

## **Η οικιστική ανάπτυξη και το ενδεχόμενο διαχείρισής της.**

Χρήστος Θ. Κουσιδώνης  
Πολεοδόμος-Χωροτάκτης, Διπλ. ΑΠΘ, Δρ ΑΠΘ

(πρώτη γραφή / ανεπίσημο κείμενο)

*Η πραγματικότητα της οικιστικής ανάπτυξης στην Χαλκιδική, και ειδικότερα στις περιοχές που φέρουν την τουριστική ανάπτυξη, χαρακτηρίζεται από την παράλληλη λειτουργία δύο βασικών συνιστωσών: Τη συμμόρφωση στο τυπικό των νομικών διαδικασιών και τεχνικών όρων και περιορισμών της 'εκτός σχεδίου δόμησης', αλλά και το από μακρού εδραιωμένο καθεστώς της αυθαίρετης δόμησης. Ο λεγόμενος πολεοδομικός σχεδιασμός λειτουργεί κυρίως ως πρόσχημα νομιμοποίησης.*

*Παράλληλα, τα τελευταία χρόνια αυξάνεται ο όγκος των νομικά προβλεπόμενων και ισχυρόνων επιπέδων σχεδιασμού, και μάλιστα κάτω από την γενική, αλλά και εν Ελλάδα νομικά επιβαλλόμενη, αρχή της συμμόρφωσης κάθε υποκειμένου επιπέδου προς το (τα) υπερκείμενο (-α). Ταυτόχρονα, και ιδιαίτερα σε Κοινοτικό επίπεδο, διακηρύσσονται η στροφή προς την αγορά αλλά και τη βιωσιμότητα και η έμφαση σε νέα και λειτουργικά σχήματα (και τοπικής) 'διακυβέρνησης'.*

*Η εισήγηση επισημαίνει αντιφάσεις σε βαθμό αναίρεσης μεταξύ των παραγόντων που λειτουργούν σε διάφορα επίπεδα ανάλυσης και χωρικές κλίμακες, και διερωτάται για το απόθεμα δυνατοτήτων ουσιαστικής διακυβέρνησης της Χαλκιδικής (κυρίως των ανεπτυγμένων περιοχών της) και, ειδικότερα, για τις δυνατότητες διαχείρισης της οικιστικής ανάπτυξης.*

### **Εισαγωγή: Η γενική εικόνα της ανάπτυξης.**

Είναι γνωστό ότι η Χαλκιδική είναι ο νομός με τη σημαντικότερη ανάπτυξη τουρισμού στη Βόρεια Ελλάδα. Παράλληλα, τμήματά του έχουν εξελιχθεί σε ζώνες δεύτερης κατοικίας, κυρίως των κατοίκων του ΠΣΘ.

Σύμφωνα με επίσημα στοιχεία και εκτιμήσεις βάσει των επίσημων στοιχείων, για το διάστημα 1993-1998 υπολογίζεται ότι περίπου τα 2/3 του ΑΕΠ του νομού Χαλκιδικής προερχόταν από τις υπηρεσίες, δηλαδή τον τουρισμό. Η συμμετοχή των υπηρεσιών κατά την περίοδο 1990-98 στο ΑΕΠ κυμάνθηκε από 52% (1991) ως 65% (1994 και 97). Η συμμετοχή της γεωργίας, στο ίδιο διάστημα, κυμάνθηκε γύρω στο 10%, με εξαίρεση το 1991 (19%). Το ύψος του ΑΕΠ ήταν περίπου ίσο με τον ΜΟ της χώρας. Οι διανυκτερεύσεις των αλλοδαπών (περίπου 1,8 εκ. το 1997 όπως και το 1998) τοποθετούν το νομό στην 8η θέση μεταξύ των νομών της χώρας, θέση που διατηρεί και κατά τον σημαντικότερο δείκτη των διανυκτερεύσεων αλλοδαπών ανά κάτοικο.<sup>1</sup>

Η ανάπτυξη του τουρισμού και της δεύτερης κατοικίας έφερε δραματικές αλλαγές στο επίπεδο των χρήσεων του χώρου και των τεχνικών κυρίως υποδομών, στην ποιότητα του ίδιου του φυσικού περιβάλλοντος, στις τιμές της γης και, βεβαίως, στο επίπεδο της

---

<sup>1</sup> Πηγή: *Οι νομοί της Ελλάδος*, έκδοση 2000

παραγωγής (με διαφαινόμενο κίνδυνο μετάπτωσης σε τοπικές 'μονοκαλλιέργειες'), των εισοδημάτων και της κλαδικής κατανομής της απασχόλησης.

Σήμερα, ο συγκεκριμένος τρόπος ανάπτυξης της Χαλκιδικής φαίνεται να προκαλεί τα όριά του, κινδυνεύοντας να αναιρέσει τη βασική προϋπόθεσή του, δηλαδή την εικόνα και την ποιότητα του συνολικού περιβάλλοντος.

### Βασικές λειτουργικές σχέσεις.

Η γενική εικόνα της κατανομής των δραστηριοτήτων, παράλληλα με την σύναψη των βασικών λειτουργικών σχέσεων που συνιστούν τη δομή του οικιστικού δικτύου της Χαλκιδικής, αναδύεται αν διακρίνουμε τις εξής περιοχές:

Μία 'συγκεκριμένη', αλλά εκτός των διοικητικών ορίων της, ήτοι το ΠΣΘ (1) και δύο 'επιφανειακές', ήτοι τα παράλια (2) και το εσωτερικό (3)

Οι τρεις αυτές περιοχές συγκροτούν ένα αρκετά σαφές, αλλά και χωρικά συνεκτικό, χωρο-λειτουργικό σύστημα. Η λειτουργία του συστήματος ολοκληρώνεται και ερμηνεύεται αν περιλάβουμε και ένα ακόμα στοιχείο, το 'εξωτερικό'.

Πιν. 1: Βασικές σχέσεις:

	'εξωτερικό'	ΠΣΘ	παράλια	εσωτερικό
'εξωτερικό'		(τουρισμός)	Τουρισμός	?
ΠΣΘ			Β' κατοικία (τουρισμός)	?
παράλια				?
εσωτερικό /ημιορεινό				

Η ζώνη των παραλίων, κυρίως η περιοχή των ΒΔ παραλίων, η Κασσάνδρα και η Σιθωνία έλκουν τουρισμό (κυρίως η Κασσάνδρα και η Σιθωνία), και β' κατοικία. Η β' κατοικία, κυρίως στα ΒΔ παράλια και την Κασσάνδρα στεγάζει κυρίως ενοίκους προερχόμενους από το ΠΣΘ.

