

Ε.Μ.Π. – Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών
ΔΠΜΣ Αρχιτεκτονική – Σχεδιασμός του Χώρου
Κατεύθυνση: Πολεοδομία – Χωροταξία

Διπλωματική εργασία

Σύγχρονες μορφές επενδύσεων στον τουρισμό. Ζητήματα ιδιοκτησίας της γης και κοινωνικά διακυβεύματα. Η περίπτωση της Costa Navarino.

Επιβλέπουσα: Μαρία Μαντουβάλου

Αναστασία Βλάση

Αθήνα, Οκτώβριος 2016

Ευχαριστίες

Η ολοκλήρωση αυτής της έρευνας και συνολικά του μεταπτυχιακού προγράμματος θα ήταν αδύνατη, δίχως την υποστήριξη και καθοδήγηση μιας σειράς ανθρώπων. Πρώτα απ' όλα, θα ήθελα να ευχαριστήσω θερμά την επιβλέπουσα καθηγήτρια της διπλωματικής εργασίας, τη Μαρία Μαντουβάλου, για την επίμονη καθοδήγησή της σε όλη τη διάρκεια της έρευνας, παρά τις όποιες δυσκολίες. Επιπλέον, η συμβολή και οι πολύτιμες πληροφορίες του Παρασκευά Διονυσόπουλου και του Νίκου Παναγιωτόπουλου ήταν εξαιρετικά σημαντικές στο ξεκίνημα αυτής της έρευνας.

Θα ήθελα να ευχαριστήσω ακόμα τον Πέτρο για την υπομονή και υποστήριξή του, αλλά και γιατί με βοήθησε να γνωρίσω την υπέροχη Μεσσηνία. Τέλος, ένα μεγάλο ευχαριστώ στην οικογένεια μου και τις/τους φίλες/ους μου για την αμέριστη συμπαράστασή τους, αλλά και στις αγαπημένες συμφοιτήτριες και φίλες Εύα, Αγγελική, Σοφία και τον Κώστα, που, με την υποστήριξη και επιμονή τους, με βοήθησαν στην ολοκλήρωση των μεταπτυχιακών σπουδών μου.

Περιεχόμενα

Περίληψη	1
Abstract	2
1. Εισαγωγή	3
1.1. Ερευνητικά ερωτήματα – υπόθεση εργασίας	3
1.2. Μεθοδολογική προσέγγιση και οργάνωση εργασίας	5
2. Εισαγωγή στο ζήτημα της γης: Σύγχρονες μορφές επενδύσεων και νέες τάσεις ανάπτυξης του χώρου	8
2.1. Οριοθέτηση βασικών εννοιών σχετικά με τη γη	8
2.2. Η γη ως πηγή συσσώρευσης κεφαλαίου	9
2.3. Η σχέση της αστικοποίησης με την κυκλοφορία και συσσώρευση του κεφαλαίου	12
2.4. Σύγχρονες μορφές επενδύσεων και νέες τάσεις ανάπτυξης του χώρου	16
3. Αναδιάρθρωση της χωρικής ανάπτυξης και επενδυτικές τάσεις στον ελληνικό χώρο	20
3.1. Το καθεστώς ιδιοκτησίας γης και χωρικής ανάπτυξης στην Ελλάδα τις προηγούμενες δεκαετίες	20
3.2. Μετασχηματισμός του υποδείγματος χωρικής ανάπτυξης: θεσμικές αλλαγές και νέες επενδυτικές πρακτικές	23
4. Ο τουρισμός ως «μοχλός ανάπτυξης» της ελληνικής οικονομίας	26
5. Η επένδυση της Costa Navarino στη Μεσσηνία	33
5.1. Χαρακτηριστικά περιοχής μελέτης: η υφιστάμενη κατάσταση πριν την υλοποίηση της επένδυσης	33
5.2. Σύντομο ιστορικό της επένδυσης: επενδυτικοί σχεδιασμοί, νομοθετικές ρυθμίσεις και διευκολύνσεις	36
5.3. Νομοθετικό πλαίσιο	39
5.4. Το επενδυτικό σχέδιο της Costa Navarino	45
5.5. Ιδιοκτησιακό καθεστώς	50
6. Τάσεις μετασχηματισμού & επιπτώσεις στην ευρύτερη περιοχή της επένδυσης	53
6.1. Περιβαλλοντικές επιπτώσεις	53
6.2. Αλλαγές στο δίκτυο υποδομών και μεταφορών	56
6.3. Αναδιάρθρωση της παραγωγικής δραστηριότητας και κοινωνικά διακυβεύματα	62
7. Συμπεράσματα	70
Βιβλιογραφικές αναφορές	76

Περίληψη

Οι νέες οικονομικές συνθήκες, όπως και οι αναδιαρθρωτικές απαιτήσεις και νομοθετικές αλλαγές που τις συνοδεύουν, έρχονται να μετασχηματίσουν το υπάρχον καθεστώς ιδιοκτησίας γης, με στόχο τη διευκόλυνση και επέκταση των νέων επενδυτικών μορφών στο χώρο. Ο τομέας του τουρισμού παρουσιάζεται ως «μοχλός» οικονομικής ανάπτυξης, προσφέροντας ένα πεδίο παραγωγής νέων τουριστικών προϊόντων, προσαρμοσμένων στις ανάγκες της διεθνούς αγοράς. Στο πλαίσιο αυτό, η αξιοποίηση ανεκμετάλλετων, μέχρι σήμερα, περιοχών υψηλού περιβαλλοντικού ενδιαφέροντος αποτελεί σημαντικό εργαλείο για την ανάπτυξη των νέων αυτών προϊόντων. Οι πρόσφατες τουριστικές επενδύσεις μεγάλης κλίμακας στον ελληνικό χώρο, αν και μεμονωμένες, αποτελούν χαρακτηριστικά παραδείγματα των σύγχρονων απαιτήσεων και λειτουργούν ως υπόδειγμα για τη χάραξη των νέων επενδυτικών κατευθύνσεων για την αξιοποίηση της γης, μετασχηματίζοντας ριζικά τους όρους παραγωγής του χώρου και τις κοινωνικές σχέσεις γύρω από αυτόν.

Η παρούσα εργασία μελετά την περίπτωση της Costa Navarino και την Περιοχή Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης στη Μεσσηνία, την μοναδική σε λειτουργία μέχρι σήμερα στην Ελλάδα, εστιάζοντας στη χωρική διάσταση των μεταβολών που επιφέρει η υλοποίηση της επένδυσης, αλλά και στα κοινωνικά διακυβεύματα που αναδεικνύονται σε αυτήν την διαδικασία. Εντοπίζονται στοιχεία μετασχηματισμού των κοινωνικών δυναμικών στην περιοχή μελέτης, αλλά οι τάσεις διάχυσης ή συγκέντρωσης των ωφελειών σε τοπικό επίπεδο. Επιπλέον, μελετάται ο ρόλος του κρατικού σχεδιασμού, στην κατεύθυνση προώθησης της επενδυτικής διαδικασίας και ταυτόχρονα διασφάλισης της προστασίας αυτής της κρίσιμης περιβαλλοντικά περιοχής. Τέλος, διερευνώνται οι ευρύτερες μεταβολές στην ανάπτυξη του χώρου, που σηματοδοτεί η γενίκευση του επενδυτικού αυτού υποδείγματος και σε άλλες περιοχές, αντίστοιχης περιβαλλοντικής αξίας.

Abstract

The new economic conditions, as well as the restructuring requirements and legislative changes that accompany them, transform the existing land ownership structure, aiming to facilitate and expand new investment forms in space. Tourism is presented as a “lever” for economic development, offering a field for creating new tourism products, tailored to the needs of the international market. In this context, the utilization of unexploited, until today, areas of high conservation interest is an important tool for the development of these new products. Recent tourist large-scale investments in Greece, although not fully expanded, are good examples of current requirements and serve as a model for the development of new investment guidelines for the utilization of land, transforming radically the production of space and social relationships.

The current thesis studies the case of Costa Navarino and the Integrated Tourist Development Area in Messenia, the only one fully operating in Greece until today, focusing on the spatial transforms resulting from the investment implementation, but also on the social issues that emerge in this process. New social dynamics, as well as elements of diffusion or concentration of benefits in the study area are presented. In addition, the role of state planning, in the direction to ensure the investment process and at the protection of this critical environmental area at the same time, is questioned. In this context, broader changes of space development, by the generalization of the new investment model in other areas of high conservation value, are studied.

1. Εισαγωγή

Στο πλαίσιο των ευρύτερων οικονομικών και παραγωγικών μετασχηματισμών, της οικονομικής κρίσης, της εκτεταμένης αποβιομηχάνισης και της τριτογενοποίησης της παραγωγής, τις τελευταίες δεκαετίες στην Ελλάδα, αναζητούνται νέες αναπτυξιακές κατευθύνσεις, με σημαντικές κοινωνικές και οικονομικές προεκτάσεις. Στις νέες αυτές τάσεις σημαίνοντα ρόλο φαίνεται να έχει ο χώρος και συγκεκριμένα η αξιοποίηση της γης, ως προσοδοφόρο πεδίο για την καθιέρωση νέων μορφών επενδυτικής δραστηριότητας. Πολύ περισσότερο, τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ελληνικού χώρου και τοπίου, καθιστούν την χώρα ιδανικό προορισμό για την ανάπτυξη νέων τουριστικών προϊόντων, στο έδαφος της αναδιάρθρωσης του παραγωγικού μοντέλου της χώρας. Ταυτόχρονα, οι ασκούμενες πολιτικές, κάτω από το μανδύα της «έκτακτης ανάγκης», προωθούν ένα εύρος νομοθετικών ρυθμίσεων στο πεδίο του χωροταξικού σχεδιασμού, οι οποίες ορίζουν έναν βίαιο επαναπροσδιορισμό του ελληνικού μοντέλου χωρικής ανάπτυξης.

Χαρακτηριστικά παραδείγματα των παραπάνω στρατηγικών αποτελούν οι πρόσφατες τουριστικές επενδύσεις μεγάλης κλίμακας ανά την ελληνική περιφέρεια, εγκατεστημένες σε τόπους υψηλού περιβαλλοντικού ενδιαφέροντος, οι οποίες εκμεταλλεύονται ένα μεγάλο μέρος του νέου νομοθετικού «οπλοστασίου», όπως διαμορφώθηκε την περίοδο πριν και μετά τη μνημονιακή εποχή. Μέχρι σήμερα, το μεγαλύτερο αντίστοιχο επενδυτικό έργο και το μοναδικό σε λειτουργία αποτελεί η επένδυση της Costa Navarino και η Περιοχή Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης στη Μεσσηνία, με την οποία και θα ασχοληθούμε στην παρούσα μελέτη.

1.1. Ερευνητικά ερωτήματα - υπόθεση εργασίας

Η θεσμοθέτηση της Περιοχής Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης στη Μεσσηνία και η επένδυση της Costa Navarino έχει αποτελέσει τα τελευταία χρόνια αντικείμενο διαφωνιών και συγκρούσεων, αλλά και πεδίο κοινωνικών συμμαχιών, σε τοπικό και περιφερειακό επίπεδο, ανάμεσα σε τοπικούς κοινωνικούς και πολιτικούς παράγοντες, επιχειρηματίες και κινήσεις πολιτών. Μεγάλο μέρος της δημόσιας συζήτησης αφορά στις σημαντικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις της επένδυσης, στο μετασχηματισμό του παραγωγικού μοντέλου της περιοχής,

αλλά και στα ζητήματα ιδιοκτησιακού χαρακτήρα τμημάτων της περιοχής, ανάμεσα στον επενδυτικό φορέα και μικροιδιοκτήτες γης. Την ίδια στιγμή, στα τοπικά και πανελλαδικά δημοσιογραφικά μέσα, η επένδυση της Costa Navarino προβάλλεται εκτενώς ως το μέσο για την ανάδειξη της Μεσσηνίας σε σημαντικό τουριστικό προορισμό, ενώ ο εμπνευστής της επένδυσης, Βασίλης Κωνσταντακόπουλος, μνημονεύεται ως τοπικός ευεργέτης.

Αντίστοιχο ερευνητικό ενδιαφέρον παρουσιάζεται για την επένδυση με πλήθος σχετικών ερευνητικών εργασιών, οι οποίες εξετάζουν το ζήτημα τόσο από πολεοδομική – χωροταξική, όσο και από περιβαλλοντική σκοπιά. Ταυτόχρονα, το θεσμικό πλαίσιο, που συνέβαλλε στην προώθηση και χωροθέτηση της εν λόγω επένδυσης στην περιοχή, αποτέλεσε αντικείμενο διερεύνησης, σχετικής αρθρογραφίας και κριτικής. Η Costa Navarino αποτελεί την πρώτη περίπτωση Περιοχής Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης, τη μοναδική σε λειτουργία, αλλά και την πρώτη επένδυση σύνθετων τουριστικών συγκροτημάτων στην Ελλάδα. Μ' αυτήν την έννοια η επένδυση αντιμετωπίζεται ως χαρακτηριστικό παράδειγμα των προωθούμενων στρατηγικών αναδιάρθρωσης της τουριστικής δραστηριότητας και αναδεικνύει νέα ερωτήματα σχετικά με τη στοχοθεσία τους αλλά και την αποτελεσματικότητά τους.

