

«Μοντέλο» πολεοδομικών αυθαιρεσιών

Νέα περίπτωση με παράνομη ανέγερση δεκάδων μεζονετών στην περιοχή Στελίδα της Νάξου ανακάλυψε η εισαγγελική έρευνα

Του Γιώργου Λιάλιου

Άλλη μια υπόθεση πολεοδομικών αυθαιρεσιών ανοίγει στις Κυκλάδες, αυτή τη φορά στη Νάξο. Διερευνώντας καταγγελία πολίτη, οι εισαγγελικές αρχές ανακάλυψαν μια «πρωτότυπη» πρακτική που εφαρμόστηκε σε περιοχή-φιλέτο του νησιού για την παράνομη κατάτμηση εκτάσεων και τη «φύτευση» δεκάδων μεζονετών. Η συγκεκριμένη, ιδιαίτερου φυσικού κάλλους περιοχή, παραδόθηκε συνειδητά στην αλόγιστη δόμηση, αφού το ΥΠΕΧΩΔΕ προειδοποίησε πριν από μια δεκαετία ότι θα τη χαρακτηρίσει αδόμητη ζώνη, αλλά ουδέποτε θέσπισε τους περιορισμούς!

Η υπόθεση ήρθε στο φως από καταγγελία κατοίκου του νησιού στην εισαγγελέα (τα στοιχεία του πολίτη βρίσκονται στη διάθεση της «Κ»). Όπως αποκαλύφθηκε από την εισαγγελική έρευνα, ορισμένοι κατασκευαστές έκαναν μια... κατά το δοκούν ερμηνεία της πολεοδομικής νομοθεσίας, προκειμένου να ανεγείρουν πολλές μεζονέτες (συνήθως 3 ή 4) στο ίδιο οικόπεδο και να τις μεταπωλήσουν.

Ένωσαν τις μεζονέτες με υπόγειες υδατοδεξαμενές και κατόπιν ισχυρίζονταν ότι οι μεζονέτες είναι... τμήματα του ίδιου κτιρίου! Κι αυτό γιατί η νομοθεσία απαγορεύει την ανέγερση πολλών αυτόνομων κτιρίων στο ίδιο οικόπεδο (εκτός αν το εγκρίνει η αρχιτεκτονική επιτροπή, στη συγκεκριμένη περίπτωση το ΣΧΟΠ Αιγαίου) ύστερα από τη σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας.

Υπόγειες δεξαμενές

Η παράνομη αυτή πρακτική είναι γνωστή και στο ΥΠΕΧΩΔΕ (Διεύθυνση Οικοδομικού και

Κτιριοδομικού Κανονισμού-ΔΟΚΚ), που στο παρελθόν (συγκεκριμένα στις 18.5.05) απεφάνθη ότι κατασκευές που δεν προσμετρώνται στη δόμηση μιας κατοικίας (όπως τα υπόγεια και οι υδατοδεξαμενές) δεν θεωρείται ότι ενοποιούν διαφορετικά κτίρια. «Επομένως δεν μπορεί να θεωρηθεί ενιαίο κτίριο -μια οικοδομή- ένα σύνολο το οποίο αποτελείται από ανεξάρτητες λειτουργικά και μορφολογικά οικοδομές που συνδέονται από υπόγειες δεξαμενές», σημείωσε η ΔΟΚΚ. Το εξωφρενικό δε είναι ότι στην προκειμένη περίπτωση οι υπόγειες δεξαμενές... δεν είχαν καν κατασκευαστεί!

Όπως προέκυψε από την εισαγγελική έρευνα, η πρακτική αυτή χρησιμοποιήθηκε σε αρκετές περιπτώσεις στην περιοχή Στελίδας για την παράνομη ανέγερση μεζονετών.

Η εισαγγελέας Νάξου άσκησε δίωξη για απάτη σε βαθμό κακουργήματος και παρέπεμψε τη δικογραφία στον ανακριτή, προκειμένου να απαγγείλει κατηγορίες. Επιπλέον ζήτησε κλιμάκιο ειδικών πραγματογνωμόνων να ερευνήσει ολόκληρη την περιοχή της Στελίδας, για την ανεύρεση τυχόν άλλων παρανομιών. Σύμφωνα με πληροφορίες, υπάρχουν σαφείς ενδείξεις για πλήθος άλλων αυθαιρεσιών και παρανομιών, στις οποίες εμπλέκονται μηχανικοί και συμβολαιογράφοι. Αν επιβεβαιωθούν από την έρευνα, τότε θα ξεσκεπαστεί ένα κύκλωμα που χρόνια τώρα λυμαινεται το νησί, επιβάλλοντας τη σιωπή σε νόμιμους και παράνομους...

