

Χωροταξικός Σχεδιασμός και Προβλήματα του αγροτικού χώρου και της υπαίθρου

του Α. Βασενχόβεν

Ακόμη και σήμερα, 60 χρόνια μετά από τα πρώτα πρωτοποριακά πειράματα χωροταξικού σχεδιασμού στην κοιλάδα του Τενεσσή στην Αμερική, τρεις - τέσσερις δεκαετίες μετά την κατοχύρωση του χωροταξικού σχεδιασμού με τις πρωτοποριακές αντιμετώπισεις στη Γαλλία, εξακολουθούμε και σήμερα να έχουμε πάρα πολλές αμφιβολίες και αμφισβητήσεις για το ποιά ακριβώς είναι το αντικείμενο του χωροταξικού σχεδιασμού.

Πολλά έχουν ειπωθεί γι' αυτό το θέμα και τα ερωτήματα τα οποία μπαίνουν πολύ συχνά, είναι τι είναι εκείνο που έχει προτεραιότητα. Είναι η οικονομία; Είναι ο χώρος; Είναι η γη; Τι είναι εκείνο το οποίο μας ενδιαφέρει κατά κύριο λόγο;

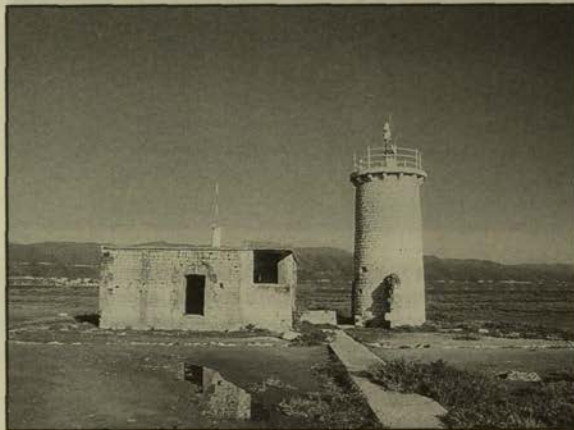
Κατά τη δική μου γνώμη, αυτή η προσπάθεια κατακερματισμού του αντικειμένου και εξύψωσης ορισμένων πτυχών του προβλήματος σε πρωτοκαθεδρία έναντι των άλλων, είναι τελείως λανθασμένη. Αυτό το οποίο γενικά ονομάζουμε χωροταξία, είναι κατά τη γνώμη μου ένα αδιάρητο σύνολο το οποίο δεν επιδέχεται τέτοιο κατακερματισμό και μάλιστα κατακερματισμό σε διάφορες γεωγραφικές κλίμακες και διάφορους τομείς της οικονομικής και της κοινωνικής δραστηριότητας. Και τούτο, διότι ο διαχωρισμός του χώρου, της γης, του εδάφους, από αυτό που επιτελείται από τους ανθρώπους πάνω στο έδαφος ή ακόμη και κάτω ή υπεράνω αυτού, είναι αδύνατος και άσκοπος.

Ο χώρος σημαίνει γη και μαζί με αυτήν, το σύνολο της οικονομικής δραστηριότητας και κοινωνικής ζωής που εκτυλίσσονται επάνω της. Και ακόμη θα έλεγα, και το σύνολο της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, που κληρονομήσαμε είτε από τις φυσικές εξελίξεις του παρελθόντος, είτε από τη δράση προηγούμενων γενεών.

Αναφέρθηκα προηγούμενος στη γαλλική εμπειρία και έχει ενδιαφέρον να αναφέρω μια φράση από ένα πρωτοποριακό νομοθέτημα για την κατοχύρωση του γαλλικού χωροταξικού συστήματος, που οι Γάλλοι ονομάζουν περισσότερο διευθέτηση - οργάνωση του χώρου, από τη δεκαετία του '50. Μια φράση, η οποία τονίζει ότι ο χωροταξικός σχεδιασμός, είναι η αναζήτηση μέσα στο γεωγραφικό πλαίσιο μιας χώρας μιας καλύτερης κατανομής των ανθρώπων, σε συνάρτηση με τους φυσικούς πόρους και τις οικονομικές δραστηριότητες.

