

ΓΙΑ ΝΑ ΜΗ ΓΙΝΟΥΝ ΤΑ ΝΗΣΙΑ ΜΑΣ ΟΙΚΟΠΕΔΑ

Προστασία του δομημένου περιβάλλοντος: ένα πρόβλημα πολιτικό

Η καταστροφή του δομημένου περιβάλλοντος στη χώρα μας, είναι μια από τις μελανότερες σελίδες του μεταπολεμικού μας βίου. Μετά το δεύτερο παγκόσμιο πόλεμο και μέσα σε μια εικοσαετία άλλαξε δραματικά η φυσιογνωμία της υπαίθρου, των πόλεων, των κωμοπόλεων και των χωριών σ' ολόκληρη την Ελλάδα. Αυτή όμως η μη αναστρέψιμη αλλοίωση επιδεινώθηκε ακόμα περισσότερο ως τις μέρες μας. Λίγες δεκαετίες ήταν αρκετές για να αλλοιωθούν ανεπανόρθωτα οικισμοί που διαμορφώθηκαν από μια παράδοση αιώνων. Το ζήτημα δεν είναι αισθητικό, γιατί η αισθητική στην αρχιτεκτονική είναι αναπόσπαστα δεμένη με τις λειτουργίες ενός δομημένου χώρου, αλλά έχει πολύ περισσότερο να κάνει με την ποιότητα της ζωής μας, αλλά και με τις υπαρξιακές προοπτικές του τόπου μας. Γι' αυτό το ζήτημα είναι πρωτίστως πολιτικό γιατί σχετίζεται με τη διαχείριση όχι μόνο του παρόντος αλλά και του μέλλοντος. Πολύ δε περισσότερο γιατί οι ευθύνες των πολιτικών για τη σημερινή εικόνα των πόλεων και των οικιστικών συνόλων στην Ελλάδα, είναι βαρύτερες.

Είναι κοινή διαπίστωση ότι το δομημένο περιβάλλον των οικισμών του Αιγαίου, συγκαταλέγεται ανάμεσα στα πιο υψηλά δείγματα του νεότερου ελληνικού πολιτισμού. Για αιώνες, με απλά μέσα και υλικά οι κάτοικοι των νησιών, έχοντας βασικό κανόνα την ανθρώπινη κλίμακα, την ηπιότητα και την ταπεινότητα του φυσικού περιβάλλοντος, κατάφεραν να δημιουργήσουν μια κτιστή κληρονομιά μεγάλης αισθητικής πληρότητας. Η κληρονομιά αυτή, της οποίας η προστασία και η διατήρηση αποτελούσε όχι μόνο πολιτιστικό χρέος αλλά και αναπτυξιακή αναγκαιότητα, κινδύνεψε να αφανιστεί τις τελευταίες δεκαετίες εξ αιτίας κυρίως των σοβαρότατων παρενεργειών μιας ανεξέλεγκτης τουριστικής «ανάπτυξης». Στη διάρκεια της τετραετίας 2000-2004 το Υπουργείο Αιγαίου, με τις δυνατότητες που επέτρεπαν οι συγκεκριμένες

αρμοδιότητές του, σχεδίασε και εφάρμοσε μια ολοκληρωμένη πολιτική προστασίας της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς των νησιών. Η προσπάθεια αυτή υπήρξε δυστυχώς μοναχική και συνάντησε πολλές και απρόβλεπτες αντιδράσεις και αντιστάσεις. Ήταν επίσης μια προσπάθεια πολύ τολμηρή, γιατί ακριβώς ήρθε να καλύψει την καθυστέρηση πολλών δεκαετιών και να αντιμετωπίσει, αν όχι να αλλάξει, τις κατεστημένες πια νοοτροπίες που συνέβαλαν στη διόγκωση του προβλήματος. Όμως το φαινόμενο της καταστροφής του οικιστικού μας περιβάλλοντος έχει ήδη την ιστορία του η οποία ξεκινά από τα θεσμικά ελλείμματα και τις διοικητικές δυσλειτουργίες δεκαετιών, χωρίς να έχει υπάρξει στο διάστημα αυτό οργανωμένη μέριμνα, γεγονός που συνέτεινε στην δυσπιστία των πολιτών που είναι ιδιοκτήτες γης και στο μειωμένο σεβασμό τους για το περιβάλλον.

Το χρονικό μιας καταστροφής

Η σχέση ενός οικιστικού συνόλου με τον περιβάλλοντα χώρο του είναι θεμελιώδης. Τα οικιστικά σύνολα έχουν πάντοτε σαφές σύνορο, που οδηγεί στην ελεύθερη γη. Η πρόληψη και πρόβλεψη των συνθηκών ζωής του μέλλοντός μας ονομάζεται χωροταξία και με αυτή τίθεται οι όροι και οι προϋποθέσεις για το *ευ ζην* ενός συνόλου στο χώρο. Είναι ταυτόχρονα ο προσδιορισμός της δημόσιας αλλά και της ιδιωτικής ευθύνης για την επιβίωση του πλανήτη μας.

Το οικιστικό σύνολο που ονομάζεται «πόλη» μεταλλάσσει τον λειτουργικό του ρόλο ανάλογα με την εξέλιξη της παραγωγικής διαδικασίας και η ιστορία του ακολουθεί την ιστορία του ανθρώπου, βήμα προς βήμα. Η ανάγκη που δημιούργησε την πόλη ήταν και παραμένει η εκπλήρωση των παραγωγικών δραστηριοτήτων και η επιβαλλόμενη από αυτό το λόγο, συμβίωση. Η εξέλιξη των πόλεων στις δυτικές κοινωνίες από τα μέσα του 19^{ου} αιώνα και μετά έθεσε με ακόμα επιτακτικότερο τρόπο την ανάγκη του προγραμματισμού στην επέκταση των οικιστικών ορίων. Οι οικιστικές επεκτάσεις προς όλες τις κατευθύνσεις προκάλεσαν τεράστιες περιβαλλοντικές αλλαγές και έφεραν γενική αποσταθεροποίηση, αφού οι λύσεις δίνονταν χωρίς τάξη και σύμφωνα

με τις προκύπτουσες ανάγκες κάθε φορά. Τα κράτη στο βιομηχανικό φιλελεύθερο καπιταλισμό υπήρξαν αδύναμα να ελέγξουν αποτελεσματικά τη συμπεριφορά των ιδιωτικών αλλά και των δημόσιων επενδύσεων και να οδηγήσουν σ' ένα σωστό οικιστικό προγραμματισμό. Υπήρξαν βέβαια και αρχές –τοπικές ως επί το πλείστον– που μερίμνησαν για ορισμένους κανόνες, με περιορισμένο όμως αποτέλεσμα.

Ειδικά στις μέρες μας το σύστημα της τοπικής διακυβέρνησης των πόλεων βρίσκεται σε μεγάλη κρίση η οποία επεκτείνεται και εξ αιτίας της αδυναμίας επιβολής από την κεντρική διοίκηση ενός ορθολογικού σχεδιασμού για την προστασία του οικοσυστήματος μας. Έτσι κεντρική και περιφερειακή διοίκηση αδυνατούν να τιθασεύσουν τους «ετσιθελισμούς» -οργανωμένων και μη- «αναπτυξιακών προγραμμάτων», όπως θέλουν να ονομάζονται.

Το νεώτερο Ελληνικό κράτος μέχρι το 1923 ακολούθησε μια καθόλου ασήμαντη πολεοδομική δραστηριότητα: πολλές ελληνικές πόλεις αποκτούν ένα ρυμοτομικό σχέδιο που θα αποτελούσε τη βάση της μετέπειτα εξέλιξης και βεβαίως της επέκτασής τους. Προσδιορίζονται και θεμελιώνονται πυρήνες νέων οικισμών και αναδιαρθρώνεται ο πολεοδομικός ιστός των κατά καιρούς εντασσόμενων στον ελληνικό κορμό πόλεων της πρώην οθωμανικής επικράτειας. Η ανάληψη κρατικών πρωτοβουλιών για την οργάνωση του χώρου των πόλεων εκφράζεται προς την κατεύθυνση της δημιουργίας μιας «εθνικής ταυτότητας», μέσα από μια επιλεγμένη μορφή του πολεοδομικού ιστού, την ενίσχυση της εγκατάστασης οικιστών σε νέο-αναδυόμενες πόλεις και την απόπειρα εκσυγχρονισμού τους με στόχο την ομαλή εξέλιξη της ανάπτυξής τους.

Πρέπει να λαμβάνουμε πάντα υπόψη μας, ότι από το 1833 το νεοσύστατο ελληνικό κράτος πορεύθηκε με υποτυπωδώς οργανωμένο το διοικητικό μηχανισμό του για τον πολεοδομικό σχεδιασμό. Το αποτέλεσμα ήταν ότι στην διαδρομή η αρχιτεκτονική αλλά και η πολεοδομική φιλοσοφία του δεν επηρεάσθηκε απλώς από την Βαυαρική θεώρηση και πρακτική, αλλά προσδιορίστηκε ουσιαστικά απ' αυτήν. Μετά τον Όθωνα και κυρίως με την εδραίωση της μοναρχίας αρχίζει να δρομολογείται η θέσπιση Βασιλικών Διαταγμάτων Πολεοδομικού σχεδιασμού. Ένα από τα πολλά αξιοσημείωτα

παραδείγματα Διατάγματος εκείνης της περιόδου είναι εκείνο της Σίφνου, που οι βασικοί οικιστικοί πυρήνες της όπως η Απολλωνία, ο Αρτεμώνας και το Κάστρο βρίσκονται στο κέντρο του νησιού. Όμως εκδίδεται Βασιλικό Διάταγμα Σχεδίου πόλεως το 1905 για τις Καμάρες, σε μια εποχή όπου δεν υπάρχει ούτε οικιστική συστάδα στην παραπάνω θέση. Είναι πολύ σημαντικό αυτό το Διάταγμα, γιατί αποδεικνύει ότι το κράτος διαβλέπει πως σ' ένα μικρό νησί και σε μια συγκεκριμένη θέση στο μέλλον θα δημιουργηθεί ο οικισμός του λιμανιού, άρα απαιτείται έγκαιρη πολεοδομία η οποία και υλοποιείται. Εκατό χρόνια μετά μπορούμε εύκολα να διαπιστώσουμε ότι στην πορεία εκείνο το διάταγμα κονιορτοποιήθηκε. Ακόμα καλύτερο είναι το παράδειγμα του Διατάγματος που ορίζει το ρυμοτομικό σχέδιο στο Καρλόβασι της Σάμου, στα 1903. Το ιπποδάμειο σχέδιο για την συγκεκριμένη κωμόπολη ουσιαστικά προέβλεπε την βιομηχανική εξέλιξη της περιοχής, η οποία πράγματι έγινε ένα από τα μεγάλα κέντρα επεξεργασίας δέρματος με την ανέγερση μεγάλων βιομηχανικών συγκροτημάτων, που δεν είναι άλλα από τα γνωστά μας «Ταμπκακαριά» που τα κουφάρια τους ακόμα και σήμερα στέκονται περήφανα.

Στις ευρωπαϊκές χώρες η ανάγκη ενός νέου πολεοδομικού σχεδιασμού προέκυψε από την βιομηχανική επανάσταση και από τις πιέσεις για αστικοποίηση που αυτή δημιούργησε. Στην Ελλάδα, στην Αθήνα και τη Θεσσαλονίκη, μετά την πυρκαγιά στη συμπρωτεύουσα και τη Μικρασιατική καταστροφή, επέβαλλε την επέκταση των πόλεων και τη χωροθέτηση νέων προσφυγικών ή εργατικών συνοικιών και χώρων βιοτεχνικής και βιομηχανικής ανάπτυξης. Η συνοικία Νέα Φιλαδέλφεια στην Αττική, όπου εγκαταστάθηκαν όλες οι βιομηχανίες υφαντουργίας, είναι χαρακτηριστικό παράδειγμα. Το μεγάλο κύμα της εσωτερικής μετανάστευσης που προέκυψε μετά τον πόλεμο επέφερε αλλοιώσεις στον κοινωνικό ιστό των πόλεων. Το κράτος σαστισμένο αλλά και ωφελιμιστικά σκεπτόμενο, ακινητοποιήθηκε. Καμία οργανωμένη επέκταση πόλης – αστικού χώρου δεν πραγματοποιήθηκε και οι όποιες παρεμβάσεις έγιναν εκ των υστέρων, υπήρξαν δύσκολες στην υλοποίηση τους και ατελείς.

Το 1923 αποτελεί ορόσημο στην οργάνωση και εξέλιξη του πλέγματος των οικισμών και του ιστού των πόλεων, με την παγίωση των εθνικών συνόρων,

τον εποικισμό των προσφυγικών πληθυσμών και την αναμόρφωση της πολεοδομικής νομοθεσίας.

Η περίοδος των φιλελεύθερων μεταρρυθμίσεων του Ελευθέριου Βενιζέλου άγγιξε ουσιαστικά τα θέματα της πολεοδομίας και της οργανωμένης δόμησης. Ειδικότερα την τελευταία τετραετία 1928-1932 τέθηκαν οι βάσεις για ένα πρώιμο στάδιο οργανωμένης δόμησης στην Ελλάδα, αρχής γενομένης από τις νέες συνοικίες των εργατικών κατοικιών που σχεδιάστηκαν από προικισμένους πολεοδόμους και αρχιτέκτονες της εποχής. Χαρακτηριστικά παραδείγματα είναι οι εργατικοί συνοικισμοί Καισαριανής, Λεωφόρου Αλεξάνδρας, Λυκαβηττού, Νέας Φιλαδέλφειας, κ.α.

Στο διάστημα του μεσοπολέμου έγινε συνείδηση η ανάγκη και καταβλήθηκε προσπάθεια να λυθούν τα μεγάλα οικιστικά και πολεοδομικά προβλήματα στέγασης, κυρίως των στρωμάτων με χαμηλά εισοδήματα. Έτσι αναπτύχθηκαν τα προγράμματα της «λαϊκής-εργατικής κατοικίας». Μπορούμε να πούμε ότι αυτή υπήρξε η πρώτη μορφή οργανωμένης δόμησης στην Ελλάδα που όμως δεν είχε συνέχεια σχεδόν ως τις μέρες μας. Στην Ευρώπη, ήδη από τις αρχές του 19^{ου} αιώνα και για την ανάγκη στέγασης των εργατών των νέων βιομηχανιών στα όρια των πόλεων που ανεγείρονταν τότε, είχε προσδιορισθεί η έννοια της οργανωμένης δόμησης. Τότε οι πόλεις της Ευρώπης βρέθηκαν στην ανάγκη να ανασυνταχθούν κι έτσι δρομολογήθηκε η έννοια της χωροθέτησης νέων οικιστικών συνόλων πέραν των πόλεων και σε επαφή με αυτές. Έτσι δημιουργήθηκαν οι πόλεις - «δορυφόροι», χαρακτηριστικά σύγχρονα παραδείγματα των οποίων είναι η Defance του Παρισιού, το Quartiere του Μιλάνου κ.α.