Αξίζει να σημειωθεί, πάντως, ότι η περιοχή της Στελίδας ουσιαστικά παραδόθηκε στη υπερ-δόμηση και μάλιστα από τα χέρια του υπουργείου Περιβάλλοντος! Λόγω του ιδιαίτερου φυσικού της κάλλους (αμμοθίνες, αλυκές και βραχώδεις σχηματισμοί), η ειδική χωροταξική μελέτη της Νάξου που ολοκληρώθηκε το 1994 πρότεινε μεγάλο τμήμα της Στελίδας να κηρυχθεί αδόμητη ζώνη για να προστατευθεί. Το σχέδιο προεδρικού διατάγματος δημοσιοποιήθηκε με τη διαδικασία διαβούλευσης, ωστόσο... ουδέποτε θεσπίστηκε!

Έτσι όσοι είχαν περιουσία ή ενδιαφέρονταν για την περιοχή στην πραγματικότητα «πήραν το μήνυμα» να κινηθούν γρήγορα και να χτίσουν, πριν θεσπιστούν οι απαγορεύσεις! Αυτό συνέβη και στη Μύκονο, η Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) της οποίας θεσπίστηκε με δεκαετή καθυστέρηση το 2005, αφού όλοι πρόλαβαν να χτίσουν εκεί όπου θα απαγορευόταν!

Αυτοψία στη Μύκονο

Σημειώνεται ότι εισαγγελική έρευνα είχε διαταχθεί και στην Ανδρο, με αφορμή καταγγελίες για περιοχή στο Μπασι και την ερμηνεία των ορίων του παραδοσιακού οικισμού από την πολεοδομία. Ωστόσο, σύμφωνα με ασφαλείς πληροφορίες, η έρευνα δεν θα καταλήξει στην απαγγελία διώξεων, όπως εισηγήθηκαν οι πραγματογνώμονες που ήρθαν στο νησί και ερεύνησαν τις περιπτώσεις, πολλές από τις οποίες αφορούν οικοδομές που ανεγέρθηκαν... προ τριακονταετίας! Οσον αφορά τις εξελίξεις στην υπόθεση της Μυκόνου, που την προηγούμενη Κυριακή αποκάλυψε η «Κ», μέσα στις επόμενες ημέρες αναμένεται η πραγματοποίηση αυτοψίας στις επίμαχες περιοχές από την εισαγγελέα, τον προϊστάμενο της πολεοδομίας και την αστυνομία, ώστε να ασκηθούν διώξεις στους αυθαιρετούντες ιδιοκτήτες και επιβλέποντες μηχανικούς.

822 νέες οικοδομικές άδειες

Η τιμμεντοποίηση στις Κυκλάδες δεν έχει τέλος. Σύμφωνα με τα στοιχεία των έξι αρμόδιων πολεοδομικών γραφείων, η οικοδομική δραστηριότητα που καταγράφεται είναι ακάθεκτη, με την πτώση λόγω της οικονομικής κρίσης να μην ξεπερνά σε πολλά νησιά ούτε το 10%. Από τις αρχές του έτους, στα 15 μεγαλύτερα και 8 μικρότερα νησιά των Κυκλάδων έχουν εκδοθεί 822 νέες οικοδομικές άδειες, από τις οποίες σχεδόν οι μισές σε τρία νησιά μόνο: στην Πάρο, την Ανδρο και τη Νάξο. Το 2008 οι Κυκλάδες απόκτησαν... μια ακόμα Χώρα, με 2.115 νέες οικοδομές. Πιο συγκεκριμένα:

- Η πολεοδομία Νάξου, στην οποία υπάγονται η Πάρος και η Αντίπαρος, η Αμοργός και οι Μικρές Κυκλάδες εξέδωσε από τις αρχές του έτους 303 νέες οικοδομικές άδειες. Οι 154 αφορούσαν την Πάρο, 102 τη Νάξο, 19 την Αμοργό, 17 την Αντίπαρο, 5 το Κουφονήσι, 3 την Ηρακλειά, 2 τη Σχοινούσα και 1 τη Δονούσα. Το 2008 εξέδωσε συνολικά 845 άδειες, εκ των οποίων περίπου 300 αφορούσαν τη Νάξο, 450 την Πάρο και 50 την Αμοργό.

- Η πολεοδομία Σύρου, στην οποία υπάγονται και η Μύκονος, η Κέα και η Κύθνος εξέδωσε από τις αρχές του έτους 165 νέες άδειες. Το 2008 εξέδωσε 409 νέες άδειες, από τις οποίες οι 197 στη Σύρο, 105 στη Μύκονο, 77 στην Κέα και 30 στην Κύθνο.