Στα χρόνια που πέρασαν από τη δεκαετία του '50, από τις γαλλικές εμπειρίες, για τις οποίες πρέπει να πω ότι επηρέασαν πάρα πολύ και το χωροταξικό σχεδιασμό στην Ελλάδα στη δεκαετία του '60, που ήταν μια περίοδος έντονου προβληματισμού και ζυμώσεων, μέχρι την εποχή της δικτατορίας, στα χρόνια που πέρασαν, αυτοί οι τεχνητοί φραγμοί ανάμεσα στο οικονομικό και στο φυσικό στοιχείο, πιστεύω ότι έχουν ξεπεραστεί από την ίδια τη ζωή.

Φυσικά, στην Ελλάδα εξακολουθούμε να έχουμε έναν περιέργο διχασμό, από το γεγονός ότι ο χωροταξικός και ο οικονομικός σχεδιασμός εξακολουθούν να ακολουθούν



πολλές φορές τις χωριστές τους πορείες. Φυσικά η νομοθεσία λέει ότι ο χωροταξικός σχεδιασμός εντάσσεται μέσα στον γενικότερο οικονομικό προγραμματισμό, συχνά όμως διαπιστώνουμε ότι τόσο η νομοθεσία, ο Ν. 360 της δεκαετίας του '70, που βέβαια τώρα είναι υπό αναθεώρηση, όσο και η πρακτική του χωροταξικού σχεδιασμού, βρίσκονται σ' ένα είδος χειμερίας νάρκης, που οφείλεται σε μεγάλο βαθμό - και αυτό είναι πολύ λυπηρό - στους ανταγωνισμούς μεταξύ των κρατικών υπηρεσιών που ασχολούνται με τα θέματα του σχεδιασμού.

Το πλέγμα του χωροταξικού σχεδιασμού σε διάφορα επίπεδα της χώρας, εθνικό - περιφερειακό - τοπικό, το οποίο προβλεπόταν από τη νομοθεσία του '76, εξακολουθεί και σήμερα να είναι ανενεργό. Βέβαια, έχουν γίνει, όπως ξέρουμε, πολλές και πολύ σημαντικές ειδικές χωροταξικές μελέτες για ευαίσθητες περιοχές της χώρας, αυτό όμως δεν αποτελεί υποκατάστατο της ιεραρχίας του χωροταξικού σχεδιασμού την οποία έχουμε ανάγκη.

Από τη δεκαετία του '80, ο περιφερειακός και εθνικός σχεδιασμός, ουσιαστικά έχει υπαχθεί στις διαδικασίες που μας επιτάσσει το Κοινωνικό Πλαίσιο Στήριξης, μέσω του γνωστού σχεδίου περιφερειακής ανάπτυξης, που στη συνέχεια εξειδικεύεται στα περιφερειακά προγράμματα - γνωστά 13 επιχειρησιακά περιφερειακά προγράμματα - και στα τομεακά προγράμματα βιομηχανίας, γεωργίας, τουρισμού, κ.ο.κ.

Το σχέδιο αυτό περιφερειακής ανάπτυξης, ουσιαστικά τα τελευταία χρόνια έχει πρακτικά πάρει τη θέση των παλαιών Σετών προγραμμάτων. Το κοινό στοιχείο βέβαια, είναι ότι η παρουσία του στοιχείου του χώρου και της χωρικής οργάνωσης, εξακολουθούν να είναι αρκετά περιορισμένα και σ' αυτή την περίπτωση.