Το κοινωνικό πλαίσιο που διαμορφώνεται στην χώρα μας μετά τον δεύτερο μεγάλο πόλεμο, με την αναδιάρθρωση της παραγωγικής βάσης, την εσωτερική και εξωτερική μετανάστευση και το έντονο φαινόμενο της αστικοποίησης αφυδατώνει τους μικρούς οικισμούς από το δυναμικό ανθρώπινο στοιχείο τους και γιγαντώνει τον ιστό των μεγάλων αστικών κέντρων με αυθαίρετες και χωρίς σχεδιασμό οικιστικές συγκεντρώσεις, στην περιφέρεια κυρίως των πόλεων. Το κράτος απουσιάζει παντελώς από το νέο γίγνεσθαι, «εθελοντικά». Αρνείται να αναλάβει την ευθύνη της στέγασης των

εποικιστών των αστικών κέντρων, που με ευθύνη του μετανάστευσαν σ' αυτά. Αρνείται δηλαδή να σχεδιάσει και βεβαίως να πληρώσει γι' αυτό, όπως είχε χρέος. Έκλεισε τα μάτια, προσποιήθηκε ότι δεν έβλεπε και άφησε να καλύψουν τις στεγαστικές τους ανάγκες μόνοι τους οι πολίτες στα περίχωρα των Αθηνών. Έγινε δηλαδή το ακριβώς αντίθετο από ότι έπραξε η φιλελεύθερη ελληνική πολιτεία κατά την εικοσαετία που προηγήθηκε του Β' παγκοσμίου πολέμου. Έτσι οι πολίτες που τράπηκαν σε φυγή από την ελληνική επαρχία στην μετεμφυλιακή Ελλάδα, συνωστίζονται στο κέντρο και βρίσκουν απασχόληση ως οικοδόμοι, θυρωροί, εισπράκτορες λεωφορείων, περιπτεράδες, συνοδοί ασανσέρ και στο τέλος-τέλος νοιώθουν και ευγνώμονες γιατί το κράτος τους άφησε να κτίζουν κάνοντας ότι θέλουν, όπου θέλουν. Ουσιαστικά εκείνο το κράτος της δεκαετίας '50-'60 νομιμοποίησε την παρανομία στην οποία αναγκαστικά οδηγήθηκαν, με τη δική του ανοχή και ενθάρρυνση, οι άμοιροι εσωτερικοί μετανάστες. Ο εσωτερικός λοιπόν «Γκαστερμπάιτερ» επωμίσθηκε και το οικονομικό βάρος της αυτοστέγασής του. Το κράτος βεβαίως νομιμοποίησε στη συνέχεια εκείνη την άνομη πολιτική του και τη διαιώνισε με την νομική εφεύρεση που σκαρφίστηκε, σύμφωνα με την οποία επιτρέπεται να πραγματοποιείται επέκταση των οικισμών χωρίς πολεοδόμηση, η οποία θεσμοθετείται να γίνεται πλέον με αφετηρία το καθεστώς των οικισμών που υπήρχαν πριν από το 1923. Ήταν ένα τέχνασμα το οποίο αποτελεί παγκόσμια πρωτοτυπία, η οποία μάλιστα εξακολουθεί να ισχύει ως τις μέρες μας! Έτσι για τους προϋπάρχοντες του 1923 οικισμούς που παρουσίαζαν αρχιτεκτονικό αλλά και περιβαλλοντικό ενδιαφέρον, σήμανε η αρχή της αλλοίωσής τους. Τότε ακριβώς, απεμπολήθηκε η ευθύνη για την δημιουργία και τη λειτουργία ενός οργανωμένου οικιστικά κράτους.

Είμαστε η μόνη ευρωπαϊκή χώρα η οποία μεταπολεμικά δεν οριοθέτησε τα ιστορικά κέντρα των οικιστικών συνόλων της προκειμένου να τα προστατέψει και δεν προέβλεψε ζώνες πρασίνου γύρω από τα αστικά της κέντρα. Αντί να προστατέψουμε τότε ό,τι αρχιτεκτονικά πολυτιμότερο διαθέταμε στο χώρο των ιστορικών κέντρων, φροντίσαμε να το καταστρέψουμε για να αναγείρουμε υποτιθέμενες μοντέρνες κατασκευές - πολυκατοικίες, αντί να χωροθετήσουμε νέες πόλεις δορυφόρους για την εκτόνωση των πιεστικών στεγαστικών αναγκών, όπως έπραξαν άλλες χώρες. Ένα από τα πολλά χαρακτηριστικά,

άλλα και τραγικό παράδειγμα στην Αττική είναι η οδός Σόλωνος, όπως και ολόκληρη η συνοικία της Νεάπολης στο κέντρο της παλαιάς Αθήνας.

Στην πανέμορφη νεοκλασική οδό Σόλωνος, τα Εξάρχεια και την Νεάπολη το απαίδευτο κράτος επέτρεψε τις κατεδαφίσεις των διώροφων κατοικιών και στην θέση τους επέτρεψε να ανεγερθούν πολυώροφες κατοικίες με το σύστημα των εσοχών πάνω στην υπάρχουσα οικοδομική γραμμή. Με τον ίδιο τρόπο οι Αμπελόκηποι διατήρησαν μεν την ονομασία τους αλλά σήμερα δεν διαθέτουν ούτε κήπους ούτε αμπέλια.

Τα αποτελέσματα της απουσίας ενός ολοκληρωμένου σχεδιασμού υποδοχής της εσωτερικής μετανάστευσης που να στηρίζεται σε μακροχρόνιο πρόγραμμα οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης αλλά και η ανεπάρκεια του κρατικού μηχανισμού, είναι φανερό ότι οδήγησαν στην γιγάντωση των μεγάλων αστικών κέντρων τα οποία διαμορφώθηκαν κατά κανόνα με αυθαίρετες και χωρίς σχεδιασμό οικιστικές συγκεντρώσεις κυρίως στις περιφέρειές τους, αλλά βεβαίως και στην εκ θεμελίων ανοικοδόμηση επί του παλαιού πολεοδομικού ιστού ιστορικών συνοικιών όπως η Κυψέλη, τα Πατήσια, ο Κολωνός, το Παγκράτι, το Κολωνάκι, κ.ά. όπου σήμερα η ποιότητα ζωής είναι από κακή έως χειρίστη.

Η κερδοσκοπία στην αστική γη εξαφάνισε τον ελεύθερο χώρο και το πράσινο από τις πόλεις ενώ παράλληλα στους μικρούς οικισμούς η μίμηση του αστικού τρόπου ζωής επέβαλε την διάλυση του παραδοσιακού τους ιστού, με χαρακτηριστικά παραδείγματα τη δημιουργία νέων πλατειών, τη διάνοιξη δρόμων για την διευκόλυνση της κυκλοφορίας των αυτοκινήτων στις πυκνοκατοικημένες γειτονιές τους, την καταστροφή της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας κάθε τόπου με ξεχωριστή αρχιτεκτονική και κοινωνική ιστορία.

Η δομή των πόλεων δεν λαμβάνει πια υπόψη της τα φυσικά χαρακτηριστικά της κατοικημένης περιοχής και τα ανθρωπογενή χαρακτηριστικά που προέκυψαν από τη μέχρι τότε εξέλιξή της. Μένουν ακόμα πολλά να μελετήσουμε, ώστε να εμβαθύνουμε περισσότερο και να ερμηνεύσουμε τα οικονομικά και κοινωνικά αίτια που προκάλεσαν την σημερινή άμορφη και χωρίς κανόνες ελληνική πόλη. Στόχος μιας σύγχρονης πόλης είναι να

οργανωθεί και να εξοπλισθεί η κοινωνία ώστε να εξυπηρετεί και να βελτιώνει άμεσα το επίπεδο ζωής των κατοίκων της, φροντίζοντας ταυτόχρονα να αποκαθίσταται τόσο η φυσιογνωμία, όσο και η δομή του τμήματος εκείνου της πόλης που αποτελεί την ιστορική της κληρονομιά. Ακριβώς ό,τι δεν έγινε, κατά κανόνα, στην Ελλάδα.

Αιγαίο: άναρχη δόμηση και χωροταξική αποδόμηση

Αν η αλλοίωση του πολεοδομικού ιστού των πόλεων και η καταστροφή της φυσιογνωμίας των μικρότερων οικισμών στην Ελλάδα οφείλονται στα ιστορικά γεγονότα και στις -πολύ συχνά πιεστικές- κοινωνικές συνθήκες που το κράτος δεν μπόρεσε να διαχειριστεί, στα νησιά του Αιγαίου τα θέματα από ιστορική άποψη είναι διαφορετικά, αφού εδώ το φαινόμενο παρουσιάστηκε αργότερα και για εντελώς διαφορετικούς λόγους. Η σημερινή μορφή των οικιστικών συνόλων των νησιών χωρίζεται σε δύο κατηγορίες. Σ' εκείνα που μέχρι τις αρχές του 1980 υπέστησαν μεγάλη αφαίμαξη του ανθρώπινου δυναμικού τους και σ' αυτά που γνώρισαν πιο αργούς ρυθμούς εγκατάλειψης και δρομολόγησαν έγκαιρα την τουριστική τους προοπτική.

Ήδη από τη δεκαετία του 1960, η ολοένα αυξανόμενες τάσεις κυριαρχίας του ανθρώπινου παράγοντα ανέτρεψαν τη θαυμαστή ισορροπία ανάμεσα στο φυσικό και το δομημένο περιβάλλον που με σοφία είχε δημιουργήσει η παράδοση αιώνων και σταδιακά οδήγησαν σε φαινόμενα περιβαλλοντικής υποβάθμισης. Σε αρκετές περιπτώσεις επικράτησε μια ομοιόμορφη αρχιτεκτονική αντίληψη -το «ψευδο-μοντέρνο» όπως ορθώς ονομάστηκε- που κατέστρεψε λειτουργικά και αισθητικά αιωνόβιους οικισμούς και εξοβέλισε αντιπροσωπευτικές αρχιτεκτονικές παραδόσεις, αφού ούτε καν δε χρησιμοποίησε το πολύτιμο δυναμικό των ντόπιων μαστόρων των νησιών.

Το φαινόμενο αυτό έγινε πιο έντονο κατά την τελευταία 25ετία. Από τα μέσα της δεκαετίας του 1980 και μετά σε πολλά νησιά γίνεται ορατή η ζοφερή προοπτική τους, με αφορμή τη φρενίτιδα που επικράτησε για τουριστική εκμετάλλευση και οικοπεδοποίηση του ευαίσθητου χώρου τους. Η ραγδαία

τουριστική ανάπτυξη έφερε πλούτο που επενδύθηκε κατά κύριο λόγο και στην παραγωγή δεύτερης κατοικίας. Το φαινόμενο αυτό συνοδεύτηκε με εκτεταμένη και άναρχη οικοπεδοποίηση και κακής ποιότητας, χωρίς κανόνες, δόμηση. Στη διαμόρφωση αυτή της κατάστασης είναι μεγάλη η ευθύνη της πολιτείας που απαθής και πάλι παρακολουθούσε τα τεκταινόμενα. Το κράτος επαναλαμβάνει και σ' αυτή την περίπτωση αυτό που έπραξε στις πόλεις της ηπειρωτικής χώρας μετά το 1950. Το εξυπηρετούσε η οικοδομική ανάπτυξη γιατί κινούσε την οικονομία, δημιουργούσε θέσεις εργασίας και συντηρούσε την εγχώρια βιοτεχνία - βιομηχανία. Η πολιτεία αλλά και ο πολίτης πίστευαν ότι η απασχόληση στον χώρο του τουρισμού θα αποφέρει υψηλότερο εισόδημα, όπως και πράγματι συνέβη, κάτι που όμως ταυτόχρονα οδήγησε στην εγκατάλειψη του πρωτογενή τομέα. Η σαρωτική επικράτηση των «rooms to let» για αρκετό διάστημα έδωσε την δυνατότητα σε πολλούς νησιώτες να επιβιώσουν και σε κάποιους να αποταμιεύσουν προς επένδυση πόρους. Όμως αυτού του είδους η τουριστική ανάπτυξη ήταν βέβαιο ότι μόνο μεσοπρόθεσμα μπορούσε να τους αποφέρει σταθερό συμπληρωματικό εισόδημα. Από την άλλη μεριά η βιομηχανία του τουρισμού, με μονάδες ασύμβατες με τη μικρή κλίμακα των νησιών, βεβαίως κάλυψε μέρος των αναγκών του ανθρώπινου δυναμικού με την απασχόληση που προσέφερε όμως είχε ως αρνητικό αποτέλεσμα οι νησιώτες να οδηγηθούν στη μονοαπασχόληση και την υπαλληλοποίηση εγκαταλείποντας τη γεωργία και τη κτηνοτροφία. Η αυτάρκεια των αγαθών του πρωτογενή τομέα των νησιών που επί αιώνες υπήρχε, εξοστρακίστηκε. Σήμερα πια για παράδειγμα, τα πάσης φύσεως ζαρζαβατικά εισάγονται, ακόμη και από την Ιταλία.

Φθάνουμε έτσι στις αρχές της δεκαετίας του '90, όταν πια ο οικοδομικός οργανισμός αρχίζει να παίρνει ανησυχητικές διαστάσεις. Η λέξη κτήμα, αμπέλι, χωράφι αντικαταστάθηκαν από τη μαγική λέξη «οικόπεδο». Τότε άρχισε και η επέλαση - επιστροφή των μεταπολεμικών «Αθηναίων» μεταναστών και των επιγόνων τους. Ο ρομαντισμός της επιστροφής στην πατρώα γη από τη μία πλευρά και από την άλλη η ανάγκη επένδυσης του όποιου οικονομικού αποθέματος σε μικρο-τουριστικές επιχειρήσεις ή ως επί το πλείστον στην παραθεριστική κατοικία εισοδήματος, οδήγησαν στην ολοκληρωτική αλλοίωση και καταστροφή του ευαίσθητου χώρου των τουριστικών νησιών πρώτης

γραμμής και πάνω απ' όλα της γης με υψηλή γεωργική παραγωγικότητα. Τα νησιά που ήταν σημεία αναφοράς για τη σημαντική αρχιτεκτονική και αισθητική αξία των οικισμών τους αλλά και το απaráμιλλο κάλλος του τοπίου τους οδηγήθηκαν στη μονοσήμαντη ανάπτυξη -με επίκεντρο τον τουρισμό- και υπερέβησαν την οικιστική τους ικανότητα. Σήμερα η καταστροφή του τοπίου που επήλθε στα νησιά της πρώτης τουριστικής γραμμής, είναι δύσκολα αναστρέψιμη. Νησιά όπως η Σαντορίνη, η Μύκονος, η Πάρος, λόγω του οικοδομικού οργανισμού οδηγήθηκαν ήδη σε απαξίωση του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντός τους -και δυστυχώς έπονται η Σύρος, η Νάξος κ.ά.- και κατά συνέπεια χρόνο με το χρόνο θα υποβαθμιστούν ως τουριστικοί προορισμοί.

Στις μέρες μας στην μικροκλίμακα των νησιών η μεγάλη απειλή ονομάζεται παραθεριστική κατοικία, δεδομένου ότι οι ρυθμοί οικοδόμησης είναι τρομακτικοί. Η ελεύθερη γη γύρω και πέρα από τους οικισμούς ή την ιδιαίτερου κάλλους παράκτια ζώνη, δεν μειώνεται απλώς αλλά ακόμα χειρότερα, εξαφανίζεται. Μόνο κατά το έτος 1999 εκδόθηκαν στο Αιγαίο 10.464 οικοδομικές άδειες, δηλαδή δημιουργήθηκαν 25 περίπου νέα οικιστικά σύνολα που αντιστοιχούν -για να γίνει αυτό αντιληπτό- σε δέκα νέους Δήμους. Στην δεκαετία που πέρασε, οι λιγιστές πεδινές εκτάσεις υψηλής γεωργικής παραγωγικότητας που υπήρχαν οικοπεδοποιήθηκαν και οικοδομήθηκαν κατά κανόνα άναρχα «κατά παρέκκλιση», με τη χρήση δηλαδή μιας επαίσχυντης νομικής και πολιτική εφεύρεσης.

