



**Περιβάλλον
και
Ανάπτυξη**

ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ

**ΔΙΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΟ - ΔΙΑΤΜΗΜΑΤΙΚΟ
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
(Δ.Π.Μ.Σ.) "ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ"**

**Δυνατότητες και προβλήματα συνύπαρξης
παραθεριστικής κατοικίας και αγροτικής
δραστηριότητας σε μικρούς παραλιακούς οικισμούς:
Η περίπτωση του Δήμου Βοιών Ν. Λακωνίας**

**Γιαλελή Αναστασία
Μηχανικός Χωροταξίας, Πολεοδομίας &
Περιφερειακής Ανάπτυξης**

Τριμελής Επιτροπή

Καθηγήτρια Παναγιωτάτου Ε. : Επίβλεψη

Λέκτορας Κλαμπατσέα Ρ.: Συνεπίβλεψη

Λέκτορας Σαγιάς Ι.

Αθήνα, Νοέμβριος 2008

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Αντικείμενο της παρούσας διπλωματικής είναι η διερεύνηση των δυνατοτήτων και των προβλημάτων που προκύπτουν από τη συνύπαρξη της παραθεριστικής κατοικίας και της αγροτικής δραστηριότητας, εστιασμένο σε μικρούς παραλιακούς οικισμούς με μελέτη περίπτωσης το Δήμο Βοιών του Νομού Λακωνίας. Στην κατεύθυνση αυτή εξετάζεται το ζήτημα της συνύπαρξης ή της σύγκρουσης της παραθεριστικής κατοικίας και της αγροτικής γης, μέσω της καταγραφής της εξέλιξης και της δυναμικής της υπό μελέτη περιοχής. Επιπρόσθετα, διερευνάται η πιθανότητα αλλοίωσης ή ο εμπλουτισμός του αγροτικού και παράκτιου χώρου σε συνδυασμό με την ανάπτυξη της παραθεριστικής κατοικίας σε αυτούς, επιχειρώντας την αναζήτηση των μηχανισμών του φαινομένου και την επισήμανση και αξιολόγηση των παραμέτρων που την προσδιορίζουν διαχρονικά. Οι υποθέσεις εργασίας συνίστανται στο ότι: (α) Η ανάπτυξη της παραθεριστικής κατοικίας, υπό τη μορφή της β κατοικίας, σε αγροτικές περιοχές λειτουργεί ανταγωνιστικά με την κυριαρχούσα χρήση γης. (β) Η ανάπτυξη της παραθεριστικής κατοικίας αλλοιώνει τον παράκτιο και αγροτικό χαρακτήρα μιας περιοχής. (γ) Η απουσία σχεδιασμού και κρατικής πρόνοιας εντείνει τα προβλήματα που προκύπτουν από τη διάσπαρτη ανάπτυξη της παραθεριστικής κατοικίας. Η ερευνητική διαδικασία στηρίχθηκε σε συγκεκριμένη μεθοδολογία. Πραγματοποιήθηκε εκτενής επεξεργασία δευτερογενών και πρωτογενών δεδομένων που αφορούν στη μελέτη περίπτωσης, τα αποτελέσματα της οποίας εμπλουτίστηκαν με την πληροφορία που αντλείται από την έρευνα πεδίου και τη διερεύνηση του θεσμικού πλαισίου. Διαπιστώθηκε η επαλήθευση των υποθέσεων εργασίας ενώ τέθηκαν θέματα για περαιτέρω διερεύνηση.

Λέξεις κλειδιά: παραθεριστική κατοικία, αγροτική γη, παραλιακοί οικισμοί, χρήσεις γης, σχεδιασμός

ABSTRACT

The objective of this dissertation is to explore the capacities and problems occurring from the co-existence of the holiday residences and the rural activity, focused on small coastal settlements, using as case study the Municipality of Voiai, Prefecture of Laconia. To that direction, the question of whether there is co-existence or conflict between holiday residences and rural land is examined, by recording the evolution and dynamics of the region studied. Moreover, the possibility of distortion or enrichment of the rural and coastal space in conjunction with the holiday residences' growth in it is examined, attempting to find out the agents affecting the phenomenon and to highlight and evaluate the parameters determining it through time. The scenarios used are as follows: (a) The growth of the holiday residences, as second homes, competes with the predominant land use. (b) The growth of the holiday residences distorts the coastal and rural character of a region. (c) The absence of planning and state schemes intensifies the problems occurring from the scattered growth of holiday residences. The research process has been based on a specific methodology. An extensive processing of secondary and primary data regarding the case study has been carried out and its results have been enriched with the information drawn by the field study and the institutional framework research. The scenarios used have been verified, while issues for further research have been proposed.

Key word: holiday residence, rural land, coastal settlements, land uses, planning

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	1
ΜΕΡΟΣ Α΄	
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΕΝΝΟΙΟΛΟΓΙΚΟΙ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΙ.....	5
1.1 Η ΕΝΝΟΙΑ ΤΟΥ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΜΟΥ.....	6
1.1.1 ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΜΟΣ.....	6
1.1.2 ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ.....	6
1.2 ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ.....	8
1.2.1 ΕΝΝΟΙΟΛΟΓΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ.....	8
1.2.2 ΤΥΠΟΛΟΓΗΣΗ ΑΓΡΟΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ.....	10
1.3 ΠΑΡΑΚΤΙΟΣ ΧΩΡΟΣ.....	12
1.2.1 ΠΑΡΑΚΤΙΑ ΖΩΝΗ.....	12
1.2.2 Η ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΣΤΙΣ ΠΑΡΑΚΤΙΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ _ΟΙΚΙΣΜΟΥΣ.....	14
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ Ή ΣΥΝΥΠΑΡΞΗ ΤΗΣ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΜΕ ΤΟΝ ΑΓΡΟΤΙΚΟ ΧΩΡΟ ΜΙΑΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ: ΤΟ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΤΟΥ ΗΒ.....	16
2.1 Η ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΑΓΡΟΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ: Η ΣΥΜΒΟΛΗ ΤΗΣ ΠΚ.....	17
2.2 Η ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΟ ΗΝΩΜΕΝΟ ΒΑΣΙΛΕΙΟ: Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΟΥΑΛΙΑΣ.....	20
2.2.1 ΧΩΡΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΗΣ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ.....	20
2.2.2 ΣΥΣΤΗΜΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΓΙΑ ΤΙΣ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ.....	22

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΤΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.....25

3.1 ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ.....26

3.1.1 ΟΙ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΤΗΣ ΔΕΥΤΕΡΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΜΕΣΑ ΑΠΟ ΝΟΜΙΚΑ ΚΕΙΜΕΝΑ.....26

3.1.2 ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ – ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΜΕΧΡΙ 2000 ΚΑΤΟΙΚΟΥΣ.....31

3.1.3 ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ...33

3.1.4 ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ.....33

3.1.5 ΠΟΤΑ.....35

3.2 ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ.....36

3.2.1 ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΗ ΑΝΑΦΟΡΑ ΣΤΟ ΠΡΟΣΧΕΔΙΟ ΤΟΥ ΓΠΧΣΑΑ.....37

3.2.2 ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΗ ΑΝΑΦΟΡΑ ΣΤΟ ΠΡΟΣΧΕΔΙΟ ΤΟΥ ΕΠΧΣΑΑ ΓΙΑ ΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟ.....39

3.3 ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΓΡΟΤΙΚΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ.....40

3.3.1 Η ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ40

3.3.2 ΕΘΝΙΚΟ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ 2007-2013: ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ ΜΠΑΛΤΑΤΖΗΣ.....67

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: Η ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ: ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΙ ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΙ46

4.1 Η ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.....47

4.1.1 ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΠΡΟΤΥΠΟΥ ΤΗΣ ΠΚ.....47

4.1.2 ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΗΣ ΠΚ.....50

4.2 ΤΥΠΟΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΚΑΙ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΠΚ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.....	53
4.3 ΕΡΓΑΛΕΙΑ ΡΥΘΜΙΣΗΣ ΧΩΡΟΥ.....	56
4.3.1 ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗ.....	56
4.3.2 ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ.....	62

ΜΕΡΟΣ Β΄

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ.....66

5.1 ΕΙΚΟΝΑ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΒΟΙΩΝ.....	67
5.2 ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.....	68
5.2.1 ΠΑΡΑΚΤΙΑ ΖΩΝΗ.....	68
5.2.2 ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ.....	70
5.2.3.1 ΕΝΤΟΠΙΣΜΟΣ Β ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ - ΟΙΚΙΣΜΟΙ.....	71
5.2.3.2 ΟΙΚΙΣΜΟΙ.....	72
5.2.3.3 ΣΥΝΟΨΗ	77

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6: Ο ΡΟΛΟΣ ΤΗΣ ΠΚ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΟΝ ΑΓΡΟΤΙΚΟ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ.....80

6.1 Ο ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ – ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ.....	81
6.1.1 ΔΗΜΟΓΡΑΦΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ.....	81
6.1.2 ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ – ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗ.....	84
6.1.3 ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΧΡΗΣΗ.....	87
6.1.4 ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ.....	91
6.1.5 ΚΑΛΛΙΕΡΓΗΣΙΜΗ ΓΗ.....	94

6.2	ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΜΠΕΙΡΙΚΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ.....	96
6.3	ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ Η ΣΧΕΣΗ ΤΟΥ ΜΕ ΤΟΝ ΠΑΡΑΚΤΙΟ ΚΑΙ ΑΓΡΟΤΙΚΟ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ ΤΟΥ.....	101
	ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7: ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΕΙΣ.....	108
	ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΕΣ ΑΝΑΦΟΡΕΣ.....	112

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ & ΧΑΡΤΩΝ

Πίνακας 6.1.1: Εξέλιξη πληθυσμού Μελέτης περίπτωσης, 1981- 2001.....	81
Πίνακας 6.1.2: Ποσοστό μεταβολής ενεργού πληθυσμού στον Αγνή τομέα, 1991-2001.....	85
Πίνακας 6.1.3: Οικιστική χρήση και πυκνότητα οίκησης ανά Δ.Δ. της μελέτης περίπτωσης.....	88
Πίνακας 6.1.3.1: Απόθεμα Κατοικιών στο Δήμο Βοιών.....	88
Πίνακας 6.1.3.2: Ποσοστό εξοχικών κατοικιών ή δευτερεύουσων 2001.....	89
Πίνακας 6.1.4: Εδαφική Οργάνωση & Χρήσεις γης του Δήμου Βοιών.....	92
Πίνακας 6.1.4.1: Δομημένη Έκταση ανά Δ.Δ μελέτης περίπτωσης.....	93
Πίνακας 6.1.5: Ποσοστό μεταβολής καλλιεργήσιμης γης 2000-2005.....	95
Πίνακας 6.3: Τιμές οικοπέδων και αγροτεμαχίων σε επιλεγμένους οικισμούς.....	103

Χάρτες

Χάρτης 5.1: Η γεωγραφική θέση του Δ. Βοιών στο Νομό Λακωνίας.....	68
Χάρτης 5.2.1: Οριοθέτηση περιοχής μελέτης.....	70
Χάρτης 6.1.5: Τάσεις ανάπτυξης της ΠΚ σχετικά με τη γεωργική δραστηριότητα..	95

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ& ΕΙΚΟΝΩΝ

Διαγράμματα

Διάγραμμα 4.3.1: Νομικό καθεστώς δόμησης στον εξωαστικό χώρο.....	57
Διάγραμμα 6.1.1: Εξέλιξη πληθυσμού Μελέτης περίπτωσης, 1981- 2001... ..	82
Διάγραμμα 6.1.1.1: Κατανομή ομάδων ηλικιών 1991.....	83
Διάγραμμα 6.1.1.2: Κατανομή ομάδων ηλικιών 2001.....	84
Διάγραμμα 6.1.2: Εξέλιξη ενεργού πληθυσμού 1991-2001.....	84
Διάγραμμα 6.1.2.1: Μεταβολή απασχολουμένων στον Αγενή τομέα 1991-2001.....	86
Διάγραμμα 6.1.3: Απόθεμα κατοικιών στην περιοχή μελέτης , 2001.....	89
Διάγραμμα 6.1.3.1: Μεταβολή κενών κατοικιών 1991-2001.....	90
Διάγραμμα 6.1.4: Ποσοστό κατανομής χρήσεων γης στο Δήμο Βοιών.....	93

Εικόνες

Εικόνα 2.2.1.1: Κατανομή των δευτέρων κατοικιών στην Ουαλία το 1991.....	21
Εικόνα 2.2.1.1: Κατανομή των δευτέρων κατοικιών στην Ουαλία το 2001.....	22
Εικόνα 5.3.3.2.1: Οικισμός Μαραθιάς.....	72
Εικόνα 5.2.3.2.5.1: Οικισμός Νεάπολης.....	75
Εικόνα 5.2.3.2.5.2: Οπτική του οικισμού Νεάπολης.....	75
Εικόνα 5.2.3.2.6: Οικισμός Προφήτη Ηλία.....	77
Εικόνα 6.3.1: Συνύπαρξη αγροτικής γης και δεύτερης κατοικίας στον οικισμό Μαραθιά (i).....	102
Εικόνα 6.3.2: Συνύπαρξη αγροτικής γης και δεύτερης κατοικίας στον οικισμό Μαραθιά (ii).....	104

Εικόνα 6.3.3: Συνύπαρξη αγροτικής γης και δεύτερης κατοικίας στον οικισμό Λίμνες	104
Εικόνα 6.3.4: Συνύπαρξη αγροτικής δραστηριότητας και δεύτερης κατοικίας στον εξωαστικό χώρο.....	105
Εικόνα 6.3.5: Αλλοίωση παράκτιου χώρου.....	106

ΑΡΤΙΚΟΛΕΞΑ

ΑΓΥΠ	Αγροτική Γη Υψηλής Παραγωγικότητας
ΓΠΣ	Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
ΔΠΠΕΧΩ.	Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Χωροταξίας
ΕΕ	Ευρωπαϊκή Ένωση
ΕΟΤ	Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού
ΕΠΜ	Ειδική Περιβαλλοντική Μελέτη
ΕΠΟ	Έγκριση Περιβαλλοντικών Όρων
ΕΠΠΕΡ	Επιχειρησιακό Πρόγραμμα «Περιβάλλον»
ΕΠΧΣΑΑ	Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης
ΕΣΧΠ	Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας και Περιβάλλοντος
ΕΥΠΕ	Ειδική Υπηρεσία Περιβάλλοντος
ΕΧΜ/ΖΟΕ	Ειδική Χωροταξική Μελέτη/ Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου
ΚΑΠ	Κοινή Αγροτική Πολιτική
ΚΠΣ	Κοινοτικό Πλαίσιο Στήριξης
ΚΥΑ	Κοινή Υπουργική Απόφαση
ΝΑ	Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση
ΟΤΑ	Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης
ΠΕΠ	Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα
ΠΕΡΠΟ	Περιοχή Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης
ΠΕΧΠ	Περιοχή Ειδικής Χωρικής Ρύθμισης
ΠΚ	Παραθεριστική κατοικία
ΠΠΧΣΑΑ	Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης
ΠΟΤΑ	Περιοχή Οργανωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης
ΣΑΚΧ	Σχέδιο Ανάπτυξης Κοινοτικού Χώρου
ΣτΕ	Συμβούλιο της Επικρατείας
ΣΧΟΟΑΠ	Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης
ΤΕΔΚ	Τοπική Ένωση Δήμων Κοινοτήτων
ΥΠΠΕΧΩΔΕ	Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων
ΦΕΚ	Φύλλο Εφημερίδας Κυβερνήσεως

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Η ολοκλήρωση του παρόντος δε θα ήταν δυνατή χωρίς τη βοήθεια και συμπαράσταση συγκεκριμένων ανθρώπων. Οφείλω ένα μεγάλο ευχαριστώ στην επιβλέπουσα καθηγήτρια κα Παναγιωτάτου η οποία δέχτηκε την επίβλεψη της παρούσας διπλωματικής, για την άψογη συνεργασία μας και για τις καίριες επισημάνσεις της. Την καθηγήτρια κα Κλαμπατσέα για την άψογη συνεργασία μας, την συμπαράστασή της και την καθοδήγησή της κατά τη συγγραφή του παρόντος καθώς και τον καθηγητή κο Σαγιά για τις πολύτιμες συμβουλές του κατά τη διάρκεια του μεταπτυχιακού προγράμματος.

Ευχαριστίες οφείλονται στην πλειοψηφία της τοπικής κοινωνίας του Δ. Βοιών για την προθυμία τους και τη συμβολή τους στη συλλογή στοιχείων και στην πραγματοποίηση συνεντεύξεων.

Θα ήταν παράλειψή μου να μην ευχαριστήσω τους φίλους μου, ιδιαιτέρως την Αναστασία (Τουφεγγοπούλου) και τον Γιάννη (Σπυρόπουλο) για τις χρήσιμες παρατηρήσεις τους κατά τη διάρκεια της διπλωματικής αλλά, κυρίως, για την υποστήριξή και τη συμπαράστασή τους. Επιπλέον, όλα τα πρόσωπα που “εισέβαλλαν” στη ζωή μου τα δύο τελευταία χρόνια κάνοντας τη θητεία μας στο μεταπτυχιακό πιο ενδιαφέρουσα, ιδιαιτέρως τους: Εκάτη (Σαρρή), Ρεγγίνα (Στεφανάτου), Βάσω (Καρατσιώρη), Αγγελική (Γουλιάμου), Δημήτρη (Τσάτσης), Ηλία (Δούλος), Μωϋσή (Μισθός), Νίκο (Κατσουλάκος), Γιώργο (Χαλιμούρδας), Κώστα (Λάζογλου). Θέλω να ευχαριστήσω, επίσης, την Καλογερίνη Παναγιώτα για τη βοήθεια που μου παρείχε σχετικά με μεταφράσεις και τον Δρίβα Θοδωρή για τη συμβολή του στο φωτογραφικό υλικό.

Τέλος, ένα μεγάλο ευχαριστώ οφείλω στον Νίκο την Καλλιόπη και την Ελένη, για τη συνεχή ενθάρρυνση, κατανόηση, παρουσία και συμπαράστασή τους σε όλες τις επιλογές μου.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Αντικείμενο της παρούσας διπλωματικής είναι η διερεύνηση των δυνατοτήτων και των προβλημάτων που προκύπτουν από τη συνύπαρξη της παραθεριστικής κατοικίας και της αγροτικής δραστηριότητας, εστιασμένο σε μικρούς παραλιακούς οικισμούς με μελέτη περίπτωσης το Δήμο Βοιών του Νομού Λακωνίας.

Στην κατεύθυνση αυτή η παρούσα διπλωματική αποσκοπεί στην εξέταση του ζητήματος της συνύπαρξης ή της σύγκρουσης της παραθεριστικής κατοικίας και της αγροτικής γης, μέσω της καταγραφής της εξέλιξης και της δυναμικής της υπό μελέτης περιοχής. Επιπρόσθετα, διερευνάται η πιθανότητα αλλοίωσης ή ο εμπλουτισμός του αγροτικού και παράκτιου χώρου σε συνδυασμό με την ανάπτυξη της παραθεριστικής κατοικίας σε αυτούς, επιχειρώντας την αναζήτηση των μηχανισμών του φαινομένου και την επισήμανση και αξιολόγηση των παραμέτρων που την προσδιορίζουν διαχρονικά.

Το θέμα της παραθεριστικής κατοικίας, έτσι όπως έχει επισημανθεί σε προηγούμενες έρευνες, δεν μπορεί να συζητηθεί ανεξάρτητα από το πρόβλημα της διαχείρισης και της οργάνωσης του χώρου. Στο πλαίσιο αυτό η παρούσα διπλωματική αποσκοπεί, μεταξύ άλλων, στην ανάδειξη των πολεοδομικών μηχανισμών, το ρόλο του γενικότερου σχεδιασμού, των εργαλείων της παραγωγής παραθεριστικής κατοικίας και της χωρικής της διάρθρωσης.

Ο Δήμος Βοιών Ν. Λακωνίας, ο οποίος βρίσκεται στο νοτιοανατολικό άκρο της Πελοποννήσου, δεν επιλέχθηκε τυχαία ως μελέτη περίπτωσης. Διαθέτει εκτεταμένο παραλιακό μέτωπο, στα παράλια του οποίου έχουν αναπτυχθεί μικροί οικισμοί με έντονο εποχικό χαρακτήρα και λειτουργούν κυρίως ως υποδοχείς παραθεριστών¹. Παράλληλα, στις περιοχές αυτές εντοπίζονται θύλακες έντονης αγροτικής δραστηριότητας, άλλωστε ιδιαίτερο γνώρισμα του Δήμου αποτελεί το υψηλό ποσοστό γεωργικής γης. Σε όλη αυτή την περιοχή στον εξωαστικό χώρο ενδιάμεσα των οικισμών, έχει αναπτυχθεί διάσπαρτη εκτός σχεδίου δόμηση η οποία αφορά κυρίως σε δεύτερη κατοικία.

¹ Αν και μέχρι σήμερα δεν υπάρχει θεσμοθετημένη περιοχή Β' κατοικίας

Οι **υποθέσεις εργασίας** επιχειρώντας να αποσαφηνίσουν τρόπο προσέγγισης του ερευνητικού αντικειμένου και διαμορφώνοντας, κατά αυτό τον τρόπο, το εννοιολογικό πλαίσιο εντός του οποίου καθοδηγείται η ερευνητική διαδικασία (Σαγιάς, 2006), συνίστανται στο ότι:

1. Η ανάπτυξη της παραθεριστικής κατοικίας, υπό τη μορφή της β κατοικίας, σε αγροτικές περιοχές λειτουργεί ανταγωνιστικά με την κυριαρχούσα χρήση γης και εκτοπίζει τις όποιες αγροτικές δραστηριότητες.
2. Η ανάπτυξη της παραθεριστικής κατοικίας αλλοιώνει τον παράκτιο και αγροτικό χαρακτήρα μιας περιοχής.
3. Η απουσία σχεδιασμού και κρατικής πρόνοιας εντείνει τα προβλήματα που προκύπτουν από τη διάσπαρτη ανάπτυξη της παραθεριστικής κατοικίας.

Η επιβεβαίωση ή διάψευση των υποθέσεων εργασίας θα αποδεχθούν στο τέλος της ερευνητικής διαδικασίας.

Μεθοδολογικό Πλαίσιο

Για την ολοκληρωμένη προσέγγιση του θέματος η μεθοδολογική προσέγγιση της παρούσας διπλωματικής ακολουθεί τα εξής μεθοδολογικά βήματα:

Βήμα 1^ο: Βιβλιογραφική διερεύνηση

Στηρίχθηκε σταδιακά στη βιβλιογραφική διερεύνηση των θεμάτων της παραθεριστικής κατοικίας και της σχέσης της με τις δραστηριότητες που αναπτύσσονται στον αγροτικό χώρο.

- βιβλία, δημοσιεύσεις σε επιστημονικά περιοδικά, σπουδαστικές σημειώσεις,
- ευρωπαϊκή εμπειρία.

Βήμα 2^ο: Επεξεργασία δευτερογενών πηγών πληροφόρησης

Η συλλογή και η κωδικοποίηση δευτερογενών πηγών πληροφόρησης αποτέλεσαν σημαντικό τμήμα της ερευνητικής διαδικασίας τόσο στο θεωρητικό πλαίσιο όσο και στην μελέτη περίπτωσης.

- Στατιστικά δεδομένα (Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδας)
- Σχετικές Μελέτες, ερευνητικά, στοιχεία από κρατικές υπηρεσίες

- Ψηφιακή επεξεργασία δεδομένων και χαρτογράφηση με χρήση των Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφόρησης (GIS)

Βήμα 3^ο: Επεξεργασία πρωτογενών πηγών πληροφόρησης

Οι πρωτογενείς πηγές πληροφόρησης αποτέλεσαν τη βάση για την εκπόνηση της παρούσας εργασίας καθώς εμπλούτισαν τα πορίσματα της εργασίας συμβάλλοντας στη διαπίστωση της σημερινής κατάστασης στη μελέτη περίπτωσης.

- Διεξαγωγή διερευνητικών συνεντεύξεων από κοινωνικούς φορείς της περιοχής (πολιτικοί μηχανικοί, τοπογράφοι, δημοτική αρχή, συμβολαιογράφοι, γεωπόνοι, πρόεδροι πολιτιστικών συλλόγων)
- Θεσμικό πλαίσιο (νομικό πλαίσιο- προγραμματικά κείμενα)

Η εργασία διαρθρώνεται σε έξι κεφάλαια, τα τέσσερα εκ των οποίων εντάσσονται στο πρώτο μέρος και τα υπόλοιπα δύο στο δεύτερο, όπου παρουσιάζεται η μελέτη περίπτωσης του Δήμου Βοιών Ν. Λακωνίας.

Στο πρώτο κεφάλαιο αποσαφηνίζονται βασικές έννοιες που πραγματεύεται η παρούσα διπλωματική εξετάζοντας την έννοια του παραθερισμού και της παραθεριστικής κατοικίας ενώ παράλληλα προσεγγίζεται ο αγροτικός και παράκτιος χώρος υπό το πρίσμα των επιδιώξεων της παρούσας διπλωματικής. Στο δεύτερο κεφάλαιο διερευνάται η σχέση της παραθεριστικής κατοικίας και του αγροτικού χώρου μέσω της παρουσίασης σχετικών στοιχείων από το Ηνωμένο Βασίλειο.

Εν συνεχεία, στο τρίτο κεφάλαιο παρουσιάζονται οι τρόποι ανάπτυξης της παραθεριστικής κατοικίας, όπως προκύπτει από το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο καθώς και οι πολιτικές ανάπτυξης του αγροτικού χώρου. Εξετάζεται ο βαθμός κατά τον οποίο οι πολιτικές αυτές λαμβάνουν υπόψη το φαινόμενο της παραθεριστικής κατοικίας και τις κατευθύνσεις που προωθούν σχετικά με το θέμα αυτό. Το τέταρτο κεφάλαιο αποσκοπεί στην ανάδειξη των πολεοδομικών μηχανισμών και των

εργαλείων της παραγωγής παραθεριστικής κατοικίας και της χωρικής της διάρθρωσης στην Ελλάδα.

Στο πέμπτο κεφάλαιο προσεγγίζεται το θέμα της ανάπτυξης της παραθεριστικής κατοικίας στο Δήμο Βοιών του νομού Λακωνίας σε σχέση με τις προοπτικές που τίθενται από χωρικές και κοινωνικές συνιστώσες της συγκεκριμένης περιοχής οριοθετώντας, έτσι, τη μελέτη περίπτωσης. Ακολούθως, στο έκτο κεφάλαιο αναλύονται τα κοινωνικοοικονομικά χαρακτηριστικά της περιοχής ενδιαφέροντος, αξιολογούνται τα πορίσματα των διερευνητικών συνεντεύξεων και διαπιστώνονται τα χαρακτηριστικά της παραθεριστικής κατοικίας σε σχέση με τον αγροτικό χώρο.

Το ζήτημα της παραθεριστικής κατοικίας αποτελεί ένα σύνθετο θέμα το οποίο παρουσιάζει γενικότερο επιστημονικό ενδιαφέρον καθώς συμπυκνώνει πολλαπλά ζητήματα χωρικού, περιβαλλοντικού και αναπτυξιακού χαρακτήρα. Η επιλογή του συγκεκριμένου θέματος στηρίχθηκε στην πρωτοτυπία του και στη συσχέτισή του με θέματα οργάνωσης χώρου σε ευαίσθητες περιοχές, όπως είναι ο αγροτικός και ο παράκτιος χώρος. Η πρωτοτυπία του θέματος καθίσταται προφανής στο γεγονός της ύπαρξης περιορισμένης βιβλιογραφίας για το συγκεκριμένο θέμα. Η ελληνική βιβλιογραφία, που παρατίθεται στο τέλος της εργασίας, αποδεικνύει ότι, αν και επιμέρους πτυχές του θέματος έχουν αρχίσει να μελετώνται από διάφορους επιστήμονες, στο πλαίσιο κυρίως ερευνητικών προγραμμάτων, εν τούτοις απουσιάζει μια συνολική θεώρηση του ζητήματος της οργάνωσης της παραθεριστικής κατοικίας στον ελληνικό χώρο.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

ΕΝΝΟΙΟΛΟΓΙΚΟΙ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΙ

1.1. Η ΕΝΝΟΙΑ ΤΟΥ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΜΟΥ

1.1.1 ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΜΟΣ

Ο παραθερισμός αποτελεί μορφή τουρισμού, που και αυτός αποτελεί μια μορφή αναψυχής κατά τον ελεύθερο χρόνο (Mathiesion and Wall 1996, Jackson 1986, Klaus 1996: ΚΕΠΕ, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, 1997). Η περίοδος παραθερισμού είναι αναγκαία για την επανάκτηση της επαφής με τη φύση, την ανανέωση της ζωτικότητας και την ανάπαυση του ατόμου, γεγονός που έχει “έχει θετική επίδραση στην παραγωγική ικανότητα”. (Αλεξανδροπούλου Α, Μακράκης- Καραχάλιος, 1999)

Τα κύρια προσδιοριστικά χαρακτηριστικά του παραθερισμού είναι η διαμονή με διανυκτέρευση σε τόπο άλλον από αυτόν της μόνιμης κατοικίας. Πιο συγκεκριμένα, από τις μορφές αναψυχής που υπάρχουν, ο παραθερισμός, ως ιδιαίτερη μορφή τουρισμού, αντιστοιχεί χρονικά στην αναψυχή κατά τη διάρκεια του Σαββατοκύριακου ή μεγαλύτερων αργιών, καθώς και στην αναψυχή σημαντικής διάρκειας πάντα με διανυκτέρευση. Ως προς τον τόπο και τη χωρική διάρθρωση του, οι κυρίαρχοι τύποι παραθερισμού διεθνώς είναι οι ακόλουθοι:

1. με οργανωμένη κυρίως μορφή, σε παραθεριστικές περιοχές, που διαμορφώνονται περιιαστικά και έχουν χαρακτηριστικά κοινότητας.
2. σε τουριστικές περιοχές με τη δημιουργία «ζωνών παραθεριστικών κατοικιών», είτε την ένταξη των παραθεριστικών υποδομών στις προϋπάρχουσες.
3. Σε περιοχές υπαίθρου με αποτέλεσμα, είτε τη δημιουργία μικρών θυλάκων με παραθεριστικές κατοικίες, είτε οργανωμένων θυλάκων με αυτόνομα χαρακτηριστικά που βρίσκονται δίπλα ή σε απόσταση από άλλους οικισμούς.
4. σε αγροτικούς οικισμούς (παραδοσιακούς ή μη), συνήθως σε προϋπάρχουσες υποδομές, οι οποίες βελτιώνονται ή επεκτείνονται, χωρίς όμως να διαμορφώνονται ειδικές ζώνες παραθερισμού. Συνήθως οι παραθεριστές κατάγονται από την περιοχή (ΥΠΕΧΩΔΕ, ΕΜΠ, ΕΚΚΕ, Παναγιωτάτου (επιμ) e.t. all, 1997)

1.1.2 ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ

Η έννοια του παραθερισμού δεν αποκλείει απαραίτητα τη διανυκτέρευση σε επαγγελματική φύσεως τουριστικά καταλύματα. Ωστόσο κύριο αντικείμενο της

παρούσας διπλωματικής αποτελεί ο παραθερισμός σε ιδιωτική κατοικία, την παραθεριστική.

Αν και ετυμολογικά η λέξη παραπέμπει στους θερινούς μήνες, με τους παραθεριστικούς οικισμούς να προσεγγίζουν το 100% της πληρότητας του μήνα Αυγούστου, ωστόσο η χρήση αφορά το σύνολο του έτους, έστω και περιοδικά. Υπό την έννοια αυτή είναι δυνατόν να ταυτιστεί η έννοια της παραθεριστικής κατοικίας με αυτήν της “εξοχικής”. (Αλεξανδροπούλου, Μακράκης- Καραχάλιος, 1999)

Στην Ελλάδα η παραθεριστική κατοικία δεν αποτέλεσε αντικείμενο ιδιαίτερου προβληματισμού και έρευνας. Το γεγονός αυτό δικαιολογεί την χρήση, από φορείς που ασχολούνται με την κατοικία, διαφορετικών όρων για την παραθεριστική κατοικία. Αποτέλεσμα της κατάστασης αυτής είναι να μην υπάρχει κάποιος ενιαίος προσδιορισμός για την κατοικία αυτήν, δημιουργώντας αλληλοκαλύψεις, αντιφάσεις και αστοχίες.

Στη λογική αυτή κρίνεται απαραίτητη η αναφορά στο διαχωρισμό που κάνει η ΕΣΥΕ στην έρευνά της καθώς στη μελέτη περίπτωσης που ακολουθεί απαιτείται η χρήση στατιστικών στοιχείων για την τεκμηρίωσή των τελικών διαπιστώσεων.

Η ΕΣΥΕ στις απογραφές πληθυσμού- κατοικιών διαχωρίζει τις κατοικίες σε “κανονικές”, σε “μη κανονικές”. Οι “κανονικές κατοικίες” υποδιαιρούνται σε κατοικούμενες (κύριες κατοικούμενες και σε κύριες κατοικούμενες όπου το νοικοκυριό απουσιάζει προσωρινά) και σε κενές. Στις κύριες κατοικούμενες δεν περιλαμβάνονται οι κατοικούμενες κανονικές κατοικίες που βρίσκονται μέσα σε συλλογικές και οι κύριες κατοικίες των οποίων τα νοικοκυριά απουσιάζουν προσωρινά που βάσει μονιμότητας χαρακτηρίζονται κατοικούμενες. Οι κενές κατοικίες με τη σειρά τους διαχωρίζονται σε εξοχικές ή δευτερεύουσες και στις κατοικίες για ενοικίαση, πώληση ή άλλο λόγο. Οι “μη κανονικές κατοικίες” δεν υποδιαιρούνται περαιτέρω. Για λόγους διευκόλυνσης του αναγνώστη ακολουθεί σχηματικά ο προαναφερθέν διαχωρισμός:

Πίνακας 1.1.2 Κατηγοριοποίηση Ε.Σ.Υ.Ε για την κατοικία στις απογραφές κατοικιών

Κανονικές κατοικίες		
	<i>Κατοικούμενες</i>	
		Κύριες
		Κύριες κατοικούμενες αλλά το νοικοκυριό απουσιάζει προσωρινά
	<i>Κενές</i>	
		εξοχικές ή δευτερεύουσες
		για ενοικίαση, πώληση, άλλο λόγο
Μη κανονικές κατοικίες		

Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

Οι κατηγορίες οι οποίες απασχολούν το σύνολο της διπλωματικής είναι οι κενές εξοχικές ή δευτερεύουσες. Ωστόσο, η κατηγοριοποίηση θα μπορούσε να χαρακτηριστεί ως προβληματική καθώς ο όρος δευτερεύουσα κατοικία είναι ευρύτερος της εξοχικής, ενώ μπορεί και να μην την περιλαμβάνει, πχ όταν αναφερόμαστε σε κατοικία φοιτητή. Επιπροσθέτως, πρόβλημα δημιουργείται μεταξύ των κατοικούμενων και των κενών εξοχικών- δευτερεύουσων κατοικιών, καθώς η κατηγοριοποίηση μιας κατοικίας είναι δυνατό να εξαρτάται από την ημέρα της απογραφής. (Αλεξανδροπούλου, Μακράκης- Καραχάλιος, 1999).

Επίσης, κατηγοριοποιήσεις κατοικιών, όπου συμβάλλουν στον προσδιορισμό της παραθεριστικής κατοικίας, συναντώνται και σε άλλα έγγραφα, έρευνες ή νομικά κείμενα (όπως, δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος, έρευνα οικογενειακών προϋπολογισμών της ΕΣΥΕ, πολεοδομική νομοθεσία). Ωστόσο, παρατηρούνται εννοιολογικές αδυναμίες και διαφορές καθιστώντας το υλικό προβληματικό και μη αξιόπιστο για τη μελέτη της παραθεριστικής κατοικίας.

1.2. ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ

1.2.1 ΕΝΝΟΙΟΛΟΓΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ

Η έννοια του αγροτικού χώρου είναι δύσκολο να αποδοθεί κι αυτό γιατί τα παραδοσιακά χαρακτηριστικά του αλλοιώθηκαν και επαναπροσδιορίστηκαν στο πέρασμα του χρόνου. Παραδοσιακά ως αγροτικός χαρακτηρίζεται ο γεωργικός χώρος, κυριαρχεί δηλαδή η γεωργική δραστηριότητα τόσο στις οικονομικές όσο και

στις κοινωνικές δραστηριότητες. Σταδιακά όμως άρχισε να πραγματοποιείται στον αγροτικό χώρο μια αλλαγή στις χρήσεις γης, να διαφοροποιούνται από τη γεωργία και νέα δεδομένα απασχόλησης, να εισέρχονται στο χώρο με αποτέλεσμα την ανάπτυξη εξωγεωργικών δραστηριοτήτων.

Στην ουσία ο αγροτικός χώρος δεν περιορίζεται ούτε ταυτίζεται με το γεωργικό χώρο και τις γεωργικές δραστηριότητες, παρ' όλο που γίνεται αποδεκτό ότι αυτές οι δραστηριότητες και τον διαμόρφωσαν ιστορικά και κυριαρχούν ακόμη σε πολλές αγροτικές περιοχές ιδιαίτερα του ευρωπαϊκού νότου. Σε αυτόν τον αγροτικό χώρο, ο σχεδόν αμετάβλητος, για χιλιετίες ολόκληρες, τρόπος ζωής, στη συνέχεια, η εμφάνιση και η εξέλιξη των γεωργικών παραγωγικών συστημάτων, καθώς και πρόσφατα η επιλογή του ιδίου του αγροτικού χώρου ως τόπου μόνιμης ή εποχιακής εγκατάστασης αστικού πληθυσμού, δείχνουν τους αργούς ρυθμούς των αλλαγών αλλά και τη δυνατότητα γρήγορων μετασχηματισμών που εγγράφονται στο εσωτερικό του χώρου αυτού. (Γούσιος, 2003)

Οι διαχρονικές προσπάθειες ορισμού του αγροτικού χώρου, ιδιαίτερα μετά το 1950, κινήθηκαν σχεδόν στο σύνολό τους στο πλαίσιο που προσδιόριζε το σύστημα σχέσεων πόλης- υπαίθρου, μετρώντας την «αγροτικότητα» με αναφορά στον οικισμό και στην κοινότητα. Το πρόβλημα που θέτει ωστόσο αυτή η μέτρηση συνδέεται με το αριθμητικό όριο που αποτελεί το κυρίαρχο στοιχείο στον ορισμό των διάφορων τύπων κοινοτήτων. Ο κλασικός ορισμός του αγροτικού χώρου που συναντάται στην Ελλάδα, ειδικότερα στις απογραφικές χωρικές κατηγορίες της ΕΣΥΕ, με βάση το ανάγλυφο και το υψόμετρο σε συνδυασμό με την πυκνότητα, και ο οποίος υφίσταται σχεδόν αμετάβλητος από τις αρχές του αιώνα, δεν φαίνεται να εκφράζει τις πρόσφατες εξελίξεις, καταστάσεις και προοπτικές². (Γούσιος, 2003).

Μέχρι πριν λίγα χρόνια θα μπορούσε να οριστεί αυστηρά ως αγροτικός χώρος το υπόλοιπο του αστικού χώρου. Επομένως, αγροτικός ή εξωαστικός χώρος είναι το τμήμα της επικράτειας που απομένει μετά την αφαίρεση των πόλεων, δηλ. αγροτικός

² Σύμφωνα με την ΕΣΥΕ, αγροτικός πληθυσμός είναι ο πληθυσμός των δήμων και κοινοτήτων των οποίων ο πολυπληθέστερος οικισμός έχει λιγότερο από 2.000 κατοίκους, εκτός αυτών που ανήκουν στα πολεοδομικά συγκροτήματα. Αντίστοιχη πληθυσμιακή πυκνότητα, σύμφωνα με τον ΟΟΣΑ, 150 κάτοικοι ανά τετραγωνικό χιλιόμετρο. Πολεοδομικά, αγροτικός χώρος θεωρείται η υπαίθρος (το τμήμα του χώρου που είναι έξω από τις πόλεις και τους οικισμούς) + αγροτικοί οικισμοί (οικισμοί με πληθυσμό κάτω των 10.000 κατοίκων) (Οικονόμου, 2004).

χώρος = ύπαιθρος + οικισμούς που δεν είναι πόλεις (Οικονόμου, 1995). Κυρίαρχη δραστηριότητα σε αυτό το χώρο ήταν η γεωργική παραγωγή.

Σταδιακά η παραπάνω σχέση αρχίζει να αλλάζει δραστικά, με αποτέλεσμα να μεταβάλλεται και η έννοια της υπαίθρου που παύει να χαρακτηρίζεται από μονοδραστηριότητα στη γεωργία και δευτερευόντως στην κτηνοτροφία και στην αλιεία. Η ύπαιθρος αποτελεί πλέον πολύμορφο και πολυλειτουργικό χώρο (Λαμπριανίδης, 2001). Έτσι ο αγροτικός χώρος, ο οποίος δεν είναι αποκλειστικά γεωργικός, εμφανίζει ιδιότητες που είναι άρρηκτα συνδεδεμένες με τον αστικό χώρο, όπως η χαμηλή πληθυσμιακή πυκνότητα, επιχειρήσεις μικρού μεγέθους, μονοκατοίκηση και σημαντικότητα του φυσικού και του γεωργικού τοπίου. (ΥΠΕΧΩΔΕ, 1998).

Η έννοια του αγροτικού αποκτά όλο και μεγαλύτερη αυτονομία σε σχέση με τη γεωργία, ενώ η έννοια της αγροτικής ανάπτυξης αποστασιοποιείται από εκείνη της γεωργικής ανάπτυξης (ΥΠΕΧΩΔΕ, 1998). Η σύγχρονη πλέον τάση που επικρατεί είναι ο σταδιακά περιορισμός της μονοδραστηριότητας της γεωργίας και η ενασχόληση με πλήθος άλλων παραγωγικών δραστηριοτήτων που μπορεί να είναι είτε συμπληρωματικές είτε ανταγωνιστικές μεταξύ τους. (Λαμπριανίδης, 2001)

1.2.2 ΤΥΠΟΛΟΓΗΣΗ ΑΓΡΟΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ

Τα προβλήματα της ανάπτυξης, της εγκατάλειψης και των περιβαλλοντικών επιπτώσεων στον αγροτικό χώρο πιέζουν για τυπολογίες περισσότερο λειτουργικές και επιχειρησιακές ως προς τη δυνατότητα προσδιορισμού και οριοθέτηση συγκεκριμένων χωρικών ενοτήτων. Στόχος είναι μια σύνθετη οπτική της διαδικασίας εξέλιξης των χρήσεων γης και οργάνωσης του χώρου τις τελευταίες δεκαετίες. Μια ενδιαφέρουσα τυπολόγηση της υπαίθρου στο μεσογειακό και ελληνικό αγροτικό χώρο:

1. ο πρώτος αντιστοιχεί στις αρδευόμενες πεδιάδες (και με αναδασμό) οι οποίες είναι σε θέση με το γεωργικό δυναμικό τους και την επαγγελματική τους οργάνωση να αντιμετωπίσουν τη παγκόσμια αγορά.

2. ο δεύτερος αντιστοιχεί στις εγκαταλειμμένες περιοχές χωρίς η γεωργία να προσφέρει πλέον εναλλακτική λύση, και στις οποίες ο οικολογικός έλεγχος έχει χαθεί. Στους χώρους αυτούς εναλλάσσονται φάσεις χερσοποίησης και πυρκαγιών των οποίων η συχνότητα και η έκταση λογικά θα αυξηθούν στο μέλλον.
3. ένας τρίτος αντιστοιχεί στους χώρους που βρίσκονται σε διαδικασία απορρόφησης- ενσωμάτωσης από τον αστικό χώρο κατά τρόπο λιγότερο ή περισσότερο οργανωμένο, και οι οποίοι αναπτύσσονται στις περιφέρειες των μεσαίων και μεγάλων αστικών κέντρων.
4. ο τέταρτος χώρος³ αντιστοιχεί στους χώρους όπου έχει επενδύσει ο τουρισμός, υπό τη μορφή της β κατοικίας, και οι οποίοι διατηρούν ένα δασοβουκολικό τοπίο στο εσωτερικό ζωνών με σημαντική κατάτμηση της έγγειας ιδιοκτησίας εξ' αιτίας αυτού του τύπου αστικοποίησης.
5. τέλος, ο πέμπτος τύπος αντιστοιχεί σε μια γεωργία ξηρική, με αβέβαιο μέλλον, η λειτουργία της οποίας εξασφαλίζεται κατά το μεγαλύτερο μέρος από τη μερική απασχόληση ηλικιωμένων γεωργών. (Γούσιος, 2003).

