

# **ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΚΑΙ ΤΟΥ ΤΟΠΙΟΥ ΣΤΟ ΝΗΣΙΩΤΙΚΟ ΣΥΜΠΛΕΓΜΑ ΤΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ (Οκτώβριος 2003)**

## **I. ΕΙΣΑΓΩΓΗ**

Όλοι όσοι ασχολούνται [\[1\]](#) με τη διαδικασία σχεδιασμού και διαχείρισης του δομημένου χώρου -η κεντρική διοίκηση, η τοπική αυτοδιοίκηση και οι πολίτες- αναγνωρίζουν ότι βρισκόμαστε σήμερα σε ένα στάδιο που πρέπει να πάρουμε σημαντικές αποφάσεις για την προστασία του δομημένου περιβάλλοντος και της αρχιτεκτονικής μας κληρονομιάς. Σε αυτή την προσπάθεια είναι αναγκαίο να κρατάμε ανοιχτό το διάλογο και να ανταλλάσσουμε πληροφορίες και εμπειρίες σχετικά με τις πρωτοβουλίες και τις δράσεις που έχουμε αναλάβει.

## **II. ΤΟ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ**

Είναι κοινή διαπίστωση ότι το δομημένο περιβάλλον των οικισμών του Αιγαίου συγκαταλέγεται στα πιο υψηλά δείγματα του νεότερου ελληνικού πολιτισμού. Με απλά μέσα και υλικά οι κάτοικοι των νησιών, έχοντας βασικό κανόνα την ανθρώπινη κλίμακα και την ηπιότητα - ταπεινότητα του φυσικού περιβάλλοντος, κατάφεραν να δημιουργήσουν μια κτιστή κληρονομιά μεγάλης αισθητικής πληρότητας. Η προστασία και διατήρησή της κληρονομιάς αποτελεί πολιτιστικό χρέος και αναπτυξιακή αναγκαιότητα για την οικονομία των νησιών.

Από τη δεκαετία του 1960, οι ολοένα αυξανόμενες τάσεις κυριαρχίας του ανθρώπινου παράγοντα ανέτρεψαν την ισορροπία αυτή και σταδιακά οδήγησαν σε φαινόμενα περιβαλλοντικής υποβάθμισης. Σε αρκετές περιπτώσεις επικράτησε μια ομοιόμορφη αρχιτεκτονική αντίληψη -που ορθώς ονομάστηκε ψευδο-μοντέρνο. Η αντίληψη αυτή κατέστρεψε λειτουργικά και αισθητικά αιωνόβιους οικισμούς και εξοβέλισε αντιπροσωπευτικές αρχιτεκτονικές παραδόσεις, αφού ούτε καν δε χρησιμοποίησε το πολύτιμο δυναμικό των ντόπιων μαστόρων.

Το φαινόμενο αυτό έγινε πιο έντονο κατά την τελευταία 25ετία. Η ραγδαία τουριστική ανάπτυξη έφερε πλούτο που επενδύθηκε κατά κύριο λόγο στην παραγωγή δεύτερης κατοικίας. Το φαινόμενο αυτό συνοδεύτηκε με εκτεταμένη και άναρχη οικοπεδοποίηση και με κακής ποιότητας, χωρίς κανόνες, δόμηση. Στη διαμόρφωση αυτής της κατάστασης είναι μεγάλη η ευθύνη της πολιτείας που απαθής παρακολουθούσε τα τεκταινόμενα.

Ο ρόλος του τουρισμού υπήρξε καθοριστικός για τη φυσιογνωμία του ελληνικού τοπίου και κυρίως των νησιών πρώτης τουριστικής ταχύτητας, όπως είναι η Κρήτη

και η Ρόδος. Η μαζικοποίηση και η γεωγραφική συγκέντρωση τουριστικών και παραθεριστικών εγκαταστάσεων οδήγησαν σε αστικοποίηση μεγάλες παράκτιες ζώνες, ενώ η ασύμβατη με την τοπική κλίμακα δόμηση επέφερε σοβαρές αλλοιώσεις σε ευαίσθητα τοπία και σε επί δεκαετίες αρχιτεκτονικά ανέπαφους οικισμούς. Από την άλλη, η απαίτηση για «κατανάλωση» της γραφικότητας του τόπου οδήγησε στη δημιουργία στερεότυπων για το πώς θα πρέπει να είναι ή να «φαίνεται» η εικόνα ενός «παραδοσιακού» οικισμού.

