

VIII. Οικιστική ανάπτυξη, σχεδιασμός οικισμών και παραδοσιακή αρχιτεκτονική

Κατευθύνσεις:
Προστασία και ανάδειξη των παραδοσιακών οικισμών με διατήρηση της φυσιογνωμίας τους.
Επανακαθορισμός των ορίων οικισμών όπου έχουν υπερβεί τα δέοντα και οργάνωση των αραιοδομημένων περιμετρικών περιοχών με το εργαλείο της τμηματικής πολεοδόμησης όπου απαιτείται.
Περιορισμός ή κατά περιοχές πλήρης απαγόρευση της διάσπαρτης και παρόδιας δόμησης.
Έλεγχος και οργάνωση των περιοχών εκτός σχεδίου.

Αξιολόγηση των μέχρι σήμερα πολιτικών. Προβλήματα και δυνατότητες.

Οικισμοί

Η πολιτική του ΕΟΤ της περιόδου 1976-92 για **αναστήλωση και τουριστική αξιοποίηση** αξιόλογων παραδοσιακών οικισμών της χώρας μεταξύ των οποίων η **Οία**, με το πρωτοπόρο πρόγραμμα επισκευής 80 κατοικιών και διάθεσή τους στην τουριστική αγορά (200 κλίνες), με παράλληλα, δημιουργία ναυτικού μουσείου και υφαντουργείου έδωσε ώθηση στην τουριστική ανάπτυξη του νησιού και έθεσε τις βάσεις μιας συνολικής «αναστήλωσης» του κατεστραμμένου από τον σεισμό οικισμού, με αποτέλεσμα να ακολουθηθεί το παράδειγμα από τον ιδιωτικό πλέον τομέα, σε άλλους ανάλογης αρχιτεκτονικής αξίας οικισμούς του νησιού.

Ωστόσο η πολιτική αυτή, χρειαζόταν μια παρακολούθηση και προσαρμογή στους «νέους κινδύνους» από την τουριστική ανάπτυξη, η οποία άφησε πλέον τον χώρο για πλήρη μετατροπή των οικισμών σε αξιοθέατα και «τουριστική κατοικία» με περαιτέρω απομάκρυνση των κατοίκων που ήδη ήταν λίγοι λόγω και των δυσκολιών μόνιμης κατοίκησης στα υπόσκαφα κτήρια.

Από την πλευρά του Υπουργείου Χωροταξίας (ΥΧΟΠ, ΥΠΕΧΩΔΕ, ΥΠΕΚΑ, ΥΠΕΝ) η προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς επαφίεται σε κανονιστικά μέτρα με **την κήρυξη ως παραδοσιακών** μεγάλου αριθμού οικισμών του νησιού, βάσει της οποίας επιβάλλονται *Όροι Δόμησης*, κανόνες ως προς την τοποθέτηση των κτιρίων, την ογκοπλαστική τους ανάπτυξη την μορφολογία και τα υλικά καθώς και διαδικασία ελέγχου από τα Αρχιτεκτονικά Συμβούλια (πρώην Επιτροπές Αρχιτεκτονικού Ελέγχου) των οποίων η γνωμοδοτική εξουσία επεκτείνεται ακόμα και ως προς την δυνατότητα χωροθέτησης άλλων χρήσεων πλην κατοικίας. Ταυτόχρονα όλο το νησί είναι κηρυγμένο ως ιστορικός τόπος από το 1972 από το ΥΠΠΟΑ²⁹, με αποτέλεσμα να ασκείται διπλός έλεγχος στην αδειοδότηση από τις υπηρεσίες των δυο Υπουργείων. Τέλος από το 1997 προβλέπεται να ασκείται η αρμοδιότητα του ΥΠΕΝ από το Υπουργείο Αιγαίου το οποίο είχε αντικαταστήσει τις ΕΠΑΕ (Επιτροπές Αρχιτεκτονικού Ελέγχου) με σύσταση ΣΧΟΠ (Συμβούλιο Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος) Νομού³⁰. Σήμερα οι γνωμοδοτικές αρμοδιότητες των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής (ΣΑ) Κυκλάδων υπάγονται στο Υπουργείο Αιγαίου/Ναυτιλίας και την Αποκεντρωμένη Διοίκηση, αλλά για την δυνατότητα έκδοσης ΠΔ προστασίας, για πολεοδομικές ρυθμίσεις εντός παραδοσιακών οικισμών και για έγκριση κατεδαφίσεων, φαίνεται ότι εξακολουθεί να έχει ρόλο το ΥΠΕΝ.

²⁹ Βλέπε τα ακριβή στοιχεία της ρύθμισης στο κεφάλαιο περί τοπίου.

³⁰ ΦΕΚ 1Α/1986 και 651Β/2000, Αρμοδιότητες Υπ Αιγαίου.

Έχουν θεσπιστεί από το ΥΠΕΝ, αρκετά ειδικά διατάγματα προστασίας και δόμησης ως σήμερα σε παραδοσιακούς οικισμούς³¹, αλλά δεν έχει γίνει μια συστηματική αξιολόγηση της καταλληλότητας των όρων δόμησης που έχουν τεθεί και των επιπτώσεων από την εφαρμογή των ειδικών διατάξεων τους ώστε να προταθούν διορθώσεις ή συμπληρώσεις τους. Για παράδειγμα η κλιμάκωση του ύψους των ΣΔ εις όφελος των μικρών οικοπέδων και γενικά οι υψηλοί ΣΔ για νέες οικοδομές είναι αδικαιολόγητοι για την κλίμακα και τη δομή του παραδοσιακού πολεοδομικού ιστού και λειτουργεί εις βάρος της διατήρησης και ανάδειξης των παλαιών κτιρίων.