Η ύπαιθρος αναγνωρίζεται ως χώρος στον οποίο μπορούν να ασκούνται ουσιαστικές περιβαλλοντικές και κοινωνικές λειτουργίες, οι οποίες είναι ζωτικής σημασίας για το κοινωνικό σύνολο (πχ παραθεριστική κατοικία, ανάδειξη πολιτιστικής κληρονομιάς προστασία περιβάλλοντος κα). Μία από αυτές τις λειτουργίες είναι ο τουρισμός, μαζικός ή παραθεριστικός. Ως φαινόμενο ταυτόχρονα οικονομικό και χωρικό οδηγεί τις δραστηριότητές του σε ανταγωνισμό με τη γεωργική διαχείριση του χώρου. Ο ανταγωνισμός αυτός αφορά κυρίως τις χρήσεις γης που επηρεάζονται από την ανάπτυξη των τουριστικών δραστηριοτήτων (κατασκευές, οικοπεδοποιήσεις, πάγωμα των γεωργικών δραστηριοτήτων, απομάκρυνση κτηνοτροφικών δραστηριοτήτων λόγω όχλησης κλπ).

Ο αγροτικός χώρος παραμένει στην πραγματικότητα, ακόμη, ένας απέραντος χώρος χωρίς πολιτικές εξειδικευμένες στις συνθήκες και στις ιδιαιτερότητες στενά προσδιορισμένων γεωγραφικών και όχι διοικητικών ενοτήτων (Γούσιος, 2003).

³ Σχετίζεται άμεσα με το αντικείμενο της παρούσας διπλωματικής

1.3.ΠΑΡΑΚΤΙΟΣ ΧΩΡΟΣ

1.3.1 ΠΑΡΑΚΤΙΑ ΖΩΝΗ

Αδιαμφισβήτητα, ο παράκτιος χώρος είναι μια ζώνη διεθνώς αναγνωρισμένη για την αξία και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της. ωστόσο, παρά το γεγονός ότι ο παράκτιος χώρος διαδραμάτισε, ίσως το σημαντικότερο ρόλο, στην πορεία της ελληνικής ιστορίας, δεν υφίσταται ένας εννοιολογικός ορισμός που να τον προσδιορίζει. Ακόμη και στις πιο σύγχρονες πολιτικές προστασίας και διαχείρισης των παράκτιων περιοχών δεν υπάρχει ένας συγκεκριμένος και ακριβής ορισμός. Για την κάλυψη του κενού που γεννά η ανυπαρξία ενός ενιαίου ορισμού της παράκτιας ζώνης, έχουν διατυπωθεί, για λόγους, κυρίως, διαχειριστικούς, διάφοροι συμπληρωματικοί ορισμοί. (Παπαδόπουλος, 1995). Ένας τέτοιος ορισμός είναι ο ακόλουθος:

Ως παράκτια ζώνη ορίζεται ο χώρος στον οποίο το χερσαίο περιβάλλον επηρεάζει το θαλάσσιο (η λιμναίο) περιβάλλον και αντίστροφα. Η παράκτια περιοχή είναι μεταβλητού εύρους με δυνατότητα μεταβολής με το χρόνο. Η οριοθέτηση των παράκτιων ορίων δεν είναι εύκολα δυνατή, ενώ συνήθως τα όρια αυτά προσδιορίζονται από την μεταβολή του περιβάλλοντος. τοπικά κάθε παράκτια περιοχή ορίζεται σύμφωνα με τα φυσικά, βιολογικά και πολιτισμικά της κριτήρια. Αυτά δεν είναι απαραίτητα να αλληλοσυγκρούονται, όπως σπάνια συμβαίνει και στην πραγματικότητα (Σταματίου, 2000)

Από τον παραπάνω ορισμό εξάγεται το συμπέρασμα ότι η οριοθέτηση των παράκτιων ορίων δεν μπορεί να αποτελεί κοινή βάση για όλες τις ακτές, εφόσον διαφοροποιούνται γεωλογικά, μορφολογικά και κλιματολογικά.

Τον παράκτιο χώρο διακρίνουν δύο κατηγορίες ζωνών που αφορούν τη διαμόρφωση κατευθύνσεων για την ολοκληρωμένη διαχείρισή του. Αυτές είναι η κρίσιμη ζώνη και η δυναμική ζώνη.

Η κρίσιμη ζώνη του παράκτιου χώρου περιλαμβάνει το θαλάσσιο τμήμα του και ένα κομμάτι του χερσαίου εδάφους. Το χερσαίο τμήμα της κρίσιμης ζώνης καθορίζεται μέσα από τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) ή τα Σχέδια Χωρικής Οικιστικής Οργάνωσης ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) του Ν. 2508/97 περί “Βιώσιμης οικιστικής

ανάπτυξης των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις” και μεταβατικά και από άλλα σχέδια χρήσεων γης (Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου_ZOE), διατάγματα του άρθρου 22 του Ν. 1650/86). Το ελάχιστο πλάτος του τμήματος αυτού ορίζεται για το θαλάσσιο μέτωπο των εξωαστικών περιοχών, υπό την έννοια των εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών και εκτός των ζωνών, σε 100μέτρα από την οριογραμμή του αιγιαλού και μέχρι τον καθορισμό τους σε 140 μέτρα από την ακτογραμμή.

Η δυναμική ζώνη του παράκτιου χώρου περιλαμβάνει το χερσαίο τμήμα του εκτός από το χερσαίο κομμάτι της κρίσιμης ζώνης. Το τμήμα αυτό του παράκτιου χώρου χαρακτηρίζεται από τη συνεχή παρουσία πλήθος ανθρώπινων δραστηριοτήτων και, κατ’ επέκταση, παρουσιάζει μεγάλο ενδιαφέρον κατά το σχεδιασμό (ΥΠΕΧΩΔΕ,2003)

Από μια σύντομη επισκόπηση της νομοθεσίας θα μπορούσε να ισχυρισθεί κανείς ότι ένα πρώτο κενό στην ελληνική νομοθεσία εντοπίζεται στην έλλειψη σαφούς ορισμού για την παράκτια ζώνη. Εκτός από τη σαφή διατύπωση του αιγιαλού ώστε να είναι δυνατόν στο Δημόσιο να κατοχυρώσει την ιδιοκτησία του, ο προσδιορισμός της παράκτιας ζώνης γίνεται ad hoc σε διάφορα νομοθετήματα. Ωστόσο, η ίδια η φύση της παράκτιας ζώνης δεν επιτρέπει τον ντερτεμινιστικό καθορισμό της, αφού το ιδιαίτερο χαρακτηριστικό της είναι η βαθμιαία μετάβαση από το χερσαίο στο θαλάσσιο οικοσύστημα και αντίστροφα. Το πρόβλημα στην ελληνική νομοθεσία νομίζουμε ότι τοποθετείται κυρίως στο γεγονός ότι οι εκάστοτε ρυθμίσεις απλώς αθροίζονται σε διαφορετικού εύρους, παράκτιες ζώνες, δεν συμπληρώνονται και δεν προσδίδουν επομένως ένα ιδιαίτερο χαρακτήρα προστασίας στην κάθε ζώνη. (Γκέσκου,2001)

Ο ελληνικός παράκτιος χώρος παρουσιάζει μεγάλη ποικιλότητα ως προς τα φυσικά και πολιτισμικά χαρακτηριστικά. Αποτελεί πόλο έλξης πολλών και διαφορετικών ανθρωπίνων δραστηριοτήτων, οι οποίες, αφενός συμβάλλουν στην ανάπτυξή του, αφετέρου δημιουργούν πιέσεις και συνακόλουθα προβλήματα. Ενδεικτικά μπορούν να αναφερθούν τα εξής:

- Η διάβρωση των ακτών που μπορεί να είναι αποτέλεσμα φυσικών διεργασιών (η εμφάνιση σημαντικών μεταβολών κατά τη διάρκεια του χρόνου)ή ανθρώπινων παρεμβάσεων (κατασκευές έργων).

- Η ρύπανση κλειστών κόλπων και θαλασσών γενικότερα με λύματα και κάθε είδους απόβλητα, η διαχείριση των οποίων, σε αρκετές περιπτώσεις, είναι ανύπαρκτη ή ελλιπή.
- Η εξάντληση των φυσικών πόρων, λόγω της αυξημένης συγκέντρωσης ανθρώπων και δραστηριοτήτων, καθώς σε αρκετές περιπτώσεις ανακύπτουν προβλήματα που αφορούν, τόσο την ποσότητα, όσο και την ποιότητά τους. Δεν είναι λίγες οι περιπτώσεις παράκτιων περιοχών που έχει καταγραφεί υπεράντληση του υπόγειου υδροφόρου ορίζοντα με αποτέλεσμα τη διείσδυση αλμυρών υδάτων σε αυτούς. (Μοδινός, 2002)
- Η εγκατάλειψη των γαιών και η αυθαίρετη δόμηση αποτελούν αιτία υποβάθμισης του αγροτικού τοπίου (Κοκκώσης και Μέξα, 2003)

Συμπερασματικά, αν ανατρέξει κανείς στους ορισμούς της παράκτιας ζώνης, όπως διαπιστώνεται, από τη διεθνή βιβλιογραφία, εντοπίζει καταρχήν ένα σημαντικό βαθμό ασάφειας στη διατύπωσή του. Υπογραμμίζεται η πρωταρχικής σημασίας αποσαφήνιση εννοιολογικού προσδιορισμού της παράκτιας ζώνης και των επιμέρους συνιστωσών της, στην Ελλάδα και διεθνώς, με βάση γεωμορφολογικά, γεωφυσικά, χωροταξικά, περιβαλλοντικά και κριτήρια και, ενδεχομένως, επιπλέον, κατηγοριοποιήσεις ανάλογα με την τάξη μεγέθους του συγκεκριμένου πεδίου εξέτασης και υλοποίησης, δηλαδή με αποκλίσεις και ευελιξία καθορισμού ορίων προς διαχείριση παράκτιου τμήματος με μεγάλης έκτασης ενδοχώρα κλπ (Σταματίου, 1997)

1.3.2 Η ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΣΤΙΣ ΠΑΡΑΚΤΙΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ_ ΟΙΚΙΣΜΟΥΣ

Στην ελληνική νομοθεσία υπάρχει ένας ενδιαφέρον ορισμός για τους παραλιακούς οικισμούς, ο οποίος συνδυάζει γεωμορφολογικά κριτήρια, προσδιορίζει μια ζώνη 500μ., αλλά είναι ανοικτός στον προσδιορισμό ευρύτερης ζώνης επηρεασμού της στεριάς και της θάλασσας. Η ασάφεια που υπάρχει στον προσδιορισμό της παράκτιας ζώνης αναιρείται όταν περιοριζόμαστε στον αιγιαλό και την παραλία, που αποτελούν τον σκληρό πυρήνα προστασίας του παράκτιου χώρου και αποτελεί χώρο εφαρμογής πολλών νομοθετικών ρυθμίσεων. (Σταματίου, 1997)

Σύμφωνα με το ΠΔ 24.4.85 παραλιακοί θεωρούνται “όσοι οικισμοί εμπίπτουν στο σύνολο τους ή κατά τμήμα τους σε ζώνη 500 μ. από τον αιγιαλό ή βρίσκονται έξω από τη ζώνη αυτή αλλά η ανάπτυξή τους επηρεάζεται σημαντικά από τη θάλασσα. Εξαιρούνται (δεν θεωρούνται παραλιακοί) όσοι οικισμοί βρίσκονται μέσα στη ζώνη των 500μ. αλλά το κέντρο τους έχει υψόμετρο μεγαλύτερο ή ίσο από 100μ σύμφωνα με τα στοιχεία της Στατιστική Υπηρεσίας της Ελλάδος. (Σταματίου, 1997)

Είναι γνωστό ότι οι παράκτιες περιοχές παίζουν σημαντικό ρόλο στην ανάπτυξη πολλών ανθρώπινων δραστηριοτήτων και γενικά έχουν μεγάλη σημασία για την οικονομία της αντίστοιχης ενδοχώρας καθώς συναντώνται πολλαπλών ειδών παραγωγικές δραστηριότητες, όπως οι αγροτικές. Σε πολλές παράκτιες και περιοχές υπάρχουν αγροτικές παραγωγικές δραστηριότητες με υψηλές αποδόσεις και ποιοτικά χαρακτηριστικά.

Το παράκτιο έδαφος φιλοξενεί ένα σημαντικό μέρος της γεωργίας, αφού συχνά θεωρείται ως τόπος υψηλής παραγωγικότητας και πλούσιο σε υδάτινους πόρους. Οι παράκτιες γεωργικές εκτάσεις καλύπτουν το 35% του συνολικού παράκτιου χώρου, ο οποίος είναι κατάλληλος για όλα τα είδη καλλιέργειας λόγω του γενικά ηπιότερου κλίματός του. Παρόλα αυτά, τα τελευταία χρόνια οι γεωργικές παράκτιες περιοχές χαρακτηρίζονται από μια διαδικασία βαθμιαίου μετασχηματισμού τους, όπου οι σχετικές με τη γεωργία δραστηριότητες αντικαθίστανται από δραστηριότητες του δευτερογενή τομέα και τριτογενή τομέα (Coccossis and Mexa, 1997).

Η σταθερά φθίνουσα κατάσταση στο ανθρώπινο δυναμικό έχει δημιουργήσει σημαντικά προβλήματα: οι νεότεροι είτε εγκαταλείπουν τον αγροτικό τομέα είτε επιδιώκουν να συνδυάσουν τον αγροτικό επάγγελμα με ένα άλλο πχ τουρισμό ή στις υπηρεσίες. Η κατάσταση αυτή επιτείνεται και από τις συγκρούσεις που παρατηρούνται για τις χρήσεις γης. Η αύξηση των τιμών γης που οδηγούν σε σταδιακή οικοπεδοποίηση σε μεγάλο αριθμό αγροτικών γαιών αλλά και τα γενικότερα διαχρονικά και χρηματοδοτικά προβλήματα που αντιμετωπίζει ο αγροτικός τομέας την τελευταία εικοσαετία. (Χριστοδουλοπούλου, 2005)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

**ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ Ή ΣΥΝΥΠΑΡΞΗ ΤΗΣ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗΣ
ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΜΕ ΤΟΝ ΑΓΡΟΤΙΚΟ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ ΜΙΑΣ
ΠΕΡΙΟΧΗΣ: ΤΟ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΤΟΥ ΗΒ**

2.1.Η ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΑΓΡΟΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ: Η ΣΥΜΒΟΛΗ ΤΗΣ ΠΚ

Η αστικοποίηση συνδέεται άρρηκτα με την ανάπτυξη και την επέκταση του οικιστικού ιστού στον αγροτικό χώρο, δημιουργώντας μια δυναμική μετασχηματισμού του αγροτικού χώρου σε αστικό. Το φαινόμενο εμφανίζεται ιδιαίτερα έντονο στις παράκτιες περιοχές, καθώς η παράκτια ζώνη στη χώρα μας συγκεντρώνει το μεγαλύτερο μέρος των δραστηριοτήτων που συνδέονται με τον τουρισμό και την αναψυχή γενικότερα. Οι συγκρούσεις χρήσεων γης, που επιφέρει μια τέτοια μεταβολή, είναι επιβλαβείς με εμφανείς τις συνέπειές τους κυρίως στα αγροτικά οικοσυστήματα όπου η γεωργική γη υφίσταται συνεχή μείωση καθώς προσφέρεται εύκολα για τη δημιουργία οικιστικής ανάπτυξης.

Η ανάπτυξη του τουρισμού με έντονη και καθοριστική την εποχικότητά του στην Ελλάδα, έχει καταστεί συχνά αιτία λειτουργικών προβλημάτων για τους παράκτιους οικισμούς, λόγω της συσσώρευσης πληθυσμού και τουριστικών εξυπηρετήσεων και για την επίλυση των οποίων οι τοπικές κοινωνίες αντιμετωπίζουν θεσμικές, οργανωτικές, συντονιστικές και οικονομικές αδυναμίες (COCCOSSIS, PARPAIRIS, 1993).

Οι κύριοι μηχανισμοί της αστικοποίησης λόγω παραθερισμού είναι (Κοκκώσης και Τσάρτας, 2001):

1. Ο ανταγωνισμός χρήσεων γης:

Η απρογραμματίστη και συχνά αυθαίρετη επέκταση οικισμών προκαλεί συχνά συγκρούσεις μεταξύ δραστηριοτήτων και χρήσεων οι οποίες δεν είναι συμβατές μεταξύ τους, πέρα από τα προβλήματα που δημιουργούν στους φυσικούς πόρους. Σε πολλές περιοχές της χώρας παρατηρείται διείσδυση παραθεριστικής κατοικίας και τουριστικών καταλυμάτων σε περιοχές με γεωργικές εκτάσεις για παράδειγμα, με αποτέλεσμα αρνητικές επιπτώσεις τόσο στην πρωτογενή παραγωγή όσο και στον τουρισμό. Στο πλαίσιο αυτό δημιουργείται μια σειρά από δευτερογενείς ανεπιθύμητες επιπτώσεις όπως η κατακόρυφη άνοδος των τιμών της γεωργικής γης, πιέσεις κατάτμησης της

ιδιοκτησίας, μετατροπή σε οικιστικές χρήσεις, απώλεια ή εγκατάλειψη παραγωγικών δραστηριοτήτων.

2. *Αλλαγή χρήσεων γης ή αλλαγή δραστηριοτήτων*: με αποτέλεσμα τη μεταβολή του αγροτικού περιβάλλοντος και την αστικοποίηση της γης. Στις περισσότερες περιπτώσεις, η αλλαγή αυτή στοχεύει κυρίως στην ανέγερση δεύτερης κατοικίας ή τουριστικών εγκαταστάσεων. Τα ισχυρά οικονομικά πλεονεκτήματα από την αλλαγή της χρήσης του χώρου σε τουριστική έχουν οδηγήσει στην μετατροπή πολλών αγροτικών περιοχών σε οικιστικές.
3. *Υποβάθμιση του τοπίου*: η εγκατάλειψη των γαιών και η αυθαίρετη δόμηση αποτελούν ίσως από τους σημαντικούς παράγοντες υποβάθμισης του αγροτικού τοπίου, που συνιστά ένα από τους πιο σημαντικούς πόρους για πολλές τουριστικές περιοχές της χώρας.

Επιπροσθέτως αναγνωρίζονται επιπτώσεις όπως:

- Οικιστική διασπορά και γραμμική οικιστική ανάπτυξη (συνεχιζόμενη, διάσπαρτη δόμηση)
- Αλλοίωση χαρακτήρα και κλίμακας οικισμών
- Αλλοίωση τοπίου και πολιτισμικής παράδοσης με την υιοθεσία στοιχείων συχνά ξένων προς τις τοπικές αρχιτεκτονικές ιδιαιτερότητες αλλά και την τοπική φύση.

Μια τέτοια μετατροπή απαιτεί σημαντικές παρεμβάσεις οργανωτικού χαρακτήρα, ώστε να δημιουργηθούν οι προϋποθέσεις για τη σωστή ανάπτυξη των υποδομών και των ανθρώπινων δραστηριοτήτων, συμπεριλαμβανομένου του τουρισμού. Συχνά όμως, ιδίως στη χώρα μας, οι παρεμβάσεις αυτές υστερούν και έρχονται εκ των υστέρων να αντιμετωπίσουν τα προβλήματα που έχουν δημιουργηθεί, χωρίς μεγάλες πιθανότητες επιτυχίας. Αυτός ο μετασχηματισμός σε πολλές τουριστικές περιοχές γίνεται με έντονους ρυθμούς και συχνά με “αυθαίρετο τρόπο”.(Κοκκώσης και Τσάρτας, 2001) Γι’ αυτό στη χώρα μας συχνά η αστικοποίηση είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με την αυθαίρετη δόμηση, θέμα το οποίο αναλύεται σε επόμενο κεφάλαιο.

Οι συγκρούσεις χρήσεων γης κυρίως μεταξύ γεωργίας και οικονομικά επικερδέστερης για τον πληθυσμό παράκτιας τουριστικής ανάπτυξης (σε συνδυασμό με την ανεπάρκεια θεσμικών ρυθμίσεων για τις γεωργικές εκτάσεις έχουν οδηγήσει σε μείωση και υποβάθμιση των γεωργικών καλλιεργειών, στο σταδιακό μετασχηματισμό του περιβάλλοντος και των αγροτικών χρήσεων γης στις αντίστοιχες του τριτογενή τομέα με τη διαμόρφωση περιοχών δεύτερης (παραθεριστικής κατοικίας) (Σταματίου, 2003)

Δυστυχώς, επειδή η τρέχουσα αξία της γης είναι πολύ μικρότερη από την αξία άλλων χρηστών, η γεωργική γη δεν μπορεί να προστατευθεί αποτελεσματικά μέσα από τους μηχανισμούς της ελεύθερης αγοράς και για αυτό επικρατεί η τάση μεταβολής της σε άλλες χρήσεις. Με την μετατροπή της δημιουργούνται σημαντικές επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον. (Κοκκώσης και Τσάρτας, 2001)

Η ταχεία αστικοποίηση, ιδιαίτερα των παράκτιων ζωνών, με την παράλληλη τάση επέκτασης δεύτερων (παραθεριστικών κατοικιών, την έλλειψη σχεδιασμού και απαραίτητης υποδομής κατά τη διαδικασία γεωργικής, βιομηχανικής και κυρίως τουριστικής ανάπτυξης, την ανεπάρκεια στο σύστημα διάθεσης και επεξεργασίας λυμάτων κα, έχει οδηγήσει σε αδιέξοδα από άποψη φυσικού περιβάλλοντος ιδιαίτερα στις παρακείμενες σε κύρια αστικά κέντρα περιοχές. Η έλλειψη Κτηματολογίου και η κατάληψη και η ιδιοποίηση γης του δημοσίου επιτείνει τις συγκρούσεις χρήσεων γης και την περιβαλλοντική υποβάθμιση (Ρόκος, 1981).

Στο πλαίσιο αυτό η εξέταση των δημογραφικών, αστικών και τουριστικών τάσεων και των επιπτώσεων της διαπλοκής χρήσεων γης και πληθυσμιακών συγκεντρώσεων στο παράκτιο περιβάλλον (τοπίο, δάση, γεωργική γη κλπ), οδηγεί στη συνειδητοποίηση της αναγκαιότητας κατάρτισης και υλοποίησης πολιτικών μακροπρόθεσμων στόχων με απαίτηση συγκεκριμένων επιμέρους παραμέτρων για την επίτευξή τους, (Νικολάου και Σταματίου 1999). Παρά την ύπαρξη διευρυνμένου πλαισίου κανονιστικών ρυθμίσεων, διαπιστώνεται η απουσία συνεκτικού, συντονισμένου, ενιαίου και ολοκληρωμένου χωρικού και περιβαλλοντικού σχεδιασμού και η ένταξη σε μια ολοκληρωμένη πολιτική σχεδιασμού, εκσυγχρονισμένη και περισσότερο αποδοτική (Σταματίου, 1997)

Οι ακτές της Καταλονίας:

Η αστικοποίηση των ακτών υπήρξε ιδιαίτερα έντονη στις ακτές της Καταλονίας, κυρίως λόγω της έντονης τουριστικής δραστηριότητας. Στο Δήμο Lliret del Mar, 60% της συνολικής επιφάνειας έχει ήδη κτιστεί, ενώ στο Δήμο Tossa del Mar, το 25% της επιφάνειας έχει οριοθετηθεί με σκοπό την απόδοση του για δόμηση, περιοχές με ιδιαίτερη θέα προσέλκυσαν σημαντικό αριθμό δευτέρων κατοικιών. Σταδιακά δημιουργήθηκε ένας “ιστός” από πολλές κατοικίες που εκτείνεται σε πολλές λοφοπλαγιές απέναντι από τη θάλασσα. Στην περιοχή Costa del Camp de Tarragona, σημαντικό τμήμα του αγροτικού χώρου έχει καταστραφεί από τη διάσπαρτη δόμηση κατοικιών και ξενοδοχείων. Για τη στήριξη αυτής της ανάπτυξης απαιτήθηκε περαιτέρω η κατασκευή της απαιτούμενης υποδομής (οδικό δίκτυο, βιολογικοί καθαρισμοί) με αποτέλεσμα τη περαιτέρω υποβάθμιση του τοπίου. (Κοκκώσης και Τσάρτας, 2001)

2.2.Η ΠΚ ΣΤΟ ΗΝΩΜΕΝΟ ΒΑΣΙΛΕΙΟ:Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΟΥΑΛΙΑΣ

Οι χώρες οι οποίες αναπτύσσουν παραθεριστικές κατοικίες στην επικράτειά τους με μεγαλύτερη ένταση είναι η Γαλλία, η Μεγάλη Βρετανία (Ουαλία), και οι μεσογειακές Ισπανία, Πορτογαλία και Ιταλία. Το ζήτημα της παραθεριστικής κατοικίας αποτελεί πηγή σημαντικών αντιπαραθέσεων στο Ηνωμένο Βασίλειο, ιδιαιτέρως στην Ουαλία, τα τελευταία 30 χρόνια. Παρουσιάζει, λοιπόν ενδιαφέρον να εξεταστεί η χωρική οργάνωση της παραθεριστικής κατοικίας στο ΗΒ (Ουαλία), η οποία εντοπίζεται σε αγροτικές περιοχές, και οι πολιτικές που ακολουθούνται.

2.2.1 ΧΩΡΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΗΣ ΠΚ

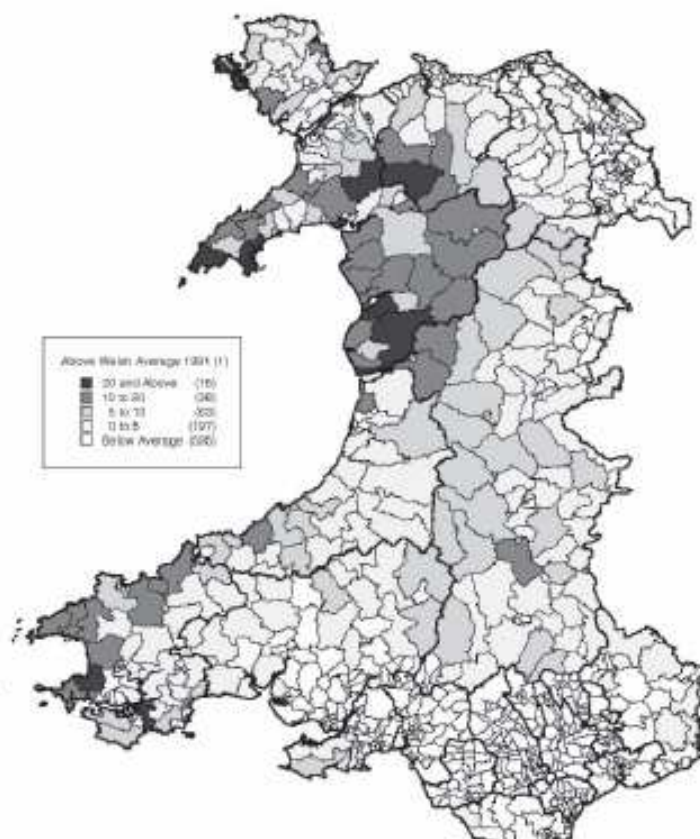
Οι παραθεριστικές κατοικίες χωροθετούνται κυρίως σε απομακρυσμένες αγροτικές περιοχές που βρίσκονται υπό πίεση και βρίσκονται στη σφαίρα επιρροής των μεγάλων αστικών περιοχών. Παρουσιάζουν πολλά από τα κοινωνικοοικονομικά συμπτώματα και τα χαρακτηριστικά της οικονομικής παρακμής, όπως χαμηλά εισοδήματα, μεγάλο αριθμό μεταναστών, φθίνοντα και γηράκοντα πληθυσμό (Cløke, 1977). Οι δυο χαρακτηριστικές επιπτώσεις που επιφέρει η ανάπτυξη της ΠΚ είναι η αλλαγή στις χρήσεις γης (γεωργία, δασοκομία) και η μετατροπή του υπαίθριου

σκηνικού σε αστικό (κυρίως σε αγροτικές ή παράλιες περιοχές). (ΥΠΕΧΩΔΕ, ΕΜΠ, ΕΚΚΕ, Παναγιωτάτου (επιμ) et al, 1998β)

Ειδικότερα, στην Ουαλία οι συγκεντρώσεις δεύτερων κατοικιών σε απόλυτους όρους βρίσκονται στο παράλιο μέτωπο. Στα σχήματα που ακολουθούν παρουσιάζονται οι τοπικές περιφέρειες οι οποίες μπορούν να θεωρηθούν ως 'πόλοι' συγκέντρωσης δεύτερων κατοικιών.

Το Σχήμα 2 δείχνει την κατανομή των τοπικών περιφερειών που διαθέτουν αριθμούς δεύτερων και παραθεριστικών κατοικιών 'άνω του μέσο όρου' το 1991. Οι αριθμοί αυτοί βασίζονται σε αρχεία απογραφής και ανακατανομή υπολειπόμενων στοιχείων. Οι κύριες περιοχές συγκέντρωσης δεύτερων και παραθεριστικών κατοικιών παρουσιάζονται με σκούρα σκίαση: περιλαμβάνουν το 'πέταλο' του Pembrokeshire Coast National Park, ένα μεγάλο μέρος της Snowdonia, το νότιο άκρο της Χερσονήσου Lleyn, τμήματα του Anglesey,

Εικόνα 2.2.1.1: Κατανομή των δεύτερων κατοικιών στην Ουαλία το 1991



Πηγή: Gallent N. et al., 2003

την τοπική περιφέρεια Erwood στο Powys και τις περιφέρειες Penbryn και Newquay στο Ceredigion. (Gallent N. et al., 2003)

Το Σχήμα 3 έχει δημιουργηθεί χρησιμοποιώντας δημοτικές φορολογικές δηλώσεις. Ενώ η τοπική περιφέρεια Myddfai αποκτά πιο περίοπτη θέση, υπάρχει μια αντίθεση μεταξύ των αριθμών δεύτερων και παραθεριστικών κατοικιών στο Gwynedd. Οι κύριες περιοχές στο Lleyn και στο νότιο μέρος της Snowdonia παραμένουν

σημαντικές, παρ' όλο που το Beddgelert και το Bro Machno (στη βόρεια Snowdonia) είναι πλέον σχετικά λιγότερο σημαντικές. Η αγορά δευτέρων κατοικιών φαίνεται να έχει συσταλεί σε έναν μικρότερο πυρήνα. Υπάρχουν σήμερα μόνο οκτώ τοπικές περιφέρειες που είναι περισσότερο από 20 ποσοστιαίες μονάδες άνω του μέσου όρου της Ουαλίας σε σύγκριση με τις 15 που ήταν δέκα χρόνια νωρίτερα. (Gallent N. et al, 2003).

Το συμπέρασμα από τα Σχήματα 2 και 3 είναι ότι υπάρχει κάποιος βαθμός γεωγραφικής συστολής στην αγορά δεύτερης κατοικίας στις «παραδοσιακές» περιοχές δεύτερης κατοικίας κατά την τελευταία δεκαετία. Η αύξηση στο Vale of Glamorgan και σε τμήματα του Carmarthenshire δύναται να σχετίζονται με την δυνατότητα πρόσβασης των περιοχών αυτών σε μια ολοένα και πιο ευημερούσα ζώνη στη νότια Ουαλία. Σήμερα, δεν φαίνεται πιθανό ένα νέο κύμα απόκτησης δευτέρων κατοικιών σε πιο απομακρυσμένες αγροτικές περιοχές δεδομένων των καθορισμένων μοντέλων στην ευρύτερη στεγαστική αγορά του ΗΒ. Ωστόσο, πολλές από τις κοινότητες με υψηλές συγκεντρώσεις δευτέρων κατοικιών το 1991 διατηρούν σήμερα αυτές τις συγκεντρώσεις. Υπάρχουν στοιχεία που δείχνουν ότι αν και οι αριθμοί έχουν μειωθεί συνολικά, η αγορά έχει ουσιαστικά συσταλεί σε περιοχές-πυρήνες. (Gallent N. et al, 2003)

Εικόνα 2.2.1.2: Κατανομή των δευτέρων κατοικιών στην Ουαλία το 2001

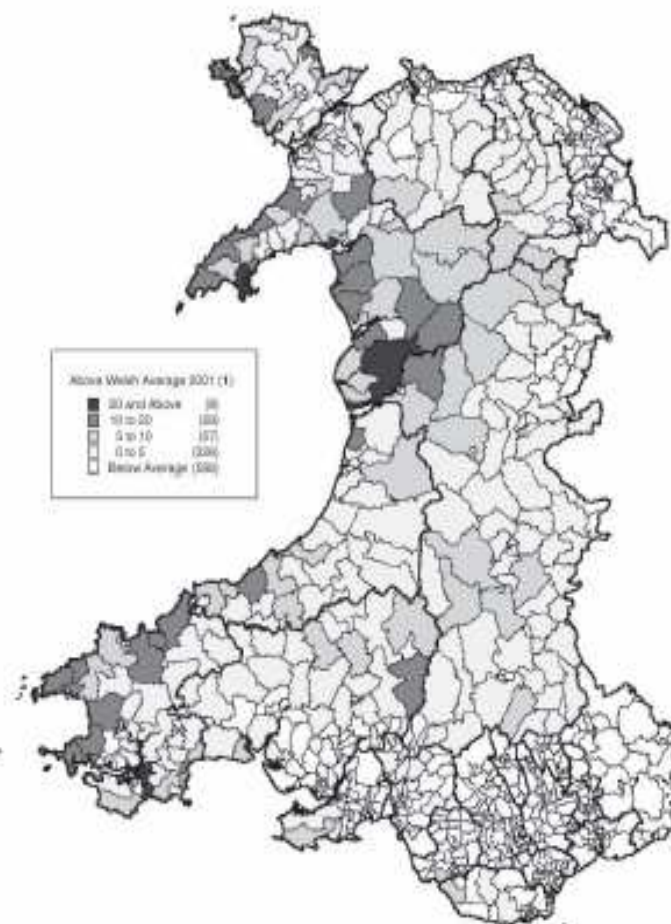


Figure 3: Estimate of second and holiday homes in Wales 2001 – percentage points above the Welsh average (average = 1.31)
Source: Calculated from UK Census 1991 and Council Tax Returns 1997-2001

Πηγή: Gallent N. et al., 2003

2.2.2 ΣΥΣΤΗΜΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΓΙΑ ΤΙΣ ΠΚ

Το Ηνωμένο Βασίλειο έχει ένα ώριμο και παγιωμένο σύστημα χωρικού σχεδιασμού. Η κεντρική κυβέρνηση με τα Υπουργεία της, επιτηρεί, συντονίζει και ελέγχει το όλο σύστημα μέσω της εκπόνησης εθνικών και περιφερειακών οδηγιών - κατευθύνσεων, διατηρώντας σημαντικές εξουσίες και αρμοδιότητες. Το κύριο έργο της υλοποίησης ανατίθεται στις τοπικές αρχές οι οποίες είναι υπεύθυνες για την παραγωγή του κύριου όγκου των σχεδίων (Ηλία και Πλατανιάς, 2004).

Στην Αγγλία η στρατηγική ρύθμιση του χώρου δεν έχει τη μορφή σχεδίων αλλά κατευθύνσεων με γεωγραφικό ή τομεακό χαρακτήρα, που εκδίδονται από τον κατά περίπτωση κεντρικό φορέα. Και στις δύο περιπτώσεις λειτουργούν ως πλαίσια αναφοράς για τα σχέδια που εκπονούνται στις χαμηλότερες γεωγραφικές κλίμακες. Οι κατευθύνσεις, παρότι δεν έχουν την κλασική μορφή του σχεδίου, δεν παύουν να είναι μία μορφή στρατηγικής ρύθμισης του χώρου (Οικονόμου, 2000).

Σε εθνικό επίπεδο, ο σχεδιασμός πραγματοποιείται με τη μορφή οδηγιών – κατευθύνσεων και όχι σχεδίων. Αναφέρονται σε συγκεκριμένα θέματα πολιτικής, τα οποία επηρεάζουν τη χωρική δομή της χώρας, διατυπώνοντας μη κανονιστικού χαρακτήρα αρχές, προτάσεις συμβουλές οι οποίες παίζουν καθοδηγητικό ρόλο προς τα κατώτερα επίπεδα. Στο περιφερειακό επίπεδο παρατηρείται απουσία σχεδίων, γεγονός το οποίο χαρακτηρίζει το Βρετανικό σύστημα χωρικού σχεδιασμού. Ο αρμόδιος υπουργός κατόπιν γνωμοδότησης δημοσιών και όχι μόνο φορέων και δημόσιας διαβούλευσης, έχει δημοσιεύσει για κάθε μια από τις 9 περιφέρειες της Αγγλίας, ένα κείμενο οδηγιών – κατευθύνσεων, το οποίο είναι συνήθως μικρό σε έκταση και δεν περιλαμβάνει λεπτομερείς χάρτες. Βασικό σκοπός των οδηγιών για τον περιφερειακό σχεδιασμό είναι η διατύπωση μιας ευρείας χωρικής και όχι μόνο στρατηγικής για την περιφέρεια, λαμβάνοντας υπόψη τις εθνικές προτεραιότητες όπου αυτό χρειάζεται και όπως έχουν διατυπωθεί μέσα από τα National Planning Guidance Notes.

Σε τοπικό επίπεδο η κατάσταση αλλάζει, αφού εδώ γίνεται έντονη η παρουσία σχεδίων. Τα σχέδια αυτά τα οποία εκπονούνται από τις τοπικές αρχές και βασική τους επιδίωξη είναι να ρυθμίσουν τις χρήσεις γης της κάθε περιοχής.

Στο ζήτημα της παραθεριστικής κατοικίας οι προσφάτως προταθείσες παρεμβάσεις περιλαμβάνουν τη δημιουργία μιας ξεχωριστής κατηγορίας χρήσης γης για τις δεύτερες κατοικίες, αν και το μέτρο αυτό συζητείται συνεχώς από τη δεκαετία του '70. Κάτι τέτοιο θα σήμαινε ότι οι αγοραστές που σκοπεύουν να χρησιμοποιήσουν ιδιοκτησίες ως δεύτερες κατοικίες θα πρέπει να καταθέσουν αίτηση για τη λήψη χωροταξικής άδειας και αυτή μπορεί να μην τους δοθεί στις περιπτώσεις όπου μια αλλαγή στη χρήση είναι αντίθετη στο κοινό (ή μάλλον στο κοινοτικό) καλό⁴. (Gallent N. et al., 2003)

Είναι σημαντικό να έχουμε υπόψη ότι η πρόσφατες 'οδηγίες' σχετικά με τις δεύτερες κατοικίες δεν προωθείται από την κυβέρνηση αλλά από διάφορες τοπικές αρχές, υπηρεσίες και πολιτικούς διαφόρων πολιτικών πεποιθήσεων.

Συνοπτικά, η νέα ατζέντα αναφορικά με τις δεύτερες κατοικίες περιλαμβάνει τα εξής στοιχεία:

- τη συνεχή δέσμευση για την εισαγωγή νομοθεσίας 'αλλαγής χρήσης
- συνειδητοποίηση ότι το ζήτημα των δεύτερων κατοικιών πρέπει να τοποθετηθεί εντός της ευρύτερης αγροτικής ατζέντας που αφορά, παραδείγματος χάριν, την αύξηση της προσφοράς εμπορικών και οικονομικών κατοικιών στην ύπαιθρο
- την άποψη ότι η τοπική πρόσβαση σε κατοικίες είναι ουσιαστική στο πλαίσιο της αγροτικής βιωσιμότητας
- τοπικά πειράματα με στόχο τον περιορισμό της προσφοράς δεύτερων κατοικιών – μέσω συγκεκριμένων τοπικών χωροταξικών πολιτικών
- τοπικές και γενικές κινήσεις για την εξισορρόπηση των τοπικών φορολογικών υποχρεώσεων στις πρώτες και δεύτερες κατοικίες
- τις ευκαιρίες που δίνει η αποκέντρωση και το ενδεχόμενο τροποποίησης της δευτερεύουσας νομοθεσίας.

(Gallent N. et al., 2001)

⁴ Όλες οι χρήσεις της γης είναι ταξινομημένες σύμφωνα με το Διάταγμα περί Περιβαλλοντικού Σχεδιασμού (Κατηγορίες Χρήσης Γης) του 1987. Οι κατοικίες εμπίπτουν σε μια ενιαία κατηγορία (C3). Μια διάκριση μεταξύ δεύτερων (π.χ. C3b) και πρώτων (e.g. C3a) κατοικιών θα σήμαινε ότι οι ιδιοκτήτες ή οι αγοραστές ακινήτων θα πρέπει να λάβουν χωροταξική άδεια προτού να χρησιμοποιήσουν μια μονάδα C3a ως μονάδα C3b και αντιστρόφως. Η δημιουργία περισσότερων δεύτερων κατοικιών μέσω αλλαγής στη χρήση δύναται να μην επιτρέπεται όταν μια αρχή θα μπορεί να αποδείξει ότι μια τέτοια αλλαγή θα μπορούσε αποδεδειγμένα να βλάψει τη στεγαστική προσφορά προς τους μόνιμους κατοίκους.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

**ΤΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΠΚ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ
ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ**

Στο ισχύον νομοθετικό πλαίσιο η έννοια της παραθεριστικής κατοικίας συναντάται σε νομοθετήματα με αποσπασματικότητα και έλλειψη μιας ολοκληρωμένης πολιτικής. Η προσέγγιση αυτή εντάσσεται στο πλαίσιο των σχεδιαστικών εργαλείων τα οποία έχουν επίκεντρο τις χρήσεις γης και τους όρους δόμησης και μπορούν να χρησιμοποιηθούν εναλλακτικά ή παράλληλα για το σχεδιασμό της υπαίθρου. Η ανάπτυξη της δόμησης στον περιαστικό χώρο οδήγησε σε μια λογική σύνδεσης του σχεδιασμού της υπαίθρου και του οικιστικού χώρου. Προϊόντα αυτής της προσέγγισης ήταν, διαδοχικά, Ζώνη Οικιστικού ελέγχου (ΖΟΕ), Σχέδιο Ανάπτυξης Περιοχών Δεύτερης Κατοικίας (Σ.Χ.Α.Π.), Γενικό Πολεοδομικό σχέδιο (ΓΠΣ), ΠΕΡΠΟ, τα οποία αναλύονται κάτωθι. Ωστόσο, υπάρχουν βασικά κενά και γενικές παραλείψεις για την έννοια της παραθεριστικής κατοικίας που πρέπει να εξεταστούν εκ νέου και να αναθεωρούν.

Σκοπός του παρόντος κεφαλαίου είναι να παρουσιάσει τις περιοχές παραθεριστικής κατοικίας που καθορίζονται από το υπάρχον θεσμικό πλαίσιο. Οι περιοχές αυτές αφορούν υποπεριοχές Ζ.Ο.Ε, επεκτάσεις οικισμών, οικοδομικούς συνεταιρισμούς, περιοχές ιδιωτικής πολεοδόμησης και Π.Ο.Τ.Α. Επιπροσθέτως, εξετάζεται ο βαθμός κατά τον οποίο το ζήτημα της παραθεριστικής κατοικίας αντιμετωπίζεται και αναλύεται από τον χωροταξικό σχεδιασμό στο σύνολο της επικράτειας και στις πολιτικές αγροτικής ανάπτυξης.

3.1.ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ⁵

3.1.1 ΟΙ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΤΗΣ ΔΕΥΤΕΡΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΜΕΣΑ ΑΠΟ ΝΟΜΙΚΑ ΚΕΙΜΕΝΑ

Για τις περιοχές που εντάσσονται σε πολεοδομικό σχέδιο και αφορούν χρήση γης “δεύτερη κατοικία” έχει θεσπιστεί το Π.Δ. 16/30.8.1985 «Πολεοδόμηση Περιοχών Δεύτερης Κατοικίας μέσα σε Ζ.Ο.Ε. και Σχετικές Ρυθμίσεις» (ΦΕΚ 416 Δ) όπως συμπληρώθηκε με το Ν.2242/1994. “Πολεοδόμηση περιοχών δεύτερης κατοικίας σε Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ), προστασία φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος και άλλες διάταξεις” (ΦΕΚ 162 Α/ 3.10.94). Μεταξύ αυτών των δύο ,

⁵ Το μεγαλύτερο τμήμα της ενότητας αυτής αντλεί πληροφορίες από τα σχετικά νομικά κείμενα

μεσολάβησε ο Ν.2145/93 “Ρύθμιση θεμάτων εκτέλεσης ποινών επιτάχυνσης και εκσυγχρονισμού των διαδικασιών απονομής της δικαιοσύνης και άλλων θεμάτων”, όπου η ισχύς του σχετικού άρθρου διατηρήθηκε μόλις 16 μήνες.

Π.Δ. 16/30.8.1985 «Πολεοδόμηση Περιοχών Δεύτερης Κατοικίας μέσα σε Ζ.Ο.Ε. και Σχετικές Ρυθμίσεις»

Το Π.Δ. 16/30.8.1985 «Πολεοδόμηση Περιοχών Δεύτερης Κατοικίας μέσα σε Ζ.Ο.Ε. και Σχετικές Ρυθμίσεις» ορίζει στο άρθρο 1 την περιοχή δεύτερης κατοικίας μέσα σε ΖΟΕ, ως “την περιοχή που χρησιμοποιείται για την παραμονή ατόμων πλέον του 24ώρου για διακοπές ή αναψυχή”. Επιπλέον, ορίζει ότι “η δεύτερη κατοικία μπορεί να ανήκει ή να ενοικιάζεται στα παραμένοντα σε αυτή άτομα”.