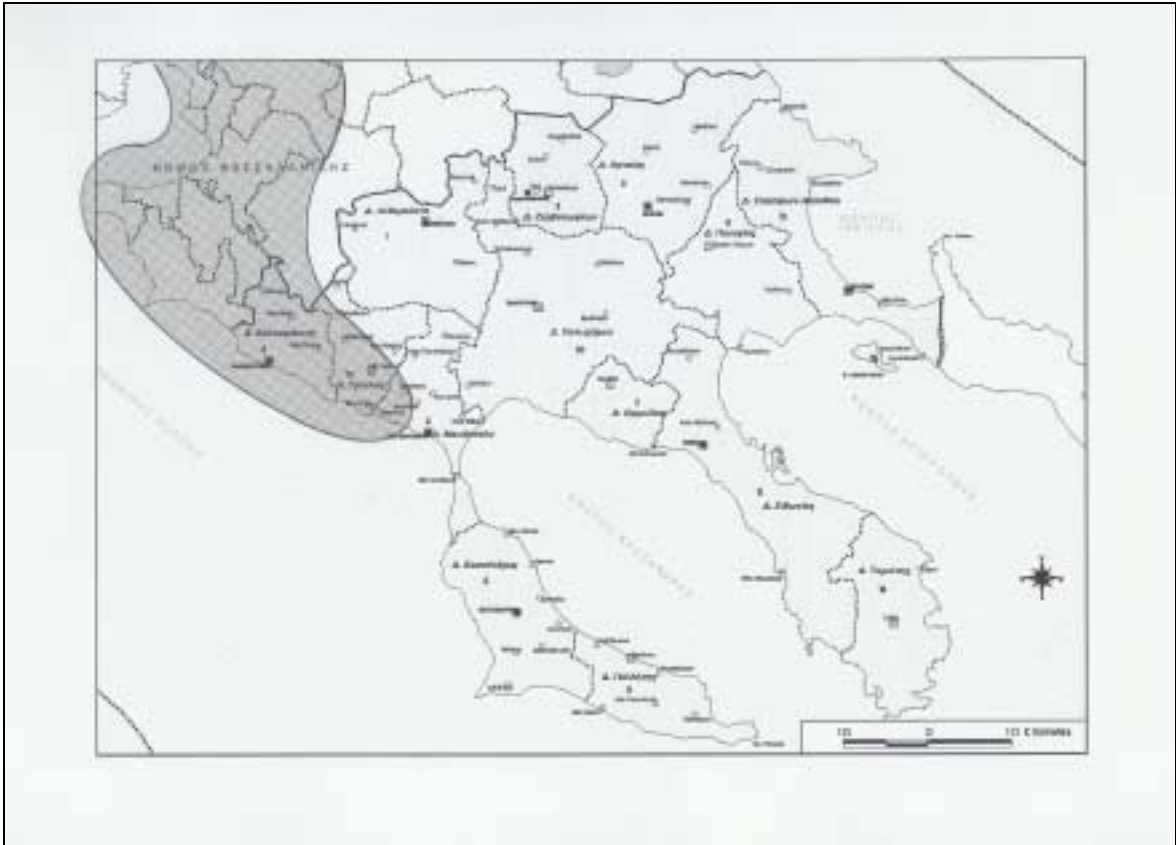
Παρατήρηση: Η περίπτωση της Χαλκιδικής δεν εξαντλείται στη συνήθη εκδοχή του φαινομένου pulsar, δηλαδή στη διόγκωση του καλοκαιριού, αλλά τείνει να γίνει ένα ενιαίο, 'ημερήσιο', σύστημα με το ΠΣΘ, κυρίως όσον αφορά στη ζώνη των ΒΔ ακτών αλλά και στην Κασσάνδρα, ακόμα και τη Σιθωνία:

Λειτουργική σχέση καλοκαιριού:

Κατά την περίοδο του καλοκαιριού, η ζώνη των παραλίων, και ιδιαίτερα κυρίως η περιοχή των ΒΔ παραλίων, τείνει να λειτουργεί ως προάστιο του ΠΣΘ (σχήμα 1).

Πιν. 2: Λειτουργική σχέση καλοκαιριού:

	'εξωτερικό'	ΠΣΘ Εργασία (ΠΣΘ)	-Προάστιο Κατοικία (κυρίως ΒΔ παράλια)	εσωτερικό
'εξωτερικό'		(τουρισμός)	Τουρισμός	??
Εργασία (ΠΣΘ)		εργασία	κατοικία (αναψυχή / τουρισμός)	??
κατοικία (παράλια)				??
εσωτερικό /ημιορεινό				



Σχήμα 1: Η ζώνη με τα φαινόμενα προαστιοποίησης.

### **Η β' κατοικία και ο τουρισμός.**

Η ανάπτυξη της β' κατοικίας και του τουρισμού είναι, κατά κοινή διαπίστωση, οι δύο βασικοί παράγοντες του μετασχηματισμού της Χαλκιδικής.

Η διαπίστωση αυτή παραπέμπει σε τρία πρώτα ζητήματα:

Ποιά είναι η ευρύτερη, οικονομική - κοινωνική κλπ, λειτουργία του τουρισμού ?

Ποιά είναι η ευρύτερη, οικονομική - κοινωνική κλπ, λειτουργία της β' κατοικίας ?

Ποιά είναι η σχέση Τουρισμού και Β' κατοικίας ?

#### **Η αναπτυξιακή λειτουργία του τουρισμού:**

(1) Ο τουρισμός στηρίζεται στην ποιότητα του φυσικού κυρίως, και δευτερευόντως, του κτισμένου περιβάλλοντος των ακτών. Προφανώς, σε δεύτερη ανάγνωση, οφείλεται και στην κυριαρχία του προτύπου της (παρα-) θαλάσσιας αναψυχής.

(2) Ο τουρισμός οδηγεί στην ανάπτυξη ξενοδοχείων, πολυλειτουργικών ξενοδοχειακών συγκροτημάτων (όπως το Πόρτο Καρράς), επιχειρήσεων ενοικιαζόμενων δωματίων, camping, οργανωμένων πλαζ, και συναφών καταστημάτων αναψυχής.

(3) Οι 'πελάτες' του τουρισμού μπορεί να προέρχονται και από το εξωτερικό. Κυρίως ενδιαφέρουν τις επιχειρήσεις οι τουρίστες υψηλού εισοδήματος που προέρχονται από χώρες του εξωτερικού.

(4) Ο τουρισμός δημιουργεί νέες θέσεις εργασίας ή και διευρύνει τα εισοδήματα όσων είχαν καταστήματα αναψυχής που λειτουργούν (ή λειτουργούσαν) απευθυνόμενα (και ) στο μόνιμο πληθυσμό.

Απασχόληση δημιουργείται και μέσω του κυκλώματος της μελέτης και κατασκευής των εγκαταστάσεων.

Οι εργαζόμενοι και οι επιχειρηματίες δεν είναι πάντα 'ντόπιοι'.

(5) Προφανώς ο τουρισμός ανεβάζει γενικά τις τιμές της γης, αλλά κυρίως δίνει γεωπρόσοδο στους (σχετικά λίγους) ιδιοκτήτες της γης ή των εγκαταστάσεων που αγοράζουν ή ενοικιάζουν και χρησιμοποιούν οι επιχειρήσεις.

(6) Ο τουρισμός 'καταναλώνει' γη αλλά, εξαιρώντας τη ζώνη της αμμουδιάς, η ανάπτυξή του στο χώρο είναι μάλλον σημειακού παρά εκτατικού χαρακτήρα.

(7) Ο τουρισμός μπορεί να είναι αρκετά μαζικός, κατά το πλήθος των χρηστών, διατηρώντας τον μάλλον σημειακό χαρακτήρα.

### **Η αναπτυξιακή λειτουργία της β' κατοικίας:**

(1) Η δεύτερη κατοικία στηρίζεται στην ποιότητα του φυσικού κυριότατα, και δευτερευόντως του κτισμένου περιβάλλοντος των ακτών. Προφανώς, σε δεύτερη ανάγνωση, οφείλεται και στην κυριαρχία του προτύπου της (παρα-) θαλάσσιας αναψυχής αλλά και του ειδικότερου προτύπου (και γοήτρου) της δεύτερης κατοικίας.

(1α) Η δεύτερη κατοικία στη Χαλκιδική αναπτύσσεται κυρίως στη ζώνη των ακτών, πλησιέστερα στο ΠΣΘ και σε νέες κατασκευές (όχι σε υπάρχοντα παλιότερα κτίρια). Η β' κατοικία είναι άμεση συνάρτηση δύο παραγόντων: Εγγύτητα στη θάλασσα - πρβλ. 'πρώτο στη θάλασσα' (μικρή κλίμακα) και εγγύτητα στο ΠΣΘ (μεγάλη κλίμακα).

(3) Οι 'πελάτες' της β' κατοικίας προέρχονται κυρίως από την Ελλάδα και ειδικότερα από το ΠΣΘ.

(4) Η δεύτερη κατοικία, επίσης δημιουργεί νέες θέσεις εργασίας ή και διευρύνει τα εισοδήματα όσων είχαν καταστήματα αναψυχής που λειτουργούν (ή λειτουργούσαν) απευθυνόμενα (και ) στο μόνιμο πληθυσμό. Εν τούτοις η β' κατοικία είναι περισσότερο 'αυτοεξυπηρετούμενη' από τον τουρισμό: Αυτοεξυπηρετείται απόλυτα κατά το σκέλος των υπηρεσιών θαλαμηπόλου /καμαριέρας και, εν πολλοίς, και κατά το σκέλος της εστίασης.

Απασχόληση και εισοδήματα παράγονται και μέσω του κυκλώματος της μελέτης και κατασκευής των εγκαταστάσεων.

Οι εργαζόμενοι δεν είναι πάντα 'ντόπιοι'.

(5) Η β' κατοικία, υπό τις δεδομένες πραγματικές συνθήκες ανάπτυξής της, ανέβασε κατακόρυφα τις τιμές της γης.

