

## Γεωγραφίες

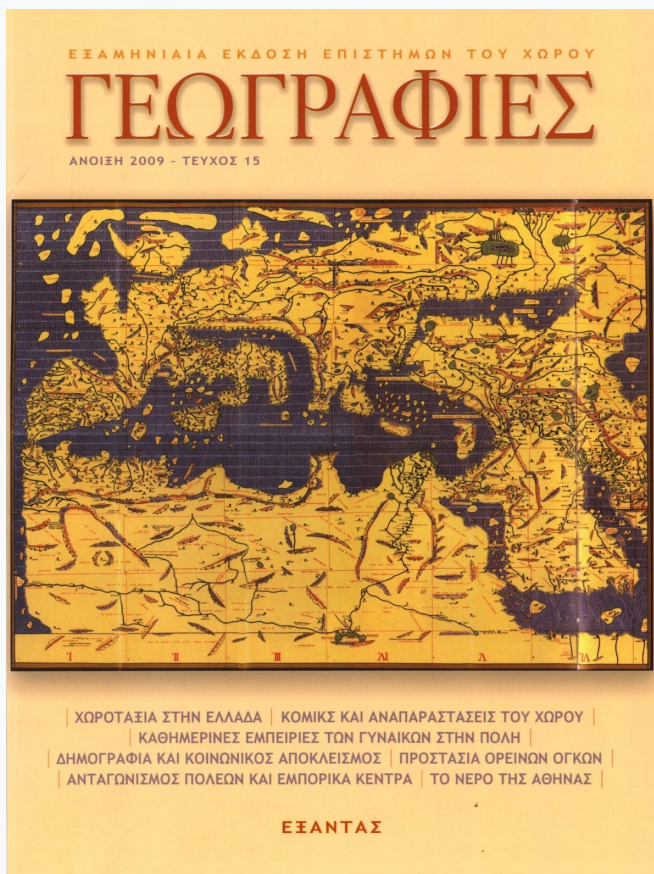
---

Αρ. 15 (2009)

---

Γεωγραφίες, Τεύχος 15, 2009

---



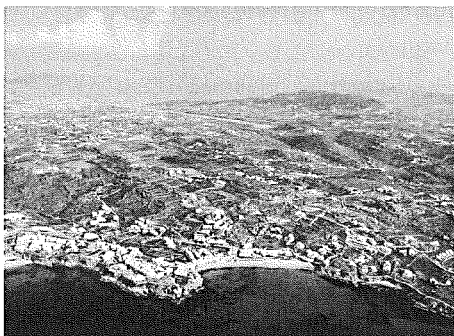
### ΓΕΩΠΙΚΑΙΡΟΤΗΤΕΣ

*Αδαμάντιος Πασχαλίδης, Ράνια Κλουτσινιώτη*

---

## ΓΕΝΙΚΑ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΑ ΠΛΑΙΣΙΑ ή ΟΛΑ ΣΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΤΟΥ REAL ESTATE

*Το σκάνδαλο της Μονής Βατοπεδίου αλλά και τα αντίστοιχα της Μονής Τοπλού στη Σητεία, η ΠΟΤΑ Μεσσηνίας, η Σκύρος, ο Ελαιώνας και τόσα άλλα σχετικά παραδείγματα ενισχύουν την άποψη ότι η επιχειρηματικότητα στην Ελλάδα αρχίζει και τελειώνει στη γη. Οι μόνες οικονομικές δραστηριότητες που εξακολουθούν να παρουσιάζουν κέρδη είναι όσες σχετίζονται με τη γη και τις οικοδομές. Είναι λοιπόν λογικό κάθε νομοθετική ρύθμιση του χάους που επικρατεί (που άλλοτε είναι λειτουργικό και άλλοτε εμποδίζει την κερδοφορία των κεφαλαίων) να προκαλεί αντιδράσεις, επειδή αφορά σε έναν από τους πυλώνες της κοινωνικής αναπαραγωγής στη χώρα μας. Παλαιότερα οι ρυθμίσεις αποτελούσαν στοιχειώδεις εκσυγχρονισμούς, είχαν την υποστήριξη των ειδικών επιστημονικών φορέων, αλλά αντιμετώπιζαν τις αντιθέσεις από μικρά και μεγάλα συμφέροντα και τελικά σταματούσαν ή παρέμεναν ανενεργές. Σήμερα συμβαίνει το αντίθετο: τα διάφορα χωροταξικά σχέδια που προωθεί το ΥΠΕΧΩΔΕ βρίσκονται στο στόχαστρο των ειδικών, αλλά επικροτούνται από τους άμεσα ενδιαφερόμενους γιατί επιτρέπουν το μείζον, την εντατική και εκτατική οικοδόμηση παντού. Τα γενικά πλαίσια του χωροταξικού προγραμματισμού και σχεδιασμού και το ειδικό για τον τουρισμό είναι δύο χαρακτηριστικές περιπτώσεις που εικονογραφούν την εισβολή της λογικής real estate στις προτεραιότητες του ΥΠΕΧΩΔΕ και τις προοπτικές κάλυψής της από βερμπαλισμούς περί βιώσιμης ανάπτυξης, περιφερειακών πλαισίων, προστασίας παράκτιων περιοχών και ορεινών όγκων, πόλων ανάπτυξης κ.ά. Οι Γεωγραφίες ζήτησαν τις κριτικές παρατηρήσεις δύο πολεοδόμων-χωροτακτών που αναλύουν παρακάτω το Γενικό Πλαίσιο και το Ειδικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό.*



## ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ: ΜΙΑ ΝΕΑ ΛΕΞΗ ΣΤΗΝ ΗΜΕΡΗΣΙΑ ΔΙΑΤΑΞΗ

Αδαμάντιος Πασχαλίδης\*

... έπιπταν επί των πτώσεων αι πτώσεις...

... αι λέξεις: επίπτωσις και επιπτώσεις...

A. ΕΜΠΕΙΡΙΚΟΣ, «Των επιπτώσεων αι πτώσεις», *Οκτάνα*

### *Το πλαίσιο των «Πλαισίων»*

Μπορούμε άραγε να πούμε ότι η χωροταξία υπάρχει ως νέα λέξη (επιστήμη, έννοια) στην Ημερήσια Διάταξη της χώρας μας, όπως υπήρξε στην πρόσφατη Βουλή; Η απάντηση εξαρτάται όχι μόνο από τη συζήτηση και τα δημοσιεύματα των τελευταίων δύο χρόνων, αλλά και από την εφαρμογή της χωροταξίας, όπως η μη θεσμοθέτηση ακόμη των χρήσεων γης, του κτηματολογίου και του δασολογίου. Θεσμικά το ζήτημα της χωροταξίας έχει ως αφετηρία το Νόμο 360/1976 και το τότε νέο Σύνταγμα και επανέρχεται το 2007, 30 χρόνια μετά (λες και θα έπρεπε να ολοκληρωθούν ορισμένα σκάνδαλα), ενώ είχε μεσολαβήσει ο Νόμος 2742/1999 («Χωροταξικός Σχεδιασμός και Αειφόρος Ανάπτυξη» – ΧΣΑΑ).

Η συζήτηση και τα δημοσιεύματα ξεκίνησαν από την εκπόνηση για λογαριασμό του ΥΠΕΧΩΔΕ τεσσάρων μελετών (άγνωστων μέχρι σήμερα στους περισσότερους), οι οποίες κατέληξαν στα θεσμικά κείμενα των «Πλαισίων ΧΣΑΑ»: 1) «Γενικό Πλαίσιο», 2) «Ειδικό Πλαίσιο για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας», 3) «Ειδικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό», και 4) «Ειδικό Πλαίσιο για τη Βιομηχανία». Σε αυτά τα συνοπτικά κείμενα, τα οποία αντιφάσκουν με τις μελέτες, όπως δήλωσαν οι μελετητές, στηρίχθηκαν η συζήτηση και τα δημοσιεύματα. Στην αρχή υπήρξε μια σύγχυση αν οι μελέτες αυτές θα κατέληγαν σε Κοινές Υπουργικές Αποφάσεις (ΚΥΑ, όπως είναι αναρτημένες στην ιστοσελίδα του ΥΠΕΧΩΔΕ από το 2007 μέχρι σήμερα: [www.minenv.gr/4/42/g200.html](http://www.minenv.gr/4/42/g200.html), 4.11.08), και εντέλει το «Γενικό Πλαίσιο» (ονομαζόμενο λανθασμένα «Εθνικό Χωροταξικό Σχέδιο» – άλλο είναι το Σχέδιο και άλλο είναι το Πλαίσιο– ακόμη και στην Αιτιολογική Έκθεση που κατατέθηκε στη Βουλή στις 15/4/2008) εγκρίθηκε στην Ολομέλεια της Βουλής των Ελλήνων (με 152 «ναι» και 136 «όχι») ως Απόφαση (και όχι ως Νόμος) της «Επιτροπής Συντονισμού της Κυβερνητικής στον Τομέα του ΧΣΑΑ» (αρ. 6876/4871, ΦΕΚ 128Α, 3/07/08). Χαρακτηριστική ήταν η απουσία από τη Βουλή των οκτώ υπουργών μελών της Επιτροπής, πλην του υπουργού ΠΕΧΩΔΕ. Τα άλλα τρία «Ειδικά Πλαίσια» θα ακολουθήσουν ως Υπουργικές Αποφάσεις (βλ. επίσης το Νόμο 2242/1999, Κεφ. Γ', άρθρα 6 και 7).