Οι **μελέτες μορφολογικών κανόνων** που ανέθεσε το ΥΠΕΝ, έχουν δώσει κάποια ενδιαφέροντα στοιχεία αναγνώρισης της φυσιογνωμίας αλλά δεν προχώρησαν σε προτάσεις, διότι θεωρήθηκε παρωχημένη πρακτική η θέσπιση μορφολογικών κανόνων³². Οι παλιότερες **μελέτες αρχιτεκτονικής αναγνώρισης** της φυσιογνωμίας των οικισμών είχαν ανατεθεί από την Νομαρχία και δεν έχουν αξιοποιηθεί, ίσως ούτε καν διασωθεί.

Για τον **σχεδιασμό των οικισμών κάτω των 2000 κατ. προβλέπεται είτε η απλή οριοθέτηση** που περιλαμβάνει το συνεκτικό τμήμα αυτών, **είτε η δυνατότητα πολεοδόμησης** με καθεστώς εισφορών γης και χρήματος, καίτοι πολύ μικρότερες από τις προβλεπόμενες στον αστικό χώρο, που σπάνια έχει εφαρμοστεί, διότι έχει επικρατήσει η «μέθοδος» της υπερβολικής οριοθέτησης. Στο πλαίσιο του ΠΔ οριοθέτησης των οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων, (αρ. 99-108 του ΚΒΠΝ ΠΔ ΦΕΚ 580/Δ/99) προβλέπονται επίσης -για τους οικισμούς που δεν είναι χαρακτηρισμένοι παραδοσιακοί- όροι και συντελεστές δόμησης διαφοροποιούμενοι ανά χρήσεις γης και ανά μέγεθος οικοπέδου, οι οποίοι είναι γενικά υψηλοί ιδίως για τα μικρά οικόπεδα. Προβλέπεται επίσης με την ίδια Απόφαση Νομάρχη (σήμερα Περιφερειάρχη) μια κατάταξη των οικισμών σε αξιόλογους, τουριστικούς, στάσιμους, παραδοσιακούς³³ κλπ, κατάταξη η οποία αποσκοπεί στην διαφοροποίηση του τρόπου οριοθέτησης (ακτίνα) αλλά αρχικά αποσκοπούσε και στο να διαφοροποιηθούν οι γενικές διατάξεις αναλόγως της κατηγορίας, ιδέα που δυστυχώς δεν υιοθετήθηκε επαρκώς. Επίσης δεν αξιοποιήθηκε ποτέ η πρόβλεψη του ίδιου ΠΔ (βλέπε και τροποποίηση με το ΠΔ του ΦΕΚ 293δ/89) να είναι δυνατή η διαφοροποίηση των γενικά ισχυόντων όρων δόμησης (αύξηση της αρτιότητας μείωση των ΣΔ, ή μετακίνηση της γραμμής δόμησης στο παραλιακό μέτωπο κλπ) στο πλαίσιο της οριοθέτησης ή με χωριστή πράξη, με απόφαση Νομάρχη. Η αδρανοποίηση αυτών των διατάξεων οφείλεται στην σύγχυση που προέκυψε μετά την θέσπιση αιρετών Νομαρχών και την σχετική νομολογία που δεν επέτρεπε την άσκηση αρμοδιοτήτων πολεοδομικού σχεδιασμού από την Αυτοδιοίκηση, αλλά ούτε και με άλλη πράξη της διοίκησης πλην ΠΔ (ΥΑ, Απόφαση Γεν Γραμματέα Αποκεντρωμένη Διοίκησης κλπ)³⁴.

Θεωρητικά οι οριοθετήσεις των οικισμών πρέπει να περιορίζονται στο συνεκτικό τμήμα και όταν υπάρχει ανάγκη επέκτασης να γίνεται με πολεοδόμηση³⁵. Πρόκειται για μια δύσκαμπτη και χρονοβόρα πρακτική λόγω της συνθετότητας της εφαρμογής εισφορών γης και χρήματος που δεν έχει βρει θετική

³¹ ΦΕΚ-594/Δ/78, και 345/Δ/89 Εμπορείο, Βόθων, Μεγαλοχώριον, Οία, Πύργος, και (β) ΦΕΚ-504/Δ/88: Ακρωτήριο, Έξω Γωνιά, Επίσκοπη Γωνιά, Ημεροβήγλιο, Θηρασιά, Καρτεράδος, Μεσαριά, Φοινικιά, Θόλος, Όρμος Αμμούδι, Όρμος Αρμένη.

³² Η «Καταγραφή δεδομένων» αξιοποίησε τις μελέτες αυτές για τον εντοπισμό του πραγματικού ορίου του οικισμού.

³³ Σημειώνεται ότι η κατάταξη ως «παραδοσιακών» με την Απόφαση Νομάρχη/Περιφερειάρχη, δεν πρέπει να συγχέεται με τον χαρακτηρισμό ως παραδοσιακών με ΠΔ που συνοδεύεται από ειδικά μέτρα προστασίας.

³⁴ Αναλυτικά το ιστορικό της νομολογίας παρατίθεται στο Γιαννακούρου Γεωργία, 'Δίκαιο Χωροταξίας και Πολεοδομίας', Νομική Βιβλιοθήκη (2019), όπου γίνεται αναφορά σε «τριβές που σημειώθηκαν κατά περιόδους, μεταξύ νομοθέτη και ΣτΕ με αφορμή τους κανόνες αρμοδιότητας στο πεδίο του πολεοδομικού σχεδιασμού».