Το Διάταγμα αυτό αναφέρεται στο περιεχόμενο και τα χαρακτηριστικά της πολεοδομικής μελέτης, τη διαδικασία έγκρισης της, την εισφορά σε γη και χρήμα και τον τρόπο εφαρμογής της. σημαντική είναι η διάταξη της παρ 9 του άρθρου 4, όπου ορίζεται σαφώς ότι ο συντελεστής δόμησης στις περιοχές δεύτερης κατοικίας δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος από 0,4 εκτός αν πρόκειται για κτίσματα κοινής ωφελείας, όπου ως ανώτατο όριο καθορίζεται Σ.Δ. 0,8. Επιπλέον, ο αριθμός των κτιρίων δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος των δυο.

Στο σημείο αυτό, να αναφερθεί ότι η ΖΟΕ εκδίδεται βάσει του Ν. 1337/83 (άρθρο 29) και αφορά περιοχές εκτός σχεδίου και εκτός οικισμών. Υπάρχουν δύο κατηγορίες ΖΟΕ: οι περιαστικές ΖΟΕ, αυτές δηλαδή που ορίζονται γύρω από το όριο σχεδίων πόλεων ή οικισμών, και οι αγροτικές ΖΟΕ που δεν εξαρτώνται από συγκεκριμένες πόλεις και οικισμούς και ορίζονται κατά μήκος ακτών και γενικότερα σε περιοχές ειδικής προστασίας. Στην περιοχή που καλύπτει μια ΖΟΕ είναι δυνατόν να προσδιορίζονται:

- Χρήσεις γης
- Όροι και περιορισμοί δόμησης (συντελεστής δόμησης, όριο αρτιότητας κλπ) διαφορετικοί από αυτούς της γενικής νομοθεσίας περί εκτός σχεδίου δόμησης
- Όριο εμβαδού κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται κατάτμηση της γης (Οικονόμου, 2004β)

N.2145/93 “Ρύθμιση θεμάτων εκτέλεσης ποινών επιτάχυνσης και εκσυγχρονισμού των διαδικασιών απονομής της δικαιοσύνης και άλλων θεμάτων”

Σύμφωνα με το άρθρο 43 του Ν.2145/93 “με ΠΔ που εκδίδεται με πρόταση του ΥΠΕΧΩΔΕ, κανονίζονται οι όροι, οι προϋποθέσεις και διαδικασίες, με τις οποίες μπορεί να εγκρίνεται η πολεοδόμηση περιοχών δεύτερης κατοικίας μέσα σε Ζ.Ο.Ε. και στα τμήματα που έχει προσδιοριστεί η χρήση της δεύτερης κατοικίας και να θεσπίζονται, επίσης, οι όροι, προϋποθέσεις και διαδικασία άμεσης πολεοδομικής οργάνωσης των περιοχών αυτών”.

Ο νόμος αυτός στις περιοχές παραθεριστικής κατοικίας εισήγαγε ένα νέο τρόπο πολεοδόμησης, μέσω του Σχεδίου Άμεσης Πολεοδομικής Οργάνωσης (ΣΑΠΟ), που θεωρήθηκε ευκαιριακό και ανεπαρκές. Ο νόμος αυτός συνάντησε μεγάλη αντίδραση, καθώς μεταξύ άλλων νομιμοποιούσε τη “Δεύτερη Γενιά Αυθαιρέτων”, που αφορούσε κυρίως την παραθεριστική κατοικία, με ευνοϊκές ρυθμίσεις για τους αυθαίρετους οικιστές και το κύκλωμα παραπολεοδομίας. Παράλληλα, διαμορφώνει τις προϋποθέσεις για την περαιτέρω υποβάθμιση του παραγόμενου, πολεοδομημένου χώρου και τη δημιουργία και “Τρίτης Γενιάς Αυθαιρέτων” (ΥΠΕΧΩΔΕ-1994α)

N. 2242/94: “Πολεοδόμηση περιοχών δεύτερης κατοικίας σε ζώνες Οικιστικού ελέγχου (ΖΟΕ), προστασία φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις”

Το άρθρο 1 του Ν. 2242/94 ορίζει “περιοχή δεύτερης κατοικίας χαρακτηρίζεται περιοχή που βρίσκεται μέσα σε Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) και χρησιμοποιείται για την παραμονή ατόμων πλέον του εικοσιτετραώρου για διακοπές ή αναψυχή”. Οι ορισμοί αυτοί ταυτίζονται με την έννοια της παραθεριστικής κατοικίας.

Σύμφωνα με το Ν.2242/1994 ο σχεδιασμός και η πολεοδόμηση των περιοχών δεύτερης κατοικίας γίνεται σε δύο φάσεις. Στην πρώτη φάση εκπονείται και εγκρίνεται το Σχέδιο Ανάπτυξης Περιοχών Δεύτερης Κατοικίας (Σ.Χ.Α.Π.) που περιέχει γενικές αρχές και κατευθύνσεις για την πολεοδομική οργάνωση της περιοχής. Στη δεύτερη φάση εκπονείται η Πολεοδομική Μελέτη που εξειδικεύει τους στόχους, τις γενικές αρχές και ρυθμίσεις του Σ.Χ.Α.Π. Η εφαρμογή της Πολεοδομικής Μελέτης πραγματοποιείται με τη σύνταξη της Πράξης Εφαρμογής. (Χριστοφιλόπουλου, 1998)

Στην ουσία το Σχέδιο Ανάπτυξης Περιοχών δεύτερης Κατοικίας (ΣΧΑΠ) αποτελεί προϊόν της έλλειψης γενικευμένου σχεδιασμού των χρήσεων γης. Και τα δύο αποτελούν αποσπασματικά υποκατάστατα “κανονικών ” σχεδίων χρήσεων γης του υπαίθριου χώρου, και εκπονούνται σε εκτός σχεδίου περιοχές με στόχο την αναζήτηση και χωροθέτηση οικισμών παραθεριστικής κατοικίας όταν δεν προϋπάρχει σχέδιο χρήσεων γης. (Οικονόμου,2004β)

Στην παράγραφο 2 του άρθρου 1, επισημαίνονται οι προϋποθέσεις υπό τις οποίες πρέπει να πραγματοποιείται η πολεοδόμηση των περιοχών δεύτερης κατοικίας. Σύμφωνα με τη διάταξη αυτή η πολεοδόμηση πρέπει:

“α) Να μην αντίκειται στους όρους προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, στους όρους προστασίας των αρχαιοτήτων και μνημείων, αρχαιολογικών χώρων ή ιστορικών τόπων παραδοσιακών οικισμών και στοιχείων, στους όρους προστασίας των δασών και των δασικών εκτάσεων και στους όρους προστασίας των ευαίσθητων και προστατευόμενων περιοχών

β) Να υφίστανται κατευθύνσεις χωροταξικής οργάνωσης τουλάχιστον σε επίπεδο νομού και η πολεοδόμηση να είναι εναρμονισμένη με αυτές σε ότι αφορά τα συστήματα επικοινωνίας και ενέργειας, τις χρήσεις γης και τους αναπτυξιακούς στόχους, ιδίως δε με την ανάγκη διαφύλαξης της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας και της ισορροπίας των χρήσεων των ακτών, καθώς επίσης και της μορφολογίας και της αισθητικής τους.

γ) Να μην υπερβαίνει τα ανώτατα όρια ανάπτυξης (όρια κορεσμού) των περιοχών, να μην αλλοιώνει τη φυσιογνωμία τους ούτε να υποβαθμίζει την ποιότητα ζωής. Προκειμένου για παραλιακούς οικισμούς, ενδείκνυται η κατά κόμβους ανάπτυξής τους.” (Αλεξανδροπούλου και Μακράκης- Καραχάλιος, 1999)

Ν. 2508/97: “Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις”

Ο Νόμος 1337/83 προκειμένου να προσαρμοστεί στις σύγχρονες, γενικές κατευθύνσεις της Ευρωπαϊκής Ένωσης για την ολοκληρωμένη διαχείριση του χώρου ως φυσικού πόρου και ιδιαίτερα την αποφυγή εξάπλωσης των πόλεων και οικισμών σε βάρος του φυσικού αλλά και αγροτικού χώρου, συμπληρώθηκε με το **Νόμο 2508/1997 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας»**. Το σημαντικότερο γνώρισμα αυτού του Νόμου είναι ότι δεν αφορά μόνο στις εντάξεις ή επεκτάσεις, αλλά στο σύνολο του προγραμματισμού και σχεδιασμού του χώρου. Η οικιστική οργάνωση και ο πολεοδομικός σχεδιασμός πρέπει να εναρμονίζονται με τις αρχές και τις κατευθύνσεις του γενικότερου αναπτυξιακού προγραμματισμού και χωροταξικού σχεδιασμού, που συγκεκριμενοποιούνται με τα χωροταξικά σχέδια των περιφερειών των νομών και τα ειδικά χωροταξικά σχέδια, καθώς και με τα αναπτυξιακά προγράμματα του αντιστοίχου επιπέδου. Ο Νόμος αυτός συνοπτικά αποβλέπει κυρίως:

- Στην προστασία και ορθολογική οργάνωση του αστικού, περιαστικού χώρου.
- Στην αναβάθμιση των κέντρων των πόλεων και των παραδοσιακών πυρήνων των οικισμών, των χώρων πρασίνου και λοιπών στοιχείων του φυσικού, αρχαιολογικού, ιστορικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος.
- Στην ανακοπή της άναρχης δομήσεως με τον καθορισμό των κριτηρίων αναπτύξεως που συντείνουν στην μεγαλύτερη δυνατή οικονομία των οικιστικών περιοχών. (Χριστοφιλόπουλου, 1998)

Ο Ν. 2508/97 ενσωματώνει το σχεδιασμό της περιαστικής ζώνης στα πολεοδομικά σχέδια α' βαθμίδας που προβλέπει (ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ). **Στο άρθρο 4 του Ν. 2508/97** (ΦΕΚ 124 Α/13.6.97) “Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις”, αναφέρεται ότι με το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) καθορίζονται, εκτός των άλλων, και οι προς πολεοδόμηση περιοχές, που μπορούν να αφορούν δεύτερη κατοικία. Ενώ, στο άρθρο 18 καθορίζεται ως ανώτατος συντελεστής δόμησης για περιοχές δεύτερης κατοικίας αυτός που ίσχυε ήδη, δηλαδή το 0,4.

Μια πρώτη ανάγνωση του εν λόγω νόμου δίνει την εντύπωση ότι η εφαρμογή του θα οδηγήσει σταδιακά στην κάλυψη του συνόλου του εκτός σχεδίου τμήματος της επικράτειας με σχέδια χρήσεων γης και συνεπώς δεν υπάρχει η ανάγκη αυτοτελούς διαδικασίας σχεδιασμού της υπαίθρου.

Ωστόσο, κάτι τέτοιο δεν είναι ορθό καθώς ο σχεδιασμός της υπαίθρου με το ζεύγος ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ υπόκεινται εξ ορισμού με τις προτεραιότητες του σχεδιασμού του αστικού χώρου. Αυτό σημαίνει ότι η εκκίνηση μιας διαδικασίας σχεδιασμού προϋποθέτει την ύπαρξη πολεοδομικών αναγκών και πιέσεων αστικοποίησης. Στην περίπτωση αναγκών που δεν απορρέουν άμεσα από ενδογενείς πολεοδομικές ανάγκες αλλά έχουν εξωγενή προέλευση, το σύστημα δεν μπορεί να λειτουργήσει αποτελεσματικά και λειτουργικά. Ενδεικτικά, τέτοιες περιπτώσεις είναι οι περιαστικές ζώνες με εξωγενείς πιέσεις διάχυτης αστικοποίησης μη συναρτημένες με ανάγκη οικιστικής επέκτασης του οικισμού της περιοχής, όπως πιέσεις ανάπτυξης παραθεριστικής κατοικίας σε εκτεταμένες παραλιακές ζώνες (Οικονόμου, 2004γ)

3.1.2 ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ – ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΜΕΧΡΙ 2000 ΚΑΤΟΙΚΟΥΣ

Το Π.Δ. από 24.4.85 (ΦΕΚ 181 Δ’/ 3.5.85) “Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησής τους ” δεν αφορά άμεσα τους οικισμούς με παραθεριστική κατοικία⁶. Εντούτοις πολλοί από τους οικισμούς στους οποίους αναφέρεται και τους οποίους κατηγοριοποιεί σε περιαστικούς, παραλιακούς, τουριστικούς, αξιόλογους, ενδιαφέροντες, αδιάφορους, συνεκτικούς, διάσπαρτους, δυναμικούς, στάσιμους, μικρούς, μεσαίους και μεγάλους, είναι δυνατό να αποτελέσουν πόλο έλξης της παραθεριστικής κατοικίας και αφορά άμεσα την μελέτη περίπτωσης που ακολουθεί. Στο Διάταγμα επισημαίνεται η διαδικασία και ο τρόπος καθορισμού των ορίων των οικισμών καθώς και οι γενικοί και ειδικοί όροι δόμησης.

Το Π.Δ. από 20.8.85 (ΦΕΚ 414 Δ’/ 30.8.85) “Πολεοδόμηση και επέκταση οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους και τροποποίηση του Π.Δ. από 24.4.85 (ΦΕΚ 181

⁶ Παράλληλα, σύμφωνα με το άρθρο 9 του Π.Δ. 20.8.85 δεν εφαρμόζεται σε οικισμούς, οι οποίοι υπάρχουν σε παραθεριστικές παραλιακές περιοχές που καθορίζονται μέσα σε ΖΟΕ στους Νομούς Αττικής, Ευβοίας, Κορινθίας, Θεσσαλονίκης, Πιερίας, και Χαλκιδικής.

Δ’)", υιοθετεί την κατηγοριοποίηση των οικισμών του προηγούμενου. Σύμφωνα με τις διατάξεις του, πολεοδομούνται αφενός οι περιοχές που βρίσκονται εκτός των ορίων των οικισμών αυτών ιδιαίτερος δε αυτών που χαρακτηρίζονται ως περιαστικοί, παραλιακοί, τουριστικοί και δυναμικοί.

Σημαντική είναι επίσης η απαγόρευση της πολεοδόμησης, που ορίζει το Διάταγμα, σε περιπτώσεις που αυτή αντίκειται στους όρους προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος και στους γενικότερους αναπτυξιακούς στόχους, μεταξύ των οποίων είναι και η διαφύλαξη της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας. Επιπλέον, η πολεοδομική μελέτη που συντάσσεται για την πολεοδόμηση ή την επέκταση του οικισμού πρέπει να εναρμονίζεται, μεταξύ άλλων, "με τις αρχές και τις κατευθύνσεις των χωροταξικών σχεδίων και προγραμμάτων των νομών, των μελετών του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου και των αντίστοιχων Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ)". (Αλεξανδροπούλου και Μακράκης- Καραχάλιος, 1999)

Αξίζει να σημειωθεί ότι τα παραπάνω Π.Δ., μαζί με τα Π.Δ. από 14.2.87 (ΦΕΚ 133Δ) και Π.Δ. από τα 25.4.89 (ΦΕΚ 293 Δ) που τα τροποποίησαν, οδήγησαν στην σημαντική αύξηση των εκτάσεων στις οποίες μπορεί να αναπτυχθεί η νόμιμη οικοδομική δραστηριότητα και ιδιαίτερα αυτή που αφορά την παραθεριστική κατοικία, εφόσον πρόκειται για περιοχές κοντά σε οικισμούς, που από τη φύση τους (παραλιακοί, τουριστικοί κλπ) ευνοούν την ανάπτυξή της. Επίσης, ο τρόπος αυτός αύξησης της πολεοδομημένης γης επικρίθηκε λόγω των απλοποιημένων προδιαγραφών που εφαρμόζονταν, της επιβολής μικρότερων υποχρεώσεων των ιδιοτήτων για εισφορά σε γη και χρήμα και της δυνατότητας οριοθέτησης των οικισμών και έγκρισης των εκπονούμενων πολεοδομικών μελετών απ' ευθείας από τον αρμόδιο νομάρχη. (Αλεξανδροπούλου και Μακράκης- Καραχάλιος, 1999)

Σύμφωνα με το Ν. 2508 / 97 (ΦΕΚ 124 Α' / 13.6.97) σε Δήμους που δεν υπάρχει οικισμός με πληθυσμό άνω των 2000 κατοίκων, εκτελείται Σχέδιο Χωρικής και οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ).

3.1.3 ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ

Σύμφωνα με το άρθρο 2 του Π.Δ. 93/87 (ΦΕΚ 52 Α/ 16.4.87) “Αναμόρφωση και ενοποίηση της νομοθεσίας για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς, τρόπος οργάνωσης, διοίκησης κα λειτουργίας αυτών και πολεοδόμηση εκτάσεων οικοδομικών συνεταιρισμών και οικοδομικών οργανισμών”, οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί διακρίνονται σε αστικούς και παραθεριστικούς. Παραθεριστικοί οικοδομικοί συνεταιρισμοί είναι αυτοί που “έχουν σκοπό να αποκτήσουν τα μέλη της παραθεριστική κατοικία και αυτοί που αποσκοπούν στην αναμόρφωση ανάπλαση και εξυγίανση διαμορφωμένων περιοχών παραθεριστικής κατοικίας, εφόσον οι περιοχές αυτές προβλέπονται από εγκεκριμένη Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου”. Δικαίωμα συμμετοχής στους πρώτους έχουν μόνο όσοι στερούνται παραθεριστικής κατοικίας, ενώ στους δεύτερους μόνο όσοι έχουν ιδιοκτησίες στην περιοχή.

Στο άρθρο 19 αναφέρεται επίσης ότι για τους παραθεριστικούς οικοδομικούς συνεταιρισμούς ή οργανισμούς εφαρμόζονται οι διατάξεις της παρ. 9 του άρθρου 4 του Π.Δ. από 16/30.8.85. ειδικότερα για αυτούς τους συνεταιρισμούς “ανεξάρτητα από το συντελεστή δόμησης που καθορίζεται από την πολεοδομική μελέτη ορίζεται μέγιστη συνολική εκμεταλλεύσιμη επιφάνεια ανά μερίδα 120 m² αποκλειστικά για χρήση κατοικίας, μέγιστη επιτρεπόμενη αρτιότητα οικοπέδου 1000 m² και ανώτατος αριθμός ορόφων δύο (2)”

Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί μεταξύ άλλων επικρίθηκαν επειδή η πολεοδόμηση γινόταν μέσω ενός γενικού κανονιστικού πλαισίου και γιατί συνήθως περιοριζόταν στην κατάτμηση και απόδοση των οικοπέδων στους δικαιούχους χωρίς να επεκτείνονται στην παραγωγή κατοικίας και τον καθορισμό των χαρακτηριστικών της. (Οικονόμου, 2004α)

3.1.4 ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ

Ο Ν. 1947/91 (ΦΕΚ 70 Α / 14.5.91) “Οικιστική καταλληλότητα σε δημόσιες ή ιδιωτικές εκτάσεις, σε εκτάσεις Νομικών Προσώπων Δημοσίου ή Ιδιωτικού Δικαίου κλπ” συμπληρώθηκε με το Ν. 2052/ 1992 (ΦΕΚ 94/ Α/ 5.6.92) και καταργήθηκε στις 13.6.97 με την παράγραφο 17 του άρθρου 24 του Ν. 2508/ 97. Σύμφωνα με το άρθρο 28 του Ν. 1947/91, γνωστού και ως “Ιδιωτική Πολεοδόμηση”, με απόφαση του αρμόδιου Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε μπορεί να εγκριθεί “οικιστική καταλληλότητα σε

δημόσιες εκτάσεις με σκοπό την εκποίηση τους σύμφωνα με το Ν. 973/79 (ΦΕΚ 226/Α/79) και την αξιοποίησή τους προς την εξυπηρέτηση μιας ή περισσοτέρων κατηγοριών χρήσεων γης”, όπως αυτές καθορίζονται με το Π.Δ. από 23.2.87 (ΦΕΚ 166Δ’ 6.3.87).

Αν και στις κατηγορίες χρήσεων γης που ορίζει το παραπάνω ΠΔ δεν γίνεται ιδιαίτερη αναφορά στην παραθεριστική κατοικία, ωστόσο συμπεριλαμβάνεται στις επιτρεπόμενες χρήσεις γης, αφού μπορούμε να θεωρήσουμε ότι εμπεριέχεται σε ορισμένες από τις κατηγορίες (όπως στην αμιγή ή γενική κατοικία, στα πολεοδομικά κέντρα και στον τουρισμό- αναψυχή) όπου επιτρέπεται η κατοικία. (Αλεξανδροπούλου και Μακράκης- Καραχάλιος, 1999)

Και στις δυο περιπτώσεις ορίζεται ότι οι εκτάσεις αυτές πρέπει να έχουν ελάχιστη ενιαία επιφάνεια μεγαλύτερη ή ίση των 100 ή 50 στρεμμάτων αντίστοιχα και να “βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών προ του 23 καθώς και εκτός ορίων οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων, καθορισθέντων βάσει του Π.Δ. από 24.4.85 (ΦΕΚ 181 Δ’) όπως ισχύει”.

Αυτό που ισχύει σήμερα για την ιδιωτική πολεοδόμηση είναι το άρθρο 24 του Ν. 2508/97 (ΦΕΚ 124 Α’ 13.6.97). Σύμφωνα με αυτό, δύνανται ενιαίες ιδιωτικές εκτάσεις ελάχιστης επιφάνειας 100 στρεμμάτων να πολεοδομούνται. Ο μηχανισμός αυτός που επιτρέπει την ανάπτυξη περιοχών που ανήκουν κατά κυριότητα σε ένα ή περισσότερα εξ αδιαιρέτου φυσικά ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου με πρωτοβουλία, χρηματοδότηση και διαχείριση δική του καλύπτεται υπό τον όρο “Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης” (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.). Προϋπόθεση για την εφαρμογή του είναι να προβλέπονται οι αιτούμενες χρήσεις, οι όροι και ο ειδικός τρόπος ανάπτυξης τους από τα ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ ή ελλείψει αυτών μέχρι την έγκρισή τους από τις Γενικές Κατευθύνσεις του άρθρου 24 του Ν. 2508/97. Το περιεχόμενο των Γενικών Κατευθύνσεων προσδιορίζεται στην παρ. 4 του ίδιου άρθρου. Η έγκριση των προδιαγραφών εκπόνησης τους έγινε, σύμφωνα με τη διαδικασία της παρ. 3, με την απόφαση του ΥΠΕΧΩΔΕ – Διεύθυνση Νομοθετικού Έργου με αριθμό πρωτοκόλλου 6252/1342/10.3.1999 “Περί προδιαγραφών εκπόνησης μελετών γενικών κατευθύνσεων της παρ. 3 του άρθρου 24 του Ν. 2508/97”.

3.1.5 ΠΟΤΑ

Χαρακτηρίζονται δημόσιες ή ιδιωτικές εκτάσεις εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων, εκτός ορίων οικισμών προϋφιστάμενων του 1923 και εκτός ορίων οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων, όπου δημιουργείται ένα σύνολο τουριστικών εγκαταστάσεων. Αυτές αφορούν ξενοδοχεία διαφόρων λειτουργικών μορφών, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής, καθώς και συμπληρωματικές εγκαταστάσεις αναψυχής, άθλησης και γενικά υπηρεσιών διάθεσης του ελεύθερου χρόνου των τουριστών. Κατ' εξαίρεση είναι δυνατή η δημιουργία ΠΟΤΑ και σε εκτάσεις που βρίσκονται εντός των ορίων ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ αλλά μόνο σε περιοχές που καθορίζονται από τα παραπάνω σχέδια ως περιοχές τουρισμού- αναψυχής, σύμφωνα με το άρθρο 8 του ΠΔ 23.2.87 (ΦΕΚ 166Δ').

Στην παρ.3 του άρθρου 29, επισημαίνεται ότι ο χαρακτηρισμός και η οριοθέτηση των ΠΟΤΑ πρέπει να εναρμονίζεται με εγκεκριμένο χωροταξικό σχέδιο, εθνικού ή περιφερειακού επιπέδου, ή τομεακής- αναπτυξιακής μελέτης. Εάν το σχέδιο ή η μελέτη δεν υφίστανται πριν το χαρακτηρισμό και την οριοθέτηση, απαιτείται η σύνταξη και έγκριση Γενικών Κατευθύνσεων τουριστικής πολιτικής για τη δημιουργία ΠΟΤΑ, οι οποίες συντάσσονται από τον ΕΟΤ και εγκρίνονται με απόφαση των Υπουργών και ΠΕΧΩΔΕ. Με την απόφαση αυτή καθορίζονται, μεταξύ άλλων, οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης.

Σύμφωνα με την παρ 5, εδαφ. Α του ίδιου άρθρου, ένα η έκταση της ΠΟΤΑ δεν πολεοδομηθεί, “όλες οι επιτρεπόμενες να εγκατασταθούν σε αυτή χρήσεις υπόκεινται στους όρους και περιορισμούς της εκτός σχεδίου δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων του ΠΔ 20.1.88 (ΦΕΚ 61Δ)”. Σε αντίθετη περίπτωση απαιτείται έγκριση πολεοδόμησης και καθορισμός των όρων και περιορισμών δόμησης, που πραγματοποιείται με ΠΔ, ύστερα από πρόταση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ. Σε κάθε περίπτωση ορίζεται ότι οι κοινόχρηστοι και οι κοινωφελείς χώροι πρέπει να καταλαμβάνουν τουλάχιστον το 50% της συνολικής προς πολεοδόμηση έκτασης, ενώ ο συντελεστής δόμησης δε μπορεί να υπερβαίνει το 0,2 του συνόλου της έκτασης της ΠΟΤΑ.

3.2. ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ

Ο χωροταξικός σχεδιασμός στοχεύει σε μια ολοκληρωμένη προσέγγιση των εξεταζόμενων θεμάτων συνθέτοντας και όχι αναλύοντας μεμονωμένες συνιστώσες, ενώ δίνει μεγάλη σημασία στην προσεκτική εφαρμογή σχεδιασμού και πολιτικών περιοχών αποφεύγοντας τις καθαρές οικονομικές αντιλήψεις, οι οποίες οδηγούν σε τομεακές κλαδικές προσεγγίσεις. Παρουσιάζει ενδιαφέρον, λοιπόν, να εξεταστεί κατά πόσο το ζήτημα της παραθεριστικής κατοικίας σε συνδυασμό με την αγροτική γη προσεγγίζεται στα χωροταξικά σχέδια που καλύπτουν το σύνολο της περιφέρειας.

Ο στρατηγικός χωροταξικός σχεδιασμός –δηλ. ο κατ' εξοχήν χωροταξικός σχεδιασμός (Οικονόμου Δ., 2000 και 2002)–στην Ελλάδα συνίσταται στα πλαίσια του Ν. 2742/99. Ο νόμος αυτός προβλέπει ένα γενικό πλαίσιο εθνικής εμβέλειας (ΓΠ), Περιφερειακά Πλαίσια (ΠΠ) και Ειδικά Πλαίσια (ΕΠ) που καλύπτουν είτε το λεπτομερέστερο σχεδιασμό ορισμένων τομέων σε εθνική κλίμακα είτε το σχεδιασμό ορισμένων κατηγοριών ή ζωνών (που προφανώς δεν συμπίπτουν με τις περιφέρειες). Μεταξύ αυτών των τριών κατηγοριών χωροταξικών σχεδίων υπάρχει μια ιεραρχική σχέση: τα ειδικά σχέδια εξειδικεύουν το γενικό, ενώ τα περιφερειακά σχέδια εναρμονίζονται με τα ειδικά και εξειδικεύουν τα δύο υπερκείμενα (Οικονόμου, 2004γ).

Τα μόνο σχετικά θεσμοθετημένα χωροταξικά σχέδια σήμερα είναι 12 Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (όλων των περιφερειών πλην της Αττικής όπου υπάρχει το Ρυθμιστικό Σχέδιο⁷). Έχει δημοσιοποιηθεί προσχέδιο του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης χωρίς όμως να ολοκληρωθούν οι διαδικασίες θεσμοθέτησής του. Αντίστοιχη κατάσταση επικρατεί με τα Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης καθώς τέτοιο πλαίσιο έχει θεσμοθετηθεί ένα το οποίο αφορά στα σωφρονιστικά καταστήματα, ενώ δεν έχουν ολοκληρωθεί οι διαδικασίες θεσμοθέτησής για το πλαίσιο που αφορά τον παράκτιο και τον ορεινό χώρο. Σήμερα βρίσκονται σε εξέλιξη οι διαδικασίες έγκρισης Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις ΑΠΕ, τη Βιομηχανία και τον Τουρισμό.

⁷ Περιλαμβάνει κατευθύνσεις στρατηγικού χαρακτήρα εντούτοις δεν συμπεριλαμβάνεται στα στρατηγικά χωροταξικά σχέδια.

Τα μόνο σχετικά πλαίσια με την παρούσα διπλωματική μπορούν να θεωρηθούν το Γενικό Πλαίσιο και τα Ειδικά Πλαίσια Τουρισμού και Παράκτιου Χώρου. Ύστερα από την ανάγνωση του προτεινόμενου Ειδικού Πλαισίου για τον Παράκτιο Χώρο διαπιστώθηκε ότι δεν προτείνει κατευθύνσεις που σχετίζονται άμεσα με το αντικείμενο της παρούσας διπλωματικής και για το λόγο αυτό δεν κρίθηκε απαραίτητη η αναφορά σε αυτά.

3.2.1 ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΗ ΑΝΑΦΟΡΑ ΣΤΟ ΠΡΟΣΧΕΔΙΟ ΤΟΥ ΓΕΝΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ & ΑΕΙΦΟΡΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.2742/99 (άρθρο 6) προβλέπεται η εκπόνηση Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, αντικείμενο του οποίου είναι η ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και η αειφορική οργάνωση του εθνικού χώρου. Δεν έχει θεσμοθετηθεί τέτοιο πλαίσιο σε εθνικό επίπεδο ωστόσο, η μελέτη του Εθνικού Χωροταξικού Σχεδίου βρίσκεται σε εξέλιξη ενώ παλαιότερα είχε δημοσιοποιηθεί από το ΥΠΕΧΩΔΕ (2002) προσχέδιο του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για το οποίο έχει γνωμοδοτήσει το Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, χωρίς όμως να ολοκληρωθούν οι διαδικασίες θεσμοθέτησής του. Για λόγους ολοκληρωμένης αντίληψης του στρατηγικού χωροταξικού σχεδιασμού κρίθηκε απαραίτητη η αναφορά στις βασικές κατευθύνσεις που δίνει το προσχέδιο αυτό σχετικά με τις στρατηγικές επιλογές και τις προτεραιότητες του χωροταξικού σχεδιασμού της χώρας.

Σχετικά με το αντικείμενο της παρούσας διπλωματικής στο Γενικό Πλαίσιο διαπιστώνονται “ως προς τη μορφή της χωρικής ανάπτυξης εμφανώς έντονες τάσεις αστικής εξάπλωσης, κυρίως γύρω από τα δυναμικά αστικά κέντρα, στις παράκτιες περιοχές αλλά και στη λοιπή επικράτεια, ιδιαίτερα κατά μήκος των οδικών αξόνων. Η αστική ανάπτυξη στις πιο πάνω περιοχές ενθαρρύνεται αφενός από τη διαθεσιμότητα των κεφαλαίων και τη βελτίωση της προσβασιμότητας και αφετέρου από την κερδοσκοπία στη γη και την έλλειψη ουσιαστικού ελέγχου στις χρήσεις γης.”

Στο άρθρο 7 Χωρική διάρθρωση, εξειδίκευση και συμπληρωματικότητα των παραγωγικών τομέων “ιδιαιτέρη σημασία αποδίδεται στη διευθέτηση συγκρούσεων χρήσεων γης και στη διασφάλιση προϋποθέσεων συνύπαρξης δραστηριοτήτων, λαμβάνοντας υπόψη την μοναδικότητα των πόρων για την ανάπτυξη κάθε παραγωγικής δραστηριότητας και τη στάθμιση κόστους – ωφέλειας σε κοινωνικό-οικονομικό και περιβαλλοντικό επίπεδο”. Συγκεκριμένα για τον αγροτικό τομέα, μεταξύ άλλων, επιδιώκει “το δραστικό περιορισμό της διάχυσης αστικών χρήσεων στη γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας. Τυχόν απόδοσή της σε άλλες χρήσεις πρέπει να γίνεται με φειδώ, ύστερα από στάθμιση των παραγόντων κόστους – ωφέλειας σε κοινωνικό, οικονομικό και περιβαλλοντικό επίπεδο, λαμβανομένων”, χωρίς να αποκλείει δραστηριότητες όπως η ανάπτυξη της παραθεριστικής κατοικίας.

Το γεγονός αυτό επιβεβαιώνεται και στο άρθρο 9 “ Χωρική οργάνωση και ανάπτυξη του ορεινού, παράκτιου, νησιωτικού και αγροτικού χώρου, καθώς και των παραμεθόριων περιοχών ”. Σύμφωνα με το άρθρο αυτό “απαιτείται η προστασία του αγροτικού χώρου από την ανεξέλεγκτη διάχυση των αστικών λειτουργιών και, ιδιαίτερα, ενθάρρυνση της ανάπτυξης της δόμησης σε οργανωμένους υποδοχείς αντί της διάσπαρτης δόμησης”. Επίσης, “επιδιώκεται η συνετή διαχείρισή του, με στόχο τη διαφύλαξη των χαρακτηριστικών του ως φυσικού αποθέματος και ως τοπίου, και η ανάδειξη της σημασίας του για τη διατήρηση των φυσικών οικοσυστημάτων και των αγρο-οικοσυστημάτων”. Επισημαίνεται η ενθάρρυνση των πολλαπλών πρωτογενών δραστηριοτήτων, με καλλιέργειες φιλικές προς το περιβάλλον, και συνδυασμό με τον εναλλακτικό τουρισμό και παραθερισμό.

Παράλληλα, ένα άλλο θέμα το οποίο σχετίζεται με την παραθεριστική κατοικία είναι η χωρική διάρθρωση του οικιστικού δικτύου. Για την οργάνωση της οικιστικής ανάπτυξης της χώρας, υιοθετείται μεταξύ άλλων η ανάπτυξη “συνεργασίας πόλης-υπαιθρου, με στόχο την αξιοποίηση της δυναμικής των αστικών κέντρων και τη διάχυσή της από τα μεγάλα αστικά κέντρα (πόλοι ανάπτυξης) στα μικρότερα και στην ύπαιθρο.”

3.2.2 ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΗ ΑΝΑΦΟΡΑ ΣΤΟ ΠΡΟΣΧΕΔΙΟ ΤΟΥ ΕΙΔΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ & ΑΕΙΦΟΡΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟ

Η εκπόνηση Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης προβλέπεται στις διατάξεις του Ν.2742/99. Σύμφωνα με τις διατάξεις του εν λόγω νόμου τα Ειδικά Πλαίσια αποτελούν σύνολα κειμένων και διαγραμμάτων τα οποία εξειδικεύονται ή και συμπληρώνονται οι κατευθύνσεις του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης που αφορούν, μεταξύ άλλων «...τη χωρική διάρθρωση ορισμένων τομέων παραγωγικών δραστηριοτήτων εθνικής σημασίας...».

Σύμφωνα με το προσχέδιο το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό αποσκοπεί στη διαμόρφωση κατευθύνσεων, κανόνων και κριτηρίων για τη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη του τουρισμού στην ελληνική επικράτεια για την επόμενη δεκαπενταετία (2007-2021).

Μεταξύ άλλων προτείνεται “η προσαρμογή της πολεοδομικής νομοθεσίας κατά τρόπο που να υποστηρίζουν την εξυγίανση, οργάνωση και γενικότερα την ανάπλαση τουριστικών περιοχών και ιδιαίτερα των άτυπα διαμορφωμένων, με τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης τουριστικών περιοχών.”

Ενδιαφέρον παρουσιάζει η πρόταση εισαγωγής της νομοθεσίας (ΕΠΧΣΣΑ,2007):

- νέων μορφών διαχείρισης τουριστικών καταλυμάτων που θα περιλαμβάνουν τη δυνατότητα αγοράς από τρίτους, για χρήση και εκμετάλλευση, τμημάτων τουριστικού συγκροτήματος υπό τη μορφή ανεξάρτητων διαμερισμάτων ή κατοικιών, με την υποχρέωση να το παραχωρούν, στο φορέα της τουριστικής επιχείρησης,
- νέου τύπου τουριστικής εγκατάστασης που θα προβλέπει τη συνδυασμένη ανάπτυξη ξενοδοχείων διαφόρων λειτουργικών μορφών και τύπων υψηλών προδιαγραφών, τουριστικών επιπλωμένων επαύλεων, εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής (συνεδριακά, γκολφ, κέντρα θαλασσοθεραπείας κ.ά.) καθώς και κατοικιών προς πώληση στις οποίες θα προβλέπεται η δυνατότητα παροχής ξενοδοχειακών υπηρεσιών υψηλού επιπέδου. Στις περιπτώσεις αυτές

το ποσοστό των κατοικιών, που μπορεί να διαφοροποιείται ανάλογα με τα είδη των ειδικών τουριστικών υποδομών που περιλαμβάνει, μπορεί να φτάσει το 30% της συνολικής επιφανείας των εγκαταστάσεων φιλοξενίας (δωμάτια ξενοδοχείου και κατοικίες).

Ωστόσο, το ζήτημα της παραθεριστικής κατοικίας, υπό τη μορφή της β κατοικίας όπου προσεγγίζεται στο παρόν, δεν αναγνωρίζεται γεγονός που το καθιστά ελλιπή και αδύναμο. Δεδομένου του γεγονότος αυτού δεν κρίνεται η εκτενής αναφορά σε αυτό καθώς δεν αποτελεί αντικείμενο του παρόντος.

3.3.ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΓΡΟΤΙΚΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ

Στην παρούσα ενότητα παρουσιάζονται οι αγροτικές πολιτικές, οι οποίες ακολουθούνται είτε σε εθνικό είτε σε ευρωπαϊκό επίπεδο, στο βαθμό που μπορούν να συσχετιστούν με το αντικείμενο της διπλωματικής. Εξετάζεται, επίσης, το κατά πόσο οι αγροτικές πολιτικές αναγνωρίζουν καταρχήν, τη σημασία της παραθεριστικής κατοικίας στις αγροτικές περιοχές και κατά πόσο λαμβάνουν, στη συνέχεια, κατευθύνσεις οι οποίες επηρεάζουν άμεσα ή έμμεσα την εγκατάσταση παραθεριστικής κατοικίας στις περιοχές αυτές.

3.3.1 Η ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Οι αναπτυξιακές στρατηγικές που υιοθετήθηκαν για την ύπαιθρο εστιάζουν στη μετάβαση από τη γεωργία και το πλαίσιο επίτευξης οικονομιών κλίμακας, εντατικοποίησης και εξειδίκευσης σε μια ευρύτερη ολοκληρωμένη αγροτική ανάπτυξη. Αυτό συνεπάγεται ότι η ανάπτυξη των αγροτικών περιοχών αφορά τους φυσικούς, ανθρώπινους και πολιτιστικούς πόρους και αναδεικνύει ως βασικούς συντελεστές της ανάπτυξης την τοπική πρωτοβουλία και την επιχειρηματικότητα. Παράλληλα δίνεται έμφαση στον προσδιορισμό των τοπικών αναπτυξιακών προοπτικών, τον τοπικό έλεγχο και τη διατήρηση σε τοπικό επίπεδο των ωφελειών της αναπτυξιακής διαδικασίας.

Ο αγροτικός τομέας αποτελεί έναν από τους βασικότερους τομείς της ΕΕ. Η αγροτική πολιτική κρίνεται αναγκαία για την υποστήριξη της γεωργίας στην ύπαιθρο και τη

δικαιότερη κατανομή μεταξύ του εισοδήματος και ασκείται με την ΚΑΠ, η οποία εμφανίζεται με την ίδρυση της ΕΟΚ στο άρθρο 38 της Συνθήκης της Ρώμης το 1957.

Η ΚΑΠ αναθεωρήθηκε το 1992 λόγω της ανισότητας μεταξύ προσφοράς και ζήτησης, η οποία με τη σειρά της προκάλεσε δημιουργία πλεονασμάτων, τάση για ενίσχυση της εντατικοποίησης της παραγωγής και μη ορθή διανομή των επιχορηγήσεων. Η αναμόρφωση που πραγματοποιήθηκε το 1992 κινείται στα ίδια πλαίσια με τη δημιουργία της ενιαίας ευρωπαϊκής αγοράς, καθώς η κατάργηση των φραγμών ανάμεσα στα κράτη μέλη, η κοινωνική και οικονομική συνοχή, η ενίσχυση της διαφορετικότητας των δραστηριοτήτων είναι οι παράγοντες που θα συνδράμουν στην ανάπτυξη.

Οι προσπάθειες μεταρρύθμισης της ΚΑΠ συνεχίστηκαν αλλά ουσιαστική νέα πρόταση υπήρξε το 1997 στο πλαίσιο της Ατζέντα 2000. Οι προτάσεις της Επιτροπής που περιλαμβάνονταν στην Ατζέντα 2000 και υιοθετήθηκαν σχεδόν πλήρως από το Συμβούλιο Κορυφής του Βερολίνου το 1999, όσον αφορά την πολιτική τιμών και αγορών, κινούνταν στην κατεύθυνση της μεταρρύθμισης του 1992. Όσον αφορά την πολιτική αγροτικών διαρθρώσεων, που ονομάστηκε αγροτική ανάπτυξη, έγινε μία προσπάθεια διεύρυνσης των στόχων της και πέραν του εκσυγχρονισμού των αγροτικών εκμεταλλεύσεων. Επίσης, δόθηκε μεγαλύτερη έμφαση στην αγροτο-περιβαλλοντική πολιτική και προτάθηκαν αλλαγές στη διαρθρωτική πολιτική που αφορούν και την ύπαιθρο (Μαραβέγιας, 2000).

Ωστόσο, η πλήρης αναθεώρηση της ΚΑΠ έγινε το 2003 όπου τα καίρια σημεία της είναι:

- *Ενιαία ενίσχυση εκμετάλλευσης για τους αγρότες της ΕΕ, ανεξάρτητη από την παραγωγή· επιτρέπεται να διατηρηθούν περιορισμένου βαθμού συνδέσεις ενισχύσεως με την παραγωγή, για να αποτραπεί η εγκατάλειψή της.*
- *Η ενίσχυση αυτή θα εξαρτάται από την τήρηση προτύπων για το περιβάλλον, την ασφάλεια των τροφίμων, την υγεία των ζώων και των φυτών και τις συνθήκες διαβίωσης των ζώων, καθώς και την απαίτηση διατήρησης των γεωργικών εκτάσεων σε καλές συνθήκες γεωργικής αξιοποίησης και περιβάλλοντος ("πολλαπλή συμμόρφωση").*

- *Ισχυρότερη πολιτική αγροτικής ανάπτυξης με περισσότερα χρήματα από την ΕΕ, νέα μέτρα για την προώθηση του περιβάλλοντος, της ποιότητας και των συνθηκών διαβίωσης των ζώων, όπως και για να βοηθηθούν οι αγρότες να ανταποκριθούν στα ευρωπαϊκά πρότυπα παραγωγής με έναρξη το έτος 2005.*
- *Μείωση των άμεσων ενισχύσεων ("διαφοροποίηση") για τις μεγαλύτερες εκμεταλλεύσεις, ώστε να χρηματοδοτηθεί η νέα πολιτική αγροτικής ανάπτυξης.*
- *Μηχανισμός δημοσιονομικής πειθαρχίας, ώστε να διασφαλιστεί η μη υπέρβαση του γεωργικού προϋπολογισμού που έχει καθοριστεί έως το 2013.*
- *Αναθεωρήσεις της ΚΑΠ ως προς τα μέτρα παρέμβασης στην αγορά.*
(www.europa.eu.int)

Η εφαρμογή της πολιτικής για την Ολοκληρωμένη Ανάπτυξη του Αγροτικού Χώρου ξεκίνησε με την υλοποίηση τοπικών προγραμμάτων σε ορεινές και μειονεκτικές περιοχές από τη δεκαετία του 90, μέσω της Κοινοτικής Πρωτοβουλίας LEADER 1. Η πολιτική που ακολουθήθηκε χαρακτηρίζεται ως διαρθρωτική για την ύπαιθρο αφού ενισχύει την ολοκληρωμένη ανάπτυξη και την εισαγωγή πρωτοβουλιών μέσω προγραμμάτων (LEADER I, LEADER II, LEADER +, ΟΠΑΑΧ). Στην Ελλάδα, η κοινοτική πρωτοβουλία Leader+ εφαρμόζεται σε ορεινές περιοχές, οι οποίες σύμφωνα με το άρθρο 18 του Καν. (ΕΚ) 1257/99 ορίζονται ως οι περιοχές που χαρακτηρίζονται από σημαντικό περιορισμό δυνατοτήτων χρησιμοποίησης της γης και από σημαντική αύξηση του κόστους εκμετάλλευσης λόγω της ύπαρξης πολύ δυσχερών κλιματικών συνθηκών εξαιτίας του υψομέτρου είτε παρουσίας απότομων κλίσεων στο μεγαλύτερο τμήμα της εν λόγω περιοχής.

