνο περαιτέρω τόνωσης του ήδη παρατηρούμενου ανταγωνισμού στον χώρο, ο οποίος – ανταγωνισμός – λειτουργεί σε βάρος όχι μόνο της οικονομικής βιωσιμότητας του κορεσμένου βόρειου τμήματος του νησιού, αλλά και σε βάρος του φυσικού περιβάλλοντος και του τοπίου.

- η ανεξέλεγκτη «αξιοποίηση» εκτάσεων στον αγροτικό χώρο έχει σαν αποτέλεσμα – μέσω της εισαγωγής νέων κλιμάκων αξιών γης στην ύπαιθρο – τη δημιουργία συγκυριακών πιέσεων για την αλλαγή χρήσεων γης στον χώρο αυτό επηρεάζοντας έτσι τη βιωσιμότητα τομέων της αγροτικής οικονομίας - αναρωτιέμαι αν τελική πρόθεση είναι η παντελής εξάρτηση του νησιού από την εισαγωγή γεωργικών προϊόντων για εγχώρια κατανάλωση.

Το ερώτημα είναι πως φθάσαμε ως εδώ? Η απάντηση είναι γνωστή και κοινά αποδεκτή: οι σημαντικοί μετασχηματισμοί του ελληνικού χώρου, που χαρακτήρισαν τις τελευταίες δύο δεκαετίες έγιναν χωρίς κανένα χωροταξικό πλαίσιο, με αποτέλεσμα η ανάπτυξη και οργάνωση του χώρου να αποτελεί παράγωγο της σύζευξης των δυνάμεων της αγοράς και των συνεπειών διάφορων μη συντονισμένων χωρικά τομειακών πολιτικών. Στο πλαίσιο αυτό, εύλογα προκύπτει ότι η απάντηση για την ανάλυση αυτής της άναρχης, μη ορθολογικής ανάπτυξης βρίσκεται στην εφαρμογή ενός ενιαίου και συνεκτικού συστήματος χωρικού σχεδιασμού όπως αυτό που προβλέπει το ισχύον θεσμικό πλαίσιο για τον χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό. Το ερώτημα όμως που προκύπτει, τουλάχιστον σε μένα, είναι αν η εκπόνηση και μόνο πολεοδομικών και χωροταξικών σχεδίων – και η σχετική εφαρμογή τους στο βαθμό που

αυτή επιτρέπεται από την κοινωνικο-πολιτική πραγματικότητα στη χώρα μας – αποτελεί ικανή συνθήκη για την ορθολογική ανάπτυξη και οργάνωση του ελληνικού χώρου γενικότερα, και ειδικότερα της Ρόδου. Δηλ.,... η γενίκευση του σχεδιασμού χρήσεων γης σε ολόκληρη την έκταση του νησιού της Ρόδου, θα αλλάξει το ισχύον πρότυπο της χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης της Ρόδου ή οποιασδήποτε άλλης περιοχής? Η απάντηση σε αυτό το ερώτημα, όπως είναι φυσικό, δεν είναι μονοδιάστατη αλλά αφορά σε μια σειρά παραμέτρων μεταξύ των οποίων περιλαμβάνεται ο βαθμός εφαρμογής των θεσμοθετημένων σχεδίων και η επάρκεια αυτών των σχεδίων να λειτουργήσουν ως αποτελεσματικά εργαλεία διαχείρισης, και όχι μόνο ελέγχου της ανάπτυξης. Όμως, η θέση που υποστηρίζω εδώ και θέτω υπό την κρίση σας είναι ότι για να μπορέσουν τα νέα σχέδια να διαμορφώσουν νέες συνθήκες και προοπτικές για τη χωρική ανάπτυξη, πρέπει να απορριφθεί το ισχύον αναπτυξιακό πρότυπο αλλά και οι συνακόλουθες κυρίαρχες αντιλήψεις και συστήματα εννοιών που καθορίζουν μέχρι σήμερα τους όρους ανάπτυξης και χρήσης της γης στη χώρα μας. Και ο λόγος είναι ότι οι αρχές και στόχοι που απορρέουν από αυτό το πρότυπο και προσδιορίζουν τα χαρακτηριστικά του ελληνικού χώρου, θα συνεχίζουν να καθορίζουν σε μεγάλο βαθμό το περιεχόμενο των προτεινόμενων από τα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ χωρικών ρυθμίσεων σε αντίθεση με τους διακηρυγμένους στόχους και αρχές που υιοθετεί ο νέος οικιστικός και χωροταξικός νόμος, αναπαράγοντας έτσι τα ίδια προβλήματα και δυσλειτουργίες. Και εξηγούμε...