- Η πολεοδομία Σαντορίνης (στην οποία υπάγονται και η Ιος, Σίκινος, Φολέγανδρος, Ανάφη και Θηρασιά) εκδίδει κατά μέσο όρο 300 οικοδομικές άδειες κάθε έτος. Πέρυσι εξέδωσε 277 νέες άδειες, 272 το 2007, 311 το 2006, 274 το 2005, 380 το 2004. Από τις αρχές του 2009 έχει εκδώσει 100 νέες άδειες. Τα 2/3 των νέων οικοδομικών αδειών αφορούν φυσικά τη Σαντορίνη, περίπου 50 ετησίως αφορούν την Ιο, ενώ στα υπόλοιπα νησιά οι νέες άδειες δεν ξεπερνούν συνήθως τις 10-20 ετησίως.

- Η πολεοδομία Μήλου, στην οποία υπάγονται επίσης η Κίμωλος, η Σίφνος και η Σέριφος, εκδίδει περί τις 200 νέες οικοδομικές άδειες ετησίως. Πιο συγκεκριμένα, το 2008 εξέδωσε 211 άδειες, έναντι 125 αδειών το 2007. Από τις 211 άδειες του 2008, οι 96 αφορούσαν τη Μήλο, οι 58 τη Σίφνο, οι 42 τη Σέριφο, οι 15 την Κίμωλο. Από τις αρχές του 2009 εξέδωσε 92 άδειες, από τις οποίες 40 τη Μήλο, 26 τη Σίφνο, 14 τη Σέριφο και 12 την Κίμωλο.

- Η πολεοδομία Άνδρου εξέδωσε το 2008 230 νέες οικοδομικές άδειες, ενώ από τις αρχές του έτους 111 νέες άδειες. Ο ρυθμός έκδοσης νέων αδειών είναι τα τελευταία χρόνια υψηλός: 229 το 2007, 268 το 2006, 298 το 2005. Το μόνο που συγκρατεί κάπως τη φρενήρη δόμηση είναι... η τραγική υποστελέχωση του πολεοδομικού γραφείου.

- Η πολεοδομία Τήνου εξέδωσε πέρυσι 143 οικοδομικές άδειες, 133 το 2007, ενώ από τις αρχές του έτους 51 νέες οικοδομικές άδειες.

Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ, 19-07-09

Χώ ρα Νάξου: από το μεσαιωνικό στο τουριστικό τοπίο

Κτισμένο σε έναν χαμηλό αλλά οχυρό λόφο δίπλα στη θάλασσα και στην άκρη του

μεγαλύτερου λιβαδιού των Κυκλάδων, το Κάστρο της Χώρας της Νάξου και ένα μικρό τμήμα του οικισμού διατηρούν ακόμη τα μεσαιωνικά τους χαρακτηριστικά, αντίσταση στο κύμα ανοικοδόμησης που άρχισε τη δεκαετία του 1970. Στο πρώτο πλάνο της αεροφωτογραφίας, από βορρά προς νότο, διακρίνεται καθαρά η πυκνή μεσαιωνική δομή του οικισμού με το Κάστρο ψηλά και χαμηλότερα τις λαϊκές γειτονιές “Μπούργκος” και “Εβριακή” (από τη σύντομη παραμονή Εβραίων την περίοδο 1566-1774), ενώ στο βάθος αριστερά αναπτύσσεται η νέα τουριστική πόλη στον Άη Γιώργη. Το τοπίο στο βάθος ολοκληρώνεται με τον υγροβιότοπο (τμήμα του οποίου έχει καταλάβει το αεροδρόμιο) και τη χερσόνησο της Στυλίδας. Το φόντο της Πάρου λειτουργεί σ’ αυτή την πλευρά της Νάξου ως μόνιμη υπενθύμιση του “απέναντι”.