Στους νησιωτικούς οικισμούς είναι εμφανής η προσπάθεια επιβολής ξένων προτύπων. Μεγάλης κλίμακας κατασκευές χωρίς καμία προσπάθεια προσαρμογής στο τοπίο, με ή χωρίς την επίφαση κάποιων ψευδο-παραδοσιακών μορφών, 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 διατήρηση αυτής της λογικής θα προκαλέσει τη μόνιμη αισθητική υποβάθμιση του περιβάλλοντος των νησιών. Επιπλέον, θα οδηγήσει 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 ποιότητα ζωής των μόνιμων κατοίκων.

### **III. ΟΙ ΠΡΩΤΟΒΟΥΛΙΕΣ ΤΟΥ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ**

Για τους παραπάνω λόγους είναι πλέον επιβεβλημένη η άμεση λήψη μέτρων, που θα αναστρέψουν τις αρνητικές επιπτώσεις που δημιούργησε το υφιστάμενο μοντέλο ανάπτυξης. Το Υπουργείο Αιγαίου μέσα στα πλαίσια της αρμοδιότητάς του για την προστασία και την ανάδειξη των νησιωτικών οικισμών ανέλαβε πρωτοβουλίες σε δύο επίπεδα.

#### **α) Σε θεσμικό και κοινωνικό επίπεδο**

Το πρώτο επίπεδο αφορά τη διασφάλιση υψηλής ποιότητας στις νέες οικοδομικές δραστηριότητες, δηλαδή την παραγωγή νέων κτιρίων 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 εποπτεία 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.

Αναγνωρίζοντας αυτό το έλλειμμα, το Υπουργείο Αιγαίου, τα τελευταία τρία χρόνια, έχει συγκεκριμένο προγραμματισμό για τη δημιουργία εξειδικευμένου θεσμικού πλαισίου προστασίας για κάθε νησί, για κάθε οικισμό. Με Προεδρικά Διατάγματα που συντάξαμε προσδιορίζονται αρχιτεκτονικά, μορφολογικά και άλλα στοιχεία που πρέπει να τηρούνται στις νέες οικοδομικές δραστηριότητες σύμφωνα με την αρχιτεκτονική παράδοση κάθε τόπου και τα πορίσματα των μελετών που αναθέσαμε σε Πανεπιστημιακά ιδρύματα.

Από τις αρχές του 2000 έως σήμερα έχουμε εκδώσει Προεδρικά Διατάγματα για 27 νησιά του Αρχιπελάγους, μεταξύ των οποίων είναι η Σέριφος, η Κύθνος, η Κίμωλος, η Αμοργός, η Φολέγανδρος, το Καστελόριζο και άλλα. Στα νησιά αυτά επιβάλλονται αυστηροί όροι και περιορισμοί στην εκτός των οικισμών δόμηση, προκειμένου να προστατευθεί το ευαίσθητο νησιωτικό τοπίο.

Έως και τη δεκαετία του 1960, στην ύπαιθρο των νησιών αυτών συναντούσε κανείς μόνο ισόγειες, μικρής κλίμακας, κατασκευές αγροτικών κτιρίων και κατοικιών που προσαρμόζονται άριστα στο περιβάλλον καθώς διασπώνται σε επί μέρους όγκους.

Οι βασικές διατάξεις των παραπάνω διαταγμάτων είναι:

- Καθορισμός αδόμητου τοπίου. Απαγόρευση δόμησης σε κορυφογραμμές και σε υψόμετρο πάνω από 250 μ. με σκοπό να προστατευτούν οι ορεινοί όγκοι των νησιών και η μορφολογία του εδάφους.
- Σε κλίσεις εδάφους μέχρι 35% επιτρέπονται μικρές γεωργικές αποθήκες μέγιστου εμβαδού 15 τ.μ. και ύψους 3.00 μ.
- Κατάργηση παρεκκλίσεων. Απαγόρευση δόμησης σε οικόπεδα μικρότερα των 4.000 τ.μ.
- Μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση 150 τ.μ., η οποία δύναται να φτάσει τα 180 τ.μ. εάν η εξωτερική κατασκευή γίνει από εμφανή ή αρμολογημένη λιθοδομή.
- Κτίρια μονώροφα με μέγιστο ύψος οικοδομών 4.50 μ. (για κατοικία).
- Ως αφετηρία μετρήσεως υψών λαμβάνεται η φυσική και όχι η τεχνικώς

διαμορφωμένη στάθμη του εδάφους.

- Τοποθέτηση των κτιρίων τουλάχιστον 20 μέτρα από τον άξονα του δρόμου.
- Απαγόρευση οργανωμένης δόμησης (Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί).
- Απαγόρευση κατασκευής πισίνας.
- Δεν επιτρέπεται η εξωτερική πρόσβαση σε υπόγειους ή ημιυπόγειους χώρους.