Νομίζω ότι σε όλους μας είναι γνωστές οι αρχές βάσει των οποίων οικοδομήθηκε αυτό το πρότυπο της μεταπολεμικής και ιδίως της μεταπολιτευτικής ανάπτυξης:

- η ταύτιση της ανάπτυξης με την απλή μεγέθυνση οικονομικών μεγεθών όπως, το ΑΕΠ και το κατά κεφαλήν εισόδημα

- η προώθηση του τομέα των κατασκευών ο οποίος πολύ συχνά, ακόμη και σήμερα, ιδιαίτερα σήμερα, χαρακτηρίζεται ως βασικός μοχλός της οικονομίας

- η μη εσωτερίκευση του περιβαλλοντικού και γενικότερα του εξωτερικού κόστους των αναπτυξιακών διαδικασιών

- η αυθαίρετη οικοπεδοποίηση και ανοικοδόμηση περιστασικής, αγροτικής και δασικής γης η οποία «υπαγορεύτηκε» και εξυτηρήθηκε στόχους στεγαστικής και κοινωνικής πολιτικής

- η διάσπαρτη ανοικοδόμηση του αγροτικού χώρου

- η ιδιοποίηση της υπεραξίας γης

- η υπερκατανάλωση χώρου και φυσικών πόρων

Η αντίληψη όμως που εδραιώθηκε - στο σύνολο σχεδόν της ελληνικής κοινωνίας - από την επικράτηση αυτού του οικιστικού μοντέλου και ενισχύθηκε από την εφαρμογή των όρων για την εκτός σχεδίου δόμηση είναι ότι όλη η γη είναι εν δυνάμει οικοδομήσιμη. Η κυρίαρχη αυτή αντίληψη - η οποία στηρίζει αλλά και στηρίζεται από την σημασία που αποδίδεται στην προστασία των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων - ερμηνεύει την απουσία ενός 'υπολογίσιμου' εναλλακτικού λόγου αναφορικά με την ανάπτυξη και χρήση της γης και πιστεύω ότι ακόμη και σήμερα προσδιορίζει σε μεγάλο βαθμό τα κριτήρια βάσει των οποίων διαμορφώνονται οι σχεδιαστικές προτάσεις και επομένως το εύρος και το περιεχόμενο των προτεινόμενων χωρικών ρυθμίσεων. Επομένως, αν δεν αλλάξουν αυτές οι βαθειά ριζωμένες αντιλήψεις και προσεγγίσεις βάσει των οποίων επιλύονται οι συγκρούσεις που εκδηλώνονται κατά τη διαδικασία ανάπτυξης και χρήσης της γης και διαμορφώνονται οι προτάσεις χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης δεν αναμένεται η εκπόνηση και εφαρμογή των νέων ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ να συνεισφέρει στην ορθολογική οργάνωση του χώρου.

Παρακάτω παραθέτω επιγραμματικά μερικές από τις εναλλακτικές αρχές, στόχους και πολιτικές που θα πρέπει να κατευθύνουν τη διαδι-

κασία παραγωγής των νέων σχεδιαστικών εργαλείων. Οι αρχές αυτές απορρέουν από το ίδιο το θεσμικό πλαίσιο για τον πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό καθώς και από τις ισχύουσες πολιτικές της Ε.Ε. για την αειφόρο ανάπτυξη και την ανταγωνιστικότητα της ευρωπαϊκής οικονομίας:

- επιδίωξη των προτεινόμενων ρυθμίσεων δεν μπορεί να είναι μόνο η επίτευξη αναπτυξιακών στόχων – ιδιαίτερα όταν αυτοί ταυτίζονται μόνο με την οικονομική μεγέθυνση – αλλά και η επίτευξη κοινωνικής δικαιοσύνης και ισότητας, η προστασία του περιβάλλοντος και της πολιτιστικής κληρονομιάς, η ορθολογική χρήση πόρων σε στενότητα καθώς και η αναβάθμιση της ποιότητας ζωής – η προσέγγιση αυτή υιοθετείται από τις θεσμοθετημένες προδιαγραφές εκπόνησης των ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ – το ζητούμενο είναι πως ερμηνεύονται και ιεραρχούνται οι διάφοροι στόχοι και με ποιο τρόπο και αν ενσωματώνονται στη διαμόρφωση του προτεινόμενου σεναρίου