Το πιο χαρακτηριστικό στη συζήτηση στη Βουλή ήταν οι τοπικιστικές τοποθετήσεις των βουλευτών με βάση τα προς «ένταξη» έργα των νομών τους. Ο κ. υπουργός ΠΕΧΩΔΕ δεν μπήκε σε αυτή τη συζήτηση, γιατί ήξερε προφανώς ότι το «Πλαίσιο» δεν χρηματοδοτεί έργα, όπως τα Επιχειρησιακά Προγράμματα της 4ης προγραμματικής περιόδου, όμως η συζήτηση στη Βουλή ήταν μακριά από το επίκεντρο της χωροταξίας και μόνο ελάχιστοι βουλευτές μίλησαν επί της ουσίας. Εκτός από την παραπάνω συζήτηση στη Βουλή προηγήθηκαν οι συζητήσεις και η γνωμοδότηση στο «Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξικού Σχεδιασμού

\* Πολεοδόμος-χωροτάκτης, πρώην διδάσκων (407) στο Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Ανάπτυξης, ΑΠΘ, Βέροια.

και Αειφόρου Ανάπτυξης». Οι φορείς που τοποθετήθηκαν διεξοδικά και κριτικά ήταν οι εξής: ΣΕΠΟΧ, ΤΕΕ, ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ, 10 περιβαλλοντικές οργανώσεις, ΓΣΕΕ, ΣΕΒ, ΓΕΣΕΒΕ, ΠΑΣΕΓΕΣ και το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο. Εκτός της παραπάνω διαδικασίας τοποθετήθηκαν οι δικηγορικοί σύλλογοι, το Επιμελητήριο Περιβάλλοντος και Βιωσιμότητας και η ΕΝΑΕ. Φορείς όπως ο ΣΕΠΟΧ πραγματοποίησαν εκτενείς συσκέψεις με τεκμηριωμένες εισηγήσεις. Δύο πολιτικά κόμματα, όσο είναι γνωστό, κάλεσαν τα μέλη του Εθνικού Συμβουλίου τους σε ημερίδες που πραγματοποίησαν. Εκτεταμένη συζήτηση έγινε σε δύο εκδηλώσεις της *Καθημερινής* και του «Σκάι» στην Αθήνα και στη Θεσσαλονίκη. Τέλος, η απαίτηση για Μελέτες Στρατηγικής Εκτίμησης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων για τις επιπτώσεις του χωροταξικού «Πλαισίου» (συμβατότητα με τις περιβαλλοντικές πολιτικές της Ε.Ε.), όπως εκπονήθηκαν για τα άλλα τρία «Πλαίσια», μάλλον δεν χρειάζεται, κατά την Ε. Επιτροπή, επειδή πρόκειται για ένα κείμενο πολιτικής, χωρίς δεσμευτικό χαρακτήρα σε έργα. Η συζήτηση αυτή είναι ωστόσο ανοιχτή, καθόσον εκφράζονται διαφορετικές απόψεις κυρίως από τους νομικούς και τις περιβαλλοντικές οργανώσεις.