Τα Ολοκληρωμένα Προγράμματα Ανάπτυξης Αγροτικού Χώρου (ΟΠΑΑΧ) βασίζονται σε ένα συνολικό και ολοκληρωμένο σχεδιασμό και έχουν σαν στόχους: τη μείωση της απομόνωσης του ορεινού χώρου, τη μείωση των ενδοπεριφερειακών ανισοτήτων, τη στήριξη της ανάπτυξης στις λιγότερο αναπτυγμένες περιοχές, την ανάδειξη και αξιοποίηση των πλεονεκτημάτων των περιοχών αυτών και τη δημιουργία βιώσιμων συνθηκών για τους τοπικούς πληθυσμούς. Όπως είναι εμφανές δεν αφορά τη μελέτη περίπτωσης της παρούσης διπλωματικής και για το λόγο αυτόν δεν είναι απαραίτητη η περαιτέρω αναφορά σε αυτά.

Το επίκεντρο της Ευρωπαϊκής αγροτικής πολιτικής δεν περιορίζεται στην οργάνωση της αγροτικής ζωής, στην οργάνωση και διευθέτηση του αγροτικού χώρου με βάση μόνο τη γεωργία, αλλά επεκτείνεται στην αναζήτηση δομών, των κανονισμών και των πρακτικών που μπορούν να εξασφαλίσουν τη διαχείριση του χώρου και την ανάπτυξη του συνόλου της αγροτικής κοινωνίας θεωρώντας τη γεωργία ως έναν από τους παράγοντες αυτής της διαχείρισης και αυτής της ανάπτυξης. (Γούσιος, 2003)

Συμπερασματικά, η φύση των αναπτυξιακών πολιτικών για την ύπαιθρο, όπως αυτές διαμορφώνονται στα πλαίσια της Ευρωπαϊκής Ένωσης εξαρτώνται από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά, την κοινωνία και την πολιτιστική – οικονομική παράδοση της κάθε περιοχής. Η ποικιλομορφία της υπαίθρου είναι αυτή που επιβάλλει τις στρατηγικές και πολιτικές ανάπτυξης που βασίζονται στο συγκριτικό πλεονέκτημα και στον τοπικό δυναμισμό. Στο επίκεντρο της Ευρωπαϊκής αγροτικής πολιτικής βρίσκεται η “αγροτική ανάπτυξη”, αποδεσμεύοντας έτσι τους αγρότες από την παραδοσιακή τους ενασχόληση με τους απαρχαιωμένους πολλές φορές τρόπους παραγωγής.

3.3.2 ΕΘΝΙΚΟ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ 2007-2013: ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ ΜΠΑΛΤΑΤΖΗΣ

Στο πλαίσιο το οποίο καθορίζεται από τις “επιταγές” και τις κατευθύνσεις της Ευρωπαϊκής Ένωσης το Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων εκδίδει το εθνικό στρατηγικό σχέδιο αγροτικής ανάπτυξης για την προγραμματική περίοδο 2007-2013. Το παρόν σχέδιο καθορίζει τις προτεραιότητες της Ελλάδας για την συγκεκριμένη περίοδο με τη στήριξη που προσφέρει το νέο Ευρωπαϊκό Στρατηγικό Σχέδιο Αγροτικής Ανάπτυξης (ΕΓΤΑΑ) .

Σύμφωνα με το ΕΣΣΑ η μελλοντική πολιτική αγροτικής ανάπτυξης θα εστιάσει σε τρεις βασικούς άξονες: “βελτίωση της ανταγωνιστικότητας της γεωργίας-δασοκομίας- αγροδιατροφικού τομέα, βελτίωση του περιβάλλοντος και του τοπίου, βελτίωση της ποιότητας ζωής και διαφοροποίηση της αγροτικής οικονομίας”.

Στα συμπεράσματά του σχετικά με την προοπτική ανάπτυξης αγροτικών περιοχών αναγνωρίζεται μεταξύ άλλων:

- “Τις τάσεις εγκατάλειψης γεωργικής δραστηριότητας σε ορεινές και μειονεκτικές περιοχές με αρνητικές συνέπειες στην προστασία του περιβάλλοντος και την πρόληψη φυσικών καταστροφών
- Καθώς και τις ανθρωπογενείς πιέσεις (κατοικία, τουρισμός) στην περιαστική γεωργική γη σε δάση και δασικές ακτές (κτηνοτροφία και οικιστική ανάπτυξη)”.

Στο πλαίσιο αυτό οι προτεραιότητες για τη διαφοροποίηση της αγροτικής οικονομίας και τη βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων της υπαίθρου εστιάζονται μεταξύ άλλων:

- “Προώθηση υπηρεσιών και δραστηριοτήτων που θα εξασφαλίσουν τη διαρκή ελκυστικότητα των αγροτικών περιοχών για τις μελλοντικές γενιές στο πλαίσιο μιας πολυτομεακής ανάπτυξης
- Προώθηση υπηρεσιών και δραστηριοτήτων που θα εξασφαλίσουν τη διαρκή ελκυστικότητα των αγροτικών περιοχών για τις μελλοντικές γενιές στο πλαίσιο μιας πολυτομεακής ανάπτυξης.”

Χωρικά διαχωρίζει τις αγροτικές περιοχές σε δυναμικές, ορεινές- μειονεκτικές και νησιωτικές:

1. δυναμικές αγροτικές περιοχές

Βρίσκονται κυρίως σε πεδινές ζώνες, περιλαμβάνουν περίπου 302.000 γεωργικές εκμεταλλεύσεις και δεν παρουσιάζουν στοιχεία προβληματικότητας, σύμφωνα με τα κριτήρια της ΕΕ. “η αγροτική ανάπτυξη σε αυτές τις περιοχές θα πρέπει να δώσει έμφαση στην ανταγωνιστικότητα του αγροτικού τομέα αλλά και στην προστασία του περιβάλλοντος από τις χρήσεις της γεωργίας, χωρίς να αποκλείεται και η ύπαρξη πολυλειτουργικού γεωργικού προτύπου”

2. ορεινές- μειονεκτικές- προβληματικές αγροτικές περιοχές:

Στις ορεινές περιοχές παρατηρείται ένας δυϊσμός τάσεων όσο αφορά την ανάπτυξή τους: η μια συνίσταται στην εγκατάλειψη μεγάλων περιοχών ακόμα και ως περιοχών βιώσιμης παραγωγής ή στην υποχώρηση των δραστηριοτήτων αυτών σε μεγάλο βαθμό. Η δεύτερη τάση συνδέεται με την ήπια τουριστική ανάπτυξη, την αναδυόμενη βιολογική γεωργία, την αντοχή ορισμένων παραδοσιακών προτύπων, κλπ.

3. νησιώτικες περιοχές:

“Οι αναπτυξιακές προτεραιότητες για την αγροτική ανάπτυξη των νησιωτικών αγροτικών περιοχών θα πρέπει να προσβλέπουν σε ένα μοντέλο ολοκληρωμένης αγροτικής ανάπτυξης συμβατό με την εν γένει αναπτυξιακή πολιτική των περιοχών με συμπληρωματικές δράσεις των λοιπών εθνικών πολιτικών και χρηματοδοτικών μέσων.”

Προσεγγίζοντας τον εθνικό στρατηγικό σχέδιο από την σκοπιά των θεμάτων που πραγματεύεται η παρούσα διπλωματική θα μπορούσε να υποστηριχθεί ότι είναι αποσπασματικό χωρίς να δίνει ιδιαίτερες κατευθύνσεις σε φαινόμενο το οποίο, ήδη, έχει αναγνωρίσει ως προοπτική ανάπτυξης του αγροτικού χώρου, αναφερόμενη στις ανθρωπογενείς πιέσεις (β κατοικία) ή στις τάσεις εγκατάλειψης. Αν και ο ρόλος του δεν απαιτεί να δίνει χωρικές λύσεις, ωστόσο οι λειτουργίες που αναπτύσσονται στις αγροτικές περιοχές καθιστούν μια προσέγγιση πολυδιάστατη αναγνωρίζοντας τις αλληλεπιδράσεις και τις αλληλοσυσχετίσεις μεταξύ παραγωγικών, κοινωνικών και περιβαλλοντικών παραγόντων. Η απουσία μιας τέτοιας προσέγγισης στο σχέδιο αυτό το καθιστά αδύναμο χωρίς να αφορά ουσιαστικά το ζήτημα της παραθεριστικής κατοικίας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

Η ΠΚ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ: ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΙ ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΙ

Η παράθεση του κεφαλαίου αυτού αποσκοπεί στην ανάδειξη των πολεοδομικών μηχανισμών και των εργαλείων της παραγωγής παραθεριστικής κατοικίας και της χωρικής της διάρθρωσης. Το θέμα της παραθεριστικής κατοικίας δεν μπορεί να συζητηθεί ανεξάρτητα από το πρόβλημα της διαχείρισης και οργάνωσης του χώρου, σχετιζόμενο άμεσα με δύο χαρακτηριστικά του φαινόμενα, την εκτός σχεδίου δόμηση και την αυθαίρετη δόμηση.

Η αυθαίρετη δόμηση, η παραθεριστική κατοικία και η εκτός σχεδίου δόμηση δεν εμφανίστηκαν ταυτόχρονα. Υπάρχει όμως μια ισχυρή αλληλεπίδραση μεταξύ τους, καθώς οι κυρίαρχες μορφές ανάπτυξης της παραθεριστικής κατοικίας χρησιμοποιούν τους κυρίαρχους τρόπους παραγωγής της. Αυτό είχε σαν αποτέλεσμα να διαμορφώνεται ως τυπικό είδος της παραθεριστικής κατοικίας στην Ελλάδα η αυθαίρετη εκτός σχεδίου παραθεριστική κατοικία. (Αλεξανδροπούλου και Μακράκης - Καραχάλιος, 1999)

4.1 Η ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

4.1.1 ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΠΡΟΤΥΠΟΥ ΤΗΣ ΠΚ ⁸

Η παραθεριστική κατοικία αναπτύσσεται στην Ελλάδα, ως μαζικό φαινόμενο, τις κατά την περίοδο 1960-1980. Οι παράγοντες διαμόρφωσης του ελληνικού προτύπου οφείλουν να αναζητηθούν στις πολιτικές πρακτικές που ακολουθήθηκαν από την κεντρική διοίκηση σχετικές με το χώρο επηρεάζοντας με τη σειρά του τις ατομικές πολιτικές.

Η αυξημένη ζήτηση παραθεριστικής κατοικίας

Ο πρωταρχικός παράγοντας που δημιούργησε τη ζήτησή της ήταν η μεταπολεμική κατάκτηση της άδειας μετ' αποδοχών, δεδομένου ότι μέχρι τότε σπάνιζε ο ελεύθερος χρόνος για παραθερισμό. Από την άλλη, οι απαράδεκτες πολεοδομικές συνθήκες που διαμορφώθηκαν στις ελληνικές πόλεις κατά τη φάση της αστικοποίησης ενέτειναν τη

⁸Οι πληροφορίες της παρούσας ενότητας απορρέουν στην πλειοψηφία του από το (ΥΠΕΧΩΔΕ, ΕΜΠ, ΕΚΚΕ, 1998α): Παραθεριστική κατοικία και οικιστική ανάπτυξη

ζήτηση αυτή. Η παραθεριστική κατοικία λειτούργησε και ως επένδυση. Ο υψηλός βαθμός 'ανασφάλειας' του πολίτη, τόσο λόγω του χαμηλού βαθμού ανάπτυξης της μισθωτής εργασίας και του κράτους πρόνοιας, όσο, ιδίως παλαιότερα, της οικονομικής αστάθειας και του πληθωρισμού, οδήγησε στην αυξημένη αποταμίευση των οικογενειών και στην παράλληλη αναζήτηση τρόπων ασφαλούς επένδυσης. Το ρόλο αυτό έπαιξε η παραθεριστική κατοικία, η οποία επιπλέον ήταν δυνατό μέσω της εποχιακής ενοικίασης να προσφέρει ένα πρόσθετο εισόδημα στην οικογένεια (ΥΠΕΧΩΔΕ, ΕΜΠ, ΕΚΚΕ, Παναγιωτάτου (επιμ) et. al., 1997 και Αγαλιανού, 1984)

Δομές Οικογένειας

Αξιοσημείωτο είναι ότι η χρήση της ιδιόκτητης παραθεριστικής κατοικίας δείχνει να ανταποκρίνεται σε μια σειρά αναγκών των ελληνικών νοικοκυριών με τρόπο που προσιδιάζει στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της κοινωνικής συγκρότησης. Η παραθεριστική κατοικία συνήθως στη χώρα μας γίνεται τόπος ανασυγκρότησης της διευρυμένης οικογένειας ή και αγαθό που κατανέμεται συστηματικά μεταξύ των μελών της. Το γεγονός αυτό συνδυάζεται και με την ένταση της χρήσης, δεδομένου ότι αναφερόμαστε σε παραθεριστικές κατοικίες που βρίσκονται πλησίον μεγάλου αστικού κέντρου. Η ένταση αυτή αφορά σε πολλές περιπτώσεις το σύνολο του έτους και όχι μόνο τους θερινούς μήνες. Έτσι την πρόσδεση αυτή με την παραθεριστική κατοικία ολοκληρώνει η έκφραση από την πλειονότητα των οικιστών της πρόθεσης να αυξήσουν τη χρήση της και σε πολλές περιπτώσεις, να την μετατρέψουν σε πρώτη κατοικία. Έστω και αν η μετατροπή αυτή συνδέεται συχνά με αλλαγή στη φάση του βιολογικού κύκλου (συνταξιοδότηση), υποδηλώνει σαφή τάση, πρόθεση για ανάγκη φυγής από το μεγάλο αστικό κέντρο. (ΥΠΕΧΩΔΕ, ΕΜΠ, ΕΚΚΕ, Παναγιωτάτου (επιμ) et al, 1997)

Ο κυρίαρχος τρόπος παραγωγής παραθεριστικής κατοικίας: Πολιτικές πρακτικές

Το ελληνικό πρότυπο παραθεριστικής κατοικίας διαμορφώθηκε στο πλαίσιο μιας όχι ιδιαίτερα ανεπτυγμένης αγοράς τουριστικών προϊόντων και υπηρεσιών. Το γεγονός αυτό, σε συνδυασμό με τις μεγάλες αποταμιευτικές δυνατότητες των ελληνικών νοικοκυριών και την τάση για εξασφάλιση, είχε ως αποτέλεσμα την καθιέρωση ενός γενικευμένου οικογενειοκεντρικού προτύπου παραγωγής παραθεριστικής κατοικίας. Το πρότυπο αυτό χαρακτηριζόταν από "μεγάλη κοινωνική διάχυση της δυνατότητας να αναπτυχθεί αυτόνομη και βιώσιμη οικονομική δραστηριότητα, καθώς και από

σημαντικά περιθώρια ρύθμισης των διαδικασιών κατανάλωσης από του τελικούς χρήστες”. (ΥΠΕΧΩΔΕ, ΕΜΠ, ΕΚΚΕ, Παναγιωτάτου (επιμ) et al, 1997). Ως, εκ τούτου εξασφάλιζαν το επιδιωκόμενο αποτέλεσμα, δηλαδή την απόκτηση παραθεριστικής κατοικίας, με το μικρότερο δυνατό κόστος. Η επιδίωξη αυτή ενισχύεται από το γεγονός ότι η κατοικία ως οικονομικό αγαθό, ενώ προϋποθέτει μεγάλη δαπάνη για την απόκτησή τη, ωστόσο η κατανάλωσή της γίνεται με βραδύ ρυθμό. (Αλεξανδροπούλου και Μακράκης- Καραχάλιος, 1999)

Η περιορισμένη ανάπτυξη της συνδέεται με ορισμένα χαρακτηριστικά της δυνητικής ζήτησης, τα οποία μπορούν να χαρακτηρισθούν ως “ιδιομορφίες” συγκρινόμενα με τις ανάλογες συνθήκες στις ανεπτυγμένες βιομηχανικές χώρες. Το χαμηλό ποσοστό “μισθωτοποίησης” και η περιορισμένη ανάπτυξη του κράτους πρόνοιας αποτέλεσαν ανασταλτικούς παράγοντες για την ανάπτυξη καταναλωτικών πρακτικών στα όρια των εισοδηματικών δυνατοτήτων. Αντίθετα, ευνόησαν άλλες πρακτικές, οι οποίες συνδύαζαν το επιδιωκόμενο αποτέλεσμα με κάποιου είδους ατομική-οικογενειακή εξασφάλιση. Υπάρχει ένας κυρίαρχος τρόπος παραγωγής και ιδιοποίησης του προϊόντος "παραθεριστική κατοικία", που αφορούσε μεγάλα τμήματα κυρίως των χαμηλών και μεσαίων κοινωνικο-εισοδηματικών στρωμάτων και εκφράζεται από την αλυσίδα: κατάτμηση γης → αγορά αγροτεμαχίου → Ιδιοκατασκευή ή κατά παραγγελία οικοδόμηση παραθεριστικών μονοκατοικιών από τον τελικό χρήστη. Η παραθεριστική κατοικία με την κυρίαρχη αυτή εκδοχή τρόπου παραγωγής της, αποτέλεσε τη βασική μορφή τουριστικής-παραθεριστικής πρακτικής σε πολλές περιοχές στην Ελλάδα και ιδιαίτερα στην Χερσόνησο της Λαυρεωτικής, επειδή ανταποκρινόταν στις συνθήκες που επικρατούσαν στη χώρα κατά τις δύο-τρεις τελευταίες δεκαετίες. (ΥΠΕΧΩΔΕ, ΕΜΠ, ΕΚΚΕ, Παναγιωτάτου (επιμ) et. al., 1997)

Τα χαρακτηριστικά του κυρίαρχου τρόπου παραγωγής παραθεριστικής κατοικίας τον ταύτιζαν σχεδόν με τις ανάλογες πρακτικές αυτοστέγασης που αφορούσαν την πρώτη κατοικία. Η επιφάνεια και ο τρόπος απόκτησης του οικοπέδου, η επένδυση προσωπικής εργασίας, η σταδιακή κατασκευή και ο συχνά αυθαίρετος χαρακτήρας της, η χρηματοδότηση που ελάχιστα εξαρτάται από το πιστωτικό κεφάλαιο αποτελούν κοινά χαρακτηριστικά. Η λειτουργία τους υπήρξε βραχυπρόθεσμα και μεσοπρόθεσμα ευεργετική για σημαντικό τμήμα των λαϊκών και των μεσαίων

στρωμάτων, για τα οποία σήμανε σημαντική βελτίωση των στεγαστικών συνθηκών. Ωστόσο, οι υποβαθμιστικές επιπτώσεις στο φυσικό και πολεοδομικό περιβάλλον, από την έλλειψη πολεοδομικού σχεδιασμού ήταν εμφανείς με συνέπεια, την “αυτοπαγίδευση”, ορισμένου τμήματος των λαϊκών και μεσαίων στρωμάτων, σε ένα μη ικανοποιητικό παραθεριστικό περιβάλλον. Έτσι ο κυρίαρχος τρόπος παραγωγής παραθεριστικής κατοικίας γνώρισε την κορύφωσή του κατά τις αρχές της δεκαετίας του 1980. (Γκόρτσος κα, 1997)

Οι αδυναμίες της πολιτικής οικιστικής επέκτασης και της ρύθμισης των εκτός σχεδίου περιοχών συντέλεσαν στη διαμόρφωση του σημερινού προτύπου. Την κατάσταση αυτή τροφοδοτούσε η απουσία σαφούς και ολοκληρωμένου σχεδιασμού, ιδίως στις περιοχές που αναπτύσσεται ως φαινόμενο η παραθεριστική κατοικία στην εκτός σχεδίου δόμηση⁹.

4.1.2 ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΗΣ ΠΚ

Η ταχεία αστικοποίηση, ιδιαίτερα των παράκτιων ζωνών, με την παράλληλη τάση επέκτασης δευτέρων (παραθεριστικών) κατοικιών, την έλλειψη σχεδιασμού και απαραίτητης υποδομής κατά τη διαδικασία γεωργικής βιομηχανικής και κυρίως τουριστικής ανάπτυξης, την ανεπάρκεια στο σύστημα διάθεσης και επεξεργασίας αντίστοιχων λυμάτων, και με φαινόμενα διάβρωσης του εδάφους κα. Έχει οδηγήσει σε αδιέξοδα από άποψη φυσικού περιβάλλοντος ιδιαίτερα στις παρακείμενες σε κύρια αστικά κέντρα περιοχές. Η έλλειψη κτηματολογίου και η κατάληψη και ιδιοποίησης γης του Δημοσίου επιτείνει συγκρούσεις χρήσεων γης και την περιβαλλοντική υποβάθμιση (Ρόκος, 1981)

Οι επιπτώσεις του εκτατικού προτύπου ανάπτυξης παραθεριστικής κατοικίας έτσι όπως παρουσιάστηκε ανωτέρω, είναι προφανείς. Θέλοντας να δοθεί έμφαση στις επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον καθώς και στην υποβάθμιση κατοικίας και ποιότητας ζωής που δημιουργείται αναλύονται χωριστά:

⁹ ζήτημα το οποίο αναλύεται σε επόμενο υποκεφάλαιο

Φυσικό περιβάλλον

Οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις της ανάπτυξης του συγκεκριμένου προτύπου είναι ιδιαίτερα αρνητικές. Σε αυτό συντείνουν όλοι οι παράγοντες διαμόρφωσης του, από την αυξημένη ζήτηση μέχρι την έλλειψη σχεδιασμού και την ανέγερση παραθεριστικής κατοικίας με αυθαίρετες μεθόδους. Το γεγονός ότι η παραθεριστική κατοικία αναπτύσσεται συνήθως σε περιοχές που έχουν να επιδείξουν κάποιο φυσικό κάλλος ή ιδιαιτερότητα, εντείνει την ανησυχία για το μέλλον των περιοχών αυτών. (Αλεξανδροπούλου και Μακράκης- Καραχάλιος, 1999)

Ο αγροτικός χώρος και οι παράκτιες περιοχές που συνιστούν πολύτιμα φυσικά οικοσυστήματα, υπήρξαν λόγω της θέσης και των χαρακτηριστικών τους αποδέκτες έντονων πιέσεων από την ανεξέλεγκτη εκτός σχεδίου δόμηση. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα τη δημιουργία έντονων και σοβαρών συγκρούσεων χρήσεων γης στους χώρους αυτούς. Οι συγκρούσεις αυτές αποτέλεσαν την κυριότερη αιτία υποβάθμισης του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος. (Μπεριάτος, Οικονόμου, Πυργιώτης, 1994)

Υποβάθμιση κατοικίας και ποιότητας ζωής:

Η εφαρμογή πολεοδομικών προτύπων στις περιοχές παραθεριστικής κατοικίας καθίσταται δύσκολη για δύο κυρίως λόγους: (Αλεξανδροπούλου και Μακράκης-Καραχάλιος, 1999)

1. η ανάπτυξη της παραθεριστικής κατοικίας έχει προηγηθεί της ένταξης στο σχέδιο και μάλιστα συχνά με τρόπο αυθαίρετο. Η κατάσταση που διαμορφώνεται κατ' αυτόν τον τρόπο περιορίζει την αποτελεσματικότητα κάθε πολεοδομικής παρέμβασης.
2. ο πληθυσμός των περιοχών αυτών δεν παραμένει σταθερός καθ' όλη τη διάρκεια του έτους. Ιδιαίτερα κατά τους θερινούς μήνες ο πληθυσμός πολλαπλασιάζεται, με αποτέλεσμα η ορθολογική οργάνωση να καθίσταται ανέφικτη. Στην περίπτωση που τα πολεοδομικά πρότυπα εφαρμοστούν έτσι ώστε να ανταποκρίνονται στις καλοκαιρινές ανάγκες, απαιτείται αυξημένο χρηματικό κόστος, που δεν αποσβένεται από τη χρήση των υποδομών και του εξοπλισμού μόνο για τρεις μήνες.

Η παραθεριστική κατοικία, κυρίως με τη λειτουργία της ως Β΄ κατοικίας, θέτει ζητήματα σοβαρά για την πολιτική επέκτασης των μεγάλων αστικών κέντρων. Ο βασικός λόγος είναι γιατί δημιουργείται μια de facto χωροταξική δομή περιαστικής επέκτασης που συγκρούεται με μια ορθολογική κατανομή οικιστικής και πολεοδομικής ανάπτυξης και λειτουργιών της πόλης. Ένα ευρύ φάσμα νοικοκυριών επιλέγει θέση και μορφή παραθεριστικής κατοικίας και επενδύει σημαντικότερους πόρους, θεωρώντας ότι με το υφιστάμενο πρότυπο ανάπτυξης, έχει κάνει μια επιτυχημένη και ορθολογική επιλογή: μια “έξοχική” κατοικία σε περιβάλλον αραϊής δόμησης σε άμεση επαφή με τη φύση, χωρίς τα αρνητικά χαρακτηριστικά του περιβάλλοντος των πόλεων. Στην πραγματικότητα, όμως, σε μικρό σχετικά διάστημα από μακροχρόνια προοπτική, ανακαλύπτουν ότι συμβαίνει το αντίθετο: ζουν σε ένα ανοργάνωτο και με υψηλή πυκνότητα υποβαθμισμένο περιβάλλον, όπου η επένδυσή τους έχει απαξιωθεί. (ΥΠΕΧΩΔΕ, ΕΜΠ, ΕΚΚΕ, Παναγιωτάτου (επιμ) et. al., 1997)

Την τελευταία δεκαετία, ο ρυθμός ανοικοδόμησης και η πληθυσμιακή αύξηση στις εκτός σχεδίου περιαστικές περιοχές παρουσιάζει αυξητική τάση. Η κατά παραγγελία οικοδόμηση με έντονο στοιχείο ιδιοκατασκευής αλλά και οι οργανωμένες πολεοδομήσεις/οικιστικές αναπτύξεις από κατασκευαστικές και η συχνή πρακτική αυθαίρετης δόμησης “μεταφέρεται” σε χώρους παραθερισμού σε εποχή που αρχίζει να φθίνει στον αστικό χώρο. Η πολεοδομική ή χωρική φυσιογνωμία χαρακτηρίζεται από την ανοργάνωτη συγκεντρωμένη ή και διάσπαρτη εκτατική και συνεχή δόμηση, που συναντάται στις περιαστικές περιοχές και κυρίως σε πολλές παραλιακές ζώνες της Αττικής (Πόρτο Ράφτη, Σαρωνίδα, Λαγονήσι κ.λπ.). Η σχετική απουσία του γεωργικού τομέα στις περιοχές αυτές αποτελεί γεγονός που είναι εν πολλοίς αποτέλεσμα της κατάτμησης της γεωργικής γης και της συνακόλουθης σημαντικής οικιστικής ανάπτυξης (κυρίως κατοικία, αναψυχή), με σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις σε παραγωγικές απασχολήσεις, που συνδέονται με τον αγροτικό τομέα. Έτσι τίθενται ζητήματα βιωσιμότητας του οικιστικού δικτύου και γενικότερα του τοπικού οικοσυστήματος. (ΥΠΕΧΩΔΕ, ΕΜΠ, ΕΚΚΕ, Παναγιωτάτου (επιμ) et. al., 1997)

Διαφαίνεται η εμφάνιση κάποιων σημαντικών προβλημάτων, που θα επιδεινωθούν τα επόμενα χρόνια, αν δεν αντιμετωπιστούν. Αυτά τα προβλήματα σχετίζονται με:

1. Αλλαγή στη χρήση γης (από γεωργική σε κατοικία, και εμπόριο-αναψυχή)

2. Έλλειψη κοινοχρήστων χώρων
 3. Προβληματική ρυμοτομία
 4. Προβλήματα κυκλοφορίας τους καλοκαιρινούς μήνες
 5. Έλλειψη κοινωνικής υποδομής
 6. Πλήρη εξάρτηση για εξυπηρετήσεις από άλλες περιοχές
 7. Μερική κάλυψη της περιοχής με δίκτυα υποδομής.
 8. Προβλήματα εξυπηρέτησης από τα μαζικά μέσα μεταφοράς
 9. Προβλήματα έλλειψης έργων υποδομής
- (ΥΠΕΧΩΔΕ, ΕΜΠ, ΕΚΚΕ, Παναγιωτάτου (επιμ) et. al., 1997)

4.2 ΤΥΠΟΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΚΑΙ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΠΚ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ¹⁰

Στο πλαίσιο του ερευνητικού προγράμματος “Παραθεριστική κατοικία και οικιστική ανάπτυξη: η ελληνική εμπειρία” με αντικείμενο μελέτης τη “διερεύνηση του τρόπου οργάνωσης της παραγωγής, των αναγκών και των προοπτικών ανάπτυξης της παραθεριστικής κατοικίας στην Ελλάδα” προσδιορίζονται και καταγράφονται βασικές μορφές οικιστικής ανάπτυξης της παραθεριστικής κατοικίας. Η σχετική τυπολογία που αναδεικνύεται στην αναφερόμενη ερευνητική διαδικασία, πρέπει να επισημανθεί ότι στηρίζεται σε συγκεκριμένη μεθοδολογία και υποθέσεις εργασίας, διαφορετικές από τα αντίστοιχα της παρούσης διπλωματικής, εστιασμένη κυρίως στη μετατροπή της β κατοικίας σε μόνιμη. Η έρευνα αυτή αποσκοπούσε στην ανάδειξη ενός δυναμικού επιχειρησιακού εργαλείου το οποίο αναπτύσσει πλαίσια σχεδιασμού για την παραθεριστική κατοικία. Ωστόσο, κρίνεται ενδιαφέρουσα η προσέγγιση αυτή και κατά συνέπεια απαραίτητη η αναφορά σε αυτή.

Οι διαφοροποιημένοι διακριτοί τύποι πολεοδομικής και χωρικής οργάνωσης σχετίζονται με τις χωρικές - γεωγραφικές ιδιομορφίες επιμέρους περιοχών και τον τρόπο παραγωγής της παραθεριστικής κατοικίας σε αυτές. Οι μορφές αυτές είναι οι εξής:

¹⁰ (Οι πληροφορίες της παρούσας ενότητας απορρέουν στην πλειοψηφία τους από το ΥΠΕΧΩΔΕ, ΕΜΠ, ΕΚΚΕ, 1998α: Παραθεριστική κατοικία και οικιστική ανάπτυξη)

1. “η ανοργάνωτη συνεχής και εκτατική ανάπτυξη της παραθεριστικής κατοικίας σε περιοχές, κατά κανόνα παράκτιες, στην ευρύτερη περιφέρεια των μεγάλων αστικών κέντρων.
2. Η ανοργάνωτη ανάπτυξη στην περιφέρεια υφιστάμενων οικισμών με επέκταση των ορίων τους
3. Η ανάπτυξη εντός υφιστάμενου συνεκτικού οικισμού παραδοσιακού ή μη
4. Η διάσπαρτη ανάπτυξη σε ευρύτερες ζώνες παραθεριστικού και τουριστικού ενδιαφέροντος, με εστίες σε σημεία ιδιαίτερης έλξης
5. Η ανάπτυξη σε ζώνες τουριστικής ή παραθεριστικής σημασίας, εκτός υφιστάμενων οικισμών με οργανωμένα συγκροτήματα επιχειρηματικού ή συνεταιριστικού χαρακτήρα” (ΥΠΕΧΩΔΕ, ΕΜΠ, ΕΚΚΕ, Παναγιωτάτου (επιμ) et. al., 1998α)

Αναλυτικότερα:

Η ανοργάνωτη συνεχής και εκτατική ανάπτυξη της παραθεριστικής κατοικίας σε περιοχές, κατά κανόνα παράκτιες, στην ευρύτερη περιφέρεια των μεγάλων αστικών κέντρων:

Πρόκειται για εκτατική και συνεχή ανάπτυξη της παραθεριστικής κατοικίας σε περιοχές κατά κανόνα παράκτιες, στην ευρύτερη περιφέρεια των μεγάλων αστικών κέντρων. Μπορεί σε κάποια φάση να πραγματοποιήθηκε στην επέκταση προϋφιστάμενου οικισμού, αλλά χωροταξικά υπερβαίνει πλέον την κλίμακα του προϋφιστάμενου δικτύου των οικισμών, δημιουργώντας μία νέα πολεοδομική και χωροταξική πραγματικότητα. Στο μοντέλο αυτό ανάπτυξης συναντάται και ο κυρίαρχος τρόπος παραγωγής και ιδιοποίησης των προϊόντων παραθεριστικής κατοικίας, που εκφράζεται με την αλυσίδα κατάτμησης γης → αγορά αγροτεμαχίου→ ιδιοκατασκευή ή κατά παραγγελία οικοδόμηση παραθεριστικών μονοκατοικιών, με τη νομοθεσία της εκτός σχεδίου δόμησης και συχνά με αυθαίρετη δόμηση. Στη περίπτωση της ανοργάνωτης συνεχούς και εκτατικής ανάπτυξης σε περιαστικές κυρίως περιοχές, διαπιστώνονται προβλήματα άναρχης αστικοποίησης και τάσεις εκτεταμένης υποβάθμισης του πολεοδομικού και φυσικού περιβάλλοντος, Επίσης προβλήματα εποχιακής ανεπάρκειας των δικτύων και της γενικότερης υποδομής, ιδιαίτερα κατά τους θερινούς μήνες όπου συγκεντρώνεται ο μεγαλύτερος όγκος των

παραθεριστών. Σε αυτή την κατηγορία μπορούμε να πούμε ότι υπάγεται και η περιοχή μελέτης μας.

Η ανοργάνωτη ανάπτυξη στην περιφέρεια υφιστάμενων οικισμών με επέκταση των ορίων τους:

Πρόκειται για χωρικά εστιασμένη συγκέντρωση της ζήτησης παραθερισμού-τουρισμού σ' ένα σχετικά κορεσμένο οικισμό με επέκταση των ορίων του. Το μοντέλο αυτό αφορά οικισμούς, κυρίως παράλιους, δυναμικούς του νησιώτικου ή ηπειρωτικού χώρου, σε σημεία ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και τουριστικού ενδιαφέροντος με εστία σημαντικές παραλίες και ακτές. Ο υπάρχων οικισμός κρατά τη δυναμική του και την πολεοδομική και κοινωνικο-οικονομική σημασία και φυσιογνωμία εντάσσοντας νέες χρήσεις παραθερισμού/τουρισμού.

Η ανάπτυξη εντός υφιστάμενου συνεκτικού οικισμού παραδοσιακού ή μη:

Πρόκειται για ανάπτυξη εντός των ορίων υπάρχοντων συνεκτικών οικισμών παραδοσιακών ή μη. Η δόμηση νέων κατοικιών, ή καταστημάτων για τουριστική χρήση, αναπαλαιώσεις, επισκευές και επεκτάσεις υπάρχοντων κατοικιών για χρήση παραθεριστικής κατοικίας ή για τουριστική αξιοποίηση, γίνονται στο πλαίσιο νόμιμων διαδικασιών και ελέγχων.

Η διάσπαρτη ανάπτυξη σε ευρύτερες ζώνες παραθεριστικού και τουριστικού ενδιαφέροντος, με εστίες σε σημεία ιδιαίτερης έλξης

Πρόκειται για την εκτός σχεδίου νόμιμη ή και αυθαίρετη δόμηση, κυρίως ατομική, ή με μικρές ημιεπιχειρηματικές μορφές, ή δίκτυο συγγενών και φίλων, παρόδια ή στην ενδοχώρα και σε ευρύτερες ενδιαφέρουσες, περιβαλλοντικά και τουριστικά ζώνες. Σ' αυτό το μοντέλο μπορεί σταδιακά να εμφανίζονται και εστιασμένες αναπτύξεις σε σημεία ιδιαίτερης προσέλκυσης (ακτές, κολπίσκοι, κ.λπ.), οι οποίες μακροπροθέσμως μπορεί να μετεξελιχθούν σε οικισμούς, χωρίς να διασφαλίζονται όροι και συνθήκες προστασίας που συνήθως διέπουν ένα προυφιστάμενο δίκτυο οικισμών.

Η ανάπτυξη σε ζώνες τουριστικής ή παραθεριστικής σημασίας, εκτός υφιστάμενων οικισμών με οργανωμένα συγκροτήματα επιχειρηματικού ή συνεταιριστικού χαρακτήρα

Ως μέρος της εκτός σχεδίου χωρικά διάσπαρτης δόμησης, αναπτύσσεται κυρίως σε παράκτιες ζώνες υψηλού ενδιαφέροντος και ελκυστικότητας. Αναφέρονται τόσο στον παραθερισμό, όσο και στον τουρισμό στις νησιώτικες ή στις ηπειρωτικές παράκτιες ζώνες υψηλού ενδιαφέροντος.

Στο πλαίσιο της διάκρισης που μόλις ακολούθησε κρίνεται αναγκαία μια δεύτερη ανάγνωσή της, παραθέτοντας μια διαφοροποίηση η οποία αναφέρεται στην περίπτωση της νήσου Κέας αλλά μπορεί να θεωρηθεί τυπική ή εν δυνάμει τυπική για τις συνθήκες του ελληνικού νησιωτικού χώρου ενώ παράλληλα παρουσιάζει ενδιαφέρον για την περίπτωση μελέτης της παρούσας διπλωματικής. Σύμφωνα με αυτήν οι μορφές ανάπτυξης της παραθεριστικής κατοικίας είναι:

“

1. ανάπτυξη εντός των ορίων υφιστάμενων συνεκτικών οικισμών, παραδοσιακών ή μη, ή σε περιορισμένη γεωγραφική έκταση
2. ανάπτυξη με διάσπαρτη “ατομική” δόμηση εκτός σχεδίου, κυρίως με νόμιμες διαδικασίες, σε ένα βαθμό παρόδια (σε μικρότερο βαθμό) ή (κυρίως) συγκεντρωμένες σε ζώνες ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και κοντά σε σημαντικές ακτές
3. οργανωμένη ανάπτυξη με μέσου μεγέθους συγκροτήματα σε θέσεις μεγάλης συγκέντρωσης ζήτησης, σχετικά υψηλής στάθμης. Η αξιοποίηση των περιοχών αυτών γίνεται με την εφαρμογή του θεσμικού πλαισίου περί εκτός σχεδίου δόμησης ή θεσμών όπως η κάθετη συνιδιοκτησία”. (Γκόρτσος et al, 2007)

Όπως διαπιστώνεται η πλειονότητα των μορφών ανάπτυξης έτσι όπως έχει διαγνωσθεί και στις δυο περιπτώσεις που αναφέρθηκαν ανωτέρω, αφορούν άμεσα την “εκτός σχεδίου” δόμηση. Κρίνεται σκόπιμο, λοιπόν, να γίνει αναφορά στον μηχανισμό αυτό που επικράτησε στη διαμόρφωση του ελληνικού εξωαστικού χώρου.

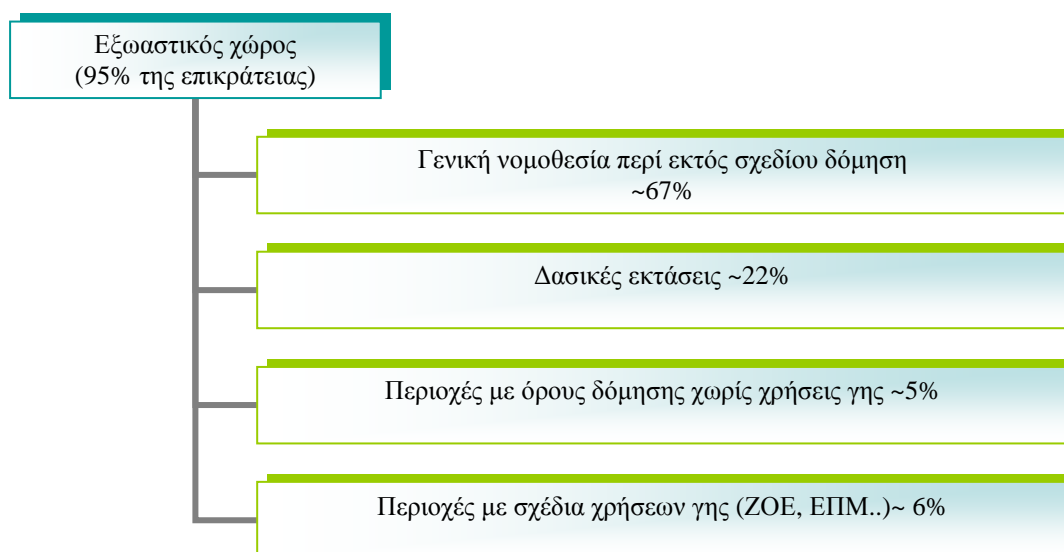
4.3 ΕΡΓΑΛΕΙΑ ΡΥΘΜΙΣΗΣ ΧΩΡΟΥ

4.3.1 ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗ

Ο εξωαστικός χώρος καλύπτει το 95% περίπου της ελληνικής επικράτειας. Ο έλεγχος των χρήσεων γης συνδέεται άμεσα με τον έλεγχο της δόμησης και κατά επέκταση με τους όρους δόμησης οι οποίοι διαφοροποιούνται ανάλογα με τη δραστηριότητα. Η περιορισμένη θεσμοθέτηση των χρήσεων γης σε επιχειρησιακό επίπεδο έχει ως αποτέλεσμα στο σύνολο σχεδόν του εξωαστικού χώρου, η ρύθμιση να γίνεται μέσω ενός μη γεωγραφικά εξειδικευμένου πλαισίου, αυτό της εκτός σχεδίου δόμησης (Οικονόμου, 1995).

Η εκτός σχεδίου δόμηση δεν είναι ομοιογενής αλλά περιλαμβάνει ένα σύνολο επιμέρους συνιστωσών. Οι περιοχές που διαθέτουν θεσμοθετημένο σχέδιο χρήσεων γης ανέρχεται περίπου στο 6% της επικράτειας ενώ αυτές που υπάγονται σε ειδικά καθεστώτα το ποσοστό φτάνει περίπου στο 25%. Στις υπόλοιπες ισχύει η γενική νομοθεσία περί εκτός σχεδίου δόμησης. Η επικράτηση της εκτός σχεδίου δόμησης, σε συνδυασμό με την έλλειψη σχεδιασμού χρήσεων γης στον εξωαστικό χώρο, έχει αρνητικές χωρικές επιπτώσεις. (Οικονόμου, 2004β)

Διάγραμμα 4.3.1 : Νομικό καθεστώς δόμησης στον εξωαστικό χώρο



Πηγή: Οικονόμου, 2004β

Σχετικά για επεξήγηση του ανωτέρου διαγράμματος σύμφωνα με προσεγγιστικούς υπολογισμούς στο πλαίσιο εσωτερικού ερευνητικού προγράμματος του Εργαστηρίου Πολεοδομικού και Χωροταξικού Σχεδιασμού του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, οι εκτός σχεδίων πόλεων και ορίων οικισμών χώρος καλύπτει περίπου το 95% της ελληνικής επικράτειας. Στο εσωτερικό του χώρου αυτού, το 67% του εκτός σχεδίου χώρου υπάγεται στο καθεστώς της γενικής νομοθεσίας περί εκτός σχεδίου δόμησης, 6% διαθέτει εγκεκριμένα σχέδια χρήσεων γης διαφόρων τύπων, 5% διαθέτει ειδικούς όρους δόμησης (διαφορετικούς από αυτούς της γενικής νομοθεσίας) αλλά όχι χρήσεις γης, και 22% υπάγεται σε ειδικά καθεστώτα (κυρίως, δασικές εκτάσεις και αρχαιολογικοί χώροι). (Οικονόμου 2002α).

Η κατάσταση αυτή μπορεί να δικαιολογηθεί και από το γεγονός ότι η πολεοδομική νομοθεσία στην Ελλάδα χαρακτηρίζεται από αποσπασματικότητα, περιπτωσιολογία, ασάφεια, πολυπλοκότητα. Οι όποιες προσπάθειες άρσης των αδυναμιών βελτίωσαν την κατάσταση, κάλυψαν κενά, αλλά δεν κατάφεραν να οδηγήσουν σε ριζική αλλαγή. Θεμελιώδη στοιχεία του μεταπολεμικού προτύπου πολεοδομικής που διατηρούνται είναι τα εξής:

- η μικροϊδιοκτησία παραμένει χωρικά και κοινωνικά κυρίαρχη, και η προνομιακή μεταχείριση των μικρότερων οικοπέδων δεν έχει αλλάξει
- ο σχεδιασμός παραμένει δύσκαμπτος, χρονοβόρος και αναποτελεσματικός. Η πολλαπλότητα των αναγκαίων σχεδίων, η έλλειψη εργαλείων εφαρμογής, ο περιορισμός του αποτελέσματος των σχεδίων στη ρυμοτόμηση, παραμένουν κυρίαρχα στοιχεία.
- Η πολεοδόμηση παραμένει υποταγμένη στο κύκλωμα αυθαίρετη δόμηση, νόμιμη εκτός σχεδίου δόμηση, νομιμοποίηση των αυθαιρέτων.