- στόχος του σχεδιασμού ως διεργασία αποτελεί η ουσιαστική κατανόηση των κοινωνικο-οικονομικών διεργασιών οι οποίες προωθούν την ανάπτυξη και τον μετασχηματισμό της περιοχής μελέτης και όχι η άκριτη προβολή των βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων της αγοράς (παράδειγμα: η πρόσφατη τάση της οικοδόμησης τουριστικών επαύλεων και εξοχικών κατοικιών – αντανάκλα αυτή η τάση πραγματική αγοραστική ζήτηση ή δημιουργείται μόνο από τη δραστηριοποίηση του κατασκευαστικού και real estate κλάδου σε αυτή την επενδυτική δραστηριότητα; Από τις μέχρι πρόσφατα καταγεγραμμένες τάσεις οι ευρωπαίοι συμπολίτες μας που θέλουν να διατηρήσουν εξοχική κατοικία στη Ρόδο, φαίνεται να εγκαθίστανται μέσα στα χωριά γιατί αυτό που ζητούν είναι η συμμετοχή τους στον τρόπο ζωής και τις παραδόσεις της τοπικής κοινωνίας και όχι η διαμονή τους σε διώροφη έπαυλη στο μέσο του πουθενά και συνήθως πάνω στον κύριο οδικό άξονα).

- προώθηση της πολιτικής της «συμπαγούς πόλης» η οποία στοχεύει στην ανάσχεση της υπερκατανάλωσης μη ανανεώσιμων φυσικών πόρων – γη, έδαφος, τοπίο - περιορίζοντας τη διάχυση οικιστικών και αναπτυξιακών δραστηριοτήτων στον εξωαστικό χώρο και την ύπαιθρο και κατευθύνοντας την προβλεπόμενη ανάπτυξη σε ήδη υφιστάμενα αστικά κέντρα και οικισμούς. Η πολιτική αυτή εστιάζει στην άμεση διασύνδεση της οικιστικής ανάπτυξης με την ύπαρξη της απαραίτητης τεχνικής και κοινωνικής υποδομής αναδεικνύοντας το αυξημένο οικονομικό κόστος που συνεπάγεται το επεκτατικό μοντέλο οικιστικής ανάπτυξης. Τι συνεπάγεται η υιοθέτηση αυτής της πολιτικής; Κυρίως την ανάσχεση της γραμμικής και της διάσπαρτης δόμησης στον εξωαστικό χώρο και την ύπαιθρο. Αυτό θα επιτευχθεί μόνο από την κάλυψη όλων των εδαφικών εκτάσεων που δεν προβλέπεται να πολεοδομηθούν, από Ζώνες Προστασίας και Ζώνες Ελέγχου της Δόμησης οι οποίες όμως θα λειτουργούν ως εργαλεία κατάργησης – ή τουλάχιστον περιορισμού – της εκτός σχεδίου δόμησης και όχι ως εργαλεία νομιμοποίησης των βραχυπρόθεσμων επιλογών της αγοράς

- προστασία του τοπίου ως αυτοτελούς αξίας και ανάδειξη της τοπικής ταυτότητας ως ποιοτικού αναπτυξιακού κεφαλαίου

- θεώρηση της γης ως περιβαλλοντικό πόρο και όχι μόνο ως οικονομικό αγαθό

- ορθολογική διαχείριση των φυσικών πόρων και ιδιαίτερα της γεωργικής γης – θα ήθελα να επισημάνω τη σημασία της διατήρησης της γεωργικής γης, θέμα που πρέπει να αντιμετωπιστεί στο πλαίσιο μιας ολοκληρωμένης πολιτικής αναδιάρθρωσης της γεωργικής δραστηριότητας. Στο μεταξύ όμως, θα πρέπει να διασφαλιστεί η γεωργική χρήση ώστε να αποτραπεί η διαγραφόμενη πορεία εξάρτησης του νησιού από την εισαγωγή γεωργικών προϊόντων για την ικανοποίηση των αναγκών

- προστασία της φύσης – πολιτική που δεν πρέπει να περιορίζεται

μόνο στις περιοχές υψηλής οικολογικής σημασίας, π.χ. NATURA, αλλά να συμπεριλαμβάνει και 'κοινά' οικοσυστήματα που είναι αναγκαία ως συνδετήριο ιστός των προηγούμενων.