(6) Η β' κατοικία, στη μορφή που υφίσταται στη Χαλκιδική 'καταναλώνει' γη με μεγάλη ένταση και, αντίθετα από τον τουρισμό είναι σαφέστατα εκτατικού χαρακτήρα.

Παρατήρηση: Ο βαθμός της διάχυσης που έχει στην Χαλκιδική, δεν είναι απαραίτητα αναγκαίος για την ανάπτυξη β' κατοικίας.

(7) Η β' κατοικία (σχεδόν) δεν μπορεί να είναι μαζική διατηρώντας έναν σχετικά σημειακό χαρακτήρα. Αυτό είναι δυνατόν μόνο υπό προϋποθέσεις που πόρρω απέχουν από το να λειτουργούν στην κατάσταση που έχει διαμορφωθεί, μάλλον εμπεδωθεί, στη Χαλκιδική.

(8) Η β' κατοικία, υπό τις δεδομένες πραγματικές συνθήκες ανάπτυξής της, μετέτρεψε τη ζώνη των παραλίων (κυρίως των πλησιέστερων στο ΠΣΘ) σε ένα πεδίο 'real estate' και μια πηγή ασύλληπτα εύκολου, υψηλού, και σχετικά αναπάντεχου κέρδους για όσους είναι, ή μπορούν να εμφανιστούν ενώπιον συμβολαιογράφου ως, ιδιοκτήτες γης.

(9) Από πλευράς προσπορισμού εισοδήματος για τον τοπικό πληθυσμό, η β' κατοικία, σε αντιδιαστολή με τις ξενοδοχειακού τύπου επιχειρήσεις και τον τουρισμό, σχεδόν αρκεί να υφίσταται - χωρίς να είναι απαραίτητο να λειτουργεί. Εννοώ ότι εάν, π.χ. μέσα στα πέντε προσεχή χρόνια συμπληρωθεί ένας πρώτος κύκλος πωλήσεων για τις παραλιακές ζώνες, οι αρχικοί ιδιοκτήτες θα έχουν αποκομίσει όχι μόνο τεράστια ποσά,

αλλά και σχεδόν το σύνολο του κέρδους που θα μπορούσε να τους αποφέρει η β' κατοικία (τουλάχιστον για τους αρχικούς ιδιοκτήτες που δεν ασχολούνται με τον τομέα των υπηρεσιών ή της κατασκευής). Επίσης, θα έχει ικανοποιηθεί περίπου το σύνολο των 'αρχικών' κατοίκων -ιδιοκτητών.

### **Η σχέση τουρισμού και β' κατοικίας.**

Ο τουρισμός πρέπει, κατ' έτος, να επαναεπιβεβαιώνει τη γοητεία του σε δυνητικούς πελάτες. Πρέπει να βρίσκει την αγορά και να είναι ανταγωνιστικός. Το ευρύτερο λειτουργικό του περιβάλλον, δηλαδή το σύνολο των δυνητικών αγορών είναι μεταβλητό: Αναδύονται νέοι τόποι προορισμού και νέα προϊόντα. Αλλάζει ο ρόλος των συνόρων. Αλλάζουν οι τιμές αλλά και η αγοραστική δύναμη των δυνητικών πελατών. Το συνολικό περιβάλλον είναι ευπαθές σε τελειώς απρόβλεπτους παράγοντες, όπως ο φόβος των αεροπορικών ταξιδιών λόγω τρομοκρατικών ενεργειών στην άλλη άκρη του κόσμου ή ξαφνικής εμφάνισης μεταδοτικών νοσημάτων.

Σε κάθε πάντως περίπτωση, ο τουρισμός ως δραστηριότητα μακροχρόνιας προοπτικής, μη εξαντλούμενος σε στιγμιαία αγοραπωλησία, έχει εσαεί ανάγκη τη διατήρηση, αν όχι την αναβάθμιση, της βασικής συνθήκης της ύπαρξής του, ήτοι της ποιότητας του περιβάλλοντος (έστω και με κάποια αλλαγή στην ιεράρχηση των ειδικότερων στοιχείων που ασκούν την έλξη). Ο τουρισμός δεν έχει απόλυτα εξασφαλισμένη πελατεία, ούτε καν μεταξύ των κατοίκων του ΠΣΘ.

Παρατήρηση: Η ολοκλήρωση της Εγνατίας, δυτικά του ΠΣΘ, δίνει πολύ ευκολότερη πρόσβαση προς περιοχές ορεινού και εναλλακτικού τουρισμού, ήδη σαφώς εδραιωμένες και πανευρωπαϊκής ακτινοβολίας.

Άρα, ο τουρισμός γενικά, και πολύ περισσότερο ο τουρισμός που προσβλέπει σε πελάτες προερχόμενους πέραν του ΠΣΘ, είναι ασύμβατος με τη δραματική υποβάθμιση του περιβάλλοντος που επιφέρει η ανεξέλεγκτη διάχυση της (ανεξέλεγκτης ποιότητας) β' κατοικίας. Οι τουριστικές επιχειρήσεις πρέπει να ανησυχούν για την υποβάθμιση του ευρύτερου περιβάλλοντος ακόμα και σε περιπτώσεις που αναπτύσσονται σε ιδιόκτητες ή ελεγχόμενες περιοχές πολύ μεγάλης έκτασης, όπως στην περίπτωση του Πόρτο Καράς.

Επομένως, και παρά την πορεία της θετικής συσχέτισης των πρώτων ετών, η ανάπτυξη του τουρισμού δεν μπορεί να συμβαδίζει με την ανάπτυξη της β' κατοικίας, τουλάχιστον στη γνωστή εκδοχή που χαρακτηρίζει τη Χαλκιδική. Νομίζω ότι δεν θα έχει κανείς αμφιβολία ότι υπάρχουν ήδη περιοχές που έχουν 'αυτοεξαιρεθεί' από την προοπτική σοβαρής τουριστικής ανάπτυξης, με πρότυπο τη ζώνη της Νέας Καλλικράτειας.

Μπορούμε να φανταστούμε ρεαλιστικά σενάρια που ξεπερνούν αυτήν την αντίφαση?

Ας δούμε προκαταρκτικά ποια είναι τα ανταγωνιστικά πλεονεκτήματα του τουρισμού, από την άποψη του χώρου και των λειτουργιών (αφήνοντας κατά μέρος τις τιμές και το service σε επίπεδο προσωπικού).

Ποια είναι τα ανταγωνιστικά πλεονεκτήματα του τουρισμού στη Χαλκιδική ?

Ο τουρισμός έχει ήδη αναπτύξει σημαντική ξενοδοχειακή υποδομή.

- Έχει η Χαλκιδική μνημεία πραγματικά 'αυτοδύναμα' και μεγάλης εμβέλειας?

Άγιον Όρος

Σπήλαιο Πετραλώνων (800 μ έξω από το χωριό, ΒΔ περιοχή -ΒΔ Μουδανιών)

Στάγिरα (14 χλμ από Πολύγυρο- ευρήματα το 1990)

Όλυθος (μεταξύ Κασσάνδρας- Σιθωνίας κοντά στη θάλασσα)

Διασκορπισμένα παραδοσιακά κτίρια, εκκλησίες και μεσαιωνικά μνημεία, ενίοτε και μικρά σύνολα (ορατά και στον απλό άνθρωπο -όχι μόνο στον ιστορικό ).

Εξαιρετικές θάλασσες και αμμουδιές (κατά περιοχές) με ευχάριστη θέα, κυρίως προς τη θάλασσα ή /και στη γενική εικόνα της (μακρινής) απέναντι πλευράς

Ενδιαφέρον τοπίο και σημαντικά κτίσματα/ σύνολα στην περιοχή του ορεινού όγκου.

- Έχει η Χαλκιδική στοιχεία σημαντικής εμβέλειας που να τα αναδεικνύει και τα προστατεύει (υπό την ευρεία και ουσιαστική έννοια) ?

Το μόνο μη αναλούμενο (και ελπίζω όχι αναλώσιμο) είναι το Άγιον Όρος. Αυτό όμως είναι δίπλα και όχι μέσα στη Χαλκιδική, είναι μια όλως εξαιρετική λειτουργική οντότητα (και από πολεοδομική άποψη), έχει μειωμένη προσπελασιμότητα (και δεν εννοώ μόνο τις γυναικές) και, στην ουσία, είναι ένα στοιχείο γοήτρου και ταυτότητας που όμως δεν προσφέρεται για μαζικό τουρισμό.