Χαρακτηριστικό είναι η θέση επίσημου κειμένου (έκθεση ΥΠΕΧΩΔΕ σε διεθνή οργανισμό) που αναφέρεται στη μεταπολεμική περίοδο με έμφαση στην περίοδο μετά το 1980: ‘ Η αστικοποίηση του περιαστικού χώρου έγινε αποκλειστικά με αυθαίρετες κατατιμήσεις περιοχών και παράνομη δόμηση, που θεσμοθετήθηκαν στη συνέχεια’ (ΥΠΕΧΩΔΕ 1996:12). Το ποσοστό αυθαιρέτων κτισμάτων στη συνολική

παραγωγή α' και β' κατοικίας στην περίοδο 1985-1995 εκτιμάται εξάλλου στο επίπεδο τουλάχιστον του 20-25%.¹¹ (Οικονόμου και Πετράκος, 2004)

Σχετικά με το θεσμικό πλαίσιο για τη ρύθμιση του χώρου, το οποίο κρίνεται σκόπιμο να γίνει μια αναφορά, το ΝΔ της 17.7.1923 θέτει τις βάσεις για τις πόλεις, ενώ ταυτόχρονα με το άρθρο 9, δίνει τη δυνατότητα παρέκκλισης τόσο εντός των πόλεων όσο και “εκτός τούτων”. Με το ΝΔ του 1923 οριζόταν ότι με την έκδοση βασιλικών διαταγμάτων θα μπορούσαν να οριστούν τα ελάχιστα μεγέθη οικοπέδων, το επιτρεπόμενο ύψος των οικοδομών και για κάθε σημείο της πόλης. Με τον ΑΝ 625/68 (Βασενχόβεν, 1995) η ρύθμιση αυτή πλέον δεν αφορά μόνο αστικές περιοχές αλλά και περιοχές που βρίσκονται στο όριο του ρυμοτομικού σχεδίου και δεν έχουν έκταση μικρότερη των 6000 τμ. Με τη συμπλήρωση αυτή ουσιαστικά ενεργοποιούνται οι διατάξεις περί εκτός σχεδίου δόμησης.

Στην Ελλάδα η θεμελιώδης διάκριση που ανάγεται στο **ΝΔ της 17.7.1923** ήταν μεταξύ πολεοδομικών και αγροτικών περιοχών. Η κατάσταση όμως εξελίχθηκε πολύ διαφορετικά από τις αρχικές προθέσεις του νομοθετήματος, όχι μόνο λόγω της εκτεταμένης αυθαίρετης δόμησης αλλά και της *νόμιμης* εκτός σχεδίου δόμησης που σταδιακά διευκόλυνε τη δόμηση στην ύπαιθρο (Οικονόμου, 1995), η οποία απέκτησε σε πολλά τμήματά της υψηλές πυκνότητες. Ενδεικτικό είναι ότι σήμερα στην Ελλάδα το 35% του αποθέματος των κατοικιών βρίσκεται σε εκτός σχεδίου περιοχές. Πρόκειται για 1,98 εκατ. κατοικίες, δηλαδή αντιστοιχούν περίπου 2 εκτός σχεδίου κατοικίες ανά 3 νοικοκυριά (!) (Οικονόμου, 2004γ).

Το νομοθέτημα, όμως, που θέτει τις βάσεις της εκτός σχεδίου δόμησης είναι το **Π.Δ. της 23.10.28** με τις όποιες τροποποιήσεις που ακολούθησαν. Σύμφωνα με (Αραβαντινό, 1997) το ΠΔ του 1928 καθορίζει ότι σε περιοχές εκτός εγκεκριμένου σχεδίου και εντός ζώνης επιτρέπονται αποκλειστικά χρήσεις σχετικές με την γεωργία ή χρήσεις που πρέπει να χωροθετούνται μακριά από οικισμούς. Αξίζει να σημειωθεί, ότι το συγκεκριμένο νομοθέτημα συμπληρώνει ότι για “τα εκτός εγκεκριμένου

¹¹ Αν ληφθούν υπόψη ότι μετά την ψήφιση του Ν. 1337/ 1983 δημιουργήθηκε μια νέα γενιά αυθαιρέτων, ο αριθμός τους σήμερα εκτιμάται από το ΥΠΕΧΩΔΕ σε εκατοντάδες χιλιάδες, κυρίως σε παραθεριστικές περιοχές (ΥΠΕΧΩΔΕ, 1995) και συνολικά στην περίοδο 1985-1995 έχουν κατασκευασθεί περί το 1 εκατομμύριο νέες οικοδομές, μια μετριοπαθής ερμηνεία της έκφρασης ‘εκατοντάδες χιλιάδες’ οδηγεί σε ένα ποσοστό αυθαιρέτων στις νέες κατασκευές της τάξης του 20-25% και ενδεχομένως μεγαλύτερο. (οικονόμου, πετρακος)

σχεδίου” οικόπεδά επιτρέπεται η “ανέγερσις μιας σειράς εξοχικών οικοδομών”, ενισχύοντας περισσότερο τις προϋποθέσεις για εκτός σχεδίου δόμηση. (Βασενχόβεν, 1995).

Το βασικό χαρακτηριστικό της κατάστασης που δημιουργείται από τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης είναι η μικρή προβλεπόμενη αρτιότητα (4 στρέμματα), η οποία συχνά συνοδεύεται από μια σειρά παρεκκλίσεων οι οποίες καθιστούν οικοδομήσιμα και οικόπεδα με δυνατότητα οικοδόμησης με υψηλούς συντελεστές δόμησης. (Οικονόμου, 1994) Η απουσία κανονιστικής διάστασης στο ισχύον πολεοδομικό καθεστώς σημαίνει ότι δεν μπορεί να επηρεάσει άμεσα τις ιδιωτικές επιλογές, όπως την ανάπτυξη της παραθεριστικής κατοικίας. Το πρόβλημα αυτό γίνεται ακόμη εντονότερο αν συνυπολογιστεί η ιδιομορφία του ιδιοκτησιακού καθεστώτος (κατακερματισμός της έγγειας ιδιοκτησίας).

Περιοχές που επί χιλιετηρίδες ήταν αδόμητες αποκτούν έναν ενδιάμεσο χαρακτήρα ο οποίος επεκτείνεται, εκτός από την άποψη λειτουργιών και τοπίου, και στα μη μορφολογικά και λειτουργικά στοιχεία του χώρου στην περίπτωση της αγοράς γης και του ιδιοκτησιακού καθεστώτος πχ συνυπάρχουν αγροτεμάχια με οικόπεδα (με ό,τι οι δυο αυτές κατηγορίες ιδιοκτησίες συνεπάγονται για τις τιμές γης, μεγέθη, την κοινωνική προέλευση των ιδιοκτητών κλπ). (Οικονόμου, 1995)

Ο ενδιάμεσος χαρακτήρας που αποκτά ο εξωαστικός χώρος δεν περιορίζεται μόνο στα μορφολογικά του χαρακτηριστικά αλλά επεκτείνεται και σε μη μορφολογικά στοιχεία όπως είναι η συνύπαρξη αγροτεμαχιών και οικοπέδων. Το φαινόμενο αυτό έχει ως αποτέλεσμα: την αύξηση των τιμών της γης, την εγκατάλειψη της αγροτικής χρήσης των αγροτεμαχιών με στόχο την απόκτηση κερδών από την αυξημένη τιμή της γαιοπροσόδου που θα προκύψει από την οικοδόμηση και κατ’ επέκταση στην αλλαγή στη χρήση της γης. Τη συντήρηση του φαινομένου αυτού ευνοεί και η μικροϊδιοκτησία στη γη καθώς και οι ιδιοκτήτες επωφελούνται από την αύξηση της γαιοπροσόδου.

Το συνολικό αποτέλεσμα της πολιτικής χρήσεων γης και δόμησης στον εκτός σχεδίου χώρο, σύμφωνα με Οικονόμου, 1995, είναι η διαμόρφωση ενός *εκτατικού προτύπου εξωαστικής χωροθέτησης δραστηριοτήτων αστικού χαρακτήρα*, το μπορεί να

συσχετιστεί άμεσα με την ανάπτυξη της παραθεριστικής κατοικίας στις περιοχές αυτές. Η μορφολογική έκφραση του προτύπου αυτού είναι η άτακτη διασπορά κτιρίων και των αντίστοιχων δραστηριοτήτων (ανάμεσά τους δεύτερης και πρώτης κατοικίας) σε εκτεταμένες εξωαστικές περιοχές, η οποία αποτελεί ένα από τα χαρακτηριστικότερα στοιχεία του ελληνικού χώρου. (Οικονόμου, 1995)

Το εκτατικό αυτό πρότυπο:

1. πρώτον, συνεπάγεται δυσανάλογη “κατανάλωση” εδάφους, σε σύγκριση προς πιο πολωμένες μορφές εξωαστικής δόμησης, η οποία απορρέει από το ότι κάθε κτίριο- κέλυφος δραστηριότητας αστικού χαρακτήρα είναι εστία διάχυσης δυνάμεων (σε επίπεδο χρήσεων γης, αγοράς γης κλπ) που αλλοιώνουν τον αρχικά αγροτικό χαρακτήρα μιας ευρύτερης περιοχής επιρροής.
2. δεύτερον, η αλλοίωση που προκύπτει είναι σε μεγάλο βαθμό μη αντιστρέψιμη (οι δυνατότητες να “απομακρυνθεί” ένας μεγάλο αριθμός κτιρίων χωρίς να αφήσει ίχνη και να αποκατασταθεί η προηγούμενη κατάσταση από άποψη τοπίου, κάλυψης του εδάφους, χρήσης γης και ιδιοκτησιακού καθεστώτος είναι οριακές). Με ιδιαίτερη ένταση το φαινόμενο χαρακτηρίζει τις περιοχές – υποδοχείς του τουρισμού κυρίως τις παράκτιες.
3. με δεδομένη τη μικροϊδιοκτησία στη γη που αποτελεί κεντρικό χαρακτηριστικό του ελληνικού χώρου, οδηγεί σε μια ευρεία, κοινωνικά και γεωγραφικά, κατανομή της αύξησης της γαιοπροσόδου που προκύπτει από τη συνολική ανάπτυξη. Η διάσταση αυτή του εκτατικού προτύπου του προσδίδει ευρύτατα κοινωνική νομιμοποίηση, και μέσω των εκλογικών διαδικασιών (σε όλα τα επίπεδα: κεντρική κυβέρνηση, νομαρχιακή και τοπική αυτοδιοίκηση) το καθιστά αυτοαναπαραγόμενο: η αμφισβήτηση του συνεπάγεται, σε όλα τα επίπεδα, πολύ μεγάλο πολιτικό κόστος. (Οικονόμου, 1995)

Το τελικό ισοζύγιο του εκτατικού προτύπου εξωαστικής χωροθέτησης και δόμησης είναι εξαιρετικά αρνητικό: υποβαθμίζει το περιβάλλον και το τοπίο και έχει μακροπρόθεσμες αρνητικές οικονομικές επιπτώσεις. Παρόλα αυτά, έχει επικρατήσει γιατί παρουσιάζει σημαντικά άμεσα πλεονεκτήματα για το στρώμα των μικροϊδιοκτητών (που επωφελούνται από τις αυξανόμενες τιμές γης) και το πολιτικό σύστημα (εκλογικά κέρδη, χαμηλό δημοσιονομικό κόστος), και έχει ως κύριο

μηχανισμό αναπαραγωγής του την κρατική πολιτική χρήσεων γης και εκτός σχεδίου δόμησης. Η αντιμετώπιση των κρίσιμων και με γεωμετρικό ρυθμό αυξανόμενων που δημιουργεί το πρότυπο, προϋποθέτει την ριζική αλλαγή των συνιστωσών του εν λόγω μηχανισμού: κατάργηση της εκτός σχεδίου δόμησης, έλεγχο της αυθαίρετης δόμησης, γενικευμένο σχεδιασμό χρήσεων γης. Σημειωτέον ότι η παρέμβαση μόνο σε ένα από τα παραπάνω στοιχεία δεν είναι αποτελεσματική, γιατί οι πιέσεις τείνουν να εκτονώνονται με την χρήση των υπολοίπων(Οικονόμου, 1995)

4.3.2 ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ

Το δεύτερο δομικό χαρακτηριστικό της πολεοδομικής πολιτικής είναι ο κεντρικός ρόλος της αυθαίρετης δόμησης. Η αυθαίρετη δόμηση δεν είναι, αναμφιβόλως, ένα ειδικό ελληνικό φαινόμενο. Ωστόσο, η εμβέλεια της στην Ελλάδα είναι μεγαλύτερη από ότι σε οποιαδήποτε άλλη νοτιο- ευρωπαϊκή χώρα, τόσο από ποσοτική άποψη όσο και επειδή υπήρξε και παραμένει ζωτική συνιστώσα της διαδικασίας αστικοποίησης και πολεοδόμησης .

Το μερίδιο των αυθαιρέτων κατασκευών στη συνολική παραγωγή κατοικίας κινήθηκε μεταπολεμικά, και μέχρι τα τέλη της δεκαετίας του 90, περί το 25- 35% και όπως έχει δεχθεί επαναλαμβανόμενα το κράτος όχι μόνο ανέχθηκε αλλά και ενθάρρυνε το φαινόμενο, με τις συνεχείς “νομιμοποιήσεις” των αυθαιρέτων και, επιπλέον, με την αναγωγή της ενσωμάτωσης στα σχέδια πόλης των ήδη δομημένων εκτός σχεδίου περιοχών στο κύριο κριτήριο πολεοδομικής επέκτασης (ΥΠΕΧΩΔΕ 1995).Συνδυασμένοι οι δύο αυτοί παράγοντες είχαν ως συνέπεια την αναγωγή του κυκλώματος “αυθαίρετη δόμηση” εκ των υστέρων νομιμοποίηση και ένταξη στο σχέδιο πόλης, στο βασικό μηχανισμό παραγωγής χώρου και οικιστικής ανάπτυξης.

Το χαρακτηριστικό αυτό όπως και το προηγούμενο, είχε βαθύτερες κοινωνικό-οικονομικές αιτίες. Κατ’ αρχάς, λειτούργησε και αυτό ως μηχανισμός προνομιακής μεταχείρισης της μικρής ιδιοκτησίας, στην περίπτωση αυτή στις περιοχές εκτός των πόλεων. Αν και η νομοθεσία περί εκτός σχεδίου δόμησης ήδη επέτρεπε την οικοδόμηση σε μεγάλο μέρος των εκτός σχεδίου περιοχών και οικοπέδων, ο κατακερματισμός της γης, σήμαινε ότι υπήρχαν ακόμα και έτσι οικόπεδα που δεν μπορούσαν να κτισθούν νομίμως. Η ανοχή της αυθαίρετης δόμησης έλυσε το

πρόβλημα. (Πετράκος, Οικονόμου, 1999). Παράλληλα το κύκλωμα της αυθαίρετης δόμησης μείωσε το κόστος της γης (ως άμεσου εδάφους και ως υποδομών) τόσο για την κατοικία (πρώτη και παραθεριστική) όσο και για δραστηριότητες όπως η βιομηχανία και ο τουρισμός. (Οικονόμου, 2004α)

Η αυθαίρετη δόμηση υπήρξε ένα από τα κυρίαρχα χωρικά φαινόμενα στη χώρα μας κατά την μεταπολεμική περίοδο. Έχει εμπεδωθεί σαν μια κακοδαιμονία και εγγενή αδυναμία του πολιτικού συστήματός (ΤΕΕ, 1974) η οποία μεν διαχρονικά μετατοπίζεται χωρικά και να σημειώνει διαφορετικούς ρυθμούς ανάπτυξης, παραμένει ωστόσο ένα φαινόμενο που μορφοποιεί ακόμα και σήμερα ολόκληρε περιοχές. Η ανοχή του κράτους και η κατά καιρούς νομιμοποίηση των αυθαιρέτων με σχετικά μικρό κόστος για τους ιδιοκτήτες έχει καταστήσει την αυθαίρετη δόμηση ένα θεμιτό τρόπο παραγωγής κατοικίας. (Γκέσκου, 2001)

Η αυθαίρετη δόμηση, που αποτελεί ίσως το πιο σημαντικό πρόβλημα για τις περισσότερες παράκτιες αλλά και πολλές ορεινές και αγροτικές περιοχές. Σημαντικό μέρος της αυθαίρετης δόμησης συνδέεται με την ανέγερση τουριστικών καταλυμάτων και παραθεριστικών κατοικιών αλλά και εξυπηρετήσεων σχετικά με τον τουρισμό (ταβέρνες κλπ). (Κοκκώσης, Τσάρτας, 2001). Στην κατεύθυνση αυτή, ένα σημαντικό τμήμα της “αυθαίρετης δόμησης” είναι η αυθαίρετη δόμηση για παραθεριστική κατοικία. Η αυθαίρετη δόμηση “εκτός σχεδίου ή παρά τον αιγιαλό και την παραλία” είναι πιο πρόσφατο φαινόμενο και ταυτίστηκε με την ανάπτυξη της παραθεριστικής κατοικίας. (Αλεξανδροπούλου κα, 1999)

Ενώ υπάρχουν οι παραπάνω τάσεις, η πολιτική και η λειτουργία των κρατικών μηχανισμών παρέχουν πρόσφορο έδαφος για την αυθαίρετη δόμηση για παραθεριστική κατοικία. Δεν καθορίστηκαν ζώνες παραθερισμού, υπάρχει ασαφής καθεστώς παράκτιας ζώνης, δεν υπάρχουν χάρτες γης και κτηματολογίου ενώ υπάρχει ελλιπής επιτήρηση.

Το πρώτο κύμα αυθαιρέτων της περιόδου 1945- 1965 συνδέεται με την εσωτερική μετανάστευση και αφορά καταρχήν τον περιαστικό χώρο στην Αθήνα και στη Θεσσαλονίκη και δευτερευόντως σε πόλεις που δέχθηκαν σημαντικό αγροτικό πληθυσμό. Το κράτος προσπάθησε να ικανοποιήσει τις τεράστιες

στεγαστικές ανάγκες που δημιουργήθηκαν, υπέθαλψε την αυθαίρετη δόμηση δίνοντας λύση στο πρόβλημα με μηδενική επιβάρυνση του κρατικού προϋπολογισμού.

Το δεύτερο κύμα αυθαιρέτων διαχέεται και σε αγροτικές περιοχές και πλέον εκτός από τις περιαστικές περιοχές αφορά και σε περιοχές τουριστικού ενδιαφέροντος. Οι τύποι συγκέντρωσης των αυθαιρέτων μπορούν να διακριθούν στους παρακάτω τύπους, (ΥΠΕΧΩΔΕ, ΕΜΠ, ΕΚΚΕ, Παναγιωτάτου (επιμ) et. al., 1997):

- *Ανοργάνωτη συγκεντρωμένη ή διάσπαρτη ανάπτυξη στον ευρύτερο περιαστικό χώρο ανεξάρτητα από προϋπάρχοντες οικισμούς.*

Πρόκειται για εκτατική ή συνεχή ανάπτυξη σε περιοχές κατά κανόνα παράκτιες στην ευρύτερη ζώνη των μεγάλων αστικών κέντρων και αφορά την παραθεριστική κατοικία

- *Ανοργάνωτη ανάπτυξη στην περιφέρεια υφιστάμενων οικισμών με επέκταση ορίων τους.* Εκτόνωση της ζήτησης γης για κατοικία στα όρια δυναμικών οικισμών κυρίως ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, τουριστικού ενδιαφέροντος ή παραλιακών.
- *Ανάπτυξη αυθαιρέτων εντός των ορίων των υπαρχόντων οικισμών παραδοσιακών ή μη.* Κυρίως σε κηρυγμένους παραδοσιακούς οικισμούς.
- *Διάσπαρτη ανάπτυξη σε ευρύτερες ζώνες παραθεριστικού και τουριστικού ενδιαφέροντος.* Εκτός σχεδίου νόμιμη ή αυθαίρετη δόμηση, παρόδια ή σε ενδιαφέροντες τουριστικά η' περιβαλλοντικά ζώνες. Οι πυρήνες των συγκεντρώσεων αυτών μπορούν να μετεξελιχθούν σε οικισμούς, που δεν πληρούν τις περισσότερες φορές τις προδιαγραφές μια πολεοδομικά οργανωμένης περιοχής.

Το νομοθετικό πλαίσιο το οποίο συνέβαλε στην προαναφερθείσα κατάσταση είναι επιγραμματικά (Τζίκα-Χατζοπούλου, 2003):

- Ο Α.Ν. 410/1968 δίνει την ευκαιρία νομιμοποίησης των αυθαιρέτων κτισμάτων εντός σχεδίου πόλεως (π.χ. υπόγειοι χώροι μετατρέπονται σε διαμερίσματα, πυλωτές κλείνονται και γίνονται καταστήματα ή κατοικίες κ.λ.π.)εφόσον η διατήρησή τους δεν θέτει σε κίνδυνο την ασφάλεια της κατασκευής, ούτε αποβαίνει υπέρμετρα εις βάρος της πόλης

- Το Ν.Δ.349/1974 καθιερώνει καθεστώς συγκρατήσεως της αυθαιρέτου δομήσεως, εντός και εκτός σχεδίου
- Το Ν.Δ 651/1977 προσπαθεί να συγκρατήσει την αυθαίρετη δόμηση εμπεριέχοντας μέτρα όπως απαγόρευση της κατάτμησης μεγάλων αγροτεμαχίων σε μικρά οικόπεδα καθώς και της ηλεκτροδότησης και ύδρευσης των αυθαιρέτων οικιών ώστε να περιοριστεί η κατά κανόνα αυθαίρετη “εξοχική κατοικία”.
- Την κατάσταση αυτή ανατρέπει ο Νόμος 720/1977, ο οποίος ψηφίστηκε προεκλογικά. Αυτός καθιέρωνε την εξαίρεση από την κατεδάφιση για εντός και εκτός σχεδίου περιοχές, έστω και αν οι κατασκευές ήταν αντίθετες με τους όρους των κειμένων πολεοδομικών διατάξεων, εκτός αν είχαν κτιστεί αυθαιρέτως σε κοινόχρηστους χώρους της πόλης. Η εξαίρεση αυτή ήταν δυνατή με μόνη προϋπόθεση τη δήλωση του ενδιαφερομένου, χωρίς προηγούμενη κρίση της Διοικήσεως, και την καταβολή της χρηματικής εισφοράς που καθόριζε κατά περίπτωση ο Νόμος. Αυτές όμως οι διατάξεις του Νόμου που επιτρέπουν την εξαίρεση από την κατεδάφιση κρίθηκαν από το Συμβούλιο της Επικρατείας ως αντισυνταγματικές.
- Ο Νόμος 1337/83 (ο οποίος αναλύθηκε εκτενέστερα και παραπάνω) προσπάθησε να αντιμετωπίσει συνολικά το πρόβλημα των αυθαιρέτων, χωρίς όμως να παραβλέπει και την κοινωνική διάσταση του προβλήματος. Κατά το Νόμο αυτό τα αυθαίρετα διακρίνονται σε “παλαιά”, δηλαδή αυτά που έχουν κατασκευαστεί πριν από την έναρξη ισχύος του, και στα μεταγενέστερα, “νέα αυθαίρετα”. Για τα πρώτα δίνει τη δυνατότητα εξαιρέσεως από την κατεδάφιση με την προϋπόθεση της δηλώσεως του ιδιοκτήτη και την καταβολή ειδικής εισφοράς αυθαιρέτου, καθώς και προστίμου ανεγέρσεως και διατηρήσεως αυθαιρέτου, εκτός αν βρίσκονται σε κοινόχρηστους χώρους, οπότε κατεδαφίζονται. Για τα δεύτερα προβλέπει την κατεδάφιση, εκτός από ορισμένες εξαιρέσεις. Όμως ο Νόμος αυτός παρά τις δυνατότητες που έδινε “αν το δηλώσεις θα το σώσεις” προκάλεσε αντιδράσεις και η Πολιτεία για ακόμη μια φορά υποχώρησε στις κοινωνικές πιέσεις των αυθαιρετούντων.
- Έτσι ψηφίστηκε ο Ν.1512/85, ο οποίος διέυρνε τις δυνατότητες αναστολής από την κατεδάφιση, π.χ. χωρίς την επιβολή δηλώσεως, πάντα βεβαίως με την καταβολή της ειδικής εισφοράς και των προστίμων. Επίσης το 1985 ψηφίστηκε ο Γ.Ο.Κ. ο οποίος έδινε τη δυνατότητα, σε περίπτωση αυθαιρέτου

κατασκευής, εκδόσεως ή αναθεωρήσεως της άδειας, με την καταβολή πάντα των προστίμων.

- Τελικά ο Νόμος 32/2/2003 παρέιχε νερό και ρεύμα σε αυθαίρετα κτίσματα προσωρινά (για ορισμένο χρονικό διάστημα 3-6 χρόνων) με απλή δήλωση των ιδιοκτητών αυθαιρέτων και χωρίς καμία πρόταση για τις κοινόχρηστες υποδομές γύρω τους.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΒΟΙΩΝ

5.1. ΕΙΚΟΝΑ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΒΟΙΩΝ

Ο Δήμος Βοιών βρίσκεται στο νοτιοανατολικό άκρο της Πελοποννήσου και ανήκει διοικητικά στο Νομό Λακωνίας. Ανατολικά βρέχεται από το Μυρτώο Πέλαγος, δυτικά από τον Λακωνικό κόλπο ενώ στο βόρειο τμήμα του συνορεύει με τους δήμους Ασωπού και Μονεμβασίας. Απέχει 115 χλμ από την πρωτεύουσα του Νομού Λακωνίας, τη Σπάρτη.

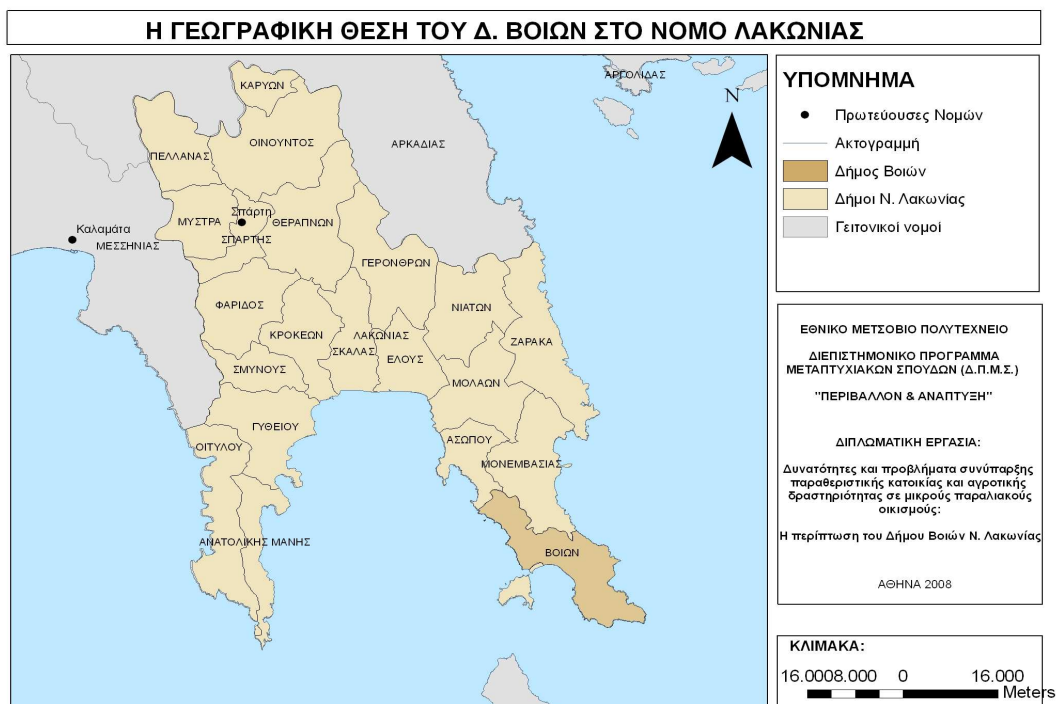
Η συνολική έκταση του Δήμου είναι 21.600 Ha, καθιστώντας τον 1^ο Δήμο του Νομού Λακωνίας σε έκταση. Ενώ σύμφωνα με την απογραφή της ΕΣΥΕ για το 2001 έχει πληθυσμό 7871 κατοίκους. Ο Δήμος αποτελείται από 35 οικισμούς σε 13 Δημοτικά διαμερίσματα: Νεάπολης, Αγίου Γεωργίου, Αγίου Νικολάου, Αγίων Αποστόλων, Άνω Καστανέας, Βελανιδιών, Ελίκας, Κάμπου, Καστανιάς Επιδαύρου Λιμηρά, Λαχίου, Μεσοχώριου, Παντάνασσης και Φαρακλού. Έδρα του δήμου είναι ο οικισμός της Νεάπολης, ο οποίος βρίσκεται στις δυτικές ακτές του Δήμου με πληθυσμό 2727 κατοίκους.

Η γεωγραφική θέση του Δήμου Βοιών στην Περιφέρεια Πελοποννήσου δημιουργεί συνθήκες απομόνωσης, καθώς βρίσκεται στο νοτιοανατολικό άκρο της περιφέρειας σε μεγάλη απόσταση από την Τρίπολη (έδρα της περιφέρειας) και μακριά από τα έργα περιφερειακής σημασίας (οδικοί εθνικοί άξονες, λιμάνια, αεροδρόμια, σιδηροδρομικό δίκτυο κλπ) που έχουν κατασκευαστεί στην Πελοπόννησο. Η απόσταση αυτή σε συνδυασμό με το χαμηλής ποιότητας υφιστάμενο οδικό δίκτυο αποτελούν σημαντική τροχοπέδη στην αναπτυξιακή πορεία του Δήμου. Ωστόσο, αυτή η μερική απομόνωση του δήμου βοήθησε στη διατήρηση του φυσικού περιβάλλοντος και του πλούτου της περιοχής σε βαθμό που να αποτελεί πλέον το συγκριτικό πλεονέκτημα. Παρά την μειονεκτική γεωγραφική θέση του Δήμου ως προς την περιφέρεια, σημαντική είναι η θέση του ως κόμβος του τουριστικού κυκλώματος προς την Ελαφόνησο, που διοικητικά ανήκει στην περιφέρεια Πελοποννήσου, αλλά και των Κυθήρων.

Η εν λόγω απομόνωση και περιφερειακότητα του Δήμου διαπιστώνεται, μεταξύ των άλλων, στο Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου

Ανάπτυξης της Περιφέρειας Πελοποννήσου, η οποία αποδίδεται στην έλλειψη οδικής σύνδεσης.

Χάρτης 5.1: Η γεωγραφική θέση του Δ. Βοιών στο Νομό Λακωνίας



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

5.2. ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

5.2.1 ΠΑΡΑΚΤΙΑ ΖΩΝΗ

Από γεωμορφολογική σκοπιά πρόκειται για έναν Δήμο που η έκτασή του μοιράζεται στον ημιορεινό και ορεινό χώρο με εκτεταμένο παραλιακό μέτωπο καθώς διαθέτει εκτεταμένη ακτογραμμή μήκους 81χλμ περίπου. Έτσι έχει ένα δυαδικό χαρακτήρα ο οποίος εκφράζεται τόσο στο χωρικό όσο και κατ' επέκταση στο αναπτυξιακό επίπεδο σύμφωνα με το προτεινόμενο ΓΠΣ.

Η γεωγραφική θέση του Δήμου στο Νοτιοανατολικό άκρο της Πελοποννήσου, έχει ως αποτέλεσμα το μεγαλύτερο μέρος να βρέχεται από θάλασσα, καθώς μόνο στο βόρειο τμήμα του συνορεύει με τους Δήμους Ασωπού και Μονεμβασίας. Στο πλαίσιο του εκτεταμένου παραλιακού μετώπου, υπάρχει ένα πολύ σημαντικός αριθμός παραλιών, οι οποίες ποικίλουν από πολύ μεγάλες μέχρι μικρές και γραφικές κλπ

Ο Δήμος Βοιών διαθέτει εκτεταμένο παραλιακό μέτωπο. Το συνολικό μήκος της ακτογραμμής είναι της τάξεως των 81 Km και η έκτασή του παράκτιου χώρου ανέρχεται σε 12.000 περίπου Ha, το οποίο αντιστοιχεί σε ποσοστό 60,1% στο σύνολο του Δήμου (Χωροδυναμική, 2004). Ο διαχωρισμός της παράκτιας ζώνης του Δήμου μπορεί να γίνει στο ανατολικό τμήμα της χερσονήσου Επιδαύρου Λιμηρά και στο δυτικό αντίστοιχα. Συγκεκριμένα:

- Το ανατολικό τμήμα ξεκινά νότια του οικισμού Αγίου Φωκά του Δήμου Μονεμβασίας και καταλήγει στο ακρωτήριο “Μάλεας”. Χαρακτηρίζεται ως απόκρημνο και βραχώδες.
- Το δυτικό τμήμα της χερσονήσου Επιδαύρου Λιμηρά εκτείνεται από το ακρωτήριο “Κυριώτικα” του οικισμού Ελίκας και καταλήγει στο ακρωτήριο “Μαλέας”. Η δυτική ακτή χαρακτηρίζεται περισσότερο ομαλή πλην ορισμένων ενδιάμεσων βραχωδών περιοχών.

Οι οικισμοί που αναπτύσσονται εντός της ζώνης ανέρχονται σε 19 συμπεριλαμβανομένης της έδρας του δήμου (Νεάπολη). Όπως αναφέρεται στην Α φάση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου καταλαμβάνουν συνολική έκταση της τάξεως των 5700 στρ ενώ παράλληλα έχει καταγραφεί κάλυψη έκτασης με εκτός σχεδίου αραιή δόμηση της τάξεως των 8100 στρ. περίπου ανεβάζοντας το σύνολο της οικιστικής χρήσης σε ποσοστό 11% της έκτασης του παράκτιου χώρου.

Επιγραμματικά οι οικισμοί που έχουν δημιουργηθεί κατά μήκος είναι:

Ανατολική τμήμα: Βελανίδια, Βαρκό, Παναγιά

Δυτικό τμήμα:

Μαραθιάς, Λίμνες, Πλατανιάς, Βιγκλάφια, Νεάπολη,
Παλαιόκαστρο, Κόρακας, Προφήτης Ηλίας, Τσουμάλα, Παναρίτη,
Μάγγανο, Νερατζιώνα, Βάρκες, Καλό Νερό, Πλάκα

Για λόγους συστηματικής ευκολίας του αναγνώστη κρίθηκε αναγκαία η δημιουργία του ακόλουθου χάρτη:

Χάρτης 5.2.1: Οριοθέτηση περιοχής μελέτης



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Η παρούσα διπλωματική εστιάζεται στο δυτικό τμήμα καθώς παρουσιάζει μεγαλύτερο ενδιαφέρον στο ζήτημα της παραθεριστικής κατοικίας έτσι όπως έχει αναπτυχθεί στο παρόν.

5.2.2 ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ

Το συντριπτικά μεγαλύτερο μέρος της γεωργικής γης στο Δήμο Βοιών ευρίσκεται (Χωροδυναμική, 2004):

- Στον κάμπο της Νεάπολης εκατέρωθεν του πρωτεύοντος επαρχιακού δρόμου στα Δημοτικά Διαμερίσματα Νεάπολης- Αγίου Γεωργίου- Αγίων Αποστόλων- Ελίκας- Κάμπου- Παντάνασσας
- Στον κάμπο νότια του οικισμού Αγίου Νικολάου

Οι γεωργικές αυτές εκτάσεις καταλαμβάνονται από δενδρώδεις καλλιέργειες (κυρίως ελιές), δευτερευόντως από εσπεριδοειδή (πορτοκαλιές, λεμονιές κλπ) και το φημισμένο Βατικιώτικο κρεμμύδι.

5.2.3 ΕΝΤΟΠΙΣΜΟΣ Β ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ - ΟΙΚΙΣΜΟΙ

Από μια γενική σκοπιά όλοι οι οικισμοί έχουν μικρό πληθυσμό και στην συντριπτική τους πλειοψηφία χαρακτηρίζονται ως στάσιμοι ή φθίνοντες. Αυτό που παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον είναι ότι αρκετοί από αυτούς και ιδιαίτερα οι παραλιακοί στην δυτική πλευρά, εμφανίζουν έντονη εποχικότητα, καθώς στη μεγαλύτερη διάρκεια του χρόνου εμφανίζουν μια εικόνα ερήμωσης με ελάχιστους κατοίκους και ανύπαρκτες δραστηριότητες πλην της κατοικίας, ενώ κατά τους θερινούς μήνες υπάρχει μια πιο έντονη δραστηριότητα με την εγκατάσταση των κατοίκων-παραθεριστών. (Χωροδυναμική, 2004)

Στην δυτική πλευρά του Δήμου βρίσκονται οι περισσότεροι από τους οικισμούς. Ιδιαίτερη σημαντική συγκέντρωση οικισμών παρατηρείται στον κάμπο Βοιών όπου κυριαρχεί η γεωργική γη, καθώς και αμφιθεατρικά της Νεάπολης στις δυτικές πλαγιές του όρους Κρίθινα και του Πρ. Ηλία. Σε όλη αυτή την περιοχή στον εξωαστικό χώρο ενδιάμεσα των οικισμών, έχει αναπτυχθεί διάσπαρτη εκτός σχεδίου δομήση η οποία αφορά είτε σε δεύτερη κατοικία, είτε σε διάφορες άλλες δραστηριότητες οι οποίες αναπτύχθηκαν κατά μήκος της επαρχιακής οδού Μολάων – Νεάπολης (πχ συνεργεία, ελαιουργεία, βενζινάδικα κλπ)

5.2.3.1 Εντοπισμός Β' κατοικίας

Στα όρια του Δήμου Βοιών δεν υπάρχουν θεσμοθετημένες περιοχές Β κατοικίας ούτε έχει δημιουργηθεί παραθεριστικός οικισμός με τις διατάξεις περι οικοδομικών συνεταιρισμών. Περιοχές εντατικής ανάπτυξης παραθεριστικής κατοικίας στην εκτός σχεδίου περιοχή νόμιμη ή αυθαίρετη εντοπίζεται κυρίως στις παραλιακές ζώνες σε σχέση με τις υποβαθμισμένες ορεινές περιοχές που εμφανίζουν στασιμότητα αν όχι εγκατάλειψη.

Έτσι, παρατηρείται το φαινόμενο, το δομημένο τμήμα των ορεινών οικισμών να αποτελεί υποπολλαπλάσιο της οριοθετούμενης έκτασης τους ως Α κατοικία ενώ παράλληλα όλη η παράκτια ζώνη και κυρίως η δυτική δέχεται οικιστικές πιέσεις δόμησης. Εκτός από τους οριοθετούμενους παραλιακούς οικισμούς έχουν ήδη δημιουργηθεί και νέοι οικισμοί παραλιακοί με χαρακτηριστικότερους Τσουμάλα(Δ.Δ Αγίου Νικολάου), Παναρίτης (Δ.Δ Μαραθιάς), Βαρκό (Δ.Δ Κάμπου)

5.2.3.2 Οικισμοί

5.2.3.2.1 Δημοτικό Διαμέρισμα Ελίκας:

Το δημοτικό διαμέρισμα Ελίκας, με έδρα τον οικισμό Ελίκα, συνορεύει βορειοδυτικά με τον Δήμο Ασωπού και βορειοανατολικά με τον Δήμο Μονεμβασίας. έχει πεδινό χαρακτήρα καθώς το μέγιστο υψόμετρο δεν υπερβαίνει τα 400μ. Περιλαμβάνει τους οικισμούς:

1. Ελίκα (έδρα)
2. Μαραθιάς
3. Λίμνες

Οι οικισμοί που παρουσιάζουν ενδιαφέρον στο πλαίσιο της παρούσας διπλωματικής είναι οι παραλιακοί οικισμοί Μαραθιάς και Λίμνες.

Οικισμός Μαραθιάς

Ο οικισμός Μαραθιάς βρίσκεται σε απόσταση 1,5 χλμ περίπου από την Ελίκα. Πρόκειται για έναν μικρό παραλιακό οικισμό που δημιουργήθηκε τα τελευταία χρόνια ως **παραθεριστικός**. Η έκταση του εντός του εγκεκριμένου ορίου είναι 66,81 Ha, συμπεριλαμβανομένου δασικών εκτάσεων συνολικής έκτασης 57,76 στρ.

Εικόνα 5.3.3.2.1: Οικισμός Μαραθιάς



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Η δόμηση εντός των ορίων του είναι περιορισμένη και εντοπίζεται σε ένα πολύ μικρό τμήμα του, κυρίως κατά μήκος της παραλίας. Ο πραγματικός του πληθυσμός σύμφωνα με την απογραφή της ΕΣΥΕ του 2001 ανέρχεται στους 58 κατοίκους. Ωστόσο, ως παραθεριστικός οικισμός λειτουργεί ουσιαστικά μόνο κατά τους θερινούς μήνες ενώ παρουσιάζει παντελής έλλειψη κοινωνικής υποδομής.

Λίμνες

Ανατολικά του οικισμού Μαραθιά και σε απόσταση περίπου 500 μ. βρίσκεται ο παραλιακός οικισμός Λίμνες. Η έκταση του καταλαμβάνει, εντός του εγκεκριμένου ορίου είναι 25 Ha συμπεριλαμβανομένου 0,69 Ha δασικό τμήμα. Ο οικισμός έχει καθαρά **εποχικό χαρακτήρα** καθώς ο πραγματικός πληθυσμός σύμφωνα τα στοιχεία της ΕΣΥΕ του 2001 είναι 1 κάτοικος. Θα μπορούσαμε να πούμε ότι ο οικισμός εμπίπτει στην περίπτωση των εγκαταλελειμμένων οικισμών λόγω του μικρού αριθμού μόνιμων κατοίκων και της παντελής έλλειψης κοινωνικών υποδομών.

5.2.3.2.2 Δημοτικό Διαμέρισμα Παντάνασσας:

Το Δ. Διαμέρισμα Παντάνασσας, με έδρα τον οικισμό Παντάνασσα βρίσκεται στα νότια του Δ.Δ Ελίκας και συνορεύει ανατολικά με το δήμο Μονεμβασίας. Περιλαμβάνει 4 οικισμούς (Παντάνασσα, Κρυόβρυση, Άγιος Ελισσαίος, Πλατανιάς) και έχει χαρακτήρα ορεινό. Στα δυτικά του δημοτικού διαμερίσματος εκτείνεται εκτεταμένο παραλιακό μέτωπο με βραχώδεις και απότομες ακτές. Ο οικισμός ο οποίος εντάσσεται στην παράκτια ζώνη του δήμου και παρουσιάζει ενδιαφέρον για το αντικείμενο της παρούσας διπλωματικής είναι ο Πλατανιάς.

Οικισμός Πλατανιάς

Ο οικισμός βρίσκεται στα δυτικά του Αγίου Ελισσαίου και πρόκειται για τον μοναδικό παραλιακό οικισμό του Δημοτικού Διαμερίσματος. Η έκταση του καταλαμβάνει, εντός του εγκεκριμένου ορίου είναι 30,93 Ha συμπεριλαμβανομένου 3,23 Ha δασικό τμήμα. Ο αριθμός των μόνιμων κατοίκων, σύμφωνα με την απογραφή της ΕΣΥΕ 2001, ανέρχεται στους 26. Αυτό που κρίνεται σημαντικό να αναφερθεί είναι ότι η πρόσβαση στον οικισμό γίνεται μέσω χωματοδρόμου απόστασης 3χλμ περίπου ενώ στερείται κοινωνικών εξυπηρετήσεων ή άλλων λειτουργιών. Η δόμηση είναι πολύ περιορισμένη και έχει τον χαρακτήρα **παραθεριστικής** κατοικίας.

5.2.3.2.3 Δημοτικό Διαμέρισμα Αγίου Γεωργίου:

Το Δημοτικό διαμέρισμα Αγίου Γεωργίου περιλαμβάνει 3 οικισμούς (Άγιος Γεώργιος -έδρα, Μεγάλη Σπηλιά, Βιγκλάφια) και καταλαμβάνει το δυτικό τμήμα του κάμπου Βοιών. Συνορεύει νότια με την Κοινότητα Ελαφονήσου, ανατολικά με το Δ.Δ. Κάμπου. Ο οικισμός Βιγκλάφια είναι αυτός που αναλύεται κάτωθι:

Οικισμός Βιγκλάφια

Πρόκειται για έναν πεδινό οικισμό και έχει έκταση εντός εγκεκριμένων ορίων 38,06Ha από την οποία εξαιρούνται δασικές εκτάσεις συνολικής έκτασης 28,44 στρ. Συνεπώς, η συνολική διαθέσιμη προς δόμηση έκταση είναι 35,22 Ha. Ο πληθυσμός του οικισμού σύμφωνα με την απογραφή της ΕΣΥΕ για το 2001 ανέρχεται στους 196 κατοίκους. Ο οικισμός στερείται κεντρικών λειτουργιών και υποδομών και εξυπηρετείται από την έδρα του δημοτικού διαμερίσματος και την έδρα του δήμου.

5.2.3.2.4 Δημοτικό Διαμέρισμα Κάμπου Βοιών:

Το Δημοτικό διαμέρισμα του Κάμπου βρίσκεται ανατολικά των Αγίων Αποστόλων, στα βόρεια ένα μικρό τμήμα του συνορεύει με το Δήμο Μονεμβασίας ενώ νότια έχει παραλιακό μέτωπο στον Όρμο της Νεάπολης. Έχει πεδινό χαρακτήρα ενώ στα όρια του επεκτείνεται ο κάμπος του δήμου Βοιών. Η γειτνίασή του με την έδρα του Δήμου έχει ως αποτέλεσμα την αυξημένη εξάρτησή του, η οποία εκφράζεται με τη δημιουργία ενός εκτός σχεδίου δόμησης αναπτυξιακού άξονα κατά μήκος του άξονα Κάμπου Νεάπολη με εμπορικές δραστηριότητες.