### *Κριτικές παρατηρήσεις*

Όταν γίνεται συζήτηση στα ΜΜΕ στη χώρα μας για τη χωροταξία, εμφανίζονται τα πρωτοσέλιδα και οι τίτλοι για την εκτός σχεδίου δόμηση. Αυτό μπορεί να απασχολεί πολλούς σχετικά με την οικοδομή, την αντιπαροχή κ.λπ., αλλά δεν μπορεί να είναι το κεντρικό ζήτημα της χωροταξίας (αν και από μια άποψη τα ισχυρά συμφέροντα των εργολάβων αφορούν στις κατασκευές). Ένα Ειδικό Πλαίσιο της Οικιστικής Ανάπτυξης (όπως πρότεινε το ΤΕΕ) ίσως θα μπορούσε να αντιμετωπίσει ιδιαιτέρως το θέμα. Τα δύο κύρια ερωτήματα κατά τη γνώμη μου είναι τα παρακάτω:

#### *α) Οξύνεται περαιτέρω η αντίθεση πόλης-υπαίθρου;*

Με τους «πόλους ανάπτυξης» (χωρίς να αποσαφηνίζονται, αν και εννοούνται οι πόλεις, όπως στο ΕΣΠΑ) και τους «άξονες ανάπτυξης» (κυρίως τις οδικές υποδομές) ενισχύεται αφενός η χωρική συγκεντρωτική τάση των πόλεων, και προπαντός των δύο μητροπόλεων, και αφετέρου η αποδυνάμωση της υπαίθρου, ιδιαιτέρως με τους εγκαταλειμμένους οικισμούς (τα περί «πολυκεντρικότητας», «ολοκληρωμένου πλέγματος αστικών πόλων και αξόνων ανάπτυξης», «ισόρροπης ανάπτυξης», «κοινωνικής συνοχής» κ.ά. χαρακτηρίζουν το βερμπαλισμό του κειμένου, όπως και άλλων κοινοτικών). Η ιεράρχηση των αστικών κέντρων στηρίζεται στα πληθυσμιακά μεγέθη και όχι στις λειτουργικές σχέσεις και εξαρτήσεις. Άλλωστε οι επιπτώσεις των οδικών αξόνων δεν έχουν μελετηθεί, όπως δεν έχουν τεκμηριωθεί οι σκοποί των μετακινήσεων και πώς οι τελευταίες συμβάλλουν στην ανάπτυξη της υπαίθρου (π.χ. με τα μεγάλα έργα). Επιπλέον, τα ζητήματα αυτά αποτελούν κατεξοχήν αντικείμενα του ΕΣΠΑ 2007-2013, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις της Περιφερειακής Πολιτικής της Ε.Ε., στη βάση του «ανταγωνισμού». Εδώ σημειώνουμε τις αντιφάσεις που υπάρχουν μεταξύ του «Γενικού Πλαισίου» και του ΕΣΠΑ (πόλοι-πόλεις, δίπολα κ.λπ.) καθώς και τη χρονική αναντιστοιχία, καθόσον το «Γενικό Πλαίσιο» έπρεπε να προηγηθεί. Πάντως ένα ζήτημα που ίσως θεωρήθηκε αυτονόητο είναι η συνεχής προσπάθεια από μεριάς του ΥΠΕΧΩΔΕ να αποδείξει ότι πρόκειται για κοινοτικά κείμενα (όπως τόσα άλλα) με βασική προτεραιότητα την «ανταγωνιστικότητα».

Σημειώνω, τέλος, το ασύμπτωτο των σχεδιασμών των δύο υπουργείων (ΥΠΕΧΩΔΕ, ΥΠΟΙΟ) σε όλα τα Κοινοτικά Πλαίσια Στήριξης από το 1989 μέχρι σήμερα.

*β) Το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον προστατεύεται, αξιοποιείται;*

Ποιες είναι οι περιοχές προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος και πώς προστατεύονται (π.χ. Natura κατά προτεραιότητα) και ποια είναι τα πιο αξιόλογα προστατευμένα μνημεία κατά προτεραιότητα και εμβέλεια; Πώς συνδέονται (π.χ. δίκτυα, πλέγματα) αυτές οι προτεραιότητες και ποιος είναι ο σχεδιασμός τους; Παραδοσιακοί οικισμοί και ιστορικοί τόποι εγκαταλειμμένοι, διατηρητέα κτήρια και μνημεία που καταρρέουν: όχι μόνο δεν απεικονίζεται αυτή η εικόνα στα «Πλαίσια», αλλά αποσιωπάται η αξιοποίηση του πλούτου αυτού.

