

ΕΘΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ
ΤΜΗΜΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

ΤΕΛΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΘΕΜΑ: Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) Δήμου Ρεθύμνης: Η Συμβολή Του Στην Τοπική Ανάπτυξη Και Ο Ρόλος Της Τοπικής Αυτοδιοίκησης Στην Πορεία Θεσμοθέτησης Και Εφαρμογής Του.



ΣΠΟΥΔΑΣΤΡΙΑ: Αναστασία Παρασύρη

ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΑ: Μάρω Ευαγγελίδου, Πολεοδόμος – Χωροτάκτης

Β' ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΗ ΣΕΙΡΑ

ΑΘΗΝΑ, ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ 2008

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΣΥΝΤΜΗΣΕΙΣ - ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ	4
ΠΕΡΙΛΗΨΗ:	6
ΕΙΣΑΓΩΓΗ	8
ΜΕΡΟΣ ΠΡΩΤΟ: ΘΕΩΡΗΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ	11
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΒΑΣΙΚΕΣ ΘΕΩΡΗΤΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ	11
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: Η ΚΥΡΙΟΤΕΡΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ - ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ	14
2.1. Σύντομη ιστορική επισκόπηση του χωροταξικού – πολεοδομικού θεσμικού πλαισίου στην Ελλάδα.....	14
2.2. Η Συνταγματική ρύθμιση και οι κυριότεροι νόμοι για το περιβάλλον, τη χωροταξία και την πολεοδομία.....	16
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΑ – ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ: ΕΠΙΠΕΔΑ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΣΗ ΤΟΥΣ	23
3.1. Συνοπτική παρουσίαση επιπέδων και συστημάτων χωρικού σχεδιασμού στις χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης.....	23
3.1.1. Το ζήτημα της αποκέντρωσης των αρμοδιοτήτων και ο ρόλος της τοπικής αυτοδιοίκησης στο χωρικό σχεδιασμό στην Γαλλία, Γερμανία, Μ. Βρετανία, Ιταλία και Ελλάδα.....	26
3.2 Σχέδια, Επίπεδα Σχεδιασμού και Θεσμοθέτησής τους στην Ελλάδα.....	28
3.2.1. Γενικό Πλαίσιο ΧΣ&ΑΑ και τα Ειδικά Πλαίσια ΧΣ&ΑΑ.....	29
3.2.2. Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης.....	30
3.2.3. Ρυθμιστικά Σχέδια Αθήνας και Θεσσαλονίκης.....	31
3.2.4. Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) ή Σχέδιο Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ).....	31
3.2.5. Πολεοδομική Μελέτη Επέκτασης Αναθεώρησης (Π.Μ.Ε.Α.) ανά γειτονιά ή συνοικία.....	32
3.2.6. Πράξη Εφαρμογής.....	32
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΤΟΠΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΑΕΙΦΟΡΙΑ	33

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΤΟ ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΩΣ ΕΡΓΑΛΕΙΟ ΤΗΣ ΤΟΠΙΚΗΣ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΗΣ ΤΟΠΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΤΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ.....	35
5.1. Τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια του Ν. 1337/83	35
5.2. Τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια του Ν.2508/1997 ως στρατηγικά σχέδια για την διαχείριση της τοπικής ανάπτυξης.	36
Β' ΜΕΡΟΣ: Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΟΥ Γ.Π.Σ. ΔΗΜΟΥ ΡΕΘΥΜΝΗΣ.....	38
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6: ΓΕΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΡΕΘΥΜΝΗΣ	38
6.1 Διοικητική Διαίρεση /Έκταση.....	38
6.2. Πληθυσμός.	38
6.3. Πολεοδομικά χαρακτηριστικά της Πόλης	40
6.3.1. Το Ιστορικό Κέντρο.....	40
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7: ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΤΩΝ ΧΩΡΙΚΩΝ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ ΣΤΟ ΡΕΘΥΜΝΟ	49
7.1. Χωροταξικές και πολεοδομικές παρεμβάσεις στο Ρέθυμνο από το 1930 μέχρι το 1983.....	49
7.2. Η Ε.Π.Α. 1982-1984 στο Ρέθυμνο.	51
7.3. Χωροταξικές και Πολεοδομικές Μελέτες ή ρυθμίσεις στο Ρέθυμνο από το 1983 μέχρι σήμερα.	53
7.3.1. Παρεμβάσεις στην Παλιά Πόλη μετά το 1983.	55
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8: ΤΟ ΓΠΣ ΡΕΘΥΜΝΟΥ, Η ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΣΗ, Η ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΚΑΙ Ο ΡΟΛΟΣ ΤΗΣ ΤΟΠΙΚΗΣ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ.....	58
8.1. Το εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. Ρεθύμνου.	58
8.1.1. Η Πρόταση.....	58
8.1.2. Η έγκριση.....	60
8.2 Προβλήματα εφαρμογής και παραβιάσεις του Γ.Π.Σ. και του πολεοδομικού σχεδιασμού.	64
8.3 Η Συμβολή του Γ.Π.Σ. στην Τοπική Ανάπτυξη.....	67
8.4. Ο ρόλος της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης.	70
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9: Η ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ ΤΟΥ Γ.Π.Σ.	71
9.2 Παρουσίαση της τελικής πρότασης της μελέτης αναθεώρησης του Γ.Π.Σ.....	74

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	80
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	83
ΒΙΒΛΙΑ.....	83
ΑΡΘΡΑ:	85
ΠΡΩΤΟΓΕΝΕΙΣ ΠΗΓΕΣ:.....	87
ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΕΣ ΠΗΓΕΣ – ΤΟΠΟΙ:	88
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ: ΧΑΡΤΕΣ	89

ΠΙΝΑΚΕΣ

Πίνακας 1. Η εξέλιξη της πολεοδομικής πολιτικής ανά περιόδους.....	13
Πίνακας 2. Πληθυσμιακή Εξέλιξη του Νομού και της Πόλης (1951-2001).....	38
Πίνακας 3. Πολεοδομικές Ενότητες Γ.Π.Σ.	59
Πίνακας 4. Τα σημαντικότερα έργα υποδομής στο Ν. Ρεθύμνου τα τελευταία 25 χρόνια από δημόσιες επενδύσεις και επιχορηγήσεις της Ε.Ε.	67

ΕΙΚΟΝΕΣ

Εικόνα 1. Η πόλη και η Φορτέτζα του Ρεθύμνου σε σχέδιο του Fr. Basilicata, 1618	30
Εικόνα 2. Τρισδιάστατη απεικόνιση των κτιρίων εντός της Φορτέτζας και των τειχών που αντιστοιχούν σε διαφορετικές χρονολογικές φάσεις από το Ινστιτούτο Μεσογειακών Σπουδών	41
Εικόνα 3. Αεροφωτογραφία της Παλιάς Πόλης με την Φορτέτζα και το βενετσιάνικο λιμάνι.	42
Εικόνα 4. Ρέθυμνο: Αεροφωτογραφία.	42
Εικόνα 5. Η κρήνη rimondi.	43

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΑ

Διάγραμμα 1: Τα κυριότερα οφέλη του τουρισμού στη Παλιά Πόλη	46
Διάγραμμα 2: Τα 5 κυριότερα προβλήματα της Παλιάς Πόλης	47

ΣΥΝΤΜΗΣΕΙΣ - ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ

Β.Δ.	Βασιλικό Διάταγμα
ΒΙΟ.ΠΑ.	Βιοτεχνικό Πάρκο
Γ.Ο.Κ.	Γενικός Πολεοδομικός Κανονισμός
Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α.	Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης
Γ.Π.Σ.	Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
ΔΙ.ΠΕ.ΧΩ.	Διευθύνσεις Περιβάλλοντος και Χωροταξίας των Περιφερειών
Ε.Ε.	Ευρωπαϊκή Ένωση
Ε.Ο.Τ.	Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού
Ε.Π.Α.	Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης
Ε.Σ.Υ.Ε.	Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος
Ζ.Α.Α.	Ζώνη Αστικού Αναδασμού
Ζ.Ε.Π.	Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας
Ζ.Ο.Ε.	Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου
Κ.Ε.Δ.Κ.Ε.	Κεντρική Ένωση Δήμων και Κοινοτήτων Ελλάδος
Κ.Υ.Α.	Κοινή Υπουργική Απόφαση
Ν.Α.	Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση
Ν.Δ.	Νομοθετικό Διάταγμα
Ν.Π.Δ.Δ.	Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου
Ν.Π.Ι.Δ.	Νομικό Πρόσωπο Ιδιωτικού Δικαίου
Ο.Τ.Α.	Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης
Π.Δ.	Προεδρικό Διάταγμα
Π.Ε.	Πράξη Εφαρμογής
Π.Ε.Ρ.Π.Ο.	Περιοχή Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης
Π.Μ.	Πολεοδομική Μελέτη
Π.Ο.Α.Π.Δ.	Περιοχή Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων
Π.Χ.Σ.Χ.Α.Α.	Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης
Σ.Δ.	Συντελεστής Δόμησης
Σ.Δ.Ι.Τ.	Συμπράξεις Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα
Σ.Ο.Α.Π.	Σχέδιο Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων
ΣτΕ	Συμβούλιο της Επικρατείας
Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.	Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης
Τ.Α.	Τοπική Αυτοδιοίκηση
Τ.Ε.Ε.	Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος
Τ.Υ.Δ.Κ.	Τεχνικές Υπηρεσίες Δήμων και Κοινοτήτων
Υ.Α.	Υπουργική Απόφαση
Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.	Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων
ΥΠ.ΠΟ.	Υπουργείο Πολιτισμού
Υ.Χ.Ο.Π.	Υπουργείο Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος

ΠΕΡΙΛΗΨΗ:

Ο Χωρικός Σχεδιασμός στην Ελλάδα χαρακτηρίζεται από κάποιες χρόνιες αδυναμίες όπως η ασταθής νομοθεσία, η μειωμένη αποκέντρωση αρμοδιοτήτων προς την Τοπική Αυτοδιοίκηση, η απουσία μηχανισμών παρακολούθησης της εφαρμογής του κ.ά.

Η συνοπτική επισκόπηση της χωροταξικής και πολεοδομικής πολιτικής στη χώρα μας ως προς την εξέλιξη, τη νομοθεσία και τα επίπεδα σχεδιασμού και θεσμοθέτησης, η τοπική ανάπτυξη σε σχέση με την αειφορία και ο ρόλος που καλούνται να αναλάβουν τα νέα Γ.Π.Σ (του Ν.2508/1997) ως εργαλεία διαχείρισης της τοπικής ανάπτυξης μας απασχολούν στο πρώτο μέρος της εργασίας.

Η περίπτωση μελέτης μας αφορά στο ισχύον Γ.Π.Σ (1986) του Δήμου Ρεθύμνης το οποίο εκπονήθηκε και θεσμοθετήθηκε στα πλαίσια της Ε.Π.Α (1982-1984). Η ΕΠΑ ήταν μία προσπάθεια η οποία ξεκίνησε με πολύ φιλόδοξους στόχους και που, όπως πολλοί ειδικοί, υποστηρίζουν ότι δεν έχει ολοκληρωθεί μέχρι σήμερα.

Στις αρχές δεκαετίας του 1980 ξεκινάει στο Ρέθυμνο μία πρωτόγνωρη αναπτυξιακή δυναμική λόγω κυρίως της ταχύτατης αύξησης του τουρισμού, η ανάγκη για την ανασυγκρότηση της περιοχής είναι φανερή, τα έργα που έπρεπε να γίνουν σε πρώτη φάση ήταν πάρα πολλά και η βελτίωση του πολεοδομικού σχεδιασμού αναγκαία. Το Γ.Π.Σ. καλείται να συμβάλει την τοπική ανάπτυξη με τις προβλέψεις και τις προτεραιότητές του και το ερώτημα που τίθεται είναι αν τελικά συνέβαλλε ή όχι αλλά και ποιος ήταν ο ρόλος της Τοπικής Αυτοδιοίκησης σε όλη αυτή τη διαδικασία.

Σήμερα πολλά από τα δεδομένα έχουν αλλάξει, βρισκόμαστε ένα βήμα πριν την αναθεώρησή του Γ.Π.Σ Δήμου Ρεθύμνης ελπίζουμε η Τοπική Αυτοδιοίκηση να το διαχειριστεί έτσι ώστε να συμβάλει στη βιώσιμη ανάπτυξη του τόπου.

ABSTRACT:

Spatial Planning in Greece is characterized by certain weaknesses as the unstable legislation, the decreased decentralisation of responsibilities to the Local Government, the absence of monitoring mechanisms etc.

The first part of the study includes a short review in the spatial planning policy in Greece concerning its development legislation and levels of planning and institutionalisation, an analysis about local development and its relation with sustainability and a presentation about the new type of General Urban Plans (G.U.P.) as tools of local development.

The case study concerns the G.U. P. (1986) of Municipality of Rethymno which has been legislated under the Programme of Urban Reconstruction (1982-1984). The Programme started in 1982 as a very

ambitious effort for the Urban Reconstruction in Greece but it has not been completed as many experts support

In the beginning of 1980s an unusual growth begins in Rethymno as a result of the rapid tourism development. The need for urban reconstruction was obvious and there was a lack of public works and infrastructure. . The G.U.P. was called to contribute in local development placing priorities and regulations and the question is if finally achieved it or not but also who was the role of Local Government in all this process.

Nowadays many things have changed and G.U.P. is under revision. We hope that Local Authorities in Rethymno will manage it with the best way concerning sustainable local development.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Ο Σκοπός της παρούσας εργασίας είναι να εξεταστεί τη συμβολή του ισχύοντος Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) Δήμου Ρεθύμνης στην ανάπτυξη του τόπου και συγχρόνως να διερευνηθεί ο ρόλος της Τοπικής Αυτοδιοίκησης στην πορεία θεσμοθέτησης και εφαρμογής του.

Για την επίτευξη αυτού του σκοπού, τέθηκαν **επί μέρους στόχοι**, που επικεντρώθηκαν στη διερεύνηση – αναγνώριση όλων των πεδίων που σχετίζονται με το θέμα, σε επίπεδο θεωρητικής βιβλιογραφίας και σε επίπεδο θεσμών που ισχύουν στην Ελλάδα. Έτσι η διερεύνηση έγινε στα εξής πεδία :

1. Η επισκόπηση της κυριότερης χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας,
2. Η ανάλυση και παρουσίαση των επιπέδων χωρικού σχεδιασμού στη χώρα μας σε σύγκριση με τις διεθνείς τάσεις με ταυτόχρονη αναζήτηση των προβλημάτων και των αδυναμιών που υπάρχουν, επικεντρωμένοι πάντα στην Τοπική Αυτοδιοίκηση και το ρόλο της.
3. Η διερεύνηση του δεσμού μεταξύ τοπικής ανάπτυξης και αειφορίας.
4. Η σύγκριση των παλιών (Ν.1337/1983) και των νέων Γ.Π.Σ. (Ν.2508/1997).
5. Η επισκόπηση: α) των χωρικών παρεμβάσεων στο Ρέθυμνο υπό το πρίσμα όλων των παραπάνω στόχων, β) των προβλέψεων, γ) των θετικών μεταβολών στην πόλη, δ) των παραλείψεων και των παραβιάσεων, ε) των προβλημάτων.

Η κεντρική υπόθεση εργασίας, (ερευνητικό ερώτημα) στην οποία βασίστηκε η έρευνα είναι η εξής:

Τα νέα ΓΠΣ, όπως περιγράφονται στη νομοθεσία και στις σχετικές τεχνικές προδιαγραφές εκπόνησης, φαίνεται να καλύπτουν πιο ολοκληρωμένα από τα παλαιά, το ζήτημα της διαχείρισης της τοπικής ανάπτυξης. Ωστόσο διαπιστώνοντας τις διαρθρωτικές και βαθιές αδυναμίες σε επίπεδο δομών και στο βαθμό που αυτές δεν έχουν αρθεί ακόμα, γεννάται το ερώτημα αν το νέο Γ.Π.Σ. Ρεθύμνου θα μπορέσει να παίξει αυτόν τον φιλόδοξο ρόλο που καλείται αναλάβει.

Γύρω απ' αυτή τη κεντρική ιδέα συναρτώνται οι εξής δευτερεύουσες υποθέσεις :

- Στην Ελλάδα η πολεοδομική πολιτική στηρίχθηκε διαχρονικά στο γεγονός ότι μέσω της μικρής γαιοκτησίας, η αστικοποίηση και στη συνέχεια ο σχεδιασμός με την παροχή δυνατοτήτων δόμησης, και την παραγόμενη υπεραξία γης, συνέβαλλε εμμέσως στην αύξηση του εισοδήματος. Η διαπίστωση αυτή συνδέεται με τον ρόλο του Γ.Π.Σ. και την αδυναμία του να γίνει συνολικό αναπτυξιακό εργαλείο, διότι από την πλευρά των κατοίκων (ιδιοκτητών γης) υπάρχει ενδιαφέρον κυρίως για τις επεκτάσεις

που θα συμπεριλάβει ένα Γ.Π.Σ και όχι για τον συνολικό σχεδιασμό ο οποίος περιλαμβάνει περιορισμούς.

- Από την άλλη μεριά ο Γενικός Πολεοδομικός Σχεδιασμός είναι δύσκολο να πετύχει εξαιτίας της ασταθούς νομοθεσίας και του μη ασφαλούς πλαισίου που διέπει το ρόλο της Τοπικής Αυτοδιοίκησης ως προς το σχεδιασμό. Αποστεωμένη από αρμοδιότητες και κύρος η Τοπική Αυτοδιοίκηση ρέπει σε μία τάση εξυπηρέτησης ατομικών συμφερόντων παρά σε μία ολοκληρωμένη άσκηση πολιτικής η οποία θα αποτελέσει ένα πραγματικό εργαλείο τοπικής ανάπτυξης.

Τα μέσα εκπόνησης της εργασίας ήταν αφενός δευτερογενές δημοσιευμένο υλικό και αφετέρου επιτόπια έρευνα με άτυπες συνεντεύξεις που είχαμε με αρμόδιους υπαλλήλους και δημοτικούς άρχοντες που γνωρίζουν το θέμα.

Ενώ **τα βήματα της μεθοδολογίας** που ακολουθήθηκε έχουν ως εξής:

- 1) Βιβλιογραφική ανασκόπηση σε πηγές σχετικές με το θέμα (βιβλία, άρθρα, διαδίκτυο, μελέτες, νομοθεσία).
- 2) Πρώτη συλλογή – συγκέντρωση δευτερογενούς υλικού και έπειτα επιλογή του καταλληλότερου.
- 3) Πραγματοποιήθηκε επιτόπια επίσκεψη στην περιοχή και συγκεκριμένα σε υπηρεσίες που θα μπορούσαν να βοηθήσουν με την παροχή κάποιου υλικού (Δημοτική Βιβλιοθήκη, Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου, Νομαρχιακή Επιτροπή ΤΕΕ, Γραφείο Προγραμματικής Σύμβασης Παλιάς Πόλης, ΠΕ.ΧΩ. Περιφέρειας Κρήτης) και παράλληλα συζητήσαμε με κάποιους φορείς για να μπορέσουμε για να αντλήσουμε περισσότερες πληροφορίες για το θέμα. Απευθυνθήκαμε σε αρκετά πρόσωπα για αναζήτηση πληροφοριών όμως η ανταπόκρισή τους δεν ήταν άμεση και ο περιορισμένος χρόνος που είχαμε στη διάθεσή μας για να εκπονήσουμε την εργασία δεν μας επέτρεψε ούτε να πιέσουμε αλλά και ούτε να περιμένουμε μεγαλύτερη ανταπόκριση. Σε επίπεδο προσωπικών συνεντεύξεων μιλήσαμε με: τον πρώην Δήμαρχο κ. Δ. Αρχοντάκη, τον Αντιδήμαρχο κ. Κ. Ηλιάκη, τον δημοτικό σύμβουλο κ. Μ. Τσιμπισκάκη την υπάλληλο της ΠΕ.ΧΩ. κ. Β. Σφακιανάκη, την υπάλληλο του ΥΠΕΧΩΔΕ κ. Τ. Δουγαλή, τον προϊστάμενο του Γραφείου της Παλιάς Πόλης κ. Σ. Κελέκη.
- 4) Επιμέλεια του υλικού και συγγραφή της εργασίας.

Όλα τα βήματα που ακολουθήθηκαν έγιναν με την συνεργασία, την υποστήριξη και τις κατάλληλες υποδείξεις, συμβουλές και διορθώσεις της επιβλέπουσας καθηγήτριας.

Αναφορικά με τη **διάρθρωση**, η εργασία χωρίζεται σε δύο μέρη. Το **Α΄ Μέρος** περιλαμβάνει πέντε κεφάλαια:

Στο πρώτο κεφάλαιο γίνεται μία συνοπτική αναφορά σε βασικές θεωρητικές έννοιες και στο δεύτερο κεφάλαιο μία σύντομη ιστορική επισκόπηση του χωροταξικού – πολεοδομικού θεσμικού πλαισίου στην Ελλάδα και αναφορά στη Συνταγματική ρύθμιση και στους κυριότερους νόμους για το περιβάλλον, τη χωροταξία και την πολεοδομία.

Το τρίτο κεφάλαιο περιλαμβάνει μία συνοπτική παρουσίαση των επιπέδων και συστημάτων χωρικού σχεδιασμού στις χώρες της Ε.Ε., πραγματεύεται το ζήτημα της αποκέντρωσης των αρμοδιοτήτων στην Ελλάδα και το ρόλο της Τοπικής Αυτοδιοίκησης στο χωρικό σχεδιασμό μέσα από παραδείγματα άλλων χωρών και παρουσιάζει τα βασικότερα χωροταξικά και πολεοδομικά σχέδια που εκπονούνται στη χώρα μας.

Το τέταρτο κεφάλαιο ασχολείται με την έννοια της τοπικής ανάπτυξης και πως αυτή συνδέεται με την αειφορία.

Το Πέμπτο κεφάλαιο αναφέρεται στα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια και πως αυτά (του νέου οικιστικού Ν.2508/1997) μπορούν να αποτελέσουν ένα εργαλείο της Τοπικής Αυτοδιοίκησης για τη διαχείριση της τοπικής ανάπτυξης και τη προστασία του Περιβάλλοντος.

Το **Β' Μέρος** της εργασίας αναφέρεται στην περίπτωση του Γ.Π.Σ. Δήμου Ρεθύμνης και περιλαμβάνει τα υπόλοιπα τέσσερα κεφάλαια της εργασίας:

Στο έκτο κεφάλαιο παρουσιάζονται τα γενικά χαρακτηριστικά του Δήμου Ρεθύμνης ως προς τη διοικητική του διαίρεση, την έκταση, τον πληθυσμό και τα πολεοδομικά του χαρακτηριστικά με ιδιαίτερη έμφαση στην Παλιά Πόλη - Ιστορικό Κέντρο.

Στο έβδομο κεφάλαιο, γίνεται μία επισκόπηση των χωρικών παρεμβάσεων που έχουν πραγματοποιηθεί στο Ρέθυμνο από το 1930 μέχρι σήμερα. Έμφαση δίδεται στην Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης (1982-1984) η οποία ξεκίνησε το 1983 στη συγκεκριμένη περιοχή.

Στο όγδοο κεφάλαιο παρουσιάζεται το εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. Ρεθύμνου, μέσα από την μελέτη και την έγκριση του δίδονται οι βασικές προβλέψεις και προτεραιότητες που έθεσε. Στη συνέχεια αναφέρονται τα προβλήματα εφαρμογής και οι παραβιάσεις του Γ.Π.Σ. αλλά και του υποκείμενου πολεοδομικού σχεδιασμού με συγκεκριμένα παραδείγματα, αξιολογείται η συμβολή του στην τοπική ανάπτυξη και συνοψίζεται ο ρόλος της τοπικής αυτοδιοίκησης.

Στο ένατο κεφάλαιο επιχειρείται μία συνοπτική παρουσίαση των κατευθύνσεων του Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Περιφέρειας Κρήτης και της μελέτης αναθεώρησης του ισχύοντος Γ.Π.Σ. ώστε να φανούν οι διαφορές ανάμεσα στα δύο και να οδηγηθούμε στα Συμπεράσματα μας, που είναι το τελευταίο κεφάλαιο της εργασίας.

ΜΕΡΟΣ ΠΡΩΤΟ: ΘΕΩΡΗΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΒΑΣΙΚΕΣ ΘΕΩΡΗΤΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ

Η αποσαφήνιση μερικών θεμελιωδών «εννοιών», που σχετίζονται άμεσα με το θέμα της εργασίας είναι αναγκαία, γιατί θα συμβάλλει σε ένα πιο ολοκληρωμένο θεωρητικό πλαίσιο και συνεπώς πιο ολοκληρωμένη προσέγγιση. Έτσι σ' αυτό το κεφάλαιο συνοψίζονται και αποτυπώνονται, μέσα από τη βιβλιογραφία, κάποιες πολύ χρήσιμες και βασικές «έννοιες».

Ο **Σχεδιασμός** είναι μια οργανωμένη και λογική προσπάθεια επιλογής των καλύτερων δυνατών εναλλακτικών λύσεων και μέσων για να επιτευχθούν συγκεκριμένοι στόχοι (Βασενχόβεν, 1984: Αγγελίδης, 2000 σελ.132).

«Ο σχεδιασμός του χώρου (spatial planning) αναφέρεται στις μεθόδους που χρησιμοποιούνται κυρίως από το δημόσιο τομέα για να επηρεάσουν τη μελλοντική κατανομή των δραστηριοτήτων στο χώρο. Ο σχεδιασμός του χώρου αναλαμβάνεται με σκοπό να δημιουργηθεί μια ορθολογικότερη χωρική οργάνωση των χρήσεων γης και των μεταξύ τους διασυνδέσεων, για να εξισορροπηθεί η ζήτηση για ανάπτυξη γης με την ανάγκη να προστατευτεί το περιβάλλον και για να επιτευχθούν κοινωνικοί και οικονομικοί στόχοι.[...] Ο σχεδιασμός του χώρου περιλαμβάνει στοιχεία εθνικού και διεθνούς (transnational) σχεδιασμού, περιφερειακής πολιτικής, περιφερειακού σχεδιασμού (regional planning) και λεπτομερειακού σχεδιασμού χρήσεων γης» (European Commission, 1997: Μαρμαράς, 2002 σελ.47).

Η ανάληψη δράσης στον τομέα του χωρικού σχεδιασμού διευκόλυνε στην εμπέδωση μιας 'κοινής γλώσσας' στον ευρωπαϊκό χώρο, όπου τα διάφορα συστήματα σχεδιασμού διαφοροποιούνται αισθητά (European Commission, 1997).

Άμεσα συνδεδεμένες με τον όρο του χωρικού σχεδιασμού είναι και οι έννοιες Πολεοδομία και Χωροταξία.

Πολεοδομία «είναι η τέχνη που έχει σαν αντικείμενο τη δόμηση, δηλαδή το χτίσιμο της πόλης και πραγματικά έτσι ξεκίνησε ιστορικά η πολεοδομία: σα μια εφαρμογή της αρχιτεκτονικής σκέψης στην κλίμακα της πόλης, σε χώρο δηλαδή πολύ ευρύτερο απ' αυτόν του κτιρίου ή του κτιριακού συγκροτήματος» (Αραβαντινός, 1997 σελ.25).

Χωροταξία με τη γενικότερη έννοιά της είναι η κατανομή και οργάνωση κάθε δραστηριότητας (κοινωνικής, οικονομικής, πολεοδομικής, πολιτιστικής) στο χώρο και αυτό –σύμφωνα με μια αρκετά διαδεδομένη άποψη που αναγνωρίζει ως 'βάση' ανάγνωσης του χώρου το σύστημα παραγωγής- είναι η έκφραση ενός κοινωνικοοικονομικού πλαισίου (Σαρηγιάννης, 1995).

Η χωροταξία έχει ένα μεγαλύτερο πλαίσιο εφαρμογής (περιφέρειες, σύνολο χώρας, ομάδες κρατών) σε σχέση με την πολεοδομία η οποία περιορίζεται στα όρια των αστικών κέντρων, των πόλεων και των οικισμών. Οι **χρονικοί στόχοι της χωροταξίας** είναι κυρίως μακροχρόνιοι (10ετία ως 30ετία) όμως περιλαμβάνουν και μεσοπρόθεσμα προγράμματα (π.χ. 5ετία) ή και άμεσα. Οι **χρονικοί στόχοι της πολεοδομίας** κλιμακώνονται σε άμεσους ως βραχυχρόνιους (π.χ. 5ετία) και σε μακροχρόνιους (π.χ. 20ετία)¹ (Αραβαντινός 1997). Τα όρια μεταξύ χωροταξίας και πολεοδομίας δεν είναι πάντα σαφή, ούτε κοινής αποδοχής και η διάκριση οφείλεται σε ιστορικούς λόγους σε κάθε χώρα. (βλέπε και κεφ.3). Πάντως τα δύο αυτά πεδία αποτελούν μια ενιαία ενότητα (σε επιστημονικό και πολιτικό επίπεδο) η οποία προσδιορίζεται πλέον ως επιστημονικός κλάδος με τον όρο 'χωρικός σχεδιασμός' (spatial planning) που χρησιμοποιείται σε ακαδημαϊκό και επαγγελματικό επίπεδο (Ευαγγελίδου, 2008).

Ο παραδοσιακός ρόλος της πολεοδομίας είναι η συνεχής προσπάθεια για τη βελτίωση του υλικού πλαισίου της ζωής μέσα στην πόλη και αυτό τώρα πια επιδιώκεται μέσα από τις οικονομικές, κοινωνικές, θεσμικές, οργανωτικές και άλλες συνθήκες και όχι μόνο μέσα από το πρίσμα των τεχνικών συνθηκών. Υπάρχει, δηλαδή, ένα πλήθος παραγόντων που ενώ δεν είναι καθαρά πολεοδομικοί, εντούτοις έχουν σχέση με τη πολεοδομική οργάνωση και έτσι επηρεάζουν άμεσα την άσκηση της πολεοδομίας (Αραβαντινός, 1997).

Αντικείμενο της πολεοδομίας είναι η πόλη και πριν αναφερθούμε σε αυτήν και τις λειτουργίες της, κρίνεται σκόπιμο να αποσαφηνιστεί η έννοια του οικισμού. **Οικισμός**, λοιπόν, «είναι ένα σύνολο κατοικιών, που βρίσκονται σε σχετικά μικρή απόσταση μεταξύ τους, έτσι ώστε να δημιουργούνται ανάμεσά τους ορισμένες χωρικές και λειτουργικές σχέσεις. Δεν έχει σημασία αν οι κατοικίες αυτές είναι πολλές ή λίγες» (Αραβαντινός, 1997 σ.28). Αξιοσημείωτη είναι η παρατήρηση του ιδίου συγγραφέα ότι «ο οικισμός αρχίζει να αποκτάει οντότητα απ' τη στιγμή που ο αριθμός των νοικοκυριών που τον απαρτίζουν είναι ικανός να δημιουργήσει μια κοινωνική ομάδα μεγαλύτερη από την οικογένεια (ή σωστότερα από το νοικοκυριό)».

Κάθε **πόλη** στην πλατιά της έννοια είναι ένας οικισμός αλλά το αντίστροφο δεν ισχύει (δηλαδή κάθε οικισμός δεν είναι απαραίτητα και πόλη). Στη χώρα μας, σύμφωνα με την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία, πόλεις θεωρούνται οι οικισμοί που διαθέτουν τουλάχιστον 10.000 κατοίκους, αλλά υπάρχουν και κάποιες ειδικές περιπτώσεις που μπορεί να έχουν και λιγότερους. Κωμοπόλεις ονομάζονται οι οικισμοί που έχουν πληθυσμό 2.000-10.000 κατοίκους². Ενώ, χωριά ή κώμες ονομάζονται οι οικισμοί που έχουν λιγότερους από 2.000 κατοίκους. Βέβαια, υπάρχουν και άλλα χαρακτηριστικά που αποτελούν κριτήρια ικανά, να προβιβάσουν έναν οικισμό σε πόλη χωρίς να

¹ Σύμφωνα με μια άλλη αντίληψη διάκρισης των επιπέδων σχεδιασμού τα 20ετούς ορίζοντα πολεοδομικά σχέδια (στην Ελλάδα τα Ρυθμιστικά) εντάσσονται στο χώρο της Χωροταξίας, ως στρατηγικά σχέδια.

² Σε άλλες χώρες τα πληθυσμιακά μεγέθη των μεσαίων πόλεων είναι πολύ μεγαλύτερα.

πληρείται το κριτήριο του πληθυσμού (π.χ. μεγάλη πυκνότητα, πολύ αναπτυγμένες εμπορικές ή διοικητικές ή πολιτιστικές λειτουργίες κ.ά.). Ενώ, αντίθετα πόλη δεν θα μπορούσε να χαρακτηριστεί ένας μεγάλος οικισμός όταν αυτός εξυπηρετεί μία μόνο ειδική λειτουργία και όχι τις υπόλοιπες βασικές λειτουργίες. (Αραβαντινός, 1997). Οι βασικές **λειτουργίες της πόλης** είναι η οικονομική λειτουργία, η διοικητική, η κοινωνική, η πνευματική, η τουριστική, η συγκοινωνιακή λειτουργία, αλλά υπάρχουν και άλλες μικρότερης σημασίας.

Τέλος υπάρχει ο όρος **μητρόπολη** ή μητροπολιτικό / πολεοδομικό συγκρότημα. *«Μητρόπολη είναι μία διευρυμένη πόλη, η οποία στις περισσότερες περιπτώσεις στεγάζει τουλάχιστον πάνω από ένα εκατομμύριο συνολικούς κατοίκους. Μεγάλες πόλεις που εντάσσονται σε ένα ακόμη μεγαλύτερο πολεοδομικό πλαίσιο αλλά δεν αποτελούν τον πυρήνα αυτού του συγκροτήματος, συνήθως δε θεωρούνται μέρος αυτής της μητροπολιτικής περιοχής. Η μητρόπολη συχνά αποτελεί σημαντικό οικονομικό, πολιτικό και πολιτιστικό κέντρο μιας χώρας ή συγκεκριμένης περιοχής, καθώς και κόμβο τοπικών ή διεθνών διασυνδέσεων και μεταφορών»* (<http://el.wikipedia.org/wiki>, τελευταία επίσκεψη 28.10.2008).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: Η ΚΥΡΙΟΤΕΡΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ - ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

2.1. Σύντομη ιστορική επισκόπηση του χωροταξικού – πολεοδομικού θεσμικού πλαισίου στην Ελλάδα.

Πριν αναφερθούμε στους κυριότερους νόμους κρίνουμε σκόπιμο να κάνουμε μία σύντομη ιστορική επισκόπηση, ανά περιόδους, του χωροταξικού και πολεοδομικού θεσμικού πλαισίου στη χώρα μας. Στον πίνακα 1 παρουσιάζονται επιγραμματικά οι χρονικές περίοδοι και η εξέλιξη της πολεοδομικής πολιτικής στη χώρα μας.

Πίνακας 1. Η εξέλιξη της πολεοδομικής πολιτικής ανά περιόδους³

1 ^η ΠΕΡΙΟΔΟΣ 1828-1923:	«Πρώτα “Σχέδια Πόλεων” και ρυμοτομικά σχέδια χωρίς γενική νομοθεσία πολεοδομικού σχεδιασμού»
2 ^η Περίοδος 1923- 1975:	«Η πρώτη και μακροβιότερη πολεοδομική νομοθεσία»
Ενδιάμεση Περίοδος 1963-1972:	«Δείγματα υιοθέτησης χωροταξικής πολιτικής και βίαιη ανακοπή τους»
3 ^η Περίοδος 1975-1981:	«Τα πρώτα βήματα εκσυγχρονισμού και μεταρρύθμισης»
4 ^η Περίοδος 1981-1996:	«Η κοινωνική διάσταση της μεταρρύθμισης. Μεταβατική περίοδος με συνεχείς παρατάσεις»
5 ^η Περίοδος 1997- σήμερα:	«Οριστικοποίηση της νομοθεσίας. Επίδραση ευρωπαϊκών κατευθύνσεων ή τάσεων και φαινομένων παγκοσμιοποίησης»

Η πρώτη περίοδος (1828-1923) ξεκινάει μετά την απελευθέρωση του ελληνικού Έθνους από τους Τούρκους και μέσα σε όλη την προσπάθεια της χώρας να ανασυγκροτηθεί αρχίζουν οι πρώτες κινήσεις και προσπάθειες για την απόκτηση «Σχεδίων Πόλεων» ή ρυμοτομικών σχεδίων. Αυτή την περίοδο εκπονήθηκαν αρκετά ρυμοτομικά σχέδια (όπως της Πάτρας το 1828, της Πύλου το 1829, της Αθήνας το 1830, του Ναυπλίου το 1834 κ.ά.), όμως χωρίς την ύπαρξη νομικών κανόνων που να καθορίζουν τις

³ Τα στοιχεία του πίνακα είναι από Ευαγγελίδου, 2008, σημειώσεις παραδόσεων του μαθήματος

γενικές αρχές, τη διαδικασία εκπόνησης κλπ. (Αραβαντινός, 1997). Σε αυτήν την περίοδο η «Πολοδομία» ταυτίζεται με τη «Δόμηση» και η πολιτεία στον τομέα του εδάφους θέτει διάφορες αστυνομικές παρά πολεοδομικές διατάξεις. Το κάθε κτίριο αντιμετωπίζεται χωριστά και η πόλη δεν αντιμετωπίζεται στο σύνολό της σαν οντότητα. Στη συνέχεια η πολιτεία επεμβαίνει για να προστατεύσει ολόκληρα τμήματα πόλης. Το Διάταγμα της 5-6-1842 για την Αθήνα και για την Ερμούπολη και ο Νόμος Σκβ του 1867 για την υπόλοιπη χώρα είναι δύο πολύ σημαντικά νομοθετήματα που καθόριζαν στοιχειώδεις κανόνες δόμησης των κτιρίων (Αραβαντινός, 1997).