³⁵ Με το ΠΔ του ΦΕΚ 414/86.

ανταπόκριση γενικά στην Ελλάδα, αλλά ούτε και στη Σαντορίνη, όπου έχουν εγκριθεί περιορισμένες Πολεοδομικές Μελέτες Επέκτασης ΠΜΕ (πχ στα Φηρά, μετά από πρόταση του ΓΠΣ) και έχουν εκπονηθεί στους παραλιακούς οικισμούς Περίσσα και Καμάρι, όπου επρόκειτο εκ των πραγμάτων για νέες αναπτύξεις. Πάντως ενώ έχει ολοκληρωθεί και το Β στάδιο, δεν έχουν προχωρήσει σε ανάρτηση³⁶.

Αντίθετα πιο ευέλικτο είναι το εργαλείο της τμηματικής πολεοδόμησης (αρ19ν2508/1997) που στηρίζεται στο ΝΔ 17.6.1923 ως προς την εφαρμογή, και επιτρέπει επικεντρωμένες παρεμβάσεις, όπως η διάνοιξη η διαπλάτυνση ενός δρόμου, η δημιουργία αναγκαίων κοινόχρηστων χώρων κλπ που όμως, επίσης δεν έχει τύχει εφαρμογής, ελλείψει και σχετικής οδηγίας από το Υπουργείο.

Στο πλαίσιο της «Καταγραφής Δεδομένων», με εφαρμογή επίκαιρων και αξιόπιστων μεθόδων ανάλυσης της δόμησης, διαπιστώθηκε ότι υπάρχουν σημαντικά περιθώρια χωρητικότητας στους σημερινούς οικισμούς δεδομένου ότι η οριοθέτησή τους έχει συμπεριλάβει εκτεταμένες αδόμητες περιοχές, πρακτική που συμβάλλει στην αλλοίωση της φυσιογνωμίας των παραδοσιακών κυρίως οικισμών, προκαλώντας μια διάχυτη και ανοργάνωτη ανάπτυξη.

Τα στοιχεία αυτά θα είναι πολύ χρήσιμα για την μελέτη ΕΠΣ. Υπάρχουν όμως και οικισμοί προ του 23 που δεν έχουν οριοθετηθεί ποτέ, (Ημεροβίγλι, Φοινικιά και Θόλος) όπου η εκτίμηση ορίων γίνεται βάσει αυτοψιών, με αυτονόητες πιέσεις και συναλλαγές με την Πολεοδομία, αναφορικά με το κατά πόσο είναι εντός ή εκτός οικισμού ορισμένα οικόπεδα/γήπεδα, θέμα που πρέπει να επιλυθεί το συντομότερο. Στο πλαίσιο του ΕΠΣ, το οποίο ως ΠΔ μπορεί να επιφέρει βελτιώσεις-εξειδικεύσεις στα γενικά και οριζοντίως ισχύοντα νομοθετήματα, θα πρέπει να μελετηθεί και ρυθμιστεί καλύτερα και το καθεστώς των οικισμών, εξετάζοντας τις ιδιαιτερότητες του καθενός.

Εκτός σχεδίου δόμηση

Για τον έλεγχο της διάσπαρτης εκτός σχεδίου δόμησης είχε εκπονηθεί Ειδική Χωροταξική Μελέτη /ΕΧΜ και εκδόθηκε ΠΔ Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου/ ΖΟΕ το 1990 (ΦΕΚ 139Δ), το οποίο συμπληρώθηκε και τροποποιήθηκε επί το αυστηρότερο το 2012 (ΦΕΚ 144Δ). Η μακροχρόνια κυοφορία του ΠΔ/τος πριν την δημοσίευσή του, είχε σαν αποτέλεσμα να εκδίδονται οικοδομικές άδειες και να ανεγείρονται ημιτελείς οικοδομές στην εκτός σχεδίου περιοχή του νησιού, και μάλιστα με ΣΔ και χρήσεις μεγαλύτερους της γενικά επιτρεπομένης κατοικίας των 200τμ, ώστε να «προλάβουν» τα περιοριστικά μέτρα της ΖΟΕ. Η ισχύς των μεταβατικών διατάξεων και των οικοδομικών αδειών που έχουν εκδοθεί βάσει αυτών μέχρι σήμερα, καθώς και η ανοχή στην παρανομία, υπονομεύει την επίτευξη του στόχου της ΖΟΕ και την προστασία της υπαίθρου. Ευτυχώς το ΣτΕ κατά την επεξεργασία του ΠΔ έκρινε μη νόμιμη την διάταξη που προέβλεπε να ισχύσουν οι προγενέστερες διατάξεις και για τους φακέλους που είχαν απλά κατατεθεί³⁷. Η ΖΟΕ είχε θετικά αποτελέσματα-θα είχε ακόμα θετικότερα αν είχε εφαρμοστεί πιστά- και ισχυροποιήθηκε θεσμικά μετά την απόρριψη προσφυγής κατά του ΠΔ του 2012 (ΣτΕ