Στην παρούσα εργασία, λαμβάνοντας υπόψη την ευρύτερη θεωρητική συζήτηση, θέτουμε την εξής υπόθεση:

Στο έδαφος των νέων συνθηκών και αναδιρθρωτικών απαιτήσεων, οι σύγχρονες στρατηγικές που αρθρώνονται, όπως και οι νομοθετικές αλλαγές που τις πλαισιώνουν, έρχονται να μετασχηματίσουν το υπάρχον καθεστώς ιδιοκτησίας γης, χρήσεων αλλά και όρων εκμετάλλευσης, με στόχο τη διευκόλυνση και επέκταση των νέων επενδυτικών μορφών στο χώρο. Ο τομέας του τουρισμού παρουσιάζεται ως «μοχλός» οικονομικής ανάπτυξης, προσφέροντας ένα πεδίο παραγωγής νέων τουριστικών προϊόντων, προσαρμοσμένων στις ανάγκες της διεθνούς αγοράς. Στο πλαίσιο αυτό, η αξιοποίηση ανεκμετάλλευτων, μέχρι σήμερα, περιοχών υψηλού περιβαλλοντικού ενδιαφέροντος αποτελεί σημαντικό εργαλείο για την ανάπτυξη των νέων αυτών προϊόντων. Οι πρόσφατες τουριστικές επενδύσεις μεγάλης κλίμακας στον ελληνικό χώρο, αν και μεμονωμένες, αποτελούν χαρακτηριστικά παραδείγματα των σύγχρονων απαιτήσεων και λειτουργούν ως υπόδειγμα για τη χάραξη των νέων επενδυτικών κατευθύνσεων για την αξιοποίηση της γης, μετασχηματίζοντας ριζικά τους όρους παραγωγής του χώρου και τις κοινωνικές σχέσεις γύρω από αυτόν.

Μ' αυτήν την έννοια, θεωρούμε πως η επένδυση της Costa Navarino έχει στρατηγικό ρόλο στις παραπάνω κατευθύνσεις: i) η συγκέντρωση πολλών μικρών ιδιοκτησιών γης, για τη συγκρότηση μιας μεγάλης ενιαίας έκτασης από τον επενδυτή, ως προϋπόθεση για την υλοποίηση του έργου, ii) η σταδιακή συγκρότηση και συμπλήρωση του νομοθετικού πλαισίου που εξασφάλισε του όρους υλοποίησης, χρηματοδότησης, επιτάχυνσης και λειτουργίας της επένδυσης, αλλά και iii) η ανάδειξη και αξιοποίηση του συλλογικού συμβολικού κεφαλαίου και μονοπωλιακής θέσης της περιοχής, ως επενδυτική στρατηγική, αποτελούν τους παράγοντες που καθιστούν την Costa Navarino σημαντικό προπομπό του νέου αναπτυξιακού υποδείγματος που προωθείται.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω, θα εστιάσουμε στη χωρική διάσταση των μεταβολών που επιφέρει η υλοποίηση της επένδυσης, αλλά και στα κοινωνικά διακυβεύματα που αναδεικνύονται σε αυτήν την διαδικασία. Με αφετηρία το ερώτημα σχετικά με το «*ποιοι κοινωνικοί παράγοντες επωφελούνται από την επένδυση και πως*», θα μελετήσουμε το μετασχηματισμό των κοινωνικών δυναμικών στην περιοχή μελέτης, αλλά και τις τάσεις διάχυσης ή συγκέντρωσης των ωφελειών σε τοπικό και περιφερειακό επίπεδο. Επιπλέον, προκύπτουν ερωτήματα, τα οποία αφορούν στο ρόλο του κρατικού σχεδιασμού, σε βραχυπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο επίπεδο, στην προώθηση της επενδυτικής διαδικασίας, εξασφαλίζοντας ταυτόχρονα την προστασία αυτής της κρίσιμης περιβαλλοντικά περιοχής. Τέλος, με άξονα την υπόθεση του ευρύτερου μετασχηματισμού του αναπτυξιακού μοντέλου, θα επιχειρήσουμε να διερευνήσουμε τις ευρύτερες μεταβολές στην ανάπτυξη του χώρου, που σηματοδοτεί η γενίκευση του επενδυτικού αυτού υποδείγματος και σε άλλες περιοχές, αντίστοιχης περιβαλλοντικής αξίας.

Πιο συγκεκριμένα, θα μας απασχολήσουν:

1. η σημασία των κρίσιμων περιβαλλοντικά και ανεκμετάλλευστων περιοχών για τη χωροθέτηση επενδύσεων μεγάλης κλίμακας, κυρίως τουριστικού σκοπού,
2. πως μεταβάλλεται ο κρατικός σχεδιασμός στην κατεύθυνση διευκόλυνσης της υλοποίησης της συγκεκριμένης επένδυσης ή προσαρμόζεται στους σχεδιασμούς του επενδυτικού φορέα,

3. αν και με ποιον τρόπο επωφελείται η μικρή και μεγάλη τουριστική δραστηριότητα, από τους πολεοδομικούς σχεδιασμούς αλλά και τη δυναμική της επένδυσης,
4. πως επηρεάζεται η πρωτογενής παραγωγική δραστηριότητα της περιοχής από την επένδυση, λόγω της επεκτεινόμενης τουριστικής δραστηριότητας,
5. πως μεταβάλλεται το κυρίαρχο μοντέλο απασχόλησης στην περιοχή, όπως επίσης και οι σχέσεις που αναπτύσσονται ανάμεσα στους τοπικούς παραγωγούς και την επιχείρηση,
6. οι επιπτώσεις της χωροθέτησης της επένδυσης της Costa Navarino στη βιώσιμη ανάπτυξη της περιοχής,
7. αν τελικά η επένδυση της Costa Navarino συγκροτεί ένα νέο υπόδειγμα τουριστικής ανάπτυξης, τι επιπτώσεις θα επιφέρει η αναπαραγωγή του ευρύτερα στον ελληνικό χώρο στο περιβάλλον, την παραγωγική και κοινωνική συγκρότηση, αλλά και στο καθεστώς ιδιοκτησίας και χρήσεων γης αυτών των περιοχών;

1.2. Μεθοδολογική προσέγγιση και οργάνωση εργασίας

Στην προσπάθεια τεκμηρίωσης της υπόθεσης εργασίας, προέκυψαν μια σειρά θεωρητικά ζητήματα και προβληματισμοί που αφορούν στη γη και το ρόλο της στην ανάπτυξη του σημερινού τρόπου παραγωγής και τη σημασία της σήμερα στην κατεύθυνση των σύγχρονων οικονομικών αναδιαρθρώσεων. Στο πλαίσιο αυτό, επεξεργασίες της μαρξιστικής θεωρίας, αλλά και σύγχρονες γεωγραφικές αναλύσεις για το χώρο, μας βοήθησαν να οριοθετήσουμε τις βασικότερες θεωρητικές έννοιες σχετικά με τη γη. Επιπλέον η μελέτη ενός φάσματος σύγχρονων πρακτικών και εργαλείων που συνοδεύουν τις νέες αναπτυξιακές τάσεις, ανέδειξε και όψεις του μετασχηματισμού των κοινωνικών σχέσεων γύρω από αυτή.

Στην ίδια κατεύθυνση, επιχειρήσαμε να διερευνήσουμε το μετασχηματισμό του καθεστώτος γης και χωρικής ανάπτυξης στην Ελλάδα, εντοπίζοντας μια σειρά οικονομικές και κοινωνικές διεργασίες που το καθόρισαν μέχρι σήμερα. Στο πλαίσιο αυτό, αναδείχτηκε και ο τρόπος με τον οποίο η γη, όπως και τα δικαιώματα και οι σχέσεις γύρω από αυτή, έχουν αποτελέσει στην ελληνική περίπτωση αντικείμενο ευρύτερων κοινωνικών διακυβευμάτων. Αντίστοιχα, με στόχο

να κατανοήσουμε το ρόλο του τουρισμού ως προσοδοφόρο πεδίο των σύγχρονων οικονομικών στρατηγικών, εστιάσαμε στις μεταβολές του τουριστικού αναπτυξιακού προτύπου και τη σημασία της χωρικής ανάπτυξης στη διαδικασία αυτή.

Τέλος για τη διερεύνηση των παραπάνω ερωτημάτων σχετικά με την επένδυση της Costa Navarino, των σημερινών μεταβολών που έχει επιφέρει στην περιοχή, αλλά και των μακροπρόθεσμων μετασχηματισμών που εκτιμώνται, πραγματοποιήθηκε επίσκεψη στην ευρύτερη περιοχή της ΠΟΤΑ Ρωμανού και της Πύλου, όπως και επιλεκτικές διερευνητικές συζητήσεις με κατοίκους της περιοχής και δημοσιογράφο που μελέτησε τις διαδικασίες που συνόδευσαν την επένδυση. Επιπλέον συγκεντρώθηκε υλικό από ηλεκτρονικά και έντυπα δημοσιογραφικά μέσα και καταγραφές από ιστολόγια που ασχολήθηκαν με το ζήτημα της Costa Navarino εκτενώς το προηγούμενο διάστημα. Ωστόσο, θεωρούμε πως η ολόπλευρη και μεθοδική διερεύνηση του ζητήματος που εξετάζουμε, αλλά και τα νέα ερωτήματα που προκύπτουν στην πορεία της μελέτης, ιδιαίτερα ως προς των εύρος των κοινωνικών και περιβαλλοντικών διακυβευμάτων που φαίνεται να έχει, απαιτούν τη μελλοντική συστηματική και επιτόπια έρευνα στην περιοχή μελέτης.

2. Εισαγωγή στο ζήτημα της γης: Σύγχρονες μορφές επενδύσεων και νέες τάσεις ανάπτυξης του χώρου

2.1. Οριοθέτηση βασικών εννοιών σχετικά με τη γη

Η γη δε συνιστά πράγμα, αλλά *κοινωνική σχέση*. Πολύ περισσότερο, δεν είναι «*μια σχέση ιδιοκτησίας μεταξύ ατόμου/ων και ενός πράγματος, αλλά μια σχέση μεταξύ κοινωνικών τάξεων*» (Χατζημιχάλης, 2014). Στον καπιταλιστικό τρόπο παραγωγής, ωστόσο, η προβληματική γύρω από τη γη αφορά κυρίως στο *καθεστώς ιδιοκτησίας* και στον προσδιορισμό της *αξίας* της. Για την ερμηνεία της διαδικασίας διαμόρφωσης της αξίας της γης, είναι σημαντική η κατανόηση της έννοιας της *γαιοπροσόδου*. Ωστόσο, θα πρέπει να επισημάνουμε τη σημασία της καταρχήν οριοθέτησης της έννοιας της γαιοπροσόδου, καθώς στο πλαίσιο της αστικής οικονομίας και σε αυτό της μαρξιστικής θεωρίας παρουσιάζονται σημαντικές διαφοροποιήσεις, ως προς τον ορισμό της.

Σύμφωνα με την κλασική και νεοκλασική οικονομική θεωρία, η γη αποτελεί έναν από τους τρεις συντελεστές της παραγωγής· οι άλλοι δυο είναι το κεφάλαιο και η εργασία. Στο πλαίσιο αυτό, η *γαιοπρόσοδος* αντιστοιχεί στην αμοιβή της γης για τη συμμετοχή της στην παραγωγική διαδικασία. Μ' αυτήν την έννοια, η γη αποκτά αξία, ενώ η τιμή της, όταν αυτή εισάγεται στην αγορά, αντιστοιχεί στην *κεφαλαιοποιημένη γαιοπρόσοδο* (Μαντουβάλου, 1995). Η θεώρηση αυτή, όμως, παρακάμπτει το γεγονός πως η αμοιβή αυτή δεν περιέρχεται στη γη, ως συντελεστή της παραγωγής, αλλά στους ιδιοκτήτες της.

Αντίθετα, στο πλαίσιο της μαρξιστικής θεωρίας, καθοριστική για την κατανόηση και οριοθέτηση της έννοιας της γαιοπροσόδου είναι η *εργασιακή θεωρία της αξίας* (Μαντουβάλου, 1995). Σύμφωνα με αυτή, η αξία των προϊόντων της παραγωγικής διαδικασίας δημιουργείται από την ενσωμάτωση ενός ποσού εργασίας για την πραγματοποίησή τους. Μ' αυτήν την έννοια, η γη, εφόσον δεν αποτελεί προϊόν παραγωγικής εργασίας, δεν έχει κάποια αξία. Αποκτά, παρ' όλ' αυτά, τιμή, μέγεθος που διαμορφώνεται στον καπιταλιστικό τρόπο παραγωγής, λόγω των σχέσεων ιδιοκτησίας (Οικονομάκης, 2000α). Ο ιδιοκτήτης γης, δηλαδή, αξιώνει να καρπωθεί ένα μέρος της παραγόμενης υπεραξίας, προκειμένου να εκχωρήσει τη γη του για τις ανάγκες μιας παραγωγικής διαδικασίας, χωρίς ωστόσο ο ίδιος να συμμετέχει σε αυτή. Αυτό

ακριβώς το μέγεθος είναι η *γαιοπρόσδοος*, ένα είδος καθορισμένου ενοικίου, η οποία αντιμετωπίζεται, στις μαρξιστικές θεωρήσεις, ως μια μορφή κλοπής από το κοινωνικό σύνολο (Μαντουβάλου, 1995).