Η δεύτερη περίοδος (1923-1975) είναι πολύ σημαντική λόγω της θεσμοθέτησης του Νομοθετικού Διατάγματος της 6.7.1923 «Περί Σχεδίων Πόλεων, Κωμών και Συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών». Το νομοθέτημα αυτό αποτελεί σταθμό στην ιστορία της πολεοδομίας στην Ελλάδα, είναι πρωτοποριακό για την εποχή του και μαζί με τις σταδιακές συμπληρώσεις του αποτελεί το μακροβιότερο πολεοδομικό θεσμικό πλαίσιο στη χώρα μας (Ευαγγελίδου, 2008). Το πλαίσιο της οικιστικής πολιτικής στην Ελλάδα αρχίζει να διαμορφώνεται αυτήν την δεκαετία του 1920 και για πρώτη καθιερώνονται οι κανόνες σύνταξης και έγκρισης ρυμοτομικών σχεδίων για τις επεκτάσεις των πόλεων και των οικισμών, οι όροι και περιορισμοί δόμησης σε εντός και εκτός σχεδίου περιοχές και το καθεστώς της οριζόντιας ιδιοκτησίας (Γετίμης, 1989).

Πριν από την τρίτη έχουμε μία «ενδιάμεση» περίοδο (1963-1972), η οποία όμως «δεν είναι ακόμα πολιτογραφημένη στην βιβλιογραφία. Πρόκειται για τα πρώτα δείγματα σύνδεσης της χωρικής θεώρησης με την αναπτυξιακή πολιτική που διαφάνηκαν την δεκαετία του '60 και ανακόπηκαν με την πολιτειακή αλλαγή του 1967» (Ευαγγελίδου, 2008 σ.17).

Κατά την τρίτη περίοδο (1975-1981) έχουμε πρώτον, ορισμένες σοβαρές προσπάθειες αναβάθμισης και μεταρρύθμισης της οικιστικής πολιτικής, δεύτερον είναι χαρακτηριστικές οι νέες συνταγματικές διατάξεις για τις αρμοδιότητες του κράτους σε θέματα χώρου (άρθ.24 του Συντάγματος 1975), τρίτον σημαντικό γεγονός είναι η ίδρυση του Υπουργείου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος (Ν. 1032/80) και η ίδρυση της Δημόσιας Επιχειρήσης Πολεοδόμησης Οικισμού και Στέγασης (Δ.Ε.Π.Ο.Σ., 1976) (Γετίμης, 1989). Επίσης, χαρακτηριστικό αυτής της περιόδου είναι η παραγωγή ενός πολύπλευρου και συγκροτημένου νομοθετικού έργου (Ν.360/76, Ν.947/79, Ν.880/79, Ν.960/79, Ν.998/79 κ.ά.) και η ενεργοποίηση συγκεκριμένων μέτρων πολιτικής στους τομείς της Χωροταξίας και της Πολεοδομίας, ένα έργο που δεν ολοκληρώθηκε λόγω αντιδράσεων (Ευαγγελίδου, 2008).

Την τέταρτη περίοδο (1981-1996) έχουμε πάγωμα της χωροταξικής νομοθεσίας (σε επίπεδο χωροταξικής πολιτικής) και το πρώτο δείγμα γραφής της νέας εποχής είναι η ψήφιση του Ν.1337/83 (σε επίπεδο πολεοδομικής πολιτικής). Αξίζει να σημειωθεί ότι η περίοδος αυτή σηματοδοτείται από: την Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης (ΕΠΑ), την ψήφιση του νέου Γενικού Οικοδομικού

Κανονισμού (ΓΟΚ) Ν.1577/85, την ψήφιση του Ν.1650/86 και τους Νόμους για τα Ρυθμιστικά Σχέδια Αθήνας και Θεσσαλονίκης (Ευαγγελίδου, 2008).

Η πέμπτη και τελευταία περίοδος (1997-σήμερα) χαρακτηρίζεται από την ψήφιση των δύο πολύ σημαντικών Νόμων: του Ν.2742/1999 «Χωροταξικός σχεδιασμός και αειφόρος ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» και του Ν.2508/1997 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας».

2.2. Η Συνταγματική ρύθμιση και οι κυριότεροι νόμοι για το περιβάλλον, τη χωροταξία και την πολεοδομία.

Οι διατάξεις του άρθρου 24 του Συντάγματος (1975 / 2001) αναφέρονται στο φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον, και στον χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό. Στην πρώτη παράγραφο (εδάφιο α' και β') κατοχυρώνεται ρητά η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος και η υποχρέωση του κράτους να λαμβάνει τα κατάλληλα για αυτήν μέτρα. Τα επόμενα εδάφια της ίδιας παραγράφου αναφέρονται στην προστασία των δασών και των δασικών εκτάσεων.

Η δεύτερη παράγραφος του άρθρου 24 ορίζει ότι «η χωροταξική αναδιάρθρωση της χώρας, η διαμόρφωση, η ανάπτυξη, η πολεοδόμηση και η επέκταση των πόλεων και των οικιστικών γενικά περιοχών υπάγεται στη ρυθμιστική αρμοδιότητα και τον έλεγχο του Κράτους, με σκοπό να εξυπηρετείται η λειτουργικότητα και η ανάπτυξη των οικισμών και να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης».

Η τρίτη παράγραφος αναφέρεται στις υποχρεώσεις των ιδιοκτητών ακινήτων σε περίπτωση αναγνώρισης μιας περιοχής ως οικιστικής και στην πολεοδομική ενεργοποίησή της και συγκεκριμένα ορίζει ότι «για να αναγνωριστεί μία περιοχή ως οικιστική και για να ενεργοποιηθεί πολεοδομικά, οι ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε αυτή συμμετέχουν υποχρεωτικά, χωρίς αποζημίωση από τον οικείο φορέα, στη διάθεση των εκτάσεων που είναι απαραίτητες για να δημιουργηθούν δρόμοι, πλατείες και χώροι για κοινωφελείς γενικά χρήσεις και σκοπούς, καθώς και στις δαπάνες για την εκτέλεση των βασικών κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων, όπως νόμος ορίζει».

Η τέταρτη παράγραφος του άρθρου 24 επιτρέπει τη «συμμετοχή των ιδιοκτητών περιοχής που χαρακτηρίζεται ως οικιστική στην αξιοποίηση και γενική διαρρύθμισή της σύμφωνα με εγκεκριμένο σχέδιο, με αντιπαροχή ακινήτων ίσης αξίας ή τμημάτων ιδιοκτησίας κατά όροφο, από τους χώρους που καθορίζονται τελικά ως οικοδομήσιμοι ή από κτίρια της περιοχής αυτής».

Η Πέμπτη παράγραφος του ίδιου άρθρου αναφέρει ότι «οι διατάξεις των προηγούμενων παραγράφων εφαρμόζονται και στην αναμόρφωση των οικιστικών περιοχών που ήδη υπάρχουν. Οι ελεύθερες εκτάσεις, που προκύπτουν από την αναμόρφωση, διατίθενται για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων ή εκποιούνται για να καλυφθούν οι δαπάνες της πολεοδομικής αναμόρφωσης, όπως νόμος ορίζει». Αυτή η

διάταξη επιτρέπει την εφαρμογή εισφορών γης σε προγράμματα αναπλάσεων ή αναδιάρθρωσης χρήσεων όπως οι πρώην βιομηχανικές περιοχές που τριτογενοποιούνται, αλλά δεν έχει μέχρι σήμερα ευρεία εφαρμογή.

Τέλος, η έκτη παράγραφος αναφέρεται στην προστασία των μνημείων, των παραδοσιακών περιοχών και στοιχείων από το κράτος.

Οι κυριότεροι χωροταξικοί και πολεοδομικοί νόμοι που εκδόθηκαν κατ' επιταγή του άρθρου 24 του Συντάγματος είναι οι ακόλουθοι:

- **N.360/1976 «Περί χωροταξίας και περιβάλλοντος».**

Αυτός ο νόμος περιέχει γενικούς ορισμούς για το περιβάλλον και διατάξεις σχετικά με την εκπόνηση, έγκριση και εφαρμογή των χωροταξικών, αλλά εφαρμόστηκε περιορισμένα μέχρι το 1981 και μετά 'πάγωσε' στην πράξη. Αντικαταστάθηκε με το Ν.1650/1986, όσον αφορά το φυσικό κυρίως περιβάλλον και το Ν.2742/1999, όσον αφορά το πολιτιστικό ή ανθρωπογενές περιβάλλον (Χριστοφιλόπουλος, 2002).

- **N.1650/1986 «Για την προστασία του περιβάλλοντος».**

Ο νόμος αυτός (ο οποίος συμπληρώνεται με την υπόλοιπη χωροταξική και πολεοδομική νομοθεσία) περιέχει βασικές έννοιες σχετικά με το φυσικό περιβάλλον και θεσπίζει διατάξεις για την προστασία του από έργα και δραστηριότητες, κατατάσσει σε κατηγορίες τα έργα και τις δραστηριότητες, αναφέρεται στην έγκριση περιβαλλοντικών όρων, στο περιεχόμενο των Μελετών Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Μ.Π.Ε.), στην τήρηση περιβαλλοντικών όρων κλπ. Επίσης, θεσπίζει διατάξεις προστασίας του περιβάλλοντος από τη ρύπανση και περιέχει ειδικές διατάξεις για την προστασία της φύσης και του τοπίου. Επιπλέον, αναφέρεται σε ζώνες ειδικών περιβαλλοντικών ενισχύσεων και ζώνες ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων και τέλος, θεσπίζει ποινικές, αστικές και διοικητικές κυρώσεις για τις περιπτώσεις προσβολής του περιβάλλοντος (Χριστοφιλόπουλος, 2002). Ο Νόμος αυτός συνδέεται εν μέρει με τον χωρικό σχεδιασμό, μέσω των σχεδίων προστασίας της φύσης αλλά εισάγει και την λογική της διαχείρισης, με τους σχετικούς φορείς.

- **Νόμος 947/1979 «περί οικιστικών περιοχών».**

Είναι ο πρώτος Πολεοδομικός Νόμος που εκδόθηκε κατ' επιταγή του άρθρου 24 του Συντάγματος και εισάγει: Τις εισφορές σε γη και χρήμα με την ένταξη στο σχέδιο, τους νέους τρόπους ανάπτυξης όπως η οργανωμένη δόμηση μέσω της Ζώνης Ενεργού Πολεοδομίας, η οργανωμένη πολεοδόμηση μέσω της Ζώνης Αστικού Αναδασμού, νέα επιστημονικά εργαλεία (Μελέτη Οικιστικής Περιοχής σαν πρώτο στάδιο προ της πολεοδόμησης και Πολεοδομική Μελέτη που περιλαμβάνει πληρέστερο

περιεχόμενο από τα ρυμοτομικά σχέδια του 1923), κίνητρα πρωτοδότησης των νέων τρόπων ανάπτυξης (μειωμένες εισφορές και πλήθος φοροαπαλλαγών), νέα εργαλεία εφαρμογής απόκτησης Κοινόχρηστου Χώρου, όπως το δικαίωμα προτίμησης που ισχύει ακόμα το οποίο επιτρέπει την αγορά ακινήτων από τους ΟΤΑ με την συναίνεση του ιδιοκτήτη, χωρίς την εφαρμογή της απαλλοτρίωσης και ένα νέο εργαλείο σχεδιασμού των χρήσεων γης (το ειδικό Π.Δ. 81/80) που επιτρέπει μια κωδικοποίηση των ζωνών (π.χ. αμιγής κατοικία, πολεοδομικό κέντρο, περιοχές επαγγελματικών εγκαταστάσεων κλπ.) (Ευαγγελίδου, 2008).

- **Νόμος 1337/1983 «Για την επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων κλπ.»**

Με τον προηγούμενο νόμο (Ν.947/1979) χαρακτηρίστηκαν κάποιες περιοχές ως οικιστικές, αλλά αυτός δεν εφαρμόστηκε στην πράξη (κυρίως λόγω των διαμαρτυριών των ιδιοκτητών γης για τις εισφορές γης που θεωρήθηκαν υψηλές 40%). Έτσι, η νέα κυβέρνηση του 1981 προώθησε τη δημιουργία ενός νέου πολεοδομικού νόμου (Ν.1337/1983) για να αντιμετωπίσει επείγοντα πολεοδομικά και στεγαστικά προβλήματα.

Ο Ν.1337/1983 «*αυτοπροσδιορίζεται ως μεταβατικός με πενταετή ορίζοντα*» (Ευαγγελίδου, 2008 σ.23), περιλαμβάνει πολλές από τις ρυθμίσεις του Ν.947/1979 και διατηρεί το σχεδιασμό σε δύο φάσεις (όπως ο προηγούμενος). Στην πρώτη φάση όμως εκπονείται μία πληρέστερη της 'οικιστικής περιοχής' μελέτη, το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) που αντικαθιστά τη γενική μελέτη του προηγούμενου νόμου. Στη δεύτερη φάση εκπονείται η πολεοδομική μελέτη η οποία εναρμονίζεται με τις προδιαγραφές του ΓΠΣ και εξειδικεύει τα προγράμματά και τις προτάσεις του.

Τα κυριότερα κοινά χαρακτηριστικά των δύο νόμων (Ν.947/1979 και του Ν.1337/1983) είναι: ο σχεδιασμός των δύο φάσεων, η υποχρέωση των ιδιοκτησιών με εισφορά σε γη και χρήμα, περιλαμβάνουν μόνο τις προς πολεοδόμηση περιοχές ενός Ο.Τ.Α..(Χριστοφίλοπουλος, 2002).

Ο Ν.1337/1983 εισάγει (Ευαγγελίδου 2008 σ.23-24):

- Μία πρακτική σχεδιασμού που βασίζεται στην αναγνώριση της αυθαίρετης δόμησης και στην οικοπεδοποίηση και λαμβάνει ιδιαίτερη μέριμνα ώστε να μην εφαρμοστεί η νέα πολιτική στις πυκνοδομημένες περιοχές κατοικίας.
- Μία συνολική θεώρηση της πόλης μέσω των Γ.Π.Σ. με άμεση θεσμοθέτηση μόνο των περιοχών επεκτάσεων. Το ΓΠΣ θεσμοθετείται ως κατευθυντήριο σχέδιο προς το επόμενο επίπεδο σχεδιασμού την Πολεοδομική Μελέτη που είναι δεσμευτικό αλλά χωρίς να είναι αναγκαίο να υπάρξει (αυτό το δεύτερο στάδιο).
- Ένα σύστημα μέτρων πολιτικής γης όπως η Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) που αποσκοπεί στον περιαστικό έλεγχο της παράνομης δόμησης, η κλιμάκωση των εισφορών γης και χρήματος

(ανάλογα με το μέγεθος της ιδιοκτησίας προς όφελος της μικρής) και το ανώτατο επιτρεπόμενο όριο ΣΔ στις επεκτάσεις (0,8) (με δυνατότητα υπέρβασής του μόνο υπό μορφή Κοινωνικού ΣΔ).

- Μία θεσμική τροποποίηση στους τρόπους ανάπτυξης οργανωμένης πολεοδομικής (Ζ.Ε.Π., Ζ.Α.Α.) που αφορά στο καθεστώς των Ε.Μ.Ο., με δραστικό περιορισμό του ιδιωτικού τομέα (το δημόσιο οφείλει να κατέχει το 50% + 1 του μετοχικού κεφαλαίου).
- Τη θεσμοθέτηση της ενιαίας Πράξης Εφαρμογής ως τελικό στάδιο της Πολεοδομικής Μελέτης. Η Π.Ε. αποσκοπεί στην υλοποίηση της οφειλόμενης από κάθε ιδιοκτησία εισφοράς γης, σε σχέση με την εφαρμογή του σχεδίου πριν εγκριθεί.
- Μία άμεση έκδοση μιας σειράς Ειδικών Προεδρικών Διαταγμάτων (για την ζωνοποίηση των χρήσεων γης, τη διαδικασία και μεθοδολογία οριοθέτησης και τη ρύθμιση της δόμησης στους οικισμούς < 2.000 κατοίκων που υπάρχουν πριν το 1983, Την πολεοδομική και επέκταση αυτών με μειωμένες εισφορές γης κ.ά.) συνοδεύουν τον Ν.1337/1983 όπως ισχύουν μέχρι σήμερα. Η κωδικοποίηση της πολεοδομικής νομοθεσίας (1999) τα περιλαμβάνει και συμπληρώνουν το πλαίσιο του πολεοδομικού σχεδιασμού.

Ο Ν.1337/1983 και η «Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης» που τον πλαισίωσε αποτέλεσαν μια από τις πρώτες συστηματικές προσπάθειες για την αναδιοργάνωση του συστήματος πολεοδομικού σχεδιασμού στη χώρα μας. Αλλά η εφαρμογή τους αποδείχθηκε μάλλον δυσχερής, πολύπλοκη και ακριβή διαδικασία. Η παροχή πολεοδομημένης γης με την «ένταξη στο σχέδιο πόλης» απαιτεί μακροχρόνιες διαδικασίες, η πράξη εφαρμογής είναι σύνθετη και φορτωμένη με πολλά αποδεικτικά στοιχεία (συμβόλαια, πιστοποιητικά, ιδιοκτησία προ του 1983, εξ αδιαιρέτου υπολογισμοί κοκ.) και οδηγεί στη διαίωσή της, ακόμα και μετά την κύρωσή της, με συνεχείς τροποποιήσεις. Η ιδιοκτησία ταλαιπωρείται και είναι σε συνεχή εκκρεμότητα, ενώ δημιουργούνται δυσχέρειες στις μεταβιβάσεις και προβλήματα στους τίτλους που προέρχονται από ανταλλαγές (Ομάδα Μελέτης Ι.Τ.Α., 2006). Στο δεύτερο μέρος της εργασίας, θα δούμε αναλυτικότερα πως εμφανίστηκαν αυτές οι δυσκολίες στο Ρέθυμνο.

- **Νόμοι 1515/1985 και 1561/1985 (Ρυθμιστικό σχέδιο Αθήνας και Θεσσαλονίκης).**

Με τους νόμους αυτούς θεσμοθετείται ρυθμιστικό σχέδιο για τις περιοχές της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης αντίστοιχα. Ο Ν.1515/85, με τον οποίο θεσμοθετήθηκε το ΡΣΑ και ιδρύθηκε ο Οργανισμός Αθήνας, ορίζει ότι: «Ρυθμιστικό σχέδιο ειδικά της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας (ΡΣΑ) είναι το σύνολο των στόχων, των κατευθύνσεων, των προγραμμάτων και των μέτρων που προβλέπονται από το νόμο ως αναγκαία για τη χωροταξική και πολεοδομική οργάνωσή της στα πλαίσια των πενταετών προγραμμάτων οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης. Ευρύτερη περιοχή Αθήνας για την εφαρμογή του

νόμου αυτού είναι η περιοχή του νομού Αττικής και η Μακρόνησος εκτός από τα Κύθηρα» (άρθ.1, παρ.1) (www.minenv.gr/3/31/313 τελευταία επίσκεψη: 10.10.08).

Αντίστοιχα, «Ρυθμιστικό σχέδιο ειδικά της ευρύτερης περιοχής της Θεσσαλονίκης (Ρ.Σ.ΘΕ.) είναι το σύνολο των στόχων, των κατευθύνσεων, των προγραμματίων και των μέτρων που προβλέπονται από το κεφάλαιο αυτό, ως αναγκαία για τη χωροταξική και πολεοδομική οργάνωσή της, στα πλαίσια των πενταετών προγραμματίων οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης» (άρθ. 1, παρ.1)

(www.minenv.gr/3/31/313 τελευταία επίσκεψη: 10.10.08).

- **Νόμος 2508/1997 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας».**

Ο Ν.1337/1983 δημιουργήθηκε για να αντιμετωπίσει επείγοντα οικιστικά και πολεοδομικά προβλήματα και υπήρξε η αφετηρία και το θεμέλιο του σχεδιασμού, αλλά η μη επάρκειά του έκανε αναγκαία την συμπλήρωση και ολοκλήρωση του οικιστικού θεσμικού πλαισίου και την οριστικοποίησή του (Τσουκαλά, 2005).

Ο Ν.2508/1997 αναθεωρεί την πολεοδομική πολιτική και καινοτομεί προσδιορίζοντας τις κατευθυντήριες αρχές που επιβάλλεται να ακολουθεί η ολοκληρωμένη διαχείριση του χώρου, προβάλλοντας την επιτακτική αναγκαιότητα προστασίας του φυσικού χώρου που περιβάλλει και υποστηρίζει τον αστικό και περιαστικό χώρο (Τσουκαλά, 2005).

Ο νέος Οικιστικός Νόμος ενδιαφέρει ιδιαίτερα τον χωροταξικό και αναπτυξιακό σχεδιασμό σε επίπεδο Δήμου και Νομού και τα βασικά του στοιχεία (Ευαγγελίδου 2008, σ.28-29) είναι:

- *Η διάκριση δύο επιπέδων σχεδιασμού, όπου το πρώτο περιλαμβάνει τα Ρυθμιστικά Σχέδια (Ρ.Σ.) και το δεύτερο τα Γ.Π.Σ. / Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. Τα επίπεδα αυτά βρίσκονται σε ιεραρχική μεταξύ τους με τα υποκείμενα να εναρμονίζονται στις κατευθύνσεις των υπερκειμένων. Τα Ρ.Σ. εκπονούνται μόνο στις μεγάλες πόλεις. Τα Γ.Π.Σ. εκπονούνται σε όλους τους Δήμους και το δεύτερο επίπεδο περιλαμβάνει την Πολεοδομική Μελέτη Επέκτασης (νέου σχεδίου) ή Αναθεώρησης (του υφιστάμενου) εγκεκριμένου σχεδίου (Π.Μ.Ε.Α.) και την Πράξη Εφαρμογής (Π.Ε.). Η Π.Ε. αφορά μόνο στις Π.Μ.Ε. γιατί δεν υπάρχουν εισφορές γης και η εφαρμογή διέπεται από το καθεστώς το 1923.*
- *Η υποχρεωτική και ενιαία ρύθμιση τόσο της εντός όσο και της εκτός σχεδίου περιοχής ενός Δήμου με τα νέα Γ.Π.Σ.. Σύμφωνα με την επικρατούσα άποψη τα νέα Γ.Π.Σ. θεωρούνται τοπικά χωροταξικά σχέδια, έχουν έναν καθαρά κανονιστικό περιεχόμενο αλλά και ένα βασικό προγραμματικό ρόλο. Στην εκτός σχεδίου περιοχή: υποκαθιστούν το ρόλο και το έργο της περιαστικής Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.), μπορούν να παρέμβουν δραστικά ως προς*

αυτά που γενικά ισχύουν στην εκτός σχεδίου τόσο στις περιοχές απολύτου προστασίας όσο και στις περιοχές που προβλέπεται μία ήπια ή ελεγχόμενη ανάπτυξη.

- Τα νέα Γ.Π.Σ. μπορούν να είναι Στρατηγικά Σχέδια για την διαχείριση της τοπικής ανάπτυξης. Αν και στην περιγραφή του περιεχομένου τους στον Νόμο δεν προκύπτει σαφώς κάτι τέτοιο, εντούτοις μπορούμε να τα αντιμετωπίσουμε ως στρατηγικά σχέδια λαμβάνοντας υπόψη τις προδιαγραφές εκπόνησής τους, τη γενικότερη πολιτική εξέλιξη του συστήματος χωρικού σχεδιασμού στην Ελλάδα και τις διεθνείς τάσεις.
- Για πρώτη φορά εισάγεται μια αρκετά πλήρης νομοθεσία για τις αστικές αναπλάσεις. Στον Νόμο αυτό οι αστικές αναπλάσεις νοούνται περισσότερο σαν αναπλάσεις περιοχών κατοικίας ή ιστορικών κέντρων αλλά δεν αποκλείουν και μια πολιτική αναπλάσεων στρατηγικού τύπου (π.χ. σε περιοχές αποβιομηχάνισης ή θαλάσσια μέτωπα).
- Η εισαγωγή δομών παρακολούθησης της εφαρμογής των Γ.Π.Σ. είναι η πιο σημαντική καινοτομία αυτού του Νόμου από την άποψη της καθιέρωσης ενός επιχειρησιακού πνεύματος. Ο ρόλος αυτός ανατίθεται στην Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση και οι φορείς παρακολούθησης συστήνονται με απόφαση Νομάρχη και μπορούν να έχουν τη μορφή Ν.Π.Δ.Δ. (όπως οι Ο.Ρ.Σ. Αθήνας και Θεσσαλονίκης) ή ένα πιο ευέλικτο σχήμα πενταμελών Επιτροπών Παρακολούθησης (στις οποίες συμμετέχουν εκπρόσωποι από διάφορους φορείς). Η ενεργοποίησή τους είναι πολύ σημαντική γιατί αναμένεται ότι θα μπορέσει να καλύψει την ελλειπή σύνδεση μεταξύ σχεδιασμού και εφαρμογής και την ελλειπή παιδεία συνεργασιών διοικητικού συντονισμού και συμπράξεων μεταξύ των εμπλεκόμενων φορέων (δύο χρόνια προβλήματα της χώρα μας).

Παρά το γεγονός ότι ορισμένες από τις χρόνιες αδυναμίες του συστήματος χωρικού σχεδιασμού στην Ελλάδα παραμένουν, το πλαίσιο είναι αρκετά ευνοϊκό για την προώθηση αναπτυξιακών χωρικών πολιτικών σε τοπικό επίπεδο. Τα νέα ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ μπορούν να παρέχουν τα κατάλληλα εργαλεία για την υιοθέτηση μιας επιχειρησιακής λογικής. Μια βασική εκκρεμότητα που επιβάλλεται να καλυφθεί το συντομότερο από το ΥΠΕΧΩΔΕ είναι η έκδοση ενός αναμορφωμένου ΠΔ / τος για την ζωνοποίηση των χρήσεων γης ώστε να συμπεριλάβει και ορισμένες κατηγορίες ζωνών που συναντώνται στις εκτός σχεδίου περιοχές γιατί το προηγούμενο αφορά μόνο στις εντός σχεδίου (Ευαγγελίδου, 2003 : Ευαγγελίδου, 2008 σ.30).

- **Νόμος 2742/1999 «Χωροταξικός σχεδιασμός και αειφόρος ανάπτυξη και άλλες διατάξεις».**

Το θεσμικό πλαίσιο για το Χωροταξικό Σχεδιασμό παρέμενε μέχρι πρόσφατα ανεπαρκές με βασικό του στοιχείο το Ν.360/76 για τη Χωροταξία που όμως δεν εφαρμοζόταν τα τελευταία χρόνια (Αγγελίδης, 2000).

Ο Ν.2742/1999 αποτελεί πλέον τη βάση της νομοθεσίας για το Χωροταξικό Σχεδιασμό στην Ελλάδα. Ρυθμίζει το στόχο και τις αρχές του Χωροταξικού Σχεδιασμού και καθιερώνει τρεις κατηγορίες *Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης* ανά χωρικό επίπεδο και θεματική κατηγορία παρεμβάσεων (ως μέσα για την άσκηση του χωροταξικού σχεδιασμού): το Γενικό Πλαίσιο ΧΣ&ΑΑ, τα Ειδικά Πλαίσια ΧΣ&ΑΑ και τα Περιφερειακά Πλαίσια ΧΣ&ΑΑ και καθορίζει τις διαδικασίες σύνταξης, έγκρισης και αξιολόγησης της εφαρμογής τους.

Επίσης, ο νόμος αυτός καθορίζει ως Όργανα του χωροταξικού σχεδιασμού την Επιτροπή Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης και το Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης.

Αξίζει να σημειωθεί ότι, εκτός των άλλων, με το Ν.2742/1999 θεσπίστηκε η δημιουργία των Σχεδίων Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων (ΣΟΑΠ), τα οποία αφορούν σε «πόλεις ή τμήματά τους καθώς και ευρύτερες αστικές περιοχές που παρουσιάζουν κρίσιμα σύνθετα προβλήματα αναπτυξιακής υστέρησης, κοινωνικής και οικονομικής συνοχής, περιβαλλοντικής υποβάθμισης και ποιότητας ζωής» (άρθρο 12, παρ.1).

Κλείνοντας την συνοπτική παρουσίαση των περιόδων εξέλιξης και του θεσμικού πλαισίου του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού στη χώρα μας, παραθέτουμε μια συνθετική αξιολόγηση για τις σημαντικές ανακατατάξεις και μεταμορφώσεις στην πολιτική και στους θεσμούς του πολεοδομικού σχεδιασμού μετά την μεταπολίτευση όπως: η συνταγματική κατοχύρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού και «της υποχρέωσης των ιδιοκτητών για συμμετοχή στις δαπάνες πολεοδομικής ενεργοποίησης των περιοχών και κατασκευής των κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων», η δημιουργία ειδικών διοικητικών δομών και η διεύρυνση εργαλείων άσκησης πολεοδομικής πολιτικής. Μέσα από αυτά «διαμορφώθηκε το σύγχρονο θεσμικό τοπίο για την άσκηση της πολεοδομικής πολιτικής στην Ελλάδα και παγιώθηκαν τα διαρθρωτικά χαρακτηριστικά του: ο παρεμβατικός και έντονα κανονιστικός χαρακτήρας του, η προσήλωσή του σε πρότυπα καθολικού, ιεραρχικού και κεντρικού σχεδιασμού, η απουσία επίσημων θεσμών διαμεσολάβησης των συμφερόντων και η αντίστοιχη άνθιση άτυπων μηχανισμών παρέμβασης και διαπραγμάτευσης, η αναντιστοιχία μεταξύ στόχων και διαθέσιμων μέσων, καθώς και μεταξύ θεσμοθέτησης και ουσιαστικής εφαρμογής (υλοποίησης)». (Γιαννακούρου 1999, σελ.457- 458)

Τέλος, η πρόσφατη μεταρρύθμιση του θεσμικού πλαισίου (Ν.2508/1997) αγνόησε ή απέφυγε να απαντήσει σε κρίσιμα ερωτήματα που έχουν να κάνουν με το ρόλο της δημόσιας παρέμβασης στις νέες συνθήκες, τις νέες μορφές συλλογικής δράσης, το πώς προσδιορίζεται το δημόσιο συμφέρον σε συνθήκες έντονου κοινωνικού ανταγωνισμού, ποιες είναι οι νέες προϋποθέσεις που θα καταστήσουν αποτελεσματική τη δημόσια δράση, τα όρια των εθνικών πολιτικών κ.ά., διαιωνίζοντας τα παλιά πρότυπα πολεοδομικού σχεδιασμού. *«Η παράλειψη αυτή δεν μπορεί βέβαια ούτε να αποκρύψει τα ήδη ορατά διλήμματα ούτε πολύ περισσότερο να αναστείλει τη συζήτηση που πρέπει να αρχίσει. Γιατί, όπως δείχνουν τα κελεύσματα της εποχής, πρέπει πρώτα στην κατανόηση και ερμηνεία των φαινομένων να εντρυφήσουμε και μετά στην πρόταση λύσεων»* (Γιαννακούρου, 1999, σελ.478).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΑ – ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ: ΕΠΙΠΕΔΑ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΣΗ ΤΟΥΣ

3.1. Συνοπτική παρουσίαση επιπέδων και συστημάτων χωρικού σχεδιασμού στις χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Σύμφωνα με Μελέτη του TEE⁴ (2005) που εξετάζει τα *«Συστήματα και Επίπεδα Σχεδιασμού σε Χώρες της Ευρώπης»* και η οποία είχε σαν κύρια πηγή της την έκθεση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής *«The EU compendium of spatial planning systems and policies, European Commission, 1997»*:

Η έννοια του σχεδιασμού σε κάθε χώρα καθορίζεται από μία πληθώρα διαφορετικών παραγόντων. Υπάρχουν 7 ευρείς και αλληλένδετοι παράγοντες που βοηθούν στον καθορισμό των βασικών χαρακτηριστικών των συστημάτων σχεδιασμού και είναι: η ευρύτητα του συστήματος, η έκταση και ο τύπος του σχεδιασμού σε εθνικό και περιφερειακό επίπεδο, η θέση της εξουσίας, οι σχετικοί ρόλοι του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα, η φύση του θεσμικού συστήματος, η ωριμότητα ή ολοκλήρωση του συστήματος, η απόσταση μεταξύ εκφρασμένων στόχων και αποτελεσμάτων.

Οι βασικές σχολές σχεδιασμού είναι:

- **Περιφερειακής Ανάπτυξης**, με κύριο εκπρόσωπο τη Γαλλία και σε μικρότερο βαθμό την Πορτογαλία.
- **Ολοκληρωμένου Σχεδιασμού**, που χαρακτηρίζεται από μία συστηματική και επίσημη ιεράρχηση σχεδίων από το εθνικό στο επίπεδο με εκπροσώπους την Δανία, Ολλανδία, Σουηδία, Φιλανδία, Αυστρία, Γερμανία.

⁴ Ομάδα Εργασίας: Αθηνά Μπαϊμπά – Ουάλλας, Κωνσταντίνος Σερράος, Ειρήνη Τσακιροπούλου, Βασιλική Χατζοπούλου – Τσαλαβούτα.

- **Διαχείρισης Χρήσεων Γης**, με εκπροσώπους την Βρετανία, την Ιρλανδία και το Βέλγιο (αν και οι τελευταίες δύο χώρες στρέφονται στην υιοθέτηση του ολοκληρωμένου μοντέλου).
- **Πολεοδομικής Ανάπτυξης**, που χαρακτηρίζεται από έντονη αρχιτεκτονική επιρροή και ενδιαφέρον για τον αστικό σχεδιασμό, το τοπίο και τον έλεγχο δόμησης και εκπροσωπείται από την Ισπανία, Ιταλία και Ελλάδα.

Οι τρεις βασικοί παράγοντες για τον καθορισμό των χαρακτηριστικών του περιεχομένου και των αρχών του Χωρικού Σχεδιασμού είναι: οι Συνταγματικές Διατάξεις (δηλαδή η έκταση καθορισμού ατομικών ή δημόσιων δικαιωμάτων και υποχρεώσεων), η Δομή της Διοίκησης (ενιαία, ομόσπονδη, περιφερειακή) και το Θεσμικό Πλαίσιο. Ο δεύτερος παράγοντας είναι πολύ σημαντικός και έχει να κάνει με το **βαθμό αποκέντρωσης των εξουσιών**, όπου στην Ελλάδα χαρακτηρίζεται ως ανύπαρκτη αφού συγκεντρώνει όλες σχεδόν τις εξουσίες σε εθνικό επίπεδο. Το τοπικό επίπεδο είναι ισχυρότερο στα κράτη με ενιαία δομή και αποκέντρωση, όπως η Δανία, Φιλανδία και Σουηδία.

Υπάρχει μία ευρύτητα εργαλείων⁵ πολιτικής χωρικού σχεδιασμού που δυσχεραίνει τη σύγκριση ανάμεσα στις χώρες της Ε.Ε. Τα εργαλεία αυτά κατηγοριοποιούνται σε τέσσερις τύπους: εθνική πολιτική και προοπτικές, στρατηγικό πλαίσιο που αφορά κυρίως στο περιφερειακό επίπεδο, και κανονιστικό, που συνδέεται περισσότερο με το τοπικό επίπεδο, μέσω των «σχεδίων χρήσεων γης».

Ως προς τα **εθνικού επιπέδου εργαλεία** δεν φαίνεται να υπάρχει κοινή αντιμετώπιση, λίγες χώρες διαπιστώνουν αυτήν την ανάγκη και μόνο η Ολλανδία και η Δανία έχουν συντάξει τέτοιο σχεδιασμό.

Ως προς τον **στρατηγικό περιφερειακό σχεδιασμό** υπάρχει σημαντική ποικιλομορφία στις χώρες της Ευρώπης ως προς τα είδη των εργαλείων και τις προτεραιότητες σύνταξής τους.

Στην Ελλάδα και στο Λουξεμβούργο την ευθύνη σύνταξης του στρατηγικού σχεδίου έχει η εθνική κυβέρνηση. Στην Αυστρία, στη Γερμανία και τα τελευταία χρόνια και στην Ιταλία ο ευρύς στρατηγικός σχεδιασμός αναλαμβάνεται κυρίως από το περιφερειακό επίπεδο. Στη Γαλλία, Ιρλανδία, Ισπανία και Ιταλία ενώ προβλέπονται εργαλεία περιφερειακού στρατηγικού σχεδιασμού δεν εφαρμόζονται πάρα πολύ (τουλάχιστον μέχρι το έτος σύνταξης της μελέτης της ΕΕ). Στη Σουηδία και Φιλανδία ο στρατηγικός σχεδιασμός αφορά το τοπικό επίπεδο. Ομοίως και στη Βρετανία, με τη διαφορά ότι η τοπική αυτοδιοίκηση έχει τον κεντρικό ρόλο στην παρασκευή των περιφερειακών στρατηγικών σχεδίων όμως εκδίδονται από την κεντρική κυβέρνηση.

Τα εργαλεία **τοπικού επιπέδου** διακρίνονται σε αυτά που αποτελούν γενικά πλαίσια ανάπτυξης μιας ή περισσότερων κοινοτήτων και σε λεπτομερέστερα κανονιστικά. Μεγαλύτερη ποικιλομορφία εργαλείων τοπικού επιπέδου παρατηρείται κυρίως στην Ελλάδα, Ιταλία και Ισπανία. Την αρμοδιότητα

⁵ Σύμφωνα με την Μελέτη αυτή (Ομάδα εργασίας ΤΕΕ, 2005) «Με τον όρο εργαλεία εννοείται το σύνολο των κειμένων που χρησιμοποιούνται για να εκφράσουν την πολιτική χωρικού σχεδιασμού συμπεριλαμβανομένων και αυτών που ονομάζουμε σχέδιο».