Η ενσωμάτωση της πολιτικής προστασίας του περιβάλλοντος και γενικότερα των φυσικών, αλλά και των πολιτιστικών πόρων και ειδικότερα της αγροτικής γης, δυσχεραίνεται από το γεγονός ότι η σαφής χωρική διάσταση απουσιάζει απ' αυτού του είδους των προγραμματισμών.

Δεν μπορούμε να ισχυριστούμε ότι αυτό αποκαθίσταται

Ο Α. Βασενχόβεν είναι καθηγητής στο Τμ. Αρχών
Ε.Μ.Π.



μόνο με την εκπόνηση ορισμένων ειδικών χωροταξικών μελετών, που επαναλαμβάνω, είναι ιδιαίτερα ευπρόσδεκτες αλλά δεν επαρκούν, ούτε από την περιορισμένη χρήση εργαλείων όπως είναι οι Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου, που από τη φύση τους έχουν κάποια όρια δυνατοτήτων ελέγχου και προγραμματισμού του μέλλοντος.

Το θέμα όμως της παρουσίας και της συμβολής του χωροταξικού σχεδιασμού στην προστασία και ανάπτυξη του αγροτικού χώρου, δεν σταματά στο θέμα της γεωργικής γης και ιδιαίτερα της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας. Απαιτεί μια συνολική αντιμετώπιση του αγροτικού χώρου ως ενός συνόλου, το οποίο δεν περιλαμβάνει μόνο με τη στενή έννοια την γεωργική δραστηριότητα.

Και σ' αυτό το θέμα είναι χαρακτηριστική η εξέλιξη της πρακτικής του χωροταξικού σχεδιασμού στη Γαλλία, που ανέφερα προηγουμένως, και λόγω, αν θέλετε, του γεγονότος ότι υπήρξε μια χώρα με ένα πάρα πολύ σημαντικό γεωργικό τομέα πάντοτε. Σημαντικό, όχι μόνο από στενά παραγωγική άποψη, αλλά και από την άποψη μιας κοινωνικής δομής και από την άποψη μιας πολιτιστικής αξίας.

Αυτό που έχει ενδιαφέρον στην ιστορία του χωροταξικού σχεδιασμού και στη Γαλλία - διότι υπάρχουν και ορισμένες παραλληλίες με τις δικές μας αντιλήψεις - είναι ότι όπως επισημαίνουν κάποιοι, τις περιόδους κατά τις οποίες δίδεται έμφαση στα θέματα των αστικών και βιομηχανικών πόλων, διαδέχονται άλλες περιόδους στην ιστορία του χωροταξικού σχεδιασμού, όπου η έμφαση μετατίθεται περισσότερο στα πλεονεκτήματα, τόσο οικονομικά όσο και κοινωνικά, της κατά προτίμηση επιλογής των μικρών οικισμών και των αγροτικών ζωνών.

Έτσι, στη Γαλλία περάσανε από μια περίοδο έμφασης στην χωροταξική τους πολιτική, έμφασης σ' αυτό που τότε ονόμαζαν μητροπόλεις ισορροπίας, δηλαδή στα μεγάλα αστικά κέντρα, τα οποία θα εξισορροπούσαν την επιρροή του Παρισιού.

Σε μια άλλη φάση πολιτικής, η έμφαση μετακινήθηκε προς τα μικρά αστικά κέντρα, για να υπάρξει μια στροφή σε πιο πρόσφατη περίοδο, μετά από τις δύο πρώτες, κατά την οποία η θέληση να διασπαρεί ο πληθυσμός, επρόκειτο να οδηγήσει όλο και πιο βαθεία προς τις αγροτικές ζώνες και στην αναγωγή της επανακατάκτησης του αγροτικού χώρου, ως κορυφαίας φιλοδοξίας του χωροταξικού σχεδιασμού.