Παρά την έλλειψη φυσικού λιμένα, η πόλη άκμασε ήδη από την Κυκλαδική και Μυκηναϊκή περίοδο. Εκτός από τον ναό του Απόλλωνα στο νησάκι των “Παλατιών”, με την “Πορτάρα”, χαρακτηριστικό τοπόσημο της πόλης και του νησιού, στη βόρεια πλευρά έχουν βρεθεί εκτεταμένα ίχνη της αρχαϊκής και μυκηναϊκής πόλης. Η σημερινή μορφή του Κάστρου και των άλλων οχυρωμένων γειτονιών διαμορφώνεται σταδιακά από το 1207 και μετά, με την κατάληψη της πόλης από τους Βενετούς υπό τον Μάρκο Σανούδο και τη δημιουργία του Δουκάτου του Αιγαίου με πρωτεύουσα τη Νάξο. Το 1420 ο Buondelmondi (βλ. Εικόνα 1) αναφέρεται σε οργανωμένο κάστρο, οχυρό λιμάνι με αρσενάλια και πληθυσμό καθολικών, ορθόδοξων και Αρμενίων. Ο Tournefort αναφέρει ότι σε απογραφή του 1690 η πόλη είχε 4.000 κατοίκους, μεγάλη εμπορική κίνηση, σχολεία και καλή οχύρωση. Η έκταση της πόλης παραμένει περίπου στα μεσαιωνικά της όρια μέχρι τα τέλη του 19ου αιώνα-αρχές του 20ού, όταν αρχίζουν να κτίζονται, εκτός της οχύρωσης, νέες κατοικίες στη νότια πλευρά του Κάστρου και στο Νιο Χωριό (βλ. Εικόνα 2).

Η σημερινή ζωή της πόλης εξαρτάται κυρίως από τον τουρισμό και τις οικοδομές και δευτερευόντως από το εμπόριο κηπευτικών και κτηνοτροφικών προϊόντων και μαρμάρου. Με περίπου 11.000 μόνιμους κατοίκους (2005) και διπλάσιους επισκέπτες, οι πυκνότητες το καλοκαίρι είναι πολύ υψηλές, ιδίως στις νέες τουριστικές περιοχές όπως του Άη Γιώργη (βλ. Εικόνα 3). Η τουριστική επέλαση έχει αυξήσει κατακόρυφα τα τοπικά εισοδήματα, έχει αλλάξει ριζικά το παραλιακό μέτωπο, έχει ωθήσει σε επάλληλες επεκτάσεις της πόλης και έχει δημιουργήσει μεγάλες πιέσεις στις αξίες γης και ακινήτων. Πρόσφατα, με απόφαση του ΣτΕ, η πόλη γλίτωσε από μια τεράστια και αλόγιστη επέκταση του υπάρχοντος λιμανιού, ενώ εκκρεμούν άλλες προσφυγές για πολεοδομικές παρανομίες στην περιφέρεια της πόλης.

Τα μεσαιωνικά τμήματα της Χώρας αποτελούν αρχέτυπο δείγμα της αμυντικής αλλά και αντισεισμικής και οικολογικής πολεοαρχιτεκτονικής του Αιγαίου. Τα εξωτερικά σπίτια, με λιγότερα ανοίγματα και ενισχυμένη δόμηση, αποτελούν το τείχος. Η οργάνωση αυτή φαίνεται καθαρά στο Κάστρο που είχε δύο πύλες (σήμερα υπάρχει και τρίτη προσπέλαση),

περιμετρική οργάνωση με κεντρικό πύργο, όπου και η μικρή πλατεία με την καθολική εκκλησία, το καθολικό επισκοπικό μέγαρο, την ανακαινισμένη σχολή των Ουρσουλινών και το αρχαιολογικό μουσείο (βλ. Σχήμα 1). Οι οχυρωμένες λαϊκές γειτονιές στη βόρεια πλευρά κάτω από το Κάστρο είχαν παρόμοια οργάνωση και τρεις πύλες εισόδου, του “Γυαλού” προς το λιμάνι, της “Φουντάνας”, βόρεια, προς το μεγάλο πηγάδι πόσιμου νερού, και του “Προφήτη Ηλία” νότια, δίπλα στην ομώνυμη εκκλησιά. Η συμπαγής κτιριακή μάζα του οικισμού, “δεμένη” οριζόντια με τη συνεχή δόμηση, τα στεγαστά και τις αντηρίδες, έχει σημαντική αντισεισμική λειτουργία.

Ο περιορισμένος χώρος και η υψηλή πυκνότητα πληθυσμού, η κλίση του εδάφους και οι αμυντικές και κατασκευαστικές απαιτήσεις, διαμόρφωσαν ιδιαίτερους θεσμούς οργάνωσης του χώρου που περιγράφονται στο Νομικόν τοις Κατοίκους Νήσου Ναξίας, του 1806. Στο θεσμικό αυτό πλαίσιο – το οποίο αμφισβητεί ευθέως τις απόψεις περί αυθόρμητης, ανώνυμης λαϊκής αρχιτεκτονικής στα νησιά των Κυκλάδων – καθορίζονται τα ύψη των οικοδομών, οι διαστάσεις των δρόμων και των πλατωμάτων, εισάγεται η οροφοκτησία και η δυνατότητα κάλυψης των δρόμων με στεγαστά και δίνεται πρόνοια για τον αερισμό-φωτισμό των χώρων, ακόμη και για τη θέα, στοιχεία που συναντούμε και σε άλλους αντίστοιχους βυζαντινούς και μεσαιωνικούς κανονισμούς.