Έτσι, στην καπιταλιστική παραγωγή, η γη μετατρέπεται πλασματικά σε εμπόρευμα και αποκτά αξία· σε πρώτο επίπεδο, αυτό επιτυγχάνεται με τη βία, μέσα από τη διαδικασία της πρωταρχικής συσσώρευσης, που θα περιγράψουμε παρακάτω· σε δεύτερο επίπεδο, αυτό συμβαίνει μέσα από την επένδυση πάγιου κεφαλαίου και τη διοχέτευση ανθρώπινης εργασίας στη γη, στοιχεία που *«αυξάνουν την κοινωνική αξία της γης σαν χώρο και σαν βάση, έτσι και την κοινωνική τιμή παραγωγής της γης, ως οικόπεδο»* (Οικονομάκης, 2000β). Αυτή η *τιμή παραγωγής* ενός οικοπέδου, καθορίζεται σχηματικά από τα κόστη κατασκευής αυτών των βελτιώσεων και εγκαταστάσεων συν το μέσο κέρδος από αυτές. Στο παραπάνω πλαίσιο, διαμορφώνεται η λεγόμενη *διαφορική γαιοπρόσδοος*, ως ένα *«πρόσθετο κέρδος οφειλόμενο σε μια μη-γενικεύσιμη αποδοτικότητα ορισμένων κεφαλαίων»* (Κωτσάκης, 1987). Το πρόσθετο αυτό κέρδος μπορεί να οφείλεται, είτε στην γονιμότητα του εδάφους και την ιδιαίτερη τοπογραφική θέση του οικοπέδου, είτε σε διαδοχικές επενδύσεις κεφαλαίου σε ένα οικόπεδο ή στην αύξηση του κεφαλαίου που επενδύεται σε αυτό (Μαντουβάλου, 1995).

2.2. Η γη ως πηγή συσσώρευσης κεφαλαίου

Όπως διαπιστώσαμε, η μελέτη του ζητήματος της γης και των σχέσεων που αναπτύσσονται γύρω από αυτή, δεν μπορεί να γίνει έξω από το ιστορικό και κοινωνικό πλαίσιο. Γι' αυτό το λόγο, αν θέλουμε να διερευνήσουμε τη σύνδεση της γης με την κυκλοφορία και συσσώρευση του κεφαλαίου, θα πρέπει να αναζητήσουμε το χαρακτήρα της, ως κοινωνική σχέση, εντός του καπιταλιστικού τρόπου παραγωγής. Στην κατεύθυνση αυτή, θα μελετήσουμε το ρόλο της γης στην ανάπτυξη του καπιταλιστικού μοντέλου, αλλά και τα δικαιώματα σχετικά με τη γη που προέκυψαν και κατοχυρώθηκαν από αυτή τη διαδικασία.

Για να ερμηνεύσει τη διαδικασία κεφαλαιακής συσσώρευσης της καπιταλιστικής παραγωγής και το «φαύλο κύκλο» που αυτή φαίνεται να διαγράφει, η αστική πολιτική οικονομία επιστρατεύει τη θεωρία της *λεγόμενης πρωταρχικής συσσώρευσης* ή «προηγούμενης συσσώρευσης». Η αστική

αφήγηση συντείνει σε «μια ιδιότυπη, αδιευκρίνιστη και αταξινόμητη, μη καπιταλιστική πάντως, αφετηρία» (Καλαμπόκας, 2013, σελ. 19), η οποία σύμφωνα με τον Μαρξ επιχειρεί να απαντήσει με «ηθικούς» όρους το θεωρητικό αδιέξοδο της εκκίνησης του νέου αυτού τρόπου παραγωγής (Μαρξ, 2005 [1872]). Ωστόσο, ο Μαρξ, χωρίς να αρνείται την ίδια τη διαδικασία της πρωταρχικής συσσώρευσης, επιχειρεί να αναλύσει τον κύκλο της καπιταλιστικής συσσώρευσης, αναζητώντας τους όρους εκκίνησής της. Η πρωταρχική συσσώρευση αναφέρεται ως η ιστορική διαδικασία διαχωρισμού, με τη βία, των άμεσων παραγωγών από τα μέσα παραγωγής τους, στοιχείο που αποτέλεσε «*αναγκαία ιστορική προϋπόθεση*» (Καλαμπόκας, 2013, σελ. 31) για την ανάδυση των καπιταλιστικών σχέσεων.

Στο πλαίσιο αυτό, παρουσιάζει την ιστορική αυτή διαδικασία, όπως έλαβε χώρα στη φεουδαρχική Αγγλία του 14^ο αιώνα. Εδώ, ο μετασχηματισμός της υπάρχουσας κατάστασης υπήρξε κάθε άλλο παρά ομαλός και απαιτούσε τη βίαιη εκδίωξη του αγροτικού πληθυσμού από τη γη και την περίφραξή της από τους φεουδάρχες. Η διαδικασία αυτή αφορούσε στην κρατική, την εκκλησιαστική και πολύ περισσότερο στην κοινοτική γη ή τα λεγόμενα «κοινά» (commons), η οποία ήταν ένα μεγάλο μέρος της φεουδαρχικής γης και αποτελούσε συνιδιοκτησία των αγροτών. «*Σε αυτή τη γη μπορούσαν να βόσκουν ελεύθερα τα ζώα τους, να παράγουν λίπασμα για τα χωράφια τους, κτηνοτροφικά προϊόντα (κρέας και γαλακτοκομικά) για τη σίτιση της οικογένειάς τους, αλλά και μαλλί και δέρμα για την ένδυσή της καθώς και να κόβουν ξύλα για τη θέρμανση και τις κατασκευές τους.*» (Καλαμπόκας, 2013, σελ. 40)

Αποτέλεσμα του βίαιου αυτό μετασχηματισμού ήταν η ιδιοποίηση της φεουδαρχικής γης, αρχικά μέσω της εκμετάλλευσης και στη συνέχεια μέσω της ιδιοκτησίας, οδηγώντας σταδιακά στη σύγχρονη ατομική ιδιοκτησία, όπως τη γνωρίζουμε. Το τέλος αυτής της διαδικασίας βρίσκει την αγροτική γη συγκεντρωμένη στην κατοχή πολύ λιγότερων «ιδιοκτητών», με τα μέσα εργασίας στα χέρια των ιδιοκτητών γης και όχι των καλλιεργητών της, ενώ η πλειοψηφία των πρώην ελεύθερων αγροτών, εφόσον έχουν αποστερηθεί τα μέσα παραγωγής τους, έχουν μετατραπεί σε προλετάρους. Καθώς οι όροι εκμετάλλευσης της γης μετασχηματίζονται ριζικά, αυτή μετατρέπεται πλέον σε εμπορεύσιμο αγαθό:

«Οι γαιοκτήμονες μπορούν να έχουν κέρδος από τη γη τους, είτε μισθώνοντας οι ίδιοι εργασία για την καλλιέργειά της ή την εκτροφή ζώων και εμπορευόμενοι τα προϊόντα στις κοντινές πόλεις, ή ενοικιάζοντας τη σε χωρικούς για έναν χρόνο και με πολύ υψηλή γαιοπρόσοδο. Μπορούν όμως

εναλλακτικά και να ενοικιάσουν μεγάλα τμήματά της σε μεγάλους ενοικιαστές-πακτωτές που θα την εκμεταλλευτούν αποδίδοντάς τους μια (αθροιστικά, σε σχέση με τον μεμονωμένο μικρό ενοικιαστή, πολύ μεγαλύτερη) γαιοπρόσοδο.» (Καλαμπόκας, 2013, σελ. 48-49)

Τέλος, κεντρική τομή αυτού του μετασχηματισμού αποτέλεσε και η τυπική κατάργηση του φεουδαρχικού καθεστώτος, με την πρώτη τυπική περιφραξη της κρατικής και κοινοτικής γης¹, η οποία και σηματοδότησε την έναρξη της ατομικής ιδιοκτησίας επί αυτής, πέρα από το έως τότε φεουδαρχικό δικαίωμα εκμετάλλευσής της.

Η αναφορά στη διαδικασία της πρωταρχικής συσσώρευσης δεν έχει ως στόχο την ιστορική αναδρομή στη μεταλλαγή του καθεστώτος γης, καθώς αυτό θα απαιτούσε πολύ μεγαλύτερο εύρος διερεύνησης, ούτε όμως την ανάδειξη μιας άμεσης αντιστοιχίας ανάμεσα στα πρώτα στάδια ανάπτυξης του καπιταλιστικού τρόπου παραγωγής και τη σημερινή οικονομικο-κοινωνική συνθήκη. Θα μπορούσαμε, ωστόσο, να υποστηρίξουμε πως οι παραπάνω διεργασίες, όπως η μετατροπή της γης σε εμπόρευμα, η βίαιη εκδίωξη πληθυσμών ή η καθιέρωση νέων δικαιωμάτων επί της γης, αποτελούν, σε μεγάλο βαθμό, εργαλεία ανάπτυξης του καπιταλισμού μέχρι και σήμερα. Από την περίοδο της παρακμής της φεουδαρχικής Αγγλίας ή αυτήν της αποικιοκρατίας μέχρι και σήμερα, φαίνεται πως ο καπιταλισμός χρειάζεται πάντα «κάτι απ' έξω» (Χατζημιχάλης, 2014), ώστε να επιβιώσει και αυτό επιτυγχάνεται με δυο τρόπους: είτε με την επέκταση του στο χώρο, είτε με την παραγωγή νέων χώρων.

Ο David Harvey, αναφερόμενος στις σημερινές καπιταλιστικές συνθήκες, υποστηρίζει πως «*όλα τα γνωρίσματα της πρωταρχικής συσσώρευσης τα οποία αναφέρει ο Μαρξ διατηρούν ισχυρή παρουσία εντός της ιστορικής γεωγραφίας του καπιταλισμού μέχρι τώρα*» (Harvey, 2006 [2003], σελ. 150), ενώ ενισχύει τη θέση του αυτή περιγράφοντας τη δημιουργία νέων μηχανισμών «*συσσώρευσης μέσω της αφαίρεσης πόρων από άλλους*». Η συσσώρευση μέσω αφαίρεσης πόρων αναφέρεται στην απελευθέρωση ενός συνόλου περιουσιακών στοιχείων, για να αγοραστούν σε πολύ χαμηλό κόστος, έτσι ώστε το *υπερσυσσωρευμένο* κεφάλαιο να τα ανακυκλώσει επιτυχημένα στην κυκλοφορία του. Η μείωση, παγκοσμίως, της πρόσβασης σε αγαθά, όπως η γη, ο αέρας ή το νερό, η κλιμακούμενη υποβάθμιση του περιβάλλοντος και ο περιορισμός της αγροτικής παραγωγής, σχεδόν αποκλειστικά, σε αγροτική παραγωγή έντασης κεφαλαίου είναι

¹«A Short History of Enclosure in Britain», <http://www.thelandmagazine.org.uk/>

μόνο κάποια από τα αποτελέσματα αυτών των μηχανισμών. Ταυτόχρονα, η πληθώρα περιπτώσεων ιδιωτικοποίησης δημόσιων περιουσιακών στοιχείων, που ξεκίνησε στα μέσα του 20^{ου} αιώνα, αναδεικνύουν πως βρισκόμαστε μπροστά σε ένα νέο κύμα «περίφραξης των κοινοτικών γαιών» (Harvey, 2006 [2003], σελ. 153). Αντίστοιχα με το παρελθόν, επιστρατεύεται η κρατική ισχύς, είτε νομοθετική, είτε κατασταλτική, ώστε να επιβάλει αυτές τις διαδικασίες. Έτσι έχουμε μια σειρά ρυθμιστικών πλαισίων, σχεδιασμένα για να αποτρέψουν την υποβάθμιση της εργασίας και του περιβάλλοντος, να υποχωρούν, με συνέπεια την απώλεια σημαντικών δικαιωμάτων για την κοινωνική πλειοψηφία.

2.3. Η σχέση της αστικοποίησης με την κυκλοφορία και συσσώρευση του κεφαλαίου

Ο χώρος δεν αποτελεί για το κεφάλαιο μόνο πηγή συσσώρευσης, αλλά, σε ένα πρώτο επίπεδο, λειτουργεί και ως φραγμός στην κυκλοφορία του. *«Μέσα από την οπτική της κυκλοφορίας του κεφαλαίου, ο χώρος παρουσιάζεται, αρχικά σαν ένας παράγοντας που δημιουργεί εμπόδια στην κυκλοφορία του κεφαλαίου και στη συνέχεια μετατρέπεται σε φραγμό ο οποίος πρέπει να ξεπεραστεί»*. Έτσι, θα μπορούσαμε να εξετάσουμε ένα σύνολο χωρικών αναδιαρθρώσεων ως μια προσπάθεια του κεφαλαίου να υπερβεί όλους τους χωρικούς φραγμούς, ώστε *«να ξεπεραστεί ο χώρος από το χρόνο»* (Harvey, 1995, σελ. 24). Αυτός ο διπλός ρόλος του χώρου είναι που τον καθιστά κομβικό για την ανάπτυξη της καπιταλιστικής οικονομίας, στο πλαίσιο της οποίας μετασχηματίζεται από *«φραγμός»* σε πεδίο επέκτασης και κερδοφορίας.

