

Οικιστικά _ Νησιωτικός χώρος

Ίων Σιώτης
Αντίπαρος

Εκτός σχεδίου δόμηση στην Ελλάδα

- «.....Στην Ελλάδα, κύρια προβλήματα της οικιστικής πολιτικής είναι η εκτός σχεδίου δόμηση (**που δεν υφίσταται στις περισσότερες αναπτυγμένες χώρες**) και η υπερβολική πυκνότητα της εντός σχεδίου δόμησης. Ο συνδυασμός των δύο εξαντλεί καταστροφικά **τη φέρουσα ικανότητα** των περιοχών, ιδίως στον ευαίσθητο ορεινό και νησιωτικό χώρο και υποβιβάζει σημαντικά το περιβάλλον.....»

Διαβούλευση Ελλάδα 2020, Θέμα «Οικιστική Πολιτική», ΕΛΙΑΜΕΠ

και αλλού.....

- Μια γρήγορη αναζήτηση στο διαδίκτυο με λέξεις κλειδιά όπως “Land for Sale” ή “Terrain a Vendre” ακολουθούμενο από το όνομα οποιουδήποτε νησιού της Μεσογείου , είτε μεγάλων όπως Σαρδηνία-Κορσική –Σικελία-Μαγιόρκα ή μικρών όπως Pantelleria, Lampedusa, Minorca, Lipari κλπ αναδεικνύει ότι η δόμηση στην εξοχή, δηλαδή εκτός σχεδίου πόλεως ή οικισμού, αποτελεί κανόνα και όχι εξαίρεση.
- Το ίδιο ισχύει και για τα νησιά της Βαλτικής σε χώρες όπως η Εσθονία ή Φινλανδία καθώς και στη Βόρεια θάλασσα όπως στα νησιά των φιορντ της Νορβηγίας.
- Ο ισχυρισμός λοιπόν ότι η «εκτός σχεδίου» δόμηση αποτελεί Ελληνική ιδιομορφία κάθε άλλο παρά ευσταθεί.

δαιμονοποίηση.....

- *Αν έτσι έχουν τα πράγματα πως εξηγείται η δαιμονοποίηση στην Ελλάδα της δόμησης «εκτός σχεδίου» πόλεως στην οποία συχνά αποδίδεται από υπεύθυνα χείλη η υποβάθμιση του περιβάλλοντος στο νησιωτικό χώρο;*
- *Που έγκειται η διαφορά μεταξύ της εκτός σχεδίου δόμησης «α λα ελληνικά» και των αντίστοιχων πρακτικών σε άλλα κράτη ;*
- *Για να καταλάβουμε τι συμβαίνει θα πρέπει πρώτα να διευκρινήσουμε τι εννούμε στην Ελλάδα όταν μιλάμε για «εκτός σχεδίου» δόμηση.*
- *Με άλλα λόγια σε ποιο «σχέδιο» και σε ποιούς κανόνες αναφερόμαστε και σε τι αφορά η λέξη «εκτός».*

- *Αν εννοούμε «εκτός» οικισμού ή πόλης, δηλαδή εκτός ρυμοτομικού σχεδίου, τότε η Ελλάδα δεν διαφέρει από τα υπόλοιπα ευρωπαϊκά κράτη.*
- *Η δόμηση στην εξοχή είναι κανόνας και όχι εξαίρεση.*
- *Αν πάλι εννοούμε ότι η δόμηση αυτή δεν υπόκειται σε κανόνες, τότε είτε δεν έχουμε διαβάσει τους κανόνες, οι οποίοι και υπάρχουν και είναι αρκετά περιοριστικοί,*
- *ή υπονοούμε ότι οι κανόνες αυτοί δεν τηρούνται ειδικά όταν πρόκειται για δόμηση στην εξοχή.*
- *Υπάρχει τέλος το ενδεχόμενο να εννοούμε ότι οι κανόνες αυτοί πρέπει να γίνουν ακόμη πιο περιοριστικοί.*