Αυτή η πολιτική της αγροτικής ανανέωσης, περιστράφηκε γύρω από τρεις κυρίως στόχους, δηλαδή της βελτίωσης των συνθηκών ζωής, της αναχαίτισης της κατάφρασης του αγροτικού πληθυσμιακού δυναμικού και της προσέλκυσης

νέων δραστηριοτήτων για τη δημιουργία πρόσθετων πηγών εισοδήματος.

Σας υπενθυμίζω ότι περάσαμε και εμείς από ένα στάδιο της περιφέρειας πολιτικής των αντιπάλων πόλεων, το τέλος της δεκαετίας του '70, που είχε γίνει τότε κατά κάποιον τρόπο το σύνθημα της χωροταξικής πολιτικής των κέντρων εκείνων, που θα ανταγωνίζονταν την επιρροή της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης.

Στις αρχές της δεκαετίας του '80, η κεντρική ιδέα ήταν - και σε μεγάλο βαθμό εξακολούθησε να είναι στη λογική του Υπουργείου Χωροταξίας - οι ανοιχτές πόλεις, μια έμφαση δηλαδή σε μικρότερα αστικά συστήματα και όχι στα μεγάλα κέντρα. Και υπάρχει ένα ερώτημα, κατά πόσον έχει ωριμάσει ένα ανάλογο με τη Γαλλία τρίτο στάδιο - δεν είναι φυσικά απαραίτητο να ακολουθήσουμε ακριβώς παράλληλη εξέλιξη - αλλά υπάρχει ένα ερώτημα, κατά πόσον ο αγροτικός χώρος θα πρέπει πλέον να αντιμετωπιστεί ως μια αυτόνομη μεταβλητή και όχι σαν προσάρτημα της πολιτικής που ακολουθούμε για τα αστικά κέντρα, για τις βιομηχανικές ή τις τουριστικές περιοχές, όπως μοιάζει να συμβαίνει σε πολύ μεγάλο βαθμό.

Ηδη, βρισκόμαστε προ μιας επικείμενης ανασθεώρησης της χωροταξικής νομοθεσίας. Κάποια σχέδια νέων νόμων που είδαν το φως της δημοσιότητας, μιλούν πλέον για πλαίσια χωρικής ανάπτυξης και το αντικείμενο της χωροταξικής πολιτικής, μέσω αυτών των πλαισίων, μοιάζει να είναι πλέον πολύ πιο διευρυνόμενο, σε σχέση με τα πλαίσια που έθετε η προηγούμενη νομοθεσία.

Πιστεύω ότι υπάρχει μια σαφής επίδραση εκεί, της λογικής η οποία εκπορεύεται σήμερα από την Ευρωπαϊκή Ένωση, γιατί είναι φανερό πως ο προβληματισμός που αναπτύσσεται σε κείμενα της Ευρωπαϊκής Ένωσης, το «Ευρώπη 2000», το οποίο πρόσφατα είδε το φως της δημοσιότητας, εκτείνεται σε στόχους οι οποίοι πλέον επηρεάζονται από την επιδίωξη της αειφόρου ανάπτυξης και περιλαμβάνει πολιτικές σ' ένα ενριτότα φάσμα θεμάτων, μέσα στα οποία ανήκει και η προστασία και ενεργοποίηση του αγροτικού χώρου.

Υπάρχει μάλιστα μια προσπάθεια εκπόνησης εθνικών χωροταξικών στρατηγικών, που θα συναποτελέσουν μια μελλοντική στρατηγική ανάπτυξης του ευρωπαϊκού χώρου. Και είναι ενδιαφέρον ότι μέσα στις προδιαγραφές, οι οποίες έχουν έως τώρα ακολουθηθεί για τη δουλειά αυτή, δίδεται ιδιαίτερη έμφαση στον αγροτικό χώρο, όχι μόνο ως απόθεμα γεωργικών εδαφών και παραγωγικών δυνατοτήτων, αλλά και ως αυτόνομη πολιτιστική αξία.