Με την εξαίρεση του Αγίου Όρους, φαίνεται ότι η Χαλκιδική έχει σημαντικό δυναμικό ως σύνολο, και όχι ως κάποιο μεμονωμένο-σημειακό μνημείο.

Πόσο σημαντικός και εδραιωμένος είναι ο τουρισμός στη Χαλκιδική ?

Μήπως είναι και κάπως υπερτιμημένος ?

Πιν. 3: Διανυκτερεύσεις αλλοδαπών σε ξενοδοχεία ανά κάτοικο.

	Νότιο Αιγαίο		Ιόνια νησιά		Χαλκιδική		Κρήτη	
	1999	2000	1999	2000	1999	2000	1999	2000
Διανυκτερεύσεις	16.189.278	15.978.473	5.409.134	5.772.924	2.095.617	2.215.739	12.250.477	11.641.701
Πληθυσμός *	302.686	302.686	212.984	212.984	104.894	104.894	601.131	601.131
Διανυκτερεύσεις / κάτοικο	<b>53,5</b>	<b>52,8</b>	<b>25,4</b>	<b>27,1</b>	<b>20,0</b>	<b>21,1</b>	<b>20,4</b>	<b>19,4</b>

\* Πληθυσμός απογραφής 2001

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων ΕΣΥΕ

## Πώς παράγεται ο χώρος ?

Υπενθυμίζω ότι για να καταλάβουμε την παραγωγή του χώρου στην Ελλάδα, γενικά, πρέπει να έχουμε υπ' όψιν δύο παράγοντες :

Την επισήμως ισχύουσα διαδικασία παραγωγής και έγκρισης σχεδίων αλλά και των εν γένει κατασκευών, ήτοι ένα σύνολο καταγεγραμμένων κανόνων και διαδικασιών. Το σύνολο αυτό είναι ασαφές, περίπλοκο, μεταβαλλόμενο, ταυτόχρονα εξαιρετικά συγκεντρωτικό αλλά και περιπτώσιολογικό, εν πολλοίς και ίσως εν τέλει τυπολατρικό, και ανίκανο να δίνει εγκαίρως την πλήρη (πολλώ δε μάλλον μια συνεκτική) εικόνα του εαυτού του.

Μια παράλληλη διαδικασία πραγματικής παραγωγής χώρου, που κατά τόπους και περιόδους γίνεται περισσότερο ή λιγότερο σημαντική από ποιοτική ή και στατιστική άποψη. Εννοώ την παραγωγή αυτών που κατατάσσουμε στα αυθαίρετα.

Η σχέση του επίσημου συστήματος με την πραγματική παραγωγή του χώρου δεν είναι, βέβαια, εντελώς ασυμπτωτική αλλά δεν είναι και ιδιαίτερα αποτελεσματική.

Η Χαλκιδική, και ειδικότερα κατά το σκέλος της β' κατοικίας, αποτελεί ένα εντονότατο παράδειγμα της λειτουργίας του παράπλευρου, αυθαίρετου, τρόπου παραγωγής.

Δεν θα επιμείνω ιδιαίτερα ούτε στα ποσοτικά στοιχεία των αυθαιρέτων ούτε στο ιστορικό της ανάπτυξής τους.

Σημειώνω απλώς ότι υπήρχαν περίπου 50,000 αυθαίρετα το 2002. 30,000 βρισκόταν στην περιοχή μεταξύ Καλλικράτειας και Σωζόπολης και είχαν μπει σε διαδικασία ένταξης στο σχέδιο (ήτοι, πρακτικά, νομιμοποίησης). Πέρυσι, το Ε' Τμήμα του ΣτΕ εισηγήθηκε στην ολομέλεια 'τη μη νομιμοποίηση μέσω της ένταξης στο σχέδιο πόλης, των συγκεκριμένων αυθαιρέτων αλλά και όσων σχεδιάστηκε να νομιμοποιηθούν με τον ίδιο τρόπο..... [Αγγελιοφόρος, Τετάρτη 29.05.02, πρωτοσέλιδο και άρθρο του Τάσου Τασιούλα σελ. 11]

Το σημαντικότερο είναι ότι κάθε ενδιαφερόμενος μπορεί να πιστεύει ότι παραβλέποντας λίγο έως απόλυτα τη νόμιμη οδό, μπορεί να κάνει αυτό που θέλει υποκείμενος, στη χειρότερη περίπτωση, στο οικονομικό κόστος της νομιμοποίησης, σε μια σύντομη περίοδο συμβολαιογραφικής ασάφειας ή, έστω, και στο κόστος μιας μικρής δικαστικής εμπλοκής. Προφανώς η απτή αξία του στατιστικά ισχυρότατου και διαχρονικά επιβεβαιούμενου παραδείγματος δεν μπορεί να κλονιστεί με προφορικές ή και νομικά διατυπωμένες διακηρύξεις που εκλαμβάνονται ως ρητορείες.

Ασφαλώς, η εκδήλωση-σταθμός που επιβεβαιώνει την καταλυτική μαθησιακή αξία του παραδείγματος ήταν η πριν λίγα χρόνια διαδήλωση αγανακτισμένων πολιτών έξω από τον αστυνομικό σταθμό της Νέας Καλλικράτειας με αίτημα την απομάκρυνση του διοικητή που εμπόδιζε υπερβολικά την οικοδομική δραστηριότητα.

### **Ποιες είναι οι διάφορες λειτουργίες των αυθαιρέτων ?**

Η ανέγερση των αυθαιρέτων, στην περίπτωση της Χαλκιδικής, συνήθως προϋποθέτει την επί τούτου αγορά γης (άρα εισόδημα για τον πωλητή) και βεβαίως την αγορά των υλικών και την αμοιβή των εργαζομένων. Τα ημερομίσθια στα αυθαίρετα είναι μεγαλύτερα από τα κανονικά για να καλυφθεί το κόστος του ενδεχόμενου κινδύνου.

Για τα 'πιστοποιημένα' αυθαίρετα καταβάλλεται ένα εφ' άπαξ πρόστιμο και ένα τέλος διατήρησης. Προς το παρόν, τα πρόστιμα περιέρχονται στην κεντρική διοίκηση, αν και υπάρχει πρόταση του ΥΠΕΧΩΔΕ, από το 1997, για απόδοση ενός μέρους των προστίμων στις νομαρχίες.

Αυτό που συνήθως προβάλλεται ως πολεοδομικό ζήτημα των αυθαιρέτων είναι η μη πρόβλεψη υποδομών, πράγμα που συνεπάγεται είτε πολύ μεγαλύτερο κόστος είτε ακόμα και πρακτική αδυναμία για την εκ των υστέρων δημιουργία τους. Επίσης και παράλληλα μπορεί να δημιουργούνται προβλήματα ρύπανσης (και της θάλασσας). Ένα γενικότερο ζήτημα που συνδέεται με τη διάχυση της κατοικίας, ιδίως όταν πρόκειται για αραιή διασπορά είναι η άμεση συρρίκνωση της αγροτικής γης αλλά και η έμμεση δυσχέρεια για τις αγροτικές χρήσεις.

Θυμίζω ότι το αίτημα για τον έλεγχο της αστικής διάχυσης αποτελεί και μια από τις πιο ευλογοφανείς τακτικές της βιώσιμης ανάπτυξης στην πολεοδομία.

Κατά την άποψή μου, και ειδικότερα για την τουριστική διάσταση της Χαλκιδικής, σημαντικότερο πρόβλημα είναι η υποβάθμιση της εικόνας του περιβάλλοντος που διαπιστώνεται όχι μόνο στις μεγαλύτερες κλίμακες αλλά και στο επίπεδο του σχεδιασμού και της κατασκευής των μεμονωμένων κτιρίων (ακόμα και της αντίληψης περί του τι είναι ένας καλά κατασκευασμένος τοίχος ή ένας επίπεδος τοίχος).

Δυστυχώς για τη Χαλκιδική, και για μάλλον προφανείς λόγους, τα αυθαίρετά της δεν είναι σαν τις εικόνες που βλέπαμε πρόσφατα στην τηλεόραση για τις αυθαιρέσιες (ή, εν πάσει περιπτώσει, για τα καταγγελλόμενα ως αυθαιρέσιες) στη Μύκονο.