5.2.3.2.5 Δημοτικό Διαμέρισμα Νεάπολης:

Το Δημοτικό διαμέρισμα της Νεάπολης είναι πεδινό και βρίσκεται στο νοτιοανατολικό άκρο του κάμπου Βοιών. Έχει εκτεταμένο παραλιακό μέτωπο και αποτελείται από δύο οικισμούς (Νεάπολη, Παραδείσιον). Μόνο ο οικισμός Νεάπολης, η οποία είναι και η έδρα του δήμου, ανήκει στην παράκτια ζώνη, συνεπώς και αφορά την μελέτη περίπτωσης της παρούσας διπλωματικής:

Οικισμός Νεάπολης

Ο οικισμός Νεάπολης είναι η έδρα του δήμου και αποτελεί τον μεγαλύτερο σε πληθυσμό οικισμό (2.727 κατοίκους σύμφωνα με την απογραφή της ΕΣΥΕ του 2001). Είναι ο μοναδικός οικισμός που διαθέτει εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. και εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο. Η έκτασή του καταλαμβάνει 80,7 Ha. Οι χρήσεις γης που

κυριαρχούν στον οικισμό είναι: Η κατοικία, το λιανικό εμπόριο, η αναψυχή και ο τουρισμός, οι διοικητικές υπηρεσίες

Εικόνα 5.2.3.2.5.1: Ο οικισμός Νεάπολης



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Η κατοικία καταλαμβάνει το μεγαλύτερο τμήμα του οικισμού και εντοπίζεται κατά κανόνα πίσω από το παραλιακό μέτωπο ενώ οι δραστηριότητες αναψυχής αναπτύσσονται αποκλειστικά σε όλο το παραλιακό μέτωπο του οικισμού (εστιατόρια, καφενεία, αναψυκτήρια, μπαρ κλπ). Οι τουριστικές δραστηριότητες, επίσης, έχουν αναπτυχθεί στο παραλιακό μέτωπο του οικισμού.

Εικόνα 5.2.3.2.5.2: Οπτική του οικισμού Νεάπολης



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

5.2.3.2.6 Δημοτικό Διαμέρισμα Λαχίου:

Το Δημοτικό διαμέρισμα του Λαχίου βρίσκεται νότια της Νεάπολης και περιλαμβάνει δύο οικισμούς (Λάχι, Παλιόκαστρο). Αν και το υψόμετρο δεν υπερβαίνει τα 600μ., τόσο το έντονο ανάγλυφο σε όλη την έκταση του Δ.Δ., τόσο και η παραγωγική του βάση, του προσδίδουν έναν ημιορεινό χαρακτήρα. Έχει μεγάλο παραλιακό μέτωπο και χαρακτηρίζεται από βραχώδεις και απότομες ακτές.

Παλιόκαστρο

Πρόκειται για ένα μικρού μεγέθους παραλιακό οικισμό με **παραθεριστικό** χαρακτήρα που βρίσκεται νοτιοδυτικά του Λαχίου. Έχει έκταση εντός των εγκεκριμένων ορίων 1,79 Ha εκ των οποίων το 73 % είναι χαρακτηρισμένα ως δασική έκταση. Συγκαταλέγεται μεταξύ των εγκατελελειμμένων οικισμών, καθώς ο πληθυσμός του, σύμφωνα με την απογραφή της ΕΣΥΕ για το 2001, ανέρχεται σε 9 κατοίκους.

Λόγω της μεγάλης αναλογίας σε δασική έκταση που περιλαμβάνει το εγκεκριμένο όριό του, το μεγαλύτερο πρόβλημα που αντιμετωπίζει ο οικισμός είναι το ιδιοκτησιακό. Έτσι η δόμηση είναι πολύ περιορισμένη και περιλαμβάνει μόλις λίγα σπίτια δίπλα στην παραλία όπου βρίσκεται μια μικρή περιοχή οικοδομήσιμης γης. Μια δεύτερη περιοχή, περίπου ίδιου μεγέθους βρίσκεται στην απέναντι πλευρά των ορίων του οικισμού. (Χωροδυναμική, 2004)

5.2.3.2.7 Δημοτικό Διαμέρισμα Αγίου Νικολάου:

Το δημοτικό διαμέρισμα Αγίου Νικολάου βρίσκεται στο νοτιοδυτικό άκρο της χερσονήσου του Μαλέα, νότια του Λαχίου. Περιλαμβάνει τέσσερις οριοθετημένους οικισμούς (Αγίος Νικόλαος, βαλτάκι, Προφήτης Ηλίας, Κόρακας). Το δυτικό και κεντρικό τμήμα του είναι πεδινό, το ανατολικό είναι ορεινό ενώ διαθέτει εκτεταμένο παραλιακό μέτωπο.

Οικισμός Κόρακας

Πρόκειται για ένα παραλιακό οικισμό στα νοτιοδυτικά του Αγίου Νικολάου. Τα εγκεκριμένα του όρια του καταλαμβάνουν έκταση 10,51 Ha. Ο πληθυσμός του ανέρχεται στους 6 κατοίκους.

Ο οικισμός είναι ελάχιστα δομημένος με διάσπαρτη δόμηση ενώ έχει εποχικό χαρακτήρα.

Οικισμός Προφήτης Ηλίας

Νοτιοανατολικά του Κόρακα βρίσκεται επίσης παραλιακός οικισμός Προφήτης Ηλίας. Έχει έκταση εντός εγκεκριμένων ορίων 23,92 Ha. Μεγάλο μέρος της έκτασης αυτής καλύπτεται από δασική γη το εμβαδόν της οποίας είναι 10,77 Ha, επομένως η

Εικόνα 5.2.3.2.6: Οικισμός Προφήτη Ηλία



διαθέσιμη έκταση που απομένει προς δόμηση είναι 13,15Ha. Ο πληθυσμός του βάσει της ΕΣΥΕ του 2001 ανέρχεται στους 54 κατοίκους.

Ο αριθμός αυτός θεωρείται πλασματικός. Ο οικισμός παρουσιάζει έντονη εποχικότητα, καθώς ο πληθυσμός του αυξάνεται κατά τους

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

θερινούς μήνες από παραθεριστές που διαμένουν σε αυτόν ενώ το χειμώνα οι μόνιμοι κάτοικοι είναι ελάχιστοι (3 άτομα περίπου).

Η δόμηση στον οικισμό έχει αναπτυχθεί γύρω από τον κολπίσκο που υπάρχει στην παραλία, εντός του οποίου έχει αναπτυχθεί αλιευτικό καταφύγιο.

5.2.3.3 Σύνοψη

Οι δύο παραλιακοί οικισμοί *Μαραθιάς* και *Λίμνες*, είναι οικισμοί με έντονο εποχικό χαρακτήρα. Ουσιαστικά, καθ' όλη τη διάρκεια της χειμερινής περιόδου παραμένουν εγκαταλελειμμένοι και μόνο κατά την θερινή περίοδο αναπτύσσονται κοινωνικές δραστηριότητες, λόγω των παραθεριστών που διαμένουν στις κατοικίες τους στους οικισμούς αυτούς.

Η δόμηση και στους δυο οικισμούς περιορίζεται στο μέτωπο του παραλιακού δρόμου. Λόγω της γραμμικής μορφής δόμησης που έχει αναπτυχθεί πάνω στον παραλιακό δρόμο που διατρέχει και ενώνει τους δύο οικισμούς δίνεται η εντύπωση ότι πρόκειται για ένα οικισμό. Ένα σημείο το οποίο πρέπει να τονιστεί είναι ότι για τις βασικές καθημερινές τους ανάγκες, όπως και τις ανάγκες ύδρευσης, οι κάτοικοι των οικισμών αυτών εξαρτώνται από την Ελίκα.

Το γειτονικό δημοτικό διαμέρισμα Παντανάσσης διαθέτει παρόμοια λειτουργική δομή με αυτό της Ελίκας, μικρότερης όμοιας δυναμικής. Ο Πλατανιάς ως παραλιακός οικισμός λειτουργεί ως υποδοχέας παραθεριστών κατά τους θερινούς μήνες αλλά με μικρότερη δυναμική απ, ότι έχουν οι παραλιακοί οικισμοί της Ελίκας, αφού ο Πλατανιάς εκτός των κοινωνικών υποδομών, στερείται και των βασικών τεχνικών υποδομών (ο δρόμος πρόσβασης είναι χωματόδρομος, δεν υδροδοτείται).

Οι οικισμοί του Δ.Δ Αγίου Γεωργίου, εμφανίζουν έντονη εποχικότητα, ως προς τις τουριστικές δραστηριότητες αναψυχής λόγω της εγγύτητας με την παραλία, αλλά και λόγω της γεινίασης με την Κοινότητα Ελαφονήσου, καθώς κατά τους θερινούς μήνες υπάρχει αυξανόμενη τουριστική κίνηση. Ειδικότερα τα Βιγκλάφια βρίσκονται πολύ κοντά στο ακρωτήριο Πούντα, όπου υπάρχει η προβλήτα που ενώνει το Δήμο Βοιών με την Ελαφονήσο. Η δόμηση στον οικισμό αυτό έχει αναπτυχθεί κατά μήκος του δρόμου που οδηγεί στην προβλήτα, ενώ λόγω της γεινιάσής της με αμμουδερές παραλίας, τη λίμνη Στρογγύλη και αποτελεί σημείο στάσης για πολλούς διερχόμενους επισκέπτες κατά τους θερινούς μήνες.

Εν συνεχεία, το Δ.Δ Κάμπου περιλαμβάνει καθαρά αγροτικούς οικισμούς ενώ στα παραλιακό τμήμα του εμφανίζονται τουριστικές εγκαταστάσεις (ενοικιαζόμενα δωμάτια κλπ) που λειτουργούν κυρίως κατά τους θερινούς μήνες.

Το Παλιόκαστρο είναι ένας από τους μικρότερους οικισμούς του Δήμου. Ο οικισμός αυτός στερείται λειτουργικής δομής, καθώς η δόμησή του είναι πολύ περιορισμένη, ενώ το μεγαλύτερο τμήμα εντός των ορίων του οικισμού είναι χαρακτηρισμένο ως δασική έκταση, γεγονός που αναστείλει την οικοδομική δραστηριότητα του δήμου.

Οι δύο παραλιακοί οικισμοί Κόρακας και Πρ. Ηλίας στο Δ.Δ Αγίου Νικολάου έχουν τα ίδια χαρακτηριστικά με τους υπόλοιπους παραλιακούς οικισμούς του Δήμου που έχουν το ίδιο μέγεθος. Εμφανίζουν δηλαδή εποχικότητα όταν κατοικούνται κυρίως από παραθεριστές κατά τη θερινή περίοδο, ενώ το χειμώνα δεν έχουν μόνιμους κατοίκους.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

**Ο ΡΟΛΟΣ ΤΗΣ ΠΚ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΟΝ ΑΓΡΟΤΙΚΟ
ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ**

6.1 Ο ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ- ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ

6.1.1 ΔΗΜΟΓΡΑΦΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ

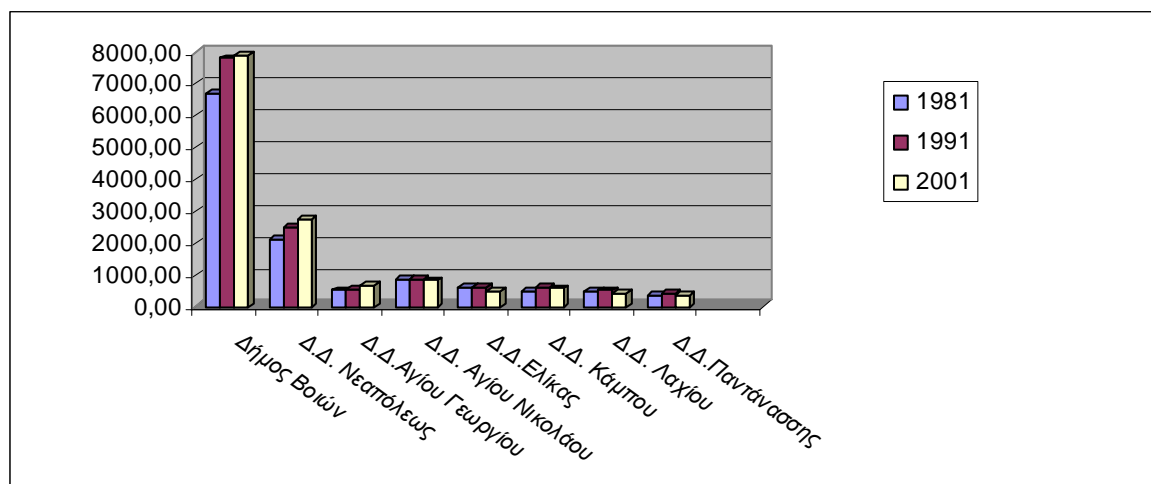
Τα στατιστικά στοιχεία της ΕΣΥΕ καταδεικνύουν μια αύξηση του πληθυσμού του Δήμου Βοιών την τελευταία δεκαετία καθώς ο πληθυσμός του Δήμου ανέρχεται σε 7871 κατοίκους έναντι 7802 κατοίκων το 1991 και 6683 κατοίκων το 1981. Αύξηση, όμως παρατηρείται και στην μελέτη περίπτωσης καθώς ο πληθυσμός ανέρχεται στους 6137 κατοίκους έναντι των 6082 κατοίκων το 1991 και 5443 κατοίκων το 1981.

Πίνακας 6.1.1: Εξέλιξη πληθυσμού Μελέτης περίπτωσης, 1981- 2001

	Έκταση (τετ χλμ)	Πληθυσμός		
		1981	1991	2001
ΝΟΜΟΣ ΛΑΚΩΝΙΑΣ		93218	95696	99637
Δήμος Βοιών		6683	7802	7871
Δ.Δ. Νεαπόλεως	8,6	2113	2510	2751
Δ.Δ. Αγίου Γεωργίου	8,7	517	537	688
Δ.Δ. Αγίου Νικολάου	34,3	887	867	836
Δ.Δ. Ελίκας	23,5	615	612	501
Δ.Δ. Κάμπου	14,1	469	602	582
Δ.Δ. Λαχίου	7,4	481	521	432
Δ.Δ. Παντάνασσης	30,9	361	433	347
Δ.Δ. Νεαπόλεως/Δ. Βοιών		31,60%	32,20%	35%
Δ.Δ. Αγίου Γεωργίου/Δ. Βοιών		7,70%	6,90%	8,70%
Δ.Δ. Αγίου Νικολάου/Δ. Βοιών		13,30%	11,10%	10,60%
Δ.Δ. Ελίκας/Δ. Βοιών		9,20%	7,80%	6,40%
Δ.Δ. Κάμπου/Δ. Βοιών		7%	7,70%	7,40%
Δ.Δ. Λαχίου/Δ. Βοιών		7,20%	6,70%	5,50%
Δ.Δ. Παντάνασσης/Δ. Βοιών		5,40%	5,50%	4,40%

Πηγή: ΕΣΥΕ, Απογραφές πληθυσμού αντίστοιχων ετών

Διάγραμμα 6.1.1: Εξέλιξη πληθυσμού Μελέτης περίπτωσης, 1981- 2001



Πηγή: ΕΣΥΕ, Απογραφές πληθυσμού αντίστοιχων ετών

Σύμφωνα με την πρώτη φάση της μελέτης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου ο δήμος είναι αραιοκατοικημένος καθώς η πληθυσμιακή πυκνότητα ανέρχεται σε 36,5 κατοίκους ανά τετ. χλμ, μεγαλύτερη μεν από την πληθυσμιακή πυκνότητα του Νομού που ανέρχεται σε 27,4 κατοίκους ανά τετ χλμ και πολύ μικρότερη δε από την πληθυσμιακή πυκνότητα της χώρας που ανέρχεται σε 83,1 κατοίκους ανά τετ χλμ.

Τα αποτελέσματα της απογραφής του 2001, εκτός των άλλων, καταδεικνύουν μια έντονη ανισοκατανομή του πληθυσμού, εφόσον το Δ.Δ. Νεαπόλεως στην μελέτη περίπτωσης συγκεντρώνει περίπου το 40% του πληθυσμού της, ενώ παράλληλα η κατανομή του πληθυσμού του δήμου αναδεικνύει ότι περίπου το 80% του πληθυσμού συγκεντρώνεται στο δυτικό παραλιακό τμήμα του δήμου. Αναλυτικότερα, οι διαπιστώσεις από την ανάλυση των δημογραφικών στοιχείων παρουσιάζονται συνοπτικά παρακάτω:

- Τα Δημοτικά Διαμερίσματα στο οποία υπάρχει η μεγαλύτερη συγκέντρωση πληθυσμού είναι αρχικά της Νεάπολης, όπου παρουσιάζεται πληθυσμιακή αύξηση σε όλη τη διάρκεια της περιόδου 1981-2001. Συνεχίζουν τα Δ.Δ Αγίου Νικολάου και Αγ. Γεωργίου με το μεν πρώτο να παρουσιάζει πληθυσμιακή μείωση την τελευταία εικοσαετία (2,3% την περίοδο 81-91 και 3,6% 91-01) και το δε δεύτερο θεαματική αύξηση τη δεύτερη δεκαετία της τάξεως 28,1% και 3,9% την πρώτη.

Ακολουθούν, κατά σειρά τα Δ.Δ. Κάμπου, Ελίκας, Λαχίου και Παντάνασσης όπου:

Το Δ.Δ Κάμπου εμφανίζει την πρώτη δεκαετία σημαντική αύξηση πληθυσμού (28,4%) ενώ τη δεύτερη εμφανίζει μια μικρή μείωση της τάξεως του 3,5%

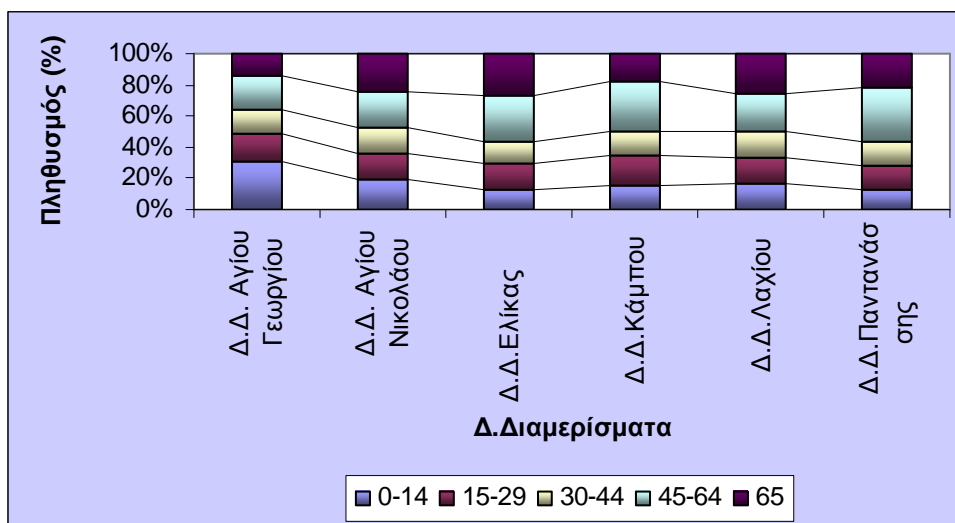
Σε αντίθεση το Δ.Δ. Ελίκας παρουσιάζει μια συνεχή μείωση με αποκορύφωμα την δεύτερη δεκαετία να φτάνει το 18,3%.

Το Δ.Δ. Λαχίου εμφανίζει αύξηση την πρώτη δεκαετία (8,3%) και μεγάλη μείωση τη δεύτερη (17,1%), με συνέπεια συνολικά να υπάρχει μείωση του πληθυσμού.

Τέλος, το Δ.Δ. Παντάνασσης εμφανίζει αύξηση (19,9%) κατά την πρώτη δεκαετία και μείωση της ίδιας τάξης κατά τη δεύτερη, με αποτέλεσμα να υπάρχει μείωση κατά την εικοσαετία της τάξης 4%.

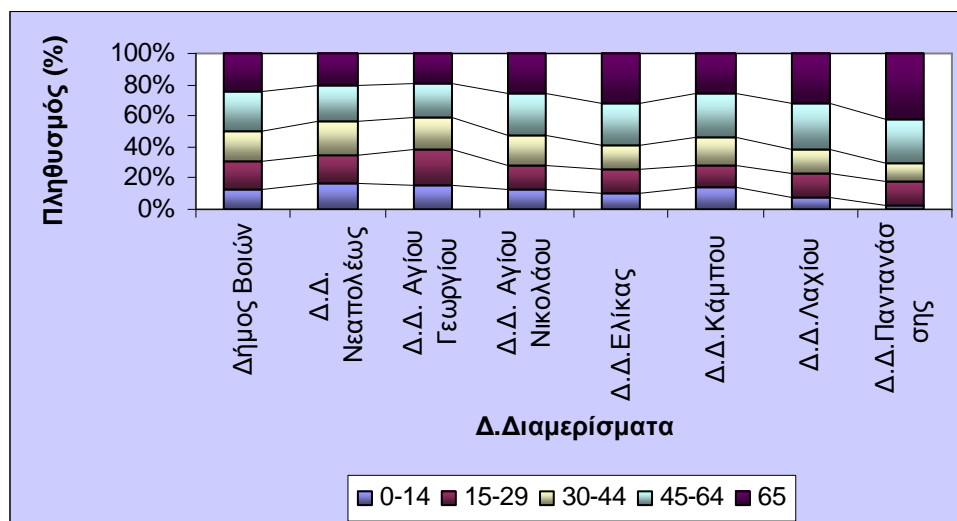
- Τα στατιστικά στοιχεία για την κατανομή των ομάδων ηλικιών στη μελέτη περίπτωσης αναδεικνύουν την υπεροχή των ομάδων ηλικιών 45-64 και >64 στην μελέτη περίπτωσης. Αναλυτικότερα, στα Δ.Δ Παντάνασσης και Ελίκας κυριαρχεί η ομάδα ηλικίας >64, με ποσοστό 33%. Το Δ.Δ Λαχίου δείχνουν μια ισοκατανομή των ομάδων ηλικιών 45-64 και >64 της τάξεως 30%. Στα Δ.Δ Αγίου Νικολάου και Κάμπου η ομάδα ηλικιών 45-64 κυριαρχεί με ποσοστά 25,5% και 27% αντίστοιχα. Αντίθετα, στο Δ.Δ. Αγίου Γεωργίου εντοπίζονται οι πιο νεαρές ηλικιακές ομάδες ηλικιών 15-29 (23%) και ακολουθεί η ομάδα των 45-64 (22%). Τέλος, στο Δ.Δ Νεαπόλεως κυριαρχεί η ομάδα ηλικιών των 45-64 (24%) και ακολουθεί αυτή των 30-44 (23%).

Διάγραμμα 6.1.1.1:Κατανομή ομάδων ηλικιών 1991



Πηγή: ΕΣΥΕ, 1991

Διάγραμμα 6.1.1.2: Κατανομή ομάδων ηλικιών 2001

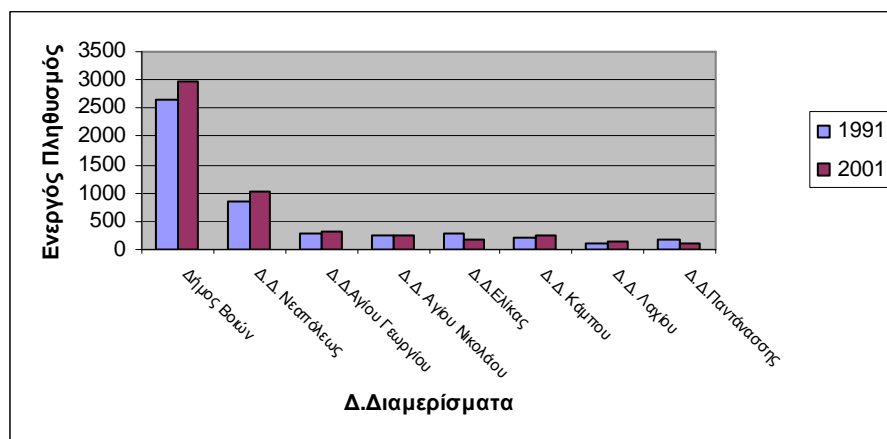


Πηγή: ΕΣΥΕ, 2001

6.1.2 ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ – ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗ

Σε τομεακό επίπεδο στο σύνολο της μελέτης περίπτωσης κυριαρχεί ο πρωτογενής τομέας τόσο στη δεκαετία του 2001 όσο και του 1991. Ακολουθεί ο τριτογενής τομέας, εμφανίζοντας αύξηση τη τελευταία δεκαετία, και τέλος ο δευτερογενής τομέας ο οποίος κατέχει τα μικρότερα ποσοστά απασχόλησης. Στο σημείο αυτό να πούμε ότι ο ενεργός πληθυσμός της μελέτης περίπτωσης καταλαμβάνει ποσοστό περίπου 92% του συνολικού ενεργού πληθυσμού του Δήμου, ενώ το Δ.Δ. Νεαπόλεως συγκεντρώνει το μεγαλύτερο αριθμό ενεργού πληθυσμού (35%) στο σύνολο της περιοχής μελέτης σε όλους τους τομείς, καθότι και το κέντρο του Δήμου.

Διάγραμμα 6.1.2: Εξέλιξη ενεργού πληθυσμού 1991-2001



Πηγή: ΕΣΥΕ, 1991, 2001

Από την ανάλυση των στατιστικών στοιχείων τα οποία παρατίθενται αναλυτικά στο παράρτημα προκύπτουν συνοπτικά οι ακόλουθες επισημάνσεις:

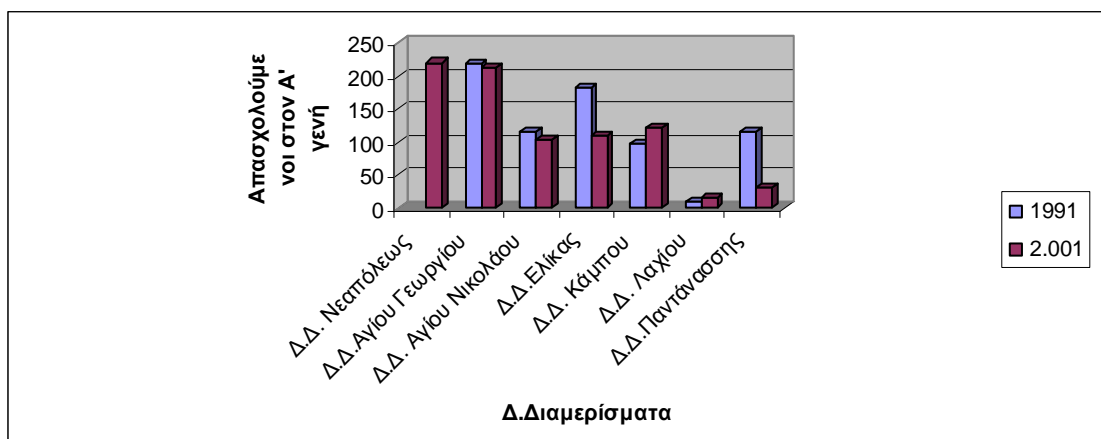
- Ο πρωτογενής τομέας είναι ο πρώτος σε μέγεθος απασχόλησης κατά τη τελευταία δεκαετία στην περιοχή μελέτης (45,62% του πληθυσμού) αλλά και στο σύνολο του Δήμου. Στον πρωτογενή τομέα κυριαρχούν, οι δενδροκαλλιέργειες και τα κηπευτικά με κυρίαρχα προϊόντα το λάδι, τον ελαιόκαρπο και το κρεμμύδι.

Για τον πρωτογενή τομέα τη μεγαλύτερη μεταβολή κατά τη τελευταία δεκαετία παρουσιάζει το Δ.Δ Νεαπόλεως (61,2%) και ακολουθεί αυτό του Λαχίου (60%). Στην αντίπερα όχθη βρίσκονται τα Δ.Δ Παντανάσσης και Ελίκας όπου εμφανίζουν αρνητική μεταβολή της τάξεως 73,50% και 39% αντίστοιχα.

	Δ.Δ Νεαπόλεως	Δ.Δ Αγίου Γεωργίου	Δ.Δ. Αγίου Νικολάου Βοιών	Δ.Δ. Ελίκας	Δ.Δ Κάμπου	Δ.Δ Λαχίου	Δ.Δ Παντάνασσης
% μεταβολή ενεργού πληθυσμού στον Αγνή τομέα, 1991-2001	61,2	-2,29	-9,50	-39	23,23	60	-73,50

Πηγή:ΕΣΥΕ, Ιδία επεξεργασία

Διάγραμμα 6.1.2.1: Μεταβολή απασχολούμενων στον Αγενή τομέα 1991-2001



Πηγή: ΕΣΥΕ, απογραφές αντίστοιχων ετών

- Σχετικά με το δευτερογενή τομέα είναι ο μικρότερος σε μέγεθος τομέας του Δήμου. Σημαντικό ρόλο έχει ο τομέας των κατασκευών και ακολουθεί ο τομέας βιομηχανιών-βιοτεχνιών. Στην περιοχή μελέτης ο ενεργός πληθυσμός που απασχολείται στο δευτερογενή τομέα αποτελεί το 12,80% του συνολικού ενεργού πληθυσμού το 2001. Μεγαλύτερο ποσοστό συμμετοχής στον τομέα έχει ο κλάδος των κατασκευών 67%, και ακολουθεί ο κλάδος των βιομηχανιών – βιοτεχνιών. Χωρικά το Δ.Δ της Νεάπολης εμφανίζει να έχει το μεγαλύτερο ποσοστό απασχόλησης στην περιοχή μελέτης με ποσοστό 43,54%.
- Ο τριτογενής τομέας είναι αποτελεί τον ένα πολύ σημαντικό πυλώνα της οικονομίας του δήμου Βοιών. Καταλαμβάνει το 38,77% του συνολικού ενεργού πληθυσμού της περιοχής μελέτης κατά το 2001. Την τελευταία δεκαετία παρουσίαζε αύξηση κατά 10,7% στην περιοχή μελέτης. Ειδικότερα, σημαντική μεταβολή παρουσίασε το Δ.Δ Αγ. Γεωργίου (59,4%), ακολουθεί το Δ.Δ Αγίου Νικολάου (20,2%) και το Δ.Δ Νεαπόλεως (12,8%). Ωστόσο, σε κάποια δημοτικά διαμερίσματα εμφανίστηκε αρνητική μεταβολή με πρωτοπόρο το Δ.Δ Ελίκας (-49,2%), το Δ.Δ Κάμπου (-15%)

6.1.3 ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΧΡΗΣΗ

Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΣΥΕ το ποσοστό κάλυψης που καταλαμβάνουν οι οικιστικές χρήσεις στη συνολική έκταση του Δήμου ανέρχεται στο 1,62%. Οι **πυκνότητες** οίκησης είναι πολύ **χαμηλές** και αυτό οφείλεται (Χωροδυναμική, 2004):

- Στο υψηλό ποσοστό αδόμητων εκτάσεων
- Στα μικρά πληθυσμιακά μεγέθη
- Στο μικρό αριθμό επιτρεπόμενων ορόφων

Αντίστοιχη κατάσταση παρατηρείται στο σύνολο της μελέτης περίπτωσης. Παρατηρώντας τον πίνακα που ακολουθεί διαπιστώνεται ότι σχετικά με την πυκνότητα οίκησης οι μεγαλύτερες πυκνότητες παρατηρούνται στο Δ.Δ Διαμέρισμα Αγίου Γεωργίου (6,88 άτομα/ στρέμμα) και ακολουθεί αυτό της Νεαπόλεως (3,06 άτομα/ στρέμμα) ενώ οι μικρότερες εμφανίζονται στο Δ.Δ Ελίκας (0,72 άτομα/στρέμμα) και Δ.Δ. Παντάνασσης(1,16 άτομα/στρέμμα).

Οι οικιστικές χρήσεις αναφέρονται κυρίως στην κατοικία, στις εμπορικές και βιομηχανικές χρήσεις (κυρίως Νεάπολη) και στις αναπτύξεις της **παραθεριστικής κατοικίας** η οποία ευρίσκεται διάσπαρτη στην εκτός σχεδίου περιοχή κυρίως στην παράκτια ζώνη.

Είναι χαρακτηριστική η αντίληψη για τη χρήση των γαιών και η κατάταξή του, όχι με βάση την περιβαλλοντική αξία ή ακόμη και την προστατευτική, αλλά κυρίως με βάση την αγοραία αξία, η οποία έχει δημιουργηθεί εξαιτίας κυρίως της απουσίας μέτρων διαχείρισης γης (χωροταξία, ΓΠΣ, οργάνωση χρήσεων γης). Αποτέλεσμα αυτού είναι μεγάλη οικιστική πίεση στα παράλια και κυρίως στις υγροτοπικές ζώνες, που είναι βασικό χαρακτηριστικό των γαιών στο Δήμο Βοιών, ενώ εναλλακτικά η πίεση αυτή μπορεί να εκτονωθεί και να καλύψει τις ανάγκες της κατοίκησης και της άσκησης τουριστικής δραστηριότητας στους υφιστάμενους οικισμούς του Δήμου. (Χωροδυναμική, 2004)

Πίνακας 6.1.3: Οικιστική χρήση και πυκνότητα οίκησης ανά Δ.Δ. της μελέτης περίπτωσης

	Σύνολο Έκτασης	Οικισμοί	Οικιστική Χρήση	% οικ χρησ	Πληθυσμός	Πυκνότητα Οίκησης (ατ/στρ)
Νομός Λακωνίας	3.636.058		78.500	2,16	99.637	1,27
Δήμος Βοιών	215.527	35	3.500	1,62	7.871	2,25
Δ.Δ. Νεαπολέως	8.600	2	900	10,46	2.751	3,06
Δ.Δ. Αγίου Γεωργίου	11.320	3	100	0,88	688	6,88
Δ.Δ. Αγίου Νικολάου	34.296	5	300	0,87	836	2,79
Δ.Δ.Ελίκας	23.545	4	700	2,97	501	0,72
Δ.Δ.Κάμπου	14.058	2	200	1,42	582	2,91
Δ.Δ.Λαχίου	7.400	2	200	2,70	432	2,16
Δ.Δ.Παντανάσσης	30.923	4	300	0,97	347	1,16

Πηγή: ΕΣΥΕ, 2001

Οικιστικό απόθεμα

Από το συνολικό απόθεμα των κατοικιών του Δήμου σύμφωνα με τα στατιστικά στοιχεία της ΕΣΥΕ και με παραδοχή αναλογίας μια κατοικία ανά νοικοκυριό προκύπτει ο αριθμός των κενών κατοικιών και το ποσοστό μεταβολής στον ακόλουθο πίνακα. Σύμφωνα με τα στοιχεία οι κενές κατοικίες¹² στο Δήμο το 1991 αποτελούσαν το 43% των κατοικιών του Δήμου ενώ με την πάροδο του χρόνου αυξάνονται στο 52% το έτος 2001. Γεγονός που δικαιολογεί το ενδιαφέρον που παρουσιάζει ο Δήμος στο ζήτημα της παραθεριστικής κατοικίας.

Πίνακας 6.1.3.1: Απόθεμα Κατοικιών στο Δήμο Βοιών

Δήμος Βοιών	ΕΤΟΣ		ΜΕΤΑΒΟΛΗ
	1991	2001	91-01
Κανονικές Κατοικίες	4.780	6.102	27,66
Κατοικούμενες	2.699	2.948	9,22
Κενές	2.081	3.154	51,56
Νοικοκυριά	2.739	2.958	8,00
Μέλη	7.191	7.439	3,44

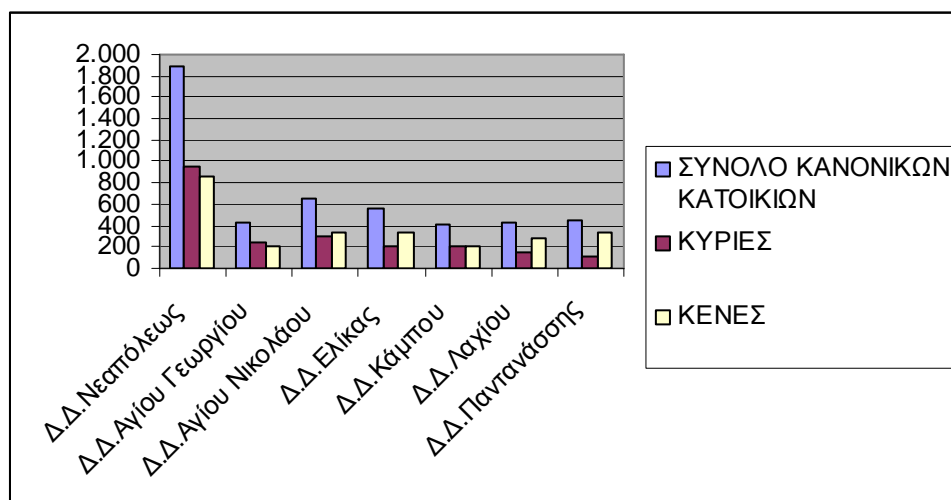
¹² Είναι η κατηγορία κατοικιών η οποία απασχολεί το σύνολο της διπλωματικής έτσι όπως έχει αναλυθεί στο θεωρητικό πλαίσιο.

Νοικοκυριά/ κατοικία	0,57	0,48	
Μη κανονικές κατοικίες	2	3	50,00
Κανονικές Κατοικίες μέσα σε συλλογικές	1	11	1000,00

Πηγή: ΕΣΥΕ

Στα ποσοστά¹³ αυτά κυμαίνονται και τα αντίστοιχα των δημοτικών διαμερισμάτων της μελέτης περίπτωσης. Αναλυτικότερα, οι κενές κατοικίες στο Δ.Δ. Παντάνασσης αποτελούν το 75% των κατοικιών το 2001 σε αντίθεση με το 46,75% το 1991. Τα αντίστοιχα ποσοστά στα Δ.Δ Λαχίου και Δ.Δ Αγίου Γεωργίου κυμαίνονται στο 65% ενώ στα υπόλοιπα Δ. Διαμερίσματα είναι της τάξεως 50%. Παρατηρείται, επίσης, διαχρονική αύξηση των κενών κατοικιών σε όλη τη μελέτη περίπτωσης με το Δ.Δ Παντάνασσης, αρχικά, να ξεχωρίζει και να ακολουθούν τα Δ.Δ Κάμπου και Ελίκας.

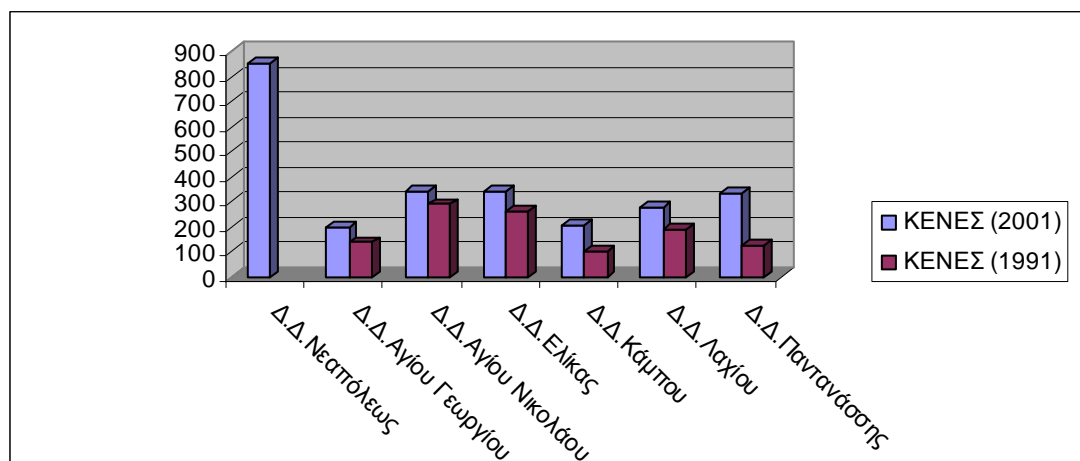
Διάγραμμα 6.1.3: Απόθεμα κατοικιών στην περιοχή μελέτης (2001)



Πηγή: ΕΣΥΕ, 2001

	Δ.Δ Νεαπόλεως	Δ.Δ Αγίου Γεωργίου	Δ.Δ. Αγίου Νικολάου Βοιών	Δ.Δ. Ελίκας	Δ.Δ Κάμπου	Δ.Δ Λαχίου	Δ.Δ Παντάνασσης
% εξοχικών κατοικιών ή δευτερεύουσων 2001	30,80	34,56	43,42	54,95	34,92	50,68	63,90

Διάγραμμα 6.1.3.1: Μεταβολή κενών κατοικιών 1991-2001



Πηγή: ΕΣΥΕ, 1991, 2001

Ειδικότερα, στην απογραφή της ΕΣΥΕ του 2001 γίνεται διαχωρισμός των κενών κατοικιών σε δευτερεύουσες-εξοχικές και κενές για ενοικίαση- πώληση- κάποιο άλλο λόγο. Όπως διακρίνεται και στον ακόλουθο πίνακα το 64% του συνόλου των κατοικιών είναι δευτερεύουσες/ εξοχικές στο Δ.Δ Παντάνασσης, ενώ με μεγάλα ποσοστά ακολουθούν το Δ.Δ Ελίκας, Λαχίου, Αγίου Νικολάου και ακολουθούν τα Δ. Διαμερίσματα Κάμπου και Αγίου Γεωργίου.

Το σημαντικό στοιχείο που προκύπτει από την παραπάνω κατανομή είναι το υψηλό ποσοστό των κενών κατοικιών που καταγράφηκαν στη μελέτη περίπτωσης, το οποίο ανέρχεται στο 53% του συνόλου των κατοικιών. Το γεγονός αυτό επιβεβαιώνει τον ισχυρισμό ότι οι περισσότεροι υπό μελέτη οικισμοί έχουν έντονα εποχικό χαρακτήρα. Παρουσιάζουν μια εικόνα εγκατάλειψης τον χειμώνα, ενώ κατά τη διάρκεια της θερινής περιόδου διαμένουν σε αυτούς πολλοί παραθεριστές που είτε έχουν κτίσει την εξοχική τους κατοικία, είτε ενοικιάζουν κατοικίες για τη διαμονή τους σε αυτούς. Ειδικότερα το ποσοστό των εξοχικών κατοικιών στο σύνολο των κατοικιών είναι αρκετά υψηλό και κυμαίνεται από 30,80% έως 60,90%. Εξειδικευμένα η χωρική οργάνωση των κατοικιών αυτών εντοπίζεται στα κυρίως στα δημοτικά διαμερίσματα που περιλαμβάνουν παραλιακούς οικισμούς με τα μεγαλύτερα ποσοστά να καταγράφονται στο Δ.Δ Παντάνασσας και Ελίκας.

¹³ Τα μεγέθη αναλυτικά παρουσιάζονται στο παράρτημα

Αξιοσημείωτο, είναι ότι το κτιριακό απόθεμα κατά ηλικία ανά Δ. Διαμέρισμα της μελέτης περίπτωσης των απογραφών οικοδομικών κτιρίων της ΕΣΥΕ φανερώνει ότι οι ορεινοί οικισμοί (πχ Λάχι) παρουσιάζουν ποσοστά κτιρίων που κατασκευάστηκαν πριν το 1945 είναι πολύ υψηλά. Σε αντίθεση στους παραλιακούς ή πεδινούς οικισμούς, δηλαδή η πλειοψηφία της μελέτης περίπτωσης, τα ποσοστά αυτά είναι πολύ χαμηλά.

Τέλος, πρέπει να επισημανθεί η μεγάλη οικοδομική δραστηριότητα που πραγματοποιείται στην περιοχή μελέτης την περίοδο 1995- 2004, έτσι όπως παρουσιάζεται από τον αριθμό έκδοσης οικοδομικών αδειών¹⁴. Το χρονικό διάστημα 95-99 στην περιοχή μελέτης παρατηρείται αύξηση της οικοδομικής δραστηριότητας κατά 15% και μεγαλύτερη την επόμενη 00-04 κατά 32%. Αντίθετα στη χώρα και στη Λακωνία έχουμε αντίστοιχη μείωση -14% και -4%. Εξετάζοντας την οικοδομική δραστηριότητα ανά δημοτικό διαμέρισμα παρατηρούνται μεγάλες αυξήσεις παρατηρούνται στους παραλιακούς και πεδινούς οικισμούς. Ειδικότερα, τα Δ.Δ Ελίκας και Νεάπολης παρουσιάζουν σημαντική αύξηση το εξεταζόμενο χρονικό διάστημα. (61%-220%,166%-157%).Το Δ.Δ Αγίου Γεωργίου την πρώτη πενταετία εμφανίζει αύξηση κατά 67% ενώ την επόμενη πενταετία παρουσιάζει μείωση -93%. Παρόμοια κατάσταση και στο Δ.Δ Κάμπου με την πρώτη πενταετία να εμφανίζει 80% αύξηση και μείωση -50%, ενώ τα υπόλοιπα Δ. Διαμερίσματα παρουσιάζουν σχετική μείωση.