Οι πόλεις αναδύθηκαν μέσα από τη γεωγραφική και κοινωνική συγκέντρωση κεφαλαίου (Harvey, 2008). Μ' αυτήν την έννοια, η ανάπτυξη της πόλης συνδέεται άμεσα με τη συνεχή επέκταση της καπιταλιστικής παραγωγής, μέσω των διαρκών επανεπενδύσεων κεφαλαίου σε αυτή. Η παραγωγή του αστικού χώρου φέρει έντονα ταξικό πρόσημο, καθώς το πλεόνασμα που παράγεται περιέρχεται στον έλεγχο λίγων, αλλά και κατανέμεται χωρικά με άνισο τρόπο. Μιας και η ίδια η καπιταλιστική δυναμική εξαρτάται από την διαρκή αναζήτηση υπεραξίας και άρα από την παραγωγή υπερπροϊόντος, προκύπτει μια άρρηκτη σχέση ανάμεσα στην ανάπτυξη του καπιταλιστικού τρόπου παραγωγής και τη διαδικασία της αστικοποίησης.

«Ας δούμε από πιο κοντά τι κάνουν οι καπιταλιστές. Ξεκινούν τη μέρα με μια συγκεκριμένη ποσότητα χρήματος και την τελειώνουν με μια μεγαλύτερη. Την επόμενη μέρα ξυπνάνε και πρέπει να αποφασίσουν τι θα κάνουν με το επιπλέον χρήμα που κέρδισαν την προηγούμενη. [...] Οι εξαναγκαστικοί νόμοι του ανταγωνισμού τους υποχρεώνουν να επανεπενδύσουν επειδή αν κάποιος δεν επανεπενδύσει, σίγουρα θα το κάνει κάποιος άλλος. Για να παραμείνει καπιταλιστής, κάποιος από το πλεόνασμα πρέπει να επανεπενδυθεί για να παράξει ακόμα μεγαλύτερο πλεόνασμα. [...] Όμως, το αποτέλεσμα της αέναης επανεπένδυσης είναι η επέκταση της παραγωγής πλεονάσματος με αυξανόμενο ρυθμό – εξού και όλες οι λογιστικές καμπύλες μεγέθυνσης (χρήματος, κεφαλαίου, παραγωγής και πληθυσμού) που προσαρτώνται στην ιστορία της καπιταλιστικής συσσώρευσης. Αυτό μοιάζει με τη λογιστική διαδρομή ανάπτυξης της αστικοποίησης στον καπιταλισμό.» (Harvey, 2008, σελ. 24)

Μέσα από αυτή τη σχηματική περιγραφή αναδεικνύεται η ανάγκη διαρκών επανεπενδύσεων του κεφαλαίου, ώστε να συνεχιστεί απρόσκοπτα η συσσώρευση και απορρόφησή του στην επέκταση της παραγωγής. Η καπιταλιστική ανάπτυξη απαιτεί τη διαρκή αναζήτηση νέων κερδοφόρων πεδίων. Ο κύκλος αυτός, ωστόσο, δε διαιωνίζεται δίχως εμπόδια. Για την εξασφάλιση της συνεχούς κυκλοφορίας του κεφαλαίου είναι απαραίτητη η υπέρβαση μιας σειράς εμποδίων, όπως η πειθάρχηση της εργατικής δύναμης, η εξασφάλιση νέων μέσων παραγωγής, η αναζήτηση νέων πόρων, η ανάπτυξη νέων τεχνολογιών και καινοτομιών, αλλά και μέσων μεταφοράς και επικοινωνίας. Αντίστοιχα για την περαιτέρω επέκταση της καπιταλιστικής παραγωγής χρειάζεται τόσο η αναζήτηση νέων αγορών, όσο και η προώθηση νέων προϊόντων και αναγκών.

Εάν κάποιο από τα παραπάνω εμπόδια είναι αδύνατο να ξεπεραστεί, τότε το κεφάλαιο αντιμετωπίζει μια κρίση *υπερσυσσώρευσης*, ή αλλιώς λιμνάζοντος κεφαλαίου (Harvey, 2008). Στην περίπτωση αυτή, το κεφάλαιο δεν έχει δυνατότητα να επανεπενδυθεί, ενώ σταδιακά απαξιώνεται ή, πολύ περισσότερο, καταστρέφεται, όπως και τα πλεονασματικά προϊόντα που έχουν παραχθεί. Ακριβώς απέναντι σε αυτήν την κρίση, η εκμετάλλευση της γης παρέχει τις απαραίτητες ευκαιρίες για την απορρόφηση του υπερπροϊόντος και την επέκταση της καπιταλιστικής δραστηριότητας. Σε αυτό το πλαίσιο, η ανάπτυξη αστικών υποδομών έρχεται να επιτελέσει σημαντικό ρόλο στη διαδικασία της συσσώρευσης κεφαλαίου, καθώς συμβάλει σημαντικά στη δημιουργία *διαφορικής γαιοπροσόδου* και μεγιστοποιεί την κερδοφορία. Ο

μεγάλος κύκλος εργασιών και η μακρά απόσβεση αυτών των επενδύσεων καθιστούν αυτό το πεδίο οικονομικής δραστηριότητας προσοδοφόρο για την παραγωγή υπεραξίας. Επιπλέον οι γεωγραφικές ιδιαιτερότητες καθορίζουν με αντίστοιχο τρόπο και τη γεωγραφική δυναμική της συσσώρευσης κεφαλαίου, μεταβάλλοντας τη ροή εμπορευμάτων και κεφαλαίων στο χώρο. Ωστόσο η φύση αυτών των επενδύσεων, μπορεί να αναπαράγει αργότερα, αλλά σε πολύ μεγαλύτερη κλίμακα, τις συνθήκες υπερσυσσώρευσης, που στόχευαν να περιορίσουν (Harvey, 2011).

Χαρακτηριστικό στην κατεύθυνση κατανόησης της γεωγραφικής κίνησης του κεφαλαίου αποτελεί το παράδειγμα της υποβάθμισης των κέντρων των πόλεων στις πιο ανεπτυγμένες δυτικές οικονομίες, κατά τη διάρκεια των πρώτων μεταπολεμικών δεκαετιών. Ο αστικός χώρος επεκτάθηκε προς τα προάστια, σε νέες δηλαδή περιστατικές εκτάσεις, με χαμηλές αξίες γης, οι οποίες προσφέρονταν για τη δημιουργία νέων περιοχών κατοικίας. Η επένδυση κεφαλαίου στο νέο αυτό πεδίο και η απόσυρσή του από τα αστικά κέντρα επέφερε σταδιακά την υποτίμηση των αξιών γης στο κέντρο και την απαξίωση των περιοχών αυτών. Η κυκλική αυτή διαδικασία μεταβολής των αξιών γης, δημιουργεί τη λεγόμενη *διαφορά γαιοπροσόδου* (rent gap) (Smith, 1996), η οποία αναφέρεται στην διαφορά μεταξύ της πραγματικής γαιοπροσόδου, που προσφέρει η χρήση της γης, και της δυνητικής γαιοπροσόδου που θα μπορούσε να αποσπαστεί με την βέλτιστη και εντατικότερη χρήση της (Κομπρεσέρ, 2012). Στο πλαίσιο αυτό και μόνο όταν θα εξασφαλιστεί, σε δεύτερο χρόνο, η εντατικότερη και πιο προσοδοφόρα χρήση των υποβαθμισμένων περιοχών του κέντρου, θα επιχειρηθεί εκ νέου η επένδυση νέων κεφαλαίων σε αυτές.

Ποιοι είναι, όμως οι παράγοντες που καθιστούν κάποιες περιοχές πιο προσοδοφόρες από κάποιες άλλες, στα πλαίσια της γεωγραφικής κίνησης του κεφαλαίου; Ας θεωρήσουμε πως στα χέρια ενός ιδιοκτήτη γης βρίσκεται μια έκταση, η οποία περιλαμβάνει έναν ιδιαίτερο ποιοτικά φυσικό πόρο, αγαθό ή τοποθεσία. Στην περίπτωση αυτή, έχει τη δυνατότητα να ορίσει μονοπωλιακές τιμές για την έκταση αυτή, καθώς διαθέτει ένα προϊόν με μοναδικά χαρακτηριστικά. Έχουμε, δηλαδή, τη δημιουργία *μονοπωλιακής προσόδου*, η οποία διαμορφώνεται, όταν η αγοραία τιμή ενός οικοπέδου είναι υψηλότερη από την τιμή παραγωγής του (Οικονομάκης, 2000α). Η μονοπωλιακή πρόσοδος δημιουργείται όταν «οι κοινωνικοί δρώντες έχουν τη δυνατότητα να αντλούν επαυξημένη ροή εισοδήματος για μια

παρατεταμένη χρονική περίοδο λόγω του ότι έχουν τον αποκλειστικό έλεγχο κάποιου άμεσα ή έμμεσα εμπορεύσιμου αγαθού που ως προς κάποιες καίριες πλευρές του είναι μοναδικό και δεν αντιγράφεται.» (Harvey, 2013[2012], σελ.173). Αν, μάλιστα, στην περίπτωση που εξετάζουμε παραπάνω, έχουμε την παραγωγή ενός προϊόντος ή την εγκατάσταση μιας δραστηριότητας στην έκταση αυτή, δεν προκύπτει μόνο η διαμόρφωση μονοπωλιακής τιμής για την ίδια τη γη, αλλά και για τα προϊόντα που παράγονται ή τις υπηρεσίες παρέχονται στο έδαφός της.

Αν θεωρήσουμε, λοιπόν, πως η απαίτηση για μοναδικότητα ή αυθεντικότητα είναι θεμελιώδης στη διαδικασία απόσπασης μονοπωλιακών προσόδων, θα πρέπει να εξετάσουμε το ρόλο των ιδιαίτερων τοπικών περιβαλλοντικών, αλλά και πολιτιστικών χαρακτηριστικών στην κατεύθυνση αυτή. Η συλλογική παραγωγή κουλτούρας ενός τόπου, αποτελεί ένα ακόμα πεδίο που, στο πλαίσιο της αγοράς, συγκροτεί νέα χαρακτηριστικά διάκρισης. Αυτό το *συλλογικό συμβολικό κεφάλαιο* (Harvey, 2013[2012], σελ. 193), που αποδίδεται σε τόπους και πόλεις, όπως η Αθήνα ή το Παρίσι, καθορίζει σημαντικά την απόσπαση μονοπωλιακών προσόδων. Ωστόσο, οι πόλεις αυτές οφείλουν να βρίσκονται σε μια διαδικασία συνεχούς προσπάθειας αύξησης αυτού του συμβολικού κεφαλαίου, δηλαδή των χαρακτηριστικών διάκρισής του. Γιατί όσο η ανάγκη για περαιτέρω εκμετάλλευση του τοπικού προϊόντος και διοχέτευση κεφαλαίου στη γη μεγαλώνει, άλλο τόσο μεγαλώνει και η ανάγκη για διαφύλαξη της μοναδικότητας και ιδιαιτερότητας του τόπου που προσφέρει αυτό το «προϊόν», ώστε να αποφέρει τις μέγιστες δυνατές προσόδους. Με βάση αυτήν την προβληματική, ο Harvey αναφέρει τα στοιχεία αυτά που συνθέτουν την παραπάνω αντίφαση:

«Το πρόβλημα που αντιμετωπίζουν αυτά τα μέρη είναι η αύξηση του μεριδίου τους στο συμβολικό κεφάλαιο και των σημαδιών διάκρισής τους, ώστε να μπορέσουν να εδραιώσουν καλύτερα τις αξιώσεις τους στη μοναδικότητα που αποφέρει μονοπωλιακή πρόσοδο. [...] Με δεδομένη τη γενική απώλεια άλλων μονοπωλιακών δυνάμεων μέσω των ευκολότερων μεταφορών και επικοινωνιών και της μείωσης άλλων φραγμών στο εμπόριο, αυτός ο αγώνας για το συλλογικό συμβολικό κεφάλαιο έχει καταστεί ακόμα σημαντικότερος ως βάση για μονοπωλιακά ενοίκια.» (Harvey, 2013[2012], σελ.194)

Σ' αυτό ακριβώς το πλαίσιο, έρχεται να παίξει σημαντικό ρόλο το *λανσάρισμα* (branding) των πόλεων αυτών, με μηχανισμούς προβολής που εξασφαλίζουν τη μοναδικότητά τους (Παγώνης, 2004). Το λανσάρισμα αυτό πολλές φορές μπορεί να απαιτεί ακόμα και την απομάκρυνση ή

εκδίωξη κοινωνικών ομάδων, αλλά και πλευρών της καθημερινής ζωής ενός τόπου, που δεν ταιριάζουν στην επιδιωκόμενη «εικόνα». Ωστόσο, η αντίθεση ανάμεσα στη μέγιστη εμπορευματοποίηση του χώρου, γεγονός που αντικειμενικά αμβλύνει τη μοναδικότητά του, και στη διατήρηση ή εκ νέου κατασκευή των στοιχείων διάκρισής του παραμένει διαρκώς ενεργή.