Μέσα σ' αυτό τον προβληματισμό, είναι φανερό ότι προβάλλουν ορισμένες περιοχές τις οποίες πρέπει να μελετήσουμε, πρέπει να ερευνησουμε, οι οποίες είναι σχετικές με το θέμα του χωροταξικού σχεδιασμού του αγροτικού χώρου. Θέματα, τα οποία βεβαίως αναφέρονται μεταξύ άλλων και στην ταξινόμηση των εδαφών, ανάλογα με την αξία τους για παραγωγικές δυνατότητες, αλλά δεν είναι μόνο αυτές.

Είναι π.χ. θέματα, όπως η σχέση τουριστικής και αγροτικής ανάπτυξης, ιδιαίτερα σε οικολογικά ευαίσθητες περιοχές, όπως είναι η συμπληρωματικότητα αστικών και αγροτικών δραστηριοτήτων, όπως είναι η μεθοδολογία των χωροταξικών μελετών, η συμβολή δραστηριοτήτων, όπως ο παραθερισμός στην ανάπτυξη απομονωμένων αγροτικών περιοχών, κ.λπ.

Έρχομαι στα προβλήματα, τα οποία νομίζω ότι πρέπει κάποτε να αντιμετωπίσουμε και στα ταμπου, που κατά κάποιον τρόπο, πρέπει να γκρεμίσουμε, εάν θέλουμε να αντιμετωπίσουμε με σοβαρότητα αυτά τα θέματα.

Για να προωθήσουμε αυτές τις εξουνητικές κατευθύνσεις, πρέπει πιστεύω, να θέσουμε ορισμένα ερωτήματα για την ίδια τη δομή του συστήματος σχεδιασμού και ελέγχου, που ακολουθήσαμε στο παρελθόν. Και αυτό για να το κάνουμε, πρέπει να αμφισβητήσουμε ορισμένες θεωρητικές φιλοσοφικές αν θέλετε θέσεις, τις οποίες σχεδόν αυτόματα διατηρούμε πάρα πολλά χρόνια τώρα στην πρακτική του πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού.

Το πρώτο θέμα που για μένα πρέπει να τεθεί προς συζήτηση, είναι αυτή η παράδοξη - την έχουμε συνηθίσει αλλά άμα την αντιμετωπίσετε από κάποια απόσταση είναι παράδοξη - διαίρεση του εθνικού χώρου σε δύο βασικές ενότητες: Στην ενότητα της γης που βρίσκεται μέσα στο σχέδιο πόλης και της γης που βρίσκεται έξω απ' αυτό.

Μας έχει γίνει δεύτερη φύση να θεωρούμε αυτόνομο ότι υπάρχουν περιοχές του ελληνικού χώρου, οι οποίες βαπτίζονται εκτός σχεδίου, και στις οποίες εν τούτοις μπορεί κανείς να κτίσει χωρίς κανένα απολύτως πρόβλημα, απλώς εάν τηρήσει κάποιους κανόνες μεγέθους ιδιοκτησίας, κ.λπ.

Είναι γνωστό σε όσους ασχολούνται με τα θέματα του χωροταξικού σχεδιασμού, πως η αποτροπή της δόμησης μπορεί να γίνει μόνο εάν η γη υπαχθεί σε κάποιο ειδικό καθεστώς, π.χ. δάσους, προστατευόμενου βιότοπου ή αρχαιολογικού χώρου, πράγμα που κατά την άποψή μου αναιρεί την έννοια της υπαίθρου ως αυτόνομης έννοιας.

Εν τούτοις, τόσο η υπαίθρος όσο και ο σχεδιασμός της υπαίθρου, δικαιούνται αναγνώρισης ως χωριστές έννοιες, που δεν ταυτίζονται ούτε με την οικονομικά παραγωγική αγροτική γη και με τη διαχείρισή της, ούτε από την άλλη μεριά, με τη γη που υπάγεται σε ειδικές ρυθμίσεις και την αντίστοιχη μεταχείρισή της, μολονότι βέβαια τις περιλαμβάνει και αυτές.