Στα νησιά υπήρχε πάντα ένα πρόβλημα, το πρόβλημα της λειψυδρίας. Τα τελευταία είκοσι χρόνια κυρίως, αυτή η ανάγκη καλύπτεται με υδροφόρα πλοία. Σήμερα όμως, με οικοπεδοποιημένη τη γεωργική γη, ακόμα και τα αναγκαία προς διατροφή γεωργικά είδη δεν παράγονται όπως επί αιώνες συνέβαινε, αλλά εισάγονται. Καθετί είναι πλέον ακριβότερο στα νησιά. Η όποια ελεύθερη γη δεν καλλιεργείται αφού το επαγγελματικό ενδιαφέρον των νέων στρέφεται ολοένα και περισσότερο στον τουρισμό που τους παρέχει το αναγκαίο προς το ζην εισόδημα. Όμως ποιο θα είναι το τουριστικό προϊόν που θα προσφέρεται σε ένα οικοπεδοποιημένο και αλλοιωμένο οικοσύστημα και άραγε τι είδους τουρισμό θα δέχεται;

Η χωρίς φραγμό ανάπτυξη έπαιξε καθοριστικό ρόλο στην αλλοίωση της φυσιογνωμίας του ελληνικού τοπίου και καταλυτικό για εκείνο των νησιών πρώτης τουριστικής ταχύτητας, όπως είναι τα νησιά που ήδη αναφέρθηκαν αλλά και η μεγαλόνησος Κρήτη και πολλά άλλα. Η μαζικοποίηση και η γεωγραφική συγκέντρωση -υπερμεγέθων και ασύμβατων αρχιτεκτονικά- τουριστικών και παραθεριστικών εγκαταστάσεων οδήγησαν σε αστικοποίηση κατ' αρχήν μεγάλες παράκτιες ζώνες, εξοβελίζοντας την τοπική δόμηση που είχε ως αρχή την ανθρώπινη κλίμακα. Όλα αυτά είχαν ως αποτέλεσμα επίσης, η απαίτηση για «κατανάλωση» της γραφικότητας του τοπίου να οδηγήσει την απαίδευτη ελληνική πολιτεία, μετά το 1974, στη δημιουργία στερεότυπων για το πώς θα πρέπει να είναι ή να «φαίνεται» η εικόνα ενός «παραδοσιακού» οικισμού.

Σε πάμπολλους νησιώτικους οικισμούς είναι εμφανής η προσπάθεια επιβολής ξένων προτύπων. Μεγάλης κλίμακας κατασκευές χωρίς καμία προσπάθεια προσαρμογής στο τοπίο με την επίφαση κάποιων ψευδο-παραδοσιακών μορφών -ή πολύ συχνά και χωρίς αυτήν- δημιουργούν μια ισοπεδωτική ομοιομορφία και οδηγούν στην εξαφάνιση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών των νησιωτικών οικισμών και κατ' επέκταση της φυσιογνωμίας τους. Η αλλοίωση είναι μεγαλύτερη στα παραθαλάσσια μέτωπα που δέχονται και τις πιέσεις από τη λειτουργία του λιμανιού, καθώς και στα όρια των οικισμών που οικοδομήθηκαν κατά τα νεότερα χρόνια.

Η εμμονή στη διατήρηση αυτής της λογικής θα οδηγήσει πολύ γρήγορα στη μόνιμη αισθητική υποβάθμιση του περιβάλλοντος των νησιών. Επιπλέον θα οδηγήσει, αργά ή γρήγορα, τις τοπικές κοινωνίες σε οικονομικό και κοινωνικό μαρασμό, αφού μηδενίζει τις αναπτυξιακές τους δυνατότητες και καταδικάζει τα νησιά στο υφιστάμενο μοντέλο του μαζικού αλλά χαμηλής ποιότητας και οικονομικής δυνατότητας τουρισμού και υποβαθμίζει την ίδια την ποιότητα ζωής των μόνιμων κατοίκων.

Πολλοί είναι εκείνοι που θεωρούν ότι έχουν συμφέρον από τη διαιώνιση της υπάρχουσας κατάστασης. Όλο και περισσότεροι είναι, από την άλλη πλευρά, όσοι διατυπώνουν δημόσια την αντίθετη άποψη και αγωνίζονται έμπρακτά για τη θεσμοθέτηση κανόνων που θα αποτρέψουν το μεγαλύτερο κακό. Κατά

καιρούς τα δύο αυτά αντιμαχόμενα στρατόπεδα αλληλοχρεώνουν το ένα στο άλλο την ευθύνη για την καταστροφή του τοπίου. Καταγράφεται λοιπόν με καταγγελτικό τρόπο, από τη μία μεριά πλευρά η λογική εκείνων που ήδη οικοδόμησαν και επιθυμούν απλώς να διατηρήσουν αναβαθμισμένο το προνόμιό τους και από την άλλη εκείνων που υποστηρίζουν ότι η διεύρυνση της αυστηρότητας των όρων δόμησης ενθαρρύνει την αυθαιρεσία. Όση αλήθεια και αν υπάρχει στις δύο παραπάνω θέσεις, η πραγματικότητα αποδεικνύει ότι οι συνέπειες αυτής της μη αναστρέψιμης καταστροφής θα είναι πρωτίστως οικονομικές. Δυστυχώς η ελληνική πολιτεία δεν κατόρθωσε να επιβάλλει ούτε ανελαστικούς ούτε ελαστικούς χωροταξικούς, πολεοδομικούς ή αρχιτεκτονικούς κανόνες, αφήνοντας τα πράγματα στη μοίρα τους και μάλιστα σ' ένα κράτος όπου οι όποιοι προληπτικοί και οι ελεγκτικοί μηχανισμοί είναι σκοπίμως ανενεργοί.

Η χωροταξία, ο μεγάλος απών στην χώρα μας εδώ και δεκαετίες, δεν είναι τεχνικός όρος. Είναι όρος οικονομικός, αναπτυξιακός, οικολογικός και βέβαια πριν απ' όλα πολιτικός. Για τη χωροταξία η ανάπτυξη δεν είναι μονοσήμαντη αλλά σύνθετη έννοια η οποία εμπεριέχει τις παραμέτρους της γεωργίας, της κτηνοτροφίας, της αλιείας, της βιοτεχνίας, του εμπορίου, του τουρισμού, του πολιτισμού και γενικά όλες τις δραστηριότητες της φύσης αλλά και των ανθρώπων. Στο τέλος της δεκαετίας που διανύουμε, σύμφωνα με τους σημερινούς ρυθμούς οικοδόμησης είναι βέβαιο ότι στα νησιά θα οικοπεδοποιηθεί και θα οικοδομηθεί το σύνολο της ελεύθερης γης τους, όσο έχει σήμερα εναπομείνει .

Μια πολιτική για τους οικισμούς

Το κράτος απέτυχε στον βασικό του ρόλο που είναι η σύνταξη πλαισίου κανόνων και δεν επέδειξε την προσήκουσα ευθύνη. Δυστυχώς δεν υπάρχει πλέον η πολυτέλεια για έναν ειλικρινή συμβιβασμό μεταξύ της απληστίας του όποιου εποικιστή παραθεριστή και του ανυπεράσπιστου τοπίου του Αιγαίου. Γι' αυτό και είναι ανάγκη αυτός ο ακήρυχτος και άνισος πόλεμος που κράτα τόσο χρόνια τώρα, να λήξει επιτέλους με νικητή το περιβάλλον. Δεν θα πρέπει

με κανένα τρόπο να επικρατήσει η πεισματική απληστία του οποιουδήποτε περαστικού αυτής της ζωής. Αυτή η ευκαιρία ενός έντιμου συμβιβασμού χάθηκε εξαιτίας του θεσμικού ελλείμματος και των διοικητικών δυσλειτουργιών. Το νεοελληνικό κράτος πέτυχε το ακατόρθωτο: συμμάχησε με το βιαστή. Είναι όμως πια ανάγκη να τεθεί ως αδιαπραγμάτευτος όρος η προτεραιότητα του συμφέροντος του τόπου έναντι του εφήμερου μικροσυμφέροντος όχι μόνο των ολίγων αλλά και των πολλών. Με το να αποποιείται την ευθύνη του για το περιβάλλον, το κράτος κράτησε μέχρι σήμερα μια στάση η οποία και τον πολίτη ταλαιπωρεί και την προστασία του περιβάλλοντος δεν προάγει. Αντίθετα, την υποσκάπτει θανάσιμα. Αυτό όμως δεν μπορεί να συνεχιστεί. Η Ελλάδα δεν μπορεί να είναι η μόνη χώρα στην Ευρώπη και τον υπόλοιπο πολιτισμένο κόσμο όπου ο καθένας οικοδομεί όπου θέλει και όποτε θέλει. Η ευθύνη της προστασίας του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος ανήκει αποκλειστικά στην Πολιτεία η οποία πρέπει επιτέλους να την αναλάβει. Αν δεν συμβεί αυτό και το κακό συνεχιστεί, δεν απομένει παρά να αναλάβει την ευθύνη μια πραγματικά ανεξάρτητη και αδέσμευτη αρχή.

Για τους παραπάνω λόγους είναι επιβεβλημένη η άμεση λήψη μέτρων, που θα αναστρέψουν τις αρνητικές επιπτώσεις που δημιούργησε το υφιστάμενο μοντέλο ανάπτυξης. Αφού συνειδητοποιήσαμε ότι η τουριστική ικανότητα έφθασε, στα πιο ευαίσθητα νησιά, στα ανώτατα όριά της και αφού έχει αποδειχθεί ότι η μονοδιάστατη ανάπτυξη του τουρισμού οδηγεί σε τραγική εξωτερική εξάρτηση των οικονομιών των νησιών, επιβάλλεται πια να γίνει αναστολή της περαιτέρω τουριστικής οικοδόμησης έως ότου ολοκληρωθεί η σύνταξη και η θεσμοθέτηση για το σύνολο του νησιωτικού χώρου -και κατά προέκταση για κάθε νησί- ειδικών χωροταξικών και περιβαλλοντικών μελετών. Η εξαγγελθείσα πρόθεση της ελληνικής πολιτείας να καταργήσει μέχρι το 2007 την εκτός οικισμών δόμηση, θα πρέπει ν' αρχίσει άμεσα να εφαρμόζεται επείγοντως και κατά προτεραιότητα από τα νησιά. Θα πρέπει επίσης να προστατευθούν άμεσα οι πεδινοί χώροι των νησιών, να κηρυχθούν αδόμετοι και να επιτρέπεται μόνο η γεωργική εκμετάλλευσή τους.

Το Υπουργείο Αιγαίου κατά την τετραετία 2000-2004 και μέσα στα πλαίσια των αρμοδιοτήτων που απέκτησε, οι οποίες δυστυχώς δεν περιλαμβάνουν την χωροθέτηση λειτουργιών και δράσεων, ανέλαβε για την προστασία και ανάδειξη των νησιωτικών οικισμών πρωτοβουλίες σε δύο επίπεδα:

Το πρώτο επίπεδο αφορά τη διασφάλιση υψηλής ποιότητας στις νέες οικοδομικές δραστηριότητες, δηλαδή την παραγωγή νέων κτηρίων ή τις επεμβάσεις σε παλαιά με τρόπο συμβατό με το ιστορικά δομημένο περιβάλλον και με τη μέγιστη προσαρμογή στο τοπίο. Αναγνωρίσαμε ότι τα σημαντικότερα προβλήματα εντοπίζονται στην έλλειψη εξειδικευμένου θεσμικού πλαισίου προστασίας και στην προβληματική εμποπτεία της εφαρμογής των υφιστάμενων κανόνων δόμησης. Πράγματι από τη διερεύνηση του θεσμικού πλαισίου διαπιστώθηκε ότι έως πρόσφατα, σε ένα σχετικά μικρό ποσοστό νησιωτικών οικισμών εφαρμόζονταν προστατευτικές διατάξεις. Είναι προφανές ότι ο πολιτισμικός πλούτος των περιοχών δεν περιορίζεται μόνο στους χαρακτηρισμένους «παραδοσιακούς» οικισμούς. Και ακόμα ότι δεν είναι δυνατόν να διαφυλαχθεί, μέσα σε ένα γενικό πλαίσιο, η ιδιαιτερότητα και η πολυμορφία που τους χαρακτηρίζει.

Στην κατεύθυνση αυτή, μαζί με τους άξιους συνεργάτες μου αρχιτέκτονες Έφη Σαραντάκου, Έλσα Βαγιανού, Μάρη Παπαθεοδώρου, Μίνα Κούρτη, κ.ά και με τη σημαντική βοήθεια και υποστήριξη της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος του Υπουργείου Αιγαίου, προσανατολίσαμε το έργο μας στη σύνταξη ενός θεσμικού πλαισίου προστασίας του τοπίου των νησιών, δια μέσου της κήρυξης τους ως ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, επιβάλλοντας μορφολογικούς όρους αλλά και περιορισμούς δόμησης. Εκδόθηκαν Διατάγματα προς αυτή την κατεύθυνση για 27 νησιά μικρού και μεσαίου μεγέθους (Κύθνο, Σέριφο, Φολέγανδρο Νίσυρο, Κίμωλο, Δονούσα, Άνω Κουφονήσι, Ηρακλεία, Σχοινούσα, Αμοργό, Ανάφη, Σίκινο, Τήλο, Χάλκη, Μεγίστη, Κάσο, Τέλενδο, Ψέριμο, Αστυπάλαια, Λειψούς, Αγαθονήσι, Αρκούς, Αϊ Στράτη, Οινούσες, Ψαρά, Φούρνους, Θύμαινα) Στο ίδιο διάστημα εκδόθηκαν ξεχωριστά Προεδρικά Διατάγματα και Υπουργικές Αποφάσεις για περισσότερες από 50 οικιστικές ενότητες (που βρίσκονται στα νησιά Λήμνο, Λέσβο, Σάμο, Νίσυρο, Χάλκη, Τήλο, Κάρπαθο, Σέριφο, Ανάφη, Καστελόριζο, Πάρο, Φολέγανδρο,

Αστυπάλαια, Κύθνο, Ικαρία, Αμοργό) και άλλα τόσα για μικρούς ή μεγάλους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης και θεσμοθετήθηκαν μορφολογικοί όροι αλλά και περιορισμοί δόμησης. Τα Διατάγματα βασίστηκαν σε μελέτες που εκπόνησαν για λογαριασμό του Υπουργείου Ανώτατα Εκπαιδευτικά Ιδρύματα όπως το Ε.Μ.Π., το Α.Π.Θ, το Πολυτεχνείο Κρήτης, το Πανεπιστήμιο Πατρών. Κεντρικό ή καλύτερα κομβικό σημείο αυτών των θεσμικών παρεμβάσεων μας η υπήρξε η κατάργηση των καταστρατηγήσεων και των τεχνασμάτων που δυστυχώς ο τόπος μας και κυρίως ο τεχνικός κόσμος της χώρας μας, δεν φείδεται κόπων να επινοεί. Επιπροσθέτως σε 185 νησίδες ή βραχονησίδες (που ανήκουν στους νομούς Λέσβου, Σάμου, Χίου, Κυκλάδων και Δωδεκανήσων) απαγορεύθηκε οποιαδήποτε οικοδομική δραστηριότητα με εξαίρεση τη επισκευή και αποκατάσταση τυχόν υφισταμένων κτισμάτων και υποδομών για την άσκηση παραδοσιακών ασχολιών αγροτικού χαρακτήρα (αλιεία, μελισσοκομία, γεωργία, κτηνοτροφία), καθώς και την κατασκευή κτισμάτων προσαρμοσμένων στο περιβάλλον για την εξυπηρέτηση αναγκών εθνικής άμυνας, φαροφύλαξης, αρχαιολογίας, επιστημονικής έρευνας και φύλαξης ή διαχείρισης του φυσικού περιβάλλοντος.