2.4. Σύγχρονες μορφές επενδύσεων και νέες τάσεις ανάπτυξης του χώρου

Μέχρι το ξέσπασμα της παγκόσμιας οικονομικής κρίσης του 2008, η αγορά κατοικίας είχε καταφέρει να λειτουργήσει ως ένας από τους σημαντικότερους σταθεροποιητικούς παράγοντες της οικονομίας διεθνώς. Η παραγωγή κατοικίας απορρόφησε ένα μεγάλο μέρος του πλεονάζοντος κεφαλαίου, τόσο μέσω των άμεσων επενδύσεων σε νέες κατασκευές, όσο και μέσω της ανόδου των τιμών των ακινήτων - λόγω της συνεχούς δανειοδότησης μέσω υποθηκών - η οποία έδωσε, με τη σειρά της, ώθηση στην αγορά καταναλωτικών προϊόντων και υπηρεσιών (Harvey, 2008).

Ωστόσο, κυρίαρχο χαρακτηριστικό της σημερινής συγκυρίας αποτελεί ο μετασχηματισμός της κλίμακας της αστικής διαδικασίας, η οποία διεξάγεται παράλληλα, έστω και με διαφορετικές ταχύτητες, σε παγκόσμιο επίπεδο. Από τη δεκαετία του '90 και έπειτα, τόσο οι τάσεις αποβιομηχάνισης ή μετακίνησης της παραγωγής των ανεπτυγμένων οικονομιών σε χώρες χαμηλού εργατικού κόστους, όσο και η ανάπτυξη της χρηματοπιστωτικής αγοράς, οδήγησαν σε μια έκρηξη νέων μορφών επένδυσης κεφαλαίου στη γη. Έχουμε να κάνουμε, δηλαδή, με μια στροφή διάθεσης κεφαλαίων, από τις παραγωγικές επενδύσεις, στις επενδύσεις σε περιουσιακά στοιχεία (assets). Κοινό χαρακτηριστικό όλου του φάσματος αυτών των επενδύσεων αποτελεί η επιδίωξη σταθερών ή μονοπωλιακών προσόδων, με αύξηση του μεριδίου του πλούτου μιας κοινωνικής μειοψηφίας, χωρίς την απαίτηση διάθεσης κεφαλαίων για τη δημιουργία νέου πλούτου (Χατζημιχάλης, 2014).

Πριν αναφερθούμε στις εκδοχές αυτών των επενδύσεων, όπως τις συναντάμε σήμερα, θα πρέπει να σταθούμε στα εργαλεία, στα οποία παρείχε η ανάπτυξη του χρηματοπιστωτικού τομέα στην κατεύθυνση αυτή. Η παγκόσμια ενοποίηση των χρηματοπιστωτικών αγορών και η ευελιξία που αυτές διαθέτουν, συνέβαλαν σημαντικά στην υλοποίηση αστικών έργων, αλλά και

επενδύσεων στην αγορά ακινήτων, μέσω δανειακών χρηματοδοτήσεων. Στο πλαίσιο αυτό, οι νέοι οικονομικοί θεσμοί και καινοτομίες, που διαφυλάττουν ένα σύστημα πιστώσεων, λειτούργησαν καταλυτικά. Η κατασκευή νέων χρηματοπιστωτικών προϊόντων, τα οποία λειτουργούν ανεξάρτητα ως εμπορεύματα των χρηματιστηριακών αγορών, συνέβαλε τόσο στην πίστωση υποθηκευμένων δανείων, όσο και στη διασπορά του κινδύνου κατάρρευσης από τη μη αποπληρωμή τους.

Αντίστοιχα, καθοριστικός είναι ο ρόλος ενός πλέγματος θεσμικών ρυθμίσεων και κινήτρων που παρέχονται, τόσο σε παγκόσμιο, όσο και σε εθνικό επίπεδο. Σε παγκόσμια κλίμακα, οι ρυθμίσεις αυτές εκπορεύονται κυρίως από παγκόσμιους φορείς, όπως η Παγκόσμια Τράπεζα ή το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο, και έχουν ως κατεύθυνση την άρση των εμποδίων που προκύπτουν από τις εθνικές διαφοροποιήσεις στο καθεστώς ιδιοκτησίας, στη φορολογία, στη θεσμοθέτηση των χρήσεων κ.α., για την ομαλή και ανεμπόδιστη υλοποίηση επενδύσεων μεγάλης κλίμακας. Σε ευρωπαϊκό επίπεδο, κρίσιμη είναι η θεσμοθέτηση της Κοινής Αγροτικής Πολιτικής (ΚΑΠ), που είχε σαν αποτέλεσμα τη συγκεντροποίηση της γης σε χώρες τις ΕΕ, όπου ιδιαίτερες κοινωνικές και γεωγραφικές συνθήκες δεν το είχαν καταστήσει έως τότε εφικτό, μέσω της επιδότησης των μεγάλων παραγωγών (Χατζημιχάλης, 2014).

Ακόμα, στο έδαφος των πιέσεων από την παγκόσμια οικονομική κρίση την τελευταία δεκαετία, συναντάμε σε ευρωπαϊκές χώρες, όπως η Ελλάδα, πολιτικές απορρύθμισης του υπάρχοντος καθεστώτος ιδιοκτησίας επί της γης, μέσω εκτεταμένων προγραμμάτων ιδιωτικοποιήσεων της δημόσιας γης και πόρων. Στόχος, στην περίπτωση αυτή, είναι η απάντηση στην προβαλλόμενη ανάγκη εξυπηρέτησης του δημόσιου χρέους και η προσέλκυση επενδύσεων. Οι πρακτικές αυτές δεν είναι προφανώς καινούριες, καθώς οι ίδιοι μηχανισμοί, ήδη από τις προηγούμενες δεκαετίες, προώθησαν την πολιτική των ιδιωτικοποιήσεων σε λιγότερο ανεπτυγμένες οικονομίες, όπως σε χώρες της Λατινικής Αμερικής και Αφρικής. Ωστόσο η συνθήκη της οικονομικής κρίσης προσέφερε ένα νέο πεδίο δυνατοτήτων για την επέκταση του κεφαλαίου μέσω αστικών επενδύσεων, στοχεύοντας σε εκτάσεις και περιοχές, όπου αυτό δεν είχε καταστεί μέχρι σήμερα εφικτό.

Στο πλαίσιο αυτό, ο Κωστής Χατζημιχάλης (2013) επιχειρεί να περιγράψει τις μεταλλαγές που, σε παγκόσμιο επίπεδο, όρισαν τις σύγχρονες επενδυτικές τάσεις, με επίκεντρο την ιδιοποίηση της γης:

«Πρώτο, η εκτιμωμένη παγκόσμια διατροφική ανασφάλεια και η άνοδος των τιμών των τροφίμων που έχει οδηγήσει εκτεταμένες επενδύσεις σε μεγάλες εκτάσεις για μελλοντική παραγωγή τροφής. Δεύτερο, η παγκόσμια ενεργειακή ανασφάλεια και η αναζήτηση σπάνιων μεταλλευμάτων που έχει οδηγήσει, από τη μια πλευρά, σε εξορυκτική φρενίτιδα σε στεριά και θάλασσα, και από την άλλη, στην αναζήτηση μεγάλων εκτάσεων για εγκατάσταση ΑΓΠΕ (ανεμογεννητριών και ηλιακών συλλεκτών) κοντά σε μεγάλους καταναλωτές. Τρίτο, η αναζήτηση μεγάλων εκτάσεων για ειδικού τύπου mega-projects, όπως αναπτυξιακοί διάδρομοι κάθε είδους, από τρένα μεγάλης ταχύτητας μέχρι αγωγούς πετρελαίου, νέα μεγάλα λιμάνια για containers και εκτάσεων για ειδικές οικονομικές ζώνες. Στην κατηγορία αυτή μπορεί να ενταχθεί και η δημιουργία μεγάλων, ολοκληρωμένων τουριστικών μονάδων με παραθεριστικό real estate, οι οποίες λόγω αλλαγής του τουριστικού υποδείγματος απαιτούν μεγάλες εκτάσεις σε περιοχές με ιδιαίτερα διαφυλαγμένο τοπίο. Η τέταρτη εξέλιξη, που αποτελεί την προϋπόθεση για να κινητοποιηθούν οι προηγούμενες τάσεις, είναι η δημιουργία νέων χρηματοπιστωτικών εργαλείων από τις επενδυτικές τράπεζες ικανών να περιορίζουν το ρίσκο των επενδύσεων. Και τέλος, πέμπτο, είναι οι αναδυόμενες παγκόσμιες ρυθμίσεις, κανόνες και κίνητρα που παρέχονται από τη διεθνή κοινότητα (κυρίως από Παγκόσμια Τράπεζα και ΔΝΤ) για να προβαίνουν οι κερδοσκόποι σε παρόμοιες επενδύσεις μεγάλης κλίμακας σε γη, δεδομένων των μεγάλων διαφορών στα θεσμικά καθεστώτα.»

Βλέπουμε πως η δυνατότητα ιδιοποίησης και εκμετάλλευσης μεγάλων εκτάσεων γης αναδεικνύεται κρίσιμη για τις νέες επενδυτικές απαιτήσεις. Πιο συγκεκριμένα, σημαντική προϋπόθεση για την υλοποίηση των επενδύσεων μεγάλης κλίμακας αποτελεί ο εντοπισμός αντίστοιχα μεγάλων εκτάσεων γης, ανεκμετάλλευτων έως τώρα, για την εγκατάσταση τεράστιων έργων υποδομής και συγκροτημάτων ποικίλων δραστηριοτήτων και χρήσεων. Μέρος των επενδύσεων αυτών αποτελούν έργα ανάπτυξης και μεταφορών διαφόρων ειδών, αγωγού πετρελαίου ή φυσικού αερίου, σύγχρονες γραμμές μεταφορών, εμπορικά λιμάνια, αλλά ακόμα και μετατροπή εκτάσεων σε ειδικές οικονομικές ζώνες.

Από την άλλη, σε εκτάσεις με ιδιαίτερο και ανεκμετάλλευτο φυσικό περιβάλλον έχουμε την προσέγγιση επενδύσεων που αφορούν σε μεγάλα ολοκληρωμένα τουριστικά συγκροτήματα με ξενοδοχειακές μονάδες, εμπορικά χωριά, παραθεριστικές κατοικίες και εγκαταστάσεις γκολφ. Χαρακτηριστικό, στην κατεύθυνση αυτή, είναι το παράδειγμα της παράκτιας ζώνης της Ισπανίας, το οποίο και λειτούργησε ως πρότυπο του μοντέλου τουριστικής ανάπτυξης σε

ευρωπαϊκό επίπεδο, ιδιαίτερα μετά τη δεκαετία '70 (Τσελεμέγκου, 2016). Στο πλαίσιο αυτό, έχουμε με τη μετατροπή των αγροτικών γαιών σε γήπεδα γκολφ και την πυκνή δόμηση του μετώπου με τουριστικές εγκαταστάσεις, με αποτέλεσμα την αποστέρηση υδάτινων πόρων από τους κατοίκους και την καταστροφή της ακτογραμμής. Είναι γεγονός πως σήμερα η δυναμική του παραπάνω μοντέλου φθίνει, οδεύοντας σε ένα πρότυπο τουριστικής ανάπτυξης που απομακρύνεται από το μαζικό τουρισμό και προτάσσει μια πιο συνολική «τουριστική εμπειρία» του επισκέψιμου τόπου. Τυπικά παραδείγματα αυτών των τάσεων αποτελούν τα σύνθετα τουριστικά συγκροτήματα στην ελληνική περιφέρεια που υποδηλώνουν τη *«στρατηγική στροφή του τουρισμού προς μεγαλύτερες και ανεκμετάλλευτες μέχρι σήμερα αγορές»* (McKinsey & Company, 2011) και την προσέλκυση τουρισμού υψηλότερων εισοδηματικά κατηγοριών. Ωστόσο, αυτό που παραμένει κοινό, είναι η εντεινόμενη απαίτηση για ανεύρεση νέων ανεκμετάλλευτων πεδίων επενδυτικής παρέμβασης.