### *Ορισμένα χωροταξικά ζητήματα σε εκκρεμότητα*

Στο ερώτημα «τι μπορεί να κάνει ο καθένας και πού;», τα «Πλαίσια» του ΥΠΕΧΩΔΕ πολύ λίγα μπορούν να υποδείξουν, εφόσον δεν θεσμοθετούνται οι χρήσεις γης σε σχέση με τις χωροθετήσεις. Εντούτοις το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο είναι σε σημαντικό βαθμό επαρκές, αλλά απουσιάζει η πολιτική βούληση για εφαρμογή του. Μερικά παραδείγματα:

1) Η αντίθεση πόλης-ύπαιθρου: η ιστορικά διαμορφωμένη αυτή αντίθεση δεν ανατρέπεται. Άμεσα μπορεί να μελετηθεί ο χώρος με τα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ και να εφαρμοστούν τα προγράμματα που προβλέπονται εκεί. Ίσως με την επικείμενη αναθεώρηση του Νόμου 2508/1997 να μπορούσαν να επέλθουν βελτιώσεις.

2) Δίκτυα φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος: οι ευρύτερες γεωγραφικές ενότητες συνιστούν ένα χωροταξικό επίπεδο αξιοποίησης των φυσικών πόρων και του πολιτιστικού αποθέματος σε δίκτυα τουρισμού και αναψυχής. Η εφαρμογή αυτών των δικτύων σχεδιαστικά-προγραμματικά θα μπορούσε να αναζωογονήσει εγκαταλειμμένους ορεινούς παραδοσιακούς οικισμούς.

3) Η αναθεώρηση των δώδεκα (12) «Χωροταξικών Σχεδίων των Περιφερειών» και των «Περιφερειακών Πλαισίων» που τα συνοδεύουν μπορεί να συμβάλει πιο ουσιαστικά, αφενός γιατί τα προηγούμενα αποτελούν μια καλύτερη βάση και αφετέρου γιατί η εξειδίκευση μπορεί να έχει καλύτερη εφαρμογή.

4) Η χωρική διάσταση του ΕΣΠΑ πρέπει να εφαρμοστεί πλήρως σε συνδυασμό με τα «Πλαίσια», και ιδιαιτέρως με αυτά του «ορεινού χώρου» και των «παράκτιων περιοχών», τα οποία εκκρεμούν.

5) Αν το νέο σχέδιο «Καποδίστριας 2» στηριχθεί με λειτουργικά κριτήρια σε «Ανθρωπογεωγραφικές Ενότητες Καθημερινής Ζωής ή Ζώνες Τοπικής-Διαδημοτικής Συνεργασίας στην ύπαιθρο», κάποιες αντιθέσεις θα μπορούσαν να αμβλυνθούν.

6) Το ΣτΕ, το οποίο επικαλούνταν την έλλειψη Χωροταξικού Σχεδιασμού σε εθνικό επίπεδο για διάφορες χωροθετήσεις, θα παρακάμψει τώρα με αυτό το γενικόλογό «Πλαίσιο» την επιφύλαξη;

### *Αντί συμπεράσματος*

Εντέλει η χωροταξία προστέθηκε προσωρινά στην Ημερήσια Διάταξη της Βουλής ή ήταν κάτι πέραν αυτού; Η συζήτηση, τα δημοσιεύματα στον ημερήσιο τύπο περί χωροταξίας, έχουν τη σημασία τους, αλλά για ποιους; Σίγουρα για αυ-

τούς που ασχολούνται με το θέμα, αλλά για τους μη άμεσα εμπλεκόμενους θα χρειαστούν ακόμη μερικές δεκαετίες για να τα συνειδητοποιήσουν, όπως έδειξε και το μακρινό παρελθόν (από το 1976 μέχρι σήμερα). Όταν παρακάμπτονται τα χωροταξικά ζητήματα με γενικόλογα και μη δεσμευτικά κείμενα, η χωροταξία θα παραμένει ένα ζητούμενο που θα επανέρχεται στην επικαιρότητα μόνο όταν υπάρχουν αντιθέσεις ή είναι αίτιο κινητοποιήσεων εφόσον πρόκειται για δάση, λιμνοθάλασσες, λίμνες και παράκτιες περιοχές.

## Η ΝΕΩΤΕΡΙΚΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΕΙΔΙΚΟΥ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΓΙΑ ΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟ

Ράνια Κλουτσινιώτη\*

Σε μια στιγμή σπάνιας πολιτικής ειλικρίνειας ο υπουργός ΠΕΧΩΔΕ Γιώργος Σουφλιάς δήλωσε ότι δεν είναι αυτός που πρόκειται να αλλάξει τις συνήθειες των Ελλήνων!!! Η συγκεκριμένη δήλωση έγινε σε μία από τις τακτικές συναντήσεις στο press room του Υπουργείου του, ως απάντηση σε ερώτηση δημοσιογράφου, διαπιστευμένου στο περιβάλλον και τη χωροταξία, σχετικά με προηγούμενες ανακοινώσεις του ίδιου του υπουργού για τη διαπιστωμένη από όλους αναγκαιότητα δραστικού περιορισμού ή και κατάργησης της εκτός σχεδίου δόμησης.