αυτών των σχεδίων έχει η τοπική αυτοδιοίκηση στις περισσότερες ευρωπαϊκές χώρες (με εξαίρεση την Ελλάδα). Παρά όμως τις διαφορές, όλα τα κράτη μέλη έχουν δύο τύπους σχεδίου στο επίπεδο της τοπικής αυτοδιοίκησης. Το πρώτο καλύπτει ολόκληρη την έκταση μιας ή περισσότερων κοινοτήτων και παρέχει ένα ευρύ πλαίσιο αναφοράς για την αλλαγή χρήσεων γης (όπως το Ρυθμιστικό σχέδιο, το ΓΠΣ και το ΣΧΟΟΑΠ της χώρας μας), ενώ το δεύτερο παρέχει λεπτομερή ρύθμιση ή πολιτική εφαρμογής. Για ειδικές περιπτώσεις (αστικές αναπλάσεις ή νέες οικιστικές αναπτύξεις) υπάρχουν και άλλα εργαλεία.

Τα κανονιστικά σχέδια διακρίνονται σε τρεις κατηγορίες: στα εργαλεία κανονιστικής ρύθμισης ζωνών (παραδείγματα από Βέλγιο, Γαλλία, Ολλανδία, Πορτογαλία) που για την Ελλάδα είναι το Σχέδιο Πόλεως και η αντίστοιχη Πολεοδομική Μελέτη, τα εργαλεία οικοδομικού ελέγχου (παραδείγματα από Φιλανδία, Αυστρία, Βέλγιο, Σουηδία) και τα εργαλεία εφαρμογής (παραδείγματα από όλες τις χώρες) όπου για την Ελλάδα είναι η Πράξη Εφαρμογής.

Αναφορικά με τη **συμμετοχική διαδικασία**, προβλέπεται παντού από την αρχή της σύνταξης του σχεδίου και υπάρχει ενημέρωση και διαπραγμάτευση. Η γνωμοδότηση άλλων δημόσιων αρχών είναι πάγια τακτική σε όλα τα Κράτη Μέλη, αν και όπου υπάρχει θεσμοθετημένη διαδικασία γνωμοδότησης είναι πολύπλοκη και δαπανηρή (αλλά προστατεύει τα συμφέροντα ειδικών ομάδων).

Η συμμετοχή του κοινού γενικά αποτελεί χωριστή διαδικασία και ακολουθεί μετά την αρχική διαμόρφωση του σχεδίου. Διαφορές εντοπίζονται ως προς την μέθοδο και το βάθος της νόμιμης διαδικασίας, ενώ σημειώνεται ότι ο χρόνος που δίδεται για διατύπωση αντιρρήσεων είναι ένας μήνας (σε αντίθεση με την Ελλάδα που είναι μόνο 15 ημέρες).

Στην Βρετανία προβλέπεται ακρόαση ενώπιον ανεξάρτητου επιθεωρητή εφόσον υπάρχουν αντιρρήσεις στο σχέδιο και κάτι αντίστοιχο προβλέπει και η Ολλανδία. Η Γαλλία και η Ελλάδα (εν μέρει και η Ολλανδία) έχουν το δικαίωμα προσφυγής στο ΣτΕ μετά την έγκριση του σχεδίου. Το Βέλγιο και η Γερμανία έχουν γνωμοδοτικούς φορείς που εκπροσωπούν τα συμφέροντα του κοινού, ενώ κάποιες χώρες όπως η Φιλανδία διαθέτουν καινοτόμους πειραματισμούς όπως το να εμπλέκουν στην διαδικασία παιδιά και ΑΜΕΑ.

Το ζήτημα της συμμετοχής έχει πρόσφατα τεθεί ευρέως στα κράτη μέλη της ΕΕ, με αφορμή της οδηγία περί Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης (2001/42), καθώς και με την «Συνθήκη του Άαρχους», αλλά πρόκειται για δύο μεγάλα θέματα, η ανάλυση των οποίων ξεφεύγει από τα πλαίσια της παρούσας μελέτης.

3.1.1. Το ζήτημα της αποκέντρωσης των αρμοδιοτήτων και ο ρόλος της τοπικής αυτοδιοίκησης στο χωρικό σχεδιασμό στην Γαλλία, Γερμανία, Μ. Βρετανία, Ιταλία και Ελλάδα.

Όπως είδαμε στην προηγούμενη ενότητα η δομή της διοίκησης και ο καταμερισμός της εξουσίας στα διάφορα επίπεδα έχει κρίσιμες επιπτώσεις στην οργάνωση του χωρικού σχεδιασμού ιδιαίτερα αν χαρακτηρίζεται αποκεντρωμένο ή συγκεντρωτικό (Ομάδα εργασίας TEE, 2005).

Η εμπειρία έχει δείξει ότι η αποκέντρωση αρκετών δραστηριοτήτων του κεντρικού κράτους προς την Τοπική Αυτοδιοίκηση είναι αναγκαία για λειτουργικούς και πολιτικούς λόγους, γιατί η Τοπική Αυτοδιοίκηση είναι πιο κοντά στους πολίτες και στα προβλήματα (Αγγελίδης, 2000).

Η εξέλιξη των φορέων, της κατανομής σε επίπεδα και των αρμοδιοτήτων στον χωρικό σχεδιασμό στις ανεπτυγμένες χώρες ακολουθεί γενικά τις τάσεις για αποκέντρωση εξουσιών και αρμοδιοτήτων.

Στην **Γαλλία**, από τη δεκαετία του 1980 έγιναν σημαντικές αλλαγές στην κατανομή των αρμοδιοτήτων (ανάμεσα στην κεντρική διοίκηση και τοπική αυτοδιοίκηση) και ιδιαίτερα αυτών που αφορούν στο χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό. Συγκεκριμένα, έγινε μεταφορά των εκτελεστικών εξουσιών σε επίπεδο νομού και περιφέρειας στην τοπική αυτοδιοίκηση, προβλέπεται άμεσα εκλεγμένο συμβούλιο σε επίπεδο περιφέρειας και επεκτάθηκαν οι αρμοδιότητες οικονομικού χαρακτήρα των δήμων, των νομών και της περιφέρειας. Η πρωτοβάθμια και δευτεροβάθμια αυτοδιοίκηση απέκτησε διευρυμένες αρμοδιότητες σε ζητήματα πολεοδομίας και χωροταξίας και οι τάσεις οδηγούν στην αποκέντρωση και στην ουσιαστικοποίηση του ρόλου του κάθε διοικητικού επιπέδου στο χωρικό σχεδιασμό. Στις σημερινές συνθήκες, λοιπόν, στη Γαλλία: ο τομεακός και συνολικός περιφερειακός σχεδιασμός (περιφερειακή πολιτική) ανήκει στο κεντρικό κράτος, ο σχεδιασμός της κάθε περιφέρειας ανήκει στην ίδια και αφορά κυρίως τομεακές-αναπτυξιακές πολιτικές, οι Νομαρχιακές Αυτοδιοικήσεις έχουν αρμοδιότητες σχεδιασμού και χωροταξικού σχεδιασμού για τις περιοχές της ευθύνης τους και οι Κοινότητες διατηρούν τις πολεοδομικές αρμοδιότητες και παρεμβαίνουν στον τοπικό αναπτυξιακό σχεδιασμό με κύριο εργαλείο τα *Σχέδια Χρήσης Εδάφους*. Ενώ, *Ρυθμιστικά Σχέδια* διαμορφώνονται στις μητροπολιτικές περιοχές και σε άλλες αστικές συγκεντρώσεις (Αγγελίδης, 2000).

Στην περίπτωση της **Γερμανίας**, που είναι ένα ομοσπονδιακό κράτος: α) Η *Ομοσπονδία* εγκρίνει το νομοθετικό πλαίσιο που προσδιορίζει τις κατευθύνσεις για τη σύνταξη των Περιφερειακών Σχεδίων των Ομόσπονδων Κρατών και τον *Ομοσπονδιακό Κώδικα Οικοδόμησης* που δεσμεύει και ενοποιεί την εφαρμογή της πολεοδομικής και χωροταξικής πολιτικής, β) το κάθε *ομόσπονδο κράτος* καθορίζει το νομοθετικό πλαίσιο του σχεδιασμού που αφορά στην επικράτειά του και εγκρίνει το αναπτυξιακό του πρόγραμμα (που περιλαμβάνει αναπτυξιακά και περιφερειακά πλαίσια) και γ) οι *Πόλεις* και οι

Κοινότητες διαμορφώνουν το *Σχέδιο Χρήσης Γης* και το *Σχέδιο Οικοδόμησης του Χώρου* (το οποίο είναι νομικά δεσμευτικό) (Αγγελίδης, 2000).

Στην **Μ. Βρετανία** το διοικητικό σύστημα είναι οργανωμένο σε τρία επίπεδα: το *εθνικό επίπεδο* και δύο επίπεδα τοπικής διοίκησης που είναι οι *κομητείες* και η *πρωτοβάθμια τοπική διοίκηση*. Τα Βρετανικά σχέδια χωρικής ανάπτυξης διαχωρίζονται σε: α) *δομικά σχέδια (structure plans)* που έχουν στρατηγικό χαρακτήρα, εκπονούνται από τις κομητείες και επηρεάζουν το σύνολο της έκτασής τους και οι προτάσεις τους υποβάλλονται στον αρμόδιο υπουργό ο οποίος μπορεί να τις προσαρμόσει στις γενικότερες αστικές και οικιστικές πολιτικές και β) τα *τοπικά σχέδια (local plans)* τα οποία εκπονούνται από την πρωτοβάθμια τοπική διοίκηση, έχουν ως στόχο να εφαρμόσουν με μεγαλύτερη λεπτομέρεια τις προτάσεις του δομικού σχεδίου ώστε να συντονιστεί ο προγραμματισμός – σχεδιασμός χρήσεων γης σε ολόκληρη την περιοχή τους και να παρέχουν το πλαίσιο ελέγχου της οικοδόμησης της περιοχής. Η κεντρική κυβέρνηση παράλληλα με τη διαμόρφωση πολιτικής εκδίδει και συγκεκριμένες οδηγίες για το περιεχόμενο και τη διαδικασία εκπόνησης των σχεδίων ανεξαρτήτως διοικητικού επιπέδου (Αγγελίδης, 2000).

Στην **Ιταλία**, η κεντρική διοίκηση σε σύγκριση με περιπτώσεις άλλων χωρών έχει λιγότερο ουσιαστική παρέμβαση στο χωρικό σχεδιασμό. Οι διοικήσεις των Περιφερειών εκλέγονται άμεσα και έχουν σημαντικές αρμοδιότητες στο σχεδιασμό και ειδικότερα στον χωροταξικό, διαθέτοντας επαρκή μέσα (οικονομικά κ.ά.) για να τον εφαρμόσουν.

Αντίθετα, στην **Ελλάδα**, διαπιστώνεται μια ιστορικά διαχρονική σύγκρουση μεταξύ κεντρικής εξουσίας και τοπικής αυτοδιοίκησης στην απόκτηση της άσκησης ουσιαστικά διαχειριστικού ελέγχου σε ολόκληρο το αναπτυξιακό – χωροταξικό - πολεοδομικό φάσμα και η «διαπραγμάτευση» βρίσκεται εδώ την βασική της έκφραση (Παπακωνσταντίνης, 2008). Στο πεδίο των πολεοδομικών αρμοδιοτήτων διαπιστώνεται μια επιφύλαξη της κοινής γνώμης προς την αποκέντρωση, επειδή θεωρείται ότι οι ΟΤΑ είναι πιο ευάλωτοι στις πιέσεις τοπικών συμφερόντων, επιφύλαξη που έχει αναδειχθεί και με τις γνωμοδοτήσεις του ΣτΕ που κρίνουν ότι η Αυτοδιοίκηση έχει αρμοδιότητες εφαρμογής και ο σχεδιασμός είναι ρόλος του Κράτους. Έτσι τείνει να παγιωθεί ένας ανορθολογισμός, με βασικότερη έκφραση το γεγονός ότι το επίπεδο της ΠΜΕΑ που είναι κατ' εξοχήν τοπικό, και υποκείμενο του ΓΠΣ να θεσμοθετείται με το ισχυρότερο όλων των νομικών εργαλείων (ΠΔ) η έκδοση του οποίου απαιτεί την εμπλοκή του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, ενώ αντίθετα το ΓΠΣ (που είναι υπερκείμενο επίπεδο και πιο γενικής προσέγγισης) να θεσμοθετείται με απόφαση Γ.Γ. Περιφέρειας ή με ΥΑ στις περιοχές ΡΣ. (Ευαγγελίδου 2002, σελ 428 -431).

Ο νέος Οικιστικός Νόμος 2508/1997 στο επίπεδο της κατανομής των αρμοδιοτήτων «δεν αξιοποίησε την ευκαιρία να επεξεργαστεί και να καταθέσει ένα πλήρες και ολοκληρωμένο σχέδιο Αποκέντρωσης, με

αποτέλεσμα να διατηρείται ο σημερινός ανορθολογισμός.» (Ευαγγελίδου, 2008 σελ.30 και 2002, σελ.427).

Από την άλλη μεριά όμως υπάρχει ένα ακόμα σοβαρό πρόβλημα που συνίσταται στην ελλιπή στελέχωση και τεχνογνωσία των υπηρεσιών των πρωτοβαθμίων ΟΤΑ και της Περιφέρειας που είναι κατά το νόμο αρμόδιες για την κατάρτιση των Γ.Π.Σ. και Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.

Οι ΔΙ.ΠΕ.ΧΩ., οι Τ.Υ.Δ.Κ. και οι τεχνικές υπηρεσίες των Δήμων χαρακτηρίζονται από έλλειψη ανθρώπινου δυναμικού, οργανωτικής ετοιμότητας και πόρων για να ανταποκριθούν στο έργο ποσοτικά, καθώς και από έλλειψη τεχνογνωσίας ώστε να αντιμετωπίσουν με σύγχρονη αντίληψη τα θέματα της χωροταξίας και πολεοδομίας (Ομάδα Μελέτης ΙΤΑ, 2006).

Εκτός από το ζήτημα της αποκέντρωσης σημαντικό είναι και το ζήτημα της συμμετοχής της κοινωνίας στο σχεδιασμό του χώρου και στην αντιμετώπιση των προβλημάτων του. Η επαναδιατύπωση των πολιτικών δικαιωμάτων του πολίτη και η συμμετοχή των κοινωνικά οργανωμένων δυνάμεων σε νέες μορφές πολιτικού διαλόγου, ενεργού διαλόγου και επικοινωνίας και στρατηγικού σχεδιασμού μπορεί να συμβάλλει στην έγκαιρη αντιμετώπιση πολύ σοβαρών προβλημάτων π.χ. στα αστικά κέντρα (Γετίμης, 1989).

3.2 Σχέδια, Επίπεδα Σχεδιασμού και Θεσμοθέτησής τους στην Ελλάδα.

Στην Ελλάδα, ο χωρικός σχεδιασμός αναφέρεται σε τέσσερα θεσμικά επίπεδα εφαρμογής της πολιτικής σχεδιασμού το Εθνικό, το Περιφερειακό, το Νομαρχιακό και το Τοπικό (Ομάδα Εργασίας ΤΕΕ, 2005^α):

Το **Εθνικό Επίπεδο** σχεδιασμού περιλαμβάνει, 1) τον Οικονομικό Αναπτυξιακό Σχεδιασμό που χρησιμοποιεί τα «αναπτυξιακά προγράμματα» τα οποία αναφέρονται στον Εθνικό, Περιφερειακό και Νομαρχιακό σχεδιασμό και για το σκοπό αυτό συντάσσονται το Εθνικό Σχέδιο Ανάπτυξης και το Εθνικό Σχέδιο Περιφερειακής Ανάπτυξης, και 2) τον Χωροταξικό Σχεδιασμό ο οποίος διαμορφώνεται από το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης και τα Ειδικά Πλαίσια Χ.Σ. & Α.Α.

Το **Περιφερειακό Επίπεδο** σχεδιασμού διαμορφώνεται από τα Περιφερειακά Πλαίσια Χ.Σ. & Α.Α..

Το **Νομαρχιακό Επίπεδο** σχεδιασμού διαμορφώνεται από 1) τα Νομαρχιακά Αναπτυξιακά Προγράμματα (εκείνα που χρηματοδοτούνται από την Ε.Ε.) και 2) τα Ρυθμιστικά Σχέδια μεγάλων αστικών συγκροτημάτων που ανήκουν σε ένα Νομό.

Το **Τοπικό Επίπεδο** σχεδιασμού περιλαμβάνει:

1) τον Τοπικό Χωρικό Σχεδιασμό (Γ.Π.Σ. και Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.),

2) τις Τοπικές Χωρικές Ρυθμίσεις (Σ.Ο.Α.Π., Π.Ε.Χ.Π., Π.Ε.Π., Ζ.Ο.Ε., Π.Ο.Α.Δ.Π., Π.Ε.Ρ.Π.Ο.),
 3) τον Πολεοδομικό Σχεδιασμό που αποτελεί τον φυσικό σχεδιασμό όλων των παραπάνω και περιλαμβάνει:

α) τις Πολεοδομικές Μελέτες σχεδίων πόλεων (Πολεοδομικές Μελέτες Επέκτασης σχεδίων πόλεων α' και β' κατοικίας, Πολεοδομικές Μελέτες Αναθεώρησης / Τροποποίησης σχεδίων πόλεων), β) τις Πολεοδομικές Μελέτες ειδικών περιοχών (Π.Ο.Α.Δ.Π., Π.Ε.Ρ.Π.Ο., Πολεοδομικές Μελέτες Βιομηχανικών Πάρκων, Πολεοδομικές Μελέτες Ανάπλασης Περιοχών) και γ) Τις Ειδικές Μελέτες που συνοδεύουν τις Πολεοδομικές Μελέτες (Μελέτες Πράξεων Εφαρμογής Εγκεκριμένων Σχεδίων, Μελέτες Τροποποίησης Ρυμοτομικών Σχεδίων, Μελέτες Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Μ.Π.Ε.) κ.ά.). Επίσης, ο πολεοδομικός σχεδιασμός περιλαμβάνει θεσμούς για την υλοποίηση Κοινωνικής Πολιτικής Στέγης (Ζώνες Οικονομικών και Θεσμικών Κινήτρων και Ζώνες Εφαρμογής Πολεοδομικών Μηχανισμών) οι οποίοι όμως δεν έχουν λειτουργήσει μέχρι σήμερα πλην ελαχίστων εξαιρέσεων (Ομάδα Εργασίας ΤΕΕ, 2005).

Στην Ελλάδα, εκτός από τα ζητήματα που αναφέρθηκαν προηγουμένως για την αποκέντρωση κλπ. τίθεται συμπληρωματικά και ένα άλλο ζήτημα, αυτό των *πολλαπλών επιπέδων*. Για παράδειγμα, σήμερα το σύστημα πολεοδομικού σχεδιασμού (σε μια τυπική πόλη) περιλαμβάνει τρία αλληπάλλληλα σχεδιαστικά στάδια, που είναι το Γ.Π.Σ., η Πολεοδομική Μελέτη και η Πράξη Εφαρμογής, που αυξάνονται σε τέσσερα στις μεγαλύτερες πόλεις για τις οποίες ο Ν.2508/1997 προβλέπει και την εκπόνηση Ρυθμιστικού Σχεδίου, ενώ π.χ. στην Αγγλία τα στάδια είναι δύο και στις μεγαλύτερες πόλεις γίνονται ένα (Οικονόμου, 2000).

Στην συνέχεια γίνεται μια συνοπτική παρουσίαση των σημαντικότερων σχεδίων (από αυτά που αναφέρθηκαν παραπάνω) και της διαδικασίας θεσμοθέτησής τους.

3.2.1. Γενικό Πλαίσιο ΧΣ&ΑΑ και τα Ειδικά Πλαίσια ΧΣ&ΑΑ.

Όπως ορίζει ο Ν.2742/1999 (άρθ. 6, παρ. 1), στο Γενικό Πλαίσιο ΧΣ&ΑΑ καταγράφονται και αξιολογούνται οι παράγοντες που επηρεάζουν την *μακροπρόθεσμη χωρική ανάπτυξη και τη διάρθρωση του εθνικού χώρου*, γίνεται αποτίμηση των χωρικών επιπτώσεων των διεθνών, ευρωπαϊκών και εθνικών πολιτικών και προσδιορίζονται οι βασικές προτεραιότητες και οι στρατηγικές κατευθύνσεις που πρέπει να τεθούν για να υπάρξει μία *ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και αειφόρος οργάνωση του εθνικού χώρου*. Όλα αυτά προσδιορίζονται με προοπτική 15ετίας.

Τα Ειδικά Πλαίσια Χ.Σ. & Α.Α. εξειδικεύουν ή και συμπληρώνουν τις κατευθύνσεις του Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α. και αφορούν την ανάπτυξη και οργάνωση του εθνικού χώρου σχετικά με τη *χωρική*

διάρθρωση ορισμένων τομέων ή κλάδων παραγωγικών δραστηριοτήτων που έχουν εθνική σημασία (π.χ. τουρισμός ή βιομηχανία) και τη χωρική διάρθρωση των δικτύων και υπηρεσιών τεχνικής, κοινωνικής και διοικητικής υποδομής που έχουν εθνικό ενδιαφέρον. Επίσης αφορούν και ειδικές περιοχές του εθνικού χώρου (παράκτιες -νησιωτικές, ορεινές – προβληματικές, περιοχές που προστατεύονται περιβαλλοντικά από διεθνείς ή ευρωπαϊκές συμβάσεις) και ενότητες με κρίσιμα περιβαλλοντικά, αναπτυξιακά και κοινωνικά προβλήματα (Ν.2742 / 1999, άρθ. 7, παρ. 1).

Το Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α. εγκρίνεται με Απόφαση Κυβερνητικής Επιτροπής (Επιτροπή Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον τομέα του Χ.Σ. & Α.Α.) ύστερα από γνωμοδότηση του Εθνικού Συμβουλίου Χ.Σ. και Α.Α. και στη συνέχεια κυρώνεται στη Βουλή με Νόμο. Τα Ειδικά Πλαίσια ΧΣ&ΑΑ εγκρίνονται μόνο με Απόφαση Κυβερνητικής Επιτροπής (δεν κυρώνονται από τη Βουλή), αφού πρώτα έχει γνωμοδοτήσει για το περιεχόμενό τους το Εθνικό Συμβούλιο Χ.Σ. & Α.Α..

3.2.2. Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης.

Τα Περιφερειακά Πλαίσια ΧΣ&ΑΑ, όπως ορίζει ο Ν. 2742 / 1999 (άρθ. 8, παρ.1) *καταρτίζονται για κάθε περιφέρεια της χώρας. Στα Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. καταγράφεται και αξιολογείται η θέση της περιφέρειας στο διεθνές και ευρωπαϊκό χώρο, ο ρόλος που μπορεί να έχει σε εθνικό επίπεδο και σε σχέση με τις άλλες περιφέρειες και οι διαπεριφερειακές λειτουργίες που έχει ή μπορεί να αναπτύξει. Τα Περιφερειακά Πλαίσια ΧΣ&ΑΑ αναθεωρούνται κάθε πέντε (5) έτη, ενώ κάθε δύο (2) έτη συντάσσεται έκθεση παρακολούθησης της πορείας εφαρμογής τους. Υπάρχει η πρόβλεψη της εξειδίκευσης ανά Νομό «η οποία παρά τις ασάφειες ως προς το περιεχόμενο και τη διαδικασία έγκρισης μπορεί να αξιοποιηθεί από τις Νομαρχίες ώστε να εξειδικεύσουν τα προγράμματα εφαρμογής των Π.Π. και να τα αξιοποιήσουν για το δικό τους προγραμματισμό» (Ευαγγελίδου, 2008 σ.33).*

Τα Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. εγκρίνονται με απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (και υπάρχει η δυνατότητα μεταβίβασης της αρμοδιότητας στον Γενικό Γραμματέα της Περιφέρειας) και απαιτείται πάντα η γνωμοδότηση του οικείου Περιφερειακού Συμβουλίου.

Από το 2003 έχουν εγκριθεί δώδεκα (12) Περιφερειακά Πλαίσια ΧΣ&ΑΑ για τις δώδεκα (12) από τις δεκατρείς (13) Περιφέρειες (πλην Αττικής) της χώρας. Το Περιφερειακό Πλαίσιο της Αττικής επικαλύπτεται με το Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας (ΡΣΑ) το οποίο αφορά ολόκληρη την Αττική.

3.2.3. Ρυθμιστικά Σχέδια Αθήνας και Θεσσαλονίκης

Το περιεχόμενο του ΡΣΑ δεν περιγράφεται πουθενά, ούτε προβλέπεται η έγκριση προδιαγραφών, όπως έμμεσα προκύπτει από τον Ν.1515/85 που θεσμοθέτησε το πρώτο Ρυθμιστικό Σχέδιο (Ρ.Σ.Α.). Το σχέδιο δομείται στη βάση μιας ορθολογικά ιεραρχημένης θέσπισης στόχων, κατευθύνσεων πολιτικής και μέτρων και περιλαμβάνει επίσης ένα εκτενές πρόγραμμα προστασίας του περιβάλλοντος (Ομάδα Εργασίας ΤΕΕ, 2005α).

Το Ρ.Σ.Θ. είναι διανομαρχιακού χαρακτήρα και η περιοχή εφαρμογής του δεν ταυτίζεται με καμία διοικητική ενότητα *«γεγονός που θα πρέπει να λειτουργεί ανασταλτικά στη προβλεπόμενη από το Νόμο – κατ' αναλογία του ΡΣΑ- σύνδεση με τον περιφερειακό προγραμματισμό»* (Ομάδα Εργασίας ΤΕΕ, 2005α σ.19).

Τα Ρυθμιστικά Σχέδια στα πολεοδομικά συγκροτήματα Αθήνας και Θεσσαλονίκης εγκρίνονται από τη Βουλή με Νόμο. Όπως αναφέρθηκε παραπάνω, με τον Ν.2508/1997 προβλέπονται Ρυθμιστικά Σχέδια για τα πολεοδομικά συγκροτήματα μεσαίων πόλεων, τα οποία εκδίδονται με Προεδρικό Διάταγμα. *«Τα ΡΣ καλούνται να παίζουν ένα σημαντικό ρόλο στην ενσωμάτωση των αρχών του στρατηγικού σχεδιασμού και στο συντονισμό των ΓΠΣ σε κάθε πολεοδομικό συγκρότημα»* (Ευαγγελίδου, 2008 σ.33).

3.2.4. Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) ή Σχέδιο Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ).

Το ΓΠΣ αφορά στις πόλεις, ενώ το Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. αφορά σε οικισμούς με πληθυσμό λιγότερο από 2.000 κατοίκους ενιαίου Ο.Τ.Α. Ο Ν.2508/1997 εισάγει μια βασική καινοτομία που είναι το ενιαίο ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ του οποίου η σημασία στον σχεδιασμό είναι μεγάλη καθώς αναλαμβάνει την οργάνωση του μεγαλύτερου μέρους του ελλαδικού χώρου (Ομάδα Εργασίας ΤΕΕ, 2005α).

Τα ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ προωθούνται από τους ΟΤΑ, εγκρίνονται από τον Γ.Γ. Περιφέρειας, μετά από γνωμοδότηση των οικείων περιφερειακών και νομαρχιακών συμβουλίων, του οικείου Περιφερειακού Σ.Χ.Ο.Π. και των δημοτικών και κοινοτικών συμβουλίων των Ο.Τ.Α. που περιλαμβάνονται στην περιοχή τους. Θεσμοθετούνται με Απόφαση Γ.Γ. Περιφέρειας εκτός των σχεδίων που αφορούν σε δήμους και κοινότητες της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, τα οποία θεσμοθετούνται με Υπουργικές Αποφάσεις Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε. Παρακολουθούνται και εφαρμόζονται από Ν.Π.Δ.Δ. ή Επιτροπή, που ιδρύονται με Απόφαση Νομαρχιακού Συμβουλίου (Ομάδα Εργασίας ΤΕΕ, 2005β).

Σε επόμενο κεφάλαιο θα αναφερθούμε εκτενέστερα στα Γ.Π.Σ..

3.2.5. Πολεοδομική Μελέτη Επέκτασης Αναθεώρησης (Π.Μ.Ε.Α.) ανά γειτονιά ή συνοικία.

Το επίπεδο της συνοικίας ή του μικρού οικισμού «είναι σημαντικό τόσο από μελετητική άποψη, σαν σχέδιο που διακρίνει τον δημόσιο από τον ιδιωτικό χώρο σε άμεση σύνδεση με την εφαρμογή επί του εδάφους, όσο και από πλευράς προσέγγισης στον πολίτη, αφού αφορά την γειτονιά του» (Ομάδα Εργασίας ΤΕΕ, 2005α σ. 28).

Η Π.Μ.Ε.Α. ή το γνωστό ως ρυμοτομικό σχέδιο, παραδόξως, εγκρίνεται με Προεδρικό Διάταγμα παρόλο που έχουν γίνει αρκετές προσπάθειες αποκέντρωσης. Ορισμένες μόνο τοπικά περιορισμένες τροποποιήσεις σχεδίου μπορούν να γίνουν με απόφαση του Νομάρχη (Ευαγγελίδου, 2008). Αντίθετα, στην Ευρώπη η έγκριση αυτού του επιπέδου σχεδίου ανήκει στην Αυτοδιοίκηση Α' βαθμού (κάποιες φορές με ελέγχους από ανώτερο επίπεδο) και με την πρόβλεψη ότι κάποιες από τις συμμετοχικές διαδικασίες τηρούνται με ευθύνη των κατώτερων οργάνων σύμφωνα με την αρχή της επικουρικότητας (Ομάδα Εργασίας ΤΕΕ, 2005α σ. 28).

3.2.6. Πράξη Εφαρμογής.

Ο Ν.1337/1983 εισήγαγε την Πράξη Εφαρμογής και τις εισφορές, ως βασικά μέτρα πολιτικής γης. Η Πράξη Εφαρμογής προωθείται από τους Δήμους αλλά κυρώνεται με Απόφαση Νομάρχη και περιλαμβάνει ολόκληρη την έκταση στην οποία αναφέρεται η πολεοδομική μελέτη ή τμήμα της. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις (και υπό προϋποθέσεις που θέτονται με σχετική εγκύκλιο), η πράξη εφαρμογής μπορεί να συντάσσεται και για μεμονωμένη ιδιοκτησία, οπωσδήποτε όμως σε ολόκληρη την πλευρά του οικοδομικού τετραγώνου.

Στο επίπεδο της πράξης εφαρμογής καταλήγουν και μεγεθύνονται όλα τα προβλήματα και οι ατέλειες που μπορεί να έχει η μελέτη των προηγούμενων σταδίων. Όταν η πράξη εφαρμογής εκπονείται εκ των υστέρων, μετά τη θεσμοθέτηση της ΠΜΕΑ, τα πράγματα είναι «τραγικά» δεδομένου ότι η ΠΜΕΑ δεν έλαβε υπόψη τα κτηματολογικά δεδομένα της περιοχής. Έτσι η αξιολόγηση επί της ενιαίας πράξης εφαρμογής δεν αφορά τόσο το προβλεπόμενο περιεχόμενο της μελέτης όσο την ορθή αλληλοτροφοδότηση με το υπερκείμενο επίπεδο σχεδίου την ΠΜΕΑ (Ομάδα Εργασίας ΤΕΕ, 2005α).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΤΟΠΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΑΕΙΦΟΡΙΑ.

Η έννοια της τοπικής ανάπτυξης δεν πρέπει να ταυτίζεται με την ανάπτυξη μιας συγκεκριμένης χωρικής μονάδας, αλλά με την ανάπτυξη που βασίζεται σε τοπικούς παράγοντες. Η τοπική ανάπτυξη είναι μια μορφή περιφερειακής ανάπτυξης, στην οποία τοπικοί παράγοντες συνιστούν τους βασικούς μοχλούς της αναπτυξιακής διαδικασίας. Οι τοπικοί αυτοί παράγοντες μπορεί να είναι: οι οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης (ΟΤΑ), τοπικοί επιχειρηματίες και επιχειρήσεις, τοπικές πρωτοβουλίες, φορείς κ.ά. (Coffey and Polese, 1984).

Η τοπική ανάπτυξη αφορά ένα ευρύ κύκλο παραγόντων οι οποίοι υποστηρίζουν τη μεγέθυνση και ανάπτυξη των τοπικών οικονομιών και κοινωνιών. Οι παράγοντες αυτοί (έδαφος – υποδομή – χωροθέτηση, δημιουργία κεφαλαίου – επένδυση, καινοτομία – επιχειρηματικότητα- τεχνολογική αλλαγή, ανθρώπινοι πόροι, ανάπτυξη κατάλληλου θεσμικού πλαισίου) συντονίζονται και συνεργάζονται μεταξύ τους για μια επιτυχή τοπική ανάπτυξη (Bennet and Krebs, 1991).

Μια ισχυρή Τοπική Αυτοδιοίκηση αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους φορείς στη διαδικασία της τοπικής ανάπτυξης, στο βαθμό που μπορεί να ασχοληθεί με τη διόρθωση των δυσλειτουργιών του οικονομικού συστήματος, συμμετέχοντας στην παροχή υπηρεσιών, ενώ παρέχει την υποδομή και τον κοινωνικό εξοπλισμό που αποτελούν τα απαραίτητα μέσα λειτουργίας της τοπικής οικονομίας (Antonio Barquero Vasquez, 1991).

Ο όρος «Τοπική Ανάπτυξη», περιγράφεται μέσα από τη συνολική Διαπραγμάτευση ως όριο διαδικασίας της. Από αυτήν την άποψη *«η Τοπική Ανάπτυξη είναι όριο διαδικασίας ανάπτυξης και διαρθρωτικής αλλαγής ταυτόχρονα, που επιδρά σε έναν χωρικά καθορισμένο και εντοπισμένο χώρο – τόπο και αποβλέπει στη βελτίωση του βιοτικού επιπέδου των κατοίκων του»* (Παπακωνσταντινίδης, 2007 σ.151).

«Ο χώρος αποτελεί έναν από τους βασικότερους φυσικούς πόρους, αφού είναι αναγκαίος για την διεξαγωγή όλων σχεδόν των δραστηριοτήτων του ανθρώπου και η συνετή του διαχείριση είναι από τα μεγάλα ζητούμενα της αειφορίας.[...] Ο χώρος κατά συνέπεια είναι το πεδίο επί του οποίου συντίθενται ή συγκρούονται οι τάσεις οικονομικής ανάπτυξης, κοινωνικής διάρθρωσης και φυσικής / οικολογικής κατάστασης μιας περιοχής (ή χωρικής ενότητας) δηλαδή οι τρεις συνιστώσες της αειφορίας. Ο χώρος ως δομημένο περιβάλλον, όμως και κυρίως η πόλη, ως τόπος συγκέντρωσης πολλαπλών δραστηριοτήτων, εμπλέκεται στην παραγωγική διαδικασία και ως χώρος κατανάλωσης, η μορφή ανάπτυξης του οποίου επηρεάζεται από (και επηρεάζει) τα καταναλωτικά πρότυπα των κατοίκων (πολιτών) της» (Ευαγγελίδου, 2003, σελ.77).

Με τον όρο «αιεφόρος ή διατηρήσιμη ανάπτυξη» (sustainable development) νοείται «η ανάπτυξη που ικανοποιεί τις ανάγκες του παρόντος χωρίς να υπονομεύει την ικανότητα μελλοντικών γενεών να ικανοποιήσουν τις δικές τους ανάγκες» (WCED, 1987: Παπακωνσταντινίδης, 2007).

Οι στόχοι της αιεφόρου / διατηρήσιμης ανάπτυξης είναι: η αυτοτροφοδοτούμενη ανάπτυξη ολοκληρωμένων παρεμβάσεων, η διατήρηση των ανανεώσιμων φυσικών πόρων, η διαφύλαξη του ανθρωπογενούς φυσικού περιβάλλοντος, η διαφύλαξη και η αναπαραγωγή του πολιτιστικού γίνεσθαι, η διατήρηση του κοινωνικού ιστού του τόπου, η διατήρηση της πολιτιστικής ιδιαιτερότητας του τόπου, η αναβάθμιση των ποιοτικών τοπικών χαρακτηριστικών, η μη αλλοίωση του τρόπου διαβίωσης των κατοίκων, η οικονομική, κοινωνική, πολιτιστική βιωσιμότητα του τόπου (Παπακωνσταντινίδης, 2007).