³⁶ Αυτές οι καθυστερήσεις -που ενίοτε οφείλονται σε μια ατομία των τοπικών αρχών να αντιμετωπίσουν τις αντιρρήσεις/ενοστάσεις των ιδιοκτησιών που υποχρεούνται σε παραχώρηση μέρους της ιδιοκτησίας τους για την δημιουργία ΚΧ- βρίσκεται στην ρίζα των λεγόμενων χρονοβόρων διαδικασιών έγκρισης των ΠΜΕ και των πράξεων εφαρμογής. Είναι αμφίβολο αν με το νέο θεσμικό πλαίσιο που μεταθέτει την αρμοδιότητα έγκρισης των ΡΣΕ (ρμμοτομικών σχεδίων εφαρμογής) στην Αποκεντρωμένη Διοίκηση αντί για ΠΔ θα βοηθήσει στην άρση των καθυστερήσεων. Αντίθετα μια πλήρης απαγόρευση έκδοσης οικοδομικών αδειών βάσει παρεκκλίσεων, στο μεταβατικό στάδιο μέχρι την έγκριση των ΠΜΕ και των Πράξεων Εφαρμογής, αφού οι εκτάσεις ως εκτός σχεδίου ρυθμίζονται από την ΖΟΕ, θα ήταν πολύ πιο αποτελεσματική, διότι θα μετέτρεπε τους ιδιοκτήτες γης σε επισπεύδοντες του σχεδιασμού.

³⁷ βλ. <https://www.tovima.gr/2012/04/18/society/anatropes-apo-to-ste-epi-toy-sxedioy-pd-tis-santorinis/>

1025/2017)³⁸. Η ΖΟΕ, πλην της περιοχής καλντέρας όπου θέτει πολύ αυστηρούς περιορισμούς, αυξάνει την αρτιότητα και περιορίζει τις χρήσεις αλλά όχι τους ΣΔ που είναι αρκετά υψηλοί για εκτός σχεδίου περιοχές, ιδιαίτερα δε για τα ξενοδοχεία όπου ο ΣΔ 0,2 είναι ήδη υψηλός, αλλά στην πράξη πολύ υψηλότερος λόγω των προσαυξήσεων που καθιερώνει ο ΝΟΚ και η τομεακή τουριστική νομοθεσία, επειδή δεν προσμετρώνται στο ΣΔ μια σειρά από χώροι κύριας χρήσης (πατάρια, ημιυπόγεια, κλιμακοστάσια κλπ). Επίσης η πρόβλεψη του ΝΟΚ να μην υπολογίζεται στα νέα κτίρια η πέτρινη τοιχοποιία στον ΣΔ (ακόμα και αν είναι επένδυση) ενώ δεν ισχύει το ίδιο για παλαιά κτίρια με πέτρινη φέρουσα τοιχοποιία που ανακαινίζονται, λειτουργεί ως αντικίνητρο για την διατήρησή τους. Προτείνουμε για την θεραπεία αυτού του αντικινήτρου να ισχύει η ίδια πρόβλεψη για τα παραδοσιακά πέτρινα κτίρια. Η ΕΛΜΕΤ έχει τοποθετηθεί κριτικά σ' αυτές τις διατάξεις του ΝΟΚ, με αίτημα προς το ΥΠΕΝ για επανεξέτασή τους, επειδή ακυρώνουν τον ίδιο τον σχεδιασμό, ιδίως μάλιστα σε περιοχές με ειδικό προστατευτικό καθεστώς όπως είναι οι ΖΟΕ.

Μια γενική τοποθέτηση για το εργαλείο της ΖΟΕ, το οποίο επί χρόνια λειτούργησε ως υποκατάστατο χωροταξικού σχεδιασμού κατά την νομολογία του ΣτΕ, είναι ότι περιορίζεται σε μέτρα ελέγχου και δεν προβλέπει θετικά τον προσανατολισμό των νέων αναπτύξεων, ή την οργάνωση υποδοχέων για την ανάπτυξη ειδικών χρήσεων. Σήμερα το ΕΠΣ μπορεί να συμπεριλάβει πληρέστερες ρυθμίσεις για τον σχεδιασμό της υπαίθρου.

Η αναστολή έκδοσης οικοδομικών αδειών για ξενοδοχεία που έχει επιβληθεί φαίνεται να αποσκοπεί σε περιορισμό ανέγερσης νέων ξενοδοχείων, αλλά ακριβώς προ της αναστολής έχει αδειοδοτηθεί σημαντικός αριθμός μεγάλων ξενοδοχειακών μονάδων και ήδη έχει παρέλθει το πρώτο έτος χωρίς να προχωρήσει η προκήρυξη της μελέτης του ΕΠΣ, γεγονός που προκαλεί ανησυχίες αν θα υπάρξει η νέα ρύθμιση προ της εκπνοής της αναστολής. Στο κεφάλαιο περί τοπίου διατυπώνεται μια πρόταση για την αντιμετώπιση αυτού του κινδύνου.

Έλεγχος αστυνόμευση αυθαιρεσιών. Διοικητικές δυσλειτουργίες και ελλείψεις.

Ο έλεγχος ορθής εφαρμογής των πολεοδομικών κανόνων με αστυνόμευση έναντι των αυθαιρεσιών είναι ως γνωστό μια μεγάλη αδυναμία του συστήματος χωρικού σχεδιασμού στην Ελλάδα, αλλά στον νησιώτικο χώρο είναι ακόμα πιο έντονο λόγω της ελλιπούς στελέχωσης των δημόσιων υπηρεσιών όπως το Γραφείο Δόμησης, αλλά και της Εφορείας Αρχαιοτήτων, που έχει αρμοδιότητα σε όλο το νησί, με αποτέλεσμα να υπάρχει συνεχής αισθητική έκπτωση των παραδοσιακών οικισμών, αλλά και αλλοίωση των μνημείων και του τοπίου, λόγω των υπερβάσεων στην δόμηση.