## Πως διαμορφώνονται τα (ρεαλιστικά) σενάρια εξέλιξης?

Ας προσπαθήσουμε να διακρίνουμε κάποια σενάρια εξέλιξης για τη Χαλκιδική. Ποια είναι τα βασικά δεδομένα για την εδραίωση τέτοιων σεναρίων?

Πρέπει να διακρίνουμε δύο γενικούς, αλληλένδετους, παράγοντες:

(1) Η γενική φυσιογνωμία της περιοχής (και η ένταξή της στο ευρύτερο πλαίσιο) όπως διαμορφώνεται σήμερα. Τα συγκριτικά πλεονεκτήματα -δυναμικό της περιοχής.

(2) Το συνολικό σύστημα διαχείρισης ή διακυβέρνησης της περιοχής. Τα συμφέροντα - ομάδες πίεσης που εμπλέκονται.

### Η γενική φυσιογνωμία / τάσεις εξέλιξης της περιοχής:

Συνοψίζοντας τα παραπάνω, μπορούμε να πούμε τα εξής (πιν. 3):

Υπάρχει ένα σημαντικό μέρος της περιοχής που έχει ήδη αποκλείσει από τον εαυτό του κάθε πιθανότητα τουριστικής ανάπτυξης. Κινείται μεταξύ β' κατοικίας και προαστίου και οδεύει μάλλον προς κανονική προαστιοποίηση (περιλαμβάνοντας και δευτερογενείς και, κυρίως, τριτογενείς δραστηριότητες).

Πιν. 3: Διαφαινόμενες εξελίξεις -τάσεις.

	Τυπικό προάστιο	Β' κατοικία	Τουρισμός				Άλλες δραστηριότητες
			μαζικός	υψηλού επιπέδου	Εναλλακτικός	Δίκτυα - διαδρομές	
ΒΔ περιοχή	σχεδόν έγινε	ναι					ναι
Κασσάνδρα	μερικώς	ναι, κυρίως	ναι		ίσως	ίσως	σχεδόν όχι
Σιθωνία	μερικώς	ναι, κυρίως	ναι		ίσως	ίσως	σχεδόν όχι
Ορεινός όγκος	ίσως, μερικώς	ίσως	όχι		ίσως	ναι	κυρίως πρωτογενείς
Μεμονωμένα συγκροτήματα				ναι (δυνατότητα)			

Η ανάπτυξη της β' κατοικίας, στη συγκεκριμένη εκδοχή, είναι ανταγωνιστική για τουρισμό, τουλάχιστον τον υψηλού επιπέδου.

Πιθανότατα αυτό που έγινε αντιληπτό στους αρχικούς κατοίκους ως τουρισμός και, οπωσδήποτε η σημαντικότερη και πιο σίγουρη πηγή εισοδήματος ήταν (και παραμένει ακόμα) η πώληση της εντός και εκτός σχεδίου, έστω και σχετικώς, έστω και κατά τη δυνατότητα οπτικής επαφής, παραθαλάσσιας γης.

Εάν υποθέσουμε ότι δεν υπήρξε και εξ αρχής ένας παράγοντας υπερτίμησης του τουριστικού δυναμικού της Χαλκιδικής, πιθανότατα εν όψει του γεγονότος ότι ήταν ο ποσοτικά μεγαλύτερος 'πόλος' στη βόρεια Ελλάδα με σχεδόν μηδενική κίνηση πριν 35 χρόνια, διαπιστώνουμε ότι οι δυνατότητες προσέλκυσης τουρισμού υψηλού επιπέδου και σε σημαντικό μέγεθος έχουν σοβαρότατα συρρικνωθεί και, εν πάσει περιπτώσει, περιορίζονται σε σημαντικούς και οργανωμένους υποδοχείς (ήτοι, ως έχουν τα πράγματα σε ελάχιστα ξενοδοχειακά συγκροτήματα -ίσως και σε ελάχιστους οικισμούς).

Αυτό που μένει ως αδιαμφισβήτητο συγκριτικό πλεονέκτημα της Χαλκιδικής για την προσέλκυση τουρισμού από άλλες χώρες, δηλαδή του τουρισμού που κατ' εξοχήν και άμεσα προσθέτει στο ΑΕΠ και της περιοχής αλλά και της χώρας, είναι η ποιότητα της ίδιας της θάλασσας (και του βυθού) και του φυσικού περιβάλλοντος όπου δεν έχει υποβαθμιστεί. Το Άγιον Όρος παραμένει ένα ειδικό στοιχείο γοήτρου και ταυτότητας.



Πολύ φοβάμαι ότι από την εποχή των μεγάλων προσδοκιών πρέπει να περάσουμε στην εποχή των μεγάλων προσπαθειών.

Η διαπίστωση αυτή κάνει ακόμα σημαντικότερο το δεύτερο παράγοντα διαμόρφωσης σεναρίων, ήτοι το πλέγμα της διακυβέρνησης της περιοχής.

### **Η διακυβέρνηση.**

Τα τελευταία χρόνια, από τις αρχές της δεκαετίας του 1980, παρατηρείται μια αύξηση του ενδιαφέροντος για τα ζητήματα της πόλης και του "τόπου" σε διάφορες κλίμακες. Οι βασικοί παράγοντες, που διέπουν τις προσεγγίσεις τόσο στην ανάπτυξη γενικά, όσο και στον προγραμματισμό του χώρου, είναι δύο:

Ο πρώτος είναι η αγορά, με εκδηλώσεις που συνοψίζονται σε προτάγματα ή λέξεις-κλειδιά όπως: Ανταγωνισμός /Καινοτομία /marketing / Επιχειρηματικότητα / απορύθμιση (deregulation) /παγκοσμιοποίηση /ιδιωτικοποίηση ή μετοχοποίηση /σχέση δημόσιου και ιδιωτικού τομέα.

Παράλληλα, και σε τουλάχιστον ασαφή αν όχι αντιφατική σχέση με την έμφαση στην αγορά και την παγκοσμιοποίηση, εμφανίζεται ένας δεύτερος βασικός πόλος ενδιαφέροντος, το πασίγνωστο θέμα της βιώσιμης (ή αειφόρου) ανάπτυξης και της βιωσιμότητας (ή αειφορίας).

Η έμφαση στο τοπικό επίπεδο, και την πόλη, είναι ένα φαινόμενο που συναρτάται με τους δύο προηγούμενους άξονες και εγείρει ζητήματα ειδικών αστικών ή τοπικών πολιτικών, άρα και αυτο-διοίκησης.

#### *Ο ανταγωνισμός και το marketing.*

Ο ανταγωνισμός των τόπων και των πόλεων λειτουργεί ούτως ή άλλως. Το 'περιβάλλον', με την έννοια των ήδη λειτουργουσών και των δυνητικών σχέσεων και αγορών, δεν είναι απλώς μεταβαλλόμενο, αλλά η δράση μπορεί να παράγει και ανταγωνιστικά πλεονεκτήματα, να αλλάζει τους συσχετισμούς στις αγορές αλλά και να δημιουργεί νέες και διαφορετικές αγορές.. Εάν αναγνωρίσουμε το γεγονός ότι δρούμε μέσα σ' ένα ανταγωνιστικό περιβάλλον, καταλαβαίνουμε ότι η θέση μας στο περιβάλλον και την αγορά δεν είναι μόνιμη ή εξασφαλισμένη.

Σχολιάζοντας το marketing της πόλης ως οργανωμένη πρακτική, και από τη σκοπιά της πολύ σημαντικής Ολλανδικής εμπειρίας, οι Asworth και Voogd (1988, 1990) παρατηρούν ότι πρόκειται για μια ιδέα που "είναι κάπως ασαφώς ορισμένη, και συχνά στην πράξη περιορίζεται σε ενέργειες προώθησης που στοχεύουν στην προσέλκυση εξωγενών επενδύσεων. Πάντως, χρησιμοποιείται όλο και συχνότερα (..) για να σημάνει συγκεκριμένες ενέργειες του προγραμματισμού σχεδιασμένες ώστε να θέσουν σε κίνηση ή να προκαλέσουν διαδικασίες που βελτιώνουν τη σχετική θέση των πόλεων στην αγορά όσον αφορά συγκεκριμένες δραστηριότητες, όπως η προσέλκυση επιχειρηματικών επενδύσεων, ή η βελτίωση της αποτελεσματικότητας του κλάδου των υπηρεσιών του δημόσιου ή του ιδιωτικού τομέα". Η ανάπτυξη της ιδέας του marketing της πόλης, ως συνολική αντίληψη, συνδέεται με τις έννοιες του μη κερδοσκοπικού marketing, του marketing της συμπεριφοράς, δηλαδή εκείνου που στοχεύει στον επηρεασμό κοινωνικών πρακτικών, και του marketing της "εικόνας".