Σημαντική συνεισφορά στην αξιολόγηση των ορίων τοπικής ανάπτυξης από τη σκοπιά της αιεφορίας, παρέχει ο δείκτης της *φέρουσας χωρητικότητας (carrying capacity)*. Κάθε χώρος διαθέτει πέντε τύπους φέρουσας χωρητικότητας που θα πρέπει να λαμβάνονται σοβαρά υπόψη όταν αναλαμβάνονται σε αυτόν δράσεις και είναι:

- η *φυσική φέρουσα χωρητικότητα (physical carrying capacity)* που είναι συνδεδεμένη με την έννοια της φυσικής αντοχής του χώρου να ανταποκριθεί τον συγκεκριμένο φόρτο ανθρώπινης δραστηριότητας σε αυτόν (αριθμός επισκεπτών που φυσιολογικά μπορεί να φιλοξενήσει η περιοχή),
- η *βιολογική ή οικολογική φέρουσα χωρητικότητα (biological, ecological carrying capacity)* που υποδηλώνει το επίπεδο δραστηριοποίησης σε έναν τόπο πέραν του οποίου θα υπάρξουν αρνητικές παρενέργειες και επιπτώσεις στο χώρο, στα οικοσυστήματα κ.ά.,
- η *ψυχολογική φέρουσα χωρητικότητα (psychological carrying capacity)* που δείχνει το όριο ψυχολογικής αντοχής των ανθρώπων ενός χώρου να αποδεχτεί ποσότητα και λειτουργία δράσεων πέραν από αυτές που αντέχει,
- η *κοινωνική φέρουσα χωρητικότητα (social carrying capacity)* που δηλώνει το σημείο του επιπέδου δράσης που αν ξεπεραστεί δημιουργούνται προβλήματα στην τοπική κοινωνία και
- η *οικονομική φέρουσα χωρητικότητα (economic carrying capacity)* που εκφράζει το όριο αντοχής της οικονομικής ανάπτυξης κάθε περιοχής (Παπακωνσταντινίδης, 2007).

Σύμφωνα με την ανάλυση της φέρουσας χωρητικότητας και σε συνδυασμό με τους στόχους της αιεφορίας, που αναφέρθηκαν παραπάνω, κομβικό σημείο στο σχεδιασμό της Τοπικής Ανάπτυξης είναι ότι το φυσικό περιβάλλον με τα οικοσυστήματά του συνιστά τον πλέον ευαίσθητο πόρο, θα πρέπει να υπάρχει σεβασμός σε αυτά και να αποφεύγεται η ανεξέλεγκτη χρήση μη ανανεώσιμων φυσικών πόρων. Επίσης, όσον αφορά τους «πολιτιστικούς πόρους» που έχουν να κάνουν με τη διαφύλαξη της τοπικής παράδοσης, της ταυτότητας και της μοναδικότητας της συγκεκριμένης περιοχής, θα πρέπει να μην

εξαντλούνται / αλλοιώνονται (ειδικά σε τόπους τουριστικών προορισμών) . Ο τοπικός πολιτισμός είναι σύστημα ιστορικών, κλιματολογικών και γεωγραφικών συγκυριών και γεγονότων και συνιστά κεντρικό στοιχείο αειφορίας αλλά και στοιχείο επιβίωσης της τοπικής κοινωνίας (Παπακωνσταντίδης, 2007).

Η ανάπτυξη δεν είναι αρκετό να προγραμματίζεται αποκλειστικά από τους κεντρικούς φορείς. Μόνο με την περαιτέρω ενεργοποίηση της Αυτοδιοίκησης και όλων των τοπικών δυνάμεων μπορεί να επιτευχθεί η βιώσιμη ή αειφόρος τοπική ανάπτυξη.

Ο χωρικός σχεδιασμός και ιδιαίτερα αυτός που επικεντρώνεται στο τοπικό επίπεδο (Περιφερειακά και Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια), μπορεί να αποτελέσει εργαλείο τοπικής ανάπτυξης, γιατί συμπυκνώνει τις δημόσιες πολιτικές στο χώρο, λαμβάνοντας όμως υπόψη τόσο την επενδυτική δυναμική του ιδιωτικού τομέα όσο και τους πλουτοπαραγωγικούς πόρους και την φέρουσα ικανότητα κάθε τόπου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΤΟ ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΩΣ ΕΡΓΑΛΕΙΟ ΤΗΣ ΤΟΠΙΚΗΣ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΗΣ ΤΟΠΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΤΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ.

5.1. Τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια του Ν. 1337/83

Το Γ.Π.Σ. αρχικά θεσπίστηκε με τον Ν.1337/1983 που συμπληρώθηκε και επεκτάθηκε με τον νέο οικιστικό νόμο 2508/97 με σκοπό να αποτελέσει ένα αποτελεσματικότερο εργαλείο πολεοδομικού σχεδιασμού (Αραβαντινός, 1997).

Αποτελεί το εγκεκριμένο πλαίσιο τού πολεοδομικού σχεδιασμού μιας χωρικής ενότητας σύμφωνα με το οποίο γίνονται όλες οι λοιπές πολεοδομικές ρυθμίσεις και η σημασία του είναι καθοριστική για τον χώρο αναφοράς του (Αγγελίδης, 2003).

Τα εκπονηθέντα ΓΠΣ βάσει αυτού του Νόμου Ν. 1337/83 καλύπτουν σχεδόν αποκλειστικά τις περιοχές «αστικής» ανάπτυξης, δηλαδή τους υφιστάμενους οικισμούς και τις συνεχόμενες περιοχές επέκτασής τους, καλύπτουν μόνον οικισμούς - περιοχές πρώτης κατοικίας και αστικές χρήσεις και από τις παραγωγικές χρήσεις καλύπτουν μόνον τις μη οχλούσες κυρίως στον βαθμό που είναι συνεχόμενες με περιοχές κατοικίας. Επίσης, με την παλαιότερη νομοθεσία ήταν δυνατόν μέσα στα πλαίσια του Γ.Π.Σ. να καθορίζεται και η ενδεχόμενη χωροθέτηση βιομηχανικών και βιοτεχνικών περιοχών και περιοχών άλλων ειδικών χρήσεων με Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) γύρω από την πόλη ή τον οικισμό

Χαρακτηριστικό των ΓΠΣ του νόμου 1337/83 ήταν η απουσία ισχυρής διασύνδεσης τους με το «περιβάλλον» και τις ανάγκες του και τα αποτελέσματα της εικοσαετούς προσπάθειας ελέγχου της αστικής ανάπτυξης μέσω των ΓΠΣ είναι αμφιλεγόμενα. Σε κάθε περίπτωση πρέπει να αναγνωρισθεί ότι έθεσαν πλαίσια νομιμότητας και εξορθολογισμού για την ανάπτυξη αυτή, και υποχρέωσαν όλους να υπαχθούν σε έναν σχεδιασμό έστω και μικρής κλίμακας. Οι αστοχίες τους οφείλονται κυρίως σε αδυναμίες και λάθη της αρχικής τους σύνταξης που πολύ συχνά είναι κάπως πρόχειρη και χαρακτηρίζεται από απειρία- αλλά και σε έναν σχετικά άκαμπτο χαρακτήρα που απέκτησαν στην πορεία. Πάντως, σημαντικό τμήμα των προβλέψεων τους (όπως οι χρήσεις γης και οι μέσοι Σ.Δ. που καθορίζονταν από τα Γ.Π.Σ. αλλά και μηχανισμοί ή ζώνες υποστήριξης) στις περισσότερες περιπτώσεις απλά δεν εφαρμόστηκαν (Αγγελίδης, 2003).

5.2. Τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια του Ν.2508/1997 ως στρατηγικά σχέδια για την διαχείριση της τοπικής ανάπτυξης.

Τα ΓΠΣ & ΣΧΟΟΑΠ είναι ιδιαίτερα εμπλουτισμένα με τον Ν.2508 / 1997 και ως προς την έκταση που καταλαμβάνουν (μέχρι τα όρια του Καποδιστριακού Δήμου), αλλά και ως προς το περιεχόμενό τους, που περιλαμβάνει τις τοπικές χωρικές ρυθμίσεις καθώς και όλα τα απαιτούμενα στοιχεία για να χαρακτηρισθούν ως σχέδια βιώσιμης τοπικής χωρικής και οικιστικής ανάπτυξης και έτσι να καταστούν «*Τοπικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης των Δήμων*» (Ομάδα Εργασίας ΤΕΕ, 2005^β) ή (όπως προαναφέρθηκε) «*Στρατηγικά Σχέδια για την διαχείριση της τοπικής ανάπτυξης*» (Ευαγγελίδου, 2008 σελ.29).

Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο είναι πλέον μια ρυθμιστική μελέτη της περιοχής που εξετάζει και δίνει συγκεκριμένες κατευθύνσεις για την ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της περιοχής αυτής. Οι επιλογές του βασίζονται σε λεπτομερή ανάλυση μεγάλου αριθμού γεωγραφικών, κοινωνικών, οικονομικών, δημογραφικών, περιβαλλοντικών κ.ά. παραμέτρων που αφορούν αυτό το χώρο (Λιακόπουλος, 2005).

Οι μελέτες των Γ.Π.Σ. (που εκπονούνται με βάση τις προδιαγραφές που ορίζει η Υ.Α. 9572/1845) για την αντιμετώπισή των προβλημάτων που αναδεικνύονται μέσα από την *Ανάλυση* και για την υλοποίηση των στόχων (Ευαγγελίδου, 2008) προβαίνουν (πολύ συνοπτικά) στις εξής ενέργειες:

- Συντάσσουν ένα *Αναπτυξιακό Πρόγραμμα* το οποίο δεν θεσμοθετείται άμεσα αλλά έχει ένα πολύ βασικό ρόλο ως υπόβαθρο για τη χωροθέτηση λειτουργιών και ζωνών χρήσεως γης ή άλλων επί μέρους προγραμμάτων (π.χ. διαχείριση και επεξεργασία απορριμμάτων,

βιολογικοί καθαρισμοί κ.ά.) που θα απαιτήσουν τη δέσμευση πόρων ή την ενεργοποίηση ειδικών πολεοδομικών μηχανισμών εφαρμογής.

- Οριοθετούν σε συνεργασία με τους αρμόδιους φορείς ζώνες *προστασίας* του περιβάλλοντος στις οποίες θεσμοθετείται μερική ή απόλυτη απαγόρευση της δόμησης ή μορφές ανάπτυξης και δραστηριοτήτων που καταστρέφουν το περιβάλλον.
- Εντοπίζουν τις περιοχές που προσφέρονται ως *φυσικοί υποδοχείς των λειτουργιών* του αναπτυξιακού προγράμματος, αποκλείοντας τις προστατευτέες περιοχές και επιλέγοντας τις καταλληλότερες.
- Οριοθετούν και θεσμοθετούν ζώνες *χρήσεων γης* στις εντός σχεδίου περιοχές για όλες τις λειτουργίες με βάση διάφορα κριτήρια και στοιχεία (π.χ. τάσεις αναδιάρθρωσης χρήσεων γης, τάσεις της κτηματαγοράς, θεσμικό πλαίσιο, προστασία φυσικών στοιχείων της πόλης κ.ά.).
- Οργανώνουν και θεσμοθετούν έμμεσα (μέσω των ζωνών χρήσεων γης) τα δίκτυα μετακινήσεων και μεταφορών μεταξύ των ζωνών, τους υπερτοπικούς άξονες και εγκαταστάσεις μεταφορών και τα άλλα δίκτυα τεχνικής υποδομής του δήμου με βάση τις κατευθύνσεις των υπερκείμενων χωροταξικών σχεδίων.

Αναλύοντας λοιπόν τις τάσεις και τις αλληλεπιδράσεις σε ευρεία κλίμακα στην περιοχή που εξετάζει και λαμβάνοντας υπόψη τα στοιχεία της Ανάλυσης αλλά και τους στόχους (εθνικούς και τοπικούς), χαράζει τους άξονες της στρατηγικής για την ανάπτυξη των οικισμών και του συνόλου της ευρύτερης περιοχής τους και έτσι καθορίζει πως πρέπει να αναπτυχθεί η κάθε δραστηριότητα, τι πρέπει να προστατευθεί και τι να ενισχυθεί, πως θ' αναπτυχθεί κάθε οικισμός ή άλλου είδους χρήση και πως θα λειτουργεί με τον ευρύτερο περιβάλλοντα χώρο (Λιακόπουλος, 2005). Όλα αυτά του προσδίδουν την ιδιότητα ενός Στρατηγικού Σχεδίου για τη διαχείριση της τοπικής ανάπτυξης και την προστασία του περιβάλλοντος.

Β' ΜΕΡΟΣ: Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΟΥ Γ.Π.Σ. ΔΗΜΟΥ ΡΕΘΥΜΝΗΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6: ΓΕΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΡΕΘΥΜΝΗΣ

6.1 Διοικητική Διαίρεση / Έκταση.

Ο Δήμος Ρεθύμνης είναι ένας από τους 11 ΟΤΑ / Δήμους του Νομού Ρεθύμνης, όπως αυτοί προέκυψαν από την εφαρμογή του Ν. 2539/97 για τη 'Συγκρότηση της Πρωτοβάθμιας Τοπικής Αυτοδιοίκησης' (ΦΕΚ 244/04.12.1997 - Πρόγραμμα «Ιωάννης Καποδίστριας»). Διοικητικά, συγκροτείται από την αστική ενότητα (προ-Καποδιστριακό Δήμο) του Ρεθύμνου (στην οποία ενσωματώνονται και οι περιαστικοί οικισμοί Καστελλάκια, Πλατανές, Μισσίρια, Περιβόλια και Κουμπές) και 11 Δημοτικά Διαμερίσματα, πρώην Κοινότητες. Πρόκειται, συγκεκριμένα, για τα Δημοτικά Διαμερίσματα των Αρμένων, των Γουλεδιανών, της Καρέ, του Κάστελλου, των Κούμων, του Μαρουλά, του Όρους, των Πρασίων, του Ρουσσοσπιτίου, του Σελλίου και του Χρωμοναστηρίου, στα οποία περιλαμβάνονται συνολικά 21 οικισμοί. Έδρα του ΟΤΑ είναι η πόλη του Ρεθύμνου (**χάρτης 1** στο παράρτημα).

Η έκταση του Δήμου Ρεθύμνης ανέρχεται σε 126,3 τετρ. χλμ., που αντιστοιχεί στο 8,4% της συνολικής έκτασης του Νομού. Το ποσοστό αυτό τον κατατάσσει στην 6^η θέση μεταξύ των υπόλοιπων ΟΤΑ του Νομού.

Ο Δήμος Ρεθύμνης, αν και παραλιακός, χαρακτηρίζεται, παράλληλα, από έντονο ανάγλυφο (ορεινό-ημιορεινό). Εξάιρεση αποτελούν μόνο τα πεδινά, παράκτια Δημοτικά Διαμερίσματα της Ρεθύμνης και του Κάστελλου.

6.2. Πληθυσμός.

Πληθυσμιακά, ο Δήμος Ρεθύμνης είναι ο μεγαλύτερος ΟΤΑ του Νομού με 31.687 κατοίκους (σύμφωνα με την απογραφή του 2001), μέγεθος που αντιστοιχεί στο 38,75% του συνολικού πληθυσμού του Νομού Ρεθύμνης (81.781).

Το 91,48% των κατοίκων - δηλ. 28.987 κατ. - βρίσκεται συγκεντρωμένο στην πόλη του Ρεθύμνου ενώ το 8,52% - δηλ. μόλις 2.700 κατ. - διαμένει στα υπόλοιπα 11 Δημοτικά Διαμερίσματα του Δήμου.

Πίνακας 2. Πληθυσμιακή Εξέλιξη του Νομού και της Πόλης (1951-2001)

	1951	1961	1971	1981	1991	2001
Νομός	72.179	69.943	60.949	62.634	70.095	81.781
Ρεθύμνης						
Πόλη	13.513	15.632	15.373	18.190	24.064	28.987
Ρεθύμνου						

Πηγή: Παρασύρη, 2007 σελ. 75

Τη 10ετία 1971-1981 η πληθυσμιακή ύφεση των προηγούμενων ετών αντιστρέφεται για αρκετούς οικισμούς του Δήμου, ιδίως για την πόλη του Ρεθύμνου που εμφανίζει άνοδο πληθυσμού κατά 19,02%. Κύρια αιτία αυτής της μεταστροφής είναι η κατασκευή στην περιοχή των πρώτων μεγάλων τουριστικών εγκαταστάσεων, στο πλαίσιο ανάπτυξης του μαζικού τουρισμού και της λειτουργίας του Πανεπιστημίου.

Τη 10ετία 1981-1991 οι επιπτώσεις της τουριστικής ανάπτυξης συνέχισαν να επηρεάζουν θετικά το πληθυσμιακό ισοζύγιο τόσο του Ρεθύμνου (η αύξηση του οποίου ανήλθε στο 31,14%) όσο και των γύρω από αυτό οικισμών (για πρώτη ίσως φορά).

Η ίδια πορεία συνεχίστηκε και την τελευταία 10ετία (1991-2001), κατά τη διάρκεια της οποίας σημαντική πληθυσμιακή ενίσχυση, πέραν του Δ.Δ. Ρεθύμνης, παρατηρείται και στους οικισμούς των Δ.Δ. Χρωμοναστηρίου, Ρουσσοσπιτίου και Αρμένων.

Η πληθυσμιακή μεγέθυνση της πόλης του Ρεθύμνου κατά την τελευταία 50ετία (αύξηση 119%) αποτελεί σαφή ένδειξη της αναπτυξιακής δυναμικής και των προοπτικών αυτής της (λειτουργία Πανεπιστημίου, τουριστική ανάπτυξη, αξιοποίηση του ιδιαίτερα σημαντικού ιστορικού παρελθόντος και περιβάλλοντος, κ.λπ.).

Συμπερασματικά, η πληθυσμιακή δυναμική του Δήμου Ρεθύμνης προσδιορίζεται από τη σχετική εξέλιξη της αστικής ενότητας του Ρεθύμνου (ιδίως της πόλης) η οποία είναι ιδιαίτερα θετική.

6.3. Πολεοδομικά χαρακτηριστικά της Πόλης.

Σύμφωνα με το εγκεκριμένο ΓΠΣ η πόλη του Ρεθύμνου υποδιαιρείται σε έξι πολεοδομικές ενότητες, που περιλαμβάνουν την περιοχή που διέθετε πριν από τη θεσμοθέτηση του σχεδίου πόλης, όσο και επεκτάσεις σε πυκνοδομημένες περιοχές, καθώς και την ενσωμάτωση στο Ρέθυμνο προϋφιστάμενων του 1923 οικισμών (**χάρτης 2** στο παράρτημα). Όλες οι πολεοδομικές ενότητες έχουν χωρητικότητα άνω του ορίου των 5.000 κατοίκων πλην μιας.

Οι δύο βασικές κατηγορίες οικονομικών δραστηριοτήτων όσον αφορά στις χρήσεις γης είναι το εμπόριο και ο τουρισμός. Από τις μη οικονομικές δραστηριότητες κυριαρχεί η κατοικία . η διοίκηση έχει μικρή παρουσία. Σήμερα σημαντικές διοικητικές δραστηριότητες είναι διάσπαρτες στην παλαιά πόλη και στον κεντρικό οδικό άξονα. Μεγαλύτερη έκταση από τη διοίκηση κατέχει συνολικά ο κοινωνικός εξοπλισμός. Ενώ, υπάρχουν σημαντικές ανάγκες σε κοινόχρηστους χώρους.

6.3.1. Το Ιστορικό Κέντρο.

Από πολεοδομική και ιστορική άποψη, το Ιστορικό Κέντρο (**χάρτης 3** στο παράρτημα) του Ρεθύμνου, η "Παλιά Πόλη", απαρτίζεται από το τρίπτυχο που συγκροτεί ο παλαιός Οικιστικός Πυρήνας με το Φρούριο και το Λιμάνι του. Έχει έκταση 390, κατά προσέγγιση, στρεμμάτων και εμπεριέχει 2.150 περίπου κτίσματα. Ανάμεσα σ' αυτά περιλαμβάνεται και σημαντικός αριθμός αξιόλογων μνημείων και μνημειακών κτισμάτων. Το βασικό αυτό σύνολο έχει κηρυχθεί Ιστορικό Διατηρητέο Μνημείο (ΦΕΚ 3/10/1967, Β' Αρ. Φ 606) και Παραδοσιακός Οικισμός (Π.Δ. 19/10/1978, ΦΕΚ 594 Δ' 13 13-11-78) (Αρχοντάκης, 1999).

Η Παλιά Πόλη του Ρεθύμνου είναι από τα πιο καλοδιατηρημένα οικιστικά σύνολα της χώρας από την περίοδο της Ενετοκρατίας. Έχει τεράστια ιστορική, αισθητική και πολιτιστική αξία, αποτελεί πολύ σημαντικό αναπτυξιακό κεφάλαιο και στην πολεοδομική και αρχιτεκτονική της μορφή συγκεντρώνει ολόκληρη την ιστορία της πόλης.

Παρόλα τα προβλήματα, ο πολεοδομικός ιστός της πόλης και η μορφή του παλιού λιμανιού έχουν επιβιώσει και αυτό αποτελεί ένα πολύ σημαντικό γεγονός. Η οποιαδήποτε παραμόρφωση αυτού του ιστού θα σήμαινε καταστροφή ιστορικών μαρτυριών, καταστροφή της κλίμακα και του ύφους της Παλιάς Πόλης. Το ίδιο ακριβώς ισχύει και για την αρχιτεκτονική διαμόρφωση του ιστού αυτού (Ομάδα Μελέτης Ε.Μ.Π., 1998).



Εικόνα 1. Η πόλη και η Φορτέτζα του Ρεθύμνου σε σχέδιο του Fr. Basilicata, 1618.

Πηγή: Αρχοντάκης, 2005 σελ.131.

Η γενική εικόνα της πόλης αποτελείται από μια σύνθεση επί μέρους στοιχείων: Χαρακτηριστικές φρουριακές μορφές ή μορφές αστικής αρχιτεκτονικής της Βενετοκρατίας, σημαντικά δημόσια κτίρια όπως η Loggia, η Κρήνη Rimondi, χριστιανικοί ναοί (όπως ο ναός του Αγίου Φραγκίσκου ή η Κυρία των Αγγέλων), μουσουλμανικά τεμένη με τους σωζόμενους μιναρέδες, αλλά και νεώτερα κτίσματα, όπως το κτίριο της Νομαρχίας στις δυτικές παρυφές της πόλης και άλλα διώροφα ή τριώροφα κτίρια, πυκνά δομημένα πάνω στο πυκνό οδικό δίκτυο, έτσι όπως προκύπτει από τον περιορισμένο χώρο της τειχισμένης πόλης, με τα χαρακτηριστικά ρυθμολογικά στοιχεία της εποχής τους, ολοκληρώνουν την ιστορική εικόνα και λειτουργούν συγχρόνως ως τοπόσημα. Τα Μεσαιωνικά κτίσματα που είναι κτισμένα πριν από την καταστροφή της πόλης του 1571, τα Βενετσιάνικα ή Αναγεννησιακά από το 1573 και μετά (με τα χαρακτηριστικά θυρώματα και περιθώρια ανοιγμάτων, τις λαξευτές λίθινες παραστάσεις και τις καμινάδες), τα Τούρκικα αστικά (1646-1898) (με ξύλινους προεξέχοντες κλειστούς εξώστες), και τα Νεοκλασικά και Μεσοπολεμικά, είτε ακέραια είτε παραμορφωμένα είτε ακόμη και αποσπασματικά διασωθέντα, μαρτυρούν την ιστορία της και την εξέλιξή της πόλης (Ομάδα Μελέτης Ε.Μ.Π., 1998).



Εικόνα 2. Τρισδιάστατη απεικόνιση των κτιρίων εντός της Φορτέτζας και των τειχών που αντιστοιχούν σε διαφορετικές χρονολογικές φάσεις από το Ινστιτούτο Μεσογειακών Σπουδών.

Πηγή: www.ims.forth.gr/06_files/Palia_poli_Rethymno... (τελευταία επίσκεψη 1.11.2008).

Από θεσμική άποψη, το ιστορικό αυτό σύνολο ήταν μέχρι την ομόλογη κήρυξή του όχι απλά ακάλυπτο αλλά ουσιαστικά καταδικασμένο, αφού το επίσημο Ρυμοτομικό Σχέδιο του 1947, εφαρμόζοντας κριτήρια συνήθους πολεοδομίας της εποχής και θυσιάζοντας την παράδοση στο βωμό της ευθείας γραμμής, επέβαλλε τη ρυμοτόμηση πλείστων προσόψεων αυθεντικών παλαιών κτισμάτων, ακόμη και μνημειακού χαρακτήρα, και, το ακατανόητο, επέτρεπε τη δόμηση σε νέες ρυμοτομικές γραμμές που κάλυπταν τις παλιές ή διάνοιγε μεγάλους δρόμους δια μέσου οικοδομικών τετραγώνων ή καταργούσε τα αδιέξοδα δρομάκια (Αρχοντάκης, 1999).

Ευτυχώς, κατά τα 25 περίπου έτη της ισχύος του, το Σχέδιο αυτό εφαρμόστηκε σε ελάχιστα κτίσματα, λόγω της οικονομικής αδυναμίας των κατοίκων να γκρεμίσουν ολοκληρωτικά τα παλιά σπίτια και να κτίσουν στη θέση τους νέα. Παράλληλα, οι εξαιρετικά υποβαθμισμένες συνθήκες ζωής στην Παλιά Πόλη δεν την έκαναν ελκυστική σε οικονομικά εύρωστους νέους κατοίκους, με αποτέλεσμα, παρά την εκτεταμένη μετακίνηση του πληθυσμού της ενδοχώρας του νομού κατά τη μεταπολεμική περίοδο προς τα αστικά κέντρα και το εξωτερικό, να αποτελέσει προσιτή επιλογή μόνο για ένα περιορισμένο αριθμό από αγρότες φυγάδες της υπαίθρου. Σε αυτήν την οικονομική δυσπραγία των Ρεθεμνιωτών, παλιών και νέων, οφείλεται και ο χαρακτηρισμός "καημένο Ρεθυμνάκι" που είχε το μεταπολεμικό Ρέθυμνο. Ο χαρακτηρισμός αυτός εξέφραζε συμμετοχή στη θλίψη για τη χαμένη αίγλη, τον πλούτο και τον δυναμισμό των προηγούμενων αιώνων, που η ανάμνηση και η απήχησή τους στα κριτήρια των Ρεθεμνιωτών παραμένει ακόμα και σήμερα ζωντανή (Αρχοντάκης, 1999).



Εικόνα 3. Αεροφωτογραφία της Παλιάς Πόλης με την Φορτέτζα και το βενετσιάνικο λιμάνι.

Πηγή: <http://hellas.teipir.gr/Thesis/Rethimno/greek/links.htm> (τελευταία επίσκεψη 1.11.2008).



Εικόνα 4. Ρέθυμνο: Αεροφωτογραφία.

Πηγή: www.anek.gr/images/places/rethimno.jpg (τελευταία επίσκεψη 1.11.2008).

Το γεγονός πάντως είναι ότι εξ' αιτίας της δυσπραγίας αυτής ο πολεοδομικός ιστός της Παλιάς Πόλης διασώθηκε αλώβητος από ιδιωτικές επεμβάσεις (δυστυχώς όμως όχι και από άστοχες εμπνεύσεις δημόσιων Φορέων) και οι κακοποιήσεις περιορίστηκαν σε ευάριθμες μετασκευές υφισταμένων κτισμάτων και προσθήκες ορόφων, που αλλοιώνουν τον αρχιτεκτονικό και ιστορικό τους χαρακτήρα (Αρχοντάκης, 1999).

Έτσι μπορεί να πει κανείς σήμερα ότι σε γενικές γραμμές η φτώχεια σε συνδυασμό με την ατυχή πρώτη πολεοδομική ρύθμιση έσωσε το Ιστορικό Κέντρο του Ρεθύμνου, το οποίο σήμερα συμβάλλει στην τοπική ανάπτυξη ολόκληρης της πόλης. Ανάλογα φαινόμενα έχουμε σε πλήθος ελληνικών μεσαιών πόλεων, (π.χ. Καστοριά, Βέροια, παλαιά πόλη Θεσσαλονίκης κλπ) όπου τα ιστορικά κέντρα δεν αλλοιώθηκαν και διασώθηκαν καίτοι υποβαθμισμένα, προτού καθιερωθεί η πολιτική αναγνώρισης και κήρυξης τους ως ιστορικά μνημεία.

Από Λειτουργική άποψη η ποιότητα ζωής στην Παλιά Πόλη ήταν κατά τα τελευταία 40 χρόνια πάρα πολύ χαμηλού επιπέδου, ασφαλώς χαμηλότερου από ότι ήταν πριν από 4 αιώνες, επί Ενετών. Τα οξύτερα προβλήματα τα δημιουργούσε, και κατά ένα μέρος τα δημιουργεί ακόμη, η διαχείριση των υδάτων, όμβριων, πόσιμων, και λυμάτων. Συγκεκριμένα η Παλιά Πόλη, μαστιζόταν εδώ και αιώνες (και μαστίζεται ακόμη σε κάποιο βαθμό) από πλημμύρες κάθε λίγα χρόνια, λόγω υπερχειλίσης του κεντρικού χειμάρρου και δεν είχε λειτουργική αποχέτευση. Το θαυμάσιο για την εποχή του Βενετσιάνικο παντοροϊκό αποχετευτικό δίκτυο με το πέρασμα των αιώνων είχε μπαζωθεί, με αποτέλεσμα να μεταβληθεί σ' ένα γιγαντιαίο σηπτικό και απορροφητικό βόθρο (Αρχοντάκης, 1999).

Το πιο επικίνδυνο από όλα ήταν ότι δεν είχε επαρκές και υγιεινό νερό. Τα παλιά δίκτυα ύδρευσης του Ιστορικού Κέντρου πέρασαν από πολλές φάσεις (πηγές και πηγάδια, λίθινοι, πήλινοι και μολύβδινοι αγωγοί και κάποτε συνδυασμός περισσότερων στοιχείων) ακολουθώντας τις ιστορικές τύχες της πόλης και τις τεχνολογικές εξελίξεις των εποχών.



Εικόνα 5. Η κρήνη rimondi.

Πηγή: Τρούλης, 1998, σελ.78

Το πρώτο ενιαίο και εκτεταμένο δίκτυο ύδρευσης κατασκευάστηκε τα έτη 1950-1955 από, ήδη τότε παλαιάς τεχνολογίας, χυτοσιδηρους σωλήνες και έμεινε σε χρήση μέχρι το 1996, που άρχισε η κατασκευή του σύγχρονου δικτύου. Επιγραμματικά, η Παλιά Πόλη του Ρεθύμνου το 1969 και μέχρι πριν από κάποια χρόνια ήταν από λειτουργική άποψη ένα πολυσήμαντο ιστορικό μνημείο, τόπος κατοικίας χιλιάδων ανθρώπων, αλλά βυθισμένος σε χρόνια σήψη (Αρχοντάκης, 1999).

Αποτέλεσμα όλων αυτών ήταν οι κάτοικοι της Παλιάς Πόλης να αισθάνονται περιθωριοποιημένοι και πίστευαν ότι μια και μόνη λύση στο σύνολο των προβλημάτων τους ήταν η άρση του χαρακτηρισμού της πόλης ως Ιστορικού Διατηρητέου Μνημείου. Έτσι, συσπειρώθηκαν γύρω από έναν πολύ δυναμικό σύλλογο, που αγωνιζόταν ενεργά για την επίτευξη αυτού του σκοπού.

Από οικονομική άποψη η Παλιά Πόλη καταλάμβανε το χαμηλότερο επίπεδο μέσα στη γενικότερη οικονομική καχεξία και αποτελμάτωση του Ρεθύμνου κατά τη μεταπολεμική περίοδο. Σήμερα τα δεδομένα έχουν αλλάξει και η Παλιά Πόλη έχει συμβάλλει πολύ θετικά στην ανάπτυξη του τουρισμού στο Ρέθυμνο, αφού σαν ιστορικό κέντρο προσελκύει μεγάλο αριθμό επισκεπτών.

Η Παλιά Πόλη του Ρεθύμνου εξυπηρετεί όλο το μόνιμο πληθυσμό της πόλης, μεγάλο αριθμό των φοιτητών, μεγάλο αριθμό των τουριστών που επισκέπτονται το Ρέθυμνο, καθώς και ένα μεγάλο μέρος του πληθυσμού του νομού. Ένα σημαντικό τμήμα της έκτασης της Παλιάς Πόλης, το οριζόμενο μεταξύ των οδών Αρκαδίου και Εθνικής Αντιστάσεως, μαζί με τμήμα της νεώτερης πόλης (μεταξύ των οδών Δημοκρατίας, Μοάτσου και δημοτικού κήπου), αποτελούν το «κέντρο» της πόλης και συγκεντρώνουν το σύνολο όλων σχεδόν των καταστημάτων λιανικού εμπορίου και έναν πολύ μεγάλο αριθμό γραφείων υπηρεσιών. Επιπλέον, η Παλαιά Πόλη στεγάζει όλες τις πολιτιστικές λειτουργίες και συγκεντρώνει την πλειοψηφία των πολιτιστικών δρώμενων ολόκληρης της πόλης (Ομάδα Μελέτης Ε.Μ.Π., 1998).

Σύμφωνα με απογραφή των χρήσεων γης⁶, από το Ε.Μ.Π, το 1997, στην Παλιά Πόλη, που ορίζεται βόρεια από τις οδούς Κουντουριώτου, Ηγουμενίου Γαβριήλ και του Γηπέδου και δυτικά από την οδό Εθνάρχου Μακαρίου και μέχρι την πλατείας Αγνώστου Στρατιώτη, καταγράφηκαν 2.100 κτίσματα. Βάσει της μελέτης και της απογραφής αυτής οι βασικές κατηγορίες χρήσεων γης στην Παλιά Πόλη είναι η κατοικία, το εμπόριο, ο τουρισμός, η αναψυχή, οι δημόσιες υπηρεσίες και τράπεζες, οι ιδιωτικές εξυπηρετήσεις, η εκπαίδευση, η περιθάλψη, ο πολιτισμός. Ειδικότερα, η ανάλυση των εγκατεστημένων χρήσεων γης στην περιοχή έχει ως εξής:

- ΕΜΠΟΡΙΟ: Γενικό εμπόριο, κοσμηματοπωλεία, τουριστικά είδη, καθημερινό εμπόριο, βιοτεχνίες – εργαστήρια, χονδρικό εμπόριο – αποθήκες.
- ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ: Τουριστικές υπηρεσίες, ξενοδοχεία, ενοικιαζόμενα δωμάτια.
- ΑΝΑΨΥΧΗ: Καφετέριες, ζαχαροπλαστεία, Bar-Club, ταβέρνες, εστιατόρια.

Από αυτή την καταγραφή προκύπτει ότι στα ισόγεια των κτιρίων, η κατοικία αποτελεί την κυρίαρχη χρήση στο δυτικό και βόρειο τμήμα της πόλης και παράλληλα συναντώνται κάποιες διάσπαρτες μονάδες ενοικιαζόμενων δωματίων και εμπορίου. Στις οδούς Αρκαδίου, εθνικής Αντιστάσεως και Μπούγιαλη – Τομπάζη κυριαρχούν οι μονάδες εμπορίου και βιοτεχνίας. Στην οδό Παλαιολόγου υπάρχει μεγάλος αριθμός κοσμηματοπωλείων, στην οδό Κορωναίου μονάδες καθημερινού εμπορίου αλλά και κενά καταστήματα. Οι ιδιωτικές εξυπηρετήσεις βρίσκονται διασκορπισμένες στις οδούς Εθνικής Αντιστάσεως, Αρκαδίου, Γερακάρη και Κορωναίου.

⁶την οποία εκπόνησαν οι Δ. Ζήβας, Ε. Μαϊστρου, Σ. Κελέκης, Φ. Ψύχης, Α. Παρασκευοπούλου, Α. Ρήγα, (1998) και στην οποία έδωσαν μεγαλύτερη σημασία στην καταμέτρηση των κτισμάτων με όψεις στους δρόμους, από ότι στα εσωτερικά των οικοδομικών τετραγώνων .

Μονάδες χονδρεμπορίου και αποθήκες, υπάρχουν μόνο ελάχιστες σύμφωνα με αυτήν την καταγραφή και τους ερευνητές της. Οι μονάδες αναψυχής καταλαμβάνουν μία πολύ σημαντική έκταση στην παραλιακή οδό Ελ. Βενιζέλου και στις οδούς Σαλαμίνας, Θεσσαλονίκης, Βερνάρδου, Πετυχάκη και Τρικούπη. Επίσης στο κεντρικό και βόρειο τμήμα της πόλης (προς τη Φορτέτσα) υπάρχουν 4 ξενοδοχεία με σημαντικό μέγεθος και αρκετά μικρότερα και ενοικιαζόμενα δωμάτια. Επίσης, στη δυτική περιοχή υπάρχουν πολλές κατοικίες που μένουν κλειστές, αλλά και κτίσματα που βρίσκονται σε κακή κατάσταση (ερείπια).

Σύμφωνα με την ίδια μελέτη, στους ορόφους των κτιρίων σε όλη την περιοχή της παλιάς πόλης στεγάζονται κυρίως κατοικίες, ακόμα και εκεί όπου στα ισόγεια τους αναπτύσσονται μονάδες αναψυχής και ψυχαγωγίας. Μετά την κατοικία σημαντικό μέρος των ορόφων των κτιρίων καταλαμβάνουν τα ξενοδοχεία και τα ενοικιαζόμενα δωμάτια και αμέσως μετά οι εμπορικές λειτουργίες και τα γραφεία.

Η σχέση της Παλιάς Πόλης με τη νεότερη είναι πολύ ισχυρή. Ένα σημαντικό τμήμα της έκτασης της παλιάς πόλης, το οριζόμενο μεταξύ των οδών Αρκαδίου και Εθνικής Αντιστάσεως, μαζί με τμήμα της νεότερης πόλης που βρίσκεται μεταξύ των οδών Δημοκρατίας, Μοάτσου και πάρκου, αποτελούν το «κέντρο» της πόλης, συγκεντρώνοντας το σύνολο σχεδόν του λιανικού εμπορίου, των γραφείων και των υπηρεσιών της, με εξαίρεση τις υπηρεσίες της Νομαρχίας που βρίσκονται στις δυτικές παρυφές της Παλαιάς Πόλης.