Η δήλωση αυτή αποτυπώνει μια πρώτη έκφραση της νεωτερικότητας –προφανώς για αυτή τη φάση– στις προθέσεις του υπουργού, ο οποίος καυχάται πως αυτός άρχισε τη διαδικασία –και θα την ολοκληρώσει με τις πρέπουσες θεσμοθετήσεις– συγκρότησης του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και των προβλεπόμενων από το Νόμο του 1999 τριών βασικών συνοδευτικών Ειδικών Πλαισίων για τη Βιομηχανία, τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας και τον Τουρισμό. Ενδεχομένως ο υπουργός ΠΕΧΩΔΕ να αγνοεί ότι ο μόνος λόγος για τον οποίο απαιτείται θεσμοθέτηση νέων ή βελτίωση παλαιότερων χωροταξικών ρυθμίσεων οφείλεται ακριβώς στη συντεταγμένη προσπάθεια της Πολιτείας να αλλάξει τις συνήθειες των εμπλεκόμενων, πολιτών και δημοσίων υπηρεσιών, όσον αφορά στους όρους και τις προϋποθέσεις για τη χρήση και την εκμετάλλευση του εκάστοτε χωρικού συστήματος.

Δεν θα αναφερθώ εδώ καθόλου στην ουσία του κειμένου και των συνοδευτικών χαρτών του Γενικού Πλαισίου, ούτε καν στην κατάπυστη διαδικασία γνωμοδότησης που ακολουθήθηκε στο Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας και το πώς κατέληξε. Όλα αυτά είναι γνωστά, όπως γνωστός είναι και ο γενικός χαρακτηρισμός του συγκεκριμένου πονήματος ως ασαφέστατου και απονευρωμένου Πλαισίου, του πρώτου θεσμοθετημένου και δημοσιευμένου σε ΦΕΚ, το οποίο όμως δεν επιτρέπει αισιοδοξία για ανάληψη πρωτοβουλιών, τόσο αναφορικά με καλές πρακτικές όσο και σε εφαρμογές κατωτέρου επιπέδου ρυθμίσεων. Για τα άλλα δύο Ειδικά Πλαίσια, της Βιομηχανίας και των ΑΠΕ, έχει γνωμοδοτήσει μήνες τώρα το Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας, πλην όμως η τύχη τους κυοφορείται... για άγνωστους, τουλάχιστον σε εμένα, λόγους.

\* Αρχιτέκτων-πολεοδόμος και εκπρόσωπος του ΤΕΕ στο Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας.

Τους τελευταίους δύο μήνες βρίσκεται σε διαδικασία γνωμοδότησης στο Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας το Ειδικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό. Αυτονόητα, οι προβλεπόμενες από αυτό ρυθμίσεις αφορούν κατά κύριο λόγο (και απειλούν ακόμη περισσότερο από ό,τι σήμερα) στην τύχη των παράκτιων και των νησιωτικών περιοχών της χώρας, εκεί δηλαδή όπου αναπτύσσεται ο μεγάλος όγκος της τουριστικής δραστηριότητας. Εδώ επιχειρείται –για πρώτη φορά θεσμικά– η ταύτιση των εννοιών και των εντελώς διαφορετικού χαρακτήρα δραστηριοτήτων «τουρισμός» και «παραθεριστική κατοικία», σκοπίμη σύγχυση που συνιστά μια *δεύτερη τακτική της νεωτερικότητας* των αντιλήψεων του υπουργού. Ο τουρισμός αποτελεί κατά κανόνα παραγωγική δραστηριότητα, δάφνες που οπωσδήποτε δεν διεκδικεί η παραθεριστική κατοικία.

Η δεύτερη αυτή τακτική ενδυναμώνει το πνεύμα και το γράμμα της γνωστής διγλωσσίας, ανάμεσα στις διακηρύξεις και τις πράξεις του συνόλου των κρατικών λειτουργιών και των πολιτικών.