Για άλλη μια φορά επιβεβαιώνονται οι τραγικές συνέπειες της νομιμοποίησης/ τακτοποίησης των αυθαιρέτων, ως επιβράβευση της παρανομίας, και υποτίμηση των νομοταγών πολιτών. Σε περιοχές τέτοιας χωρικής αξίας θα έπρεπε να εξαιρούνται οι αυθαιρεσίες από την υπαγωγή σε διαδικασίες «ρύθμισης».

Απαραίτητη είναι η αντιμετώπιση της επικάλυψης αρμοδιοτήτων μεταξύ των Υπουργείων ΥΠΕΝ, ΥΠΟΑ και Αιγαίου για τα θέματα προστασίας και ανάπτυξης των παραδοσιακών οικισμών και γενικά αδειοδότησης. Η εξέταση εναλλακτικών λύσεων για την εξεύρεση της κατάλληλης διοικητικής δομής /ή διαδικασίας που θα καθιερώνει την συνεργασία, είναι ένα μεγάλο ζητούμενο θεσμικής μεταρρύθμισης στον τομέα της προστασίας της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς.

³⁸ Ηλεκτρονικά διαθέσιμη από: <https://nomosphysis.org.gr/16253/ste-10252017-tropopoiisi-toy-p-d-tis-zoe-thiras-thirasias>

Κρίσιμη εκκρεμότητα αποτελεί επίσης η ολοκλήρωση του **κτηματολογίου** σε μεγάλο του τμήμα του νησιού, που περιλαμβάνει την Καλντέρα και το βόρειο τμήμα του νησιού, των Φηρών και της Οίας περιλαμβανομένων.

Θεσμικές δυνατότητες

Σήμερα με τα Τοπικά ή τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια μπορεί να καλυφθεί συνολικά η ρύθμιση του χώρου σε εντός οικισμών και εκτός σχεδίου περιοχές, με τροποποίηση των ΖΟΕ όπου είναι αναγκαίο. Η επιλογή να προωθηθεί ΕΠΣ και όχι ΤΠΣ στην Σαντορίνη, παρότι μη απολύτως αιτιολογημένη, θα ήταν θετική επειδή βάσει των (μέχρι σήμερα ισχυουσών) προδιαγραφών δίνεται μεγαλύτερη έμφαση στην διαδικασία και τον φορέα υλοποίησης των ΕΠΣ. Έτσι, εάν ο Δήμος οριστεί ως ο βασικός επισπεύδων για την ενεργοποίηση των προβλέψεων του ΕΠΣ, η θεσμοθέτηση ενός Επιχειρησιακού Σχεδίου Δράσης (ή Προγράμματος Εφαρμογής) για την υλοποίηση του ΕΠΣ θα μπορούσε να προβλέπει τον υπεύθυνο φορέα για κάθε επιμέρους δράση ή ενέργεια του.

Ο ρόλος της Περιφέρειας είναι (από τον νόμο 4447/2016 & 4759/2021) βασικός στην παρακολούθηση εφαρμογής του ΤΠΣ, άρα κατ' αναλογία και του ΕΠΣ, αλλά στην πράξη δεν διαφαίνεται η προοπτική να αναλάβει ενεργό δράση³⁹.

Ένα ειδικό θέμα στο οποίο χρειάζεται θεσμική ενίσχυση είναι η αδυναμία των δήμων να προάγουν «προγράμματα κοινωνικής κατοικίας», αναγκαία για την στέγαση εποχιακών απασχολούμενων. Οι προβλέψεις του Δημοτικού Κώδικα ν. 3463/2006 (άρθρα 187,188) είναι δυστυχώς ανεπαρκείς για ανάλογο στόχο και περιορίζονται στην δυνατότητα να χορηγούν οι Δήμοι οικοπέδα ή σπίτια σε οικονομικά αδύναμους πολίτες τους. Προτείνουμε να ενισχυθεί /διευρυνθεί η διάταξη με άλλα μέσα και ευρύτερο πεδίο εφαρμογής, από τους ίδιους τους δημότες, ώστε να μπορεί να αξιοποιηθεί στο πρόβλημα παροδικής στέγασης δημόσιων λειτουργιών ή εργαζομένων σε κοινής ωφέλειας δραστηριότητες σε τουριστικά μέρη, πρόβλημα που συναντάται εξ άλλου σε όλη την Ελλάδα.

Προτάσεις -κατευθύνσεις για το ΕΠΣ και άλλα θεσμικά εργαλεία.

Οι προτάσεις που διατυπώνονται σε συνέχεια των στοιχείων της «Καταγραφής Δεδομένων», και της σύντομης ανωτέρω αποτίμησης, συνοψίζονται στις εξής :

- **Εμπλουτισμός του περιεχομένου και των προδιαγραφών του ΕΠΣ** (και του ΤΠΣ) ώστε να περιλαμβάνει ένα επιχειρησιακό⁴⁰ **Σχέδιο Δράσης/ Εφαρμογής των προβλέψεών του** με χρονοδιάγραμμα, καταγραφή πηγών χρηματοδότησης και απόδοση ρόλων στους εμπλεκόμενους φορείς και κυρίως στον Δήμο, ώστε να μη περιορίζεται στις κανονιστικού τύπου ρυθμίσεις χρήσεων γης και δόμησης. Στην κατεύθυνση αυτή εντάσσεται η καταγραφή στην παρούσα έκθεση και άλλων συμπληρωματικών του χωρικού σχεδιασμού μέτρων και πολιτικών που συχνά εφαρμόζονται παράλληλα και ασύμπτωτα με τα χωρικά σχέδια, όπως στους τομείς διαχείρισης των τουριστικών ροών, των απορριμμάτων, υδατικών πόρων, ενεργειακής πολιτικής, κλπ και που προτείνουμε να «συνεργαστούν» περισσότερο με το ΕΠΣ.