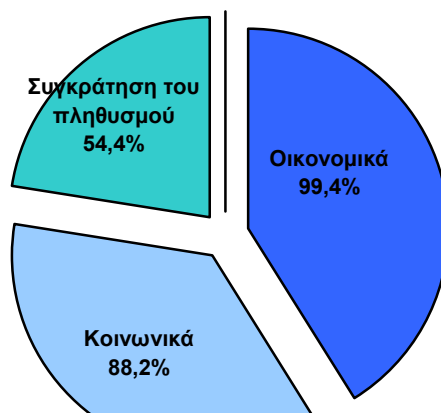
Σε αυτήν ακριβώς την περιοχή του κέντρου παρατηρείται μια διαρκής και αυξανόμενη τάση αντικατάστασης του λιανικού εμπορίου το με τουριστικό εμπόριο (ήδη από το 1985), γεγονός που αποτελεί σύνηθες φαινόμενο σε παρόμοιες περιπτώσεις ιστορικών πόλεων που υπεραναπτύσσονται τουριστικά. Μέσα στην παλαιά πόλη, που διαθέτει ένα σημαντικό σε αρχιτεκτονική ποιότητα και ιστορική αξία κτιριακό πλούτο κατάλληλο για στέγαση πολιτιστικών λειτουργιών και η πλειοψηφία των πολιτιστικών δρώμενων της πόλης.

Σύμφωνα με μεταπτυχιακή εργασία⁷ που περιελάμβανε εμπειρική έρευνα (απαντήθηκαν 169 ερωτηματολόγια από εργαζόμενους και επιχειρηματίες) στην Παλιά Πόλη για να διαπιστωθεί η συμβολή της στην τοπική ανάπτυξη του Ρεθύμνου:

Με την πάροδο των χρόνων, οι συνθήκες ζωής στην Παλιά Πόλη βελτιώθηκαν εξαιτίας της ανάπτυξης του τουρισμού η οποία επέφερε και μία σειρά από αναπτυξιακές στρατηγικές και σημαντικά δημόσια έργα βασικών λειτουργικών υποδομών, πολιτιστικών υποδομών, παρεμβάσεων και αναπλάσεων, κ.ά.

⁷ με θέμα «η συμβολή της Παλιάς Πόλης στην ανάπτυξη του Ρεθύμνου» (Παρασύρη, 2007).

Η επιχειρηματικότητα αναπτύχθηκε πολύ στην Παλιά Πόλη και τα οφέλη της είναι πολύ σημαντικά για τον τοπικό πληθυσμό (διάγραμμα 1).



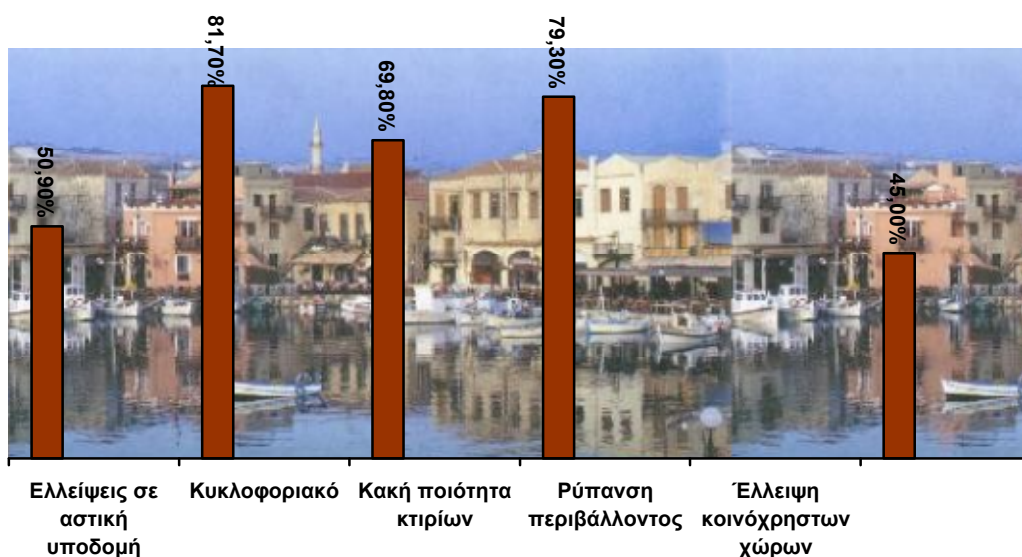
Διάγραμμα 1. Τα κυριότερα οφέλη του τουρισμού στην Παλιά Πόλη
Πηγή: Παρασύρη, 2007 σελ.130

Όπως προέκυψε από την έρευνα οι επιχειρήσεις της Παλιάς Πόλης και απασχολούν έναν μεγάλο αριθμό εργαζομένων και προσφέρουν εισοδήματα σε πολλές οικογένειες της πόλης, αλλά και του νομού.

Στις επιχειρήσεις απασχολούνται ως εργαζόμενοι, κυρίως νέοι και γυναίκες, αλλά και ένα ικανοποιητικό ποσοστό μεταναστών. Επίσης, απασχολείται με μερική απασχόληση και ένα σημαντικό ποσοστό φοιτητών. Γενικά, λοιπόν, τα οικονομικά και κοινωνικά οφέλη που προσφέρουν οι επιχειρήσεις της Παλιάς Πόλης είναι πολύ σημαντικά. Υπάρχει ένα υψηλό ποσοστό επιχειρηματιών που θέλουν να υπάρξει διαδοχή στην επιχείρηση από τα παιδιά τους και αυτό δείχνει ότι είναι ευχαριστημένοι, σε γενικές γραμμές, από την οικονομική τους δραστηριότητα στην περιοχή.

Οι επιχειρηματίες έχουν υψηλά εισοδήματα και οι περισσότεροι από αυτούς δεν έχουν δεύτερη απασχόληση. Παρατηρείται, επίσης, ένας υψηλός βαθμός ιδιοκατοίκησης, κάτι το οποίο είναι πολύ θετικό.

Από την άλλη, όμως, πλευρά η Παλιά Πόλη δέχεται χρόνια τώρα, μία έντονη πίεση από το μαζικό τουρισμό κυρίως κατά τη θερινή σεζόν, αλλά και τους χειμερινούς μήνες εκεί συγκεντρώνεται μεγάλη εμπορική και ψυχαγωγική δραστηριότητα που απευθύνεται στους κατοίκους όλου του Νομού και κυρίως στο μεγάλο αριθμό φοιτητών που διαθέτει το Ρέθυμνο). Θέτονται, λοιπόν, ζητήματα προστασίας και διατήρησης της Παλιάς Πόλης πολύ σοβαρά.



Διάγραμμα 2: Τα 5 Κυριότερα προβλήματα της Παλιάς Πόλης.
 Πηγή: Παρασύρη, 2007 σελ.129

Μέσα από τις απαντήσεις των εργαζόμενων και επιχειρηματιών προκύπτουν έντονοι προβληματισμοί σχετικά με το ρόλο της τοπικής αυτοδιοίκησης στην Παλιά Πόλη και την ανάγκη για μεγαλύτερη δραστηριοποίησή της σε θέματα προστασίας, διατήρησης, συντήρησης και βιώσιμης ανάπτυξης. Σύμφωνα με τις απαντήσεις του δείγματος τα βασικότερα προβλήματα της Παλιάς Πόλης σήμερα είναι το κυκλοφοριακό, η ρύπανση του περιβάλλοντος, η κακή ποιότητα και συντήρηση των κτιρίων, οι ελλείψεις σε δίκτυα αστικής υποδομής και η έλλειψη κοινόχρηστων χώρων (διάγραμμα 2).

Η παραπάνω ανάλυση έγινε γιατί σκοπός μας είναι να δείξουμε την αξία της Παλιάς Πόλης για τον τοπική οικονομία και ανάπτυξη και την ανάγκη για μεγαλύτερη ανάδειξη, διατήρηση, προστασία.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7: ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΤΩΝ ΧΩΡΙΚΩΝ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ ΣΤΟ ΡΕΘΥΜΝΟ

7.1. Χωροταξικές και πολεοδομικές παρεμβάσεις στο Ρέθυμνο από το 1930 μέχρι το 1983.

Όπως μας αναφέρει ο Μ. Δεληγιαννάκης (2005), Προϊστάμενος της Διεύθυνσης Πολεοδομίας Ρεθύμνου:

Οι χωρικές παρεμβάσεις στο Ρέθυμνο (όπως και σε όλη τη χώρα) μέχρι το 1983 περιορίστηκαν στα πολεοδομικά σχέδια και στην οριοθέτηση των οικισμών.

Στον εξωαστικό χώρο η δόμηση ρυθμιζόταν χωρίς σχέδια αλλά με νομοθετήματα γενικής ισχύος για όλη τη χώρα, όπως το Π.Δ. που όριζε τη δόμηση εκτός σχεδίου που μετά από πολλές τροποποιήσεις, ισχύει σήμερα ως Π.Δ. της 24 /31.5.1985. *«Το άρθρο 6 αφορά την κατοικία και περιλαμβάνει παρεκκλίσεις για να είναι δυνατή η δόμηση και στα 750m² οικοπέδου που έχουν πρόσωπο σε κεντρικό δρόμο»*, όταν έχουν δημιουργηθεί προ του 1962. Επίσης, ίσχυαν και ισχύουν διατάγματα για τη δόμηση ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων στις εκτός σχεδίου με ειδικούς όρους δόμησης, με τα οποία *«σχεδόν παντού μπορεί να οικοδομηθούν τα πάντα»*, *«η δόμηση γίνεται γραμμικά κατά μήκος των δρόμων και των ακτών διασπώντας τη συνέχεια και την ενότητα του χώρου»*.

Οι χωρικές παρεμβάσεις της πρώτης περιόδου έμειναν μόνο στο επίπεδο των μελετών, δηλαδή ενώ συντάχθηκαν μελέτες με χρηματοδότηση από το Νομαρχιακό Ταμείο, δεν εφαρμόστηκαν και δεν συνέβαλλαν στην επίδραση της πολεοδομικής σκέψης. Οι μελέτες που εκπονήθηκαν εκείνη την περίοδο και που δυστυχώς δεν ενεργοποιήθηκαν όπως έπρεπε, ήταν:

- 1964: Frank and Basil, Μελέτη Τουριστικής Αναπτύξης της Κρήτης, Υπηρεσία Περιφερειακής Ανάπτυξης Κρήτης.
- 1967: Ρυθμιστικό Σχέδιο της Πόλης του Ρεθύμνου, μελετητές: Κουτσουδάκης – Αρβανιτάκης.
- 1973: Ρυθμιστικό Σχέδιο Πρασίνου της Πόλης, μελετητές: Αναγνωστόπουλος και συνεργάτες.

Αντίθετα από πλευράς θεσμικού πλαισίου έχουμε: Το 1930 το πρώτο σχέδιο πόλης στον νομό Ρεθύμνου και αφορά την πρωτεύουσα του Νομού. Το ρυμοτομικό σχέδιο εγκρίθηκε με το Π.Δ. της 4.7.1930 και οι όροι δόμησης με το Π.Δ. της 5.7.1930. Στην υφιστάμενη, τότε, πόλη (την σημερινή Παλιά Πόλη) το σχέδιο πραγματοποιούσε εκτεταμένες ρυμοτομήσεις και κατέστρεφε τον παραδοσιακό ιστό της, προσβλέποντας στη διάνοιξη μεγάλων δρόμων, το οποίο, όπως προαναφέρθηκε, έμεινε ανεφάρμοστο γιατί εκείνη την εποχή υπήρχαν άλλες προτεραιότητες (βιοποριστικές).

Το 1948 τροποποιείται το σχέδιο του 1930 με το Β.Δ. της 9.3.1948 και εγκρίνεται η προστασία του Φρουρίου (Φορτέτσα) με την κατάργηση των προβλεπόμενων οικοδομικών τετραγώνων του σχεδίου από την περιοχή του οικισμού «Χαράκια» που είχε διαμορφωθεί νοτιοδυτικά του φρουρίου ώστε να αποφευχθεί η ρυμοτόμηση της (και είχε ενταχθεί ήδη στο σχέδιο του 1930).

Μέχρι τα μέσα της δεκαετίας του 1960, η πόλη του Ρεθύμνου (η σημερινή Παλιά Πόλη), όπως αναφέρθηκε σε προηγούμενο κεφάλαιο ήταν *«το κέντρο μιας ισχνής οικονομικά ενδοχώρας. Η οικονομική καχεξία και η αντίστοιχη οικιστική υποβάθμιση οδηγούσε τα εύπορα στρώματα να κατοικήσουν έξω από τα τείχη, ενώ φτωχότερα στρώματα από την ύπαιθρο έπαιρναν τη θέση τους στην Παλιά Πόλη»* (Δελιγιαννάκης, 2005 σελ.39). Μέχρι την εμφάνιση των πρώτων μοντέρνων οικοδομών, δεν υπήρχε θέμα διατήρησης της Παλιάς Πόλης.

Το 1965 επεκτείνεται το σχέδιο πόλης Ρεθύμνου στην περιοχή του Μασταμιά, η έγκριση επέκτασης έγινε με το Β.Δ. της 22.2.1965/ΦΕΚ 51/Δ/29.3.1965.

Το 1967 η **Παλιά Πόλη** κηρύχθηκε ως ιστορικός διατηρητέος τόπος, με την Υπουργική Απόφαση 24946 της 26.6.1967 ΦΕΚ 606/Β/30.10.1967 από το ΥΠ.ΠΟ. Μία ανελαστική κήρυξη, αφού ο χαρακτηρισμός αυτός σημαίνει ότι η Πολιτεία δια των αρμοδίων Υπηρεσιών της οφείλει να σέβεται και να διαφυλάσσει αυτόν τον τόπο από οποιεσδήποτε υπερβάσεις ή αυθαιρεσίες που αλλοιώνουν τον χαρακτήρα του και ο πολεοδομικός ιστός της ανωτέρω περιοχής θα πρέπει να προστατεύεται από οποιαδήποτε χρήση, εγκατάσταση ή αντίληψη η οποία είναι ξένη προς τον διατηρητέο οικισμό.

Το 1974 συντάχθηκε από τους μελετητές Μουτσόπουλο – Ζέρβα η «Μελέτη Προστασίας και ανάδειξης της Παλιάς Πόλης», μια μελέτη *«άριστη»* για την εποχή της η οποία τεκμηρίωσε το διάταγμα προστασίας της Παλιάς Πόλης του 1985.

Το 1976 καθορίζονται ειδικοί όροι για την Παλιά Πόλη του Ρεθύμνου με το Π.Δ. της 1.12.1975/ΦΕΚ36/Δ/31.1.1976, οι οποίοι στη συνέχεια ενσωματώθηκαν με κάποιες τροποποιήσεις με το Π.Δ. του 1978 με το οποίο χαρακτηρίζεται ως παραδοσιακός οικισμός με το από 19.10.1978 Π.Δ. (Υ.Χ.Ο.Π.) *«περί χαρακτηρισμού ως Παραδοσιακών Οικισμών τινών του Κράτους και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών»*.

Παρά τους χαρακτηρισμούς αυτούς εξακολουθούσε να ισχύει το ρυμοτομικό σχέδιο που δεν ακολουθούσε τον διαμορφωμένο αστικό ιστό. Έτσι από πλευρά πολεοδομικών ρυθμίσεων ίσχυε το σχέδιο πόλης, που συνήθως ρυμοτομούσε τις προσόψεις, ενώ από πλευράς αρχαιολογικής υπηρεσίας προβλεπόταν η διατήρησή τους. Ο απαιτούμενος χρόνος για τις εγκρίσεις ήταν μεγάλος και το περιεχόμενό τους πολύ δεσμευτικό και αυτό είχε σαν αποτέλεσμα να εκδηλωθεί μία άρνηση για κάθε έννοια προστασίας από όλους τους κατοίκους.

Μετά τη δικτατορία τα προβλήματα διαχείρισης του χώρου στην Ελλάδα είναι ιδιαίτερα οξυμένα, και ιδιαίτερα στο Ρέθυμνο αυξάνονται δραματικά με την εγκατάσταση του Πανεπιστημίου (από το 1970) και το ξεκίνημα του τουρισμού.

Μετά το 1974 που η πολιτική ζωή ομαλοποιείται το κράτος αρχίζει να αντιδρά και να λαμβάνει μέτρα όπως τη μείωση των συντελεστών δόμησης. Για το Ρέθυμνο τους επανακαθορίζει με το Π.Δ. της 1.12.1978.

Αξίζει να σημειωθεί ότι το 1979 ψηφίζεται ο νέος οικιστικός νόμος 947 και το 1980 ιδρύεται το Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας (Υ.Χ.Ο.Π.) με πρώτο Υπουργό τον Στέφανο Μάνο (Δεληγιαννάκης, 2005).

7.2. Η Ε.Π.Α. 1982-1984 στο Ρέθυμνο.

Μετά το 1981, στο Υπουργείο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, τον Στέφανο Μάνο διαδέχεται ο Αντώνης Τρίτσης που φιλοδοξούσε να προωθήσει τις σημαντικότερες πολεοδομικές παρεμβάσεις του νεότερου Ελληνικού Κράτους.

Το 1983 ψηφίζεται ο Νόμος 1337 και ξεκινάει η Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης (ΕΠΑ) η οποία σύμφωνα με τις διακηρύξεις του εμπνευστή της στόχευε μέσα από τον κατάλληλο σχεδιασμό και προγραμματισμό στην αρμονική ανάπτυξη όλων των ελληνικών πόλεων, κομποπόλεων και χωριών. Εκείνη την εποχή αυτή η διακήρυξη είχε προκαλέσει από την μία ενθουσιώδεις κριτικές και από την άλλη θεωρητικές και τεχνικές αντιρρήσεις από τους εμπλεκόμενους φορείς (ΤΕΕ, 1993).

Τον Μάρτιο του 1983 αρχίζουν οι εργασίες της ΕΠΑ και στο Νομό Ρεθύμνου. Για την πόλη του Ρεθύμνου, στα πλαίσια της ΕΠΑ, προβλέπονταν οι εξής μελέτες: Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο, Πολεοδομική Μελέτη Επέκτασης, Πολεοδομική Μελέτη Αναθεώρησης (Εφημερίδα *Ρεθεμνιώτικα Νέα*, 12.3.1983).

Οι συνεδριάσεις του Νομαρχιακού Συμβουλίου ξεκινούν και ανατίθεται ο πολεοδομικός σχεδιασμός στην *Ομάδα Πολεοδομικών Μελετών Ρεθύμνου*⁸, η οποία ανέλαβε να εκπονήσει τις μελέτες για την πόλη του Ρεθύμνου και για τα 8 επαρχιακά κέντρα του Νομού με βάση τον νέο (τότε) οικιστικό νόμο 1337/1983 (*Ρεθεμνιώτικα Νέα*, 27.5.1983).

Σε πρώτο στάδιο η ομάδα μελέτης ζητάει τις απόψεις των φορέων πάνω στα προβλήματα της πόλης που με βάση αυτές θα κατέληγε στην επιλογή εναλλακτικών προτάσεων οι οποίες θα σταλούν στους φορείς για τη νόμιμη συμμετοχική διαδικασία στον πολεοδομικό σχεδιασμό.

⁸ Υπεύθυνος-συντονιστής: Β. Ανδρεαδάκης, Ομάδα Μελέτης: Β. Ανδρεαδάκης, Μ. Ζαχαράκης, Μ. Ηλιάκη, Γ. Λιοδάκης, Ν. Σαραντινός, Ε. Σαρρής, Β. Τσάκωνας. Ειδικοί Επιστήμονες: Γ. Βουρδούμπας, Γ. Δουδουμής, Α. Κοκκινομαρκάκης.

Η Νομαρχία όλη αυτήν την περίοδο συγκαλεί και πραγματοποιεί μία σειρά συσκέψεων στην οποία συμμετέχουν το Νομαρχιακό Συμβούλιο, το Δημοτικό Συμβούλιο και διάφοροι φορείς. Παρατηρείται μία κινητοποίηση της κοινωνίας με τους εκπροσώπους των κοινωνικών φορέων να διατυπώνουν τις απόψεις τους και να ζητούν την διεξαγωγή πολλών ακόμα συσκέψεων ώστε να καταλήξουν στις καλύτερες προτάσεις (*Ρεθεμνιώτικα Νέα*, 8.6.1983).

Σε μία από αυτές τις συσκέψεις συμμετείχε και ο ίδιος ο Υπουργός (που επισκέφθηκε το Ρέθυμνο) τα θέματα που συζητήθηκαν ήταν: η δυσκολία εφαρμογής του πολεοδομικού σχεδίου στην πόλη, η επέκταση του σχεδίου πόλης, η προώθηση των πράξεων αναλογισμού για την εφαρμογή του παλιού σχεδίου, ο ειδικός πολεοδομικός κανονισμός στην Παλιά Πόλη, η Παλιά Πόλη σαν ειδικό θέμα, το θέμα των αυθαιρέτων και τα λειτουργικά προβλήματα της υπηρεσίας της Πολεοδομίας (*Ρεθεμνιώτικα Νέα*, 19.7.1983).

Αξιίζει να αναφέρουμε ότι στη συγκεκριμένη σύσκεψη ο Υπουργός Χ.Ο.Π. Αντώνης Τρίτσης δηλώνει ότι με διάταγμα που θα υπογραφεί σύντομα αποδεδμεύεται η Παλιά Πόλη του Ρεθύμνου από Ιστορικό Διατηρητέο Μνημείο και παράλληλα ξεκαθαρίζονται μια κι έξω οι δικαιοδοσίες των υπουργείων Χωροταξίας και Πολιτισμού. Με το διάταγμα αυτό ο κάθε ιδιοκτήτης που ζει μέσα στην Παλιά Πόλη θα μπορεί ο ίδιος να διαμορφώσει το εσωτερικό του σπιτιού του και να προχωρεί στην ανέγερση τρίτων ορόφων, εκτός βέβαια από τα κτίσματα – μνημεία τα οποία θα αναπαλαιωθούν και θα συντηρηθούν (*Ρεθεμνιώτικα Νέα*, 19.7.1983).

Παρατηρούμε ότι η μελετητική ομάδα του πολεοδομικού σχεδιασμού στο Ρέθυμνο δημοσιεύει πολύ τακτικά σχετικά άρθρα στον τοπικό τύπο. Η μεγάλη αυτή αρθρογραφία περιλαμβάνει κείμενα γενικά για την πολεοδομική ανασυγκρότηση και τον πολεοδομικό σχεδιασμό, ειδικά κείμενα για την περίπτωση του ΓΠΣ Ρεθύμνου και την πορεία των μελετών και υπάρχει μία πρόθεση για ενημέρωση όλων των κατοίκων και φορέων με σκοπό την μεγαλύτερη συμμετοχή τους σε όλη αυτή τη διαδικασία. Οι μελετητές της ΕΠΑ αναλαμβάνουν το ρόλο του καθοδηγητή της κοινωνίας και προσπαθούν να περάσουν σημαντικά μηνύματα.

Τονίζουν συνεχώς μέσα από την αρθρογραφία τους στις τοπικές εφημερίδες ότι ουσιαστικά σημεία απαραίτητα για την επιτυχία του προγράμματος, είναι ο συντονισμός των κοινωνικών φορέων για τη λήψη των αποφάσεων, η αποεμπορευματοποίηση στις επιλογές ανάπτυξης του χώρου και η πλατιά λαϊκή συναίνεση στις προτάσεις. Σαν στόχους της πολεοδομικής ανασυγκρότησης προβάλλουν:

- Την κοινωνικοποίηση του δημόσιου χώρου.
- Την προσπάθεια ελέγχου των τιμών γης και κατοικίας.
- Την προσφορά φθηνής γης στο σχέδιο πόλης.
- Τον προγραμματισμό και ιεράρχηση στην εκτέλεση των έργων υποδομής.

Υποστηρίζουν ότι η συμμετοχή στο σχεδιασμό δεν πρέπει να μεταβληθεί σε απλή συναίνεση διότι θα υπάρξουν σοβαρά προβλήματα στο στάδιο εφαρμογής των προγραμμάτων και ότι το οριστικό μοντέλο της τοπικής περιφερειακής ανάπτυξης θα βγει μέσα από την σύνθεση των αντιθέσεων (*Πεθεμνιώτικα Νέα*, 20.7.1983).

Τα προβλήματα της ΕΠΑ ήταν η έλλειψη θεσμοθετημένου νομοθετικού πλαισίου και υποδομής, η έλλειψη αποκεντρωμένου δημοκρατικού χωροταξικού προγραμματισμού, η έλλειψη συμμετοχικής εμπειρίας των φορέων στον σχεδιασμό εφόσον για πρώτη φορά στην ιστορία του τόπου τους δίδεται η ευκαιρία της συμμετοχής και η έλλειψη στελεχωμένων τεχνικών υπηρεσιών στην τοπική αυτοδιοίκηση.

Ενώ, τα προβλήματα διαδικασίας του προγράμματος στο Ρέθυμνο ήταν η ανάγκη μεγαλύτερης επικοινωνίας των μελετητών με τα καθοδηγητικά όργανα του Υπουργείου, η έλλειψη των μαζικών φορέων με έδρα το Ρέθυμνο, η έλλειψη παλιότερων μελετών υποδομής και η πρόσφατη εντατικοποίηση του ρυθμού ανάπτυξης της πόλης που συνοδεύονταν από έλλειψη στοιχείων, η έλλειψη εξειδικευμένων υπηρεσιών και τεχνολογικού εξοπλισμού (*Πεθεμνιώτικα Νέα*, 20.7.1983).

Με πρόθεση να συγκεντρωθούν όσο γίνεται περισσότερες προτάσεις και υποδείξεις το τμήμα Πολεοδομίας Ρεθύμνου απηύθυνε σε όλους τους τοπικούς φορείς, υπηρεσίες, Νομικά Πρόσωπα, συλλόγους, σωματεία, παραγωγικές οργανώσεις, ερωτηματολόγιο ζητώντας τις απόψεις τους σχετικά με διάφορα κρίσιμα θέματα όπως η χωροθέτηση της βιομηχανικής / βιοτεχνικής ζώνης, τα κίνητρα για την εγκατάσταση των τουριστικών μονάδων, οι κοινοτικές δημοτικές πλαζ, τα τουριστικά χωριά, η διατήρηση των ακτών, οι φτωχές και προβληματικές περιοχές κ.ά (*Πεθεμνιώτικα Νέα* 6.11.1983).

Χαρακτηριστικές είναι οι σοβαρές αντιθέσεις για τον πολεοδομικό σχεδιασμό που εξέφραζαν οι κάτοικοι Πλατανιά και Μισσιρίων και κυρίως οι ιδιοκτήτες ακινήτων της περιοχής των ανατολικών προαστίων. Οι δυσκολίες κατανόησης από την πλευρά της κοινωνίας των νέων μηχανισμών που εισήχθησαν εκείνη την εποχή (π.χ. Κοινωνικός Συντελεστής κ.ά.) αλλά και οι αντιδράσεις λόγω συμφερόντων οδηγούσαν στην άρνηση εφαρμογής του πολεοδομικού σχεδιασμού (*Πεθεμνιώτικα Νέα*, 14/3/1984.)

Το 1984 έχουμε οργανωτικές ανακατατάξεις και με απόφαση του Νομάρχη συγκροτείται το Συμβούλιο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος Ρεθύμνου (*Πεθεμνιώτικα Νέα*, 5.4.1984).

7.3. Χωροταξικές και Πολεοδομικές Μελέτες ή ρυθμίσεις στο Ρεθύμνο από το 1983 μέχρι σήμερα.

Οι χωροταξικές μελέτες στον Νομό Ρεθύμνου που ξεκίνησαν από το 1982, στα πλαίσια του προγράμματος και τον σχεδιασμό του Υ.Χ.Ο.Π. ολοκληρώθηκαν στον προγραμματισμένο χρόνο (Δεληγιαννάκης, 2005)

και είναι:

- ΥΧΟΠ, *Πρόγραμμα Ανάπτυξης 1983-87, Υφιστάμενη κατάσταση, Νομός Ρεθύμνου*, Αθήνα 1982. Η πρώτη αυτή μελέτη ανέλυε την υφιστάμενη κατάσταση του Νομού⁹. Μία από τις προτάσεις αυτού του Χωροταξικού ήταν και η ανάδειξη της ταυτότητας του Ρεθύμνου έτσι ώστε πέρα από διοικητικό και οικονομικό κέντρο να εξελισσόταν και σε εκπαιδευτικό, πολιτιστικό και τουριστικό κέντρο εξειδικευμένου χαρακτήρα με έμφαση στην Αναγεννησιακή πόλη και το Πανεπιστήμιο (Λουκάκη, 2007).
- ΥΧΟΠ, *Νομός Ρεθύμνου, Προτάσεις Χωροταξικής Οργάνωσης*, Αθήνα 1984. Η μελέτη αυτή ήταν το Β στάδιο της προηγούμενης, περιελάμβανε προτάσεις χωροταξικής οργάνωσης, αλλά δεν θεσμοθετήθηκε. Παρόλα αυτά οι μελέτες επειδή ήταν ιδιαίτερα σημαντικές συνέβαλλαν πολύ θετικά στον προσανατολισμό του προγραμματισμού. Όπως αναφέρουν χαρακτηριστικά τα στελέχη του ΥΠΕΧΩΔΕ, επί χρόνια οι μελέτες αυτές ήταν το βασικό υπόβαθρο βάσης δεδομένων και προτάσεων, που χρησιμοποιείτο στις επί μέρους σημειακές χωροθετήσεις, ή άλλα ζητήματα που προέκυπταν αποσπασματικά.
- Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) Ρεθύμνου, το οποίο εγκρίθηκε με την Υπουργική Απόφαση της 4.4.1986, ΦΕΚ/Δ/20.5.1986 και το οποίο σήμερα είναι σε φάση αναθεώρησης.
- Η Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) Ρεθύμνου, η οποία εγκρίθηκε με το Π.Δ. της 25.6.1987, ΦΕΚ 720 τα Δ/ 31.7.1987 και περιελάμβανε την ευρύτερη ζώνη της πόλης του Ρεθύμνου, το κύριο οδικό δίκτυο και την παραλία της Επισκοπής. Η ρύθμιση αυτή δεν εφαρμόστηκε λόγω αντιδράσεων και τροποποιήθηκε (το 1989). Το κύριο μέτρο της ήταν η μεγάλη αρτιότητα των γηπέδων και η κατάργηση των παρεκκλίσεων. Με την τροποποίηση της επανήλθαν οι παρεκκλίσεις στη δόμηση.
- Η τροποποίηση της ΖΟΕ Ρεθύμνου με το Π.Δ. της 8.6.1989, η οποία επανέφερε τις παρεκκλίσεις αλλά παρόλα αυτά περιόρισε την εγκατάσταση των ανεπιθύμητων χρήσεων γης στην περίμετρο της πόλης και προστάτευσε περιοχές (π.χ. περιοχή ποταμού Πλατανιά).

⁹ Οι προτάσεις χωροταξικής οργάνωσης για το Νομό ήταν: η ενίσχυση του ρόλου του νομού και της πρωτεύουσας του σε επίπεδο περιφέρειας παράλληλα με την ανάπτυξη της ενδοχώρας του, η αύξηση της παραγωγής και της παραγωγικότητας του πρωτογενούς τομέα, η δημιουργία αγροτοβιομηχανιών για την τοπική επεξεργασία των προϊόντων, η ανάπτυξη του τουρισμού με την ενσωμάτωση των νοτίων επαρχιών και με την καλλιέργεια εναλλακτικών μορφών κ.α.

Πάντως, η ΖΟΕ αυτή κατά την εφαρμογή της παραβιάστηκε¹⁰ και δημιουργήθηκαν διάφορα προβλήματα από τις ασάφειες και τις παραλείψεις της.

- Η *Ειδική Χωροταξική Μελέτη των νότιων ακτών του Νομού Ρεθύμνου* που ολοκληρώθηκε από το Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. το 1995, αλλά δεν θεσμοθετήθηκε.
- Η Μελέτη κατευθύνσεων για τις *ειδικά ρυθμιζόμενες πολεοδομικές δραστηριότητες (ΠΕΡΠΟ) Ρεθύμνου*, η οποία εγκρίθηκε με την Υπουργική Απόφαση ΦΕΚ 1003/Δ/15.10.2002. Πρόκειται για μελέτη επίπεδου Νομού η οποία αποσκοπούσε στο να δώσει κατευθύνσεις και όρια κορεσμού, ώστε να αξιοποιηθεί ως γενικός οδηγός για τις επί μέρους αδειοδοτήσεις ιδιωτικών πολεοδομήσεων (ΠΕΡΠΟ).
- Το Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού & Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Κρήτης, (υπ' αρ. 25291/25.06.03 Απόφαση Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. ΦΕΚ1486/Β'/03) το οποίο κάλυψε κάποια κρίσιμα κενά στο χωροταξικό σχεδιασμό.
- Τα ΣΧΟΟΑΠ κάποιων Δήμων που είναι σε εξέλιξη στον Νομό.

Μετά το 1983 εγκρίθηκαν οι εξής Πολεοδομικές Μελέτες:

- *Πολεοδομική Μελέτη Περιβολίων*: Η Π.Μ. Περιβολίων του Δήμου Ρεθύμνου ήταν η πρώτη που ξεκίνησε στο Νομό στα πλαίσια της ΕΠΑ και εγκρίθηκε με το Π.Δ. της 26.07.1986, ΦΕΚ 792/ Δ/ 9.9.1986.
- *Πολεοδομική Μελέτη της ενότητας Μασταμπάς – Καλλιθέα*: Η Π.Μ. Μασταμπά – Καλλιθέας εγκρίθηκε με το Π.Δ. της 29.12.1986, ΦΕΚ / 68 / Δ / 17.2.1987. Η πράξη εφαρμογής δεν έχει ολοκληρωθεί μέχρι σήμερα.
- *Πολεοδομικής Μελέτη Αγ. Νικόλαος – Κουμπές*: Η Π.Μ. εγκρίθηκε σε δύο τμήματα. Το πρώτο, με το Π.Δ. της 26.8.1986, ΦΕΚ 912/ Δ / 2.10.1986, η πράξη εφαρμογής κυρώθηκε με την απόφαση Νομάρχη ΤΟ 1015 / 8.3.1993. Το δεύτερο, με το Π.Δ. της 15.4.1988, ΦΕΚ 473 / Δ / 6.7.1988 και η πράξη εφαρμογής με την απόφαση ΔΠ 7143 / 10.10.2002.

7.3.1. Παρεμβάσεις στην Παλιά Πόλη μετά το 1983.

Μετά το 1967, όπως προαναφέρθηκε, η Παλιά Πόλη χαρακτηρίζεται ιστορικό διατηρητέο μνημείο και ο έλεγχος για την προστασία της ανήκει στην Αρχαιολογική Υπηρεσία . «Οι αντιφάσεις του σχεδίου πόλης, οι περιορισμοί δόμησης και η γραφειοκρατική αντιμετώπιση των προβλημάτων έστρεψαν τους κατοίκους να αρνούνται κάθε έννοια διατήρησης». Για την τροποποίηση του σχεδίου πόλης της Παλιάς

¹⁰ «ενώ αποτελούσε ζώνη οικιστικού ελέγχου, χωροθετήθηκαν οικισμοί μέσα στη ζώνη, με αποφάσεις Νομαρχιών, όπως ο Άγιος Μάρκος, Βιολί Χαράκι και Πανόραμα σε περιοχές που δεν προβλεπόταν η οικιστική χρήση από τις διατάξεις της» (Δελγιαννάκης, 2005 σελ.51).

Πόλης συνεργάστηκαν το Υπουργείο Πολιτισμού, το Υ.Χ.Ο.Π., ο Δήμος Ρεθύμνου και διάφοροι φορείς της πόλης. Την πρόταση συνέταξε το Υ.Χ.Ο.Π. με βάση τη μελέτη του Μουτσόπουλου – Ζέρβα, η οποία δημοσιεύθηκε με το Π.Δ. της 25.10.1984 ΦΕΚ30/Δ «Τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου της Παλιάς Πόλης...». Με την τροποποίηση εναρμονίστηκε το σχέδιο πόλης με τον υφιστάμενο και διατηρούμενο ιστό της πόλης και επίσης, θεσπίστηκαν ειδικοί όροι δόμησης με σκοπό την διατήρησή της. *«Όμως, για να γίνει το διάταγμα αποδεκτό από τους κατοίκους, θεσπίστηκαν και διατάξεις που αναιρούν κάθε πολιτική προστασίας»*. Συγκεκριμένα προβλέπεται συντελεστής δόμησης 1,5 , κάλυψη 75% και τρίτος όροφος, όταν σε άλλες περιοχές (π.χ. στην περιοχή του Μασταμπά) η δόμηση είναι 1,2 και η κάλυψη 40%.

Την ίδια περίοδο και μέσα στα πλαίσια του διαχωρισμού των αρμοδιοτήτων των δύο Υπουργείων (Υ.Χ.Ο.Π. και Υπ. Πολιτισμού), το Υ.Χ.Ο.Π. δημιούργησε Γραφείο στην Παλιά Πόλη, το οποίο το 1986 εκπονεί την *«Πολεοδομική μελέτη επέκτασης περιοχής νότια του Φρουρίου»* και προτείνει την ένταξη της περιοχής «Χαράκια» στο Σχέδιο Πόλης με ειδικούς όρους δόμησης. Η πρόταση εγκρίνεται από το Δημοτικό Συμβούλιο αλλά η Αρχαιολογική Υπηρεσία διαφωνεί. Μετά από λίγο χρονικό διάστημα το Γραφείο έκλεισε με εντολή από την κεντρική διοίκηση.