Από τη μια πλευρά η φραστική ρύπανση των διακηρύξεων: όλοι παραδέχονται ότι σήμερα, στην κοινωνία της γνώσης και της πληροφορίας, στην πλούσια ευρωπαϊκή κοινωνία, η χρήση του όρου «ευημερία» δεν παραπέμπει μονοσήμαντα στις υψηλές οικονομικές απολαβές. Όλοι διακηρύσσουν την αναγκαιότητα για εφαρμογή ολοκληρωμένων κοινωνικών, πολιτιστικών και οικονομικών πολιτικών που θα ανατάξουν τις επικρατούσες συνθήκες στο σύνολο των χωρικών συστημάτων. Μάλιστα πολλοί μεταξύ αυτών υποστηρίζουν πως έχει γίνει κατανοητό ότι στην περίπτωση των ευαίσθητων και μικρών οικοσυστημάτων των παράκτιων περιοχών και των νησιών μας μια τέτοια αναγκαιότητα προβάλλει κυριαρχικά, αλλιώς οι κοινωνίες θα διαλυθούν με τη μαζική επέλαση των παραθεριστών και των τουριστών, φαινόμενο που επιτείνεται μάλιστα από το χαμηλό μορφωτικό επίπεδο του ελληνικού πληθυσμού που ασχολείται με τις συναφείς δραστηριότητες.

Από την άλλη πλευρά οι πρακτικές: το κείμενο του Ειδικού Πλαισίου περιλαμβάνει δύο σημαντικά καταστροφικές «νέες» προβλέψεις: την προώθηση του μαζικού προτύπου στον τομέα του τουρισμού και την περαιτέρω εντατικοποίηση της εκμετάλλευσης στις τουριστικά ανεπτυγμένες περιοχές, προβλέψεις οι οποίες ακυρώνουν τις υψηλές προσδοκίες όλων μας για τη στροφή του τομέα προς την ανάπτυξη ποιοτικού τουρισμού στη χώρα, ενώ συνεχίζουν να κατευθύνουν τη δραστηριότητα προς τις μέχρι σήμερα κυριαρχούσες πρακτικές και αντιλήψεις. Μόνο η προώθηση μιας ποιοτικής πρακτικής θα ήταν σε θέση να υποστηρίξει τέτοιες ωραίες διακηρύξεις, όπως αυτές αναφέρθηκαν αμέσως προηγούμενα και όπως θα μπορούσαν, για παράδειγμα, να εκφραστούν από ένα πραγματικά νεωτερικό σύνθημα: «Αιγαίο, παγκόσμιας σημασίας πολιτιστικό/οικολογικό πάρκο».

Να το διατυπώσω πιο «λιανά». Δεν έφταναν όσοι απίστευτοι πολεοδομικοί κανονισμοί είναι εν ισχύ και εφαρμόζονται, έπρεπε να σκεφτούμε και πιο φρέσκους για να συνεχίσουμε την εθνική μας μανία για ακόμη μεγαλύτερη καταστροφή του φυσικού και του πολιτιστικού μας περιβάλλοντος. Την άσκηση της καταστροφικής μας μανίας επιτρέπουν αφενός η γενική πολυνομία και αφετέρου η ειδική δαιδαλώδης νομοθεσία της εκτός σχεδίου δόμησης, που, εκτός των πολλών άλλων αμαρτιών, επιτρέπει τη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας στη νόμιμη αρτιότητα, η οποία σε γενικές γραμμές είναι τα γνωστά τέσσερα στρέμματα. Δηλαδή κατασκευάζουμε τέσσερα με πέντε σπίτια στα τέσσερα στρέμματα, που σημαίνει «παράνομη» νόμιμη αρτιότητα μεταξύ 750 μ<sup>2</sup> και ενός στρέμματος.

Τι νεωτερικότερον; Στις νέου τύπου τουριστικές εγκαταστάσεις (βλ. άρθρα 9 και 10 του Ειδικού Πλαισίου), οι οποίες ονοματίζονται «Σύνθετες και Ολοκληρωμένες Αναπτύξεις» (sic!) εκτός από ξενοδοχειακές μονάδες μπορεί να περιλαμβάνονται εγκαταστάσεις εμπορίου, παροχής υπηρεσιών κ.λπ. και φυσικά παραθεριστική κατοικία προς πώληση. Προβλέπεται μάλιστα ότι «για το σκοπό αυτό θα επιτρέπεται η σύσταση κάθετων συνιδιοκτησιών»! Όλα αυτά με υπερπολλαπλάσιο του ισχύοντος σήμερα συντελεστή δόμησης στις εκτός σχεδίου περιοχές και με πρόβλεψη για ενισχύσεις από τον αναπτυξιακό νόμο έως και 55%!! Αυτό δηλαδή που θα ονομάζαμε διπλή επιδότηση (αυξημένος συντελεστής δόμησης και χρηματική ενίσχυση), και μάλιστα για παραγωγή ιδιωτικής παραθεριστικής κατοικίας!!!