³⁹ Είναι θετικό (και η ΕΛΛΕΤ το επεσήμανε στην διαβούλευση του ΥΠΕΝ) ότι στο σχέδιο προδιαγραφών του ΤΠΣ που δημοσιεύθηκε προβλέπεται το πρόγραμμα εφαρμογής ως βασικό στοιχείο του σχεδίου ΠΔ/τος που θα θεσμοθετήσει το ΤΠΣ.

⁴⁰ Διευκρινίζεται εδώ ότι το επιχειρησιακό σχέδιο των ΟΤΑ που προβλέπεται από την νομοθεσία του ΥΠΕΣ σε ορισμένους δήμους έχει αξιοποιηθεί για την ενεργοποίηση της εφαρμογής των χωρικών σχεδίων (ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ) αλλά σε άλλους έχει περιοριστεί σε οργανωτικά θέματα λειτουργίας του ΟΤΑ, χωρίς σύνδεση με τα χωρικά ζητήματα.

Ο **περιορισμός της επιτρεπόμενης δόμησης** κυρίως στις εκτός του συνεκτικού τμήματος των οικισμών περιοχές και ενδεχόμενη **απαγόρευση ορισμένων χρήσεων** στους οικισμούς οι οποίοι εμφανίζουν σημεία εξάντλησης ή/και υπέρβασης της εκτιμώμενης νόμιμης δομημένης επιφάνειας, είναι αναγκαίος⁴¹ και θα πρέπει να συνδυαστεί με μέτρα ορθής διαχείρισης των τουριστικών ροών. (βλ και κεφάλαιο τουριστική (υπερ)ανάπτυξη).

- Από τον υπολογισμό της χωρητικότητας των οικισμών, προκύπτει η **αναγκαιότητα ελέγχου της οικιστικής εξάπλωσης καθώς και των παράνομων υπερβάσεων στην δόμηση**. Οι οικισμοί προφανώς θα μελετηθούν κατά περίπτωση αλλά σαν γενική αρχή φαίνεται ότι η οριοθέτηση του συνεκτικού τμήματος, ο έλεγχος των χρήσεων γης, η υιοθέτηση χαμηλών ΣΔ και μεγάλων αρτιοτήτων στην περιμετρική αραιοδομημένη ζώνη, και η εφαρμογή *τμηματικής πολεοδόμησης* θα συμβάλουν στον έλεγχο της αυξανόμενης πυκνότητας και στην εξασφάλιση κάποιων βασικών ΚΧ όπως η διάνοξη οδών διαμπερούς η περιμετρικής κίνησης, (μέσω αυταποζημιώσεων του ΝΔ/17.6.23) η εξεύρεση χώρων στάθμευσης ή κοινωφελών χρήσεων κλπ Πάντως θα πρέπει η θεσμοθέτηση της τμηματικής πολεοδόμησης να γίνει από το ΕΠΣ με υπόδειξη του προς χαρακτηρισμό ΚΧ και σε επόμενο στάδιο να ακολουθεί μόνο το ΡΣΕ στην κατάλληλη κλίμακα, μαζί με την πράξη αναλογισμού ή τον επιμερισμό των υποχρεώσεων.
- Η **οριοθέτηση των οικισμών** πρέπει να γίνει στο πλαίσιο του ΕΠΣ, και να συμπεριλάβει την ρύθμιση των όρων δόμησης ανά τομείς, με μείωση των ισχυόντων. Επειδή όμως αναγνωρίζεται ως επείγουσα η ανάγκη οριοθέτησης ορισμένων οικισμών προ του 23 (πχ. *Θόλος, Φοινικιά, Ημεροβίγλι, Αμμούδι*), θα μπορούσε να προβλεφθεί στην σύμβαση ανάθεσης του ΕΠΣ, η παράδοση της πρότασης των ορίων των οικισμών αυτών σε πρώτη φάση, ώστε να προωθηθεί η έγκρισή τους με ξεχωριστό ΠΔ.
- Ταυτόχρονα η εργασία που πρέπει να περιληφθεί στο ΕΠΣ **είναι η καταγραφή και θεσμοθέτηση του δικτύου κοινοχρήστων χώρων, εντός των οικισμών**, ώστε να κατοχυρωθεί ο παραδοσιακός πολεοδομικός ιστός και να αποφευχθεί η καταστρατήγηση του, στο βαθμό μάλιστα που για το ΕΠΣ προβλέπεται η δυνατότητα ταυτόχρονης εκπόνησης του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής (ΡΣΕ, αντίστοιχο της Πολεοδομικής Μελέτης).
- **Προγράμματα ανάπλασης** θα μπορούσαν να ιδωθούν αφενός υπό την οπτική **«ανάκτησης της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας και του οικιστικού τοπίου»** με κίνητρα για την μόνιμη κατοίκηση και επιστροφή παραδοσιακών δραστηριοτήτων, αναβίωση των βιοκλιματικών τεχνικών δροσισμού της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής (με απώτερο στόχο την κατάργηση των ΑC, βλ. τα κεφ. τουρισμού και ενέργειας), αφετέρου ως παρεμβάσεις ελέγχου /περιορισμού στην χρήση του δημόσιου χώρου (ελεγχόμενη είσοδος) ιδίως από τους επισκέπτες της κρουαζιέρας που συνωστίζονται στα «ελκυστικά» σημεία και ώρες (ηλιοβασίλεμα). Η χρήση εργαλείων από τον κώδικα Τοπικής Αυτοδιοίκησης όπως η έκδοση κανονιστικών πράξεων για την χρήση του ΚΧ, ή της τουριστικής πολιτικής, όπως το DMMO, θα πρέπει να επιστρατευτούν παράλληλα με τα μέσα της πολεοδομικής πολιτικής αναπλάσεων, τα οποία εξ άλλου προγραμματίζεται από το ΥΠΕΝ να βελτιωθούν.

