

«Φρένο» στη δόμηση της Μυκόνου

Στα 8 στρέμματα η αρτιότητα για εξοχική κατοικία και στα 30 για τουριστικές μονάδες, με το νέο ειδικό πολεοδομικό σχέδιο

Τον ΜΙΛΙΑ Γ. ΜΠΕΛΛΟΥ

Δραστητικούς περιορισμούς και αυστηρές προϋποθέσεις στη δυνατότητα δόμησης, τόσο οικιστικής όσο και τουριστικής, στο νησί φέρνει η μελέτη που ολοκλήρωθηκε για το Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο Μυκόνου. Η μελέτη αυτή θα υποβληθεί αυτές τις μέρες στο υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας και από εκεί θα πάρει τον δρόμο προς την Προεδρία της Δημοκρατίας προκειμένου να γίνει προεδρικό διάταγμα.

Όπως και τα υιόλωνα καιά τόπους ειδικά πολεοδομικά σχέδια που θα πάρουν τον ίδιο δρόμο το επόμενο διάστημα, έτσι κι αυτό αποσκοπεί στο να βάλει «φρένο» στην άναρχη δόμηση ενός νησιού, που από πολλούς θεωρείται ήδη οικοδομικά κορεσμένο, αλλά και να προστατέψει τον χαρακτήρα του και το περιβάλλον.

Σύμφωνα λοιπόν με ιδιαίτερα ενημερωμένες πηγές της «Καθημερινής», το Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο Μυκόνου, που συντάχθηκε κατόπιν διαβουλεύσεων με τον δήμο και φορείς του νησιού, «παγώνει» για πάντα τη δόμηση όπως την έχουμε γνωρίσει. «Σταματάει την καταστροφή από την υπερδόμηση στο νησί των ανέμων», αναφέρουν οι υποστηρικτές του. Ωστόσο, κύκλοι της αγοράς ακινήτων μιλούν για σημαντικούς κραδασμούς που μπορεί να προκαλέσει βραχυπρόθεσμα, δεδομένων των προβλέψεών του για την αρτιότητα των οικοπέδων. Με δεδομένο όμως ότι περιορίζει τη δυνατότητα αύξησης της προσφοράς



Οι ζώνες προστασίας αυξάνονται περίπου κατά 20% και διαμορφώνονται από 52% της συνολικής έκτασης του νησιού σε 62%.

Οι ζώνες στις οποίες επιτρέπεται η ανάπτυξη περιορίζονται από το 48% της έκτασης του νησιού σε 38%.

ακινήτων μακροπρόθεσμα εκπνέονται οι υπερεκτιμήσεις και ενδεχομένως να οδηγήσει ακόμη υψηλότερα τις τιμές. Το Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο Μυκόνου είναι ένα από τα

πρώτα πολεοδομικά σχέδια που θα αποσταλούν από το ΥΠΕΝ στο Συμβούλιο της Επικρατείας για επεξεργασία και στόχος του υπουργείου είναι η ενίσχυση της προστασίας του περιβάλλοντος και η πολύ περιορισμένη επέκταση της τουριστικής δραστηριότητας με ενισχυμένους όρους βιωσιμότητας και πολύ αυστηρό πλαίσιο δόμησης.

Είναι χαρακτηριστικό ότι, σύμφωνα με το σχέδιο, οι ζώνες προστασίας αυξάνονται περίπου κατά 20% και μεταβάλλονται από 52% της συνολικής έκτασης του

νησιού σε 62%. Αντιστοίχως, οι ζώνες στις οποίες επιτρέπεται η ανάπτυξη περιορίζονται από το 48% της έκτασης σε 38%. Παρόλ' αυτά, οι περιοχές απόλυτης προστασίας τοπίου και ανάγλυφου, εκείνες δηλαδή στις οποίες δεν επιτρέπεται καθόλου η δόμηση, έχουν αυξηθεί κατά 28,5%. Έχουν διαμορφωθεί δηλαδή από 37,9% της έκτασης σε 48,7%.

Υπάρχουν όμως ακόμη πολλοί περαιτέρω περιορισμοί: είναι χαρακτηριστικό ότι οι ζώνες που θα επιτρέπεται πλέον η ανάπτυξη τουριστικής δραστη-

ριότητας, όπως και η ανάπτυξη κατοικίας, περιορίζονται κατά περίπου 20% και από 34,7% της έκτασης του νησιού διαμορφώνονται σε 27,7%.

Πρόκειται για την εισαγωγή όρων και προϋποθέσεων που μαρτυρούν την κύρια στόχευση του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου. Σίγουρα, που δεν είναι άλλη από τον δραστητικό περιορισμό της δόμησης και της ταυτόχρονης προσπάθειας προστασίας του περιβάλλοντος, που θεωρείται ιδιαίτερα επιβαρυνόμενο στη Μύκονο.

Στην πράξη, το νέο πολεοδομικό σχέδιο επιβάλλει ακόμη αυστηρότερους περιορισμούς από τους παραπάνω, αφού με αυτό θεσμοθετούνται τρία επιπλέον μέτρα που ελαχιστοποιούν τη δυνατότητα δόμησης: κατ' αρχάς, αυξάνεται η αρτιότητα για την ανάπτυξη τουριστικών εγκαταστάσεων από τα 10 στα 30 στρέμματα. Δεύτερον, αυξάνεται η αρτιότητα και για τη δόμηση εξοχικών κατοικιών από τα 4 στρέμματα σήμερα στα 8 στρέμματα. Ο δε συντελεστής δόμησης για τα νέα έρνια οικοπέδων δεν θα επιτρέψει την κατασκευή περισσότερων τετραγωνικών από εκείνα που προβλέπονται σήμερα για τα τέσσερα στρέμματα. Διευκρινίζεται όμως ότι η αρτιότητα για την πρώτη κατοικία παραμένει στα τέσσερα στρέμματα. Τρίτον, οι δρόμοι που προϋπάρχουν του 1977 και θα θεομοθετηθούν ως οι δρόμοι στους οποίους θα πρέπει να έχει πρόσωπο ένα αγροεμπόριο για να μπορεί να οικοδομηθεί, αποτελούν πολύ μικρό ποσοστό σε σχέση με το υφιστάμενο σήμερα οδικό δίκτυο. Με βάση αυτές τις παραμέτρους, καθίσταται σαφές ότι η θεσμοθέτηση αυτού του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου της Μυκόνου επιτρέπει σε ελάχιστα ακίνητα, όπως αυτά υφίστανται σήμερα, να διατηρήσουν τη δυνατότητα δόμησης είτε για τουριστικά εγκαταστάσεις είτε για κατοικία. Θα απαιτηθούν δηλαδή συνενώσεις οικοπέδων και μάλιστα στις πολύ πιο περιορισμένες πλέον ζώνες ανάπτυξης του νησιού με πρόσφατη σε ένα πολύ περιορισμένο μέρος του οδικού δικτύου.