Για να εξασφαλίσουμε την ορθή εφαρμογή του θεσμικού πλαισίου και να καταστεί δυνατή η εποπτεία και ο έλεγχος της δόμησης στις ευαίσθητες περιοχές του Αιγαίου, συγκροτήσαμε Τμήματα και Γραφεία Προστασίας του Περιβάλλοντος & της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς στις έδρες των 5 Νομών (Ερμούπολη, Ρόδο, Σάμος (Βαθύ), Χίος, Μυτιλήνη) και των 8 Επαρχιών του Αιγαίου, (Θήρας, Νάξου, Μήλου, Κω, Καλύμνου, Καρπάθου, Ικαρίας, Λήμνου) συνολικά δηλαδή 13 αποκεντρωμένες υπηρεσίες σε αντίστοιχα νησιά, προσλαμβάνοντας με τις διαδικασίες του ΑΣΕΠ αρχιτέκτονες, περιβαλλοντολόγους και τεχνολόγους οι οποίοι επιλαμβάνονται του ελέγχου των υποβαλλόμενων προς έγκριση οικοδομικών αδειών αλλά και, το πιο ουσιαστικό, θα πραγματοποιούν αυτεπάγγελτα αυτοψίες σε όλα τα στάδια ανέγερσης μιας οικοδομής προκειμένου να προλαμβάνουν «εν τη γενέσει» της την όποια παρανομία. Η φιλόδοξη αυτή προσπάθεια είχε στόχο όχι τη στείρα μίμηση μορφολογικών στοιχείων αλλά, μέσα από τον εντοπισμό των ιδιαίτερων και διακεκριμένων αρχιτεκτονικών και πολεοδομικών

χαρακτηριστικών κάθε οικισμού ή ομάδας οικισμών, την παραγωγή κτηρίων που θα ακολουθούν το πνεύμα και την ουσία της αρχιτεκτονικής κάθε τόπου.

Θεωρώ χρήσιμο, στο σημείο αυτό να παραθέσω δύο απτά παραδείγματα νομοθετικής παρέμβασης για την προστασία του δομημένου περιβάλλοντος σε συγκεκριμένους οικισμούς. Το πρώτο αναφέρεται στο κείμενο ενός προεδρικού διατάγματος για την προστασία ενός ολόκληρου οικισμού. Το δεύτερο έχει ως αντικείμενο μια Υπουργική Απόφαση με την οποία χαρακτηρίστηκε ως διατηρητέο ένα -αρχιτεκτονικά σπάνιο- οικιστικό σύνολο.

Πρώτο παράδειγμα: Το Προεδρικό Διάταγμα για τον Άγιο Ευστράτιο

Πρόκειται για το κείμενο ενός Προεδρικού Διατάγματος -από τα 21 συνολικά που δημοσιεύτηκαν- με το οποίο καθορίζονται μορφολογικοί κανόνες δόμησης για τον οικισμό του Αγίου Ευστρατίου, έναν σημαντικό και πολύ όμορφο παραδοσιακό οικισμό που διατηρήθηκε σχεδόν αναλλοίωτος ως το 1968 οπότε χτυπήθηκε από ισχυρό σεισμό.



Ο Άγιος Ευστράτιος της δεκαετίας του 60 (Φωτογραφία Ι. Μανικάκη)

Κτυπήθηκε όμως αυτός ο ενδιαφέρων Αρχιτεκτονικά οικισμός και από το δικτατορικό καθεστώς της 21^{ης} Απριλίου. Το καθεστώς όχι μόνο δε φρόντισε να προστατεύσει τα κτήρια που δεν επλήγησαν από τον σεισμό ή είχαν ελαφρές ζημιές -και που όπως μαρτυρούν οι κάτοικοι ήταν τα περισσότερα-

αλλά έπραξε το χειρότερο: Ισοπέδωσε με μπουλντόζες όλο τον εξαίσιο αρχιτεκτονικά οικισμό και στην θέση του εργολάβοι έκτισαν ένα «μοντέρνο» ανοσιούργημα. Ελάχιστα σπίτια, τα πέντε - έξι που σώθηκαν, επισκευάστηκαν χωρίς όμως μορφολογικούς κανόνες. Ο οικισμός του Αγίου Ευστρατίου σήμερα είναι ένας νέος οικιστικά οικισμός.



Αη Στράτης: ότι απέμεινε από την Αρχιτεκτονική του οικισμού

Το Προεδρικό Διάταγμα για την προστασία του οικισμού του ιστορικού νησιού, όπως θα διαπιστώσετε και από την ανάγνωση του συνόλου των διατάξεων του που παρατίθενται αυτούσιες, προβλέπει με σαφήνεια τους μορφολογικούς κανόνες που πρέπει να ακολουθούνται σε κάθε κατασκευαστική διαδικασία, λαμβάνοντας υπ' όψη τις ιδιαιτερότητες της τοπικής αρχιτεκτονικής παράδοσης αλλά και τις λειτουργικές ανάγκες της σύγχρονης ζωής. Το πλήρες κείμενο των διατάξεων αυτών , έχει ως εξής:

ΑΡΘΡΟ 1

1. Χαρακτηρίζεται παραδοσιακό τμήμα του οικισμού του Αγίου Ευστρατίου όπως αυτό περικλείεται από μαύρη διακεκομμένη γραμμή και φαίνεται στο σχετικό διάγραμμα σε κλίμακα 1:1000 που θεωρήθηκε από το Γενικό Γραμματέα του Υπουργείου Αιγαίου με την

αριθμ. 3725/2004 πράξη του και αντίγραφό του υπό σμίκρυνση δημοσιεύεται με το παρόν διάταγμα.

2. Με την επιφύλαξη όσων ορίζονται στα επόμενα άρθρα εξακολουθούν να ισχύουν στον οικισμό του Αγίου Ευστρατίου οι αρτιότητες και οι όροι δόμησης που ισχύουν σύμφωνα με την αριθμ. 261/12.1.1995 απόφαση Νομάρχη Λέσβου (ΦΕΚ 50/ Δ/1.2.1995).

ΑΡΘΡΟ 2

Στο τμήμα αυτό του οικισμού επιβάλλεται η διατήρηση και ανάδειξη των παλαιών κτηρίων και κτισμάτων που διασώζονται και συγκροτούν την πολεοδομική του διάταξη, καθώς και η στερέωση και επισκευή τους χωρίς αλλοιώσεις στα μορφολογικά τους στοιχεία και στην ογκοπλαστική τους διάρθρωση.

Ειδικά για τα κατεστραμμένα κτήρια του οικισμού, απαιτείται ο καθαρισμός και η ανασκαφή τους, προκειμένου σε κάθε περίπτωση να αποκαλυφθούν, να οριοθετηθούν, να αποτυπωθούν και να αναδειχθούν οι παλαιοί δρόμοι, οι ελεύθεροι χώροι και οι ιδιοκτησίες.

Η τοπογραφική αποτύπωση των περιοχών αυτών αποτελεί βασική προϋπόθεση ανάπλασης του πολεοδομικού ιστού του οικισμού. Για οποιαδήποτε νέα οικοδομική δραστηριότητα επιβάλλεται η πλήρης τοπογραφική αποτύπωση του οικοπέδου και των όμορων ιδιοκτησιών.

Επιβάλλεται η επισκευή και αναστήλωση των ερειπωμένων κτηρίων και κτισμάτων, τα περιγράμματα των οποίων σώζονται ακόμη, βάσει μελετών αποτύπωσης – πρότασης, τεκμηριωμένων από αρχειακό υλικό (φωτογραφίες, χαρακτηριστικά κ..α.) και κατόπιν εγκρίσεως των αρμοδίων οργάνων του Υπουργείου Αιγαίου.

Ειδικότερα:

1. Σε περίπτωση ερειπωμένων κτηρίων, των οποίων σώζονται μόνο τα περιγράμματα έχει εφαρμογή το προηγούμενο εδάφιο.

2. Επιβάλλεται να διατηρηθούν τα χαρακτηριστικά στοιχεία των αρχικών κτισμάτων, όπως:

- οι λιθόκτιστοι όγκοι των κτισμάτων
- η διάταξη και μορφολόγηση των εξωτερικών ανοιγμάτων
- η «καθαρή» ογκοπλαστική τους οργάνωση.

3. Δεν επιτρέπεται η ανέγερση νέων οικοδομών και η κατασκευή προσθηκών στη θέση υφισταμένων παραδοσιακών κτηρίων

ΑΡΘΡΟ 3

Δεν επιτρέπεται καμία αλλοίωση του θαλάσσιου μετώπου σε όλο το μήκος ανάπτυξης του οικισμού, και για απόσταση 1000μ από τα όριά του κατά μήκος της ακτογραμμής.

Συγκεκριμένα, δεν επιτρέπεται η επιχωμάτωση ή ο εκβραχισμός της ακτής, πέραν της ήδη υπάρχουσας προκυμιάς, για την διαμόρφωση των οδών, κοινόχρηστων χώρων ή λιμενικών έργων, καθώς και για χρήση ή επέκταση των κατοικιών. Είναι δυνατόν να γίνουν λιμενικά έργα μετά από σύνταξη μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων και σύμφωνη γνώμη των αρμοδίων οργάνων του Υπουργείου Αιγαίου.

ΑΡΘΡΟ 4

Καθορίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης στο παραδοσιακό τμήμα του οικισμού του Αγίου Ευστρατίου ως ακολούθως:

1. (Α) Η τοποθέτηση των νέων κτηρίων στο οικόπεδο θα γίνεται έτσι ώστε:

α. Να προστατεύονται βασικά σημεία θέας των κοινόχρηστων χώρων (δρόμων, ελεύθερων χώρων).

β. Να προστατεύεται κατά το δυνατόν η θέα των όμορων οικοπέδων, και ιδιαίτερα των όπισθεν ευρισκομένων.

γ. Να μη παρεμποδίζεται ο φυσικός φωτισμός – αερισμός των χώρων υφισταμένων κτηρίων στα όμορα οικόπεδα, από την ανέγερση της νέας οικοδομής ή προσθήκης. Απαραίτητη είναι η φωτογραφική αποτύπωση των όμορων κτισμάτων και των κτισμάτων της έναντι πλευράς της οδού.

(Β) Κατά την τοποθέτηση των κτηρίων τηρείται η συνέχεια της υφιστάμενης γραμμής.

Ειδικότερα:

α. Σε οδούς με συνεχή μέτωπα κτηρίων, η όψη του νέου κτηρίου συμπληρώνει το μέτωπο των διπλανών υφισταμένων οικοδομών επί της διαμορφωμένης οικοδομικής γραμμής.

β. Σε οδούς όπου οι υφιστάμενες οικοδομές δεν διαμορφώνουν συνεχή μέτωπα, αλλά η υφιστάμενη κατάσταση έχει δημιουργήσει κανόνα ως προς τη θέση της γραμμής δόμησης των κτηρίων, το νέο κτήριο μπορεί να τοποθετηθεί στη διαμορφωμένη οικοδομική γραμμή, και σε απόσταση από τα πλάγια όρια του οικοπέδου ίση ή μεγαλύτερη από τα 2.50μ.

2. Εφόσον οι οικοδομές κατασκευαστούν με φέρουσα λιθοδομή με πάχος μεγαλύτερο ή ίσο των 50 εκ. τότε το εμβαδόν που προκύπτει από το μήκος της λιθοδομής επί το πλάτος της δεν προσμετρείται στη δόμηση.

3. (A) Ο μέγιστος αριθμός ορόφων των κτηρίων στο σύνολο του οικισμού ορίζεται σε δυο (2).

(B) Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτηρίων ορίζεται ως εξής:

α. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος καθορίζεται σε 7.50μ

β. Το ύψος του κτηρίου μετρείται σε κάθε σημείο του περιγράμματος της οικοδομής και από την τελική στάθμη του φυσικού εδάφους μόνον. Σε περίπτωση που η γραμμή δόμησης συμπίπτει με το όριο του δρόμου, το ύψος της όψης επί του δρόμου αυτού μετρείται από τη στάθμη της οδού.

γ. Η τυχόν υπερύψωση του δαπέδου του ισογείου δεν θα υπερβαίνει το 1.00μ από τη στάθμη του δρόμου.

δ. Σε περίπτωση μεγάλης κλίσης του εδάφους, η υπερύψωση μπορεί να αυξηθεί κατά 1.00μ στην όψη με τη χαμηλότερη στάθμη. Στην περίπτωση αυτή κατ' εξαίρεση επιτρέπεται στην όψη αυτή του κτηρίου να διαμορφωθούν τρεις στάθμες ανοιγμάτων (υπόγειο, ισόγειο, όροφος). Σε καμία περίπτωση η οικοδομή δεν μπορεί να υπερβαίνει, λόγω της κλίσης του εδάφους, το ύψος των 8.50μ σε οποιοδήποτε σημείο της.

ε. Ως μέγιστο ύψος κτηρίου ή κτίσματος νοείται το ύψος των τελικά διαμορφωμένων όψεων, συμπεριλαμβανομένης και της υπερύψωσης από το φυσικό έδαφος. Πέραν του ύψους αυτού επιτρέπεται μόνον η κατασκευή στέγης (μεγίστου ύψους 1.50μ) ή καπνοδόχων (έως 1.00μ).

στ. Απαγορεύεται κάθε εκσκαφή ή επιχωμάτωση στο οικόπεδο εκτός από τις απολύτως αναγκαίες για την κατασκευή του κτηρίου

Τα αρμόδια, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, όργανα έχουν τη δυνατότητα να επιφέρουν μικρής εκτάσεως μεταβολές (έως 50 εκ.) στα επιτρεπόμενα ύψη μιας οικοδομής, εφόσον αυτό απαιτείται για την προσαρμογή του κτηρίου στα πρότυπα του άμεσου περιβάλλοντός του, χωρίς αυτό να προκαλεί υπέρβαση του αριθμού δυο (2) ορόφων και προκειμένου να αποφευχθεί η πλήρης ομοιομορφία στα ύψη μεταξύ των κτηρίων.

4. Η διαμόρφωση των όγκων του κτηρίου, η διάταξή του μέσα στο γήπεδο και τα μορφολογικά του χαρακτηριστικά πρέπει να εναρμονίζονται με το υπάρχον δομημένο περιβάλλον του οικισμού. Συγκεκριμένα οι κατόψεις των κτηρίων θα πρέπει να είναι ορθογωνικές, παραλληλόγραμμες. Τα κτήρια που προκύπτουν θα πρέπει να έχουν συμπαγείς, παραλληλεπίπεδους «καθαρούς» όγκους χωρίς εσοχές, ή σύνθετες κατόψεις (σπασίματα). Δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση του ορόφου σε εσοχή, ή η δημιουργία ημιυπαιθρίων σε οποιαδήποτε πλευρά ρου κτηρίου. Δεν επιτρέπεται η κατασκευή βοηθητικών ισογείων κτισμάτων.

5. Ο μέγιστος ενιαίος όγκος του κτηρίου δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα 600 κ.μ., μη συμπεριλαμβανομένου του όγκου της στέγης. Στα κτήρια που λειτουργικά αναπτύσσονται σε όγκο μεγαλύτερο του επιτρεπομένου επιβάλλεται η διάσπαση των όγκων. Οι όγκοι που διαμορφώνονται μπορούν να βρίσκονται σε επαφή μεταξύ τους, δημιουργώντας ένα ενιαίο αρχιτεκτονικό σύνολο με ενότητα και συνοχή σύμφωνα με την συγκρότηση και δομή των υπάρχοντων κτισμάτων του οικισμού. Οι όγκοι που προκύπτουν θα διαμορφώνονται με δύο όψεις και σαφώς διακριτά χαρακτηριστικά. Σε περίπτωση πλήρους διαχωρισμού των επιμέρους όγκων η μεταξύ τους απόσταση θα είναι τουλάχιστον 2.50 μ. Σε κτήρια με χρήσεις πολιτισμού ή κτήρια κοινής ωφελείας και δημοτικών σκοπών δεν επιβάλλεται η διάσπαση των όγκων. Τα κτήρια αυτά θα πρέπει να τηρούν την υφιστάμενη κλίμακα των κτηρίων του οικισμού.