Η προσπάθεια για τον έλεγχο των αλλαγών των χρήσεων του χώρου "συμπληρώνεται από μια πιο θετική ενθάρρυνση του επιθυμητού σε αντιδιαστολή με την απαγόρευση του ανεπιθύμητου. Τέτοιες πολιτικές οδηγούν άμεσα στη διαμόρφωση και προβολή κατάλληλων εικόνων της πόλης μέσω του κτισμένου περιβάλλοντος και, ομοίως, στην εξάλειψη όψεων του κτισμένου περιβάλλοντος που συνιστούν αρνητικές εικόνες της

πόλης. Έτσι, η συμβατική διαχείριση του αστικού χώρου με τον έλεγχο, π.χ., του εξοπλισμού των δρόμων, του τοπίου και ακόμα του αρχιτεκτονικού σχεδιασμού, λειτουργεί μέσα στο ευρύτερο διαχειριστικό περιβάλλον του marketing της πόλης."

Η τουριστική ανάπτυξη, ως ευρύτερο και οργανωμένο εγχείρημα, στηρίχτηκε κατ'εξοχήν σε τεχνικές του marketing.

#### *Η βιωσιμότητα.*

Το ζήτημα της βιώσιμης ανάπτυξης έχει ήδη μακρά ιστορία, με βασικό ορόσημο την περίφημη έκθεση του Brundtland από το 1987. Σε επίπεδο ΕΕ το σχετικό ενδιαφέρον φαίνεται από τη συνθήκη του Μάαστριχτ (1991) και εντείνεται από το 1993 με τη συγκρότηση ειδικού "Γενικού Συμβουλευτικού Forum".<sup>2</sup> Στην Σύνοδο Κορυφής του 2001 στο Γκέτεμποργκ το ζήτημα τίθεται σε υψηλή προτεραιότητα και διαπερνά το σύνολο των τομεακών πολιτικών τις οποίες και συνδέει με μια ολιστική οπτική.<sup>3</sup> Ειδικότερα στα ζητήματα χωρικής πολιτικής εμφανίζεται ως βασικός στόχος της χωρικής ανάπτυξης τόσο σε χωροταξική όσο και σε αστική κλίμακα.<sup>4</sup>

Η έννοια της βιώσιμης ανάπτυξης, στις διάφορες εκδοχές της, συνοδεύεται από σειρά προβλημάτων, μεθοδολογικών ή επιστημολογικών αλλά και εφαρμοσμένης πολιτικής.<sup>5</sup> Η διεύρυνση του ενδιαφέροντος από την αρχική έμφαση στο φυσικό περιβάλλον προς την ολιστική προσέγγιση και την ανάπτυξη, αν όχι και την ίδια την επιχειρηματικότητα, έχει προφανώς ιδιαίτερη σημασία για τις αστικές πολιτικές.

#### *Η 'τοπική διακυβέρνηση' και η διαχείριση του πολεοδομικού εγχειρήματος*

Ο όρος τοπική (ή, συνήθως, αστική) διακυβέρνηση (governance) χρησιμοποιείται τα τελευταία χρόνια για να σημάνει, ουσιαστικά, την προδιαγραφή της σύζευξης της διαχειριστικής αποτελεσματικότητας με την δημοκρατική νομιμοποίηση. Περαιτέρω, η διακυβέρνηση συνεπάγεται την μέγιστη δυνατή κινητοποίηση και συντονισμό όλων των εμπλεκόμενων στη διαδικασία της ανάπτυξης της πόλης. Ο Georges Cavallier (1998:38) παρατηρεί ότι 'η νέα και επικρατούσα προσέγγιση δεν είναι πλέον η εκλογίκευση - να κάνουμε το ίδιο πράγμα πιο αποτελεσματικά και με λιγότερο κόστος- αλλά η καινοτομία - ανακάλυψη και εισαγωγή άλλων δραστηριοτήτων- πράγμα που συνεπάγεται μεγάλες αλλαγές στον τρόπο λειτουργίας των θεσμών.' Αυτό θα δώσει στην αυτοδιοίκηση τη δυνατότητα να προσφέρει περισσότερα στους διοικούμενους ενώ θα απαιτεί λιγότερα. Περαιτέρω ο ίδιος, Cavallier (1998), δηλώνει ότι η ευθύνη για την αστική ανάπτυξη πρέπει να προέλθει από ένα πλήθος διοικητικών σχημάτων, όχι όλων τοπικών ούτε καν δημόσιων. "Ο όρος 'αστική διακυβέρνηση' επομένως πρέπει να χρησιμοποιείται για να ορίσει μια διπλή λειτουργία: του συντονισμού και συγκρότησης των τοπικών αρχών στη βάση των σχέσεών τους με κοινωνικούς φορείς και ομάδες και τη δυνατότητα εκ μέρους αυτών των αρχών να διαμορφώνουν αρμονικές στρατηγικές με το Κράτος, άλλες πόλεις, άλλα επίπεδα της κυβέρνησης και δημόσιους ή ιδιωτικούς οικονομικούς παράγοντες (actors)".

#### **Τρεις βασικοί παράγοντες.**

Ανασυνθέτοντας τα παραπάνω κάτω από το πρίσμα των τοπικών πολιτικών, βλέπουμε ότι αναδύονται τρεις αλληλένδετοι βασικοί παράγοντες:

---

<sup>2</sup> EC (1997a)

<sup>3</sup> Παπαδόπουλος (2001) Σε γενικότερο επίπεδο, πρβλ. Buckingham-Hatfield, S., and Percy, S. (eds) (1999).

<sup>4</sup> Βλ. EC (1997b), ΥΠΕΧΩΔΕ (1998), EC 2001.

<sup>5</sup> Cowell, R. and Owens, S. (1997), Blowers, A. (1997), Λαγόπουλος Α.Φ.(2001).

**Η αγορά - Ο ανταγωνισμός των τόπων.**

**Η έμφαση στην ποιότητα.**

**Η διακυβέρνηση - Η πολεοδομία (η ρύθμιση του χώρου) ως εγχείρημα.**

Η περίπτωση της Χαλκιδικής παρουσιάζει ορισμένα χαρακτηριστικά σε σχέση με τα παραπάνω:

*(1) Η αγορά:*

Η Χαλκιδική φαίνεται να λειτουργεί θεωρώντας ότι έχει ακλόνητη θέση στην αγορά. Αυτή η πεποίθηση ασφαλώς δεν μπορεί να ισχύει για την άκρως ανταγωνιστική και εθνικά σημαντική αγορά, δηλαδή για τον διεθνή τουρισμό. Γίνεται κατανοητό μόνο εν μέρει, και μόνο για την αγορά δεύτερης κατοικίας / προαστιακής κατοικίας εκ μέρους των κατοίκων του ΠΣΘ.

Η εξομάλυνση της κατάστασης στην πρώην Γιουγκοσλαβία και την Αλβανία, και κάποιο στοιχειώδες marketing των Δαλματικών ακτών μπορεί να φέρει έναν νέο και σημαντικό διεθνή ανταγωνιστή. Μακροπρόθεσμα, και σε σχέση με την υποβάθμιση της ποιότητας και τις αδάμαστα υψηλές τιμές της Χαλκιδικής, η ένταξη των νέων μελών της ΕΕ, μπορεί να επηρεάσει και το μοντέλο επιλογής β' κατοικίας.

Όσον αφορά στην πραγματική παραγωγή του χώρου, έχουμε απόλυτη κυριαρχία της πιο μυωπικής εκδοχής της αγοράς,. Όπως είπαμε και παραπάνω, σε αδρές γραμμές πρόκειται για μια εκδοχή του real estate, ή των κτηματικών συναλλαγών, που πραγματοποιεί το κέρδος στον πρώτο γύρο των πωλήσεων και, μεσοπρόθεσμα τουλάχιστον (και σε πολλές περιπτώσεις-περιοχές και μακροπρόθεσμα) απαξιώνει την ίδια την αγορά.