⁴¹ Είναι σαφές ότι η πρόταση αυτή θα πρέπει να εξεταστεί συγκεκριμένα για κάθε οικισμό ανάλογα με τα χωρικά χαρακτηριστικά του και φυσικά να γίνει διάκριση μεταξύ συνεκτικού και μη συνεκτικού τμήματος Διευκρινίζεται πάντως ότι η πρόταση δεν επηρεάζει την διατήρηση των ήδη δομημένων κτηρίων, διότι αφορά στην ανέγερση νέων. Αντίθετα ευνοεί την επισκευή προϋφιστάμενων κτηρίων στους παραδοσιακούς συνεκτικούς πυρήνες των οικισμών.

- Η **ανάπλαση και αναζωογόνηση παραδοσιακών οικισμών**, θα μπορούσε να ενταχθεί στα επιδοτούμενα έργα του τουριστικού τομέα -έναντι της κατασκευής νέων «τουριστικών χωριών» ή άλλου τύπου «υποδοχέων»- και θα μπορούσε να τονωθεί με τα χρηματοδοτικά και θεσμικά εργαλεία παρέμβασης επενδυτών, σε συνεννόηση με τον ιδιοκτήτη, αν συμπεριληφθεί στην νομοθετική πρωτοβουλία για τα εγκαταλελειμμένα κτίρια.
- Την -βάσει και των ανωτέρω- επεξεργασία **σχεδίων διαχείρισης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς** ως εργαλείο παρακολούθησης της προστασίας της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής και αναβάθμισης των παραδοσιακών οικισμών, με σύσταση ειδικής δομής /γραφείου με αντικείμενο την επόπτευση των οικισμών, την ενημέρωση των πολιτών για τις ορθές διαδικασίες αδειοδότησης και συντήρησης, αλλά και την καθιέρωση δημιουργικής συνεργασίας των συναρμοδίων φορέων (ΥΠΕΝ, Υπ. Αιγαίου με την αρμόδια Εφορεία Αρχαιοτήτων Κυκλάδων) στην επεξεργασία προτάσεων και μέτρων για την αισθητική και λειτουργική αναβάθμιση των παραδοσιακών οικισμών, ξεφεύγοντας από την αποκλειστική ενασχόληση με την αδειοδότηση, χωρίς παρακολούθηση.
- Για τις **εκτός σχεδίου περιοχές** και γενικά τον σχεδιασμό της υπαίθρου, δεν κρίνεται σκόπιμο να χαλαρώσουν τα μέτρα της ΖΟΕ και θα ήταν θετικό να εξεταστεί το ενδεχόμενο **περαιτέρω αυστηροποίησης με:**
 - (α) λήξη ισχύος για την περιοχή της Σαντορίνης της διάταξης της παρ.6 του άρθρου 50 του ν.4495/2017 (Α' 167), ώστε οι Οικοδομικές Άδειες να αναθεωρούνται με τους όρους δόμησης της ΖΟΕ του 2012 και όχι να υλοποιούνται σήμερα – 10 χρόνια μετά – οι προγενέστεροι υψηλότεροι όροι δόμησης,
 - (β) μείωση της επιτρεπομένης δόμησης/ ΣΔ για τις διάσπαρτες χρήσεις και ιδίως τα ξενοδοχεία, τα οποία θα έπρεπε να απαγορευτούν πλήρως μέχρι την εναρμόνιση υποδομών-ανωδομής και να επιτραπούν μόνον εφόσον κάτι τέτοιο είναι σύμφωνο με το νέο ΕΠΣ. Πάντως ένα μέτρο αμέσου εφαρμογής που επιβάλλεται για να προλάβει το αναμενόμενο κύμα αιτήσεων έκδοσης οικοδομικών αδειών, άμα τη λήξει της ισχύουσας αναστολής- είναι η υιοθέτηση κοινών ΣΔ για κατοικία και ξενοδοχεία, ιδίως στην περιμετρική ζώνη των 200μ των οικισμών⁴²
 - (γ) απόλυτη απαγόρευση της δόμησης σε συγκεκριμένες ζώνες προκειμένου να διαφυλαχθεί η τοπιογραφία της Σαντορίνης με τους ιδιαίτερους γεωλογικούς σχηματισμούς και τον χαρακτηριστικό αμπελώνα που κινδυνεύει να αλλοιωθεί σε μεγάλο βαθμό, και
 - (δ) πρόβλεψη ζωνών πλήρους απαγόρευσης της δόμησης ώστε να αποτρέπεται το «οικιστικό συνεχές» που τείνει να διαμορφωθεί μεταξύ γειτονικών οικισμών και να διαχωρίσει το δομημένο από το φυσικό τοπίο.
- Την **καταγραφή και έγκριση του οδικού δικτύου του νησιού** στην εκτός σχεδίου περιοχή, συμπεριλαμβανομένου και του αγροτικού, με τις αναγκαίες συμπληρώσεις που θα προτείνει ο από κοινού πολεοδομικός και συγκοινωνιακός σχεδιασμός, χωρίς παροχή δικαιώματος παρόδιας δόμησης λόγω αυτής της καταγραφής, και παράλληλα **την αναγνώριση και προστασία των μονοπατιών** του νησιού. Για τον σχεδιασμό του οδικού δικτύου δίνονται κατευθύνσεις και στο κεφ. περί βιώσιμων μεταφορών.