3. Αναδιάρθρωση της χωρικής ανάπτυξης και επενδυτικές τάσεις στον ελληνικό χώρο

3.1. Το καθεστώς ιδιοκτησίας γης και χωρικής ανάπτυξης στην Ελλάδα

Το καθεστώς έγγειας ιδιοκτησίας στη χώρα, ήδη από τη σύσταση του ελληνικού κράτους, καθορίστηκε σε μεγάλο βαθμό από την καταπάτησή της ακίνητης περιουσίας του δημοσίου από ιδιώτες, αλλά και την αδυναμία ακριβούς καθορισμού των ιδιοκτησιών γης. Ταυτόχρονα το καθεστώς αυτό νομιμοποιήθηκε και καθιερώθηκε με κρατικές πολιτικές που στόχευαν στην κοινωνική ενσωμάτωση και συναίνεση ευρύτερων ομάδων και την άμβλυνση των κοινωνικών ανισοτήτων. Η απουσία εθνικού κτηματολογίου, μέχρι και την έναρξη της σύνταξής του το 1986, λειτούργησε αντικειμενικά υπέρ των καταπατήσεων γης, τόσο από ανώτερα, όσο και από μεσαία ή εργατικά κοινωνικά στρώματα, χωρίς ωστόσο να αναδεικνύεται στον κρισιμότερο παράγοντα διεύρυνσης αυτών των πρακτικών. *«Επέτρεπε στην αστική τάξη την αξιοποίηση του αστικού πλούτου για ίδιον όφελος, διευκόλυνε τα μεσαία και εργατικά/αγροτικά στρώματα στις μικρο-υφαρπαγές για καλλιέργεια ή για οικόπεδα και αναπαρήγαγε πελατειακές σχέσεις μεταξύ πολιτικής εξουσίας και καταπατητών μέσω της σιωπηρής αποδοχής ή/και των νομιμοποιήσεων μικρο-υφαρπαγών.»* (Χατζημιχάλης, 2014)

Κατά τη διάρκεια των πρώτων χρόνων σύστασης του ελληνικού κράτους, η δημόσια γη γίνεται αντικείμενο αναδιανομής, τόσο με τον προσφυγικό εποικισμό και με τις αγροτικές μεταρρυθμίσεις, αλλά και το διάταγμα περί «προικοδοτήσεων» από τους Βαυαρούς στο γηγενή πληθυσμό. Από την άλλη, η έγγεια ιδιοκτησία μεγαλύτερης κλίμακας καθορίστηκε μέσα από την πώληση και συγκέντρωση των πρώην οθωμανικών τσιφλικιών στα χέρια λίγων, αλλά και από τη εκτεταμένη καταπάτηση δημόσιας περιαιστικής και δασικής γης από μεγάλους ιδιοκτήτες (Χατζημιχάλης, 2014). Το καθεστώς της κατακερματισμένης και μικρής ιδιοκτησίας γης, όπως διαμορφώνεται ήδη από εκείνη την περίοδο, αποτελεί βασικό παράγοντα για το σχεδιασμό και την οργάνωση των αστικών και περιαιστικών περιοχών, αλλά και για την άσκηση πολιτικής γης από το κράτος. Φαίνεται, συνεπώς, πως η συνθήκη αυτή *«ανάγεται από το ελληνικό κράτος σε πολιτικό μέσο για την εξασφάλιση της συναίνεσης των πλατειών λαϊκών στρωμάτων»* (Βαΐου κ.ά., 1995).

Σημαντική τομή για την παγίωση αυτής της δυναμικής αποτελεί η αστικοποίηση του ελληνικού πληθυσμού, ιδιαίτερα τη μεταπολεμική περίοδο, και η οικιστική κρίση που αυτή συνεπάγεται, λόγω της συγκέντρωσης πληθυσμών στα μεγάλα αστικά κέντρα (Μαντουβάλου, 1985). Ωστόσο, σε αντίθεση με άλλες ευρωπαϊκές χώρες, στον ελληνικό χώρο δεν προωθήθηκαν από το κράτος μεγάλης κλίμακας οργανωμένα στεγαστικά προγράμματα, για την στέγαση των εσωτερικών μεταναστών (Βαΐου κ.ά, 1995). Οι ανάγκες αντιμετωπίστηκαν κυρίως με τη μαζική αυθαίρετη οικοπεδοποίηση και δόμηση και την παραγωγή εμπορικής κατοικίας, με τη μέθοδο της αντιπαροχής, διαδικασίες που ευνόησαν επιπλέον τη μικροϊδιοκτησία και τη μεγάλη κατάτμηση της γης. Ακόμα η ραγδαία αστικοποίηση δε συνοδεύτηκε από τη θεσμοθέτηση ενός συστηματικού πλαισίου ρυθμίσεων για τις χρήσεις γης στα αστικά κέντρα, γεγονός που όξυνε τις παραπάνω προβληματικές· η ανάμειξη ασυμβίβαστων ή αντιπαραθετικών χρήσεων γης, η ανάπτυξη χρήσεων του τριτογενή τομέα σε βάρος της κατοικίας στα κέντρα των πόλεων και η γραμμική επέκταση των κεντρικών λειτουργιών κατά μήκος των βασικών αξόνων κυκλοφορίας (Γετίμης, 2000) αποτέλεσαν κάποιες από τις κυριότερες αποκλίσεις της ανάπτυξης των ελληνικών αστικών κέντρων, σε σχέση με το κυρίαρχο ευρωπαϊκό πρότυπο αστικής ανάπτυξης.

Μ' αυτήν την έννοια, η κατάτμηση της γης και ο κατακερματισμός των ιδιοκτησιών, σε συνάρτηση με τα χαρακτηριστικά την ανάπτυξης της ελληνικής παραγωγής, αναδεικνύει μια σημαντική ιδιαιτερότητα. Η ανάπτυξη του αστικού χώρου στην Ελλάδα δεν καθορίστηκε από την εκμετάλλευση των μεγάλων ιδιοκτησιών, μέσω ενός συγκεντρωμένου οικοδομικού και κατασκευαστικού κεφαλαίου, όπως σε άλλες βιομηχανικά ανεπτυγμένες χώρες. Αντίθετα, έχουμε να κάνουμε με ένα περισσότερο «συσσωρευτικό» τύπο ανάπτυξης, ο οποίος πραγματοποιείται ως αποτέλεσμα της συσσώρευσης πολλών, μικρής κλίμακας, επιμέρους παρεμβάσεων (Μαντουβάλου, 1995). Το ελληνικό παράδειγμα αστικής ανάπτυξης αριθμεί πολλούς συντελεστές παρεμβάσεων στον κατασκευαστικό τομέα, με διαφορετικά οικονομικά και κοινωνικά συμφέροντα, ενώ τα κεφάλαια που επενδύθηκαν είναι τις περισσότερες φορές μικρά και κατακερματισμένα. Έτσι, λόγω της φύσης και της πολυπλοκότητας των σχέσεων που αναπτύχθηκαν, ο χώρος στην περίπτωση αυτή οργανώθηκε και μεταβλήθηκε σταδιακά. Ταυτόχρονα, καθώς η συμβολή του κράτους στις διαδικασίες αυτές υπήρξε μόνο έμμεση, η ανάπτυξη αστικής δυναμικής προϋπέθετε, σε μεγάλο βαθμό, τη δραστηριοποίηση των ιδιοκτητών.

Οι διαδικασίες παραγωγής ακινήτων, όπως περιγράφηκαν παραπάνω, σε συνάρτηση με τη διαρκή επέκταση του αστικού χώρου, διαμόρφωσαν μια σειρά αστικών γαιοπροσόδων, που συνέβαλαν στη συνεχή αύξηση των τιμών. Με τον τρόπο αυτό, ακόμα και μικροϊδιοκτήτες ακινήτων κατάφεραν, σε μεγάλο βαθμό, να αξιοποιήσουν την περιουσία τους, γεγονός που τους κατέστησε *«αλληλέγγυους του παραγωγικού και κοινωνικού συστήματος και συμμετόχους της διαδικασίας αστικής ανάπτυξης»*. Στο πλαίσιο αυτό, διαπιστώνει κανείς πως *«η ανάπτυξη του αστικού χώρου συναρτάται με μια κοινωνική δυναμική που συγκροτείται από τις ενέργειες και την πρακτική ατόμων και ομάδων με διαφορετικά κοινωνικά χαρακτηριστικά»*, μια συνθήκη που ενισχύεται από την κρατική πολιτική, ενώ συνέβαλε σημαντικά στην κοινωνική ενσωμάτωση των έως τότε περιθωριοποιημένων κοινωνικών ομάδων, την απόσπαση κοινωνικής συναίνεσης για τη νομιμοποίηση της ευρύτερης κρατούσας πολιτικής και την άμβλυνση των έντονων κοινωνικών ανισοτήτων και συγκρούσεων (Βαΐου κ.ά., 1995).

Συνοψίζοντας, θα λέγαμε πως οι παραπάνω παράγοντες εδραιώνουν και αναπαράγουν, από τη μεταπολεμική περίοδο μέχρι και τα τέλη του 20ου αιώνα, το ελληνικό υπόδειγμα έγγκειας ιδιοκτησίας. Βασικό χαρακτηριστικό αυτού του υποδείγματος υπήρξε η μεγάλη κοινωνική και γεωγραφική διασπορά, η οποία συνέβαλε αντίστοιχα στη κοινωνική και γεωγραφική διάχυση των προσόδων (Χατζημιχάλης, 2013). Απέναντι στις προβληματικές και στις επιπτώσεις της συνθήκης αυτής, όπως την άναρχη οικιστική εξάπλωση και τη διάσπαρτη δόμηση, προσπάθησε να απαντήσει, τουλάχιστον σε επίπεδο διακηρύξεων, το πλαίσιο πολεοδομικού σχεδιασμού και νομοθεσίας, το οποίο είχε διαμορφωθεί μέχρι την περίοδο. Ως διακηρυκτικοί στόχοι ορίζονται η μεγαλύτερη δυνατή οικονομία των οικιστικών επεκτάσεων, η συνοχή και ανασυγκρότηση του περιαστικού και αστικού χώρου, ο έλεγχος των χρήσεων, σύμφωνα με τα πολεοδομικά σταθερότητα και κριτήρια καταλληλότητας, αλλά και η προστασία του περιβάλλοντος (Βουρεκάς, 2013). Ταυτόχρονα, συντελέστηκε μια προσπάθεια, σε επίπεδο νομοθεσίας, για τη διαχείριση και τον έλεγχο της αυθαίρετης δόμησης και της παράνομης κατάτμησης γης, με την απαγόρευσή τους και την παράλληλη νομιμοποίηση των υφιστάμενων αυθαιρέτων. Ωστόσο η αυστηροποίηση του σχετικού θεσμικού πλαισίου, δεν κατάφερε να συμβάλλει αποτελεσματικά, καθώς προσέκρουε στην καθολική συναίνεση και τα συμφέροντα ευρύτερων κοινωνικών ομάδων και φορέων, γύρω από τις πρακτικές αυτές (Μαντουβάλου, Μαυρίδου, 1993).

3.2. Μετασχηματισμός του υποδείγματος χωρικής ανάπτυξης: θεσμικές αλλαγές και νέες επενδυτικές πρακτικές

Στις αρχές τις δεκαετίας του '90, την περίοδο του «εκσυγχρονισμού» του ελληνικού κράτους και προετοιμασίας των Ολυμπιακών αγώνων, συντελείται μια τομή, σε επίπεδο επενδυτικών πρακτικών αλλά και θεσμικών αλλαγών σχετικά με τη γη, πλήρως ενταγμένη στο πλαίσιο των παγκόσμιων στρατηγικών ανάπτυξης του χώρου. Το ενδιαφέρον για τη γη αυξάνεται, καθώς αυτή πλέον έρχεται να διαδραματίσει κεντρικό ρόλο στην εγχώρια οικονομική δραστηριότητα και τη χάραξη κυβερνητικής πολιτικής. Το «νέο» παράδειγμα περιγράφει την αξιοποίηση των «αστικών κενών» της αποβιομηχάνισης, των παλιών λιμανιών και αποθηκών, των περιοχών υποβαθμισμένης κοινωνικής κατοικίας κτλ, για αναπλάσεις μεγάλης κλίμακας, με νέες δραστηριότητες υπηρεσιών και επικοινωνίας (Μαντουβάλου κ.ά, 2004). Στο πλαίσιο αυτής της δραστηριότητας ο κατασκευαστικός κλάδος γίνεται κεντρικός παραγωγικός τομέας και εντάσσεται στην χρηματοοικονομική σφαίρα. Ταυτόχρονα, η ανάπτυξη νέων χρηματοπιστωτικών προϊόντων, παράλληλα με την αναδιάρθρωση του θεσμικού πλαισίου που αφορά στη ρύθμιση και την οργάνωση του χώρου, διευκολύνουν τη μεταστροφή των επενδύσεων στη γη και τα ακίνητα περιουσιακά στοιχεία (Χατζημιχάλης, 2014).

Στο πλαίσιο αυτό, προβάλλεται η απαίτηση για μεταλλαγή του συστήματος γης και οικοδομής, η οποία γίνεται στο έδαφος ευνοϊκών συνθηκών. Τα ΚΠΣ II και τα έργα των Ολυμπιακών Αγώνων προωθούν τη χρηματοδότηση και κατασκευή μεγάλων και σημαντικών έργων υποδομής και κτιριακών συγκροτημάτων, διαδικασία την οποία παρακολουθεί με μεγαλύτερη ένταση ο ιδιωτικός τομέας (Μαντουβάλου κ.ά, 2004). Στην περίπτωση αυτή, η δραστηριοποίηση του μεγάλου κεφαλαίου και η μεγέθυνση των ιδιοκτησιών γης, η τροποποίηση των χαρακτηριστικών του υπάρχοντος συστήματος γης και οικοδομής, καθίσταται ουσιαστικά αναγκαία, λόγω του μεγέθους και της συνθετότητας αυτών των έργων.