Η υιοθέτηση αυτών των αρχών και η συνεπαγόμενη ρήξη με το ισχύον πρότυπο οικιστικής ανάπτυξης και χωρικής οργάνωσης δεν θα γίνει επειδή αυτό επιβάλλεται από το νέο θεσμικό πλαίσιο ή τις οδηγίες και πολιτικές της Ε.Ε. Θα γίνει γιατί νομίζω ότι είναι πλέον φανερό ότι τα προβλήματα χωρικής οργάνωσης και περιβάλλοντος που χαρακτηρίζουν τον ελληνικό χώρο υποβαθμίζουν όλο και περισσότερο την ποιότητα ζωής των κατοίκων και, στην περίπτωση της Ρόδου, επηρεάζουν σημαντικά την ίδια τη βιωσιμότητα της τουριστικής της ανάπτυξης, όπως πλέον δείχνει η ανάλυση σχετικών στοιχείων...

Ενδεικτικά αναφέρω την παρατηρούμενη στασιμότητα - και περιοδική - μείωση της τουριστικής κίνησης όπως αυτή καταγράφεται από τον συνολικό αριθμό αφίξεων και διανυκτερεύσεων, τη σημαντική μείωση στην πληρότητα των ξενοδοχείων - λόγω της αυξανόμενης προσφοράς - καθώς και τη σταδιακή απαξίωση του προσφερόμενου τουριστικού προϊόντος όπως αυτή καταγράφεται από τις συνεχώς μειούμενες τιμές των ξενοδοχειακών καταλυμάτων. Πρέπει να συνειδητοποιήσουμε ότι στο πλαίσιο της παγκοσμιοποιημένης οικονομίας η ανάπτυξη των περιφερειών βασίζεται πλέον στην κεφαλαιοποίηση τοπικών χαρακτηριστικών και πλεονεκτημάτων. Η Ρόδος πρέπει να ανακτήσει τη θέση που κατείχε στη διεθνή ιεραρχία των τουριστικών προορισμών, και αυτό σημαίνει:

- την αναβάθμιση της ποιότητας του προσφερόμενου τουριστικού προϊόντος,
- την αναβάθμιση του υφιστάμενου τουριστικού εξοπλισμού και όχι τη μεγέθυνση του,
- την προστασία του πλούσιου φυσικού μας περιβάλλοντος, τη δια-

τήρηση του τοπίου και την ανάδειξη της αρχιτεκτονικής και πολιτισμικής μας κληρονομιάς.

Και κλείνω επισημαίνοντας το προφανές: αντικείμενο του συστήματος χωρικού σχεδιασμού αποτελεί η κατανομή δραστηριοτήτων στον χώρο. Βασική λειτουργία του συστήματος είναι η επίλυση των συγκρούσεων οι οποίες εγείρονται κατά τη διαδικασία ανάπτυξης και χρήσης της γης και αφορούν στα ποιοτικά χαρακτηριστικά των τόπων και των εδαφικών ενοτήτων. Έτσι, παρά τις όποιες μεταβολές έχουν σημειωθεί στον τρόπο θεώρησης της κοινωνίας και των κοινωνικών διεργασιών και συνακόλουθα στον ρόλο που διαδραματίζει το σύστημα σχεδιασμού του χώρου, στο επίκεντρο του σχεδιασμού βρίσκεται πάντα η πραγματικότητα των χωρικών προβλημάτων η οποία μετουσιώνεται σε δύο βασικά διλήμματα:

- ποιος αποκτά το δικαίωμα για να αναπτύξει ποια γη, και
- ποιανού/ποιανής «όραμα» κατευθύνει και «χρωματίζει» την παρέμβαση που επιχειρείται με στόχο τη διατήρηση ή την αλλαγή των ποιοτικών χαρακτηριστικών ενός τόπου

Και τα δύο αυτά διλήμματα έχουμε μάθει ότι πρέπει να προσεγγίζονται με βάση την προώθηση του δημόσιου συμφέροντος και όλοι ξέρουμε πόσο δύσκολο είναι να το προσδιορίσουμε. Νομίζω όμως ότι έχει γίνει πλέον ξεκάθαρο ότι το δημόσιο συμφέρον δεν ταυτίζεται ή δεν προσδιορίζεται από το άθροισμα των πολλαπλών ατομικών μεμονωμένων συμφερόντων.

Ευχαριστώ