6. Σε όψεις κτηρίων που ξεπερνούν σε μήκος τα 8 μ. επιτρέπεται η δημιουργία αρχιτεκτονικής προεξοχής (σαχνισίνι) στο δεύτερο επίπεδο. Σε περίπτωση δημιουργίας τρίτου επιπέδου (σε σημεία με έντονη κλίση) η κατασκευή αρχιτεκτονικής προεξοχής επιβάλλεται. Η προεξοχή δύναται να δημιουργείται το πολύ σε τρεις συνεχόμενες όψεις του κτηρίου (σε δύο γωνίες) αλλά να μην υπερβαίνει σε καμία από αυτές τα 4 μέτρα σε μήκος. Η μέγιστη επιτρεπόμενη διάσταση της εξοχής (πέραν της γραμμής του ισογείου) ορίζεται στα 50 εκ. Στην περίπτωση αυτή η επιπλέον δόμηση και κάλυψη (που προκύπτει από τα σαχνισίνια) δεν προσμετρούνται στην μέγιστη επιτρεπόμενη για το κτήριο. Στην περίπτωση δημιουργίας αρχιτεκτονικής προεξοχής αυτή ακολουθεί στην διαμόρφωση των επιμέρους χαρακτηριστικών της τα παραδοσιακά πρότυπα που απατώνται στον οικισμό. Στην περίπτωση που η αρχιτεκτονική προεξοχή βρίσκεται πάνω από κοινόχρηστο χώρο τότε επιβάλλεται να απέχει από την στάθμη κοινοχρήστου χώρου τουλάχιστον κατά 3.50 μ. Οι γωνίες του προβαλλομένου όγκου τονίζονται με ξύλινη διακοσμητική απόληξη με νεοκλασική διαμόρφωση. Τα σαχνισίνια φέρονται με στραβόξυλα. Αυτά έχουν διάσταση τουλάχιστον 1.2 μ. στις γωνίες του κτηρίου και μικρότερα, μέχρι 80 εκ. στο εσωτερικό και τοποθετούνται ανά 50 με 60 εκατοστά.

7. Το μέγιστο συνεχές ενιαίο τμήμα όψεως του κτηρίου να μην υπερβαίνει τα οκτώ (8) μέτρα στην πρόσοψη. Σε περίπτωση που το μήκος του κτηρίου είναι μεγαλύτερο, επιβάλλεται ο διαχωρισμός των όγκων του κτηρίου. Οι όγκοι που διαμορφώνονται μπορούν να βρίσκονται σε επαφή μεταξύ τους, δημιουργώντας ένα ενιαίο αρχιτεκτονικό σύνολο με ενότητα και συνοχή.

8. Η κάλυψη των κτηρίων επιβάλλεται να γίνεται μόνο με κεραμοσκεπή στέγη τετράριχτη. Η στέγη μπορεί να προεξέχει μέχρι 30 εκ. από το σώμα του κτηρίου. Μονόριχτη στέγη επιτρέπεται μόνο σε μονώροφα μικρά κτίσματα, εμβαδού έως 50 τ.μ. Η κλίση της στέγης δεν θα υπερβαίνει το 30% και το ύψος της το 1.50 μ. Η επικάλυψη της στέγης γίνεται με βυζαντινά ή ρωμαϊκά κεραμίδια, χρώματος κόκκινου.

Επιβάλλεται η κατασκευή της στέγης μετά την ολοκλήρωση του φέροντος οργανισμού και της τοιχοποιίας του κτηρίου, και πριν από κάθε άλλη οικοδομική εργασία, έστω κι αν δεν έχει εξαντληθεί ο συντελεστής δόμησης.

Επιβάλλεται κάλυψη με στέγη όλων των υφισταμένων κτηρίων του οικισμού.

9. Στη μορφολογία των όψεων επικρατεί ο κατακόρυφος άξονας συμμετρίας αλλά όχι και η πλήρης αντιστοιχηση των ανοιγμάτων μεταξύ των επιπέδων. Οι όψεις των κτηρίων επιχρίονται με κοινό επίχρισμα. Στην περίπτωση ανακατασκευής λιθόκτιστου κτηρίου, οι όψεις του είναι δυνατόν να μην επιχριστούν. Ο χρωματισμός στις εξωτερικές επιφάνειες των όψεων του κτηρίου επιβάλλεται να είναι σε τόνους που συναντώνται στις παλαιές οικοδομές του οικισμού και σε όλες τις αποχρώσεις της ώχρας. Απαγορεύεται οποιασδήποτε μορφής ή κατασκευής επένδυση των εξωτερικών όψεων (λίθινες πλάκες, κεραμικά πλακάκια, κ.λ.π.) \

10. Δεν επιτρέπεται η κατασκευή ανοικτών βεραντών (ταράτσα), εσοχών και ημιυπαίθριων χώρων στον όγκο του κτηρίου.

11. Η επιφάνεια των ανοιγμάτων δεν θα υπερβαίνει το 30% της επιφανείας των όψεων στις οποίες αντιστοιχούν. Η αναλογία ύψους / πλάτους είναι από 3/3 έως 4/2 για τα παράθυρα και 5/2 για τις πόρτες. Το πλάτος των ανοιγμάτων δεν υπερβαίνει το 1.20 μ. οι ενδιάμεσες των ανοιγμάτων πλήρεις επιφάνειες θα πρέπει να είναι τουλάχιστον 0,50 μ. και η απόσταση των ανοιγμάτων από τις ακμές των κτηρίων τουλάχιστον 0,80 μ. Επιτρέπεται η κατασκευή τοξοτών υπερθύρων ή ανακουφιστικών τόξων μόνο στα ανοίγματα του ισογείου. Τα υπέρθυρα των ανοιγμάτων του ορόφου είναι οριζόντια. Περιμετρικά των ανοιγμάτων είναι δυνατόν να κατασκευαστούν διακοσμητικά κορνιζώματα από ξύλο, πέτρα ή σοβά (πλάτους 0,12 – 0,15 μ. και πάχους έως 0,03 μ.)

12. Τα κουφώματα επιβάλλεται να είναι ξύλινα καρφωτά ή περσιδωτά, πτυσσόμενα ή αναδιπλούμενα. Τα υαλοστάσια των ανοιγμάτων υποδιαιρούνται σε οριζόντια καΐτια.

Το σύνολο των κουφωμάτων του κτηρίου επιβάλλεται να έχει ενιαίο χρωματισμό, και είναι μονόχρωμο στο χρώμα όλων των αποχρώσεων της ώχρας, του γκριζου, του καφέ ή του πράσινου και στις βασικές αποχρώσεις τους. Επιβάλλεται να βάφονται στο ίδιο χρώμα και τα σιδηρά στοιχεία των κουφωμάτων (μεντεσέδες κ.λ.π.)

13. Ο εξώστης που ανοίγεται σε πρόβολο (μπαλκόνι) τοποθετείται στον άξονα συμμετρίας της όψης. Σε κάθε όψη επιτρέπεται η διαμόρφωση ενός μόνον εξώστη, ο οποίος θα έχει πλάτος το ελάχιστο 0.60 μ. και μέγιστο 1.00 μ. και μήκος έως τα 2/3 του μήκους της όψης στην οποία αντιστοιχεί και πάντως όχι μεγαλύτερο των 4.00 μ.

Οι εξώστες έχουν ορθογωνική κάτοψη και κατασκευάζονται από ξύλο με ξύλινο δάπεδο κατά τα τοπικά πρότυπα. Ο εξώστης μπορεί να κατασκευαστεί σε συνέχεια αρχιτεκτονικής προεξοχής (σαχνισίни) σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα, μόνον εφ' όσον το επιτρέπει η απόσταση από την απέναντι ιδιοκτησία και μετά τη σύμφωνη γνώμη των αρμοδίων

οργάνων του Υπουργείου Αιγαίου. Επιβάλλεται η κατασκευή ξύλινων υποστηριγμάτων (στραβόξυλων) κάτω από το δάπεδο των εξωστών. Αυτά έχουν διάσταση τουλάχιστον 1.2 μ. στις γωνίες του κτηρίου και μικρότερα μέχρι 80 εκ. στο εσωτερικό και τοποθετούνται ανά 50 με 60 εκατοστά.

14. Οι περιφράξεις των αυλών ή των οικοπέδων, καθώς και οι τοίχοι αντιστήριξης όπου απαιτείται, κατασκευάζονται ή από εμφανή λιθοδομή ή υδροχρωματισμένη στα χρώματα που επιτρέπονται και για τις τοιχοποιίες. Σε περίπτωση κατασκευής από άλλο δομικό υλικό, ελάχιστου πλάτους 0.40 μ. αυτή επιχρίεται και βάφεται υποχρεωτικά.

15. Ανοικτές κλίμακες επιτρέπονται αποκλειστικά από το επίπεδο του δρόμου στο ισόγειο και μόνο στην περίπτωση υπερύψωσης του ισογείου. Επιβάλλεται να είναι κτιστές συμπαγείς και να κατασκευάζονται κάθετα στον όγκο του κτηρίου. Το πλάτος τους να μη υπερβαίνει το 1.20 μ. Τα πατήματα να επιστρώνονται με σχιστόπλακες ή με τσιμεντοκονία χρώματος γκρι και τα ρίχτια να είναι σοβατισμένα και βαμμένα σε χρώμα λευκό. Απαγορεύεται κάθε άλλο υλικό επίστρωσης. Απαγορεύονται οι ελικοειδείς κλίμακες.

Οι ανοικτές κλίμακες δεν προσμετρούνται στο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων.

Η προσπέλαση των υπογείων θα γίνεται μόνον με εσωτερικό κλιμακοστάσιο.

16. Τα κιγκλιδώματα των εξωστών επιβάλλεται να κατασκευάζονται αποκλειστικά από ξύλο απλής ορθογωνικής διατομής, σύμφωνα με τα επικρατούντα στον οικισμό αρχιτεκτονικά πρότυπα. Χρωματίζονται σε χρώματα ανάλογα με αυτά των κουφωμάτων.

17. Απαγορεύεται η κατασκευή κάθε είδους προστεγάσματος, στεγάστρου ή μαρκίζας στα κτήρια.

18. Οι μετρήσεις ηλεκτρικού ρεύματος και κάθε άλλο στοιχείο παροχής να μη προεξέχουν των όψεων αλλά να ενσωματώνονται (σε εσοχή) στο σώμα του κτηρίου ή της περιφράξης.

ΑΡΘΡΟ 5

Καθορίζεται ζώνη προστασίας πέραν του ορίου του χαρακτηριζομένου ως παραδοσιακού τμήματος του οικισμού του Αγίου Ευστρατίου, η οποία περιλαμβάνει όλη την εντός σχεδίου περιοχή του οικισμού. Στη ζώνη αυτή τα κτήρια οικοδομούνται κατά κανόνα ως προς τα μορφολογικά και λοιπά στοιχεία σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος διατάγματος. Κατ' εξαίρεση, τεκμηριωμένες μελέτες που δεν ακολουθούν απόλυτα τις διατάξεις του παρόντος διατάγματος, ως προς τα μορφολογικά στοιχεία των κτηρίων, εξετάζονται κατά περίπτωση από τα αρμόδια όργανα του Υπουργείου Αιγαίου. Οι αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Αιγαίου διατυπώνουν σύμφωνη γνώμη για τη χορήγηση κάθε άδειας οικοδομής στις ζώνες αυτές και ελέγχουν σε όλες τις φάσεις εκτέλεσης των οικοδομικών εργασιών (ανέγερση, επισκευή, προσθήκη, κατεδάφιση, κ.λ.π.) την τήρηση των όρων της εκδοθείσης οικοδομικής άδειας.

ΑΡΘΡΟ 6

Για το σύνολο του οικισμού του Αγίου Ευστρατίου ισχύουν τα παρακάτω:

- 1. Τα κλιματιστικά και οι ηλιακοί θερμοσίφωνες τοποθετούνται σε θέσεις που δεν είναι ορατές από τους διερχόμενους σε κοινόχρηστους χώρους του οικισμού (π.χ. δρόμους, πλατείες). Είναι δυνατόν να τοποθετηθούν π.χ. στον ακάλυπτο χώρο των οικοπέδων ή σε άλλο σημείο του κτηρίου κατάλληλα διαμορφωμένο. Απαγορεύεται η τοποθέτηση κλιματιστικών επί των όψεων των κτηρίων.*
- 2. Επιτρέπεται η επισκευή, αποκατάσταση ή αναστήλωση όλων των παραδοσιακών κατασκευών / κτηρίων έστω κι αν αντίκειται στις ισχύουσες διατάξεις, κατόπιν τεκμηριωμένης έρευνας (φωτογραφίες, αποτύπωση, κ.λ.π.) που θα αποδεικνύει την ακριβή αρχική μορφή τους.*
- 3. Επιβάλλεται η κατασκευή λιθόστρωτων δρόμων καθώς και η επίστρωση με λίθινες πλάκες των δημοσίων χώρων, πλατειών και σκαλοπατιών οι οποίες θα γίνονται με μελέτες εγκεκριμένες από τα αρμόδια όργανα του Υπουργείου Αιγαίου.*
- 4. Απαγορεύεται η κατασκευή κτηρίων επί υποστυλωμάτων (pilotis) καθώς και η ολοκλήρωση των οικοδομικών εργασιών στον όροφο πριν την ολοκλήρωση των εξωτερικών επιχρισμάτων και την τοποθέτηση κουφωμάτων στο ισόγειο.*
- 5. Απαγορεύεται η εγκατάσταση τυποποιημένων ή λυομένων οικίσκων ή τροχοβιλών και η δημιουργία πολυκαταστημάτων ή υπεραγορών (super Markets).*
- 6. Απαγορεύεται η τοποθέτηση κάθε είδους φωτεινών επιγραφών και διαφημίσεων. Επιτρέπεται μόνον μετά από έγκριση των αρμόδιων υπηρεσιών του Υπουργείου Αιγαίου, για επιγραφές και διαφημίσεις οι οποίες δεν επηρεάζουν τον χαρακτήρα της περιοχής. Οι επιγραφές τοποθετούνται πάν ω από πόρτες και παράθυρα και δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερες του ανοίγματος στο οποίο αντιστοιχούν. Απαγορεύεται η τοποθέτηση επιγραφών ή διαφημίσεων κάθετα στις όψεις των κτηρίων, στις στέγες, στα πρανή και στις περιφράξεις των οικοπέδων.*
- 7. Κάθε έργο υποδομής που εκτελείται από Οργανισμό Κοινής Ωφέλειας (ΔΕΗ, ΟΤΕ, κ.λ.π.) Τοπική Αυτοδιοίκηση κ.λ.π. και γενικά κάθε εργασία που αφορά στην διαμόρφωση, τροποποίηση ή ανάπλαση κοινοχρήστων χώρων προσαρμόζεται στα παραδοσιακά τοπικά πρότυπα και εκτελείται μετά από έγκριση της σχετικής μελέτης από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Αιγαίου. Οι Οργανισμοί Κοινής Ωφέλειας αναλαμβάνουν με δαπάνες τους την αναμόρφωση και βελτίωση των εγκαταστάσεων τους, ώστε να μη βλάπτεται το περιβάλλον.*

ΑΡΘΡΟ 7

1. Η τελική θεώρηση της άδειας οικοδομής για τη σύνδεση του κτηρίου με τα δίκτυα ύδρευσης, αποχέτευσης και ηλεκτρικού ρεύματος παρέχεται μόνο μετά την έγκριση των αρμόδιων οργάνων του Υπουργείου Αιγαίου σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις και τον οργανισμό του Υπουργείου Αιγαίου. Η έγκριση αυτή παρέχεται αφού υποβληθούν φωτογραφίες όων των όψεων του κτηρίου, που πιστοποιούν την εφαρμογή της εγκεκριμένης μελέτης.

2. Έγκριση των αρμοδίων οργάνων που προβλέπονται από τις ισχύουσες διατάξεις απαιτείται και στην περίπτωση επισκευών για τις οποίες σύμφωνα με το άρθρο 22, παρ. 1 του Ν. 1577/1985 «ΓΟΚ», όπως ισχύει, δεν απαιτείται οικοδομική άδεια.