Το 1995 με πρωτοβουλία του Δήμου Ρεθύμνης υπογράφηκε η Προγραμματική Σύμβαση για την Παλιά Πόλη. Η Προγραμματική Σύμβαση για την Παλιά Πόλη του Ρεθύμνου υπεγράφη στις 20 Ιουνίου 1995, σύμφωνα με το άρθρο 11 του Ν. 1416/84 (ΦΕΚ 18/Α/21-2-1984) με συμβαλλομένους φορείς: Το ΥΠ.ΠΟ., το Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., τον ΕΟΤ, την Περιφέρεια Κρήτης, τη Νομαρχία Ρεθύμνης, το Τ.Α.Π.Α. και τον Δήμο Ρεθύμνης.

Σκοπός της Σύμβασης αυτής είναι η μέσω του Γραφείου η εκπόνηση και η εφαρμογή ενός ολοκληρωμένου Προγράμματος, το οποίο θα αποβλέπει στην εξειδικευμένη αντιμετώπιση των θεμάτων της παλιάς Πόλης του Ρεθύμνου και τον ορθό προσανατολισμό της μελλοντικής της εξέλιξης. Το πρόγραμμα αυτό έχει ως στόχους τη διάσωση της ιστορικής κληρονομιάς όλων των ιστορικών περιόδων της παλιάς πόλης, την ανάδειξη και την προβολή του πολιτιστικού της χαρακτήρα, την τουριστική της ανάπτυξη, την αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων της και την ορθή ανάπτυξη των κοινωνικοοικονομικών δραστηριοτήτων. Με τη σύμβαση αυτή προβλέπεται η ανάπτυξη ενός συνόλου δραστηριοτήτων και έργων, το οποίο θα καλύπτει όλα τα αντικείμενα που συνιστούν τη φυσιογνωμία της πόλης και είναι συνδεδεμένα με την ιστορία και την πολιτιστική και αρχιτεκτονική της παράδοσης¹¹ (<http://www.rethymno.gr/municipality/oldtownrethymno> τελευταία επίσκεψη 20.10.2008).

¹¹ Επίσης, σύμφωνα με την ίδια πηγή *«Η διάρκεια της Σύμβασης ορίσθηκε να είναι είκοσι (20) χρόνια, με χρόνο έναρξης την ημερομηνία υπογραφής της. Το ποσοστό συμμετοχής των συμβαλλομένων φορέων στις λειτουργικές δαπάνες αποφασίζει κατ' έτος η Κοινή Επιτροπή της Προγραμματικής Σύμβασης»*.

Το Γραφείο Προγραμματικής Σύμβασης της Παλιάς Πόλης μέσα σε αυτά τα δεκατρία χρόνια εκπονεί μελέτες, επιβλέπει έργα, διοργανώνει και συμμετέχει σε συνέδρια, συμμετέχει σε ευρωπαϊκά προγράμματα, θεσπίζει κανονιστικές αποφάσεις – προδιαγραφές, συντάσσει επιχειρησιακά σχέδια, συνεργάζεται με άλλους φορείς κ.ά. με στόχο την προστασία και την ανάδειξη του Ιστορικού Κέντρου του Ρεθύμνου.

Πάντως, σύμφωνα με διάφορες απόψεις, το Γραφείο σίγουρα συμβάλλει θετικά αλλά δεν είναι οργανωμένο με τρόπο ώστε να προστατεύει πραγματικά την Παλιά Πόλη. Συχνά οι εισηγήσεις και προτάσεις του προς την Δημοτική εξουσία δε εισακούονται, όπως για παράδειγμα η εισήγησή του σχετικά με την κατάληψη του δημόσιου χώρου από τα καταστήματα (τα εμπορεύματα έχουν καταλάβει τα πεζοδρόμια) που ζητάει την απελευθέρωσή τους. Προφανώς λόγω εσόδων ή λόγω πολιτικών συμφερόντων η δημοτική αρχή αγνοεί αυτήν αλλά και άλλες εισηγήσεις.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8: ΤΟ ΓΠΣ ΡΕΘΥΜΝΟΥ, Η ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΣΗ, Η ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΚΑΙ Ο ΡΟΛΟΣ ΤΗΣ ΤΟΠΙΚΗΣ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ.

8.1. Το εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. Ρεθύμνου.

8.1.1. Η Πρόταση.

Σε προηγούμενη ενότητα της εργασίας κάναμε μία επισκόπηση της Ε.Π.Α. στο Ρέθυμνο. Θα λέγαμε ότι συνέχεια της ενότητας είναι το κεφάλαιο αυτό.

Η μελέτη του Γ.Π.Σ. Ρεθύμνου έθεσε τις παρακάτω **προτεραιότητες**, αναφέροντας ότι τα έργα πρώτης φάσης είναι πολλά, όμως τα έργα εκείνα που η σημασία τους θεωρείται καθοριστική για την παραπέρα ανάπτυξη της πόλης είναι:

- Η παρακαμπτήριος που θα ανακουφίσει κυκλοφοριακά την πόλη, ιδίως τους καλοκαιρινούς μήνες.
- Το δίκτυο αποχέτευσης που θα απαλλάξει την πόλη από πολλές δυσκολίες, τις παραλίες από τα λύματα και θα συμβάλλει στην βελτίωση της δημόσιας υγείας.
- Το δίκτυο ύδρευσης θα λύσει το χρόνιο πρόβλημα του νερού.
- Η ολοκλήρωση του λιμανιού θα αμβλύνει σε μεγάλο βαθμό τη συγκοινωνιακή απομόνωση του Νομού.
- Τα έργα αντιπλημμυρικής προστασίας για την θωράκιση της πόλης από καταστροφές ανάλογες του 1984.
- Η ολοκλήρωση των εγκαταστάσεων του Πανεπιστημίου στην περιοχή του Γάλλου θα δώσει σημαντική ώθηση τόσο στην πνευματική ζωή της πόλης όσο και στην οικονομική της ανάπτυξη.
- Η δημιουργία μιας σειράς στεγαστικών προγραμμάτων θα λύσει το πρόβλημα της αυθαίρετης δόμησης και θα ικανοποιήσει την αυξημένη ανάγκη για στέγαση.
- Η δημιουργία βιοτεχνικών πάρκων θα βάλει φρένο στην αυθαίρετη εγκατάσταση των βιομηχανικών μονάδων και θα συμβάλλει στη βιωσιμότητά τους.
- Οι τουριστικές ζώνες θα σταματήσουν την άναρχη τουριστική ανάπτυξη και θα την οργανώσουν ορθολογιστικά.

- Η ανάδειξη της Παλιάς Πόλης θα διαφυλάξει τις μνήμες και την ιστορία του τόπου και θα συμβάλλει και στην οικονομική ανάπτυξη της πόλης.
- Οι προτεινόμενες επεκτάσεις του σχεδίου πόλης στις διάφορες περιοχές θα δημιουργήσουν νέα ποιότητα ζωής και θα δώσουν την ευχέρεια στον πολίτη να αποκτήσει στέγη.

Για την **Παλιά Πόλη**, η μελέτη έθετε τους εξής στόχους:

A) Την διατήρηση και προστασία της φυσιογνωμίας της, δηλαδή ενός μικρού ενετικού αστικού κέντρου με τούρκικες επεμβάσεις.

B) Το μεγάλο κόστος της διατήρησης και της ανάδειξης ενός μνημείου και μάλιστα σε τόσο μεγάλη έκταση δεν είναι δυνατόν να αντιμετωπιστεί από την ιδιωτική πρωτοβουλία.

Γ) Τον διαχωρισμό των αρχιτεκτονικών και πολεοδομικών στοιχείων και τη χάραξη πολιτικής της διατήρησης και της συντήρησής τους. Μία πρώτη διάκριση που γίνεται είναι: α) ο κτιριακός πλούτος και β) οι δημόσιοι και ιδιωτικοί ακάλυπτοι χώροι με διαφορετικό και οικονομικό καθεστώς διατήρησης. Η διάκριση και η πολιτική επέμβαση προτείνεται να γίνει σε έξι (6) κατηγορίες¹².

Ως απαραίτητες προϋποθέσεις εφαρμογής του προγράμματος εξυγίανσης της Παλιάς Πόλης, θέτονται: η εκπόνηση αναλυτικού σχεδίου κατανομής κτισμάτων κατά κατηγορίες, ο ειδικός κανονισμός δόμησης για κάθε κατηγορία, η στελέχωση του γραφείου Παλιάς Πόλης αρχαιολογίας έτσι ώστε να λειτουργήσει αυτοδύναμα, η παροχή οικονομικών κινήτρων και απαλλαγών ταυτόχρονα με τις πιθανές απαγορεύσεις, η στελέχωση του δήμου για να είναι σε θέση να οργανώσει την εφαρμογή των προγραμμάτων, η εξασφάλιση των περιοχών μεταφοράς συντελεστού δόμησης και περιοχών εφαρμογής μικτών προγραμμάτων στέγασης, η μελέτη του προβλήματος «Φορτέζα» από κοινή επιτροπή (ΕΟΤ, Δήμος, Υ.Χ.Ο.Π., ΥΠ.Π.Ο.) με στόχο την σύνταξη σχεδίου κτιριολογικού προγράμματος για να προκηρυχθεί πανελλήνιος διαγωνισμός ιδεών.

¹²

1: Μνημεία, ιστορικά κτίρια και περιβάλλον χώρος, αναστήλωση. Εγκατάσταση νέων χρήσεων, 2 Διατήρηση και ανάδειξη του πολεοδομικού ιστού στο σύνολό του. Διαμόρφωση δικτύου δρόμων, πεζοδρόμων και πλατειών, πλακοστρώσεις, εξοπλισμός ακάλυπτων χώρων, διαμορφώσεις που εναρμονίζονται στο χαρακτήρα κάθε τμήματος της πόλης μετά από ειδική μελέτη, 3: Τοπολογική εξυγίανση και αποκατάσταση παλιών αυθεντικών σπιτιών μεμονωμένων ή κατά προτίμηση σύνολο που διατηρεί σε μεγάλο βαθμό το χαρακτήρά τους, 4: Διατήρηση του πολεοδομικού ιστού και των κτιρίων συνοδείας με διατήρηση ή εξυγίανση των όψεων και ανακατασκευή ή αναδιάρθρωση του εσωτερικού, 5: Ανακατασκευή και προσθήκη σε κτίρια με αλλοιωμένη μορφολογία όψεων και τυπολογία κατόψεων, επέμβαση από ειδικούς όρους, 6: Ειδική πολιτική χρηματοδότηση μορφών συνεταριστικής μετεγκατάστασης από περιοχές πολεοδομικής εξυγίανσης σε αδόμητες περιοχές εντός σχεδίου. Προγράμματα ΔΕΠΟΣ με συμμετοχή της Τοπικής Αυτοδιοίκησης.

8.1.2. Η έγκριση.

Όπως αναφέρθηκε παραπάνω το ΓΠΣ Ρεθύμνου εγκρίθηκε με την Υπουργική Απόφαση της 4.4.1986. και η εκπόνησή του έγινε στα πλαίσια της Επιχείρησης Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης 82-84 του Υ.Χ.Ο.Π..

Σύμφωνα με την παραπάνω απόφαση, το Γ.Π.Σ. προέβλεπε συνοπτικά τα εξής:

A. Την πολεοδομική οργάνωση της πόλης του Ρεθύμνου με:

- 1) Την επέκταση του σχεδίου πόλης σε εκτάσεις πυκνοδομημένες και αραιοδομημένες καθώς και την ένταξη στο σχέδιο οικισμών προ του 1923, συνολικής επιφάνειας 2.500 στρ. περίπου και τη δημιουργία έξι (6) πολεοδομικών ενότητων (συνοικιών) όπως φαίνεται στον πίνακα που ακολουθεί.

Πίνακας 3. Πολεοδομικές Ενότητες Γ.Π.Σ.

<i>Πολεοδομική Ενότητα</i>	<i>Μέση Πυκνότητα κατ / Ηα</i>	<i>Μέσος συντελεστής δόμησης</i>
1. Αγ. Νικολάου – Κουμπέ	116	0,95
2. Παλαιάς Πόλης	163	1,50
3. Μασταμπά	121	1,10
4. Καλλαθέας	142	1,55
5. Περιβόλια	113	0,75
6. Πλατανιάς	107	0,75

Πηγή στοιχείων: Γ.Π.Σ. Ρεθύμνου.

2) Τον προσδιορισμό χρήσεων γης και ειδικότερα:

- Τη χωροθέτηση κεντρικών λειτουργιών επιπέδου πόλης στις ενότητες Παλιάς Πόλης και Μασταμπά.
- Τη δημιουργία τοπικών κέντρων σε επίπεδο πολεοδομικής γειτονιάς.
- Τη χωροθέτηση, μετά από εκτίμηση των αναγκών της κάθε γειτονιάς, δημοτικών σχολείων, νηπιαγωγείων και γυμνασίων – λυκείων.
- Τη χωροθέτηση των πανεπιστημιακών εγκαταστάσεων νότια της παρακαμπτήριας οδού, στην ιδιόκτητη έκταση στη περιοχή Γάλλου.

- Τη χωροθέτηση κέντρου υγείας, στην ανατολική πλευρά της πόλης, στη συνοικία Καλλιθέα.
- Τη χωροθέτηση βρεφονηπιακών σταθμών ανά γειτονιά, μαθητικών οικοτροφείων και εστιών κεντροβαρικά της πόλης (περιοχή Τιμίου Σταυρού), ιατρικών κλινικών και συμβουλευτικών σταθμών επιτόκων.
- Τη χωροθέτηση αθλητικών εγκαταστάσεων επιπέδου πόλης Ν.Α. του Πανεπιστημιακού χώρου και από ένα πυρήνα χωριστά για κάθε πολεοδομική ενότητα (συνοικία).
- Τη χωροθέτηση έξι πάρκων, ένα σε κάθε συνοικία.
- Τη χωροθέτηση πολιτιστικού άξονα παράλληλα από το εμπορικό κέντρο της πόλης αποτελούμενο από το Φρούριο Φορτέτζα, το συγκρότημα Τούρκικο σχολείο – Ωδείο, Αγ. Φραγκίσκο, καθώς και το συγκρότημα του νέου δημοτικού θεάτρου που προτείνεται στο χώρο της πλατείας των Τεσσάρων Μαρτύρων.
- Τη μεταφορά του σταθμού των ΚΤΕΛ.

3) *Τη γενική εκτίμηση της χωρητικότητας των πολεοδομικών ενότητων* σε κατοίκους με προοπτική το έτος 1987 των αναγκών σε γη (Ha) για κοινωνική υποδομή σε επίπεδο πόλης και στις πολεοδομικές ενότητες Αγ. Νικολάου – Κουμπέ, Καλλιθέα, Περιβόλια, Πλατανιάς, Μασταμπάς, Παλιά Πόλη.

4) *Τον καθορισμό ζωνών οικονομικών και θεσμικών κινήτρων* καθώς και πολεοδομικών μηχανισμών και ειδικότερα:

- Ζώνη Ειδικής Ενίσχυσης (Ζ.Ε.Ε.), το ιστορικό κέντρο της παλιάς πόλης, η περιοχή Μεσκηνιά και η περιοχή νότια της Φορτέτζας.
- Ζώνη Ειδικών Κινήτρων (Ζ.Ε.Κ) οι περιοχές χονδρεμπορίου με σκοπό τη θεσμοθέτηση ειδικών κινήτρων μετεγκατάστασης των μονάδων απ' την πόλη.
- Ζώνη Κοινωνικού Συντελεστή (Ζ.Σ.Κ.) στις περιοχές του λόφου Κουτσουράκη, δυτικά ρέματος Κριάρη και στο ανατολικό άκρο της περιοχής Μισίρια.
- Ζώνη Αγοράς Συντελεστή δόμησης (Ζ.Α.Σ.) η Β.Δ. περιοχή των Μισιρίων και δυτικά του ρέματος Κριάρη.
- Ζώνη Αστικού Αναδασμού (Ζ.Α.Α.) στην περιοχή νότια του Τιμίου Σταυρού καθώς και στις ζώνες χονδρεμπορίου.

Β. Τη λήψη μέτρων για την προστασία του περιβάλλοντος και συγκεκριμένα: την εγκατάσταση μόνιμου σταθμού ελέγχου της ρύπανσης στη θαλάσσια περιοχή, την δημιουργία βιολογικού καθαρισμού των λυμάτων της πόλης, τον συστηματικό έλεγχο των βιομηχανικών αποβλήτων στις

βιομηχανικές / βιοτεχνικές ζώνες που θα δημιουργηθούν, τον χαρακτηρισμό των λόφων, νότια της πόλης, σαν «περιοχή ειδικής προστασίας αναδάσωσης και ανάπλασης» περιοχές περιαστικού πρασίνου, η προστασία της γης υψηλής παραγωγικότητας ανατολικά της πόλης και νότια της παλιάς εθνικής οδού, την προστασία χώρων ιστορικού ενδιαφέροντος και αρχιτεκτονικών συνόλων όπως η περιοχή της Φορτέτζας, το Τζαμί Μασταμπά καθώς και το ιστορικό κέντρο της πόλης.

Γ. Τις προβλέψεις για τα απαραίτητα έργα και μελέτες δικτύων υποδομής και ειδικότερα:

α) Μεταφορικής υποδομής:

- Χαρακτηρισμός της Ν.Ε.Ο. ως «κλειστής λεωφόρου» και δημιουργία πέντε (5) ανισόπεδων κόμβων (Πανεπιστήμιο, Αγιοβασιλιώτικος δρόμος, Καστελλάκια, Μισίρια και Πλατάνια).
- Δημιουργία πρωτεύοντος οδικού δικτύου της πόλης από τους άξονες Η. Γαβριήλ – Κουντουριώτη – Πορτάλιου.
- Παράκαμψη του κέντρου από τον Αγ. Νικόλαο με νέα χάραξη δρόμου προς Γερασιώτικα – Τίμιο Σταυρό – Χ' Γιάνναρη που συμβάλλει στη νέα χάραξη της Μοάτσου μέχρι Λ. Κουντουριώτη.
- Δημιουργία περιαστικής αρτηρίας που θα συνδέει τις νότιες γειτονιές Μασταμπά – Κολωνάκι – Καλλιθέα (στο όριο του σχεδίου).
- Δημιουργία αρτηρίας περιφερειακά της Φορτέτζας για την εξυπηρέτηση του λιμανιού και σύνδεση της με τον Αηβασιλιώτικο δρόμο.
- Σύνδεση των παράλληλων (προς το θαλάσσιο μέτωπο) αρτηριών με έξι (6) κάθετες αρτηρίες, που είναι οι ακόλουθες:
 - Γάλλου – Πανεπιστήμιο
 - Δημητρακάκη – Μασταμπά νότια της Χ' Γιάνναρη
 - Καζαντζάκη
 - Θεοδοκόπουλου
 - Κόρακα Καμάρα
 - Δρόμος σημερινού Πανεπιστημίου – Καστελλάκια στα Περιβόλια
- Παράκαμψη στον Πλατανιά του κέντρου του οικισμού για ενοποίηση των οικιστικών συνόλων.
- Δημιουργία δικτύου συλλεκτήριων για εξυπηρέτηση των τοπικών κινήσεων, σε κάθε γειτονιά.

β) Υδρευσης

- Καθορισμός αναγκών.
- Δημιουργία δικτύου τεσσάρων (4) δεξαμενών με κεντρική δεξαμενή του Γάλλου.

- Καθορισμός τροφοδοσίας δεξαμενών.
- Εξυπηρέτηση ειδικών χρήσεων (τουρισμός, Πανεπιστήμιο, στρατιωτικές εγκαταστάσεις, ΒΙΠΑ).
- Άρδευση της γεωργικής γης σε ειδικές περιπτώσεις από τη δεξαμενή Τσεσμέ για ορισμένες ώρες.

γ) *Αποχέτευσης*

- Δημιουργία χωριστού δικτύου αποχέτευσης ομβρίων για την νέα πόλη.
- Περιγραφή δικτύου αποχέτευσης παλιάς πόλης.
- Περιγραφή δικτύου αποχέτευσης ακαθάρτων στη νέα πόλη.
- Κεντρικός αποχετευτικός αγωγός.
- Βιολογικός καθαρισμός (χωροθέτηση - λειτουργία).
- Εξυπηρέτηση περιοχών επέκτασης.
- Κεντρικός παραλιακός αγωγός.
- Δίκτυο αντλιοστασίων και σύνδεσή του με την Ε.Ε.Λ.
- Δημιουργία ΧΥΤΑ στην τοποθεσία βορειοανατολικά στα Φρατζεσκιανά Μετόχια, ύστερα από μελέτες. Η στάθμευση των απορριμματοφόρων προβλέπεται στη ζώνη χονδρεμπορίου στα Μισίρια.

δ) *Ενέργειας, τηλεπικοινωνιών*

Συνιστάται προσαρμογή του προγραμματισμού της ΔΕΗ και του ΟΤΕ στο σχεδιασμό και τις προβλέψεις του ΓΠΣ.

Δ. Τις προβλέψεις για ασφάλεια και προστασία και προτείνονται:

- Ζώνες πυρασφάλειας γύρω από την πόλη, τα φαράγγια, τις διαμορφωμένες ΠΕ.
- Προτείνεται η κατασκευή νέων σημείων υδροληψίας στους εθνικούς δρόμους και την πόλη.
- Προσδιορίζονται οι χώροι συγκέντρωσης των κατοίκων σε περίπτωση θεομηνιών.

8.2 Προβλήματα εφαρμογής και παραβιάσεις του Γ.Π.Σ. και του πολεοδομικού σχεδιασμού.

Όπως προαναφέρθηκε θα πρέπει να σημειωθεί το γεγονός της απειρίας στη σύνταξη και εφαρμογή των μελετών και η ανυπαρξία και οι ασάφειες των υποβάθρων. Η εφαρμογή του Γ.Π.Σ. ήταν μέχρι σήμερα αποσπασματική, αφού δεν έχουν ολοκληρωθεί ακόμη οι προβλεπόμενες επεκτάσεις των περιοχών και συγκεκριμένα του υπόλοιπου των Περιβολίων, των Μισσιρίων, του Σφακάκι, της περιοχής Καστελλάκια και του Πλατανιά – Τσεσμέ (Δεληγιαννάκης, 2005).

Όπως χαρακτηριστικά αναφέρει ο Δεληγιαννάκης (2005, σ.48-49) στην κριτική του, *«η χειρότερη ενέργεια στην εφαρμογή του Γ.Π.Σ. ήταν η συστηματική παραβίασή του από εκείνους που το θεσμοθέτησαν»* και παραθέτει μερικά κακά παραδείγματα:

Παράδειγμα 1: Το Γ.Π.Σ. προέβλεπε στο ανατολικό τμήμα της λιμενολεκάνης τη δημιουργία μιας μικρής μαρίνας εκτιμώντας πως οι ανάγκες του Ρεθύμνου για μαρίνα είναι μικρές. Το 1989 εξετάζεται από την Επιτροπή Αρχιτεκτονικού Ελέγχου του Νομού η μελέτη της μαρίνας με χερσαίες κτιριακές εγκαταστάσεις πολυώροφων κτιρίων με χρήση καζίνο κλπ. με την αιτιολογία πως το έργο πρέπει να λειτουργεί ανταποδοτικά. Ευτυχώς η Επιτροπή απέρριψε την μελέτη και το έργο δεν προχώρησε. Το 1993 στον Νόμο 2160 σχετικά με *«φρυθμίσεις για τον τουρισμό και άλλες διατάξεις»* δημοσιεύτηκε και ο «τουριστικός λιμένας Κουμπέ», που προέβλεπε και χρήσεις γης στη χερσαία ζώνη με μεγάλο συντελεστή δόμησης. Παράλληλα είχαν ξεκινήσει και τα έργα κατασκευής της μαρίνας. Το Νομαρχιακό Συμβούλιο είχε εισηγηθεί αρνητικά για τη Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Μ.Π.Ε.) , τελικά το έργο περιορίστηκε στα πρώτα μπαζώματα στην περιοχή του κολυμβητηρίου, και σταμάτησε. Τίποτα από τα παραπάνω δεν προβλεπόταν στο Γ.Π.Σ., έχουμε δηλαδή εδώ ένα τυπικό παράδειγμα τομεακής πολιτικής και νομοθεσίας που παραβιάζει – παρακάμπτει τις διαδικασίες σχεδιασμού που θεωρούνται ανελαστικές και περιοριστικές.

Παράδειγμα 2: Στο Γ.Π.Σ. είχε αντιμετωπιστεί το σοβαρό κυκλοφοριακό πρόβλημα της πόλης του Ρεθύμνου με την πρόβλεψη τριών παράλληλων οδικών αξόνων. Ο ένας ήταν η παλιά εθνική, ο δεύτερος ήταν η συνέχεια της Χατζημιχάλη Γιάνναρη, που περνούσε από τα νταμάρια του Κουμπέ και ο τρίτος ήταν ο περιφερειακός δρόμος του σχεδίου πόλης. Με την έγκριση του Γ.Π.Σ. ακολούθησε η απόφαση τροποποίησης του παλιού σχεδίου πόλης του Μασταμπά (ΤΟ 2791/7.5.1986/ΦΕΚ685/Δ/22.8.1986) για να εναρμονιστεί με αυτό. Αντί, λοιπόν, να εφαρμοστεί αυτό που προβλεπόταν στο Γ.Π.Σ., οικοδομήθηκε πολυκατοικία πάνω στον οδικό άξονα της πόλης και αφού έγινε η τροποποίηση του σχεδίου πόλης (ΤΠ6090/22.12.1992ΦΕΚ127/Δ/19.2.1993) με τη σύμφωνη γνώμη του Δήμου και του Σ.Χ.Ο.Π. Η τροποποίηση αυτή δεν επιτρεπόταν αφού ήτανε αντίθετη με τις προβλέψεις του Γ.Π.Σ. Το συγκεκριμένο οικόπεδο είχε δεσμευτεί για να είναι δυνατή η κατασκευή του προβλεπόμενου οδικού άξονα από το Γ.Π.Σ. Οι ιδιοκτήτες είχαν εξαντλήσει τη δικαστική οδό και είχε εκδοθεί η 2371/1989

απόφαση του ΣτΕ με την οποία είχε κριθεί πως η τροποποίηση ΤΠ 1477/28.4.1987 του σχεδίου πόλης ήταν νόμιμη. Χρειάστηκε να περάσει δύο φορές από το Δημοτικό Συμβούλιο για να γνωμοδοτήσει υπέρ της κατάργησης του άξονα και παρά τις αρνητικές εισηγήσεις των υπηρεσιών του Δήμου και της Πολεοδομίας (Δεληγιαννάκης, 2005).

Παράδειγμα 3: Μία άλλη παραβίαση του Γ.Π.Σ. ήταν ότι έγιναν επεκτάσεις του σχεδίου πόλης σε ρέματα που το Γ.Π.Σ. προέβλεπε πράσινο όπως το ρέμα «Καμαράκι».

Παράδειγμα 4: Όπως αναφέρθηκε σε προηγούμενη ενότητα η Πολεοδομική Μελέτη Περιβολίων του Δήμου Ρεθύμνου ήταν η πρώτη που ξεκίνησε στο Νομό στα πλαίσια της ΕΠΑ. Χρησιμοποιήθηκαν φωτογραμμετρικά διαγράμματα ως τοπογραφικά υπόβαθρα τα οποία οδήγησαν τους μελετητές σε πολλά λάθη κατά τη σύνταξη της μελέτης. Πριν την έγκριση της Π.Μ. Περιβολίων προηγήθηκαν δύο αποφάσεις του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. που είχαν τη σύμφωνη γνώμη του Δημοτικού συμβουλίου και ήταν ο χαρακτηρισμός της περιοχής αυτής ως πυκνοδομημένης και η έγκριση της πολεοδομικής προμελέτης της συγκεκριμένης πολεοδομικής ενότητας.

Το πολεοδομικό σχέδιο είχε προβλέψει τη δημιουργία πλατείας και χώρο για τη δημιουργία βρεφονηπιακού σταθμού, όμως στον χώρο αυτό είχε ήδη εκδοθεί οικοδομική άδεια για ξενοδοχείο και έτσι αργότερα το ρυμοτομικό σχέδιο προσαρμόστηκε σε αυτό και καταργήθηκε ο κοινόχρηστος και κοινωφελής χώρος.

Σύμφωνα πάντα με τον Δεληγιαννάκη (2005), υπήρχαν από την αρχή αντιδράσεις για την πολεοδόμηση του οικισμού και η απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου για υπαγωγή της πολεοδομικής ενότητας στις εξαιρέσεις του Νόμου ώστε να συνεισφέρουν γη και τα μικρά οικόπεδα, οδήγησε στη δημιουργία ενός μετώπου οργανωμένων πολιτών κατά του πολεοδομικού σχεδιασμού. Οι συνεδριάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου πραγματοποιούνται κάτω από ιδιαίτερα τεταμένη ατμόσφαιρα. Η εφαρμογή του σχεδίου πόλης στις περιοχές Κουμπέ, Μασταμπά, Περιβόλια, Μισσίφια οδηγείται σε αδιέξοδο, αφού υπάρχουν έντονες αντιδράσεις από τους οργανωμένους κατοίκους και γίνονται ενέργειες που επιδιώκουν την αντικατάσταση του Ν.1337/1983.

Τον Μάιο του 1993 ολοκληρώθηκε η πράξη εφαρμογής η οποία όμως δεν κυρώθηκε στο σύνολό της αλλά τμηματικά. Υπήρξε μια πρακτική τμηματικών κυρώσεων η οποία ακολουθήθηκε και μετά τη θεσμοθέτηση της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης το 1994. Μέχρι τις αρχές του 1999 είχαν κυρωθεί πάνω από το 50% των οικοδομικών τετραγώνων και αυτή η μέθοδος οδηγούσε σε αδιέξοδα γιατί γινόταν κύρωση των ιδιωτικών τμημάτων (ώστε να μπορούν να οικοδομήσουν) χωρίς να περιλαμβάνονται οι κοινόχρηστοι χώροι.

Παράδειγμα 5: Η Πολεοδομική Μελέτη της ενότητας Μασταμπάς – Καλλιθέα εγκρίθηκε με το Π.Δ. της 29.12.1986, ΦΕΚ / 68 / Δ / 17.2.1987. Η πράξη εφαρμογής δεν έχει ολοκληρωθεί μέχρι σήμερα.

Η ερμηνεία της μακρόχρονης καθυστέρησης όπως δημοσιεύθηκε στις εφημερίδες στις 18.9.2002¹³ από τον Δ. Αρχοντάκη (Δήμαρχο τότε) έχει ως εξής:

« Το 1992 αποφασίστηκε τροποποίηση του Σχεδίου Πόλεως, στις περιοχές Μασταμπά – Καλλιθέα διότι, σύμφωνα με τους μελετητές της υπό σύνταξη πράξης εφαρμογής, η εφαρμογή του θα ήταν πρακτικά ανέφικτη δεδομένου ότι οι προβλεπόμενες σε αυτήν ρυμοτομήσεις θα σήμαιναν τεράστιο έλλειμμα γης και κατ' επέκταση την καταβολή υπέρογκων αποζημιώσεων που ουσιαστικά καθιστούσαν αδύνατη την εφαρμογή του. Το τότε Δημοτικό Συμβούλιο δέχτηκε την άποψη των Μελετητών και γνωμοδότησε για την τροποποίηση του Σχεδίου Πόλεως και στη συνέχεια γνωμοδότησε υπέρ της πρότασης και το Σ.Χ.Ο.Π. Η λήψη της οριστικής απόφασης για το θέμα άνηκε τότε στον Νομόρχη Ρεθύμνου. Η απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου είχε γνωμοδοτικό χαρακτήρα. Η τροποποίηση του Σχεδίου Πόλεως εγκρίθηκε από τον τότε Νομόρχη Ρεθύμνου. Η εισηγητική πρόταση σαφώς και κατατέθηκε από το Δήμο και ο προκάτοχος του σημερινού Νομόρχη μελέτησε τα δεδομένα κι εκτίμησε σωστά την κατάσταση. Τελικά, στα χρόνια που ακολούθησαν δεν κυρώθηκαν από τον κ. Νομόρχη οι Πράξεις Εφαρμογής στο σύνολό τους (άγνωστο για ποιους λόγους) αλλά μεμονωμένα με όλα τα συνακόλουθα που συνεχίζουν να ταλανίζουν μεγάλο αριθμό πολιτών».

Παράδειγμα 6: Το 1992 ξεκινάει η «ολική ανατροπή» του σχεδίου πόλης και κάποιοι συμφώνησαν να καταργήσουν τους κοινόχρηστους χώρους, να στενέψουν τους δρόμους και να δημιουργηθούν οικόπεδα. Το Σ.Χ.Ο.Π. του Νομού συμφώνησε με τις τροποποιήσεις του Δημοτικού Συμβουλίου και η Πολεοδομία αποφάσισε να προωθούνται, οι τροποποιήσεις τμηματικά για υπογραφή από τον Νομόρχη. Την ίδια περίοδο, ξεκινούν και οι μεμονωμένες πράξεις εφαρμογής από την Πολεοδομία. Οι πράξεις αυτές ακολούθησαν την πρακτική των μεμονωμένων πράξεων της περιοχής των Περιβολίων.

Όπως αναφέρθηκε και παραπάνω (στην ενότητα 3.2.6) σε εξαιρετικές περιπτώσεις η πράξη εφαρμογής μπορεί να συντάσσεται και για μεμονωμένη ιδιοκτησία, οπωσδήποτε όμως σε ολόκληρη την πλευρά του οικοδομικού τετραγώνου. Στην προκείμενη περίπτωση δεν εφαρμόστηκαν όμως τα προβλεπόμενα στην υπ' αριθμ. 73166/2396/34/9.7.1992 εγκύκλιο του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. και ειδικότερα δεν εφαρμόστηκε στις κυρωμένες πράξεις: α) Σαφής αναφορά στην αίτηση των ενδιαφερομένων των λόγων για τους οποίους ζητήθηκε η σύνταξη Μ.Π.Ε., β) εκτίμηση της Πολεοδομικής Υπηρεσίας για την έκταση και τον ελάχιστο χρόνο εκπόνησης της Μ.Π.Ε., γ) συμπερίληψη της εκτίμησης στην εισήγηση που υποβάλλεται στον Νομόρχη για έκδοση της απόφασης κύρωσης της Μ.Π.Ε., δ) εμπεριστατωμένη αιτιολόγηση της ανάγκης σύνταξης της Μ.Π.Ε. στην απόφαση του Νομόρχη, ε) προσκόμιση αξιόπιστων στοιχείων για τις περιλαμβανόμενες στη Μ.Π.Ε. ιδιοκτησίες, στ) συναίνεση των εμπλεκόμενων ιδιοκτητών των οποίων δεν υλοποιείται η τακτοποίηση με την τμηματική κύρωση.

¹³ P.N., 18.9.2002, πηγή: Δεληγιαννάκης, 2005, σ.90-91.

Στην περίπτωση της Πολεοδομικής Ενότητας Αγ. Νικόλαος – Κουμπές, η περιοχή είχε τα ίδια πολεοδομικά χαρακτηριστικά με την περιοχή των Περιβολίων όταν ξεκίνησε η μελέτη πολεοδόμησης. Η πολεοδομική ενότητα περιελάμβανε τον οικισμό προ του 1923 μαζί με το πυκνοδομημένο τμήμα και περιοχή επέκτασης. Κατά την πολεοδόμηση εντάχθηκαν στον 1337/1983 και η περιοχή των Περιβολίων αλλά και η περιοχή του Αγ. Νικολάου – Κουμπέ. Στην πρώτη περίπτωση οι αντιδράσεις των κατοίκων, οι οποίοι ήθελαν να ανατρέψουν τον Νόμο είχε τα αποτελέσματα που αναφέρθηκαν παραπάνω, ενώ στη δεύτερη περίπτωση οι κάτοικοι δέχτηκαν το σχεδιασμό γι' αυτό η πράξη εφαρμογής στην περιοχή τους έγινε κανονικά και χωρίς να προηγηθούν μεμονωμένες πράξεις.

Συμπέρασμα όλων των παραπάνω είναι ότι ενώ το Γ.Π.Σ. είχε θεσμοθετηθεί και αποτελούσε Νόμο του Κράτους την ίδια στιγμή οι κρατικοί φορείς δεν το λάμβαναν υπόψη, υπό την πίεση τοπικών συμφερόντων, είτε συλλογικά εκφρασμένων (όπως στην περίπτωση των οργανωμένων κατοίκων Περιβολίων – Μισσιριών) είτε ατομικών (όπως στην περίπτωση ανοικοδόμησης πολυκατοικίας στον οδικό άξονα).

8.3 Η Συμβολή του Γ.Π.Σ. στην Τοπική Ανάπτυξη.

Στην προηγούμενη ενότητα αναλύθηκαν τα κακά παραδείγματα που χαρακτήρισαν την εφαρμογή του Γ.Π.Σ. στο Ρέθυμνο. Παρόλο που η εφαρμογή του Γ.Π.Σ. ήταν αποσπασματική και δεν εφαρμόστηκε όπως έπρεπε, το Γ.Π.Σ. είναι ένα εργαλείο που στόχο έχει την τοπική ανάπτυξη. Οι προτεραιότητες και οι προβλέψεις που είχαν τεθεί στο Γ.Π.Σ. ήταν πραγματικές ανάγκες για την πόλη και ευτυχώς κάποιες από αυτές υλοποιήθηκαν, έστω με αργό ρυθμό.

Μέχρι τη δεκαετία του 1980 υπήρχε ανεπάρκεια υποδομών στην περιοχή και αυτό φαίνεται από τις προβλέψεις του Γ.Π.Σ. το οποίο αποτυπώνει τις ελλείψεις που πρέπει να καλυφθούν για να μειωθούν τα προβλήματα και να υποβοηθηθεί η αναπτυξιακή διαδικασία στην περιοχή.