Τα τελευταία 3 χρόνια έχουμε επίσης εκδώσει σειρά Προεδρικών Διαταγμάτων με τα οποία προστατεύονται 51 αξιόλογοι αρχιτεκτονικά οικισμοί και θεσπίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης σε αυτούς, ενώ είναι σε εξέλιξη η έκδοση ειδικών Διαταγμάτων για την προστασία 39 ακόμη οικισμών.

Η φιλόδοξη αυτή προσπάθεια δεν στοχεύει στη στείρα μίμηση μορφολογικών στοιχείων, αλλά, μέσα από τον εντοπισμό των ιδιαίτερων και διακεκριμένων αρχιτεκτονικών και πολεοδομικών χαρακτηριστικών κάθε οικισμού ή ομάδας οικισμών, αποβλέπει στην παραγωγή κτιρίων που θα ακολουθούν το πνεύμα και την ουσία της αρχιτεκτονικής κάθε τύπου. Η αιτία που οδηγεί στην καταστροφή του Αιγαίου είναι η υπερ-δόμηση. Με μαθηματική ακρίβεια ο οικοδομικός κορεσμός θα οδηγήσει τα επόμενα χρόνια κατά κύριο λόγο τα νησιά μεγάλης τουριστικής ανάπτυξης στην εξάλειψη της ελεύθερης - αδόμητης γης.

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 τα Τμήματα και Γραφεία Προστασίας του Περιβάλλοντος και της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς στις έδρες των 5 Νομών και των 8 Επαρχιών του Αιγαίου (συνολικά 13 αποκεντρωμένες υπηρεσίες), και συγκεκριμένα στη Ρόδο, στη Χίο, στη Σάμο, στη Μυτιλήνη, στη Σύρο, στη Λήμνο, στην Κάλυμνο, στην Κω, στη Νάξο, στη Θήρα, στη Μήλο, στην Κάρπαθο και στην Ικαρία. Οι αποκεντρωμένες αυτές υπηρεσίες ελέγχου στελεχώθηκαν με αρχιτέκτονες, περιβαλλοντολόγους και τεχνολόγους.

β) Σε νομοθετικό επίπεδο

Το δεύτερο επίπεδο των πρωτοβουλιών μας αφορά την αποκατάσταση των νησιωτικών τοπίων και των οικισμών του Αιγαίου από τις ασύμβατες ανθρώπινες κατασκευές. Στα νησιά, ιδιαίτερα σε όσα έχουν έντονη τουριστική ανάπτυξη, παρατηρείται μια δυσαρμονία των ανθρωπογενών παρεμβάσεων προς το περιβάλλον. Η κακή αυτή εικόνα προκαλείται κυρίως από μεγάλους όγκους οικοδομών -ιδιαίτερα τουριστικών μονάδων που κατασκευάστηκαν στο μακρινό και όχι μόνο παρελθόν-

λόγω της υπερεκμετάλλευσης στη δόμηση ή λόγω της κακής ογκοπλαστικής και λειτουργικής οργάνωσης των κτιρίων.

Το Υπουργείο Αιγαίου ανέλαβε μια σημαντική νομοθετική πρωτοβουλία, συντάσσοντας και προωθώντας σχέδιο νόμου για την καθιέρωση μέτρων και κινήτρων, με τους παρακάτω στόχους:

- Την αποκατάσταση του προκλητικά αλλοιωμένου τοπίου, με την παροχή κινήτρων σε όσους συμβάλλουν σε αυτή την προσπάθεια,
- τη βελτίωση της ποιότητας ζωής και των παρεχόμενων υπηρεσιών σε κατοίκους και επισκέπτες,
- την παραγωγή και εμπέδωση στους πολίτες μιας κοινωνικής συνείδησης φιλικής προς το περιβάλλον και μιας αρχιτεκτονικής πρακτικής που θα αποτελέσει οδηγό για το μέλλον των νησιών.

Με το νομοσχέδιο που προωθούμε ουσιαστικά δρομολογούμε τη διαδικασία «απόσυρσης κτιρίων» μη συμβατών με την ανθρώπινη κλίμακα και το μέτρο που διακρίνει την αρχιτεκτονική και το τοπίο των νησιών του Αιγαίου ανά τους αιώνες.

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 κτίριο ή συστάδα κτιρίων 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 κτίρια:

- που έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα,
- που βρίσκονται σε παραδοσιακούς οικισμούς,
- που βρίσκονται σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους,
- που βρίσκονται σε τόπους χαρακτηρισμένους ιστορικούς,
- που βρίσκονται στον αιγιαλό και στην παραλία.