6.1.4 ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Η κατανομή της έκτασης στις βασικές κατηγορίες χρήσεων γης στο Δήμο Βοιών σύμφωνα με την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος διαχωρίζεται στις εξής κατηγορίες (Χωροδυναμική, 2004):

➤ Υψομετρικές Ζώνες

Πεδινές: Εδαφική περιοχή με οριζόντιο ή ελαφρώς κεκλιμένο έδαφος και σε υψόμετρο μικρότερο των 800m

Ημιορεινές: Εδαφική περιοχή που η έκτασή της μοιράζεται η μισή στην πεδιάδα και η άλλη μισή στο βουνό και σε υψόμετρο μικρότερο των 800m

¹⁴ Η οικοδομή ως οικονομική δραστηριότητα μετά το 90 μπαίνει σε ύφεση, ωστόσο η μελέτη περιοχής παρουσίασε ενδιαφέρον το χρονικό διάστημα μετά το 95. Για το λόγο αυτό επιλέχθηκε να εξεταστεί το χρονικό διάστημα 95-06

Ορεινές: Εδαφική περιοχή που η επιφάνειά της είναι πολύ κεκλιμένη και κατ' εξοχήν ανώμαλη, καλύπτεται από ορεινούς όγκους με υψομετρικές διαφορές μεγαλύτερες από 400 μέτρα. Καθώς και όλες εκείνες που βρίσκονται σε υψόμετρο πάνω από 800m από την επιφάνεια της θάλασσας.

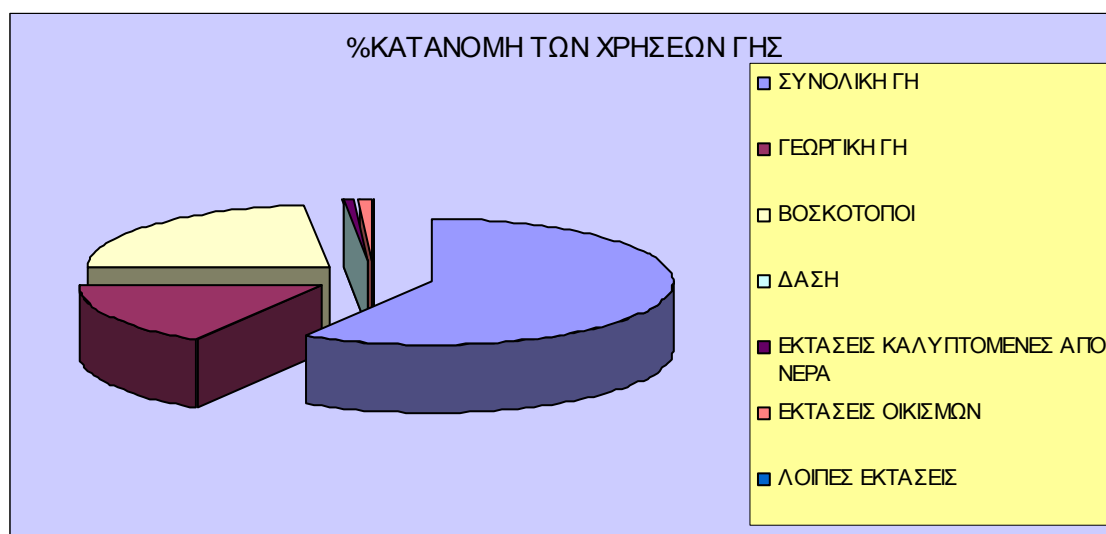
- Καλλιεργούμενες Εκτάσεις: είναι οι εκτάσεις οι οποίες καλλιεργήθηκαν την τελευταία πενταετία για παραγωγή γεωργικών προϊόντων
- Κτηνοτροφική Γη: ανήκουν οι δημοτικοί και οι ιδιωτικοί βοσκότοποι καθώς και εκτάσεις όπου η κύρια χρησιμοποίηση τους είναι η βόσκηση
- Δασοκάλυψη: περιλαμβάνονται οι εκτάσεις που καλύπτονται ολικώς ή μερικώς από δέντρα ή θαμνώδη φυτά
- Οικιστική Χρήση: περιλαμβάνονται οι εκτάσεις που καταλαμβάνει ο οικισμός
- Εκτάσεις που καλύπτονται από νερά: περιλαμβάνονται οι εκτάσεις που ανήκουν οι εκτάσεις που καλύπτονται, μόνιμα ή κατά το μεγαλύτερο μέρος του έτους, από νερά καθώς και οι κοίτες των ποταμών και χειμάρρων.
- Άλλες εκτάσεις: οι εκτάσεις που δεν έχουν συμπεριληφθεί στις προηγούμενες κατηγορίες
- Λοιπές Πολεοδομημένες περιοχές
- Εξωαστικές Ζώνες με σχέδια χρήσεων γης:

Πίνακας 6.1.4:Εδαφική Οργάνωση & Χρήσεις γης του Δήμου Βοιτών

	Συνολική έκταση (στρ)	Υψομετρικές ζώνες			Καλλιεργούμενη γη		Κτηνοτροφική γη	Δασοκάλυψη		Οικιστική Χρήση	Πολεοδομημένες Περιοχές	Εξωαστική ζώνη
		Πεδινές	Ημιορεινές	Ορεινές	Σύνολο	Αρδευόμενη		ΕΣΥΕ	Corine			
Ν.Λακωνίας	3636800	849,2	1595,1	1192,5	968	271,1	2309	256	2660	79,3	4,7	11,27
Δ.Βοιτών	215600	25,4	142,1	48,1	61,2	19,8	148,2	0,41	31,1	3,5	0,32	0,94

Πηγή:Χωροδυναμική, 2004 (Οι τιμές είναι σε χιλιάδες στρέμματα)

Διάγραμμα 6.1.4: Ποσοστό κατανομής χρήσεων γης στο Δήμο Βοιών



Πηγή: Χωροδυναμική, 2004, ΕΣΥΕ

Πίνακας 6.1.4.1: Δομημένη Έκταση ανά Δ.Δ μελέτης περίπτωσης

	Σύνολο Έκτασης	Έκταση οριοθετούμενων οικισμών	Δομημένη Έκταση
Δ.Δ.Νεαπόλεως	11.375,00	1.126,00	900,00
Δ.Δ.Αγίου Γεωργίου	11.320,00	1.583,00	100,00
Δ.Δ.Αγίου Νικολάου Βοιών	34.296,00	1.203,00	300,00
Δ.Δ.Ελίκας	23.545,00	2.118,00	700,00
Δ.Δ.Κάμπου	14.058,00	1.137,00	200,00
Δ.Δ.Λαχίου	7.400,00	513,00	200,00
Δ.Δ.Παντανάσσης	30.923,00	1.593,00	200,00
Μελέτη Περίπτωσης	132.917,00	9.273,00	2.600,00
Δ.Βοιών	215.527,00	14.325,00	3.500,00

Πηγή: Χωροδυναμική, 2004

Οι υφιστάμενες περιβαλλοντικές επιβαρύνσεις και οι τάσεις που διαπιστώθηκαν στην μελέτη περίπτωσης και σχετίζονται άμεσα με το σχεδιασμό των χρήσεων γης είναι μεταξύ άλλων:

- Απώλεια γεωργικής γης και μάλιστα μεγάλης παραγωγικότητας λόγω τουριστικής και οικιστικής ανάπτυξης
- Αλλοίωση ακτών και θαλάσσιου περιβάλλοντος λόγω:
 - Διασποράς δόμησης κατοικιών – τουριστικών εγκαταστάσεων και εγκαταστάσεων αναψυχής σε όλη την παράκτια ζώνη.
 - Τεχνικών έργων και κατασκευών στις ακτές

Ανεξέλεγκτης διάθεσης λυμάτων λόγω απουσίας αποχετευτικού δικτύου στους παραλιακούς οικισμούς

Διανοίξεως δρόμων άνευ μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων

6.1.5 ΚΑΛΛΙΕΡΓΗΣΙΜΗ ΓΗ

Η συνολική γεωργική γη (περιλαμβανομένων και των αγραναπαύσεων) του Δήμου Βοιών ανέρχεται σε 61.200 στρέμματα και αποτελεί το 28% της συνολικής έκτασης του Δήμου. Κατά το 1999-2000 οι καλλιεργούμενες εκτάσεις του Δήμου παρουσιάζουν την ακόλουθη διάρθρωση:

- Δενδρώδεις καλλιέργειες: 40.315,9 στρ.
- Αρότριάειες Καλλιέργειες: 2918,7 στρ.
- Μόνιμα Λιβάδια και Βοσκότοποι: 2057,0 στρ.
- Αγραναπαύσεις: 1288,6 στρ.
- Αμπέλια: 569,4 στρ.
- Λοιπές Εκτάσεις: 102,7 στρ.

Σύμφωνα με τα στατιστικά στοιχεία της ΕΣΥΕ (Γεωργική Στατιστική) 2001 διαπιστώνεται ότι:

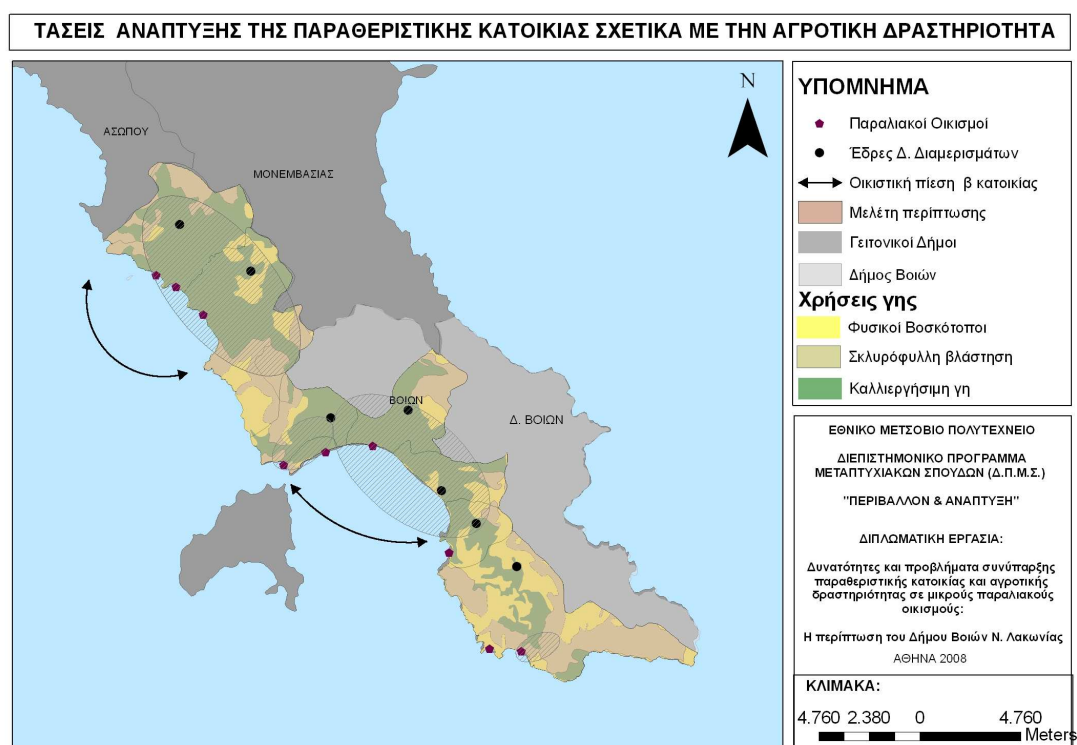
- Στο μεγαλύτερο τμήμα της εξεταζόμενης περιοχής συγκεντρώνεται υψηλό ποσοστό της χρησιμοποιούμενης γεωργικής γης. Ειδικότερα το Δ.Δ Νεάπολης, Αγίου Γεωργίου, Αγίου Νικολάου, Ελίκας και Παντάνασσης συγκεντρώνεται το 79,55% της χρησιμοποιούμενης γεωργικής γης.
- Τα Δ.Δ. Αγίου Γεωργίου και Κάμπου συγκεντρώνουν το 87,93% των αρότριάειων καλλιεργειών της μελέτης περίπτωσης.
- Τα Δ.Δ. Νεαπόλεως, Αγίου Νικολάου, Αγίου Γεωργίου, Ελίκας και Παντανάσσης συγκεντρώνουν το 80,06% των δενδρώνων καλλιεργειών
- Τα Δ.Δ Λαχίου, Κάμπου και Παντάνασσας συγκεντρώνουν το 70,71% των εκτάσεων με αμπελώνες.
- Τα Δ.Δ Αγίου Γεωργίου και Αγίου Νικολάου αποτελούν το 77,37% των αγραναπαύσεων του Δήμου.
- Το Δ.Δ Αγίου Νικολάου συγκεντρώνει το μεγαλύτερο ποσοστό με λιβάδια και βοσκοτόπους

Ενδιαφέρον παρουσιάζει η εξέταση των μεταβολών των καλλιεργούμενων εκτάσεων (γενικά σύνολα των εκτάσεων που καλλιεργούνται & των αγραναπαύσεων & σύνολα αυτών που ποτίστηκαν) την περίοδο 2000-06, όπου υπάρχει και έντονη οικοδομική δραστηριότητα στο Δήμο. Παρατηρείται ότι στην πλειοψηφία των Δ. Διαμερισμάτων

	Δ.Δ Νεαπόλεως	Δ.Δ Αγίου Γεωργίου	Δ.Δ. Αγίου Νικολάου Βοιών	Δ.Δ. Ελίκας	Δ.Δ Κάμπου	Δ.Δ Λαχίου	Δ.Δ Παντάνασσης
% μεταβολής καλλιεργήσιμης γης 2000-2005	-30,80	0	-0,28	-24,59	-1,25	0	0

υπάρχει μείωση των καλλιεργούμενων εκτάσεων. Μεγαλύτερη μείωση παρουσιάζει το Δ.Δ Νεάπολης με ποσοστό -30,80%, ακολουθεί αυτό της Ελίκας με 24,59%. Μικρή απώλεια παρουσιάζει το Δ.Δ Κάμπου (-1,25%) και του Αγίου Νικολάου (-0,28%), ενώ δεν παρουσιάζεται καμία μεταβολή στα υπόλοιπα δημοτικά διαμερίσματα.

Χάρτης 6.1.5: Τάσεις ανάπτυξης της ΠΚ σχετικά με τη γεωργική δραστηριότητα



Πηγή: Ίδια επεξεργασία

6.2. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΜΠΕΙΡΙΚΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ

Για την άντληση και συλλογή των πρωτογενών στοιχείων που θεωρούνται απαραίτητα για την επιβεβαίωση ή τη διάψευση των υποθέσεων εργασίας, είναι απαραίτητη η πραγματοποίηση επιτόπιας έρευνας. Η επιτόπια έρευνα μπορεί να πάρει δύο βασικές μορφές, δηλαδή μπορεί να διεκπεραιωθεί με δύο βασικές μεθοδολογίες: τη συνέντευξη και στη συμπλήρωση ερωτηματολογίου από τον ίδιο τον ερωτώμενο. Η συνέντευξη αφορά στην επιλογή ενός ειδικά εκπαιδευμένου ατόμου που κάνει τις ερωτήσεις και συμπληρώνει το ερωτηματολόγιο. Στη τελευταία περίπτωση, το ερωτηματολόγιο μπορεί να σταλεί ταχυδρομικά και να συμπληρωθεί από τον απογραφόμενο ή να μοιραστεί και να συλλεχθεί από κάποιον απογραφέα (Κουτσόπουλος, 2006).

Η επιλογή της κατάλληλης τεχνικής εξαρτάται από πολλές παραμέτρους και κατά κύριο λόγο από τα χαρακτηριστικά του πληθυσμού, το μέγεθος του δείγματος που πρόκειται να ληφθεί και τους πόρους που διατίθενται για την έρευνα. Συγκεκριμένα, πρέπει να εξεταστούν για την τελική επιλογή της κατάλληλης τεχνικής, οι παρακάτω παράγοντες:

1. Το περιεχόμενο της έρευνας
2. Το δείγμα
3. Το ποσοστό απόκρισης
4. Η διασπορά του δείγματος
5. Οι διατιθέμενοι πόροι για την έρευνα.

Στην παρούσα εργασία σαν μέθοδος συλλογής πρωτογενών στοιχείων επιλέχθηκε η τεχνική της συνέντευξης. Οι συνεντεύξεις σχεδιάστηκαν υπό το πρίσμα των θεματικών αξόνων, οι οποίοι εστιάζουν στις χωρικές και κοινωνικές συνιστώσες της εξέλιξης του φαινομένου της Παραθεριστικής Κατοικίας σε σχέση με την αγροτική δραστηριότητα στην περιοχή του Δήμου Βοιών Λακωνίας. Επιδίωξη είναι η άντληση πληροφοριών από την τοπική κλίμακα, με στόχο τη διαμόρφωση ενός ολοκληρωμένου πλαισίου το οποίο θα συμβάλλει στην αξιολόγηση και τη διαχρονική εξέλιξη του φαινομένου της παραθεριστικής κατοικίας σε συνάρτηση της σχέσης της αγροτικής δραστηριότητας.

Οι συνεντεύξεις, 10 τον αριθμό, πραγματοποιήθηκαν με άτομα με τα οποία βάσει της επαγγελματικής και κοινωνικής τους εξέλιξη θεωρήθηκαν ότι θα μπορούσαν να συμβάλλουν στην κατανόηση της πραγματικότητας για τον εμπλουτισμό των τελικών πορισμάτων. Στην κατεύθυνση αυτή επιλέχθηκαν επαγγελματίες (πολιτικοί μηχανικοί, τοπογράφοι, συμβολαιογράφοι, γεωπόνοι), πρόεδροι πολιτιστικών συλλόγων που αντιπροσωπεύουν κοινότητες με παραθεριστικό χαρακτήρα και ανθρώπους από τη δημοτική αρχή (δημοτικός σύμβουλος, αντιδήμαρχος, μέλη τοπικών συμβουλίων).

Όλες οι συνεντεύξεις πραγματοποιήθηκαν βάσει συγκεκριμένης δομής και θεματικών αξόνων αποσκοπώντας στη διερεύνηση του ζητήματος της συνύπαρξης ή της σύγκρουσης της παραθεριστικής κατοικίας και της αγροτικής γης. Στην κατεύθυνση αυτή υπήρχαν ερωτήσεις που αφορούσαν στο φαινόμενο της παραθεριστικής κατοικίας στην περιοχή και πώς αυτό αναπτύχθηκε διαχρονικά, ερωτήσεις σχετικά με τον αγροτικό τομέα της περιοχής και τη σχέση του με την παραθεριστική κατοικία και τις προβλέψεις τους για το φαινόμενο στην περιοχή. Όλες οι ερωτήσεις γίνονταν με τρόπο τέτοιο ώστε να αποφεύγεται η καθοδήγηση της συζήτησης για τη διεξαγωγή σωστών συμπερασμάτων.

Αναλυτικότερα, η πλειοψηφία των ερωτηθέντων αναγνωρίζει ότι οι περιοχές εντατικής ανάπτυξης παραθεριστικής κατοικίας στο δήμο εντοπίζονται *χωρικά* στους παραλιακούς οικισμούς (Προφήτη Ηλία, Κόρακα, Παλαιόκαστρο, Νερατζιώνα, Βιγκλάφια, Λίμνες, Μαραθιάς, Παραλία Βαρκό) και στους ημιορεινούς Μεσοχωρίου, Φαρακλού και Βαλτακίου. Ενώ δίνεται ποσοστό της τάξεως 40%- 55% ότι βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου δόμησης.

Η *χρήση* της παραθεριστικής κατοικίας γίνεται κατά τους θερινούς μήνες Ιούλιο-Αύγουστο, το μήνα Σεπτέμβριο αλλά και την περίοδο Χριστουγέννων και Πάσχα. Ιδιαίτερα την περίοδο του Πάσχα η χρήση της γίνεται πιο έντονη. Αξιοσημείωτο, είναι ότι κάποιοι ερωτηθέντες απάντησαν ότι η χρήση της γίνεται και το μήνα Νοέμβριο, που είναι ο κατ' εξοχήν μήνας συλλογής ελαιοκάρπου, βασικό προϊόν της περιοχής από ιδιοκτήτες ελαιοκτημάτων που διαμένουν στα αστικά κέντρα. Σε τέτοιες περιπτώσεις, η κατοικία εντοπίζεται εντός του ελαιοκλήματος.

Σχετικά με την *κοινωνική σύνθεση* των παραθεριστών η πλειοψηφία απάντησε ότι είναι συνήθως αστοί ή συνταξιούχοι μεσαίου εισοδήματος καθώς και Έλληνες μετανάστες από Αμερική ή Αυστραλία. Οι περισσότεροι έχουν καταγωγή από την περιοχή. Ωστόσο, σε κάποιες συνεντεύξεις αναφέρθηκε ότι τα τελευταία χρόνια παρατηρείται το φαινόμενο αγοράς γης και ανέγερση παραθεριστικής κατοικίας από:

- κατοίκους άλλων περιοχών της Λακωνίας (κυρίως Σπάρτη) στους οικισμούς Μαραθιά και Πλατανιστό
- κατοίκους Λεκανοπεδίου σε όλους σχεδόν τους παραλιακούς οικισμούς
- κατοίκους εξωτερικού (Γάλλοι, Γερμανοί κλπ) στους οικισμούς Βιγκλάφια, Μεγάλη Σπηλιά, Πλατανιστός αλλά και σε εκτός σχεδίου περιοχές στο Δ.Δ. Αγίου Νικολάου

Όσο αφορά στις *συνθήκες διαβίωσης* στις παραθεριστικές κατοικίες οι απαντήσεις διαφοροποιούνται. Όπως ήταν αναμενόμενο οι άνθρωποι που εκπροσωπούν τη δημοτική αρχή τις κρίνουν ικανοποιητικές χωρίς να αναλύσουν περαιτέρω το θέμα. Ωστόσο, οι υπόλοιποι ερωτηθέντες έκριναν τις συνθήκες διαβίωσης σε σχέση με την παροχή ύδρευσης, ηλεκτροδότησης, τηλεφωνικής σύνδεσης και την ύπαρξη ασφαλτόστρωσης. Όλοι σχεδόν οι παραλιακοί οικισμοί συνδέονται με ασφαλτοστρωμένο δρόμο και έχουν δίκτυο ύδρευσης, ηλεκτροδότησης και τηλεφώνων, εκτός των οικισμών του Δ.Δ. Αγίου Νικολάου (Κόρακας, Προφήτης Ηλίας, Τσουμάλα). Οι εκτός σχεδίου παραθεριστικές κατοικίες διαθέτουν συνήθως ρεύμα και νερό πολλές φορές μέσω των συστημάτων άρδρευσης που διαθέτουν (γεωτρήσεις- πηγάδια).

Στην ερώτηση σχετικά με το αν διαφαίνεται η *τάση μετατροπής* της παραθεριστικής κατοικίας σε μόνιμη το σύνολο των ερωτηθέντων ότι παρατηρείται η τάση αυτή από συνταξιούχους κυρίως που διαμένουν μόνιμα στα αστικά κέντρα, λόγω της επιδείνωσης των συνθηκών διαβίωσης σε αυτά.

Ενδιαφέρον προκαλούν οι απαντήσεις σχετικά με την *αλλοίωση του αγροτικού* ή παράκτιου χαρακτήρα της περιοχής από την ανάπτυξη της παραθεριστικής κατοικίας. Η πλειοψηφία των απαντήσεων θεωρούν ότι οι παρεμβάσεις στον αγροτικό χώρο είναι ήπιες και μικρής έκτασης. Επισημαίνεται, δε, ότι στα αγροτεμάχια στα οποία υπάρχουν τέτοιες κατοικίες εξακολουθούν να καλλιεργούνται είτε από τους ίδιους

ιδιοκτήτες είτε από τους ενοικιαστές αγρότες. Διαφοροποιούν, ωστόσο, τις απαντήσεις τους σχετικά με τον παράκτιο χώρο, όπου θεωρείται ότι οποιαδήποτε οικοδομική παρέμβαση στον παράκτιο χώρο θα έχει επίδραση στον χώρο και η πιθανή ανέγερση συγκροτημάτων παραθεριστικής κατοικίας από εταιρείες ή ιδιώτες θα επηρεάσει σε μεγάλο βαθμό τον χαρακτήρα της περιοχής.

Αναγνωρίζεται από το σύνολο των ερωτηθέντων ότι ο αγροτικός τομέας του δήμου υφίσταται πιέσεις συρρίκνωσης, φαινόμενο όμως που είναι πανελλήνιο. Οι λόγοι στους οποίους αποδίδεται αυτό, κάνοντας μια προσπάθεια να ομαδοποιηθούν οι απαντήσεις αναφέρονται παρακάτω:

- Οι τιμές και η διάθεση των παραδοσιακών αγροτικών προϊόντων της περιοχής σε σχέση με την αύξηση του κόστους καλλιέργειας. Αναφερόμενοι, κυρίως στο κρεμμύδι και το λάδι.
- Η υποβάθμιση και η εκτόπιση από τις αγορές του βασικού προϊόντος της περιοχής (κρεμμύδι Βατικών) από άλλες νέες ποικιλίες που εκμηδένισαν το βασικό πλεονέκτημά του (η πρωιμότητά του) καθώς και η ελεύθερη εισαγωγή από άλλες χώρες.
- Η δυσκολία και η απροθυμία των αγροτών να ασχοληθούν με νέες καλλιέργειες
- Η απροθυμία των νέων να ασχοληθούν με την καλλιέργεια της γης, η τάση φυγής προς τα αστικά κέντρα και η εκτόπισή τους από τους φθηνούς οικονομικούς μετανάστες που έχουν κατακλύσει την περιοχή.

Σε μια προσπάθεια συσχέτισης της συρρίκνωσης αυτής με την ανάπτυξη της παραθεριστικής κατοικίας οι απαντήσεις που δόθηκαν ήταν ότι η παραθεριστική κατοικία δεν διαδραματίζει ουσιαστικό ρόλο αλλά μόνο στο βαθμό που αυτές αυξάνουν το συνολικό τουριστικό προϊόν και υπάρχει μετατόπιση απασχολούμενων προς τον τριτογενή τομέα (τουρισμό).

Ειδικότερα, σε ερώτηση αν “πιστεύετε ότι η ανάπτυξη της παραθεριστικής κατοικίας υπό τη μορφή της β κατοικίας, σε αγροτικές περιοχές λειτουργεί ανταγωνιστικά ή συνεργιστικά με τη κυριαρχούσα χρήση γης” οι απαντήσεις που δόθηκαν είχαν διττή σημασία. Κάποιοι απάντησαν ότι δεν επηρεάζει σε μεγάλο βαθμό ενώ παρατηρείται το φαινόμενο πλησίον των κατοικιών να καλλιεργείται η αγροτική γη. Ωστόσο, σημειώθηκε το γεγονός να αγοράζονται αγροτεμάχια με προοπτική δημιουργίας

κατοικίας και ως τότε να παραμελείται η αγροτική γη. Σημαντικό γεγονός είναι ότι η αυξημένη παραθεριστική κατοικία έχει ως συνέπεια την αύξηση της τιμής της γεωργικής γης, καθώς οι πωλητές αποβλέπουν στη μετατροπή της γης τους σε οικόπεδο. Σε δύο μόνο περιπτώσεις διαχωρίστηκε η απάντηση όπου θεωρήθηκε ότι η ήπια ανάπτυξη των παραθεριστικών κατοικιών σε περιοχές όπως στο Δ.Δ Αγίου Νικολάου δεν επηρεάζει σε μεγάλο βαθμό σε αντίθεση με τους οικισμούς που παρουσιάζεται έντονη ανάπτυξη τέτοιων κατοικιών (όπως Μαραθιάς, Βιγκλάφια) λειτουργεί ανταγωνιστικά.

Σχετικά με τις εκτιμήσεις των ερωτηθέντων για τις τιμές των αγροτεμαχίων σημειώθηκε στην πλειοψηφία μια έλλειψη ενημέρωσης, με την πλειοψηφία των απαντήσεων να είναι αισθάνονται ότι έχουν αυξηθεί χωρίς όμως να μπορούν να το τεκμηριώσουν επαρκώς. Σε τρεις περιπτώσεις επισημάνθηκε ότι οι τιμές στο Μαραθιά (Δ.Δ. Ελίκας) έχουν αυξηθεί κατά πολύ τα τελευταία χρόνια αρκετά, ενώ την τελευταία δεκαετία οι τιμές στη Νεάπολη στο παραλιακό τμήμα πιθανώς να έχουν τετραπλασιασθεί.

Εν συνεχεία, η απουσία σχεδιασμού και κρατικής πρόνοιας αναγνωρίζεται από το σύνολο των ερωτηθέντων, με τους εκπροσώπους της δημοτικής αρχής να είναι λακωνικοί στο θέμα αυτό. Τα προβλήματα που απορρέουν από την κατάσταση αυτή συνοπτικά είναι:

- Η άναρχη δόμηση κατοικιών
- Οικονομική επιβάρυνση των κατοίκων του δήμου και του κράτους για την ανάπτυξη των δικτύων υποδομής
- Η συνέχιση του ρουσφετολογικού χαρακτήρα του ελληνικού πολιτικού συστήματος σε επίπεδο Δήμου-Νομαρχίας- Κεντρικής Κυβέρνησης.

Όσον αφορά στην πορεία της ανάπτυξης των παραθεριστικών κατοικιών θεωρείται ότι τη δεκαετία του 90 παρατηρείται έντονη ανάπτυξη σε εντός σχεδίου περιοχές και μεγάλος αριθμός αυθαιρέτων νομιμοποιείται. Αναφέρθηκαν οι οικισμοί Μαραθιάς- Πλατανιστός- Λίμνες- Παλαιόκαστρο. Τα μετέπειτα χρόνια λόγω κορεσμού οικοπέδων σε συνδυασμό με την αύξηση των τιμών σε εντός σχεδίου παρατηρείται αύξηση της παραθεριστικής κατοικίας σε αγροτεμάχια.

Τέλος, οι προβλέψεις για την ανάπτυξη της παραθεριστικής κατοικίας χαρακτηρίζονται ιδιαίτερα ευνοϊκές στο σύνολο των συνεντεύξεων. Ο χαρακτήρας του δήμου και η γειτνίαση του με Κύθηρα – Μονεμβάσια- Ελαφόνησο καθώς και η μελλοντική βελτίωση των υποδομών αποτελούν στοιχεία τα οποία θα διαδραματίσουν σημαντικό ρόλο στην αύξηση της ζήτησης για παραθεριστική κατοικία στο Δήμο. Αναφέρθηκαν, ωστόσο επιφυλάξεις για την πραγματοποίηση διαφορετικών δράσεων πιθανόν ρυπογόνων (εργοστάσιο παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας, η περαματοποίηση του κόλπου από πλοία) οι οποίες αντιστρέφουν τη μέχρι σήμερα διαφαινόμενη τάση.

Συμπερασματικά, στις απαντήσεις που δόθηκαν στα διάφορα ερωτήματα θα μπορούσε να ειπωθεί ότι δεν συναντήθηκαν σημαντικές διαφοροποιήσεις. Αυτό θα μπορούσε να δικαιολογηθεί από το γεγονός ότι το ζήτημα της παραθεριστικής κατοικίας δεν έχει μελετηθεί επαρκώς στην Ελλάδα με συνέπεια να υπάρχουν βασικά κενά ενημέρωσης. Η ανάπτυξη της παραθεριστικής κατοικίας στο δήμο αναγνωρίζεται ως υπάρχουσα κατάσταση και ως διαφαινόμενη τάση. Ωστόσο, δεν έχει απασχολήσει περαιτέρω την κοινωνία του Δήμου ο τρόπος γέννησης του φαινομένου αυτού, οι επιρροές του και τη μελλοντική του πορεία.

6.3. ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ Η ΣΧΕΣΗ ΤΟΥ ΜΕ ΤΟΝ ΠΑΡΑΚΤΙΟ ΚΑΙ ΑΓΡΟΤΙΚΟ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ ΤΟΥ

Ο αστικός χώρος των οικισμών της μελέτης ποικίλλει ανάλογα με το χαρακτήρα του καθενός και τη γεωγραφική του θέση στο ευρύτερο φυσικό περιβάλλον. Οι πεδινοί οικισμοί δημιουργήθηκαν μεταγενέστερα διατηρώντας μια ξεχωριστή φυσιογνωμία γνώριμη των αγροτικών οικισμών της ελληνικής επαρχίας ενώ οι μικροί παραλιακοί οικισμοί είναι πλέον πρόσφατοι και καλύπτουν κυρίως ανάγκες δεύτερης κατοικίας.

Στον εξωαστικό χώρο της μελέτης περίπτωσης υπάρχουν δυο κατηγορίες χρήσεων που η κάθε μία αντιμάχεται την άλλη για την επέκταση και την προστασία της. Η πρώτη σχετίζεται με το φυσικό περιβάλλον – τη γεωργική γη και τις δασικές εκτάσεις που υφίστανται συνεχείς πιέσεις για τη συρρίκνωση του χώρου τους και αλλοίωση του χαρακτήρα τους από άλλες χρήσεις. Ενώ η δεύτερη αφορά την οικιστική

ανάπτυξη, είτε αυτή εξυπηρετεί κατοικία κυρίως την παραθεριστική, είτε τις οικονομικές δραστηριότητες.

Χαρακτηριστικό της οικιστικής ανάπτυξης της υπό μελέτη περιοχής είναι οι έντονοι ρυθμοί ανάπτυξης περιοχών παραθεριστικής κατοικίας χωρίς να λαμβάνεται, απαραίτητα, η αντοχή του φυσικού περιβάλλοντος και η δυνατότητα υποδομών. Η γεωργική γη, παράλληλα, δέχεται πιέσεις συρρίκνωσης με την εμφάνιση του φαινομένου της διάσπαρτης ανάπτυξης παραθεριστικής κατοικίας. Κάποια από τα χαρακτηριστικά των αποτελεσμάτων ανάπτυξης της παραθεριστικής κατοικίας παρουσιάζονται ακολούθως.

Όπως έχει επισημανθεί και σε προηγούμενα υποκεφάλαια το θεσμοθετημένο εντός σχεδίου απόθεμα γης για οικιστική χρήση είναι πολύ μεγάλο. Στη κατεύθυνση αυτή παρατηρείται το φαινόμενο να υπάρχουν πολλά αδιάθετα οικοπέδα εντός των ορίων των παραλιακών οικισμών, η δε δόμηση πραγματοποιείται συνήθως στις παρακείμενες εκτός σχεδίου περιοχές όπου η γη είναι φθηνότερη. Η λογική αυτή καθώς και το ισχύον θεσμικό πλαίσιο, όπως είναι αναμενόμενο, έχει αντίκτυπο και στα μεγέθη των οικοπέδων καθώς παρατηρούνται μικρά μεγέθη στα εντός σχεδίου οικοπέδα (>500m) και μεγαλύτερα στα εκτός σχεδίου δόμηση(τουλάχιστον 4 στρέμματα).

Εικόνα 6.3.1: Συνύπαρξη αγροτικής γης και δεύτερης κατοικίας στον οικισμό Μαραθιά (i)



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Παρατηρείται αύξηση των τιμών την τελευταία δεκαετία ειδικά σε κάποιους παραλιακούς οικισμούς όπου εμφανίζεται έντονα το φαινόμενο της παραθεριστικής κατοικίας. Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι αγροτεμάχια τα οποία είναι εκτός οριοθετούμενων οικισμών και εντάσσονται στην παράκτια ζώνη οι πραγματικές τους αξίες προσομοιάζουν με τις αντίστοιχες σε εντός σχεδίου περιοχές. Ενδεικτικά οι τιμές σε κάποιους παραλιακούς οικισμούς κυμαίνονται:

Πίνακας 6.3: Τιμές οικοπέδων και αγροτεμαχίων σε επιλεγμένους οικισμούς

Οικισμοί	Τιμές εντός οικισμών (500τμ)		Τιμές εκτός σχεδίου (500τμ)	
	2008	1999	2008	1999
Νεάπολη (Δ.Δ.Νεαπόλεως)	147000	35500	40000-45000	25000-30000
Βιγκλάφια (Δ.Δ.Αγίου Γεωργίου)	20000-25000	18000	17000-19000	15000
Πρ.Ηλίας (Δ.Δ.Αγίου Νικολάου Βοιών)	20000	10000	8000- 9000	7000
Μαραθιάς (Δ.Δ.Ελίκας)	30.000- 35.000	17000	20000	10000
Παλαιόκαστρο (Δ.Δ.Λαχίου)	20.000	10000	12000-15000	8000-10000
Πλατανιστός (Δ.Δ.Παντανάσσης)	15000 - 17.000	8000	6000-8000	4000-6000

Πηγή: Εμπειρική έρευνα

Το φυσικό περιβάλλον, όπως συμβαίνει σε πολλούς μικρού μεγέθους οικισμούς της επαρχίας, ενσωματώνεται στο αστικό περιβάλλον, καθώς υπάρχουν ακόμα αδόμητες εκτάσεις που βρίσκονται εντός σχεδίου και έτσι φαίνεται ότι αποτελεί συστατικό στοιχείο του. Οι δυο αυτές κατηγορίες χώρου δρουν συμπληρωματικά και αποτελούν αναπόσπαστο στοιχείο της φυσιογνωμίας της περιοχής. Ωστόσο, η σύγχρονη τάση ανάπτυξης του αστικού περιβάλλοντος δεν εναρμονίζεται πάντα με το φυσικό περιβάλλον, *δρουν ανταγωνιστικά* και το τελικό αποτέλεσμα είναι η γενικότερη υποβάθμιση της περιοχής. Τα χαρακτηριστικά στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος που ενσωματώνονται στο αστικό περιβάλλον των οικισμών που μελετώνται είναι:

- Οι ακτές στους παραλιακούς οικισμούς
- Η γεωργική γη στους πεδινούς οικισμούς

Εικόνα 6.3.2: Συνύπαρξη αγροτικής γης και δεύτερης κατοικίας στον οικισμό Μαραθιά (ii)



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Εικόνα 6.3.3: Συνύπαρξη αγροτικής γης και δεύτερης κατοικίας στον οικισμό Λίμνες



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Εικόνα 6.3.4: Συνύπαρξη αγροτικής δραστηριότητας και δεύτερης κατοικίας στον εξωαστικό χώρο



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Παράλληλα, η έλλειψη θεσμικού πλαισίου αλλά και μηχανισμών πολεοδομικού ελέγχου επιβάρυναν την κατάσταση αυτή. Παρά τη γραφικότητα των ακτών στις οποίες έχουν κτισθεί, δεν διατηρούν καμία αξιόλογη φυσιογνωμία και οι οικιστικοί τύποι χαρακτηρίζονται από την προχειρότητα των κατασκευών, λόγω του μικρού χρόνου λειτουργίας του περιορίζεται μόνο κατά τη θερινή περίοδο.

Τα προαναφερόμενα χαρακτηριστικά ανάπτυξης της παραθεριστικής κατοικίας θα μπορούσαν να συσχετιστούν με μια σειρά κριτηρίων (χωρική οργάνωση, πολεοδομικό πλαίσιο, συνύπαρξη χρήσεων γης- γεωργικής δραστηριότητας κα) αποτέλεσμα της οποίας θα ήταν ο προσδιορισμός μορφών/ τύπων ανάπτυξης της που παρουσιάζονται στη μελέτη περίπτωσης αντίστοιχες με αυτές που αναφέρονται σε προηγούμενο κεφάλαιο¹⁵. Κάτι τέτοιο παρουσιάζει εξαιρετικό ενδιαφέρον και θα μπορούσε να αποτελέσει θέμα για περαιτέρω έρευνα.

¹⁵ Βλέπε τέταρτο κεφάλαιο

Εικόνα 6.3.5: Αλλοίωση παράκτιου χώρου



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Την ανάγκη για προστασία και συνετή διαχείριση του εξωαστικού χώρου αναγνωρίζεται και στο υπό εκπόνηση Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου. Σύμφωνα με αυτό οι προτάσεις για την οργάνωση του εξωαστικού χώρου στηρίζονται στις αρχές της αειφόρου ανάπτυξης του αγροτικού χώρου συμπεριλαμβανομένου του αστικού χώρου και του αειφόρου τουρισμού και επιδιώκεται μεταξύ άλλων:

- Η δημιουργία χωρικού δικτύου με ζώνες ήπιας αγροτικής ανάπτυξης συνδυάζοντας παραγωγικές δραστηριότητες συμβατές με την προστασία και ανάδειξη του περιβάλλοντος
- Η αναβάθμιση του αγροτικού χώρου με παρεμβάσεις και στόχο την αναβάθμιση της γεωργίας και κτηνοτροφίας, τη διαφύλαξη της γεωργικής γης και την καθιέρωση μορφών παραγωγής φιλικότερων στο περιβάλλον και τέλος σταδιακή ανάπτυξη παραδοσιακών μορφών γεωργικών καλλιεργειών και κτηνοτροφικών εκμεταλλεύσεων.
- Τον σχεδιασμό και την ολοκληρωμένη διαχείριση της παράκτιας ζώνης.

Η διατύπωση των προτάσεων που αφορούν στην οικιστική ανάπτυξη του Δήμου, έχουν ως βασικούς άξονες:

- Την υιοθέτηση του προτύπου της “συμπαγούς πόλης”, όπως προβλέπεται από το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, η οποία συνίσταται στην αποφυγή αναιτιολόγητων επεκτάσεων που

μετατρέπουν την ύπαιθρο σε αστική γη, καταναλώνουν τους πόρους, καταστρέφουν το τοπίο αυξάνουν το κόστος των υποδομών, την κυκλοφορία και επομένως τη ρύπανση και την κατανάλωση.

- Την αξιοποίηση – ενσωμάτωση του υφιστάμενου οικιστικού αποθέματος.
- Τη βιώσιμη ανάπτυξη των οικισμών, με τη διατήρηση της πολιτιστικής κληρονομιάς και τη συγκράτηση του πληθυσμού

Διαπιστώνεται, λοιπόν, μια ανάγκη προστασία της γεωργικής γης από τις οικιστικές πιέσεις που δέχεται τα τελευταία χρόνια. Ο ρόλος της παραθεριστικής κατοικίας και η έντονη ανθρώπινη παρουσία στις παραλιακές και πεδινές ζώνες αναγνωρίζεται ότι έχουν επιφέρει σημαντικές αλλοιώσεις στο φυσικό περιβάλλον, στην κατεύθυνση αυτή επιδιώκεται η οργάνωση των χρήσεων γης. Παρόλα αυτά, στο υπό εκπόνηση ΓΠΣ “ δεν προτείνεται ένταξη παραλιακών εκτάσεων ως οργανωμένοι υποδοχείς Β κατοικίας καθόσον μια ενιαία πυκνή δόμηση σε μεγάλο μήκος ακτών αλλοιώνει δραματικά το τοπίο αισθητικά και υποβαθμίζει περιβαλλοντικά την περιοχή”.

Ωστόσο, πρέπει να επισημανθεί ότι στον υφιστάμενο σχεδιασμό έτσι όπως έχει παρουσιαστεί και αξιολογηθεί στο θεωρητικό πλαίσιο και έτσι όπως προωθείται με πολιτικές αποφάσεις, ο ρόλος της τοπικής κοινωνίας στις αναπτυξιακές επιλογές του τόπου είναι εξαιρετικά περιορισμένος έως ανύπαρκτος. Αντίθετα, στην Ουαλία¹⁶ διαπιστώνεται ότι ο ρόλος της τοπικής κοινωνίας, είναι καθοριστικός παράγοντας στο σχεδιασμό, αφού η επιλογή κατάλληλων περιοχών ανάπτυξης της παραθεριστικής κατοικίας γίνεται πάντα με τη σύμφωνη γνώμη των με αποτέλεσμα να ενισχύεται η κοινωνική αποδοχή. Οι τοπικές αρχές έχουν βασική επιδίωξη να ρυθμίσουν τις χρήσεις γης της κάθε περιοχής. Ειδικότερα, στο ζήτημα της παραθεριστικής κατοικίας εξετάζονται όλοι οι παράμετροι και δίνεται άδεια χωροθέτησης μόνο στις περιπτώσεις όπου μια αλλαγή στη χρήση δεν είναι αντίθετη στο κοινοτικό καλό. Στην Ελλάδα, μια τέτοια προσέγγιση σχεδιασμού απουσιάζει εξ ολοκλήρου, γεγονός που απορρέει από την έλλειψη τόσο γενικότερου σχεδιασμού και κυρίως χωροταξικών σχεδίων όσο και διαδικασιών που θα καθιστούσαν δυνατή την συνθετική και σε ευρύτερο πλαίσιο εκτίμηση κοινωνικών, περιβαλλοντικών, και όχι μόνο, επιπτώσεων.