⁴² Για την αιτιολόγηση της πρότασης δεξ και υποσημείωση 1

- Την διατύπωση προτάσεων **βελτίωσης του οδικού δικτύου** στο πνεύμα του σχετικού κεφαλαίου των προτάσεων της μελέτης Δρόμος/ Διάζωμα ⁴³ (και των ανωτέρω κατευθύνσεων) ώστε να αποτραπεί η είσοδος οχημάτων στους οικισμούς και να αναβαθμιστούν οι διαδρομές πεζών δίπλα ή ανεξάρτητα από την κίνηση των οχημάτων.
- Την **απαγόρευση παρόδιας δόμησης** κατά μήκος του οδικού δικτύου στην εκτός σχεδίου περιοχή (πχ στο νέο δρόμο από αεροδρόμιο προς Οία), αλλά και της εγκατάστασης χρήσεων που απαιτούν συχνές επισκέψεις και στάθμευση, όταν δεν διαθέτουν ιδιωτικό χώρο στάθμευσης πελατών εκτός της οδού.
- Την **προώθηση προγραμμάτων «κοινωνικής κατοικίας»** (δημοτικών ή και ιδιωτικών) με σκοπό την επίλυση του κρίσιμου ζητήματος ανεύρεσης στέγης ειδικών ομάδων πληθυσμού (όπως εργαζόμενοι δημόσιοι υπάλληλοι, γιατροί, άλλοι εποχικά απασχολούμενοι). Τα προγράμματα αυτά μπορούν να βασιστούν είτε σε αξιοποίηση εγκαταλελειμμένων κτιρίων, είτε σε ανέγερση νέων μονάδων ενοικιαζόμενης κατοικίας με ελεγχόμενο ύψος μισθώματος. Και στις δύο περιπτώσεις θα χρειαστούν κίνητρα και ενισχύσεις είτε από τον Δήμο είτε από το κράτος, κατά τα προτεινόμενα στην παράγραφο περί θεσμικών δυνατοτήτων.
- Την όσο το δυνατόν σύντομη **ολοκλήρωση του κτηματολογίου** με παράλληλη απόδοση των στοιχείων της προσωρινής κτηματογράφησης προς χρήση των μελετητών και των επιθεωρητών δόμησης, προκειμένου να αποτελέσει εργαλείο χρήσιμο για τους ελεγκτικούς μηχανισμούς του κράτους και την εφαρμογή του σχεδιασμού.
- Την δημιουργία **κατάλληλα στελεχωμένων οργάνων για τον έλεγχο της αυθαίρετης δόμησης**, ή/και την **αξιοποίηση του σώματος των ιδιωτών επιθεωρητών δόμησης** ή επιθεωρητών περιβάλλοντος για την διενέργεια τακτικών αυτεπάγγελτων επιτόπιων ελέγχων, τόσο στις ανεγερθείσες ή ανεγειρόμενες οικοδομές, όσο και στους φακέλους των αδειών δόμησης και δηλώσεων υπαγωγής στη νομοθεσία περί αυθαιρέτων. Η εκχώρηση της εργασίας αυτής σε ιδιώτες επιθεωρητές μπορεί να γίνει με αναθέσεις *παροχής υπηρεσιών* από το ΥΠΕΝ ή την Περιφέρεια ή το Υπ Αιγαίου, κατά την κείμενη νομοθεσία, αλλά να συνδυαστεί με την εφαρμογή σύγχρονων τεχνολογιών ώστε η επιβολή των κυρώσεων ή ποινών από τα δημόσια όργανα να γίνεται αυτοματοποιημένα και να μη παραπέμπεται στις καλές δυνάμεις.
- Η βελτίωση του ρυθμιστικού πλαισίου συμπεριλαμβάνει τη βελτίωση της διαφάνειας και της πρόσβασης σε χωροταξικά και περιβαλλοντικά δεδομένα και την **ενίσχυση της Επιθεώρησης Περιβάλλοντος (Ε.Π.)**, η οποία ελέγχει τη συμμόρφωση με την περιβαλλοντική νομοθεσία. Στα πρότυπα των περισσότερων άλλων ευρωπαϊκών χωρών, έχει διατυπωθεί η πρόταση ότι, η Ε.Π. πρέπει να αποτελεί Ανεξάρτητη Αρχή με πολύ περισσότερους πόρους και αρμοδιότητα επιβολής κυρώσεων, παρά να υπάγεται στο ΥΠΕΝ.
- Εν κατακλείδι **χωρίς την πάταξη της παραβατικότητας στην δόμηση δεν μπορεί να ασκηθεί καμία πολιτική σεβασμού των ορίων της φέρουσας ικανότητας στην Θήρα.**

⁴³ Δρόμος ΑΕ. (2018). «Μελέτη Βελτίωσης των συνθηκών προσβασιμότητας στους βασικούς αρχαιολογικούς χώρους και τα μουσεία της νήσου Θήρας», Διάζωμα για τον Δήμο Θήρας, Αθήνα.