Αντίθετα από τις αρχές της δεκαετίας του 1980 και με έμφαση στη δεκαετία του 1990, αναβαθμίζονται και αναπτύσσονται σταδιακά μία ποικιλία υπηρεσιών του δημοσίου (κυρίως υπηρεσίες υγείας, ασφάλισης και κοινωνικής παρέμβασης, μεταφορών, επικοινωνίας, τράπεζες, έργα ύδρευσης, αποχέτευσης, ηλεκτροδότησης, πολιτισμού, παιδείας, περιβάλλοντος, αθλητισμού κ.ά) στην πόλη αλλά και στον νομό (Παπαδάκη – Τζεδάκη, 1999).

Τα έργα υποδομής σε όλους τους τομείς της κοινωνικής ζωής και η βελτίωση των προσφερόμενων κρατικών υπηρεσιών που πραγματοποιήθηκαν τη δεκαετία του 1980 και του 1990 στο Ρέθυμνο είναι ιδιαίτερα σημαντικά και καθοριστικής σημασίας για το αναπτυξιακό μέλλον της περιοχής.

Στον Πίνακα 4 εμφανίζονται τα σημαντικότερα δημόσια έργα υποδομών και κατασκευών που χρηματοδοτήθηκαν την τελευταία 25ετία στο Νομό Ρεθύμνου. Τα έργα δημοπρατήθηκαν, σταδιακά και ο συνολικός προϋπολογισμός τους φτάνει κατά προσέγγιση τα ποσά του πίνακα (τα ποσά είναι σε τιμές κυρίως του έτους δημοπράτησης και γι' αυτόν τον λόγο δεν έχει γίνει η άθροιση τους).

Πίνακας 4. Τα σημαντικότερα έργα υποδομής στο Ν. Ρεθύμνου τα τελευταία 25 χρόνια από δημόσιες επενδύσεις και επιχορηγήσεις της Ε.Ε.

	ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΩΝ – ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ	ΥΨΟΣ ΠΙΣΤΩΣΕΩΝ ΣΕ ΔΡΧ.
A.	ΥΔΡΕΥΣΗ – ΑΡΔΕΥΣΗ - ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗ	
1.	Φράγμα Ποταμών	11.000.000.000
2.	Υδρευση – Αποχέτευση Παλιάς Πόλης Ρεθύμνου	6.000.000.000
3.	Λιμνοδεξαμενή Βυζαρίου	2.500.000.000
4.	Υδρευτικά διάφορα σε 80 Ο.Τ.Α. (1995-1997)	1.500.000.000
5.	Δεξαμενές – Αντλιοστάσια – Δίκτυα (1995-1997)	400.000.000
B.	ΜΕΤΑΦΟΡΕΣ	
6.	Λιμάνι – Μαρίνα Ρεθύμνου	7.000.000.000
7.	Έργα Οδοποιίας (1994-1997)	3.000.000.000
8.	Επέκταση – ανάπλαση παραλιακής οδού Ρεθύμνου	600.000.000
Γ.	ΠΑΙΔΕΙΑ – ΥΓΕΙΑ	
9.	Πανεπιστήμιο Κρήτης – Ρέθυμνο (1988 – 1997)	11.000.000.000
10.	Σχολικά κτίρια κ.ά.	1.500.000.000
11.	Νοσοκομείο Ρεθύμνου	-
12.	Τρία Κέντρα Υγείας	-
Ε.	ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ	
13.	Ανάπλαση του Ενετικού Φρουρίου Φορτέτσα	500.000.000
14.	Προστασία – αξιοποίηση Παλιάς Ενετικής Πόλης Ρεθύμνου	-
15.	Αναστήλωση μνημείων, σπηλαίων, μοναστηριών (1995-1997)	450.000.000
ΣΤ.	ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ	
16.	Βιολογικός καθαρισμός Ρεθύμνου	3.000.000.000

17.	Βιολογικοί καθαρισμοί Μπαλί, Περάματος, Πλακιά	-
18.	Ανάπλαση / καθαρισμός ακτών	140.000.000
19.	X.Y.T.A. Αμαρίου	140.000.000
20.	X.Y.T.A. Ρεθύμνου	1.100.000.000

Πηγή: Παπαδάκη – Τζεδάκη, 1999, σελ. 383.

Τα έργα αφορούν στην επέκταση ή βελτίωση του οδικού δικτύου, των δικτύων ύδρευσης, άρδευσης και αποχέτευσης, σε αντιπλημμυρικά έργα, το λιμάνι, τη μαρίνα, σε βιολογικό καθαρισμό, στην προστασία και αξιοποίηση, δηλαδή ανάπλαση του ιστορικού κέντρου ή της Παλιάς Πόλης και του Φρουρίου Φορτέτσα, στην επέκταση και ανάπλαση της παραλιακής οδού, στην κατασκευή λιμνοδεξαμενών, στην κατασκευή του Πανεπιστημίου, σχολικών κτιρίων, στην επέκταση και στον εκσυγχρονισμό του Νοσοκομείου κ.ά. Εκτός από τα έργα που καταγράφονται στον πίνακα, κατασκευάστηκαν και εξακολουθούν να κατασκευάζονται εκατοντάδες μικρά έργα που συνέβαλλαν σημαντικά στην αναβάθμιση του βιοτικού επιπέδου του τοπικού πληθυσμού.

Ο βιολογικός καθαρισμός αποτελεί ένα ιδιαίτερα σημαντικό έργο στην πόλη του Ρεθύμνου. Η αποχέτευση της πόλης του Ρεθύμνου, είναι ένα μεγάλο και ιδιαίτερα σημαντικό έργο που κατασκευάστηκε σε διάφορες φάσεις. Η επέκταση και η ανάπλαση της παραλιακής οδού είναι ένα άλλο πολύ σημαντικό έργο. Ο εκσυγχρονισμός και η επέκταση του Γενικού Νομαρχιακού Νοσοκομείου Ρεθύμνου στα πλαίσια του Ε.Σ.Υ. οδήγησε στην αναβάθμιση των υπηρεσιών περίθαλψης και υγείας και δημιούργησε σημαντικές προοπτικές που απολαμβάνει ο τοπικός πληθυσμός κυρίως, αλλά και οι τουρίστες / επισκέπτες της περιοχής.

Ένα πολύ σημαντικό έργο για το Ρέθυμνο είναι η δημιουργία του Βιοτεχνικού Πάρκου (ΒΙΟ.ΠΑ ΡΕΘΥΜΝΟΥ). Οι ενέργειες για την υλοποίηση του ξεκίνησαν το 1994, τα έργα υποδομής έχουν σχεδόν ολοκληρωθεί και το 2007 έγιναν τα εγκαίνια της έναρξης των εργασιών κατασκευής του.

Η δημιουργία του Βιοτεχνικού Πάρκου Ρεθύμνου χρηματοδοτείται από το ΠΕΠ Κρήτης 2000-2006 μέσω της Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας του Υπουργείου Ανάπτυξης, με τίτλο έργου «Ανάπτυξη νέων χώρων υποδοχής βιομηχανικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων στην Περιφέρεια Κρήτης - Υποέργο: Ανάπτυξη Βιοτεχνικού Πάρκου (ΒΙΟ.ΠΑ) Ρεθύμνου» και εγκεκριμένο προϋπολογισμό 3.968.650,00 (<http://www.vioparet.gr/anak5.htm> τελευταία επίσκεψη 20.10.2008).

Συνοπτικά, λοιπόν, είναι φανερό ότι οι προτεραιότητες που του Γ.Π.Σ. και τις προτεραιότητες πραγματοποιήθηκαν σε κάποιο βαθμό και παρατηρείται μία αναπτυξιακή διαδικασία από τη θεσμοθέτησή του και μετά. Η αναπτυξιακή διαδικασία που ενεργοποιείται μέσα από το Γ.Π.Σ. διαχέεται σε ολόκληρο το φάσμα των έργων υποδομής και των προσφερόμενων υπηρεσιών. Οι μεταβολές αυτές οδήγησαν στην αναβάθμιση της ποιότητας ζωής του τοπικού πληθυσμού και κατά

συνέπεια, των επισκεπτών και τουριστών. Βέβαια, υπάρχουν και αρκετά προβλήματα, τα οποία, όμως, είναι μικρότερης κλίμακας και διαφορετικής φύσης από τα τεράστια και ουσιαστικά προβλήματα της προηγούμενης περιόδου, με τη σχεδόν παντελή έλλειψη έργων υποδομής και υπηρεσιών.

Το εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. του 1986 αποτέλεσε το πλαίσιο αναφοράς για την ανάπτυξη του Ρεθύμνου από τη δεκαετία του 1980 μέχρι σήμερα. Η αναθεώρηση του ώστε να προσαρμοστεί στα νέα δεδομένα είναι μία διαδικασία η οποία έπρεπε να είχε ξεκινήσει και ολοκληρωθεί. Ευτυχώς, έστω και λίγο καθυστερημένα η ανάγκη αυτή ικανοποιείται αφού σήμερα η αναθεώρηση του Γ.Π.Σ. βρίσκεται λίγο πριν τη θεσμοθέτησή της. Στο ένατο κεφάλαιο αυτής της εργασίας παρουσιάζεται συνοπτικά η αναθεώρηση του Γ.Π.Σ. η οποία έχει μία διαφορετική φιλοσοφία από το ισχύον Γ.Π.Σ. που οφείλεται κυρίως στο νέο θεσμικό πλαίσιο που διέπει την εκπόνηση των Γ.Π.Σ., στο νέο προγραμματικό πλαίσιο της περιοχής όπως αυτό προσδιορίζεται από το Περιφερειακό Πλαίσιο Χ.Σ. & Α.Α. Κρήτης και στα δεδομένα της περιοχής που με την πάροδο του χρόνου έχουν μεταβληθεί αισθητά.

8.4. Ο ρόλος της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης.

Η Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση θεσμοθετήθηκε το 1995 και «κληρονόμησε» την πολεοδομική υπηρεσία του Νομού από το Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. Στο Ρέθυμνο, όπως και σε όλη τη χώρα η Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης είχε κατά κάποιο τρόπο αποτύχει και έτσι η Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση δεν στάθηκε τυχερή για την «κληρονομιά της».

Για την Πολεοδομία της Νομαρχίας άσκηση αρμοδιοτήτων στο χωρικό σχεδιασμό σήμαινε την ολοκλήρωση των αντίστοιχων μελετών που είχαν ξεκινήσει, την θεσμοθέτηση και την εφαρμογή του και για τις τεχνικές υπηρεσίες των Δήμων σήμαινε υλοποίηση των πολεοδομικών μελετών.

Σε προηγούμενο κεφάλαιο είδαμε ότι ο πολεοδομικός σχεδιασμός στο Δήμο Ρεθύμνου, όπως το υπόλοιπο της περιοχής των Περιβολίων μέχρι τον Πλατανιά και την περιοχή Καστελλάκια ενώ ξεκίνησε από το 1983 δεν έχει ολοκληρωθεί μέχρι σήμερα. Είδαμε επίσης, ότι στις περιοχές που είχε γίνει σχέδιο πόλης επέκτασης από το 1992 όπως στο Μασταμπάς – Καλλιθέα, έγιναν πάρα πολλές τροποποιήσεις, καταργήθηκαν ή στένεψαν οι δρόμοι και οι κοινόχρηστοι χώροι μειώθηκαν και εξαφανίστηκαν. Όλα αυτά έγιναν κυρίως λόγω ατομικών συμφερόντων. Οι τροποποιήσεις είχαν τη σύμφωνη γνώμη του Δημοτικού Συμβουλίου και του Σ.Χ.Ο.Π. Η διαδικασία αυτή σταμάτησε όταν το ΣτΕ αφαίρεση από τους Νομάρχες αυτές τις αρμοδιότητες.

Οι πράξεις εφαρμογής των πολεοδομικών ενοτήτων που αναφέραμε παραπάνω τα πρώτα τέσσερα χρόνια της Ν.Α. έγιναν ένα πολύ περίπλοκο ζήτημα πολεοδομικής και νομικής φύσης με τη διαδικασία των μεμονωμένων πράξεων εφαρμογής.

Την περίοδο 1999-2002 η πολεοδομία σε συνεργασία με τους Καποδιστριακούς Δήμους εκπόνησε μια ολοκληρωμένη πρόταση σχεδιασμού του χώρου για το Γ΄ Κ.Π.Σ.. Επίσης, συντάχθηκε τεχνικό δελτίο για τη Σύνταξη του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Ρεθύμνου. Σε αυτά τα τέσσερα χρόνια το θέμα της πράξης εφαρμογής των Περιβολίων ολοκληρώθηκε με τη μεταγραφή της πράξης στο υποθηκοφυλακείο. Όσον αφορά την πράξη εφαρμογής της ενότητας Μασταμπά – Καλλιθέας μπορεί να ολοκληρωθεί μετά την τροποποίηση του σχεδίου πόλης της περιοχής. Επίσης, στο διάστημα αυτό ολοκληρώθηκαν πέντε σημαντικές μελέτες χωρικού σχεδιασμού στο Νομό. Ολοκληρώθηκε και εγκρίθηκε η μελέτη των ειδικά ρυθμιζόμενων περιοχών του Νομού (ΠΕΡΙΠΟ) και συνεχίστηκε η άσκηση της περιβαλλοντικής πολιτικής με τη συνεργασία των Καποδιστριακών Δήμων.

Σε ημερίδα που διοργάνωσε η Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Ρεθύμνου σε συνεργασία με το Τεχνικό Επιμελητήριο Ν.Ε. Ρεθύμνου και την ΤΕΔΚ Ρεθύμνου υπογραμμίστηκε ότι ο σχεδιασμός δεν υλοποιείται εύκολα γιατί έχει άμεσο πολιτικό κόστος. Αναγνωρίζεται όμως από την Ν.Α. η αναγκαιότητά που υπάρχει ώστε να επιμεριστεί στην αρχική φάση του σχεδιασμού το πολιτικό κόστος και να μετατραπεί με την εφαρμογή του σχεδιασμού, σε κοινωνικό όφελος.

Η Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση αναγνωρίζοντας την αναγκαιότητα του σχεδιασμού του χώρου, οργάνωσε το Τμήμα Μελετών της Πολεοδομίας και προτείνει την κάλυψη του σχεδιασμού του χώρου του Νομού σε όλα τα επίπεδα. Αυτό μπορεί να γίνει με τη σύναψη προγραμματικής συμφωνίας της Νομαρχίας με κάθε Δήμο. Στη συμφωνία θα περιλαμβάνεται το είδος των μελετών και ο τρόπος χρηματοδότησης. Επίσης, θα προβλέπεται η πρόσληψη μηχανικού από το Δήμο (έξω από τη διαδικασία του ΑΣΕΠ) και η τοποθέτησή του στο Τμήμα Μελετών της πολεοδομίας. Ο μηχανικός αυτός θα εκπαιδεύεται και θα παρακολουθεί τις μελέτες του Δήμου του. Η Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση υποστήριξε ότι ανεξάρτητα από την τύχη της πρότασης αυτής θα συνεχίσει να συνεργάζεται με τους Δήμους στο σχεδιασμό του χώρου¹⁴.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9: Η ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ ΤΟΥ Γ.Π.Σ.

Όπως έχει αναλυτικά αναπτυχθεί στο πρώτο μέρος τα ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ του νέου Νόμου, είναι πληρέστερα από αυτά της προηγούμενης 20ετίας και αναμένεται να έχουν μια μεγαλύτερη συνεισφορά στην τοπική ανάπτυξη, επειδή εξετάζουν και ρυθμίζουν ενιαία τον αστικό και εξωαστικό χώρο κάθε Δήμου.

¹⁴ Ημερίδα Σχεδιασμός του Χώρου και Αυτοδιοίκηση, Ρέθυμνο, 17 Μαΐου 2003.

9.1. Οι Αναπτυξιακές & Χωροταξικές Κατευθύνσεις του Περιφερειακού Πλαισίου Χ.Σ. & Α.Α. Κρήτης, του ΠΕΠ Κρήτης και του ΣΠΑ.

Από το θεσμοθετημένο Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού & Αειφόρου Ανάπτυξης (ΠΠΧΣΑΑ) Περιφέρειας Κρήτης¹⁵ και τη σχετική μελέτη με τίτλο: «Χωροταξικό Σχέδιο Περιφέρειας Κρήτης - Γ΄ Φάση» (2000), το Δήμο Ρεθύμνης ενδιαφέρουν, άμεσα ή έμμεσα πολλές χωροταξικές - αναπτυξιακές κατευθύνσεις / προγραμματικά πλαίσια..

Ως προς **το πρότυπο χωρικής ανάπτυξης** της Περιφέρειας θέτει (μεταξύ άλλων) τα ζητούμενα:

- Την αναβάθμιση του ρόλου των πόλεων της Κρήτης και την εξειδίκευση του διαπεριφερειακού και ενδοπεριφερειακού τους ρόλου.
- Τη συνδυασμένη ανάδειξη των τομέων του Πολιτισμού και της προστασίας του Φυσικού Περιβάλλοντος.
- Την τόνωση της λειτουργίας των ορεινών και ημιορεινών χώρων και την ανάσχεση των φαινομένων μετακίνησης πληθυσμού προς τις παράκτιες ζώνες, με συνδυασμένες δράσεις και με κατάλληλο σχεδιασμό των εσωτερικών δικτύων μεταφορών και του συστήματος συγκοινωνιών.
- Τη διατύπωση συνολικής στρατηγικής για τη βιώσιμη ανάπτυξη.
- Την οργάνωση των αστικών κέντρων και γενικά του οικιστικού δικτύου για να υποδεχθούν πληθυσμό / στόχο ~700.000 κατοίκων με χρονικό ορίζοντα το 2015.

Το ΠΠΧΣΑΑ της Περιφέρειας Κρήτης προσδιορίζει **την πόλη του Ρεθύμνου** ως *‘κέντρο μεσογειακής ακτινοβολίας, με άξονα την Ιστορία και τον Πολιτισμό’* (για την ανάδειξη των ολοκληρωμένων και πολλαπλών παρελθόντων της Κρήτης) ενώ στην οικιστική υποενοότητα Ρεθύμνου¹⁶ προβλέπει: *«να αναπτυχθεί ουσιαστικά ο τομέας των υπηρεσιών τουρισμού, με κατεύθυνση την ποιότητα, συνδυασμένος με τις δράσεις για ανάδειξη των πολυπληθών παραδοσιακών οικισμών και στοιχείων καθώς και του φυσικού περιβάλλοντος. Στον τομέα των κατασκευών, η αναμενόμενη αύξηση των θέσεων εργασίας πρέπει να στραφεί με σαφή κατεύθυνση για την ανάπλαση του συνολικού αστικού και περιαστικού χώρου καθώς και των μνημειακών και παραδοσιακών συνόλων και οικισμών της. Αναμένεται, επίσης, συγκράτηση των θέσεων απασχόλησης στη μεταποίηση».*

Κεντρικός άξονας των κατευθύνσεων των υπερκείμενων επιπέδων σχεδιασμού, όσον αφορά στις **χρήσεις γης** και ειδικότερα στην οικιστική ανάπτυξη των περιοχών της Κρήτης, είναι *«η εκ νέου κατάκτηση και ανάδειξη της ποιότητας στο συνολικό χωρικό πλαίσιο του νησιού».*

¹⁵ (ΦΕΚ 25291/25.06.2003)

¹⁶ Η οικιστική υποενοότητα Ρεθύμνου συγκροτείται από τους ‘Καποδιστριακούς’ Δήμους: Ρεθύμνου, Αρκαδίου, Λαππαίων και Νικ. Φωκά.

Ενώ οι κατευθύνσεις, που σχετίζονται με τη **χωροθέτηση των παραγωγικών δραστηριοτήτων** και αφορούν το Δήμο Ρεθύμνης είναι οι εξής:

- (α) Εξυγίανση του φυσικού και ανάδειξη του πολιτιστικού περιβάλλοντος και *ποιοτική αναβάθμιση των ζωνών τουριστικής ανάπτυξης*.
- (β) *Αναζήτηση περιοχών χωροθέτησης νέων ΒΠΠΑ-BIOΠΑ, για την εγκατάσταση γενικής μεταποιητικής δραστηριότητας*, στην ευρύτερη περιοχή του Ρεθύμνου.
- (γ) *Αναζήτηση Περιοχών Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (Π.Ο.Α.Π.Δ.) ή Περιοχών Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων (Π.Ε.Χ.Π.).*

Όσον αφορά στην οικιστική ανάπτυξη, η επέκταση της οικιστικής χρήσης σε νέες περιοχές εις βάρος γεωργικών, δασικών ή άλλων προστατευόμενων εκτάσεων θα πρέπει να εξορθολογιστεί.

Για τις ανάγκες α' κατοικίας και για τα οικιστικά κέντρα 1^{ου}, 2^{ου} και 3^{ου} επιπέδου θα πρέπει να εφαρμόζονται οι διατάξεις του Ν.2508/97 και των μηχανισμών που προβλέπει. Θα πρέπει να προωθηθούν νέου τύπου μορφές ολοκληρωμένης οικιστικής ανάπτυξης (πilotική δημόσια πολεοδόμηση, ΠΕΡΠΟ) με την ενεργή συμμετοχή και του ιδιωτικού τομέα, που μπορεί να λειτουργήσει παραδειγματικά προσφέροντας νέα πρότυπα οικιστικής ανάπτυξης, μειώνοντας ταυτόχρονα τις κερδοσκοπικές πιέσεις της αγοράς πολεοδομημένης γης¹⁷.

Ένας από τους βασικούς αναπτυξιακούς άξονες του ΠΠΧΣΑΑ της Περιφέρειας Κρήτης είναι η δημιουργία ενός ενιαίου δικτύου περιοχών /ενοτήτων με *‘φέρουσα ικανότητα φυσικού και πολιτιστικού κεφαλαίου’*¹⁸. Ιδιαίτερη αναφορά γίνεται στη ζώνη κατά μήκος του ευρωπαϊκού περιπατητικού μονοπατιού E₄.

Στο πλαίσιο της **πολιτικής γης**, η μελέτη του ‘Χωροταξικού Σχεδίου’ Περιφέρειας Κρήτης μεταξύ άλλων προτείνει και τα ακόλουθα:

- (α) Περιορισμό της νόμιμης ‘εκτός σχεδίου’ δόμησης εντός των ζωνών γεωργικής γης, μέσω επιβολής και ελέγχου των χρήσεων γης, νέων ορίων κατατιμήσεων και αλλαγής των αρτιοτήτων.
- (β) Άσκηση πολιτικής γης στις δραστηριότητες του τουρισμού μέσω της οποίας θα χαρακτηριστούν:
 - (1) περιοχές ‘τουριστικά κορεσμένες’ παράκτιες ζώνες των βόρειων ακτών, (2) περιοχές ‘ελέγχου της τουριστικής ανάπτυξης’ οι λοιπές παράκτιες ζώνες τη Κρήτης. Επιπλέον, στις υπόλοιπες ζώνες

¹⁷ Για τις ανάγκες β' κατοικίας θα πρέπει να υιοθετηθεί η ίδια αρχή, με φροντίδα για κάλυψη των αναγκών κατά προτεραιότητα στους υπάρχοντες πολυπληθείς οικισμούς, προκειμένου να αναζωογονηθούν, καθώς και εντός των προβλεπόμενων περιοχών για τουριστική και για ήπια τουριστική ανάπτυξη, τόσο στους ορεινούς όγκους όσο και σε επιλεγμένες παράκτιες περιοχές.

¹⁸ Ανάμεσα σε αυτές τις περιοχές / ενότητες περιλαμβάνεται και η *‘ενιαία εκτεταμένη ζώνη, ανατολικά, από τις πλαγιές της Ίδης, από τα Ανόγεια και τη Λοχρία έως και την περιοχή του Μαρουλά και νότια προς βόρεια από το Σπηλί και το Πρασσιανό Φαράγγι έως το Πέραμα, ενσωματώνοντας και το ιστορικό-μνημειακό σύνολο της (Παλιάς) Πόλης του Ρεθύμνου*.

(‘ήπιας τουριστικής ανάπτυξης’) προτείνεται να θεσπιστούν ειδικά κίνητρα για την εγκατάσταση τουριστικών δραστηριοτήτων που θα χρησιμοποιούν κτίρια ή παραδοσιακά σύνολα που αποκαθίστανται.

Το **Σχέδιο Περιφερειακής Ανάπτυξης** για την Περιφέρεια Κρήτης προτείνει:

- (α) *Διαχείριση των υδάτινων πόρων*, κυρίως, όσον αφορά στην αξιοποίηση των ομβρίων και την προστασία του περιβάλλοντος από υπερεντατικές τουριστικές και γεωργικές χρήσεις.
- (β) *Διάχυση της τουριστικής δραστηριότητας πέρα από τη βόρεια παράκτια ζώνη σε νέους προορισμούς* με την έγκαιρη παροχή των αναγκαίων υποδομών.
- (γ) Μείωση του κόστους μεταφοράς και διάθεση της αγροτικής παραγωγής.
- (δ) Ολοκληρωμένη ανάπτυξη του ορεινού όγκου της Περιφέρειας, με έμφαση στις εναλλακτικές μορφές τουρισμού, στην αύξηση της προστιθέμενης αξίας της ορεινής γεωργίας και κτηνοτροφίας και στις λειτουργικές κοινωνικές υποδομές.

Τέλος, οι βασικές κατευθύνσεις του **Περιφερειακού Επιχειρησιακού Προγράμματος** Κρήτης είναι:

- (α) Αναβάθμιση του αστικού, περιαστικού και παράκτιου χώρου.
- (β) Προστασία και ανάδειξη του ενιαίου φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος της Κρήτης.
- (γ) Ενίσχυση του τομέα της μεταποίησης.
- (δ) Βελτίωση των γεωργικών υποδομών και ενίσχυση της πολυαπασχόλησης των παραγωγών.

Το γεγονός ότι υπάρχουν πλέον θεσμοθετημένες κατευθύνσεις από το ΠΠΧΣΑΑ Κρήτης, οι οποίες όπως φαίνεται έχουν εν μέρει ληφθεί υπόψη και από τον αναπτυξιακό προγραμματισμό του ΣΠΑ, είναι αναμφισβήτητα θετικό, αφενός γιατί προδιαγράφονται πληρέστερα οι στόχοι που καλείται να καλύψει το Ρέθυμνο, στα πλαίσια μιας γενικότερης αναπτυξιακής πολιτικής για όλη τη περιφέρεια, αφετέρου γιατί τίθενται όρια στις επιλογές που θα γίνουν στο τοπικό επίπεδο, έτσι ώστε η ανάπτυξη να καλύπτει και ποιοτικούς στόχους, σε σχέση με την προστασία του περιβάλλοντος.

9.2 Παρουσίαση της τελικής πρότασης της μελέτης αναθεώρησης του Γ.Π.Σ.

Είναι φυσιολογικό το ισχύον ΓΠΣ , μετά από 22 χρόνια, να χρειάζεται αναθεώρηση άλλωστε , εδώ και 10 χρόνια, ο δήμος Ρεθύμνου έχει αυξηθεί με την ένταξη των Καποδιστριακών οικισμών, και οπωσδήποτε πρέπει να αναθεωρηθεί το συνολικό λειτουργικό πλέγμα ,της πόλης σε συνδυασμό και σε σύνδεση των οικισμών αυτών.

Η πρώτη ενέργεια τροποποίησης-αναθεώρησης του ΓΠΣ του Ρεθύμνου, έγινε το 1996, με την Απόφαση 71895/5040/17-5-96 του ΥΠΕΧΩΔΕ. Παρόλο που έγιναν προσπάθειες ανάθεσης μιας μελέτης αναθεώρησης του ΓΠΣ ήδη από το 1996, αυτές δεν προχώρησαν γεγονός που είναι μάλλον

θετικό γιατί η νέα ανάθεση γίνεται πλέον με το νέο νομοθετικό πλαίσιο (97) και τις νέες προδιαγραφές, έτσι θα είναι πληρέστερη. Είναι γεγονός ότι σε όλη την Ελλάδα συναντούνται ανάλογα φαινόμενα, που οφείλονται συχνά ακόμα και στην αδυναμία της ΤΑ να αναλάβει το οικονομικό κόστος των μελετών, και έτσι οι ρυθμοί ενεργοποίησης του Ν. 2508/97 είναι ιδιαίτερα αργοί.

Το Γ.Π.Σ. βρίσκεται στην σημερινή διαδικασία αναθεώρησής του μετά από ένταξή του στο χρηματοδοτικό πλαίσιο του Γ' Κ.Π.Σ. Η διαδικασία αυτή ξεκίνησε το 2003 και η ανάθεση της μελέτης έγινε το 2004. Σε αυτήν την χρονική στιγμή βρισκόμαστε στη Β2 Φάση. Στην Β1 Φάση γίνεται ενημέρωση όλων, επί της υποβληθείσας, από τον μελετητή, πρότασης και καλείται το δημοτικό συμβούλιο να δώσει στην τεχνική υπηρεσία του δήμου τελικές οδηγίες και θέσεις ώστε η πρόταση να πάρει την τελική της μορφή. Έτσι η Φάση Β2 αποτελεί αυτήν ακριβώς την υλοποίηση, δηλαδή, σύμφωνα με τις οδηγίες και κατευθύνσεις της τεχνικής υπηρεσίας, ο μελετητής δίνει την τελική μορφή στην πρότασή του. Στη συνέχεια η τελική πρόταση υποβάλλεται από τον δήμο στον Γ.Γ. Περιφέρειας Κρήτης και προωθείται για υπογραφή και την έκδοσή του σε ΦΕΚ, αφού γνωμοδοτήσει το ΠΣΧΟΠ.

Στην συνέχεια θα παρουσιαστεί συνοπτικά η τελική πρόταση της μελέτης αναθεώρησης του Γ.Π.Σ. Σκοπός αυτής της παρουσίασης είναι να φανούν οι διαφορές με την πρόταση του ισχύοντος Γ.Π.Σ. που παρουσιάστηκε παραπάνω (στην ενότητα 8.1.1.). Έτσι, θα δούμε το νέο ρόλο που καλούνται να διαδραματίσουν τα Γ.Π.Σ. του Ν.2508/1997 και τις μεταβολές των δεδομένων, των αναγκών και των δυνατοτήτων της συγκεκριμένης περιοχής.

Θεωρούμε λοιπόν σκόπιμο σχετικά με την τελική πρόταση της αναθεώρησης του ΓΠΣ να παρουσιάσουμε συνοπτικά τα εξής:

- Διαρθρώθηκε βάσει: α) του ισχύοντος νομοθετικού πλαισίου το οποίο ορίζεται κυρίως από το Ν.2508/1997, το Ν.2742/1999 και τις Αποφάσεις 9542/1845/00 και 10788/04 του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., β) του Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Κρήτης, του μοντέλου της οικιστικής οργάνωσης της ανοικτής πόλης και την εφαρμογή του στην περιοχή μελέτης και τις αναπτυξιακές δυνατότητες της περιοχής (ανάλυση SWOT).
- Οι προβλέψεις της στοχεύουν στη βέλτιστη δυνατή οργάνωση των χρήσεων γης της περιοχής με απώτερο ζητούμενο τη διευκόλυνση και την επιτάχυνση της τοπικής ανάπτυξης και τη διατήρηση της σε βάθος χρόνου και ειδικότερα αποβλέπουν:
 - 1) Στη διασφάλιση της ομαλής περαιτέρω οικιστικής ανάπτυξης του Δήμου και στην κάλυψη της ζήτησης (που έχει παρατηρηθεί) σε πρώτη και σε δεύτερη κατοικία.
 - 2) Στη βελτίωση της ποιότητας του οικιστικού περιβάλλοντος στα όρια του ισχύοντος Γ.Π.Σ. μέσω της μείωσης του κυκλοφοριακού προβλήματος, της διασφάλισης των κοινόχρηστων – κοινωφελών χώρων που απουσιάζουν από τις γειτονιές – περιοχές επέκτασής του και την

απομάκρυνση των οχλουσών δραστηριοτήτων με τον παράλληλο καθορισμό περιοχών συγκέντρωσής τους για να διευκολυνθεί η περαιτέρω ανάπτυξη τους .

- 3) Στον καθορισμό χρήσεων γης εντός των οικιστικών περιοχών για να διευκολυνθεί –εκτός των άλλων- και η ανάπτυξή τους ως περιοχές παραθερισμού μακράς διάρκειας.
 - 4) Στον καθορισμό χρήσεων γης εκτός των οικιστικών περιοχών για δύο λόγους: α) για να προστατευθούν οι φυσικοί πόροι της περιοχής και το τοπίο της ενδοχώρας του δήμου και β) για να διασφαλιστεί η δυνατότητα μελλοντικών οικιστικών επεκτάσεων.
- Γίνεται εκτίμηση του μόνιμου και εποχικού πληθυσμού με χρονικό ορίζοντα το 2021.
 - Παρουσιάζει τις σχέσεις του Δήμου με τους ευρύτερους άξονες ανάπτυξης και το σημερινό ρόλο του Ρεθύμνου ως κέντρο τουρισμού – παραθερισμού διεθνούς εμβέλειας, εκπαιδευτικό / ερευνητικό κέντρο πανεπιστημιακού επιπέδου εθνικής / υπερεθνικής εμβέλειας, διοικητικό κέντρο της Ν.Α. Ρεθύμνου, κέντρο εμπορίου και λοιπών εξυπηρετήσεων του μεγαλύτερου τμήματος του Νομού και κέντρο καθημερινών εξυπηρετήσεων ευρύτερης ζώνης από τα όρια του Δήμου.
 - Κάνει μία μελλοντική εκτίμηση του ρόλου του Ρεθύμνου στο ευρύτερο χωροταξικό και αναπτυξιακό πλαίσιο του Νομού και της Περιφέρειας σύμφωνα με το Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Κρήτης.
 - Παρουσιάζει τη χωρική οργάνωση του Δήμου με την επιλογή του «εκτατικού» μοντέλου ανάπτυξης που έχει ακολουθηθεί ως τώρα.
 - Σε ότι αφορά την οργάνωση του οικιστικού δικτύου και τους ρόλους των οικισμών καθορίζει μελλοντικά και δεδομένης της ευρείας επέκτασης της πόλης του Ρεθύμνου τρία (3) επιπλέον ‘τοπικά κέντρα’ (Τσεσμέ, Καστελακίων, Τριών Μοναστηριών), ένα *οικιστικό κέντρο 5^{ου} επιπέδου* (Ρουσσοσπίτι) και ένα *οικιστικό κέντρο 5^{ου} ενισχυμένου επιπέδου* (Αρμένιοι) (τις δύο τελευταίες κατατάξεις προτείνει και στο πλαίσιο αναθεώρησης του Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Περιφέρειας Κρήτης).
 - Στα πλαίσια του επανακαθορισμού των διοικητικών ορίων των ‘Καποδιστριακών’ Δήμων προτείνει να διευρυνθούν τα όρια του Δήμου Ρεθύμνης για να συμπεριληφθεί υπό ενιαία διοίκηση το σύνολο: της ‘πραγματικής πόλης’ (Βιολί Χαράκι – Ατσιπόπουλο, κλπ.), της ‘τουριστικής ζώνης’ (Αδελοπηγιανός Κάμπος – Σταυρωμένος, κλπ.) και της ‘γεωργικής ζώνης’ (ελαιοκομική περιοχή Αδελοπήγια, κλπ.).
 - Αναφορικά με την οργάνωση χρήσεων γης και την προστασία του περιβάλλοντος στην έκταση του Δήμου καθορίζει τις Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης (ΟΙΑ) (δηλαδή οικιστικές περιοχές και περιοχές παραγωγικών δραστηριοτήτων), Περιοχές Ελέγχου και

Περιορισμού της Δόμησης (Π.Ε.Π.Δ.), Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ) και Περιοχές Ιδιαίτερων Χρήσεων (Π.Ι.Χ.).

- Για τα βασικά δίκτυα υποδομής οι προτάσεις εστιάζονται κυρίως στο (μη αστικό) οδικό δίκτυο της περιοχής, τις θαλάσσιες μεταφορές, την αποχέτευση, την ύδρευση, την διαχείριση των απορριμμάτων, την ενέργεια και τις τηλεπικοινωνίες και στις προβλεπόμενες βελτιώσεις τους.
- Αναφέρει εξειδικευμένα την οργάνωση των χρήσεων γης εντός της έκτασης των οικιστικών υποδοχέων (όπως αυτές κατηγοριοποιούνται στο Π.Δ. 23-02-87 ΦΕΚ 166/Δ/6-3-87). Ειδικότερα για την **Παλιά Πόλη**: πρέπει να εκπονηθεί ειδική μελέτη που θα αντιμετωπίζει συνολικά την ανάπτυξη των επιμέρους λειτουργιών / χρήσεων για να διατηρηθεί σε όλη της την έκταση η χρήση της κατοικίας. Μέχρι τη θεσμοθέτηση μιας τέτοιας μελέτης στο πλαίσιο του (υπό αναθεώρηση) παρόντος Γ.Π.Σ. καθορίζονται χρήσεις γης που θα αναχαιτίσουν τη διείσδυση των τουριστικών / οχλουσών δραστηριοτήτων στο βόρειο και δυτικό τμήμα και που θα νομιμοποιήσουν αποδεκτές χρήσεις. Επίσης, προβλέπεται ότι μετά τη θεσμοθέτηση της αναθεώρησης του Γ.Π.Σ. τίθενται άμεσα σε ισχύ οι προβλεπόμενες χρήσεις γης εντός των περιοχών με σχέδιο πόλης και εντός των οικισμών ενώ κατά τα λοιπά οι περιοχές αυτές δομούνται με τους ισχύοντες κατά περίπτωση όρους δόμησης (και μέχρι την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης στην περίπτωση των οικισμών). Εντός των περιοχών επέκτασης σχεδίου πόλης και οικισμών ή περιοχών νέων, δημοτικών οικισμών τίθενται άμεσα σε ισχύ οι χρήσεις γης, που αυτό που προβλέπει. Στη συνέχεια αναφέρονται οι προβλέψεις για τις ζώνες κατά μήκος ρεμάτων / ποταμών και υπεραστικών οδών των οποίων η δόμηση απαγορεύεται, για τις περιοχές Π.Ε.Ρ.Π.Ο.
- Για το μεγάλο τμήμα εντός των ορίων των οικισμών Περιβόλια, Μισσίρια και Πλατανιάς – Τσεσμές που έχουν πυκνοδομηθεί χωρίς να υπάρχει πολεοδομικό σχέδιο σημειώνεται ότι απαιτούνται σημειακές πολεοδομικές παρεμβάσεις – στο πλαίσιο μελέτης ανάπλασης- για την εξασφάλιση των αναγκαίων κοινόχρηστων – κοινωφελών χώρων και πολεοδόμηση του αραιοδομημένου ή αδόμητου τμήματος.
- Επίσης, θεωρείται αναγκαίος ο μορφολογικός έλεγχος των κτηρίων και των κατασκευών κάθε είδους σε όλο το μήκος του θαλάσσιου μετώπου του Δήμου και κατά μήκος των κεντρικών αρτηριών της πόλης, με όρους και περιορισμούς που θα προκύψουν από τις μελέτες ανάπλασης των περιοχών αυτών.
- Αναφέρεται συγκεκριμένα το θεσμικό πλαίσιο με το οποίο θα καθοριστεί η πολεοδόμηση των εκτάσεων εντός των θεσμοθετημένων ορίων των οικισμών.