*(2) Η ποιότητα:*

Βεβαίως, εφ' όσον αναφερόμαστε γενικώς και αορίστως στην ποιότητα του φυσικού τοπίου και ορισμένων γραφικών παραδοσιακών συνόλων, όλοι θα προσυπέγραφαν τη σημασία της ποιότητας για την ανάπτυξη. Εάν όμως αρχίσουμε να μιλάμε για ποιότητα του κτισμένου περιβάλλοντος, ως προϋπόθεση της βιώσιμης (δηλαδή της μακροπρόθεσμης) οικονομικής ανάπτυξης της περιοχής, στον ιδιοκτήτη που προσδοκά να πουλήσει γη στις συνθήκες της πραγματικής αγοράς, ή στον δυνητικό αγοραστή γης και μελλοντικό ιδιοκτήτη αυθαιρέτου ή ημι-αυθαιρέτου (κατά το εδραιωμένο πρότυπο) τότε, πολύ φοβάμαι ότι, στην καλύτερη περίπτωση, θα εισπράξουμε χαμόγελα συγκατάβασης. Εάν αναφερθούμε στην ποιότητα του κτισμένου περιβάλλοντος ως προϋπόθεση της ποιότητας ζωής των μελλοντικών κατοίκων, άρα, έμμεσα, και για τις μελλοντικές τιμές, πάλι τα πράγματα μάλλον δεν θα συγκινούσαν αποτελεσματικά. Η αναφορά στην ποιότητα του περιβάλλοντος ως αξία καθ' εαυτή, που αξίζει να πληρωθεί με κάποιο κόστος (ή τη θυσία κάποιου εύκολου κέρδους) μάλλον θα είναι εκτός τόπου και χρόνου.

Θα έπρεπε ίσως να δείχνουμε τους νέους συνοικισμούς της ζώνης της Νέας Καλλικράτειας ως τελική κατάληξη του αντίστοιχου -αλόγιστου- τρόπου ανάπτυξης, όπως ενίοτε δείχνουμε τρακαρισμένα αυτοκίνητα ως κατάληξη της αλόγιστης ταχύτητας?

*(3) Η Διαχείριση. Η πολεοδομία ως εγχείρημα*

*(3.α) Η πραγματικότητα.*

Ασφαλώς η πραγματική παραγωγή του χώρου στη Χαλκιδική δεν συνιστά μια περίπτωση απο-ρύθμισης αλλά λειτουργίας ανεξαρτήτως της ρύθμισης ή κατάστασης μη ρύθμισης.

Στον αντίποδα, δηλαδή στο θεσμικό -νομικό επίπεδο, έχουμε ένα πλέγμα διαδικασιών και ρυθμίσεων που περιλαμβάνει την παραγωγή διαφόρων σχεδίων και προγραμμάτων, με διάφορες οπτικές, σε διάφορες κλίμακες (π.χ. οικισμού, δήμου, περιφέρειας, κλπ), που ταυτίζονται ή όχι με διοικητικά όρια (όπως η μελέτη του παράκτιου χώρου, η μελέτη του ορεινού όγκου). Τα σχέδια και τα προγράμματα που παράγονται είναι συχνά κανονιστικά και άκαμπτα και οι μεταξύ τους θεσμικές (νομοθετημένες) σχέσεις ιεραρχικές και άκαμπτες. Παράλληλα, το ίδιο το θεσμικό πλαίσιο παραγωγής, έγκρισης και ελέγχου εφαρμογής (βλ. αρμοδιότητες εγκρίσεων κλπ) αλλάζει συχνά. Κυριότερα, η ελληνική νομοθεσία χαρακτηρίζεται από καταγιτιστική παραγωγικότητα: Θυμίζω απλώς έναν προσφυή τίτλο της Ελευθεροτυπίας: '17 νόμοι την ημέρα... τον πολίτη κάνουν πέρα' (Δευτέρα 13.11.00). Ειδικότερα για τον αχανή χώρο της πολεοδομικής νομοθεσίας, θα θυμίσω ότι πριν από μερικά χρόνια, το 1985, το ΥΠΕΧΩΔΕ είχε την πολύ χρήσιμη πρωτοβουλία να συγκροτήσει μια Επιτροπή Κωδικοποίησης Πολεοδομικής Νομοθεσίας (άρθρο 32 του ν. 1557/85 -ΓΟΚ 85 / η σχετική απόφαση επαναλαμβάνεται και σε άλλους νόμους). Η κωδικοποίηση παρουσιάζεται στο δικτυακό τόπο του Υπουργείου και, φυσικά, βρίσκεται συνεχώς και σημαντικά πίσω από την παραγωγή.

Η περίπτωση της Χαλκιδικής αναδεικνύει τη σημασία μιας άρρητης και αυτονόητης παραδοχής που ενυπάρχει στις κάπως νεωτερικές προσεγγίσεις, δηλαδή της παραδοχής ότι το παραδοσιακό, κανονιστικό, περιοριστικό ή ελεγκτικό και αποτρεπτικό σκέλος των πολιτικών λειτουργεί σε ικανοποιητικό βαθμό. Δυστυχώς, στην περίπτωση της Χαλκιδικής, όποια προσέγγιση και αν ακολουθήσουμε πρέπει να εξασφαλίσουμε (και) το σεβασμό των απαγορεύσεων που θα ενυπάρχουν στα σχέδια. Υπενθυμίζω ότι, υποτίθεται τουλάχιστον, πως τα θεσμοθετούμενα σχέδια είναι ένα είδος συμφωνίας ή σύμβασης που έχει τη συγκατάθεση ή, έστω την ανοχή, των ενδιαφερομένων.

### (3.β) Το ενδεχόμενο αλλαγής.

Ας εξετάσουμε αν μπορεί να υπάρχει σημαντικό ενδεχόμενο για μια θετική και επιχειρησιακά επαρκή διακυβέρνηση της Χαλκιδικής.

Με άλλα λόγια :

- Ποιες πιέσεις θα ωθούσαν προς μια τέτοια εξέλιξη, και
- Ποιες πρακτικές θα βοηθούσαν και ποιο θεσμικό πλαίσιο θα επέτρεπε τη συγκρότηση, συν-τονισμό και υλοποίηση τέτοιων πολιτικών, προγραμμάτων και σχεδίων.

- Ποιες πιέσεις θα ωθούσαν προς μια τέτοια εξέλιξη?

Υπάρχει περίπτωση να ελπίζουμε σε εσωτερική ζήτηση για τέτοια αλλαγή εφ' όσον η αγορά του real estate (στις δεδομένες συνθήκες) δεν έχει πάρει την κατιούσα?

Μπορούμε να υποθέσουμε ότι η αντίφαση μεταξύ του τουρισμού και της β' κατοικίας (υπό τη δεδομένη μορφή) έχει φτάσει σε τέτοια οξύτητα ώστε να πιέσουν (ορισμένοι) τουλάχιστον επιχειρηματίες του τουρισμού? Μάλλον όχι ακόμα.

Μπορούμε να υποθέσουμε ότι λόγοι εξασφάλισης ενός αποθέματος τουριστικής ή και ευρύτερης ανάπτυξης θα ανάγκαζαν το κεντρικό κράτος να παρέμβει ουσιαστικά?

- Ποιες θετικές ή και αποτρεπτικές πρακτικές θα βοηθούσαν και ποιο θεσμικό πλαίσιο θα επέτρεπε τη συγκρότηση, συν-τονισμό και υλοποίηση τέτοιων πολιτικών προγραμμάτων και σχεδίων?

Κατά το πρότυπο που (σχεδόν) πανταχόθεν τονίζεται ως προϋπόθεση ανάπτυξης της οικονομίας, αλλά και στο πλαίσιο ενός στοιχειώδους ορθολογισμού, αυτό απαιτεί ένα κατά δυνατόν σταθερό θεσμικό πλαίσιο και, οπωσδήποτε και απολύτως, ένα απλό και αποτελεσματικό, ήτοι σαφές αλλά και ευέλικτο, σύστημα διακυβέρνησης της περιοχής.

Αυτό το αίτημα αναλύεται σε δύο σκέλη: (α) Τη δυνατότητα ελέγχου και αποτροπής αλλά και (β) τη δυνατότητα ευελιξίας και καινοτομίας του ίδιου του προγραμματισμού / σχεδιασμού και, περαιτέρω, τη λειτουργία ενός επιχειρησιακά επαρκούς μηχανισμού υλοποίησης.