ΑΡΘΡΟ 8

1. Οι διατάξεις του παρόντος διατάγματος δεν εφαρμόζονται σε περιοχές που διέπονται από ειδικό νομικό καθεστώς, όπως ιδίως δάση, δασικές εκτάσεις, αρχαιολογικοί χώροι.

2. Σε περίπτωση εφαρμογής του άρθρου 41 του Νόμου 1337/1983 (ΦΕΚ 33 Α') δεν επιτρέπεται υπέρβαση του μέγιστου ύψους και αριθμού ορόφων που προβλέπονται από το παρόν διάταγμα για τον οικισμό.

3. Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης για τις εκτός σχεδίου περιοχές εφαρμόζονται οι διατάξεις του Π.Δ. της 10-5/17.5.2002 «Χαρακτηρισμός των νησιών Κίμωλος, Δονούσα, (Άνω) Κουφονήσι, Ηρακλεία, Σχοινούσα, Αμοργός, Ανάφη, Σίκινος, Φολέγανδρος, Τήλος, Νίσυρος, Χάλκη, Μεγίστη, Κάσος, Τέλενδος, Ψέριμος, Αστυπάλαια, Λειψοί, Αγαθονήσι, Αρκοί, Αγ. Ευστράτιος, Οινούσες, Ψαρά, Φούρνοι, Θύμαινα ως περιοχών που έχουν ανάγκη από ιδιαίτερη προστασία κι καθορισμός περιορισμών και ειδικών όρων δόμησης στις εκτός σχεδίου και εκτός οικισμών περιοχές αυτών» (ΦΕΚ 402 Δ) καθώς και οι διατάξεις του άρθρου 10 του Ν.3201/2003 «Αποκατάσταση, προστασία και ανάδειξη του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος των νησιών που υπάγονται στην αρμοδιότητα του Υπουργείου Αιγαίου».

ΑΡΘΡΟ 9

1. Άδειες και αναθεωρήσεις αδειών που έχουν εκδοθεί με το υφιστάμενο καθεστώς και εξακολουθούν να ισχύουν, εκτελούνται όπως εκδόθηκαν. Δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 26 παρ.1 του Ν. 2831/2000 (Α' 140), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 12 παρ. 1 του Ν. 3212/2003 (Α' 308)

2. με το προγενέστερο νομικό καθεστώς εκδίδονται και οι άδειες που αφορούν μελέτες ειδικών κτηρίων, οι οποίες έχουν εγκριθεί αρμοδίως και διατηρούνται εν ισχύει, εφ' όσον

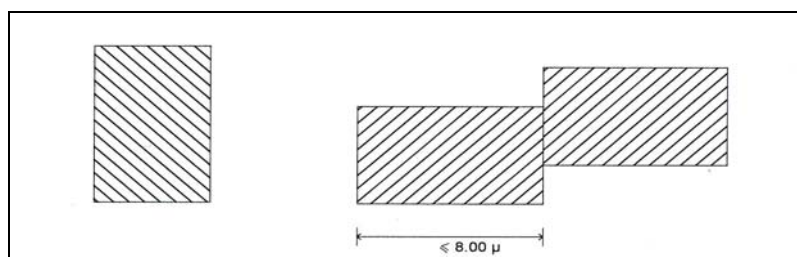
κατατεθεί εντός έτους από τη δημοσίευση του παρόντος πλήρης φάκελος στην αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία.

ΑΡΘΡΟ 10

Προσαρτάται παράρτημα τριών σελίδων με σχεδιαστικά υποδείγματα διατάξεων του παρόντος Π.Δ., ως ακολούθως:

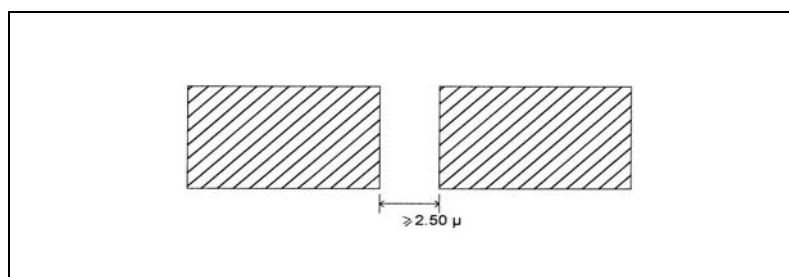
Εξειδικευμένες διατάξεις για τον οικισμό του Αγίου Ευστρατίου

ΟΓΚΟΠΛΑΣΤΙΚΗ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΤΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ



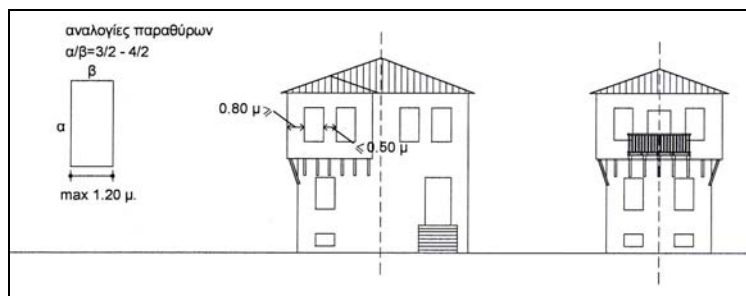
Τα κτήρια δημιουργούνται με καθαρούς παραλληλεπίπεδους όγκους μέγιστης πλευράς 8 μέτρων

Μεγαλύτεροι όγκοι διασπώνται σε μικρότερες αυτοτελείς δημιουργώντας ενιαία σύνολα



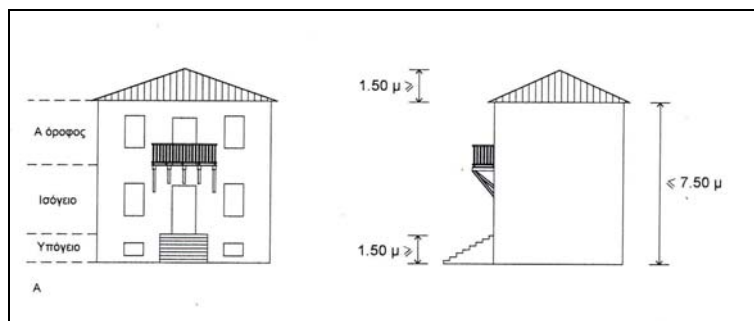
Σε περίπτωση πλήρους διαχωρισμού των όγκων η ελάχιστη μεταξύ τους απόσταση είναι 2,5 μέτρα

ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΟΨΕΩΝ

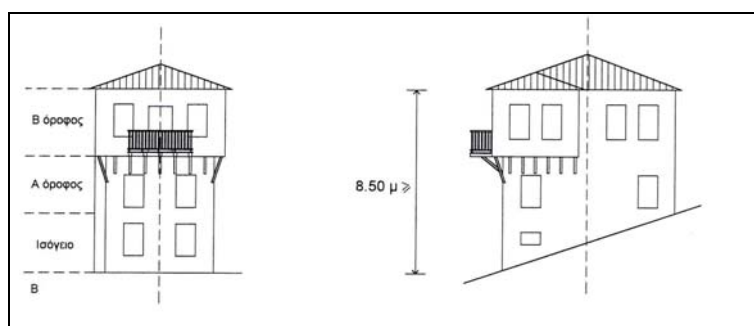


Οι όψεις των κτηρίων οργανώνονται με άξονα συμμετρίας,
 χωρίς να είναι απαραίτητη η αντιστοίχιση των ανοιγμάτων μεταξύ των επιπέδων

Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος οικοδομής



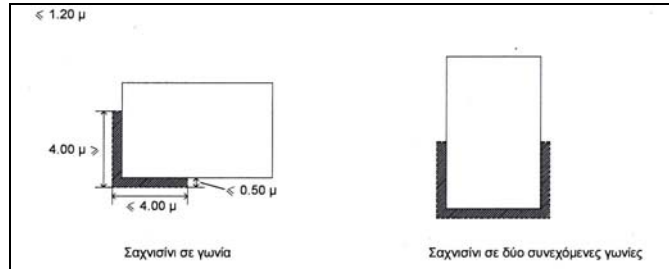
A. σε επίπεδο οικόπεδο



B. σε οικόπεδο με έντονη κλίση

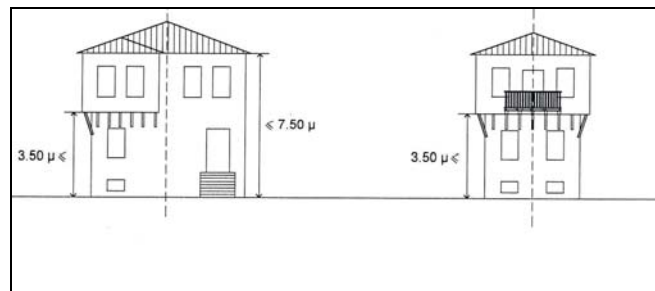
(τρία επίπεδα και δημιουργία αρχιτεκτονικής προεξοχής)

ΣΑΧΝΙΣΙΝΙΑ

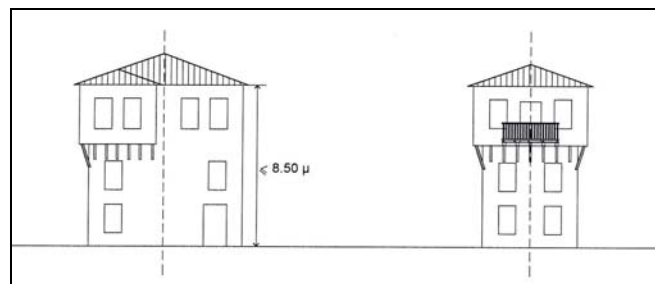


Δημιουργία αρχιτεκτονικής προεξοχής σε γωνία και σε δύο συνεχόμενες γωνίες

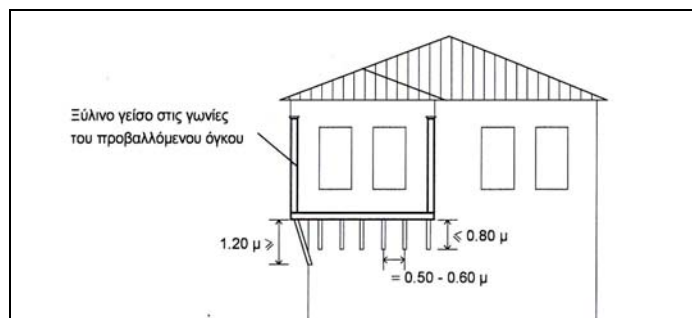
(το διαγραμμισμένο τμήμα δεν προσμετράται στη δόμηση και την κάλυψη)



Αρχιτεκτονική προεξοχή σε κτήριο με δύο ορόφους

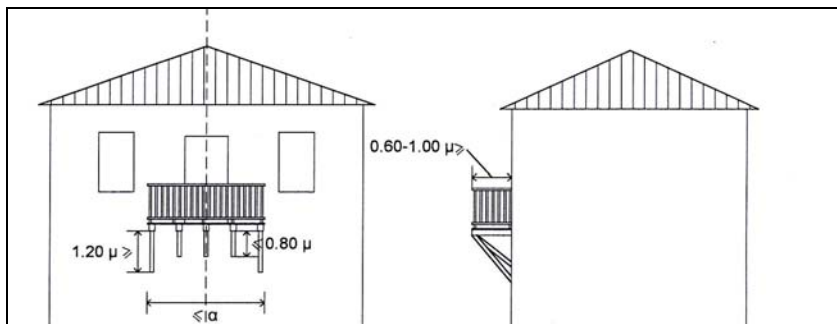


Αρχιτεκτονική προεξοχή σε κτήριο με τρία επίπεδα



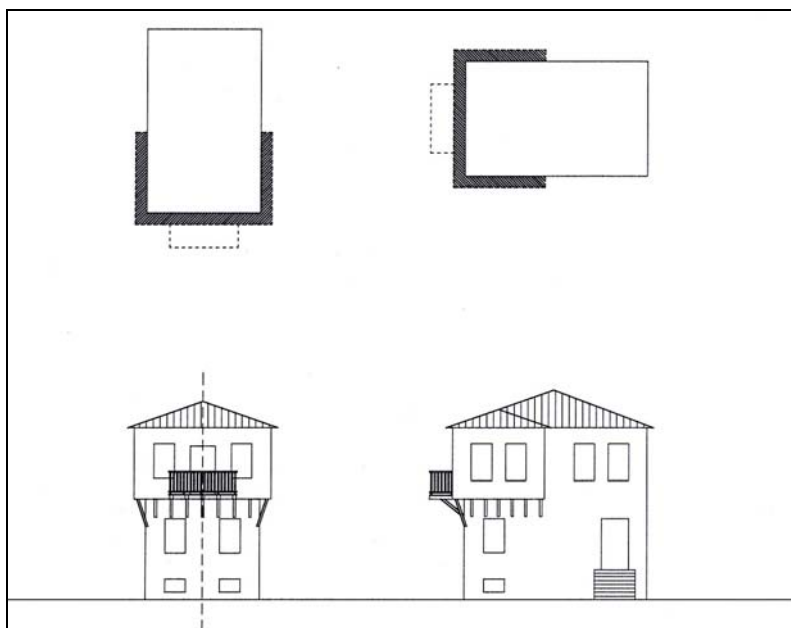
Οι γωνίες του προβαλλόμενου όγκου τονίζονται με ξύλινη διακοσμητική απόληξη με νεοκλασική διαμόρφωση

ΕΞΩΣΤΕΣ



Ο **εξώστης** τοποθετείται στον άξονα συμμετρίας της όψης.

Σε κάθε όψη επιτρέπεται η διαμόρφωση ενός μόνον ξύλινου εξώστη



Ο εξώστης μπορεί να κατασκευαστεί

σε συνέχεια αρχιτεκτονικής προεξοχής (σαχνισίνι)

Δεύτερο παράδειγμα:

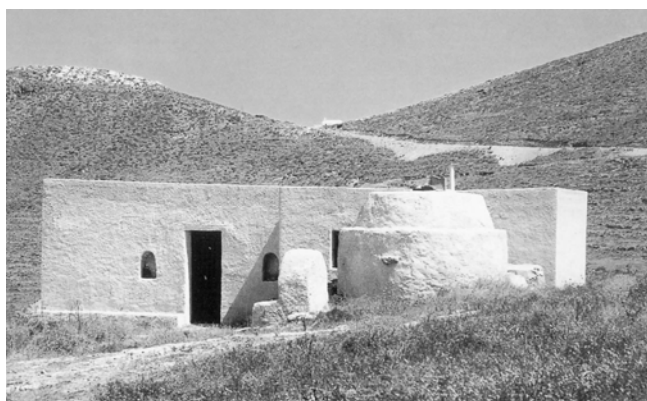
Η Υπουργική Απόφαση για τις «κατοικίες» της Ανάφης

Πρόκειται για το κείμενο μιας Υπουργικής Απόφασης με την οποία κηρύσσεται διατηρητέο ένα οικιστικό σύνολο από τα πιο σημαντικά που σώζονται στο Νότιο Αιγαίο. Είναι οι «κατοικίες» της Ανάφης. Σύμφωνα με το

Άρθρο 1 της απόφασης...

...Χαρακτηρίζονται διατηρητέες πενήντα δύο (52) «κατοικίες», φερόμενες ως ιδιωτικές, που βρίσκονται στις εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές της νήσου Ανάφης του Ν. Κυκλάδων. Ως «κατοικίες» ορίζονται τα κτηριακά συγκροτήματα αγροικιών που αποτελούνται από επιμέρους κτηριακές μονάδες και θεωρούνται αξιόλογα δείγματα της τοπικής παραδοσιακής αρχιτεκτονικής. Οι χαρακτηριζόμενες ως διατηρητέες «κατοικίες» απαντώνται κατά μήκος των εξής πέντε διαδρομών του νησιού (Δ1) Ανάφη - Βαγιά - Λάκους, (Δ2) Ανάφη - Βουινιά-Βρύση, (Δ3) Άξινα - Αγ.Μάμας, (Μ) Ανάφη - Μοναστήρι, (Δ5) Ανάφη - Σταυρός - Ραχίδι, και σημειώνονται στο συνημμένο χάρτη - αεροφωτογραφία και το παράρτημα με τα σκαριφήματά τους, που θεωρήθηκαν από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος του Υπουργείου Αιγαίου...