- Καθορίζονται και εξειδικεύονται οι γενικές χρήσεις γης του Π.Δ/γματος 23-02-1987 ΦΕΚ 166 Δ' σε: «αμιγής κατοικία», «γενική κατοικία», «πολεοδομικό κέντρο», «τουρισμός – αναψυχή», ελεύθεροι χώροι – αστικό πράσινο», «μη οχλούσα βιομηχανία – βιοτεχνία».
- Καθορίζονται 36 Πολεοδομικές Ενότητες με βάση τις υφιστάμενες στο ισχύον Γ.Π.Σ. αντίστοιχες ενότητες και τα Δ.Δ. των οικισμών της ενδοχώρας. Εξαιρέση αποτελούν οικισμοί ιδιαίτερα μικρού μεγέθους που ενσωματώνονται στην Π.Ε. του πλησιέστερου ανά περίπτωση οικισμού. Γίνεται καθορισμός του γενικού πλαισίου δόμησης ανά Π.Ε.
- Στις προτεινόμενες ρυθμίσεις για τις Ζώνες Κινήτρων και Πολεοδομικών Μηχανισμών: για το Π.Σ. Ρεθύμνου ως περιοχή ανάπτυξης α' προτεραιότητας καθορίζονται το παραλιακό μέτωπο, οι κεντρικές οδικές αρτηρίες που το διασχίζουν και η Παλιά Πόλη και β' προτεραιότητας τα κεντρικά πυκνοδομημένα τμήματα των οικισμών Περιβόλια, Μισσίρια και Πλατανιά. Επίσης αναφέρονται οι προτεινόμενες ρυθμίσεις για αναπλάσεις α' προτεραιότητας στους κηρυγμένους παραδοσιακούς οικισμούς κλπ. Προτείνεται Ζώνη Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης και Ζώνη ενεργοποίησης στην Π.Ε. Τρία Μοναστήρια, δεν υπάρχουν προτάσεις για ΖΕΠ και ΖΕΚ γιατί δεν συντρέχουν λόγοι, ούτε ΖΑΑ λόγω της αρνητικής μέχρι σήμερα εμπειρίας από την εφαρμογή της. Τέλος, γίνεται πρόταση για το Ευρωπαϊκό μονοπάτι E4.
- Διαπιστώνονται οι ελλείψεις της σημερινής πόλης σε κοινόχρηστους χώρους και η ανεπάρκεια εγκαταστάσεων σε διακεκριμένους χώρους κοινωφελών λειτουργιών, προτείνεται η αξιοποίηση κάποιων εκτάσεων κλπ.
- Για τα δίκτυα αστικής υποδομής οι προτάσεις περιλαμβάνουν το οδικό δίκτυο της πόλης, τους ισόπεδους κόμβους, τους διαδρόμους πεζής μετακίνησης, τους πεζόδρομους τύπου WOONERF, τους Ποδηλατοδρόμους τη στάθμευση, τις συγκοινωνίες.
- Όσον αφορά την αντιπλημμυρική και αντισεισμική προστασία των οικισμών γίνονται διαπιστώσεις και όχι προτάσεις.
- Τέλος, αναφέρεται ότι στο Νομό Ρεθύμνης δεν έχει συσταθεί φορέας εφαρμογής του ΓΠΣ και κατά συνέπεια θα πρέπει με απόφαση του Νομαρχιακού Συμβουλίου Ρεθύμνης (που δημοσιεύεται σε ΦΕΚ) να συσταθεί Ν.Π.Δ.Δ. με έδρα το Ρέθυμνο και την επωνυμία «Όργανισμός Εφαρμογής Πολεοδομικού Σχεδιασμού Νομού Ρεθύμνης». Εναλλακτικά προτείνεται ως άμεση ενέργεια η σύσταση 5μελούς Επιτροπής. Επίσης αναφέρει τα προβλεπόμενα για την Εφαρμογή του Σχεδίου.

Μέσα από συζητήσεις με αρμόδιους φορείς, καθώς και μέσα από συζητήσεις κοινωνικού διαλόγου στο διαδίκτυο (Forums) που έχουν σαν θέμα την πόλη και το Νομό Ρεθύμνου έχουμε συνοψίσει ορισμένα σημαντικά στοιχεία για την αναθεώρηση του Γ.Π.Σ., τα οποία έχουν ως εξής:

- Η συνεργασία των δύο δημοτικών παρατάξεων του δήμου, με την τεχνική υπηρεσία, είχε ως αποτέλεσμα το κείμενο της εισήγησης, που υποβλήθηκε στο ΔΣ και στο οποίο συνυπολογίστηκαν όλα όσα κατατέθηκαν από δημοτικούς συμβούλους φορείς και πολίτες. Η τελική αυτή πρόταση, το «πάντρεμα» των απόψεων των δύο δημοτικών παρατάξεων στον δήμο αποτελεί ένα πλήρες κείμενο, μεστό περιεχομένου, και σαφή δήλωση πολιτικής.
- Διαφορετικές απόψεις υπήρξαν στα σημεία εκείνα όπου η μειοψηφία ζητούσε μικρότερο συντελεστή δόμησης, και χρήσεις γης, και, στο ιστορικό κέντρο.
- Η διαπαραταξική συνεργασία απέδωσε σωστό και πλήρες αποτέλεσμα. και οι κυριότερες παράμετροι της τελικής εισήγησης του Δ.Σ. συνίστανται στο ότι το νέο Γ.Π.Σ.:
 - α) «Προδιαγράφει ποια πόλη θέλουν» για το μέλλον. Είναι σαφής η πορεία προς μια πόλη που «ανεβαίνει» προς την ενδοχώρα του Καποδιστριακού δήμου, εκεί που υπάρχουν δυνατότητες για υλοποίηση σχεδιασμών και στόχων.
 - β) Σημειοδοτεί την ποιότητα ζωής των πολιτών και δίνει προοπτικές αναβάθμισης της σημερινής κατάστασης.
 - γ) Προσφέρει άφθονη οικοδομήσιμη γη (κατά κύριο ποσοστό της) στην ενδοχώρα και στους οικισμούς του δήμου. Δίνει λύση στο πρόβλημα των 800 μέτρων, με τον χαρακτηρισμό αυτής της ζώνης ως περιοχής επέκτασης των οικισμών.
 - δ) Δίνει δυνατότητες άσκησης δημοτικής πολεοδομικής πολιτικής, μέσα από εισφορές γης που θα προκύψουν και με νομοθετήσεις Ζωνών Κοινωνικού Συντελεστή, Υποδοχής Συντελεστή και Ενεργού Πολεοδομίας.
 - ε) Πριμοδοτεί την ανάπτυξη όλων των οικισμών μέσα από την προσβασιμότητα (δίκτυο οδοποιίας), τις επεκτάσεις και την προσέλκυση δραστηριοτήτων.
 - στ) Χαράσσει την αποκέντρωση της πόλης, με την θεσμοθέτηση ενός διοικητικού κέντρου και τριών οικιστικών κέντρων τα οποία θα αποτελέσουν τους πυρήνες της περιοχής τους με πλήρεις αποκεντρωμένες εξυπηρετήσεις.
 - ζ) Καλύπτει όλες τις αναπτυξιακές παραμέτρους μιας σύγχρονης πόλης (χωροθέτηση παραγωγικών δραστηριοτήτων στην ενδοχώρα, κοντά στους οικισμούς, γεωργοκτηνοτροφικές ζώνες των οικισμών, τουρισμός, αγροτουρισμός κλπ.).
 - η) Χαράσσει τις εφαρμογές που θα ανακουφίσουν και θα αναβαθμίσουν την λειτουργία της πόλης (κυκλοφορικό, χωροταξία, βασικές λειτουργίες στην πόλη, μουσείο, νοσοκομείο κλπ.).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Μέχρι το 1970 ο Νομός Ρεθύμνου έχει τα μεταπολεμικά χαρακτηριστικά μίας φτωχής περιοχής. Τις τελευταίες δεκαετίες μετά το 1970 όπου η πόλη γνωρίζει μια εκρηκτική οικιστική ανάπτυξη, οι περιφερειακοί οικισμοί λειτουργούν για την απορρόφηση των οικιστικών πιέσεων και που δεν μπορεί να καλύψει το σχέδιο πόλης. Από το 1970 μέχρι το 1990 τον ρόλο αυτό αναλαμβάνουν οι οικισμοί Περιβόλια, Μισσίρια και Κουμπές. Μετά το 1990 την οικιστική πίεση δέχονται τα Μισσίρια, το Ατσιπόπουλο, το Βιολί Χαράκι, το Πανόραμα, ο Τσεσμές και ο εξωαστικός χώρος. Η ανάγκη για ανασυγκρότηση της πόλης είναι φανερή στις αρχές δεκαετίας του 1980. Ξεκινάει μία πρωτόγνωρη αναπτυξιακή δυναμική λόγω κυρίως της ταχύτατης αύξησης του τουρισμού, τα έργα που έπρεπε να γίνουν σε πρώτη φάση ήταν πάρα πολλά και η βελτίωση του πολεοδομικού σχεδιασμού αναγκαία.

Η Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης (1982-1984) όπως σε όλη τη Χώρα έτσι και στο Ρέθυμνο ξεκίνησε (1983) πολύ φιλόδοξα στοχεύοντας στην αρμονική ανάπτυξη της πόλης (των κωμοπόλεων και των χωριών) μέσα από τον κατάλληλο σχεδιασμό και προγραμματισμό. Στα πλαίσια αυτού του προγράμματος εκπονήθηκαν μελέτες σε όλα τα επίπεδα και θεσμοθετήθηκε το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Ρεθύμνης το 1986. Το επόμενο επίπεδο πολεοδομικού σχεδιασμού (οι Πολεοδομικές Μελέτες δηλαδή τα ρυμοτομικά σχέδια) ξεκίνησε το 1983 αλλά δεν ολοκληρώθηκε μέχρι σήμερα (όπως π.χ. το υπόλοιπο Περιβολίων μέχρι τον Πλατανιά και τα Καστελλάκια.).

Μέσα από την έρευνα που έγινε από την εργασία με ανασκόπηση της βιβλιογραφίας και αρθρογραφίας στον τοπικό τύπο, αλλά και πρωτογενών στοιχείων όπως οι αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου, συμπεραίνουμε ότι:

- Η ΕΠΑ κινητοποίησε την τοπική κοινωνία (μέσω της Τοπικής Αυτοδιοίκησης) και την κατέστησε συνυπεύθυνη για την αναπτυξιακή πορεία της περιοχής.
- Οι μελετητές κλήθηκαν να αναλάβουν έναν καθοδηγητικό ρόλο, προσπάθησαν να ενισχύσουν τη συμμετοχή της τοπικής κοινωνίας και των πολιτών στη διαδικασία του σχεδιασμού, επεδίωκαν την όσο το δυνατόν πιο πλατιά εκπροσώπηση των κατοίκων των γειτονιών – πολεοδομικών ενοτήτων προσπαθώντας να αποφύγουν την επικέντρωση του ενδιαφέροντος στα προσωπικά συμφέροντα και προβλήματα. Για να το πετύχουν αυτό δημοσίευαν πολύ τακτικά εκλαϊκευμένα άρθρα σχετικά με τον γενικό πολεοδομικό σχεδιασμό που στόχο έχουν την προσφορά γνώσης σχετική με το αντικείμενο ως κίνητρο για μεγαλύτερη συμμετοχή.
- Η Τοπική Αυτοδιοίκηση η οποία ήταν υπεύθυνη να συνεχίσει το έργο της Ε.Π.Α. αντιμετωπίζει αρκετές δυσκολίες οι οποίες δεν την βοηθούν σε όλο αυτό το εγχείρημα. Το χρόνιο ζήτημα της αποκέντρωσης αρμοδιοτήτων από την κεντρική διοίκηση προς την τοπική

αυτοδιοίκηση, οι συνεχείς αλλαγές στις μεταβιβάσεις των αρμοδιοτήτων ανάμεσα στα όργανα των τοπικών αρχών (Περιφέρεια, Νομαρχία Δήμοι), οι συνεχείς οργανωτικές ανακατατάξεις, η έλλειψη οικονομικής αυτοδυναμίας, η έλλειψη των κατάλληλων ανθρώπινων πόρων στο δυναμικό της, καθώς και άλλα χρόνια προβλήματα του συστήματος όπως η πολυπλοκότητα και αλληλοεπικαλύψεις της νομοθεσίας, τα πολλαπλά επίπεδα σχεδιασμού που χαρακτηρίζονται από έλλειψη συντονισμού και οργανικής σχέσης μεταξύ τους κ.ά, την κατέστησαν σε έναν βαθμό αδύναμη και ανώριμη ως προς την ανάληψη ευθύνης για τη διαχείριση αλλά και τη συνέχιση αυτού του έργου.

- Σημαντικά προβλήματα που χαρακτήρισαν την όλη διαδικασία ήταν: α) Οι τεχνικές δυσκολίες που παρουσιάστηκαν όπως η έλλειψη εμπειρίας, η απουσία ή /και η ασάφεια των υποβάθρων, η χρήση φωτογραμμετρικών που οδηγούσαν σε σφάλματα, β) η δυσκολία της κοινωνίας να κατανοήσει νέους μηχανισμούς αλλά και η άρνηση της να το κάνει εξαιτίας διαφόρων συμφερόντων, γ) οι αντιδράσεις των ιδιοκτητών γης σε οποιεσδήποτε παρεμβάσεις ή εφαρμογή των προβλεπόμενων μέτρων στην ιδιοκτησία τους (π.χ. εισφορά σε γη), δ) η μη αποδοχή του σχεδιασμού στις περιπτώσεις που αυτός επιβάλλει περιορισμούς (που αντικρούονται με διάφορα συμφέροντα).
- Οι ανωτέρω χρόνιες αδυναμίες της Αυτοδιοίκησης συνεπάγονται μια περιορισμένη «παιδεία σχεδιασμού» με αποτέλεσμα να είναι εν τέλει ευάλωτη σε τοπικές πιέσεις εξυπηρέτησης μεμονωμένων συμφερόντων, να λειτουργεί αποσπασματικά και χωρίς ενιαίο όραμα για την πόλη, και εν κατακλείδι να φαλκιδεύεται η χρησιμότητα του σχεδιασμού στην εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος.

Ένας από τους στόχους της ΕΠΑ ήταν η θεσμοθέτηση και έγκριση της του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου και επιτεύχθηκε. Στην ουσία όμως, λόγω της μερικότητας των ΓΠΣ του Ν 1337/83, (που ήταν κυρίως προσανατολισμένα στην ένταξη στο σχέδιο των αυθαίρετα ή ημινόμιμα δομημένων περιοχών) δεν μπορούσε παρά να έχει περιορισμένα αποτελέσματα. Ο δεύτερος στόχος της ΕΠΑ που ήταν η έγκριση των περιοχών επέκτασης που καθορίζονταν από το Γ.Π.Σ. επιτεύχθηκε κατά το ήμισυ. Ο τρίτος στόχος της ΕΠΑ ήταν η θεσμοθέτηση ΖΟΕ, ο οποίος επιτεύχθηκε μεν -καίτοι με καθυστέρηση- αλλά στην ουσία δε τηρήθηκαν οι όροι που επιβλήθηκαν. .

Η συμβολή της Τοπικής Αυτοδιοίκησης στη θεσμοθέτηση του Γ.Π.Σ. ήταν πολύ σημαντική παρόλο που υπήρξαν δυσκολίες. Η Νομαρχία και ο Δήμος στήριξαν όλη αυτήν την προσπάθεια και προχώρησαν στις προβλεπόμενες ενέργειες αν και υπήρξαν σημαντικές καθυστερήσεις (οι οποίες όμως δεν οφείλονται αποκλειστικά στην Τοπική Αυτοδιοίκηση). Μέσα από τη συνεργασία τους με τους μελετητές και το Υπουργείο, μέσα από την διεξαγωγή μιας σειράς συσκέψεων και συνελεύσεων προσπάθησαν να συμβάλλουν στο καλύτερο δυνατό αποτέλεσμα για τον τόπο.

Η συμβολή όμως της Τοπικής Αυτοδιοίκησης στην εφαρμογή του Γ.Π.Σ. και στην εφαρμογή του πολεοδομικού σχεδιασμού που ακολουθεί δεν μπορούμε να πούμε ότι ήτανε και ιδιαίτερα θετική. Γενικότερα υπήρξε μία αποσπασματικότητα και αδράνεια στην ενεργοποίηση του Γ.Π.Σ. και των στόχων του από τις Τοπικές Αρχές. Ενώ οι πολεοδομικές παρεμβάσεις έγιναν χωρίς στρατηγική χωρικής ανάπτυξης, οι εγκεκριμένες μελέτες τροποποιήθηκαν πάντα προς το χειρότερο και όχι προς το καλύτερο. Αυτό οφείλεται κυρίως στην έλλειψη πόρων, υλικοτεχνικής υποδομής και εξειδικευμένου προσωπικού και στο γεγονός ότι πολιτικό κόστος σε συνδυασμό με τα ατομικά συμφέροντα αντιστρατεύεται το κοινωνικό όφελος.

Παρόλα αυτά όμως (έστω και με αργούς ρυθμούς) από την μελέτη του Γ.Π.Σ. υιοθετήθηκαν τα βασικά για την πόλη έργα υποδομής και κοινωνικού εξοπλισμού που είχε ανάγκη σε πρώτη φάση εκείνη την περίοδο για την υποστήριξη της τοπικής ανάπτυξης που μόλις είχε ξεκινήσει. Πολλές από τις προβλέψεις που είχαν τεθεί στη μελέτη τελικά αποτέλεσαν και τις προτεραιότητες της τοπικής αυτοδιοίκησης για την ανασυγκρότηση της πόλης και την ενίσχυση της αναπτυξιακής διαδικασίας που είχε ξεκινήσει κυρίως από τον τουρισμό.

Τελικό συμπέρασμα αυτής της εργασίας είναι ότι η μελέτη του ΓΠΣ θα είχε μεγαλύτερη συμβολή στην ανάπτυξη του τόπου αν εφαρμοζόταν όπως θα έπρεπε να εφαρμοστεί από τις αρχές. Υπάρχουν πολλοί λόγοι για τους οποίους αυτό δεν έγινε και πολλοί παράγοντες υποκρύπτονται πίσω από αυτούς τους λόγους (μερικοί από αυτούς αναφέρθηκαν παραπάνω). Με το νέο Γ.Π.Σ. (που διέπεται από νέο νομοθετικό πλαίσιο) το θέμα της καλής εφαρμογής υπάρχει η δυνατότητα να επιτύχει γιατί προβλέπεται η σύσταση Φορέα Εφαρμογής και Παρακολούθησής του (monitoring). Οι πρώτες κριτικές για την αναθεώρηση του Γ.Π.Σ. είναι ιδιαίτερα θετικές και σίγουρα θα διαδραματίσει έναν πιο θετικό και αναπτυξιακό ρόλο από το ισχύον.

Η πόλη του Ρεθύμνου σήμερα έχει περάσει σε μια διαφορετική φάση ανάπτυξης, οι ανάγκες τις διαφέρουν κατά κάποιον τρόπο ως προ της προηγούμενης περιόδου αλλά μία ανάγκη παραμένει και αυτή είναι μεγαλύτερη προστασία, η διατήρηση και η ανάδειξη του Ιστορικού της Κέντρου, το οποίο μόνο σημαντικά οφέλη προσφέρει στον τοπικό πληθυσμό και μόνο αυτό μπορεί να βοηθήσει την πόλη ώστε να διαδραματίσει έναν αναβαθμισμένο ρόλο *ως πόλος ιστορίας, αρχαιολογίας και πολιτισμού* (όπως χαρακτηριστικά αναφέρει το Χωροταξικό Πλαίσιο της Κρήτης).

Τα δύο Γ.Π.Σ έχουν πολλές διαφορές αλλά εμείς θεωρούμε ότι θα πρέπει στο κλείσιμο της εργασίας να υπογραμμιστεί μονάχα μία που είναι ότι το νέο Γ.Π.Σ. αναφέρεται σε **διατηρήσιμη ή αειφόρο ή βιώσιμη ανάπτυξη** και αυτό από μόνο του σημαίνει πολλά.. Ήδη η αυξανόμενη ευαισθησία των πολιτών σε θέματα προστασίας περιβάλλοντος, μπορεί να λειτουργήσει ως έναυσμα για την υιοθέτηση πιο ολοκληρωμένης θεώρησης από τους ΟΤΑ, στο ρόλο που τους αναλογεί σε επίπεδο πολεοδομικού σχεδιασμού.

BIBΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

BIBΛΙΑ

1. **Bennett, R.J. and Krebs, G.** (1991) *Local Economic Development: Public – private partnerships in Britain and Germany* London: Belhaven Press.
2. **European Commission** (1997), *The EU compendium of spatial planning systems and policies*. Luxembourg.
3. **Vasquez Barquero, A.** (1991), *Τοπική Ανάπτυξη: μία στρατηγική για τη δημιουργία απασχόλησης*, Αθήνα: εκδόσεις Παπαζήση.
4. **Αγγελίδης, Μ.** (2000), *Χωροταξικός σχεδιασμός και βιώσιμη ανάπτυξη* Αθήνα: εκδόσεις Συμμετρία.
5. **Αραβαντινός, Α.** (1997), *Πολεοδομικός Σχεδιασμός, για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου*, Αθήνα: εκδόσεις Συμμετρία.
6. **Αρχοντάκης, Δ.** (2005), *Το Ρέθυμνο του μέλλοντος*, Ρέθυμνο: Εκδόσεις Καλαϊτζάκης.
7. **Βασενχόβεν, Λ.** (2002), Υπάρχει ακόμη θεωρία του σχεδιασμού του χώρου; στο: *10ο Πανελλήνιο αρχιτεκτονικό συνέδριο η αρχιτεκτονική και η ελληνική πόλη στον 21^ο αιώνα* σελ. 393-397, Αθήνα: ΤΕΕ.
8. **Γετίμης, Π.** (1989), *Οικιστική πολιτική στην Ελλάδα - τα όρια της μεταρρύθμισης*, Αθήνα: εκδόσεις Οδυσσέας.
9. **Γετίμης, Π.** (1999). Αστικές πολιτικές και κοινωνικά κινήματα στις πόλεις στο: **Πετράκος, Γ. και Οικονόμου, Δ.** (επιμ.) *Η ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων* σελ.359-369 Βόλος: Πανεπιστημιακές εκδόσεις Θεσσαλίας Gutenberg.
10. **Γιαννακούρου, Γ.** (1999). Το θεσμικό πλαίσιο του σχεδιασμού των πόλεων στην Ελλάδα: Ιστορικές μεταμορφώσεις και σύγχρονα αιτήματα στο: **ΠΕΤΡΑΚΟΣ, Γ. και ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ, Δ.** (επιμ.) *Η ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων* σελ.359-369 Βόλος: Πανεπιστημιακές εκδόσεις Θεσσαλίας Gutenberg.
11. **Δασκαλάκης, Κ.** (1984), *Νομός Ρεθύμνου, Προτάσεις Χωροταξικής Οργάνωσης*, Αθήνα: Υ.Χ.Ο.Π.
12. **Δελιγιαννάκης, Μ.** (2005), *Χωρικές παρεμβάσεις - νομός Ρεθύμνου - κριτική παρουσίαση* Ρέθυμνο: εκδόσεις Καλαϊτζάκης.
13. **Ευαγγελίδου, Μ.** (2003). Προς μια αειφορική διαχείριση του χώρου στο *Οι δρόμοι*

της αειφορίας σελ. 77-99 Αθήνα: Ελληνικά Γράμματα.

14. **Ευαγγελίδου, Μ.** (2008) *Ο Χωροταξικός- Αναπτυξιακός Σχεδιασμός σε Επίπεδο Δήμου – Νομού*, Μάθημα ΟΙΚ.Δ – Μ3.1.2, Αθήνα: Εθνική Σχολή Τοπικής Αυτοδιοίκησης.
15. **Ευαγγελίδου, Μ.**(2002), Το διοικητικό σύστημα πολεοδομικού σχεδιασμού στην Ελλάδα: ένας βασικός ανασταλτικός παράγοντας για την προώθηση σύγχρονων αντιλήψεων στο: *10ο Πανελλήνιο αρχιτεκτονικό συνέδριο η αρχιτεκτονική και η ελληνική πόλη στον 21^ο αιώνα* σελ. 68-70, Αθήνα: ΤΕΕ.
16. **ΙΤΑ**, (2006), *Πολεοδομικός σχεδιασμός: προβλήματα εφαρμογής και προτάσεις μεταρρύθμισης* στο: <http://www.ita.gr> (τελευταία επίσκεψη 12.11.2008)
17. **Λουκάκη, Α.** (2007), *Μεσογειακή πολιτιστική γεωγραφία και αισθητική της ανάπτυξης : η περίπτωση του Ρεθύμνου*, Αθήνα: Ινστιτούτο του Βιβλίου-Α. Καρδαμίτσα.
18. **Μαρμαράς, Ε.** (2002) *Σχεδιασμός και Οικιστικός Χώρος, Θεωρητικές Προσεγγίσεις και Όψεις της Ελληνικής Αστικής Γεωγραφίας*, Αθήνα: Ελληνικά Γράμματα.
19. **Οικονόμου, Α.** (2000), Η περιβαλλοντική διάσταση της πολεοδομικής πολιτικής στη μεταπολεμική Ελλάδα στο: **Ευθυμίουπουλος, Η.** και **Μοδινός, Μ.** (επιμ.) *Η βιώσιμη πόλη* σελ. 49-70, Αθήνα: Στοχαστής / ΔΠΕ.
20. **Οικονόμου, Α.** (2002), Τα δομικά χαρακτηριστικά του μοντέλου χωρικής πολιτικής και ανάπτυξης στο: *10ο Πανελλήνιο αρχιτεκτονικό συνέδριο η αρχιτεκτονική και η ελληνική πόλη στον 21^ο αιώνα* σελ. 73-84, Αθήνα: ΤΕΕ.
21. **Οικονόμου, Α.** (2004), Η πολεοδομική πολιτική στην Ελλάδα: Δομικά χαρακτηριστικά και σημερινές τάσεις στο: *Πόλη και χώρος από τον 20^ο στον 21^ο αιώνα* σελ. 371-382, Ε.Μ.Π. – Σχολή Αρχιτεκτόνων, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας-Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Σ.Ε.Π.Ο.Χ., Αθήνα: Ε.Μ.Π.
22. **Παπαδάκη – Τζεδάκη, Σ.** (1999), *Ενδογενής Τουριστική Ανάπτυξη: Διαρθρωμένη ή Αποδιαρθρωμένη Τοπική Ανάπτυξη; Η περίπτωση του Ρεθύμνου*, Αθήνα: εκδόσεις Παπαζήση.
23. **Παπακωνσταντινίδης, Α.** (2007), *Διαπραγμάτευση και τοπική ανάπτυξη*, Αθήνα: Gutenberg
24. **Παπακωνσταντινίδης, Α.** (2008). *Ο ρόλος των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης στον τοπικό χωροταξικό αναπτυξιακό σχεδιασμό*, Μάθημα ΟΙΚ.Δ. – Μ3.1.1, Αθήνα:

Εθνική Σχολή Τοπικής Αυτοδιοίκησης.

25. **Παρασύρη, Α.** (2007), *Η συμβολή της Παλιάς Πόλης του Ρεθύμνου στην ανάπτυξη του*, επιβλέπ.: **Μητούλα, Ρ.**, Αθήνα: Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο Βιβλιοθήκη.
26. **Σαρηγιάννης, Μ. Γ.** (1995), στο: *Κείμενα στη Θεωρία και στην εφαρμογή του πολεοδομικού και του χωροταξικού σχεδιασμού* σελ.83-155, **Βαΐου, Ν.** [...κ.ά] **Γεωργούλης, Δ.** (επιμ.) Αθήνα: Εκδόσεις Παπαζήση.
27. **Τ.Ε.Ε.** (2005^α), *Μελέτη επιπέδων σχεδιασμού του χώρου και σχετικών διαδικασιών θεσμοθέτησης*, Μέρος Α', Ομάδα Εργασίας: **Ευαγγελίδου, Μ.** (Συντονίστρια), **Κάλλης Κ., Μπασουκέα Ε., Μωϋσιάδου Τ., Χλέπας Ν.**, Επί μέρους συνεργασία: **Ταβλαρίδης Α.** και **Γεωργανά Β.**, Αθήνα: ΤΕΕ.
28. **ΤΕΕ** (2005^β) *Μελέτη συστημάτων και επιπέδων σχεδιασμού σε χώρες της Ευρώπης*, Ομάδα εργασίας: **Μπαϊμπα – Ουάλλας Α., Σερράος Κ., Τσακιροπούλου Ε., Χατζοπούλου – Τσαλαβούτα Β.**, Αθήνα: ΤΕΕ.
29. **Τρούλης, Μ.** (1999), *Ρέθυμνο, Ιστορία – Περιήγηση - Σύγχρονη ζωή*, Ρέθυμνο: β' έκδοση Μίτος.
30. **Χριστοφιλόπουλος, Γ. Δ.** (2002) *Πολιτιστικό Περιβάλλον – Χωρικός Σχεδιασμός και Βιώσιμη Ανάπτυξη, διαμόρφωση πολιτιστικού (ανθρωπογενούς) περιβάλλοντος μέσω χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού – η πόλη του 21^{ου} αιώνα-*, Αθήνα: Εκδόσεις Σάκκουλας.

ΑΡΘΡΑ:

1. **Coffey, W. and Polèse, M.** (1984). "The Concept of Local Development: A Stages Model of Endogenous Regional Growth". *Papers of the Regional Science Association*, 55: 1-12.
2. **Αρχοντάκης, Δ.**, Εισήγηση στην Επιστημονική Συνάντηση «Ρέθυμνο: Προστασία και Ανάπλαση της Παλιάς Πόλης», Δήμος Ρεθύμνου, ΤΕΕ, Ν.Ε. Ρεθύμνου, Ελληνικό Τμήμα ICOMOS, 12-14.11.1999.
3. **Ε.Μ.Π.** / Σχολή Αρχιτεκτόνων / Τομέας Αρχιτεκτονικού Σχεδιασμού / Σπουδαστήριο Αρχιτεκτονικών Συνθέσεων (1998), *Ρέθυμνο : λειτουργική φυσιογνωμία και προστασία της Παλιάς Πόλης*, επιστημονικός υπεύθυνος: **Ζήβας Δ.**, ερευνητική ομάδα: **Μαΐστρου Ε., Κελέκης Σ., Ψύχης Φ., Παρασκευοπούλου Α., Ρήγα Α.**, Αθήνα: Ε.Μ.Π.

4. **Λιακόπουλος, Κ.** (2005), “ 1983 - 2004 20 χρόνια ΔΗΘΕΝ (μεγαλεπήβολος Πολεοδομικός Σχεδιασμός) (άφθονα) μεγάλα λόγια - λίγα (ανεπαρκή) έργα τα Γ.Π.Σ. νέου τύπου και Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. μπορεί να είναι η λύση;” στο: *Διημερίδα Πολιτεία – Χωροταξικός και Πολεοδομικός Σχεδιασμός*, Κέρκυρα: Περιφέρεια Ιονίων Νήσων, Τοπική Ένωση Δήμων και Κοινοτήτων, Δήμος Κερκυραίων, ΤΕΕ Τμήμα Κέρκυρας.
5. **Τσουκαλά, Α.**(2005), “Προβλήματα εφαρμογής των εργαλείων πολεοδομικού σχεδιασμού” στο: *Διημερίδα Πολιτεία – Χωροταξικός και Πολεοδομικός Σχεδιασμός*, Κέρκυρα: Περιφέρεια Ιονίων Νήσων, Τοπική Ένωση Δήμων και Κοινοτήτων, Δήμος Κερκυραίων, ΤΕΕ Τμήμα Κέρκυρας.

ΠΡΩΤΟΓΕΝΕΙΣ ΠΗΓΕΣ:

1. **Δασκαλάκης Κ., Τσακίρης Σ., Οικονόμου Λ., Στάππας Ν.,** (2005, 2008) *Αναθεώρηση Γ.Π.Σ. Δήμου Ρεθύμνης (Α΄ Στάδιο, Β2 Υποστάδιο)*, Αθήνα
2. **Νόμος 2742/1999** «Χωροταξικός σχεδιασμός και αειφόρος ανάπτυξη & άλλες διατάξεις» (Α΄ 207)
3. **Νόμος 2508/1997** «Βιώσιμη ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις» (Α΄ 124)
4. **Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού & Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Κρήτης**, (υπ΄ αρ. 25291/25.06.03 Απόφαση Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. ΦΕΚ1486/Β΄/03) ΥΠΕΧΩΔΕ, 2003
5. **Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο «οικισμού Ρεθύμνου – Καστελλάκια (Ν. Ρεθύμνης)»**, ΦΕΚ 453/Δ/20-5-1986
6. **Γνωμοδότηση Δημοτικού Συμβουλίου Ρεθύμνου**, αριθμ. 313/85
7. **Ανδρεαδάκης, Β.** (1984/85), *Ρέθυμνο: Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο*, Υ.Χ.Ο.Π. / Ε.Π.Α.
8. **Ανδρεαδάκης, Β.** (1983) “Από την εμπορευματοποίηση της κατοικίας στην συνολική ανάπτυξη του χώρου, πολεοδομική ανασυγκρότηση 1982-1984 ” στο: *Ρεθεμνιώτικα Νέα*, 31.05.1983, αριθμός φύλλου 3204.
9. *Ρεθεμνιώτικα Νέα*, 12.3.1983, α.φ. 3140
10. *Ρεθεμνιώτικα Νέα*, 9.4.1983, α.φ. 3162
11. *Ρεθεμνιώτικα Νέα*, 27.5.1983, α.φ. 3201
12. *Ρεθεμνιώτικα Νέα*, 1.6.1983, α.φ. 3205
13. *Ρεθεμνιώτικα Νέα*, 7.6.1983, α.φ.3210
14. *Ρεθεμνιώτικα Νέα*, 8.6.1983, α.φ. 3211
15. *Ρεθεμνιώτικα Νέα*, 15.7.1983, α.φ.3242
16. *Ρεθεμνιώτικα Νέα*, 16.7.1983, α.φ.3243
17. *Ρεθεμνιώτικα Νέα*, 19.7.1983, α.φ. 3245
18. *Ρεθεμνιώτικα Νέα*, 20.7.1983, α.φ. 3246.
19. *Ρεθεμνιώτικα Νέα* 6.11.1983, α.φ. 3326.
20. *Ρεθεμνιώτικα Νέα*, 1.3.1984, α.φ. 3420

21. *Ρεθεμνιώτικα Νέα*, 14.3.1984, α.φ. 3430

22. *Ρεθεμνιώτικα Νέα*, 5.4.1984, α.φ. 3455

23. *Ρεθεμνιώτικα Νέα*, 22.9.1984, 3580

ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΕΣ ΠΗΓΕΣ – ΤΟΠΟΙ:

1. Εγκυκλοπαίδεια, <http://el.wikipedia.org>, τελευταία επίσκεψη (28.10.2008).
2. Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, <http://www.minenv.gr> (τελευταία επίσκεψη 10.10.2008).
3. Δήμος Ρεθύμνου, <http://www.rethymno.gr/forum> (τελευταία επίσκεψη 12.11.2008)
4. Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Ρεθύμνου, www.nar.gr (τελευταία επίσκεψη 12.11.2008)
5. Ινστιτούτο Μεσογειακών Σπουδών, <http://www.ims.forth.gr> (τελευταία επίσκεψη 12.11.2008)
6. <http://hellasteipir.gr/thesis/rethymno> (τελευταία επίσκεψη 12.11.2008)
7. Ναυτιλιακή Εταιρεία, <http://www.anek.gr/images> (τελευταία επίσκεψη 12.11.2008)
8. Σελίδα για τα Ιστολόγια Ρεθύμνου, www.rethymnoblogs.gr (τελευταία επίσκεψη 12.11.2008)
9. Βιοτεχνικό πάρκο Ρεθύμνου, www.vioparet.gr (τελευταία επίσκεψη 20.10.2008)

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ: ΧΑΡΤΕΣ