Παράλληλα, ένα ευρύ πλέγμα κρίσιμων πρακτικών και θεσμικών αλλαγών καθιστούν την περίοδο αυτή προθάλαμο για την εμπέδωση, σε θεσμικό και κοινωνικό επίπεδο, των σημερινών μνημονιακών απαιτήσεων. Με την είσοδο του τραπεζικού κεφαλαίου στην αγορά ακινήτων, έρχεται η μαζική απελευθέρωση των στεγαστικών δανείων και η αξιοποίηση της μεγάλης ακίνητης τραπεζικής περιουσίας από κτηματομεσιτικά επενδυτικά σχήματα. Επιπλέον, η καθιέρωση των Συμπράξεων Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ), ως εργαλείο υλοποίησης των

απαραίτητων υποδομών και παροχής κοινωνικών υπηρεσιών, συντελεί στη συγκεντροποίηση κεφαλαίων του κατασκευαστικού κλάδου και στην παραχώρηση εκμετάλλευσης των δημόσιων υποδομών σε αυτά. Τέλος, η σύσταση εταιριών, όπως η ΓΑΙΟΣΕ και η ΟΤΕestate, με σκοπό την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας των δημόσιων οργανισμών (Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου), προετοίμασαν το πλαίσιο των νομοθετικών ρυθμίσεων για την αξιοποίηση της ιδιωτικής περιουσίας του δημοσίου, που θα ακολουθούσε την επόμενη δεκαετία (Χατζημιχάλης, 2014).

Επιπλέον, η περίοδος αυτή είναι καθοριστική για την αξιοποίηση των τεράστιων δασικών και προστατευόμενων εκτάσεων εντός της ελληνικής επικράτειας. Οι εκτάσεις αυτές είτε αποτελούσαν κομμάτι της εκκλησιαστικής περιουσίας, η οποία στο μέχρι πρόσφατα δεν είχε εμπλακεί στην αγορά ακινήτων, είτε παρέμεναν κατακερματισμένες στα χέρια πολλών μικροϊδιοκτητών. Οι δασικές ή αγροτικές αυτές εκτάσεις ήταν αδόμητες, σε μεγάλο μέρος τους ενταγμένες σε προγράμματα προστασίας περιοχών περιβαλλοντικής σημασίας και συνεπώς αδύνατο να αξιοποιηθούν επενδυτικά. Ωστόσο, η ανάπτυξη του τουριστικού real estate, συγκέντρωσε το ενδιαφέρον μεγάλων επενδυτών σε αυτές τις περιοχές και η αξιοποίηση και συγκέντρωση οικοδομήσιμης γης που συνορεύει ή τις περικλείει αποτέλεσε ευκαιρία για την απόδοση σημαντικών γαιοπροσόδων από αυτές (Χατζημιχάλης, 2014).

Το ξέσπασμα της οικονομικής κρίσης και η ένταξη της Ελλάδας στο μηχανισμό στήριξης των ΔΝΤ-ΕΕ-ΕΚΤ το 2010, περισσότερο αποτέλεσε την αφορμή για την περαιτέρω προώθηση και θεσμοθέτηση των παραπάνω αναδιαρθρώσεων, παρά εισήγαγε νέες κατευθύνσεις για την ανάπτυξη επενδύσεων στο χώρο. Έτσι, η προβαλλόμενη ανάγκη για εξυπηρέτηση του δημόσιου χρέους και προσέλκυση επενδύσεων στη χώρα, αποτέλεσαν το πρόσχημα για την προώθηση μιας σειράς μεταρρυθμίσεων «έκτακτης ανάγκης», με άμεσες ή έμμεσες χωρικές επιπτώσεις. Οι κυριότερες κατευθύνσεις τους αφορούν στην αξιοποίηση της ιδιωτικής περιουσίας του δημοσίου, τη χωροθέτηση επενδυτικών χρήσεων σε αυτή, αλλά και την πρόβλεψη νομοθετικών εργαλείων για τη διευκόλυνση και επιτάχυνση των παραπάνω. Στο πλαίσιο αυτό, φαίνεται η πολιτική και ο σχεδιασμός, που προωθούνται σε χωρικό επίπεδο, να *«απεμπολούν ουσιαστικά τη διάσταση του δημόσιου οφέλους, της κοινωνικής αποδοχής αλλά και της περιβαλλοντικής προστασίας, στόχοι που υιοθετούνται από σειρά προγενέστερων νόμων»* (Κλαμπατσέα, 2012).

Οι πολιτικές αυτές έρχονται να αναβαθμίσουν, σε ακόμα πιο μεγάλο βαθμό, το ρόλο της γης και του σχεδιασμού, ως εργαλείο οικονομικής ανάπτυξης και να διαμορφώσουν το πλαίσιο προώθησης νέες επενδυτικών ευκαιριών. Πέρα από την κοινωνική και πολιτική συνθήκη που συγκρότησε το πλαίσιο αυτό, μια σειρά εξωγενών παραγόντων ενέτειναν τη ζήτηση εδαφών με χαρακτηριστικά όπως αυτά της ελληνικής γης, από εγχώριους και ξένους επενδυτές. Η γεωπολιτική θέση της χώρας αλλά και τα φυσικά και γεωγραφικά χαρακτηριστικά των εδαφών της αποτελούν ανταγωνιστικά δεδομένα για τους εν δυνάμει επενδυτές, ενώ μπορούν αποφέρουν μονοπωλιακές προσόδους, λόγω της εγγύτητάς της χώρας στις ευρωπαϊκές αγορές, τη Ρωσία και την Αν. Μεσόγειο. Επιπλέον *«μια ειδική ομάδα χαρακτηριστικών γης στην Ελλάδα αφορά τα πολλά ιστορικά μνημεία, το διατηρημένο τοπίο, τον σχετικά υψηλό δείκτη φυσικής αξίας και τέλος την καθιερωμένη φήμη (brand name) ως μεσογειακού προορισμού»* (Χατζημιχάλης, 2014), τα οποία και καθιστούν μεγάλο μέρος της ελληνικής γης ιδανική για την προσέλκυση μεγάλων τουριστικών επενδύσεων και παραθεριστικού real estate.

4. Ο τουρισμός ως «μοχλός ανάπτυξης» της ελληνικής οικονομίας

Ο κλάδος του τουρισμού καταλαμβάνει σήμερα ένα μεγάλο ποσοστό του συνολικού προϊόντος της ελληνικής οικονομίας. Αποτέλεσε διαχρονικά, σε μικρό ή μεγάλο βαθμό, μια προσοδοφόρα και ανταγωνιστική οικονομική δραστηριότητα, ενώ συνέβαλε σημαντικά στη διαμόρφωση του σύγχρονου ελληνικού τοπίου. Ταυτόχρονα, αποτελεί κρίσιμο παράγοντα της περιφερειακής ανάπτυξης της χώρας, δίνοντας τη δυνατότητα σε απομακρυσμένες και νησιωτικές περιοχές να αναπτυχθούν οικονομικά μέσα από την τουριστική δραστηριότητα. Οι λόγοι που καθιέρωσαν τον τουρισμό στην ελληνική περιφέρεια είναι, αφενός η ποικιλία και η χωρική διάχυση των φυσικών και πολιτισμικών πόρων, σε συνδυασμό με τον ευνοϊκό κλίμα της χώρας, αφετέρου η απουσία αστικής και βιομηχανικής ανάπτυξης, η οποία είχε σαν αποτέλεσμα τη διατήρηση του παραδοσιακού ανθρωπογενούς και φυσικού περιβάλλοντος (Μελισσουργός, 2008).

Στο μοντέλο τουριστικής ανάπτυξης στην Ελλάδα, τις προηγούμενες δεκαετίες, κυρίαρχο ρόλο είχε η κρατική πρωτοβουλία. Το κράτος ήταν υπεύθυνο, τόσο για το σχεδιασμό της τουριστικής στρατηγικής και την προβολή της ελληνικής πολιτισμικής κληρονομιάς, όσο και για την ανάπτυξη των απαραίτητων υποδομών και οργανισμών. Έτσι, ήδη από τα πρώτα μεταπολεμικά χρόνια, ο Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού, μαζί με άλλους δημόσιους οργανισμούς, συνέβαλε στον εξωραϊσμό πολιτιστικών χώρων (Βλάχος, 2016), ενώ ταυτόχρονα επιδιώχθηκε η ανάδειξη στοιχείων της απλής, καθημερινής ζωής, μέσω της τουριστικής δραστηριότητας, φέρνοντας στο επίκεντρο στοιχεία της, μέχρι τότε, περιθωριακής «λαϊκής» κουλτούρας.

Η αντιμετώπιση του τουρισμού ως ανταγωνιστική οικονομική δραστηριότητα και μέσο άντλησης συναλλάγματος ήρθε τη δεκαετία του '60, ως απόρροια της ευρύτερης στροφής ανάπτυξης της τριτογενούς παραγωγής και ανεύρεσης νέων επενδυτικών διεξόδων διεθνώς. Στο πλαίσιο αυτό, η κρατική πολιτική προσανατολίστηκε σε πιο παρεμβατικές μεθόδους τουριστικής ανάπτυξης, με την ενίσχυση του ρόλου του ΕΟΤ, τη λειτουργία μεγάλου αριθμού ξενοδοχείων «Ξενία», σε επιλεγμένους προορισμούς με πολιτιστικό ενδιαφέρον, ενώ ταυτόχρονα ενισχύθηκε η κρατική χρηματοδότηση για μια σειρά σχετικών έργων υποδομής. Τα επόμενα χρόνια, η τουριστική πολιτική του ελληνικού κράτους εστίαζε στην εξωτερική αγορά και συγκεκριμένα στην προβολή της χώρας σε αυτή. Για το σκοπό αυτό, ο πολιτισμός

προωθείται ως το κατεξοχήν χαρακτηριστικό της τουριστικής εικόνας της χώρας και ως το ανταγωνιστικό της πλεονέκτημα σε σχέση με άλλους προορισμούς (Πούλιος, Τουλούπα, 2015).

Τις επόμενες δεκαετίες η τουριστική ανάπτυξη βασίστηκε, σε πολύ μεγαλύτερο βαθμό, στις επενδυτικές επιλογές ιδιωτών και επικεντρώθηκε κυρίως στον παράκτιο και νησιωτικό χώρο, κοντά σε πολιτιστικούς και φυσικούς πόρους, αστικά κέντρα, κόμβους και δίκτυα εθνικών και διεθνών μεταφορών. Πολεοδομικά, αναπτύχθηκε κυρίως σε περιοχές εκτός σχεδίου, με ιδιαίτερα ευνοϊκούς όρους δόμησης για τουριστικές εγκαταστάσεις. Σημειώνεται ακόμα πως «ο καθορισμός περιοχών οικονομικών κινήτρων επηρέασε αρχικά τις τουριστικές συγκεντρώσεις ενώ αργότερα, μαζί με μια παράλληλη δέσμη ρυθμίσεων, μέτρων και έργων ειδικής τουριστικής υποδομής, λειτούργησε διορθωτικά ως προς τα κύρια διαρθρωτικά προβλήματα του κλάδου, που είναι οι χωρικές και εποχιακές συγκεντρώσεις εγκαταστάσεων και δραστηριοτήτων αντίστοιχα.» (Καλοκάρδου κ.ά., 2013). Στην κατεύθυνση αυτή, προωθήθηκε μια σειρά ρυθμίσεων για τις λειτουργικές μορφές τουριστικών καταλυμάτων, τις προδιαγραφές καταλληλότητας περιοχών και τους όρους δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων σε περιοχές εκτός σχεδίου, όπως και την χωρική κατηγοριοποίηση των περιοχών (Καλοκάρδου, 1995).

Μέχρι το τέλος της δεκαετίας του '90, το ελληνικό πρότυπο τουρισμού προσανατολίζεται προς αυτό του οργανωμένου, μαζικού τουρισμού, το οποίο χαρακτηρίζεται και ως τουρισμός των 3S (sun, sand, sea) (Τσελεμέγκου, 2016). Έτσι τα κίνητρα της ζήτησης του τουριστικού προϊόντος αφορούν κυρίως στην ξεκούραση, την αναζήτηση του δίπτυχου «ήλιος - θάλασσα» ή αλλιώς «sunlust» και λιγότερο στις φυσικές ή πολιτιστικές ιδιαιτερότητες του κάθε προορισμού (Αυγερινού-Κολώνια κ.ά., 2013). Τα βασικότερα χαρακτηριστικά αυτής της κατεύθυνσης ήταν η ανάπτυξη του παραθαλάσσιου παραθεριστικού τουρισμού, με μεγάλες ξενοδοχειακές μονάδες σε εντοπισμένους προορισμούς και την ταυτόχρονη εξάρτηση της τοπικής παραγωγής από την τουριστική δραστηριότητα, όπου συναντάμε την ανάπτυξη μικρών και μεσαίων οικογενειακών επιχειρήσεων (Χατζημιχάλης, 2006). Παράλληλα, στο μοντέλο αυτό, καθοριστική είναι η δραστηριότητα των tour operators, όπως και αναπόφευκτη η έντονη εποχικότητα της τουριστικής ζήτησης (Αυγερινού-Κολώνια κ.ά., 2013).