Οι «κατοικίες» είναι μικρά κτηριακά συγκροτήματα αγροικιών (της τάξης των 50τμ), χαρακτηριστικά της τοπικής παραδοσιακής αρχιτεκτονικής, που βρίσκονται διάσπαρτες στις εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμού περιοχές, αποτελώντας αναπόσπαστο κομμάτι του αναφιώτικου τοπίου. Τα συγκροτήματα αναπτύχθηκαν οργανικά, σύμφωνα με τις ανάγκες των ιδιοκτητών τους κι αποτελούσαν είτε μόνιμες, είτε προσωρινές κατοικίες, που εξυπηρετούσαν γεωργικές ή και κτηνοτροφικές εργασίες. Το κύριο μορφολογικό τους χαρακτηριστικό είναι οι μεγάλοι φούρνοι που χρησιμοποιούνταν για το ψήσιμο των κριθαρένιων παξιμαδιών.



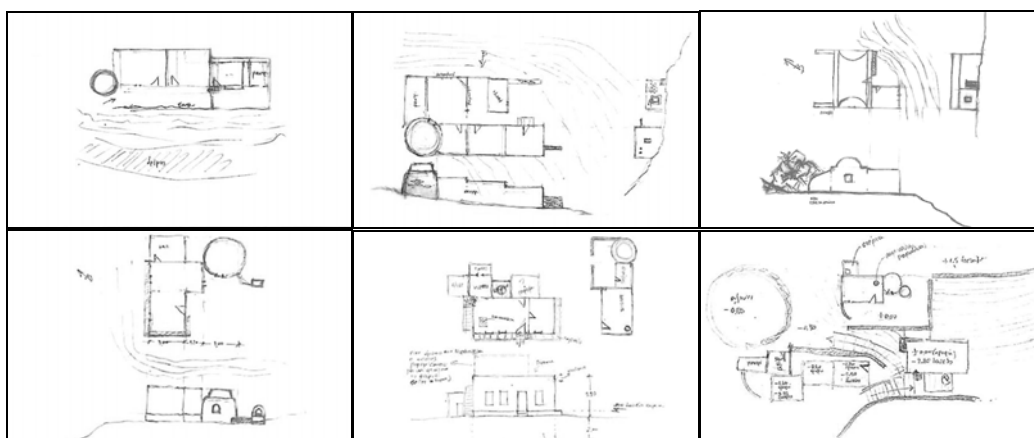
Τα συγκροτήματα των «κατοικιών» αποτελούνται από μικρές κτηριακές μονάδες, απόλυτα ενταγμένες στο τοπίο, τόσο από άποψη κλίμακας και τρόπου δόμησης, όσο κι από άποψη υλικών κατασκευής. Συνίστανται σε ορθογωνικής κάτοψης κτίσματα, με φέρουσα τοιχοποιία από λιθοδομή

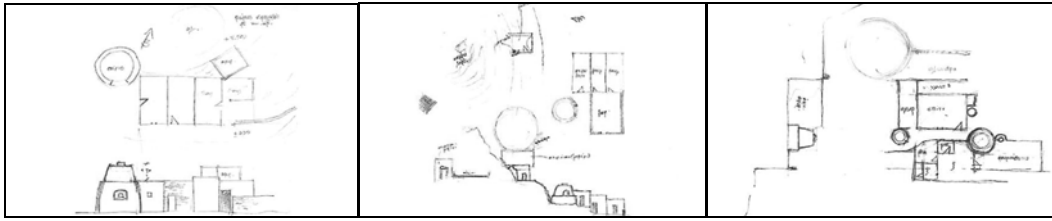
(επιχρισμένη ή όχι), που στεγάζονται με δώμα ή θόλο και συνοδεύονται σχεδόν πάντα από τουλάχιστον ένα φούρνο μεγάλων διαστάσεων, καθώς



επίσης κι από αλώνια και ξώμαντρες, συγκροτώντας οργανικά σύνολα.

Σήμερα κάποιες «κατοικίες» βρίσκονται σε χρήση, ενώ οι περισσότερες είναι κλειστές και με την πάροδο του χρόνου καταρρέουν, γι' αυτό εκτιμήθηκε ως επιτακτική η ανάγκη καταγραφής και προστασίας τους. Με τη συγκεκριμένη Υπουργική Απόφαση χαρακτηρίστηκαν διατηρητέες 52 «κατοικίες» στις εκτός σχεδίου και εκτός οικισμών περιοχές της νήσου Ανάφης του Νομού Κυκλάδων και καθορίστηκαν γι' αυτές ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης. Με τον τρόπο αυτό συμπληρώθηκε το θεσμικό πλαίσιο για το δομημένο περιβάλλον της Ανάφης, η οποία είχε ήδη χαρακτηριστεί, με Προεδρικό Διάταγμα της 10.5.2002, περιοχή που έχει ανάγκη από ιδιαίτερη προστασία. Στην Υπουργική απόφαση περιλαμβάνονται για λόγους τεκμηρίωσης οι αρχιτεκτονικές αποτυπώσεις όλων των κτηρίων που χαρακτηρίζονται διατηρητέα οι οποίες, πέρα από την επιστημονική τους πληρότητα, παρουσιάζουν ξεχωριστό εικαστικό ενδιαφέρον καθώς απεικονίζουν αφαιρετικά τις εξάισιες φόρμες της αιγαιοπελαγίτικης λαϊκής αρχιτεκτονικής.





«Απόσυρση» κτηρίων: ένα πρωτοποριακό ολοκληρωμένο μέτρο για το περιβάλλον

Αν το πρώτο επίπεδο των νομοθετικών πρωτοβουλιών του Υπουργείου Αιγαίου είχε να κάνει με την προστασία των νησιωτικών τοπίων και των οικισμών του Αιγαίου, το δεύτερο επίπεδο αφορούσε στην αποκατάσταση τους από τις ασύμβατες ανθρώπινες κατασκευές. Στα νησιά, ιδιαίτερα σε εκείνα που έχουν έντονη τουριστική ανάπτυξη, παρατηρείται μια προσβλητική δυσαρμονία των ανθρωπογενών παρεμβάσεων προς το περιβάλλον, κυρίως από πάσης φύσεως οικοδομήματα της εικοσαετίας 1960-1980. Η κακή αυτή εικόνα προκαλείται κυρίως από μεγάλους όγκους οικοδομών -ιδιαίτερα τουριστικών μονάδων- λόγω της υπερεκμετάλλευσης στη δόμηση -κατ' επέκταση και καθ' ύψος- και λόγω της κακής ογκοπλαστικής και λειτουργικής οργάνωσης των κτηρίων τους.

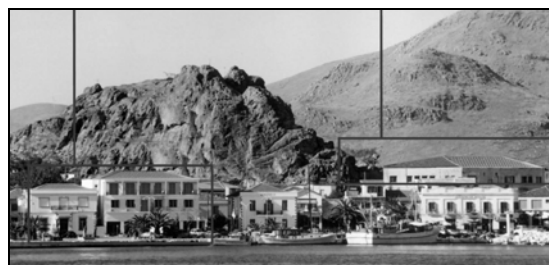
Το Υπουργείο Αιγαίου, ανέλαβε την πρώτη του νομοθετική πρωτοβουλία το 2002, συντάσσοντας και προωθώντας στο Κοινοβούλιο σχέδιο νόμου για την καθιέρωση μέτρων και κινήτρων, με στόχο την αποκατάσταση του προκλητικά αλλοιωμένου τοπίου -με την παροχή κινήτρων σε όσους συμβάλλουν σ' αυτή την προσπάθεια- τη βελτίωση της ποιότητας ζωής καθώς και των παρεχόμενων υπηρεσιών και τέλος την καλλιέργεια και την εμπέδωση στους ευαισθητοποιημένους πολίτες μιας κοινωνικής συνείδησης φιλικής προς το περιβάλλον, δρομολογώντας πρακτικές που θα αποτελέσουν οδηγό για το μέλλον. Με το νομοσχέδιο αυτό που ψηφίστηκε από τη Βουλή των Ελλήνων το Νοέμβριο του 2003 και είναι πλέον νόμος του κράτους (Ν.3201/2003) ουσιαστικά δρομολογήθηκε η διαδικασία -όπως ονομάστηκε- της «απόσυρσης κτηρίων» μη συμβατών με την ανθρώπινη κλίμακα και το μέτρο που διακρίνει την αρχιτεκτονική των νησιών του Αιγαίου ανά τους αιώνες. Με το νόμο αυτό,

εισάγεται έτσι για πρώτη φορά, μία νέα πρακτική προστασίας και ανάδειξης του φυσικού περιβάλλοντος και της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας των νησιών σύμφωνα με την οποία κάθε κτήριο ή συστάδα κτηρίων αντιμετωπίζεται μεμονωμένα ως ουσιαστικός παράγοντας διαμόρφωσης του ευρύτερου αρχιτεκτονικού περιβάλλοντος.

Η εφαρμογή των προτεινόμενων διατάξεων αφορά τις περιοχές αρμοδιότητας του Υπουργείου Αιγαίου, δηλαδή τους κηρυγμένους παραδοσιακούς οικισμούς και τις περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους. Στις ρυθμίσεις αυτές, μπορούν να υπαχθούν κτήρια, που έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα τα οποία βρίσκονται σε παραδοσιακούς οικισμούς, σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, σε τόπους χαρακτηρισμένους ιστορικούς, καθώς και εκείνα που βρίσκονται στον αιγιαλό και στην παραλία. Προτεραιότητα, κατ' επιταγή του νόμου, έχουν τα κτήρια που αλλοιώνουν τα ιδιαίτερα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά της περιοχής στην οποία βρίσκονται ή δεν εντάσσονται με αρμονία στο προστατευμένο περιβάλλον και στον υφιστάμενο οικιστικό ιστό. Τα υποθετικά φωτογραφικά παραδείγματα που παρατίθενται, αποδεικνύουν τις μεγάλες δυνατότητες που παρέχει ο νόμος.



2002 Μύρινα Λήμνου: Υπάρχουσα κατάσταση, δυο ψηλά άκομψα κτήρια, είναι ασύμβατα



*Μύρινα Λήμνου: Διαμόρφωση σύμφωνα με τον Νόμο της απόσυρσης
Αφαιρούνται όροφοι και αναπλάθονται οι όψεις των κτηρίων*

Οι παρεμβάσεις που προβλέπονται αφορούν στη μερική ή ολική κατεδάφιση αλλά και στην ανάπλαση κτηρίων, τμημάτων ή στοιχείων τους, με την παροχή κινήτρων στους ιδιοκτήτες. Σύμφωνα με το νόμο, η πρόταση υπαγωγής στις διατάξεις του μπορεί να προέρχεται και από τους ίδιους τους ενδιαφερόμενους ιδιοκτήτες. Η απόφαση για την υπαγωγή στις διατάξεις του νόμου λαμβάνεται από τον Υπουργό Αιγαίου, ύστερα από γνώμη ειδικής Επιτροπής που διαπιστώνει τη συνδρομή των προϋποθέσεων υπαγωγής στις διατάξεις του νόμου και κρίνει τις αναγκαίες μεταβολές που πρέπει να επέλθουν στο κτήριο καθώς και τα οικονομικά κίνητρα που παρέχονται σε κάθε περίπτωση. Συγκεκριμένα, τα κίνητρα που προβλέπονται για την υπαγωγή στις διατάξεις του νόμου είναι -μεταξύ άλλων- χρηματική αποζημίωση για την ολική ή μερική κατεδάφιση κτηρίου ίση προς την αντικειμενική αξία του, στην οποία συνυπολογίζεται και η αντίστοιχη αξία του οικοπέδου μόνον όταν η κατεδάφιση είναι μερική. Η αποζημίωση δεν υπόκειται σε κανένα φόρο, κράτηση ή άλλο τέλος. Οι δαπάνες κατεδάφισης, ανάπλασης και αναβάθμισης των κτισμάτων θεωρούνται για τις επιχειρήσεις επενδυτικές δαπάνες και παρέχεται γι' αυτές φορολογική απαλλαγή σε ποσοστό 100%.

Οι κυριότερες διατάξεις του Ν. 3201/2003 –που δημοσιεύτηκε στην εφημερίδα της κυβέρνησης στις 9 Δεκεμβρίου του 2003- είναι τα ακόλουθες:

ΑΡΘΡΟ 1

Πεδίο εφαρμογής

1. Ο νόμος αυτός εφαρμόζεται στα κτίσματα που βρίσκονται στα νησιά, τα οποία υπάγονται στην αρμοδιότητα του Υπουργείου Αιγαίου. Τα κτίσματα αυτά πρέπει να έχουν ανεγερθεί μετά από έκδοση οικοδομικής άδειας ή να έχουν νομιμοποιηθεί και να:

α. χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 4 του Ν. 1577/1985, όπως ισχύει ή και,

β. βρίσκονται μέσα στη ζώνη προστασίας οικισμών ή τμημάτων τους, που χαρακτηρίζονται ως παραδοσιακοί, λόγω του ιδιαίτερου ιστορικού, λαογραφικού, πολεοδομικού, αισθητικού και αρχιτεκτονικού χαρακτήρα τους, σύμφωνα με τη διάταξη του εδαφίου αα' περ. ζ' της παρ. 3 του άρθρου 2 του Π.Δ. 1/1986, όπως συμπληρώθηκε με το εδάφιο ι της παρ. 1α του άρθρου 2 του Π.Δ. 326/2000 ή και,

γ. βρίσκονται σε περιοχές, που χαρακτηρίζονται ως ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, σύμφωνα

με τη διάταξη του εδαφίου γγ' της περ. ζ' της παρ. 3 του άρθρου 2 του Π.Δ. 1/1986, όπως αυτή συμπληρώθηκε με τη διάταξη της περ. ιν της παρ. 1 α του άρθρου 2 του Π.Δ. 326/2000 και τροποποιήθηκε με το άρθρο 3του Ν. 2831/2000 ή και,

δ. βρίσκονται σε τόπους, που χαρακτηρίζονται ως ιστορικοί, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3028/2002 ή και,

ε. βρίσκονται στον αιγιαλό και την παραλία, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2971/2001.

2. Κατά την εφαρμογή του νόμου αυτού λαμβάνονται τα ακόλουθα μέτρα:

α. Μερική ή ολική κατεδάφιση που συνδυάζεται με την ανάπλαση και τη συνολική αναβάθμιση των κτισμάτων, που αναφέρονται στην προηγούμενη παράγραφο, εφόσον:

αα. τα μέτρα αυτά συμβάλλουν στη βελτίωση των υπηρεσιών που παρέχονται στους κατοίκους και στους επισκέπτες των νησιών ή στον εξωραϊσμό και στην ανάπτυξη της περιοχής ή στην αποκατάσταση του τοπίου και στη βελτίωση της ποιότητας ζωής ή

ββ. η διατήρηση των κτισμάτων αυτών αλλοιώνει τα ιδιαίτερα φυσικά ή αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά της περιοχής ή δεν τελεί σε αρμονία με το φυσικό ή δομημένο περιβάλλον στο οποίο εντάσσονται.

β. Κατεδάφιση κατασκευών ή προσθηκών που αλλοιώνουν τη φυσιογνωμία των κτισμάτων αυτών.