Εφ' όσον αναγνωρίζουμε το προφανές, δηλαδή ότι η πολεοδομία είναι εγχείρημα, τότε πρέπει να την εξοπλίσουμε και με ανάλογους θεσμικούς και οικονομικούς μηχανισμούς.

Σε σχέση με το αποτρεπτικό σκέλος που, ειδικά για τη Χαλκιδική, είναι κρίσιμης σημασίας:

Υπάρχει πιθανότητα να σταματήσουμε τη λειτουργία της κακής αγοράς, ή του κακού και θνησιγενούς μέρους της αγοράς, αποτρέποντας τη ζήτηση, δηλαδή πείθοντας τον δυνητικό αγοραστή ότι δεν μπορεί να αισιοδοξεί για τη νομιμοποίηση, ίσως ούτε για την ανέγερση του αυθαιρέτου? Ποιος θα αναλάβει το λεγόμενο 'πολιτικό κόστος' μιας ριζικά αποτρεπτικής πρακτικής, δηλαδή εφαρμογής όλων των τυπικά προβλεπόμενων ακόμα και της κατεδάφισης?

Προλαβαίνουμε, παράλληλα και πιο σημαντικά, να προσφέρουμε στον ενδιαφερόμενο μια συμφέρουσα εναλλακτική αγορά, δηλαδή σχεδιασμένη και οικονομικά προσιτή λύση?

Μπορούμε να προλάβουμε τη ζήτηση, ικανοποιώντας και τις προσδοκίες κέρδους των αρχικών ιδιοκτητών (- δυνητικών πωλητών) γης, με καινοτομίες όπως τη δημιουργία κάποιων ζωνών που θα ικανοποιούσαν πολλούς αρχικούς ιδιοκτήτες, αλλά και θα απέτρεπαν την κατασπατάληση της γης και θα προσέφεραν πραγματικά οργανωμένη β' κατοικία είτε ως οικόπεδο είτε και ως κτίριο/ διαμέρισμα?

Μπορούμε να υλοποιήσουμε σχετικά καινοτόμα προγράμματα ξεπερνώντας τις αγκυλώσεις της γραφειοκρατίας και του δένδρου της ιεραρχίας της χωροταξικής - πολεοδομικής νομοθεσίας?

Σε κάθε περίπτωση, και υπό το δεδομένο της μέχρι σήμερα διαμορφωμένης κατάστασης, είναι απαραίτητο να υπάρξει ένα ισχυρό παράδειγμα που θα δείχνει ότι η παραγωγή του χώρου μπορεί να γίνει με έναν ουσιωδώς διαφορετικό τρόπο που προλαβαίνει, σχεδιάζει και αποδίδει οργανωμένους τόπους που ικανοποιούν έγκαιρα τη ζήτηση, δίνουν αισθητά υψηλότερη ποιότητα κτισμένου περιβάλλοντος, με χαμηλότερο κόστος τελικού προϊόντος.

Η αξιοπιστία της πολιτικής (και η ταύτιση μεταξύ διακηρυσσόμενης και ασκούμενης πολιτικής), και η εδραίωση σχέσεων εμπιστοσύνης μεταξύ της διοίκησης και των χρηστών του χώρου ή των δρώντων στο χώρο, είναι βασική συνθήκη επιτυχίας της πολιτικής.

Σε περισσότερο πρακτικό ή 'τεχνικό' επίπεδο, χρειάζεται να έχουμε:

- Κτηματολόγιο
- Δυνατότητα παρακολούθησης των εξελίξεων στο χώρο (GIS)
- Δυνατότητα εκτέλεσης προγραμμάτων και έργων, ήτοι
- Προσωπικό των ΟΤΑ
- Χρηματοδότηση -έσοδα ΟΤΑ

Σε ακόμα πιο πρακτικό επίπεδο, ή επίπεδο 'χαμηλής' πολιτικής για το χώρο, πιστεύω ότι υπό τις δεδομένες συνθήκες, μάλλον δεν χρειάζεται επιβολή περαιτέρω περιορισμών, τουλάχιστον στο άμεσο μέλλον. Ήδη η νόμιμη εκμετάλλευση των 4

στρεμμάτων έχει εν πολλοίς υλοποιηθεί, τουλάχιστον κατά το στάδιο της πώλησης της γης. Αρκεί η πραγματική τήρηση των ισχυόντων γενικών περιορισμών.

Εάν μπορούσαμε να αναχθούμε σε επίπεδο ουσιαστικής άσκησης δυναμικής διακυβέρνησης, τότε μπορούμε να ενσωματώσουμε στην πολιτική μας καινοτόμα σχήματα που θα διασφάλιζαν μεγάλες αδόμητες περιοχές με κοινωνική συναίνεση ή έστω αποδοχή.

### **(Ρεαλιστικά) σενάρια εξέλιξης κατά περιοχές:**

Η ΒΔ περιοχή, μέχρι και την αρχή της Κασσάνδρας (βλ, σχήμα 1, παραπάνω) ήδη σχεδόν έχει μετατραπεί σε κανονικό τμήμα του ΠΣΘ (όπως η Περαία -Νέοι Επιβάτες κλπ- δήμος Θερμαϊκού ή και Επανωμής).

Ένα σημαντικό μέρος της βόρειας Κασσάνδρας, η ακτή μεταξύ Κασσάνδρας και Σιθωνίας, ίσως και μικρό τμήμα της Σιθωνίας μπορεί να έχει την ίδια εξέλιξη.

Τονίζω ότι, εφ' όσον πράγματι έχουμε πράγματι μετεξέλιξη περιοχών 'παραδοσιακών' αυθαιρέτων β' κατοικίας σε περιοχές πρώτης κατοικίας, τότε δημιουργείται μείζον ζήτημα εξασφάλισης χώρων κρίσιμων κοινωνικών υποδομών που συνοδεύουν την κατοικία στον άμεσο χώρο της: ιδιαίτερα σχολικών εγκαταστάσεων.

Εάν τα υπόλοιπα τμήματα των ακτών, ή και το σύνολο της Κασσάνδρας και της Σιθωνίας καταφέρουν να διατηρήσουν το τουριστικό- αναπτυξιακό δυναμικό τους, είναι συνάρτηση της πραγματικής πολιτικής που θα ασκηθεί από 'δω και πέρα.

Τι μπορούμε να κάνουμε σε σχέση με τον τουρισμό, παράλληλα με την εφαρμογή νέων, καινοτόμων σχημάτων, ή και αν τα πράγματα αφεθούν στη σημερινή τους πορεία?

Μένει η ήδη πολύ γνωστή τακτική των δικτύων: Μετακινήσεις -διαδρομές που συνδέουν ενδιαφέροντα σημεία πάνω σε πραγματικά πολύ ενδιαφέροντες δρόμους ή μονοπάτια. Η Χαλκιδική, ευτυχώς, διατηρεί ακόμα ορισμένα εξαιρετικά τμήματα οδικών διαδρομών. Παράλληλα μπορούμε να συμπληρώνουμε με κάποιες λειτουργίες τη θελκτικότητα συγκεκριμένων σημείων. Το ζήτημα των διανυκτερεύσεων είναι κάπως ανοιχτό, κατά το ότι εξαρτάται από τις χρονοαποστάσεις στη μικρή κλίμακα. Πάντως, παραμένει το τοπικό πλεονέκτημα των πολύ καλών παραλιών.

Ο ορεινός όγκος μπορεί να έχει κάποια ανάπτυξη, κυρίως συμμετέχοντας στα δίκτυα, ενδεχομένως και αυτοτελώς. Πάντως φοβάμαι ότι δεν μπορεί να ανταγωνιστεί τη γοητεία της ήδη πολύ γειτονικής Ηπείρου. Δεν πρέπει να ξεχνάμε ότι η ανάπτυξη των συγκοινωνιακών υποδομών μικραίνει τις (χρονο-) αποστάσεις προς διάφορες κατευθύνσεις άρα, αυξάνει και τους ανταγωνιστές.

### **Επίλογος.**

Πολύ φοβάμαι ότι ήδη φτάσαμε σε κρίσιμο σημείο για την εξέλιξη της Χαλκιδικής και τη διατήρηση της θέσης της στο διεθνή ανταγωνισμό του τουριστικού τομέα.

Τελειώνω με την ευχή η μάχη της οπισθοφυλακής να σημάνει την αποτελεσματική ανασύνταξη του δυναμικού της περιοχής.