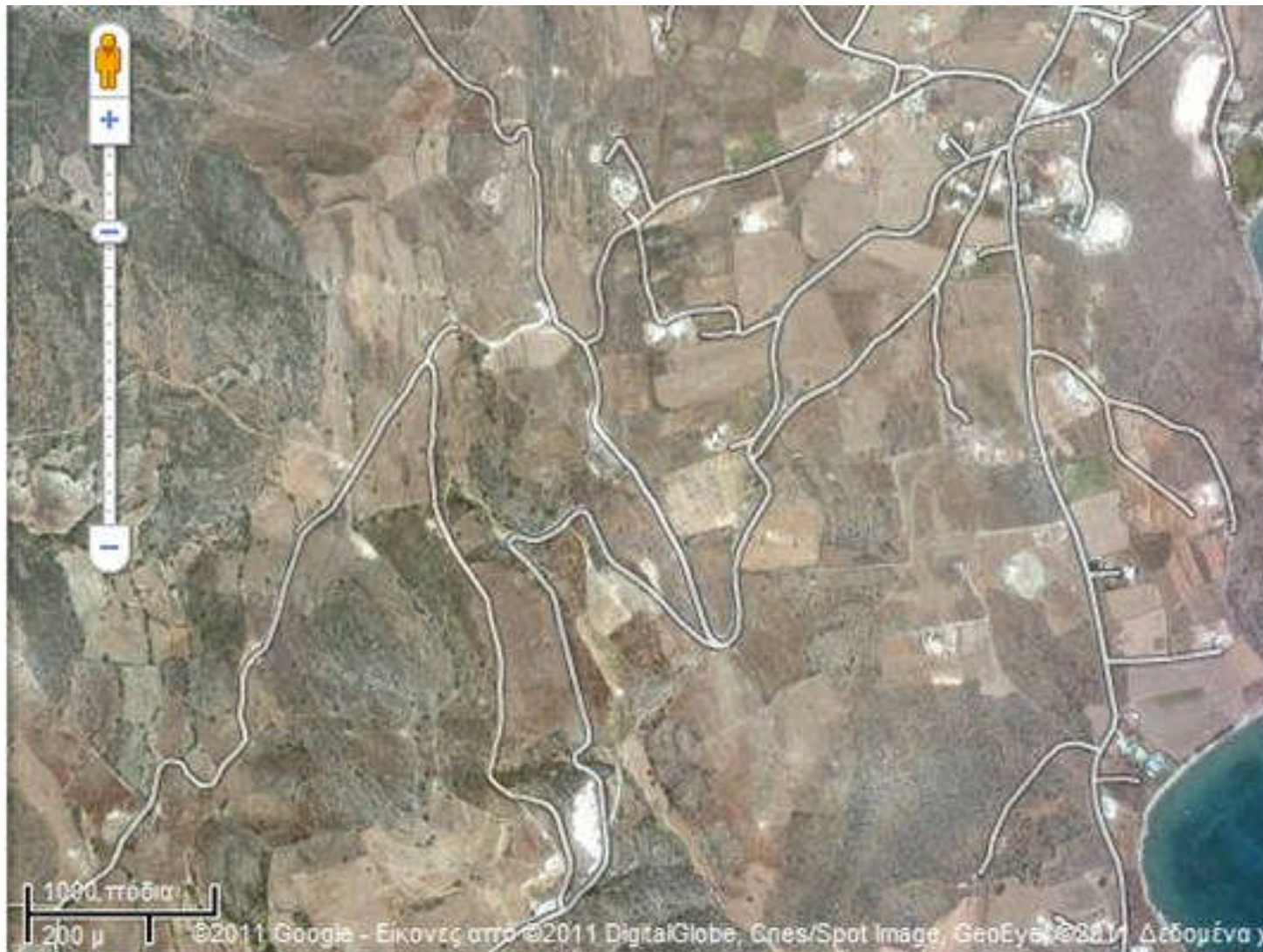
- Θεωρώ λοιπόν ότι η «Ελληνική πατέντα» ή η «Ελληνική ιδιαιτερότητα» στην οποία συχνά γίνεται αναφορά, έχει να κάνει κυρίως με τη **παρανομία στη δόμηση** και τη παραβίαση των όρων δόμησης και όχι με την απουσία νόμων και όρων.
- Αν και αυτό αποτελεί κοινό τόπο για όλους τους εμπλεκόμενους (ιδιοκτήτες, αρχιτέκτονες, μηχανικούς), διάφοροι άλλοι φορείς (τεχνικό επιμελητήριο, περιβαλλοντικές οργανώσεις) αντιμετωπίζουν το πρόβλημα επιφανειακά και αντιδρούν με μια εξίσου χαρακτηριστική Ελληνική πατέντα που λέγεται «πονάει χέρι, κόβω χέρι»,
- δηλαδή **συνθηματικά** «Στοπ στην εκτός σχεδίου πόλεως δόμηση».