Ένα δεύτερο σοβαρό θέμα που είναι συνέπεια του πρώτου, είναι η επιτακτική ανάγκη για άμεση διευκρίνιση εννοιών, που με τον χρόνο έχουν δημιουργήσει σύγχυση γύρω από τα θέματα του σχεδιασμού του χώρου. Έννοιες όπως αγροτικές περιοχές, αγροτική γη, υπαίθρος χώρα, περιοχές φυσικού περιβάλλοντος, χρησιμοποιούνται συχνά με τελείως ασαφή τρόπο που καθίβει τις ουσιαστικές διαφορές που βρίσκονται μέσα τους.

Ιδιαίτερη σύγχυση δημιουργείται γύρω από τις παραγωγικές ή μη λειτουργίες των αγροτικών περιοχών και οι σχέσεις τους με άλλους οικονομικούς κλάδους που δημιουργούν, έχουν ήδη δημιουργήσει νέες υποδιαίρεσεις, νέες υποκατηγορίες ταξινόμησης που οφείλονται στο ότι είτε αλλάζει το σύνολο του παραγωγικού συστήματος. Δεν είναι πια δυνατόν να μιλάμε για τις κάπως απλοϊκές υποδιαίρεσεις του εθνικού μας χώρου σε γεωργική γη, βιομηχανικές περιοχές, αστικές περιοχές, κ.ο.κ.

Οι μεταβολές αυτές στις παραγωγικές σχέσεις του αγροτικού χώρου με τον αστικό - βιομηχανικό χώρο, δεν έχουν μέχρι τώρα βρει ανταπόκριση στις ρυθμίσεις του συστήματος σχεδιασμού του χώρου, μειώνοντας προφανώς την αποτελεσματικότητά του τελευταίου. Δεν είναι φυσικά αρκετό να κάνουμε απλώς την επισήμανση. Πρέπει οπωσδήποτε να βρούμε τρόπους επιχειρησιακής μετάφρασης αυτών των επισημάνσεων, σε πρακτικά εργαλεία θεσμικής κατοχύρωσης, παρακολούθησης και ελέγχου.

Ένα τρίτο μεγάλο θέμα είναι η ίδια η θέση του χωροταξικού σχεδιασμού, μέσα στις ρυθμιστικές λειτουργίες του κράτους. Ως τώρα το σύστημα του χωροταξικού σχεδιασμού λειτουργήσε σαν ένα απλό πλαίσιο από τη μια του πολεοδομικού σχεδιασμού, δηλαδή ο πολεοδομικός σχεδιασμός είχε την πρώτη θέση - είναι εξάλλου και πολύ παλαιό-



τερος στην πρακτική των λειτουργιών του κράτους και στην Ελλάδα και αλλού - και η χωροταξία ήταν το πλαίσιο του οποίο έδινε κάποιες γενικές κατευθύνσεις στον πολεοδομικό σχεδιασμό. Η, ο χωροταξικός σχεδιασμός λειτουργήσε πιο πρόσφατα βέβαια αυτό, σαν εργαλείο εξυπηρέτησης μιας σχετικά διαστακτικής περιβαλλοντικής πολιτικής.

Η αυξανόμενη όμως ένταση και συνθετότητα των εσωτερικών διασυνδέσεων του εθνικού και περιφερειακού χώρου, δεν επιτρέπει πλέον να αντιμετωπίζουμε μεγάλες γεωγραφικές ενότητες σαν να ήταν απλώς η ενδοχώρα των αστικών κέντρων ή η ενδοχώρα βιομηχανικών αναπτύξεων.