Προτεραιότητα έχουν τα κτίρια που αλλοιώνουν τα ιδιαίτερα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά της περιοχής, στην οποία βρίσκονται ή δεν εντάσσονται με αρμονία στο προστατευμένο περιβάλλον και στον υφιστάμενο οικιστικό ιστό.

Οι παρεμβάσεις που προωθούνται περιλαμβάνουν τη μερική ή ολική κατεδάφιση ή και την ανάπλαση κτιρίων ή τμημάτων ή στοιχείων τους, με την παροχή κινήτρων στους ιδιοκτήτες. Στη διαδικασία αυτή, της αναβάθμισης της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας και του φυσικού τοπίου των νησιών, επιδιώκεται η συμμετοχή των ίδιων των κατοίκων. Σύμφωνα με το προτεινόμενο σχέδιο νόμου, η αρχική πρόταση υπαγωγής στις διατάξεις του νόμου προέρχεται από τους ίδιους τους ενδιαφερόμενους ιδιοκτήτες. Η απόφαση για την υπαγωγή κτισμάτων στις διατάξεις του νόμου λαμβάνεται από τον Υπουργό Αιγαίου, ύστερα από γνώμη ειδικής Επιτροπής.

Η Επιτροπή αυτή συγκροτείται από ειδικούς επιστήμονες, με ιδιαίτερη σχετική εμπειρία -στελέχη του Υπουργείου Αιγαίου και άλλων φορέων του Δημοσίου καθώς και εκπροσώπους της επιστημονικής κοινότητας αλλά και της νησιώτικης κοινωνίας- που γνωρίζουν σε βάθος ζητήματα σχετικά με την προστασία του περιβάλλοντος στα νησιά του Αιγαίου. Η Επιτροπή διαπιστώνει τη συνδρομή των προϋποθέσεων υπαγωγής ενός κτιρίου στις διατάξεις του νόμου και κρίνει τις αναγκαίες μεταβολές που πρέπει να επέλθουν στο κτίριο καθώς και τα οικονομικά κίνητρα που παρέχονται σε κάθε περίπτωση.

Συγκεκριμένα, τα κίνητρα για την υπαγωγή στις διατάξεις του νόμου αυτού είναι:

- Χρηματική αποζημίωση για την ολική ή μερική κατεδάφιση κτιρίου. Η αποζημίωση είναι ίση προς την αντικειμενική αξία του κατεδαφιζόμενου κτιρίου, στην οποία συνυπολογίζεται, μόνον όταν η κατεδάφιση είναι μερική, και η αντίστοιχη αξία του οικοπέδου. Η ανωτέρω αξία υπολογίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 (ΦΕΚ 43 Α΄) και προσαυξάνεται κατά ποσοστό πενήντα τοις εκατό.

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

- 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 (ΦΕΚ 81 Α΄).

- 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.

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

- Η προσαύξηση της επιχορήγησης που προβλέπεται στο άρθρο 5 του ν. 2601/1998, κατά 10%, σε περίπτωση υπαγωγής της επένδυσης στις διατάξεις του νόμου αυτού.

Πρόκειται για μια πρόταση πρωτοπόρο και τολμηρή για την ελληνική πραγματικότητα, μια πρόταση όμως αναγκαία που θα βοηθήσει τις τοπικές κοινωνίες να αναβαθμίσουν το περιβάλλον που ζούνε και να διασφαλίσουν την οικονομική τους βιωσιμότητα.

#### IV. ΕΠΙΛΟΓΟΣ

Σήμερα μπορούμε να αναστρέψουμε την κακή εικόνα -όπου αυτή έχει διαμορφωθεί. Αν δεν το πράξουμε τώρα, δύσκολα θα τα καταφέρουμε στο μέλλον. Η πολύ θετική ανταπόκριση που έχουμε ήδη από τον κόσμο είναι η καλύτερη απόδειξη ότι είμαστε πλέον ώριμοι να επενδύσουμε στην αναβάθμιση της ποιότητας του περιβάλλοντος.

Είμαι πεπεισμένος ότι όλοι οι ευαισθητοποιημένοι πολίτες και ιδιαίτερα όλοι οι κάτοικοι των νησιών, οι οποίοι πραγματικά αγαπούν τον τόπο τους και θέλουν την περαιτέρω πρόοδο και ανάπτυξή του, θα αγκαλιάσουν και θα στηρίξουν κι αυτή την πρωτοβουλία.

[1] Το κείμενο αποδίδει εισήγηση του υπουργού Αιγαίου *N. Σηφουνάκη*, στο Επιστημονικό Συνέδριο με θέμα «Η αισθητική των πόλεων και η πολιτική των παρεμβάσεων» (13 και 14 Οκτωβρίου 2003).