Πρόκειται για πλήρη ανατροπή –προς το χειρότερο– της εξίσου κακής πολεοδομικής νομοθεσίας. Κατ' αρχάς, τυχόν εφαρμογή των διατυπώσεων των άρθρων αυτών αλλάζει τελείως τους μέχρι σήμερα τρόπους παραγωγής παραθεριστικής κατοικίας –αλλά και ξενοδοχειακής υποδομής– και, επομένως, τέτοιες διατάξεις θα έπρεπε να αποτελούν αντικείμενο του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού. Δηλαδή, εάν έπρεπε κάποια από αυτές τις προβλέψεις να θεσμοθετηθεί, θα έπρεπε να είχε περιληφθεί στη δημόσια διαβούλευση του Γενικού Χωροταξικού.

Αυτά τη στιγμή που έχει υπερωριμάσει το αίτημα οποιοσδήποτε νέες νομολογίες για τις εκτός σχεδίου περιοχές να συνδυάζονται με την προσπάθεια για τον δραστικό περιορισμό έως και την κατάργηση της εκτός σχεδίου δόμησης και την αποτελεσματική προστασία και ανάδειξη των φυσικών (Δίκτυο Φύση 2000) και πολιτιστικών πόρων της χώρας, και όχι για θέσπιση νέων ρυθμίσεων (!) που μειώνουν δραστικά την απaráδεκτα χαμηλή σήμερα επιτρεπόμενη νόμιμη αρτιότητα των τεσσάρων στρεμμάτων, η οποία έχει μετασχηματιστεί σε ένα στρέμμα με την επίκληση της οριζόντιας συνιδιοκτησίας. Φανταστείτε τώρα να επιτραπεί και η σύσταση κάθετης (!), που μπορεί να μετασχηματιστεί σε 200 μ<sup>2</sup> ανά ιδιοκτήτη.

Από την πλευρά τους, τόσο το καθ' ύλη αρμόδιο Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο όσο και οι επιστήμονες που εργάζονται χρόνια πολλά τώρα στις Προγραμματικές Διευθύνσεις του ΕΟΤ προσκομίζουν στοιχεία και αριθμητικά μεγέθη, από τα οποία προκύπτει ότι υπάρχει ποσοτική επάρκεια τόσο στις διατιθέμενες ξενοδοχειακές κλίνες όσο και στα διατιθέμενα κενά κελύφη παραθεριστικής κατοικίας, και ότι δεν προβλέπονται ρυθμίσεις για την απολύτως αναγκαία πλέον ποιοτική αναβάθμισή τους και χρονική επέκταση της τουριστικής περιόδου, η οποία συνεχώς μειώνεται, αλλά ούτε και για τη στροφή της ζήτησης προς το διατιθέμενο κενό κτηριακό απόθεμα, προς τους παραδοσιακούς και προς τους φθίνοντες οικισμούς της χώρας.

Προκύπτει ευθέως ότι βρισκόμαστε μπροστά σε μια επιχείρηση ανόρθωσης της οικονομικής κρίσης –δίχως ίχνος αναπτυξιακής στρατηγικής– με τη γνωστή φόρμουλα της εντατικοποίησης της οικοδομικής δραστηριότητας, δηλαδή με τη χρήση του πανάρχαιου τρόπου αναθέρμανσης της οικονομίας με βάση τη δόμηση, δίχως να υπάρχει αντίκρισμα στη ζήτηση. Θα υπάρξει πάλι νέος κύκλος παραγωγής «κουφαριών» – ο προηγούμενος ήταν ο κύκλος των Ολυμπιακών Ακινήτων. Τα αποτελέσματα είναι γνωστά, και στην περίπτωσή μας (της Ελλάδας) απειλούνται οι ακτές και ο νησιωτικός χώρος, ενώ απειλείται εξίσου ακόμη μεγαλύτερη υποβάθμιση του σήμερα παρεχόμενου τουριστικού προϊόντος, αφού δεν επιχειρείται η αναβάθμισή του.