- *Μια τέτοια αντίδραση είναι απλοϊκή και αναποτελεσματική, για να μη πω και ύποπτη.*
- *Αν σταματήσει η δόμηση εκτός οικισμών η ζήτηση για την κατασκευή εξοχικής κατοικίας θα οδηγήσει αναπόφευκτα στη προαστιοποίηση της εξοχής με τη δημιουργία νέων «παραθεριστικών οικισμών» ή με την επέκταση των υπαρχόντων οικισμών σε προάστια.*
- *Αυτό θα είναι πολύ πιο καταστροφικό για το περιβάλλον από ότι η δόμηση στην εξοχή κι αυτό φαίνεται καθαρά στις παρακάτω αεροφωτογραφίες, (Εικ. 1) «παραθεριστικού οικισμού» σε ένα από τα μικρά νησιά των Κυκλαδων, με ρυμοτομικό σχέδιο και αρτιότητα 1 στρέμμα και (Εικ.2) στην εξοχή του ίδιου νησιού, με την ίδια κλίμακα και αρτιότητα 4 ή 8 στρέμματα.*

Εικ. (1) Κάθε ένα από τα περίπου 60 οικοδομικά τετράγωνα πρόκειται να φιλοξενήσει από 8 ως 12 κατοικίες των 400τμ, δηλ συνολικά 600 κατοικίες, χωρίς δίκτυο ύδρευσης και αποχέτευσης.



Εικ. (2) Ίδιο νησί με Εικ.1. Η κατάτμηση γης «εκτός σχεδίου» είναι αποτέλεσμα διαχρονικής διαδικασίας , το ίδιο και οι δρόμοι .



- *Εκατοντάδες οικισμοί όπως αυτός της φωτογραφίας Εικ.1 έχουν δημιουργηθεί στην Ισπανία κάτω από τη πίεση μεγάλων κατασκευαστικών ομίλων και με χρηματοδότηση από τις Τράπεζες. Αυτή η «εντός σχεδίου» δόμηση είναι υπεύθυνη όχι μόνο για την υποβάθμιση του περιβάλλοντος αλλά και για τη κρίση στο Τραπεζικό σύστημα της Ισπανίας. Αυτό θέλουμε στα νησιά μας;*
- *Ο δεύτερος ισχυρισμός του εισαγωγικού σημειώματος ότι δηλαδή «η εκτός σχεδίου πόλεως δόμηση εξαντλεί καταστροφικά τη φέρουσα ικανότητα στον ευαίσθητο νησιωτικό χώρο» επίσης δεν ευσταθεί, υπό την προϋπόθεση βέβαια ότι ακολουθούνται οι νόμοι και οι κανόνες οι οποίοι είναι ιδιαίτερα περιοριστικοί τόσο όσον αφορά στην πυκνότητα, τη χωροθέτηση και τη μορφολογία των κατοικιών.*
- *Για παράδειγμα στην Pantelleria, νότια της Σικελίας με επιφάνεια 83 τετραγωνικά χιλιόμετρα, μικρότερη από αυτή της Αμοργού, ο μόνιμος πληθυσμός είναι 8000 κάτοικοι, ενώ ο αριθμός των εξοχικών κατοικιών είναι πολλαπλάσιος αυτών της Αμοργού. Εντούτοις η Pantelleria θεωρείται υπόδειγμα σωστού περιβαλλοντικού και χωροταξικού σχεδιασμού (εικόνα 3).*

Εικ. 3 «Εκτός σχεδίου» δόμηση στην Pantelleria, νότια της Σικελίας, μόνιμος πληθυσμός 8000 , επιφάνεια 83 τετραγωνικά χιλιόμετρα. Για σύγκριση: Αμοργός, μόνιμος πληθυσμός περίπου 2000, επιφάνεια 121 τετραγωνικά χιλιόμετρα.



Η Ελληνική ιδιαιτερότητα

- Αυτό που κατά τη γνώμη μου αποτελεί «Ελληνική ιδιαιτερότητα» δεν είναι η δόμηση εκτός οικισμών αλλά η απουσία χωροταξικού σχεδιασμού και σχεδιασμού χρήσεων γής (την άποψη αυτή συμμαρρίζονται μηχανικοί και αρχιτέκτονες που ζουν στα νησιά ή δραστηριοποιούνται κυρίως σε αυτά).
- Αντί αυτών στο τόπο μας χρησιμοποιούνται σαν υποκατάστατα η Δασική και Αρχαιολογική νομοθεσία με, πολύ συχνά, κωμικοτραγικά και άδिका αποτελέσματα λόγω της ασάφειας των σχετικών νόμων , της αυθαιρεσίας στην ερμηνεία τους και την εφαρμογή τους και τέλος, όσον αφορά στα δασικά, του πειρασμού συναλλαγής με τις κατά τόπους υπηρεσίες .

ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ / Α Δόμηση εκτός οικισμών

1. Άμεση αποτύπωση των υπάρχοντων δρόμων σε κάθε νησί , εντοπισμός και χαρακτηρισμός των «κοινόχρηστων» δρόμων ενόψει κατάτμησης.
2. Απαγόρευση μεγάλης κλίμακας χωματουργικών εργασιών για τη δημιουργία «νταμπανιών» (οριζόντιων επιφανειών). Οι μέγιστες επιτρεπόμενες διαστάσεις θα εξαρτώνται από το ανάγλυφο του εδάφους.
3. Απαγόρευση υπογείων. Οι βοηθητικοί χώροι προσμετρούνται στη κάλυψη.
4. Ημιυπαίθριοι χώροι προσμετρούνται στη κάλυψη.
5. Μείωση τού μέγιστου ύψους από 7.5 μ σε 6.5 μ από το φυσικό έδαφος.
6. Υποχρεωτική κατασκευή δεξαμενής ομβρίων χωρητικότητας σε κυβικά μέτρα τουλάχιστον ίσης με το 50% της πραγματοποιούμενης κάλυψης σε τετραγωνικά μέτρα.
7. Υποχρέωση εγκατάστασης ΑΠΕ (φωτοβολταϊκά, αιολικά) ισχύος τουλάχιστον 10 KW. Επεκτάσεις δικτύου ΔΕΗ, με χρέωση στο πραγματικό κόστος.
8. Υποχρέωση δημιουργίας πράσινου με συγκεκριμένα είδη φυτών σε ποσοστό κάλυψης που θα κατέτασε τον αγρό στη κατηγορία του «δασικού» όπως αυτό ερμηνεύεται από τη δασική νομοθεσία. Εναλλακτικά αγροτική καλλιέργεια σε ποσοστό κάλυψης τουλάχιστον 30% του αγρού.
9. Αρμοδιότητα ελέγχου στη Τοπική Αυτοδιοίκηση.

ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ / Β Χωροταξικός σχεδιασμός

- Βασική προϋπόθεση ενός Οδικού Χάρτη για ορθολογικό και αποτελεσματικό χωροταξικό σχεδιασμό αποτελεί η συμμετοχή της τοπικής κοινωνίας. Πολλές προτάσεις και μελέτες που έχουν γίνει, αλλά δεν έχουν εφαρμοστεί, χαρακτηρίζονται από ιδεοληψίες και προκαταλήψεις των μελετητών οι οποίοι συχνά δεν έχουν αντίληψη των τοπικών συνθηκών.
- Συνήθως δεν λαμβάνουν υπόψη τις δημογραφικές, κοινωνικές, οικονομικές, γεωγραφικές, πολιτιστικές και άλλες ιδιομορφίες κάθε νησιού.
- Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί ο χαρακτηρισμός χρήσης γης ως «αγροτικής» χωρίς αναφορά στις σημερινές δημογραφικές, φυσικές και οικονομικές συνθήκες του νησιωτικού χώρου .

ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ / Β Χωροταξικός σχεδιασμός (συνέχεια)

Το **πρώτο** βήμα στον Οδικό Χάρτη είναι η αποτύπωση της σημερινής κατάστασης και των προοπτικών για τα επόμενα 20-30 χρόνια. Προτείνεται η δημιουργία σε κάθε νησιωτικό ΟΤΑ επιτροπής χωροταξικού σχεδιασμού που θα λειτουργήσει στο πλαίσιο γενικών κατευθύνσεων, οδηγιών και χρονοδιαγράμματος που θα καθοριστούν από το ΥΠΕΚΑ.

Το **δεύτερο** βήμα είναι η διατύπωση και υιοθέτηση από την τοπική κοινωνία προτάσεων οι οποίες θα αναλυθούν και αξιολογηθούν από το ΥΠΕΚΑ. Η αξιολόγηση αυτή θα οδηγήσει

στο **τρίτο** βήμα που θα συνίσταται στη επεξεργασία των προτάσεων από την επιτροπή χωροταξικού σχεδιασμού του ΟΤΑ ώστε να ενσωματωθούν τα σχόλια και οι παρατηρήσεις της κεντρικής διοίκησης.

Η διαδικασία αυτή μπορεί να ολοκληρωθεί σε 2-3 χρόνια ώστε να οδηγήσει στο **τέταρτο** και τελευταίο βήμα που θα είναι η υιοθέτηση ξεχωριστού χωροταξικού σχεδίου και σχεδίου χρήσεων γης για κάθε νησιωτικό ΟΤΑ.