Σε άλλες πάλι περιοχές, η ανώνυμη αγροτική ενδοχώρα ή ακόμη και αυτή η ενδοχώρα του φυσικού περιβάλλοντος, την οποία επιμένουμε να θεωρούμε σαν μια αόρανη ενδοχώρα χωρίς αυτόνομες λειτουργίες, σιγά - σιγά (αντί οι περιοχές), αναδεικνύονται σε αυτόνομους πόλους και οικονομικής και πάνω απ' όλα πολιτιστικής και κοινωνικής ανάπτυξης.

Πρέπει ο χωροταξικός σχεδιασμός να είναι το πρωτεύον, τα υπόλοιπα είναι το δευτερεύον. Και αυτό σημαίνει ότι πρέπει να βρούμε σχήματα ανάλογα και οργανωτικά και σε επίπεδο εργαλείων - σχεδίων, που να ανταποκρίνονται σ' αυτή τη συλλογιστική.

Τα θέματα αυτά δεν είναι δυνατόν, παρά να περιληφθούν στον μελλοντικό μας προβληματισμό. Είναι φανερό, κατά τη γνώμη μου, ότι θα πρέπει να τεθεί το θέμα της κατάλληλης μορφής του σχεδιασμού για την υπαίθρο, ενός σχεδιασμού ενιαίου, του οποίου θα πρέπει να βρεθεί η σχέση με τις επιμέρους ρυθμίσεις που ισχύουν σήμερα για ένα σωρό θέματα αυτόνομα (παραθεριστικές περιοχές, χωριά, μικροί οικισμοί, ιδιωτικές πολεοδομήσεις), αυτόνομα θεσμικά εργαλεία τα οποία πρέπει να βρουν τη θέση τους μέσα σε ένα ενιαίο τρόπο σχεδιασμού.

Οι συνέπειες αυτής της αποσπασματικότητας έως τώρα, είναι γνωστές. Αναφέρω μόνο ένα παράδειγμα, το να πολεοδομούμε μικρούς οικισμούς, δήθεν γιατί είναι μικρά χωριά, τα οποία ουσιαστικά στην πράξη είναι κομμάτια αναπόσπαστα μεγάλων τουριστικών ζωνών.

Επανερχομαι όμως στο κύριο μου θέμα, ότι πρέπει να βρούμε επιτέλους ένα τρόπο να προστατεύουμε την υπαίθρο μέσα από έναν χωροταξικό σχεδιασμό, ο οποίος δεν πρέπει να στηρίζεται απλώς στην περιπλοκότητα ειδικών χαρακτηρισμών αρχαιολογικών χώρων, δασών, κ.λπ.

Το αίτημα αυτό έχει σοβαρές κοινωνικές, περιβαλλοντικές, οικονομικές και νομικές διαστάσεις, διότι άπτεται καθιερωμένων πρακτικών αξιοποίησης της έγκυρης ιδιοκτησίας. Στο πλαίσιο όμως της αιφόρου ανάπτυξης, που



υποτίθεται ότι όλοι ασφαζόμαστε με μεγάλη ευκολία, ως στόχο - και εθνικό και της περιφερειακής ένωσης - θεωρούμε αυτονόητο ότι η οικιστική ανάπτυξη επιτρέπεται παντού, με εξαίρεση τις εκτάσεις που τυγχάνουν ειδικής προστασίας. Αυτό, πρέπει να ανατραπεί.

Το τεκμήριο της απόφασης για μελλοντικές χρήσεις θα έπρεπε να λειτουργεί αντίστροφα. Θα έπρεπε δηλαδή, κατ' αρχήν να λέμε ότι, δεν επιτρέπεται η δόμηση πουθενά, και κατόπιν να κάνουμε εξαιρέσεις για ειδικές περιπτώσεις. Όχι αντίστροφα. Το δικαίωμα αλλαγής χρήσης, το οποίο στην ουσία είναι ένα δικαίωμα ανάπτυξης της γης, δεν θα πρέπει να θεωρείται αυτονόητο, με μοναδικό κριτήριο όπως είπα πριν, το μέγεθος της οικοπεδικής ιδιοκτησίας (αν έχεις 4 στρέμματα), κ.λπ.