¹⁶ Βλέπε κεφαλ. 2^ο

ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΕΙΣ

Η διερεύνηση των δυνατοτήτων και των προβλημάτων που προκύπτουν από τη συνύπαρξη της παραθεριστικής κατοικίας και της αγροτικής δραστηριότητας με μελέτη περίπτωσης το Δήμο Βοιών του Νομού Λακωνίας αποτέλεσε το αντικείμενο της παρούσας διπλωματικής. Για τη διερεύνηση του ζητήματος της συνύπαρξης ή της σύγκρουσης της παραθεριστικής κατοικίας και της αγροτικής γης καθώς και της αναζήτησης των μηχανισμών του φαινομένου των παραμέτρων που την προσδιορίζουν διαχρονικά πραγματοποιήθηκε εκτενής επεξεργασία δευτερογενών και πρωτογενών δεδομένων που αφορούν στη μελέτη περίπτωσης, τα αποτελέσματα της οποίας εμπλουτίστηκαν με την πληροφορία που αντλείται από την έρευνα πεδίου και τη διερεύνηση του θεσμικού πλαισίου.

Η ρύθμιση της χωρικής οργάνωσης των δεύτερων κατοικιών εντάσσεται, σε πολλές ευρωπαϊκές χώρες, στο πλαίσιο του συνολικού συστήματος χωροταξικού σχεδιασμού, αφενός με σχεδιαστικά εργαλεία διατομεακού χαρακτήρα, και αφετέρου με σχεδιαστικά εργαλεία ειδικού (θεματικά ή τομεακού) χαρακτήρα. Ο βαθμός στον οποίο το σύστημα σχεδιασμού της κάθε χώρας έχει άμεση σχέση και ενσωματώνει κοινωνικές και οικονομικές διαστάσεις, ή είναι περισσότερο προσανατολισμένο στον έλεγχο των χρήσεων γης και την ανάπτυξη διαχωρίζει σημαντικά τις πολιτικές που ακολουθούνται στα σχετικά θέματα.

Στην Ελλάδα αντίθετα, το φαινόμενο της παραθεριστικής κατοικίας δεν αντιμετωπίστηκε με τη δέουσα σημασία τόσο στο σύνολο των πολιτικών που ακολουθήθηκαν όσο και στα πορίσματα που απορρέουν από το θεσμικό πλαίσιο. Οι πολιτικές ανάπτυξης αγροτικού χώρου καθώς και ο στρατηγικός χωροταξικός σχεδιασμός, προσεγγίζοντάς τον από την σκοπιά των θεμάτων που πραγματεύεται η παρούσα διπλωματική, θα μπορούσε να υποστηριχθεί ότι είναι αποσπασματικά χωρίς να δίνει ιδιαίτερες κατευθύνσεις, καθιστώντας τα αδύναμα. Αν και ο ρόλος των πολιτικών ανάπτυξης δεν απαιτεί να δίνουν χωρικές λύσεις, ωστόσο οι λειτουργίες που αναπτύσσονται στις αγροτικές περιοχές καθιστούν μια προσέγγιση πολυδιάστατη αναγνωρίζοντας τις αλληλεπιδράσεις και τις αλληλοσυσχετίσεις μεταξύ παραγωγικών, κοινωνικών και περιβαλλοντικών παραγόντων.

Οι χωρικές και οι κοινωνικές συνιστώσες της εξέλιξης του φαινομένου της Παραθεριστικής Κατοικίας σε σχέση με την αγροτική δραστηριότητα μελετήθηκαν εκτενέστερα στην περιοχή του Δήμου Βοιών Λακωνίας. Η αναλογία κύριας και δευτερεύουσας κατοικίας στη μελέτη περίπτωσης, καταγράφει την τάση, αλλά και τη δυναμική που επικρατεί στο Δήμο. Περιοχές εντατικής ανάπτυξης παραθεριστικής κατοικίας στην εκτός σχεδίου περιοχή νόμιμη ή αυθαίρετη εντοπίζεται κυρίως στις παραλιακές ζώνες.

Διαπιστώνεται ότι τα Δ. Διαμερίσματα με τους παραλιακούς οικισμούς ή τους οικισμούς που βρίσκονται κοντά στην παραλία έχουν μεγαλύτερη δυναμική και προοπτικές ανάπτυξης καθώς ένα μεγάλο μέρος των κατοικιών αντί να εγκαταλείπεται χρησιμοποιείται ως εξοχική κατοικία, γεγονός που αποτυπώνει τη διάθεση και την επιθυμία για την εγκατάσταση στη μελέτη περίπτωσης είτε κατοίκων που έχουν μεταναστεύσει σε άλλες περιοχές, είτε επισκεπτών εκτός Δήμου. Παράλληλα, το μεγάλο ποσοστό των δευτερευουσών κατοικιών αποκαλύπτει τη δυναμική του Δήμου ως παραθεριστικός πόλος έλξης κυρίως κατά τη θερινή περίοδο ενώ σημειώνεται η τάση για μετατροπή αυτών σε μόνιμες. Η ανάπτυξη της παραθεριστικής κατοικίας στο δήμο αναγνωρίζεται ως υπάρχουσα κατάσταση και ως διαφανόμενη τάση. Ωστόσο, δεν έχει απασχολήσει περαιτέρω την κοινωνία του Δήμου ο τρόπος γέννησης του φαινομένου αυτού, οι επιρροές του και τη μελλοντική του πορεία.

Η γεωργική γη υφίσταται συνεχείς πιέσεις για συρρίκνωση του χώρου της και αλλοίωση του χαρακτήρα της από άλλες λειτουργίες χωρίς να διαθέτει, εκ των πραγμάτων την εγγενή δυναμικότητα για να αντεπεξέλθει στις πιέσεις αυτές χωρίς θεσμοθετημένη προστασία. Μεγάλο μέρος της γειτνιάζει με την παράκτια ζώνη όπου υπάρχει έντονη πίεση οικιστικής ανάπτυξης. Παρατηρείται ότι μεγάλο τμήμα του αγροτικού χώρου έχει αποκτήσει δόμηση και χαρακτηριστικά ανάλογα με αυτά του παρακείμενου εντός σχεδίου χώρου. Ειδικότερα, τα στατιστικά στοιχεία δείχνουν ότι στα Δ. Διαμερίσματα όπου υπάρχουν υψηλά ποσοστά κενών κατοικιών υπάρχει αντίστοιχη μείωση της καλλιεργούμενης έκτασης (Δ.Δ Ελίκας, Νεάπολης).

Παράλληλα, οι δυνατότητες άσκησης αγροτικών δραστηριοτήτων περιορίζονται σημαντικά, για μια σειρά από λόγους, όπως η αλλαγή ιδιοκτησιακού καθεστώτος και απόκτηση πρώην αγροτεμαχίων από μη αγρότες που τα αφήνουν ακαλλιέργητα, με στόχο την προσδοκώμενη μελλοντική γαιοπρόσοδο από την οικοδόμηση ή αδυναμία χρήσης μεθόδων εκμήχανισμένης καλλιέργειας λόγω της διακοπής της εδαφικής συνέχειας των καλλιεργούμενων εκτάσεων.

Από την άλλη, ο εντός σχεδίου χώρος στους υπό μελέτη οικισμούς παραμένει σε μεγάλο τμήμα του με χαμηλές πυκνότητες, συγκρίσιμες με του εκτός σχεδίου χώρου καθώς παρατηρείται το φαινόμενο να υπάρχουν πολλά αδιάθετα οικόπεδα εντός των ορίων των παραλιακών οικισμών, η δε δόμηση πραγματοποιείται συνήθως στις παρακείμενες εκτός σχεδίου περιοχές όπου η γη είναι φθηνότερη.

Η χωρική οργάνωση της παραθεριστικής κατοικίας, επίσης, σχετίζεται άμεσα και με το σχεδιασμό των χρήσεων γης. Ο σχεδιασμός χρήσεων γης, με την αυτονομία που τον διακρίνει, συμβάλλει στη συνολική χωρική οργάνωση και την αντιμετώπιση θεμάτων όπως αποφυγή προβλημάτων από τις συγκρούσεις χρήσεων γης. Εντούτοις, όπως έχει αναλυθεί σε κεφάλαιο της παρούσας διπλωματικής οι περιοχές που καλύπτονται με σχέδια χρήσεων γης στον εξωαστικό χώρο στην Ελλάδα, είναι εξαιρετικά περιορισμένες σε έκταση. Το ισχύον θεσμικό πλαίσιο για την εκτός σχεδίου δόμηση είναι ένας από τους κύριους παράγοντες του τρόπου ανάπτυξης της παραθεριστικής κατοικίας. Στη δεδομένη περίπτωση ένα ατελές και ξεπερασμένο κανονιστικό θεσμικό πλαίσιο δόμησης υποκαθιστά ανεπιτυχώς την πολιτική γης και τον χωροταξικό σχεδιασμό χωρίς κανένα κοινωνικό προσανατολισμό.

Διαπιστώνεται, λοιπόν, μια ανάγκη προστασίας της γεωργικής γης από τις οικιστικές πιέσεις που δέχεται τα τελευταία χρόνια. Ο ρόλος της παραθεριστικής κατοικίας και η έντονη ανθρώπινη παρουσία στις παραλιακές και πεδινές ζώνες αναγνωρίζεται ότι έχουν επιφέρει σημαντικές αλλοιώσεις στο φυσικό περιβάλλον. Στο πλαίσιο αυτό και σε συνάρτηση με τις πληροφορίες που απορρέουν από τις συνεντεύξεις οδηγούμαστε στην επαλήθευση των υποθέσεων εργασίας σε σχέση πάντα με την συγκεκριμένη μελέτη περίπτωσης και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της.

Τα παραπάνω δίνουν μια σύντομη αλλά σφαιρική εικόνα του τρόπου ανάπτυξης της παραθεριστικής κατοικίας εν συναρτήσει της αγροτικής γης. Τα χαρακτηριστικά ανάπτυξης της παραθεριστικής κατοικίας σε αγροτική γη έτσι όπως έχουν αναλυθεί στη παρούσα διπλωματική θα μπορούσαν να αποτελέσουν το έναυσμα για περαιτέρω έρευνα στην κατεύθυνση αυτή. Ειδικότερα, θα μπορούσαν να συσχετιστούν με μια σειρά κριτηρίων (χωρική οργάνωση, πολεοδομικό πλαίσιο, συνύπαρξη χρήσεων γης-γεωργικής δραστηριότητας κα) και παράλληλα να διερευνηθούν ειδικά θέματα, όπως για παράδειγμα η διαφαινόμενη τάση μετατροπής της β κατοικίας σε μόνιμη.

Η διαδικασία αυτή θα αποσκοπούσε στην ανάδειξη ενός πλαισίου πολιτικής σχεδιασμού της χωρικής οργάνωσης της παραθεριστικής κατοικίας σε περιοχές που σχετίζονται με τον αγροτικό τομέα. Ο σχεδιασμός αυτός θα έχει κοινωνικό προσανατολισμό με την τοπική κοινωνία να αποτελεί καθοριστικό παράγοντα αποφάσεων. Αν θα λειτουργήσει, ωστόσο, ως αποτελεσματικός μηχανισμός χωρικής οργάνωσης της παραθεριστικής κατοικίας θα συσχετιστεί από το περιεχόμενό του και την πορεία του συνολικού συστήματος σχεδιασμού στη χώρα.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΕΣ ΑΝΑΦΟΡΕΣ

Αλεξανδροπούλου Α., Μακράκης- Καραχάλιος Χ., (1999): Παραθεριστική κατοικία: Θεσμοί και Πραγματικότητα_Η περίπτωση της Ασπροβάλλτας, Διπλωματική εργασία, Βόλος.

Αραβαντινός, (1997):Πολεοδομικός Σχεδιασμός για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου, Αθήνα.

Βασενχόβεν, (2008): Εθνικός χωροταξικός σχεδιασμός: περιεχόμενο, διαδικασία, σχέδια και προγράμματα. Νόμος και φύση.

Βλαντού Σάντρα (2008) Η εκτός σχεδίου δόμηση, Νόμος και Φύση.

Γκέσκου Ιφιγένεια Διαχείριση Παράκτιου Χώρου, Γενική Θεώρηση- Ειδικά Θέματα (σημειώσεις παραδόσεων), 2001, Βόλος.

Γκόρτσος, Κ., Θανοπούλου, Μ., Καμούτση, Φ., Μαλούτας, Θ., Σαγιάς, Ι., Παναγιωτάτου, Ε., Ειδικοί Συνεργάτες: Αυγερινού, Σ., Φιλιππίδης, Δ., Δεφνερ, Α., Τσάρτας, Π., “Παραθεριστική Κατοικία και Οικιστική Ανάπτυξη στην Ελλάδα”, ΕΜΠ/ΕΚΚΕ στο βιβλίο ‘Μεσογειακός Χώρος’ Καθηγητής Β. Cori (επιμ.), Τμήμα Γεωγραφίας Πανεπιστημίου Πίζας, υπό έκδοση, Σπουδαστικές σημειώσεις, 2007.

Γούσιος, Δ. (2003) “Ανάπτυξη αγροτικού χώρου”, *Πανεπιστημιακές Σημειώσεις*, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας.

COCCOSSIS H., PARPAIRIS A. (1993), Environment and tourism issues: Preservation of local identify and Growth Management, in KONSOLA D. (ed.) Culture, Environment and Regional Development, Regional Development Institute, Athens, 1993.

Gallent N., Mace A., Tewdwr- Jones M.: Dispelling a myth? Second homes in rural Wales. Bartlett School of Planning, University College London, 2003.

Gallent N., Tewdwr- Jones M: Second Homes and UK Planning System: Planning Practice & Research, Vol.16, No 1, pp.59-69, 2001.

Ζεντέλης, Π.: Η παραθεριστική κατοικία στην Ελλάδα, Ημερίδα 27.05.2006, ΕΜΠ& ΕΛ.Ι.Ε.: REAL ESTATE: Δυνατότητες και Προοπτικές.

Κοκκώσης Χ., Τσάρτας Π. (2001): Βιώσιμη Τουριστική ανάπτυξη και Περιβάλλον, Εκδόσεις Κριτική, Αθήνα.

Κουτσόπουλος Κ.(2006): Ανάλυση του Χώρου: Θεωρία, Μεθοδολογία και τεχνικές. Αθήνα Εκδόσεις Διηνεκές 2006.

Λαμπριανίδης, (2001): Οικονομική Γεωγραφία. Αθήνα: Εκδόσεις Πατάκη.

Μαραβέγιας, Ν. (2000) “Η μεταρρύθμιση της Κοινής Αγροτικής Πολιτικής και η νέα διεύρυνση της Ευρωπαϊκής Ένωσης” στο: Ε. Ανδρικοπούλου και Γρ. Καυκαλάς (επ.) *Ο νέος Ευρωπαϊκός χώρος, Η διεύρυνση και η γεωγραφία της Ευρωπαϊκής Ανάπτυξης*, Αθήνα: Εκδόσεις Θεμέλιο, 277-314.

Νικολάου Α., Σταματίου Ε. (1999): Η εξέλιξη της οικιστικής ανάπτυξης στον παράκτιο χώρο, Πανελλήνιο Συνέδριο Διαχείριση και βελτίωση παράκτιων ζωνών, ΕΜΠ- Εργαστήριο Λιμενικών Έργων, Αθήνα.

Οικονόμου, Δ. (1994): «Σύστημα χωροταξικού σχεδιασμού και ειδικές χωροταξικές μελέτες». *Δίκαιο και Περιβάλλον*, τευχ. 1, σς. 41 – 86.

Οικονόμου, Δ. (1995): «Χρήσεις γης και δόμηση στον εξωαστικό χώρο: η ελληνική εκδοχή της Αειφορίας». Σειρά Ερευνητικών Εργασιών, 95-01, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας- Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Βόλος.

Οικονόμου, (2004α) : Πολεοδομική πολιτική στην Ελλάδα: δομικά χαρακτηριστικά και σημερινές τάσεις στο Πόλη και Χώρος από τον 20ο στον 21ο αιώνα (τιμητικός

τόμος για τον καθηγητή Αθανάσιο Αραβαντινό), αθήνα 2004 (ΕΜΠ, Τμήμα Αρχιτεκτόνων Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, ΤΜΧΠΠΑ, ΣΕΠΟΧ).

Οικονόμου, Δ. (2004β): Πολεοδομία ΙΙΙ. Πανεπιστημιακές Σημειώσεις. Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας.

Οικονόμου, Δ. (2004γ): Χωροταξία Ι: Εισαγωγή στην Χωροταξική Πολιτική Πανεπιστημιακές Σημειώσεις. Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας.

Οικονόμου, Δ. (2000): «Σύστημα χωρικού σχεδιασμού. Η ελληνική πραγματικότητα και η διεθνής εμπειρία». Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών, τ. 101-102, Α'-Β', σσ. 3-58.

Οικονόμου, Δ. (2002α): «Το θεσμικό πλαίσιο της χωροταξίας και οι περιπέτειές του». Αειχώρος, τ.1, σσ.116-127.

Οικονόμου, Δ. (2002β): «Εκτός σχεδίου δόμηση και πολεοδομικός-χωροταξικός σχεδιασμός», Εισήγηση στην ημερίδα «Το καθεστώς της εκτός σχεδίου δόμησης στην Ελλάδα: Νομικές και Πολεοδομικές Διαστάσεις», Συνήγορος του Πολίτη-Ελληνική Εταιρεία Δικαίου του Περιβάλλοντος.

Οικονόμου, Δ., Πετράκος, Γ. (2004): Πολιτικές Οικιστικής Ανάπτυξης & Πολεοδομικής Οργάνωσης στην Ελλάδα, στο Η Ανάπτυξη των Ελληνικών Πόλεων Διεπιστημονικές προσεγγίσεις Αστικής Ανάλυσης και Πολιτικής, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας GUTENBERG.

Ρόκος, (1981): Κτηματολόγιο και Αναδασμός- πολιτική Γης, τομ Α κείμενα έρευνας και διδασκαλίας, Μαυρομαμάτης, Αθήνα.

Σαγιάς Ι. (2006): «Μεθοδολογίες Αναπτυξιακών Σχεδιασμών και Περιβάλλον: Μέθοδοι και Επιστήμη: Μεθοδολογία – Μέθοδοι Ι ΙΙ», Διδακτικές Σημειώσεις,

Διεπιστημονικό – Διατμηματικό Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών (ΔΠΜΣ):
Περιβάλλον και Ανάπτυξη.

Σταματίου Ε., (2000): Χωρικές δυσλειτουργίες και περιβαλλοντικές αλλοιώσεις
στους παράκτιους νομούς της Ελλάδας- προβλήματα και προοπτικές , Σειρά
ερευνητικών εργασιών, Βόλος.

Σταματίου Ε., (1997): Διαχείριση Περιβάλλοντος. Πολιτικές για την προστασία των
ακτών της Ελλάδας. Η εμπειρία από το χώρο της Μεσογείου, Διδακτορική Διατριβή,
Γ.Α.Π.Α., Πάντειο Πανεπιστήμιο, Αθήνα.

Τζιάγκαλος Ιωάννης, (2003): Πολεοδομία αγροτικών οικισμών: η περίπτωση του
Νομού Σερρών, πτυχιακή εργασία , Βόλος.

Τζίκα-Χατζοπούλου Α., (2003): Πολεοδομικό Δίκαιο, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις
Ε.Μ.Π., Αθήνα.

ΥΠΕΧΩΔΕ, ΕΜΠ, ΕΚΚΕ: Αυγερινού Σ., Γκόρτσος Κ., Δέφνερ Α., Θανοπούλου Μ.,
Καμούτση Φ., Κουφοπούλου Β., Μαλούτας Θ., Παναγιωτοπούλου Ι., Πάνζαρης Θ.,
Σαγιάς Ι., Σεργώνη Ε., Τσάρτας Π., Φιλιππίδης Δ., Παναγιωτάτου Ε. (επιστημονική
υπεύθυνη), 1997: Παραθεριστική κατοικία και οικιστική ανάπτυξη, Α Φάση, Εκτενής
Περίληψη, Αθήνα.

ΥΠΕΧΩΔΕ, ΕΜΠ, ΕΚΚΕ: Γκόρτσος Κ., Καμούτση Φ., Παναγιωτοπούλου Ι., Σαγιάς
Ι., Σεργώνη Ε., Παναγιωτάτου Ε. (επιστημονική υπεύθυνη), (1998 α): Παραθεριστική
κατοικία και οικιστική ανάπτυξη στην Ελλάδα, Β φάση, Αθήνα.

ΥΠΕΧΩΔΕ, ΕΜΠ, ΕΚΚΕ: Γκόρτσος Κ., Καμούτση Φ., Παναγιωτοπούλου Ι., Σαγιάς
Ι., Σεργώνη Ε., Παναγιωτάτου Ε. (επιστημονική υπεύθυνη), 1998β: Παραθεριστική
κατοικία και οικιστική ανάπτυξη στην Ελλάδα, Γ φάση, Αθήνα.

ΥΠΕΧΩΔΕ, (1995): Η Ελλάδα. Οικολογικό και πολιτιστικό απόθεμα. Δεδομένα,
δράσεις, προγράμματα για την προστασία του περιβάλλοντος, Αθήνα.

ΥΠΕΧΩΔΕ (1996): HABITAT II. Εθνική έκθεση για την Ελλάδα, ΔΕΠΟΣ, Αθήνα.

Χατζηθεωριδης, Φ., Καζάκη, Σ., Πογιαρίδης, Η. (2003): «Η Εφαρμογή των Ολοκληρωμένων Προγραμμάτων Ανάπτυξης του Αγροτικού Χώρου στα Ελληνικά Νησιά». *Αειχώρος*, τ.2 (1), σσ.160-180.

Χριστοδουλοπουλου, Ζ., (2005): Διεθνική χωροταξία στην Νοτιοανατολική Ευρώπη Διαχείριση και προστασία των παράκτιων περιοχών, διπλωματική, Ιανουάριος 2005.

Χριστοφιλόπουλου Δ., (1998): «Εφαρμογή Πολεοδομικών Σχεδίων», Αθήνα: Εκδόσεις Σάκουλα .

Χωροδυναμική, (2004): Μελέτη Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) Δήμου Βοιών, Αθήνα..

ΔΙΚΤΥΑΚΟΙ ΤΟΠΟΙ

- <http://www.nomosphysis.gr>
- <http://www.europa.eu.int>
- <http://www.statistics.gr/Athena2001>

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

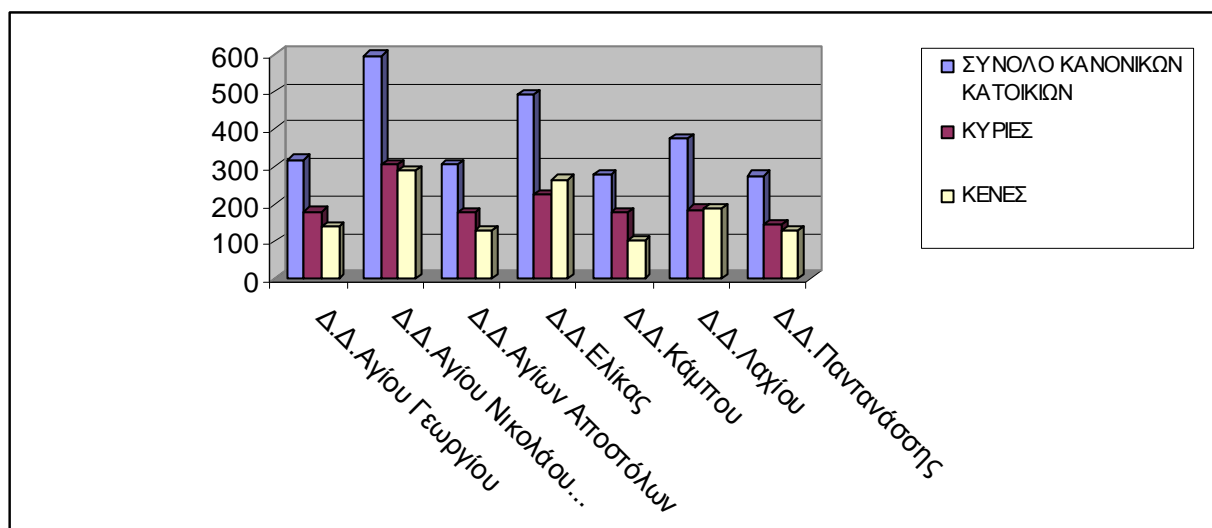
Πίνακας 2: Κατάταξη των οριοθετούμενων οικισμών σύμφωνα με το ΠΔ 24-5-85:

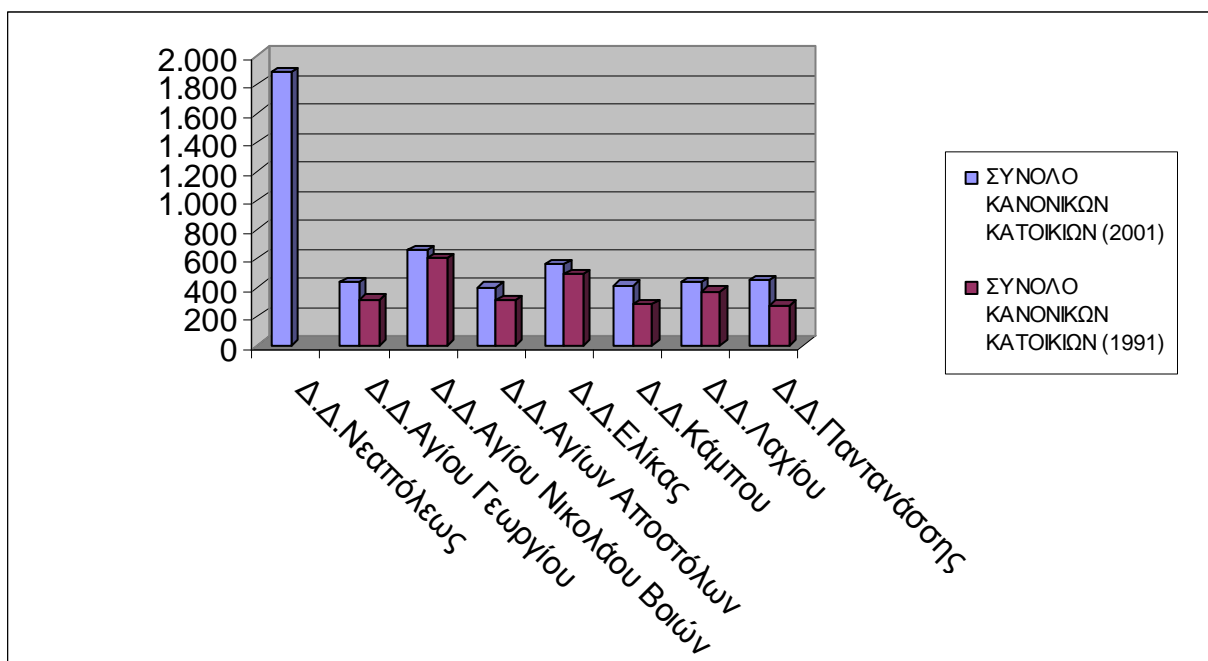
ΟΙΚΙΣΜΟΙ	ΦΕΚ	Θέση στο χώρο	Βαθμό προστασίας	Δυναμικότητα	Βαθμός διασποράς	Μέγεθος	Αρτιότητα
<u>Δ.Δ. Αγ. Γεωργίου</u>							
Βιγκλάφια	178-Δ-1988	Παραλιακός	Αδιάφορος	Στάσιμος	Συνεκτικός	Μικρός	500τ.μ
<u>Δ.Δ. Αγίου Νικολάου</u>							
Κόρακας	291-Δ-1989	Παραλιακός	Αδιάφορος	Στάσιμος	Διάσπαρτος	Μικρός	300τ.μ.
Προφήτης Ηλίας	669-Δ-1989	Παραλιακός	Αδιάφορος	Στάσιμος	Συνεκτικός	Μικρός	300τ.μ.
<u>Δ.Δ. Ελίκας</u>							
Λίμνες	699-Δ-1989	Παραλιακός	Αδιάφορος	Στάσιμος	Διάσπαρτος	Μικρός	500τ.μ
Μαραθιάς	457-Δ-1989	Παραλιακός	Αδιάφορος	Δυναμικός	Διάσπαρτος	Μικρός	100τ.μ.
<u>Δ.Δ. Παλαιόκαστρο</u>							
Παλαιόκαστρο	760-Δ-1989	Παραλιακός	Αδιάφορος	Αδιάφορος	Διάσπαρτος	Μικρός	300τ.μ.
<u>Δ.Δ. Παντάνασσης</u>							
Πλατανιάς	760-Δ-1989 τροπ. 48-Δ-	Παραλιακός	Αδιάφορος	Φθίνων	Διάσπαρτος	Μικρός	500τ.μ

	1994						
--	------	--	--	--	--	--	--

	Δ.Δ Νεαπόλεως	Δ.Δ Αγίου Γεωργίου	Δ.Δ. Αγίου Νικολάου Βοιών	Δ.Δ. Αγίων Αποστόλων	Δ.Δ. Ελίκας	Δ.Δ Κάμπου	Δ.Δ Λαχίου	Δ.Δ Παντανάσσης
% κενών κατοικιών 2001	45	45	53	47	62	49	65	75
% κενών κατοικιών 1991		45,60	48,70	42,15	54,08	36	50,40	46,75

Γράφημα 2: Απόθεμα κατοικιών στην περιοχή μελέτης (1991)





1991					
	0-14	30-44	45-64	65	
Νομός Λακωνίας	10292	10029	17567	15220	
Δήμος Βοιών					
Δ.Δ. Νεαπολέως					
Δ.Δ. Αγίου Γεωργίου	195	91	140	88	
Δ.Δ. Αγίου Νικολάου	162	149	204	207	
Δ.Δ.Αγίων Αποστόλων	89	87	141	97	
Δ.Δ.Ελίκας	81	85	188	161	
Δ.Δ.Κάμπτου	93	90	193	109	
Δ.Δ.Λαχίου	84	85	127	136	
Δ.Δ.Παντανάσσης	58	64	149	97	
2001					
	0-14	15-29	30-44	45-64	65
Νομός Λακωνίας	12892	17653	19059	20947	22260
Δήμος Βοιών	972	1244	1411	1832	1798
Δ.Δ. Νεαπολέως	433	485	593	618	542
Δ.Δ. Αγίου Γεωργίου	108	156	134	152	126
Δ.Δ. Αγίου Νικολάου	101	129	155	212	209
Δ.Δ.Αγίων Αποστόλων	80	110	114	145	144
Δ.Δ.Ελίκας	48	76	74	133	156
Δ.Δ.Κάμπτου	74	83	97	151	140
Δ.Δ.Λαχίου	28	55	56	103	117
Δ.Δ.Παντανάσσης	8	39	30	73	112

	1991	2.001	Μεταβολή
Δ.Δ. Νεαπόλεως		220	
Δ.Δ.Αγίου Γεωργίου	218	213	-2,29358
Δ.Δ. Αγίου Νικολάου	116	105	-9,48276
Δ.Δ. Αγίων Αποστόλων	148	168	13,51351
Δ.Δ.Ελίκας	182	111	-39,011
Δ.Δ. Κάμπου	99	122	23,23232
Δ.Δ. Λαχίου	10	16	60
Δ.Δ.Παντάνασσης	117	31	-73,5043

Γεωγραφικός Κωδικός	Σύνολο Ελλάδος, Γεωγραφικές ζώνες (NUTS I), περιφέρειες (NUTS II), νομοί, δήμοι / κοινότητες και δημοτικά / κοινοτικά διαμερίσματα.	Οικονομικώς ενεργοί						Οικονομικώς μη ενεργοί	
		Σύνολο	Απασχολούμενοι					Άνεργοι	
			Σύνολο	Πρωτογενής Τομέας NACE A-B	Δευτερογενής Τομέας NACE C-F	Τριτογενής Τομέας NACE G-Q	Δε δήλωσαν κλαδο οικονομικής δραστηριότητας	Σύνολο	
		1	2	3	4	5	6	7	8
ΔΗΜΟΣ ΒΟΪΩΝ		2.705	2.363	1.044	307	906	106	342	4.552
Δ.Δ.Νεαπόλεως		1.006	904	220	148	505	31	102	1.665
Δ.Δ.Αγίου Γεωργίου		314	288	213	26	45	4	26	362
Δ.Δ.Αγίου Νικολάου Βοιών		248	219	105	23	89	2	29	558
Δ.Δ.Αγίων Αποστόλων		289	245	168	16	55	6	44	304
Δ.Δ.Ελίκας		174	162	111	25	26	0	12	313
Δ.Δ.Κάμπου		226	216	122	25	59	10	10	319
Δ.Δ.Λαχίου		103	82	16	10	50	6	21	256
Δ.Δ.Παντανάσσης		67	45	31	4	9	1	22	195
ΝΟΜΟΣ ΛΑΚΩΝΙΑΣ		38.893	36.091	17.295	4.263	12.886	1.647	2.802	53.918

ποτίστηκαν (ερωτήματα 1 -5)						
-----------------------------	--	--	--	--	--	--

Καλλιεργούμενες Εκτάσεις	Παραγωγή					
	2005	2004	2003	2002	2001	2000
Δ.Δ Νεαπόλεως						
Αροτραίες καλλιέργειες	155	140	130	90	100	160
Γη λαχανοκήπων (κηπευτική γη)	303	255	255	177	142	98
Δενδρώδεις καλλιέργειες	1200	1150	1100	1000	850	550
Αμπέλοι Σταφιδάμπελοι	20	20	20	20	20	15
Αγρανάπαυση 1 - 5 ετών(πρώτη εγγραφή)						
Γεν.Σύν.των εκτάσεων που καλλ/νται & της αγραν/σεως & Σύν.αυτών που ποτίστηκαν (ερωτήματα 1 -5)	1678	1565	1505	1287	1112	823

Καλλιεργούμενες Εκτάσεις	Έκταση					
	2005	2004	2003	2002	2001	2000
Δ.Δ Αγίου Γεωργίου	2005	2004	2003	2002	2001	2000
Αροτραίες καλλιέργειες	1100	1290	1270	1315	1400	1425
Γη λαχανοκήπων (κηπευτική γη)	2290	2345	2335	2365	2285	2120
Δενδρώδεις καλλιέργειες	3194	3140	3140	3123	3123	3144
Αμπέλοι Σταφιδάμπελοι	55	55	55	55	55	50
Αγρανάπαυση 1 - 5 ετών(πρώτη εγγραφή)	237	46	76	18	58	137
Γεν.Σύν.των εκτάσεων που καλλ/νται & της αγραν/σεως & Σύν.αυτών που ποτίστηκαν (ερωτήματα 1 -5)	6876	6876	6876	6876	6921	6876

Καλλιεργούμενες Εκτάσεις	Παραγωγή					
	2005	2004	2003	2002	2001	2000
Δ.Δ Αγίου Γεωργίου	2005	2004	2003	2002	2001	2000
Αροτραίες καλλιέργειες	470	600	560	550	750	715
Γη λαχανοκήπων (κηπευτική γη)	2290	2345	2335	2365	2285	2120
Δενδρώδεις καλλιέργειες	2800	2700	2670	2660	2560	2400
Αμπέλοι Σταφιδάμπελοι	30	30	30	40	30	30
Αγρανάπαυση 1 - 5 ετών(πρώτη εγγραφή)						
Γεν.Σύν.των εκτάσεων που καλλ/νται & της αγραν/σεως & Σύν.αυτών που ποτίστηκαν (ερωτήματα 1 -5)	5590	5675	5595	5615	5625	5265

Καλλιεργούμενες Εκτάσεις	Έκταση					
	2005	2004	2003	2002	2001	2000
Δ.Δ Κάμπου	2005	2004	2003	2002	2001	2000
Αροτραίες καλλιέργειες	995	1012	1227	1175	950	861
Γη λαχανοκήπων (κηπευτική γη)	838	773	745	710	630	405
Δενδρώδεις καλλιέργειες	6065	6065	6065	6065	6065	6065
Αμπέλοι Σταφιδάμπελοι	100	100	100	100	100	100
Αγρανάπαυση 1 - 5 ετών(πρώτη εγγραφή)	2	50	263	260	255	666
Γεν.Σύν.των εκτάσεων που καλλ/νται & της αγραν/σεως & Σύν.αυτών που ποτίστηκαν (ερωτήματα 1 -5)	8000	8000	8400	8310	8000	8097

Καλλιεργούμενες Εκτάσεις	Παραγωγή					
--------------------------	----------	--	--	--	--	--

Δ.Δ Κάμπου	2005	2004	2003	2002	2001	2000
Αροτραίες καλλιέργειες	340	300	275	250	200	181
Γη λαχανοκήπων (κηπευτική γη)	838	773	745	710	630	405
Δενδρώδεις καλλιέργειες	4350	4300	4200	4100	4000	4000
Αμπέλοι Σταφιδάμπελοι	60	60	60	60	50	60
Αγρανάπαυση 1 - 5 ετών(πρώτη εγγραφή)						
Γεν.Σύν.των εκτάσεων που καλλ/νται & της αγραν/σεως & Σύν.αυτών που ποτίστηκαν (ερωτήματα 1 -5)	5588	5433	5280	5120	4880	4646

Καλλιεργούμενες Εκτάσεις	Έκταση					
	2005	2004	2003	2002	2001	2000
Δ.Δ Ελίκας	2005	2004	2003	2002	2001	2000
Αροτραίες καλλιέργειες	545	480	505	475	477	505
Γη λαχανοκήπων (κηπευτική γη)	1010	965	940	810	835	773
Δενδρώδεις καλλιέργειες	4930	4930	4930	4720	4715	4678
Αμπέλοι Σταφιδάμπελοι	30	25	25	25	25	20
Αγρανάπαυση 1 - 5 ετών(πρώτη εγγραφή)	1618	2733	2733	3103	3081	4157
Γεν.Σύν.των εκτάσεων που καλλ/νται & της αγραν/σεως & Σύν.αυτών που ποτίστηκαν (ερωτήματα 1 -5)	8133	9133	9133	9133	9133	10133
Καλλιεργούμενες Εκτάσεις	Παραγωγή					
Δ.Δ Ελίκας	2005	2004	2003	2002	2001	2000
Αροτραίες καλλιέργειες	320	220	240	230	245	245
Γη λαχανοκήπων (κηπευτική γη)	1010	965	940	810	835	773
Δενδρώδεις καλλιέργειες	2000	1900	1850	1820	1815	1750
Αμπέλοι Σταφιδάμπελοι	25	20	20	18	18	10
Αγρανάπαυση 1 - 5 ετών(πρώτη εγγραφή)						
Γεν.Σύν.των εκτάσεων που καλλ/νται & της αγραν/σεως & Σύν.αυτών που ποτίστηκαν (ερωτήματα 1 -5)	3355	3105	3050	2878	2913	2778

Καλλιεργούμενες Εκτάσεις	Έκταση					
	2005	2004	2003	2002	2001	2000
Δ.Δ Αγίου Νικολάου	2005	2004	2003	2002	2001	2000
Αροτραίες καλλιέργειες	64	63	60	96	130	136
Γη λαχανοκήπων (κηπευτική γη)	39	39	43	36	50	100

Δενδρώδεις καλλιέργειες	4515	4515	4515	4515	4515	4515
Αμπέλοι Σταφιδάμπελοι	95	95	95	95	90	90
Αγρανάπαυση 1 - 5 ετών(πρώτη εγγραφή)	497	498	497	468	425	384
Γεν.Σύν.των εκτάσεων που καλλ/νται & της αγραν/σεως & Σύν.αυτών που ποτίστηκαν (ερωτήματα 1 -5)	5210	5210	5210	5210	5210	5225

Καλλιεργούμενες Εκτάσεις	Παραγωγή					
	2005	2004	2003	2002	2001	2000
Δ.Δ Αγίου Νικολάου						
Αροτραίες καλλιέργειες	55	55	54	40	20	25
Γη λαχανοκήπων (κηπευτική γη)	39	39	43	36	50	100
Δενδρώδεις καλλιέργειες	1250	1250	1250	1250	1250	1200
Αμπέλοι Σταφιδάμπελοι	35	35	35	35	30	25
Αγρανάπαυση 1 - 5 ετών(πρώτη εγγραφή)						
Γεν.Σύν.των εκτάσεων που καλλ/νται & της αγραν/σεως & Σύν.αυτών που ποτίστηκαν (ερωτήματα 1 -5)	1379	1379	1382	1361	1350	1350

	Σύνολο Έκτασης	Έκταση οριοθετούμενων οικισμών	Δομημένη Έκταση
Δ.Δ.Νεαπόλεως	11.375,00	1.126,00	900,00
Δ.Δ.Αγίου Γεωργίου	11.320,00	1.583,00	100,00
Δ.Δ.Αγίου Νικολάου Βοιών	34.296,00	1.203,00	300,00
Δ.Δ.Αγίων Αποστόλων	21.600,00	1.831,00	300,00
Δ.Δ.Ελίκας	23.545,00	2.118,00	700,00
Δ.Δ.Κάμπου	14.058,00	1.137,00	200,00
Δ.Δ.Λαχίου	7.400,00	513,00	200,00
Δ.Δ.Παντανάσσης	30.923,00	1.593,00	200,00
Μελέτη Περίπτωσης	154.517,00	11.104,00	2.900,00
Δ.Βοιών	215.527,00	14.325,00	3.500,00

ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ ΠΟΥ ΤΕΘΗΚΑΝ ΣΤΙΣ ΔΙΕΡΕΥΝΗΤΙΚΕΣ ΣΥΝΕΝΤΕΥΞΕΙΣ

1. Ποιές οι αλλαγές που έχουν παρατηρηθεί τα τελευταία 10 χρόνια στην οικιστική ανάπτυξη της περιοχής;

.....
.....
.....
.....
.....

2. Περίπου το 48% του συνόλου των κατοικιών του Δήμου είναι εξοχικές ή δευτερεύουσες. Οι περιοχές εντατικής ανάπτυξης ΠΚ που εντοπίζονται χωρικά; Υπάρχουν κατοικίες ΠΚ στην εκτός σχεδίου δόμηση;

.....
.....
.....
.....
.....

3. Από πότε άρχισε να αναπτύσσεται η ΠΚ; Για ποιους λόγους; Πότε εντοπίζεται χρονικά η χρήση της ΠΚ.

.....
.....
.....
.....

4. Ποια τα κοινωνικά χαρακτηριστικά των παραθεριστών. Οι παραθεριστές έχουν σχέσεις καταγωγής (συγγένειας) με την περιοχή; Αν ναι σε ποιους οικισμούς παρουσιάζεται έντονα το φαινόμενο αυτό;

.....
.....
.....
.....

.....
.....

5. Σχετικά με τις συνθήκες ζωής στην παραθεριστική κατοικία κρίνονται ικανοποιητικές;

.....
.....
.....
.....
.....

6. Πιστεύετε ότι υπάρχει τάση μετατροπής της ΠΚ (β κατοικίας) σε α κατοικία; Αν ναι ποια στοιχεία το καταδεικνύουν;

.....
.....
.....
.....
.....

7. Θεωρείτε ότι η ανάπτυξη της παραθεριστικής κατοικίας αλλοιώνει τον παράκτιο και αγροτικό χαρακτήρα της περιοχής.

.....
.....
.....
.....
.....

8. Πιστεύετε ότι ο αγροτικός τομέας του δήμου Βοιών υφίσταται πιέσεις συρρίκνωσης;

.....
.....
.....

9. Τα στατιστικά στοιχεία μαρτυρούν μία φθίνουσα πορεία της απασχόλησης στον αγροτικό τομέα του δήμου Βοιών από τη δεκαετία του '80 μέχρι σήμερα. Κατά τη γνώμη σας ποιοι είναι οι λόγοι στους οποίους μπορεί να αποδοθεί αυτό το φαινόμενο; Η ανάπτυξη της ΠΚ διαδραματίζει κάποιο ρόλο;

.....
.....
.....
.....
.....

10. Πιστεύετε ότι η ανάπτυξη της παραθεριστικής κατοικίας, υπό τη μορφή της β κατοικίας, σε αγροτικές περιοχές λειτουργεί ανταγωνιστικά ή συνεργιστικά με την κυριαρχούσα χρήση γης;

.....
.....
.....
.....
.....

11. Αποτελεί η μικροϊδιοκτησία χαρακτηριστικό του περιαστικού αγροτικού χώρου;

.....
.....
.....
.....
.....

12. Υπάρχει μια μεταφορά της ιδιοκτησίας της γης από αγρότες σε άλλα αστικά επαγγέλματα; Ποιος ο ρόλος της ανάπτυξης της ΠΚ σε αυτό;

.....
.....
.....

.....
.....

13. Ποιες είναι οι εκτιμήσεις σας για τις τιμές των αγροτεμαχίων. Τα τελευταία χρόνια παρατηρείται αύξηση ή μείωση τιμών; Ποιος ο ρόλος, αν υπάρχει, της ΠΚ σε αυτό;

.....
.....
.....
.....
.....
.....

14. Η απουσία σχεδιασμού και κρατικής πρόνοιας ποια προβλήματα, πιστεύετε, ότι εντείνει τα οποία σχετίζονται με τη διάσπαρτη ανάπτυξη της παραθεριστικής κατοικίας.

.....
.....
.....
.....
.....

15. Θα ήθελα να μου περιγράψετε εν συντομία, κυρίως από την εμπειρία σας, την πορεία που ακολουθεί η ανάπτυξη της ΠΚ του δήμου από τη δεκαετία 90 μέχρι σήμερα.

.....
.....
.....
.....
.....
.....

16. Πιθανές προβλέψεις για την ανάπτυξη της ΠΚ στο δήμο.

.....
.....