Οι πεζόδρομοι και τα πλατώματα παραμένουν και σήμερα τα πιο ισχυρά χαρακτηριστικά της πολεοδομικής δομής του Κάστρου και των οχυρωμένων γειτονιών. Ακολουθούν τις υψομετρικές καμπύλες ή διαμορφώνουν κάθετα σκαλιά, χωρίς μεγάλους οπτικούς άξονες (βλ. Εικόνα 4). Δημιουργούν μια συνεχή εναλλαγή ενδιαφερόντων και εντυπώσεων και λειτουργούν ως μεταβατικά στοιχεία μεταξύ των κατοικιών και του περιορισμένου δημόσιου χώρου (βλ. Εικόνα 5). Αυτά τα χαρακτηριστικά κράτησαν το αυτοκίνητο εκτός και επέτρεψαν τη συνέχεια της κίνησης με τα πόδια, η οποία, παρά τις δυσκολίες που επιβάλλει, παραμένει η βασική συνιστώσα της ανθρώπινης κλίμακας στους οικισμούς του Αιγαίου. Οι πεζόδρομοι λειτουργούν επιπλέον ως φυσικοί οριζόντιοι αεραγωγοί για τον δροσισμό εσωτερικών και εξωτερικών χώρων. Σε συνδυασμό με τους χοντρούς πέτρινους τοίχους με τα μικρά ανοίγματα και τη συλλογή νερού από τις ταράτσες σε στέρνες, προσδίδουν μια βιώσιμη οικολογική διάσταση στον οικισμό.

Στη δεκαετία 1995-2005 η τουριστική ανάπτυξη εισχώρησε στο εσωτερικό του οικισμού, μετατρέποντας βίαια τις παραδοσιακές χρήσεις της κατοικίας και των καθημερινών εξυπηρετήσεων σε χρήσεις υπερ-τοπικές, εστίασης, διασκέδασης και εμπορίου (βλ. Εικόνες 6, 7 και 8). Στους μικρούς πεζόδρομους στριμώνονται πεζοί, τραπέζια και κινητές προθήκες (βλ. Εικόνα 9). Τα προβλήματα επιδεινώνονται τις βραδινές ώρες, όταν η Χώρα γίνεται πόλος διασκέδασης για όλο το νησί, αναπαράγοντας άλυτα προβλήματα κυκλοφορίας και στάθμευσης. Το μεσαιωνικό τοπίο έχει μετατραπεί σε σκηνικό για την τουριστική κατανάλωση.

Κ.Χ.

ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΕΣ ΠΗΓΕΣ

- Δέλλα - Ρόκκα, Ι. (1968) "Το δικαιο της Νάξου κατά τους χρόνους της Τουρκοκρατίας", Επετηρίς Εταιρείας Κυκλαδικών Μελετών, τόμ. Ζ.

- Κάρτας, Α., Πολυχρονιάδης, Α., Χατζημιχάλης, Κ. (1968) Οι δρόμοι της Νάξου, Έδρα Μορφολογίας, Σχολή Αρχιτεκτόνων ΑΠΘ.

- Κουρουπάκη, Κ., Σαββαρή, Ε., Σταθάκη, Μ., Τσαμτσούρη, Β. (1981) Νάξος - Ελληνική Παραδοσιακή Αρχιτεκτονική, Αθήνα: Μέλισσα.

- Κωτσάκης, Θ. (2001) Η Νάξος κατά την Ενετοκρατία (1207-1566), Αθήνα: Πελασγός.

- Πολυχρονιάδης, Α., Χατζημιχάλης, Κ. (1973) "Η δομή και τα χαρακτηριστικά του φυσικού περιβάλλοντος στη Νάξο", Δουμάνη, Ο., Oliver, P. (επιμ.) Οικισμοί στην Ελλάδα, Αθήνα: Αρχιτεκτονικά Θέματα, σσ. 83-97.

Rapoport, A. (1969) House, Form and Culture, New Jersey: Prentice-Hall.

Νάξος

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator

Τετάρτη, 29 Σεπτέμβριος 2010 23:37 - Τελευταία Ενημέρωση Πέμπτη, 30 Σεπτέμβριος 2010 00:22

πηγή: <http://www.greekscapes.gr/index.php/2010-01-21-16-47-29/landscapescat/64/119-naxos.html>