ΑΡΘΡΟ 2

Επιτροπή Αποκατάστασης Τοπίου, Κτισμάτων, Οικισμών και Οικιστικών Συνόλων

1. Συνιστάται στο Υπουργείο Αιγαίου Επιτροπή Αποκατάστασης Τοπίου, Κτισμάτων, Οικισμών και Οικιστικών Συνόλων. Μέλη της Επιτροπής είναι:

α. ο Γενικός Γραμματέας του Υπουργείου Αιγαίου, ως Πρόεδρος,

β. δύο αρχιτέκτονες μηχανικοί ή πολεοδόμοι μηχανικοί που ορίζονται, με τους αναπληρωτές τους, από τον Υπουργό Αιγαίου,

γ. ένας αρχιτέκτονας μηχανικός ή πολεοδόμος μηχανικός, που υποδεικνύεται, με τον αναπληρωτή του, από το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος,

δ. ένα μέλος Δ.Ε.Π. με ειδικότητα περιβαλλοντολόγου μηχανικού, που υποδεικνύεται, με τον αναπληρωτή του, από το Τμήμα Περιβάλλοντος του Πανεπιστημίου Αιγαίου ή άλλου ανώτατου εκπαιδευτικού ιδρύματος,

ε. ένας εκπρόσωπος με τον αναπληρωτή του, των Νομαρχιακών Αυτοδιοικήσεων της περιφέρειας του Υπουργείου Αιγαίου, με ειδικότητα αρχιτέκτονα μηχανικού,

στ. ένας υπάλληλος της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος του Υπουργείου Αιγαίου, ειδικότητας αρχιτέκτονα μηχανικού που ορίζεται με τον αναπληρωτή του από τον Υπουργό Αιγαίου,

ζ. ο προϊστάμενος της κατά τόπον αρμόδιας Δημόσιας Οικονομικής Υπηρεσίας ή ο αναπληρωτής του.

2. Η Επιτροπή συγκροτείται με απόφαση του Υπουργού Αιγαίου. Με την ίδια απόφαση ορίζεται ο Γραμματέας της Επιτροπής από υπαλλήλους του Υπουργείου Αιγαίου.

3. Στα μέλη της Επιτροπής καταβάλλεται αποζημίωση, το ύψος της οποίας καθορίζεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Αιγαίου και Οικονομίας και Οικονομικών.

4. Η Επιτροπή συνεδριάζει στην έδρα του Υπουργείου Αιγαίου στη Μυτιλήνη ή κατά περίπτωση στην Αθήνα στο Τμήμα του Υπουργείου Αιγαίου.

ΑΡΘΡΟ 3

Αρμοδιότητες της Επιτροπής

Η Επιτροπή είναι αρμόδια να γνωμοδοτεί:

α. για την εφαρμογή των διατάξεων του νόμου αυτού σε συγκεκριμένα κτίσματα ή σύνολο κτισμάτων με σκοπό την αποκατάσταση, προστασία και ανάδειξη του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος των νησιών και

β. για τα κίνητρα που παρέχονται σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση.

ΑΡΘΡΟ 4

Κίνητρα

Κίνητρα για την υπαγωγή στις διατάξεις του νόμου αυτού είναι:

α) Χρηματική αποζημίωση, για την ολική ή μερική κατεδάφιση κτηρίου. Η αποζημίωση είναι ίση προς την αντικειμενική αξία του κατεδαφιζόμενου κτηρίου, στην οποία συνυπολογίζεται, μόνον όταν η κατεδάφιση είναι μερική, και η αντίστοιχη αξία του οικοπέδου. Η ανωτέρω αξία υπολογίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 3 του Α.Ν.1521/1950 (ΦΕΚ 294 Α') και τις διατάξεις των άρθρων 41 και 41Α του Ν. 1249/1982 (ΦΕΚ 42 Α') και προσαυξάνεται κατά ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%).

Η αποζημίωση δεν υπόκειται σε κανένα φόρο, κράτηση ή τέλος.

αα) Οι δαπάνες κατεδάφισης, ανάπλασης και αναβάθμισης των κτισμάτων θεωρούνται για τις επιχειρήσεις επενδυτικές δαπάνες, που υπάγονται στις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν. 2601/1998 (ΦΕΚ81 Α'), όπως εκάστοτε ισχύει.

Για τις δαπάνες αυτές παρέχεται στην επιχείρηση φορολογική απαλλαγή σε ποσοστό 100%, η οποία εμφανίζεται στα βιβλία της σε λογαριασμό αφορολόγητου αποθεματικού υπό τις προϋποθέσεις, περιορισμούς και όρους που προβλέπονται στην παρ. 27 του άρθρου 6 του Ν. 2601/1998, όπως εκάστοτε ισχύει.

ββ) Οι ανωτέρω δαπάνες, σε κάθε άλλη περίπτωση, βαρύνουν το Δημόσιο.

β) Η προσαύξηση της επιχορήγησης που προβλέπεται στο άρθρο 5 του Ν. 2601/1998 (ΦΕΚ 81 Α'), όπως εκάστοτε ισχύει, κατά δέκα τοις εκατό (10%), σε περίπτωση υπαγωγής της επένδυσης στις διατάξεις του νόμου αυτού.

ΑΡΘΡΟ 5

Διαδικασία υπαγωγής

1. Με απόφαση του Υπουργού Αιγαίου, που εκδίδεται ύστερα από γνώμη της Επιτροπής Αποκατάστασης Τοπίου, Κτισμάτων, Οικισμών και Οικιστικών Συνόλων, διαπιστώνεται η συνδρομή των προϋποθέσεων για την εφαρμογή των διατάξεων του νόμου αυτού, καθορίζονται τα κίνητρα που παρέχονται σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση και τάσσονται οι όροι υπό τους οποίους χορηγούνται.
2. Για την υπαγωγή στις διατάξεις του νόμου αυτού απαιτείται προηγούμενη αίτηση του ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη.
3. Η Επιτροπή μπορεί να επιλαμβάνεται και χωρίς αίτηση των ενδιαφερόμενων ιδιοκτητών, με βάση αρχιτεκτονική μελέτη που έχει εκπονηθεί για συγκεκριμένο οικισμό ή τμήμα του ή κτίσμα ή συστάδα κτισμάτων ή κατόπιν αιτήματος του οικείου ΟΤΑ ή πρότασης του Υπουργού Αιγαίου. Στις περιπτώσεις αυτές απαιτείται η συναίνεση των ιδιοκτητών.
4. Οι δαπάνες για την κατεδάφιση κάθε πρόσθετης αυθαίρετης κατασκευής επί των κτισμάτων, στα οποία εφαρμόζονται οι διατάξεις του νόμου αυτού, βαρύνουν αποκλειστικά τους ιδιοκτήτες τους.
5. Σε κάθε περίπτωση, το Δημόσιο καθώς και οι οικείοι ΟΤΑ μπορούν, κατά τις κείμενες διατάξεις, να αποφασίσουν την αναγκαστική απαλλοτρίωση των κτισμάτων που υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος, σε περίπτωση που δεν καταστεί εφικτή η συναίνεση των ιδιοκτητών τους.

ΑΡΘΡΟ 6

Πόροι

Οι πόροι για την εφαρμογή των διατάξεων του νόμου αυτού προέρχονται από:

- α) το Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων,
 - β) τον τακτικό προϋπολογισμό του Υπουργείου Αιγαίου
- και
- γ) κάθε άλλη εθνική ή κοινοτική χρηματοδότηση.

ΑΡΘΡΟ 7

Δικαιολογητικά

Με απόφαση του Υπουργού Αιγαίου καθορίζονται η διαδικασία υποβολής και κρίσης των αιτήσεων, καθώς και τα δικαιολογητικά που συνοδεύουν την αίτηση για την υπαγωγή στις διατάξεις του νόμου αυτού, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται: α) τοπογραφική και αρχιτεκτονική αποτύπωση και φωτογραφική απεικόνιση του κτίσματος, β) οικοδομική άδεια και πράξεις νομιμοποίησης του κτίσματος, γ) οικονομοτεχνική μελέτη και δ) προκαταρκτική μελέτη, που υπογράφεται από αρχιτέκτονα ή πολιτικό μηχανικό.

ΑΡΘΡΟ 8

1. Συνιστάται στο Υπουργείο Αιγαίου «Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής και Τοπίου» (ΚΕ.Σ.Α.ΤΟ.).

2. Το επταμελές Συμβούλιο αποτελείται από:

α) το Γενικό Γραμματέα του Υπουργείου Αιγαίου ως Πρόεδρο,

β) τα δύο μέλη Δ.Ε.Π., της βαθμίδας του καθηγητή ή του αναπληρωτή καθηγητή, Τμημάτων Αρχιτεκτονικής των Α.Ε.Ι., ειδικότητας Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, με τους αναπληρωτές τους,

γ) ένα μέλος Δ.Ε.Π. της βαθμίδας του καθηγητή ή του αναπληρωτή καθηγητή, ειδικότητας Περιβαλλοντολόγου ή Περιβαλλοντολόγου Μηχανικού, Τμημάτων Περιβάλλοντος των Α.Ε.Ι., με τον αναπληρωτή του,

δ) έναν Αρχαιολόγο, με τον αναπληρωτή του,

ε) έναν Αρχιτέκτονα Μηχανικό εκπρόσωπο του ΣΑΔΑΣ, με τον αναπληρωτή του,

στ) έναν Αρχιτέκτονα - Μηχανικό ή Περιβαλλοντολόγο Μηχανικό εκπρόσωπο του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.), με τον αναπληρωτή του.

3. Το Συμβούλιο συγκροτείται με απόφαση του Υπουργού Αιγαίου.

4. Το Συμβούλιο είναι αρμόδιο:

α) να εισηγείται τη χάραξη των γενικών κατευθύνσεων προς τις υπηρεσίες του Υπουργείου Αιγαίου σε θέματα προστασίας του τοπίου και της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς του Αιγαίου,

β) να γνωμοδοτεί επί θεμάτων του περιβάλλοντος, αρχιτεκτονικής και δόμησης,

γ) να αποφαινεται επί ενστάσεων των ενδιαφερομένων κατά της νομιμότητας των αποφάσεων της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος του Υπουργείου Αιγαίου επί των Πράξεων των Τμημάτων και Γραφείων Προστασίας Περιβάλλοντος και Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς, διατηρουμένων σε ισχύ των διατάξεων της παρ. 7 του άρθρου 6 του Π.Δ. 110/2001 (ΦΕΚ 101 Α'), όπως αντικαταστάθηκαν με το άρθρο μόνο του Π.Δ. 125/2003 (ΦΕΚ 108 Α'). Η ένσταση των ενδιαφερομένων κατά των αποφάσεων της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος του Υπουργείου Αιγαίου ασκείται εντός αποκλειστικής προθεσμίας δέκα (10) ημερών από την κοινοποίηση ή τη γνώση της προσβαλλόμενης απόφασης. Το Συμβούλιο αποφαινεται επί των ενστάσεων εντός αποκλειστικής προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την περιέλευσή τους σε αυτό. Εάν η ένσταση γίνει δεκτή, η προσβαλλόμενη πράξη ακυρώνεται και το Συμβούλιο επιλαμβάνεται ως προς το τμήμα της πράξης που ακυρώθηκε. Σε κάθε περίπτωση, η Διεύθυνση Περιβάλλοντος του Υπουργείου Αιγαίου οφείλει να ενημερώνει στο σώμα της πράξης που εκδίδει τους ενδιαφερομένους για τη δυνατότητα άσκησης της παραπάνω ένστασης, την προθεσμία άσκησης της και για την αρχή στην οποία αυτή κατατίθεται και εκδικάζεται.

5. Ο Πρόεδρος του Συμβουλίου ορίζει κάθε φορά για τα υπό εξέταση επί μέρους θέματα τον

Εισηγητή στο Συμβούλιο.

6. Καθήκοντα γραμματέα ασκεί μόνιμος υπάλληλος του Υπουργείου Αιγαίου κατηγορίας ΠΕ ή ΤΕ, ο οποίος ορίζεται με απόφαση του Υπουργού Αιγαίου.

7. Το Συμβούλιο συνεδριάζει στην Αθήνα ή στη Μυτιλήνη του Νομού Λέσβου ή στις λοιπές έδρες των αποκεντρωμένων υπηρεσιών του χώρου ευθύνης του Υπουργείου Αιγαίου κατά περίπτωση.

8. Κατά τα λοιπά, η οργάνωση και λειτουργία του διέπεται από τις κείμενες διατάξεις περί συλλογικών οργάνων της Διοίκησης.

9. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και Αιγαίου καθορίζεται η αποζημίωση ανά συνεδρίαση του Προέδρου, των μελών και του Γραμματέα του Συμβουλίου.

ΑΡΘΡΟ 9

Με απόφαση του Υπουργού Αιγαίου κατόπιν αιτιολογημένης έκθεσης των αρμόδιων υπηρεσιών του Υπουργείου Αιγαίου μπορεί να χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα, λόγω του ιδιαίτερου ιστορικού, λαογραφικού, τεχνικού και αισθητικού τους χαρακτήρα, κινητά πράγματα, κατά την έννοια του άρθρου 948 του Α.Κ ., καθώς και σκάφη ιδιαίτερης ναυπηγικής τέχνης ή παλαιότητας (π.χ. τρεχαντήρια, περάματα, βαρκαλάδες, караβόσκαρα κ.λπ.) και να επιβάλλονται όροι και κανόνες προστασίας φύλαξης και ανάδειξής τους.

ΑΡΘΡΟ 10

Στις εκτός σχεδίου πόλεως περιοχές στα νησιά που υπάγονται στην περιφέρεια του Υπουργείου Αιγαίου και για τα οποία έχουν εκδοθεί από το Υπουργείο Αιγαίου προεδρικά διατάγματα κήρυξης τους ως περιοχών ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και καθορισμού όρων και περιορισμών δόμησης, το κατώτατο όριο αρτιότητας των οικοπέδων για την ανέγερση τουριστικών εγκαταστάσεων ορίζεται στα δέκα (10) στρέμματα, με ελάχιστη πρόσοψη σε δημόσιο ή κοινοτικό χώρο τουλάχιστον 25 μ..



Σέριφος: Ένα παράδειγμα κτηρίου που δεν ταιριάζει στο περιβάλλον



Πρόταση για ριζική αναμόρφωση: Το κτήριο γίνεται συμβατό με το περιβάλλον

Ο νόμος για την «απόσυρση» ήταν μια πολιτική πρωτοβουλία πρωτοπόρα και τολμηρή για την Ελληνική πραγματικότητα, μια πρωτοβουλία όμως αναγκαία που μπορεί να βοηθήσει τις τοπικές κοινωνίες να αναβαθμίσουν το περιβάλλον μέσα στο οποίο ζουν και να διασφαλίσουν την οικονομική τους βιωσιμότητα. Ήταν απόρροια της βαθιάς πεποίθησης ότι σήμερα πια μπορούμε να αναστρέψουμε την κακή εικόνα -όπου αυτή έχει διαμορφωθεί στο διάβα του χρόνου- και με την επίγνωση ότι αν δεν το πράξουμε τώρα, δύσκολα θα τα καταφέρουμε στο μέλλον. Η πολύ θετική ανταπόκριση που υπήρξε ήταν η καλύτερη απόδειξη ότι είμαστε πλέον ως κοινωνία ώριμοι να επενδύσουμε στην αναβάθμιση της ποιότητας του περιβάλλοντος. Αποδείχτηκε ότι οι ευαισθητοποιημένοι πολίτες των νησιών μας επιθυμούν την περαιτέρω πρόοδο και ανάπτυξη του τόπου τους, προθυμοποιούμενοι να αγκαλιάσουν και να στηρίξουν κι αυτή την πρωτοβουλία και να συμβάλλουν στην αναστροφή των αρνητικών επιπτώσεων που παρουσιάζει η σημερινή κατάσταση σε πολλά νησιά.



Λιμάνι Μυτιλήνης: Υπάρχουσα διαμόρφωση



Λιμάνι Μυτιλήνης Δυνητική διαμόρφωση σύμφωνα με τον Νόμο της απόσυρσης