Με άλλα λόγια, φρονώ ότι είναι καιρός να ανοίξουμε τη συζήτηση όχι για την ιδιοκτησία γης - δεν είναι προφανώς

χρόνος για να θέσει κανείς τέτοια θέματα. Το θέμα είναι της ιδιοκτησίας του δικαιώματος ανάπτυξης της γης, για τις περιοχές εκείνες, οι οποίες βρίσκονται έξω από τις ζώνες, μιας λογικής προσοδοκίας οικιστικής ανάπτυξης. Μπορούμε δηλαδή να κάνουμε μια πρόβλεψη για τα επόμενα 5 ή 10 χρόνια των περιοχών που είναι ώριμες για αστική ή βιομηχανική ή τουριστική ανάπτυξη και να βάλουμε έναν φραγμό, να τραβήξουμε μια γραμμή αμύνης για τον υπόλοιπο αγροτικό χώρο, το χώρο της υπαίθρου.

Το θέμα του δικαιώματος ανάπτυξης, βρίσκεται τελικά στη βάση του θεωρητικού και πρακτικού προβληματισμού της αντιμετώπισης της γης, που δεν έχει άμεση παραγωγική ή οικιστική χρησιμότητα. Η κοινωνική αξία αυτής της γης που δεν παράγει όφελος με τη συμβατική έννοια, πρέπει να αναγνωριστεί. Αυτό όμως προϋποθέτει μια επανατοποθέτηση του όρου αγροτικός χώρος και μια νέα ταξινόμηση αγροτικών λειτουργιών και χρήσεων, όπως ήδη ανέφερα.

Μια τέτοια επανατοποθέτηση, με τις θεωρητικές, αλλά και πρακτικές της προεκτάσεις, νομικές - διοικητικές σχεδιαστικές, πρέπει να περιλάβει όλες τις επιμέρους περιπτώσεις προστασίας του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος. Η ευρύτερη βάση στην οποία ζητώ να τοποθετήσουμε το θέμα της προτεραιότητας της κοινωνικής αξίας της υπαίθρου, θα πρέπει να οδηγήσει σε μια ενιαία αντιμετώπιση, που να υπερβαίνει τη σημερινή περιπτώσιολογία Οδηγιών της Ευρωπαϊκής Ένωσης, διεθνών συμβάσεων, χαρακτηρισμών με βάση την ελληνική νομοθεσία, κ.ο.κ.

Συνοψίζοντας, το κύριο σημείο που θέλω να τονίσω είναι ότι πρέπει να αναγνωρίσουμε, ότι το δικαίωμα ανάπτυξης της γης πρέπει κάποτε να ελεγχθεί, διότι αποτελεί το υπ' αριθ. 1 εμπόδιο του σχεδιασμού και της προστασίας της υπαίθρου.

Αυτό το δικαίωμα, συναρτάται άμεσα με το δικαίωμα δόμησης, στις λεγόμενες εκτός σχεδίου περιοχές. Δεν πρέπει να συγγέται με το δικαίωμα της ιδιοκτησίας. Μιλώ για την ιδιοκτησία του δικαιώματος μελλοντικής ανάπτυξης και όχι για το δικαίωμα ιδιοκτησίας, με τη σημερινή χρήση γης. Πρέπει κάποτε πιστεύω, να αντιμετωπίσουμε με θάρρος το αίτημα της κατάργησης, της εκτός σχεδίου δόμησης. Το θέτω αν θέλετε με κάποια γενικότητα και κάπως ωμά, πιστεύοντας ότι εάν ξεκινήσουμε μια τέτοια συζήτηση και αν την δούμε σαν πρόκληση για το μέλλον, ίσως μπορέσουμε σιγά - σιγά να φτάσουμε σε αυτό το σημείο.