Ωστόσο, τις τελευταίες δυο δεκαετίες αναζητούνται, σε συνέχεια των παγκόσμιων τάσεων στον τουρισμό, νέες μορφές ανάπτυξης της τουριστικής δραστηριότητας, σε εναλλακτική και ηπιότερη κατεύθυνση, με εξειδικευμένη απεύθυνση, τουλάχιστον σε επίπεδο διακήρυξης

στόχων. Άλλωστε, η συνεχής επέκταση του μαζικού τουρισμού, επέφερε σημαντικές επιβαρύνσεις σε περιβαλλοντικό επίπεδο, αλλοίωση του φυσικού τοπίου, όπως και υποβάθμιση του τοπικού πολιτιστικού και τουριστικού προϊόντος. Οι βασικότερες στρατηγικές επιταγές, σε διεθνές επίπεδο, αναφορικά με την αναδιάρθρωση της τουριστικής δραστηριότητας αφορούν: α) στη διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος, με ανάπτυξη νέων αγορών και συμπληρωματικότητα του προϊόντος με ειδικές μορφές τουρισμού, β) στην ποιοτική αναβάθμισή του, γ) στον περιορισμό του κόστους λειτουργίας των τουριστικών επιχειρήσεων και δ) στη γεωγραφική ανακατανομή και οργανωτική αναδιάρθρωση της τουριστικής δραστηριότητας (Τσελεμέγκου, 2016).

Σ' αυτήν την κατεύθυνση, επιχειρείται η ανάπτυξη του θεματικού τουρισμού, με μια σειρά από ειδικούς τομείς δραστηριότητας, οι οποίοι θα απευθύνονται σε υψηλότερες κοινωνικά κατηγορίες, αλλά και θα συμβάλλουν στην επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου. Υπό το πρίσμα αυτό, σχεδιάζεται η δημιουργία μεγάλων τουριστικών μονάδων, που πλαισιώνονται με εγκαταστάσεις, όπως γήπεδα γκολφ, συνεδριακά κέντρα, spa κ.ά., υποδομές που απαιτούν μεγάλες εκτάσεις γης, ανεκμετάλλευτες, με ιδιαίτερο φυσικό κάλλος, σε αντίθεση με τα τοπία που δημιουργήθηκαν σε περιοχές μαζικού τουρισμού στο παρελθόν. Η αναζήτηση μεγάλων αναξιοποίητων περιοχών για τη χωροθέτηση των εγκαταστάσεων αυτών ερμηνεύεται από το χαρακτήρα των επενδύσεων ως «*έργα real estate μεγάλης κλίμακας*». Ταυτόχρονα, όμως, σημαντική παράμετρο αποτελεί η αναζήτηση φτηνών ενιαίων εκτάσεων γης, οι οποίες εντοπίζονται κυρίως σε μη ανεπτυγμένες περιοχές, και των οποίων το νομικό καθεστώς επιτρέπει την εκμετάλλευσή τους (Μελισσουργός, 2008). Επιπλέον κρίσιμη για τη χωροθέτηση τους είναι η δυνατότητα αξιοποίησης όλων των απαραίτητων υποδομών προσβασιμότητας, όπως οδικοί άξονες, αεροδρόμια ή λιμάνια στην ευρύτερη περιοχή των επενδύσεων.

Η προσέλκυση αθλητικού τουρισμού και ιδιαίτερα τουρισμού γκολφ φαίνεται να αποτελεί σημαντική πτυχή της αναδιάρθρωσης του υπάρχοντος τουριστικού προϊόντος. Το 2007, η τότε υπουργός Τουριστικής Ανάπτυξης, Φάνη Πάλλη - Πετραλιά, αναφέρει σε δημόσιες δηλώσεις της: «*Η Ελλάδα είναι ένας μοναδικός τόπος και αυτό το συγκριτικό μας πλεονέκτημα οφείλουμε να το αξιοποιήσουμε και σ' αυτήν τη νέα μορφή τουρισμού που είναι το γκολφ. Και μάλιστα πρέπει να κάνω μια ειδική μνεία εδώ στο Ειδικό Χωροταξικό του Τουρισμού, όπου δίνουμε τη δυνατότητα δημιουργίας των γκολφ με τουριστικές κατοικίες, αλλά πάντοτε μέσα σε πολύ αυστηρά πλαίσια και*

μέσα στα πλαίσια μιας τουριστικής εγκατάστασης.»² Πράγματι, όπως αναδεικνύει και το παράδειγμα της Costa del Sol στην Ισπανία, η χωροθέτηση γηπέδων γκολφ αφορά κυρίως σε μεγάλες ενιαίες εκτάσεις γης και επιπλέον στην ενσωμάτωση τους, σε μεγάλο ποσοστό, σε τουριστικές εγκαταστάσεις μεγάλης κλίμακας και τη γειτνίαση με συγκροτήματα παραθεριστικής κατοικίας (τουριστικό real estate). Το γεγονός αυτό, πέρα από ότι ενσωματώνει το μεγάλο κόστος κατασκευής ενός γηπέδου γκολφ σε μια ευρύτερη εγκατάσταση, επιτυγχάνει και την άνοδο των αξιών των γειτονικών ακινήτων, καθώς «το γήπεδο γκολφ δρα ως ένας παράγοντας αντίστοιχος με τη θέα στη θάλασσα ή σε άλλο φυσικό τοπίο, τέτοιος που επιτρέπει περισσότερο ακριβές πωλήσεις» (Μελισσουργός, 2008).

Την περίοδο της πρόσφατης οικονομικής κρίσης, ο κλάδος του τουρισμού αντιμετωπίστηκε ως, εν δυνάμει, μοχλός διεξόδου από την κρίση, ενώ σε πλήθος στρατηγικών μελετών παρουσιάζεται ως «βραχίονας ανάπτυξης», σε μια κατεύθυνση αναδιάρθρωσης του παραγωγικού μοντέλου (Αυγερινού, Δεμερτζή, Κλαμπατσέα, 2013). Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η μελέτη της McKinsey & Company «Η Ελλάδα 10 χρόνια μπροστά», που εκπονήθηκε με την χορηγία του ΣΕΒ και της Ελληνικής Ένωσης Τραπεζών το 2011, στην οποία ο τουρισμός αποτελεί τον ένα από τους μόλις 5 κλάδους (Τουρισμός, Ενέργεια, Βιομηχανία – μεταποίηση τροφίμων, Αγροτική παραγωγή, Λιανικό – χοντρικό εμπόριο), στους οποίους προτείνεται να βασιστεί το νέο μοντέλο ανάπτυξης της χώρας. Επιπλέον, αναφέρει: «*Η οικονομική βιωσιμότητα του προϊόντος είναι αμφίβολη καθώς δεν υπάρχουν ούτε οικονομίες κλίμακας, ούτε επαρκείς υποδομές υψηλής ποιότητας. Σε ότι αφορά την αξιοποίηση της γης, τη δημιουργία υποδομών και το επενδυτικό πλαίσιο, υπάρχουν πολλά εμπόδια που αποτρέπουν εκείνη τη μορφή ανάπτυξης που θα ικανοποιεί τις σύγχρονες δομές ζήτησης και τα νέα προϊόντα υψηλής προστιθέμενης αξίας.* Ταυτόχρονα, τίθεται ως άμεση προτεραιότητα η επιτάχυνση των επενδύσεων και η άρση των «*υπερβολικών*» περιορισμών, με στόχο τη διευκόλυνση της ανάπτυξης ποιοτικών υποδομών διαμονής και την παραγωγική αξιοποίηση αδρανών τουριστικών υποδομών (McKinsey & Company, 2011).

Σε αυτό το πνεύμα, από το 2010 έως και σήμερα, έχει θεσμοθετηθεί ένα νομικό πλαίσιο (Ν.3894/2010, Ν.4002/2011, Ν.4146/2013), γνωστό και ως πλαίσιο fast-track επενδύσεων,

² Τηλεοπτική εκπομπή «Μένουμε Ελλάδα», NET, 9/6/2007

ευνοϊκό στην υλοποίηση άμεσων ξένων, αλλά και εγχώριων επενδύσεων, που αφορά μεταξύ άλλων και στον κλάδο του τουρισμού. Η θέσπιση των Περιοχών Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης³ (Ν.2545/1997) και των Σύνθετων Τουριστικών Καταλυμάτων (Ν.4002/2011) αποτελεί την πρώτη προσπάθεια εισαγωγής νέων τουριστικών προϊόντων στην ελληνική αγορά, εντάσσοντας την τουριστική κατοικία και άλλες λειτουργικές υποδομές σε μια νέα σύνθετη μορφή ξενοδοχειακού καταλύματος. Ειδικότερα, στο νομοθετικό πλαίσιο που αφορά στα Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα καθορίζονται ως βασικοί στόχοι α) η ανάπτυξη της τουριστικής κατοικίας στην Ελλάδα, β) η απόσυρση και κατεδάφιση των παλαιών και μειωμένων προδιαγραφών τουριστικών καταλυμάτων, γ) η δημιουργία νέων Περιοχών Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης και δ) η απλοποίηση και επιτάχυνση της αδειοδοτικής διαδικασίας για το σύνολο των τουριστικών επενδύσεων. Οι σύνθετες αυτές υποδομές θα μπορούν να αναπτύσσονται σε εκτάσεις τουλάχιστον 150 στρεμμάτων, σε συνδυασμό με ξενοδοχεία 4 ή 5 αστέρων, σε ποσοστό έως 30% της συνολικά δομούμενης επιφάνειας, ενώ προβλέπεται ενιαίος συντελεστής δόμησης για το σύνολο του σύνθετου τουριστικού καταλύματος λίγο μικρότερος (0,15) από αυτόν που ισχύει σήμερα για τις τουριστικές εγκαταστάσεις εκτός σχεδίου (0,20) (Αυγερινού-Κολώνια, Σπυρόπουλος, 2012β).

Ακόμα, προωθήθηκε ένα πλέγμα θεσμικών μεταρρυθμίσεων, οι οποίες περιλαμβάνουν το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό (ΕΠΧΣΑΑ) καθώς και τη Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ). Οι στρατηγικοί στόχοι που διατυπώνονται, στο πλαίσιο αυτό είναι: α) η μετάβαση από το μοντέλο του μαζικού, μονοθεματικού τουρισμού σε έναν ποιοτικό, διαφοροποιημένο και πολυθεματικό, β) η προώθηση της αειφόρου και ισόρροπης ανάπτυξης του τουρισμού της χώρας, σύμφωνα με τις φυσικές, πολιτιστικές, οικονομικές και κοινωνικές ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής, γ) η προσαρμογή του σχεδιασμού στις νέες προκλήσεις και πολιτικές, για τη βελτίωση της απόδοσης στον κλάδο του τουρισμού και τη βελτίωση της ανταγωνιστικότητας του τουριστικού προϊόντος στο πλαίσιο της ασκούμενης δημοσιονομικής πολιτικής. Επιπλέον επισημαίνεται, η ανάγκη για ταυτόχρονη ανάπτυξη νέων εναλλακτικών μορφών τουρισμού (Αυγερινού-Κολώνια κ.ά., 2013).

³ στο εξής θα αναφέρονται ως ΠΟΤΑ

Παρότι, η αρχική στοχοθεσία των παραπάνω θεσμοθετήσεων παραπέμπει στην κατεύθυνση της αιεφόρου ανάπτυξης, τα βασικότερα χαρακτηριστικά τους φαίνεται να συνάδουν με την ευρύτερη στρατηγική του σημειακού και «ευέλικτου» σχεδιασμού (Αυγερινού-Κολώνια κ.ά., 2013). Καθώς η καθιέρωση του νομικού αυτού πλαισίου έρχεται να λειτουργήσει ως εργαλείο προώθησης αυτής της στρατηγικής, όπως περιγράφηκε και παραπάνω, αλλάζει, σε μεγάλο βαθμό, το ρόλο του χώρου στην τουριστική δραστηριότητα. Ακόμα, δε φαίνεται να περιορίζει, αλλά να ενισχύει την ανάπτυξη του μαζικού τουρισμού και των επιπτώσεών του. Συνοπτικά, σημειώνεται πως ενισχύει τις τουριστικές επενδύσεις *à la carte*, ενώ θεσμοθετεί τις τουριστικές ζώνες, οι οποίες υποδέχονται μαζικά ρεύματα τουρισμού για περιορισμένο χρονικό διάστημα, τους λεγόμενους «Οργανωμένους Υποδοχείς Τουριστικών Δραστηριοτήτων».

Επιπλέον, αντίρροπες από το πνεύμα της αιεφορίας (Αυγερινού-Κολώνια κ.ά., 2012α) είναι και οι επιπτώσεις που εκτιμώνται από νέο αυτό μοντέλο τουρισμού, νέο ως προς τα εργαλεία, αλλά μάλλον παρωχημένο ως προς τις μορφές τουρισμού. Στο παρόν πλαίσιο, τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα και οι οργανωμένες τουριστικές αναπτύξεις μεγάλης κλίμακας εξακολουθούν επικεντρώνονται στον ήδη επιβαρυσμένο νησιωτικό και παράκτιο χώρο. Στο πλαίσιο αυτό, διαφαίνεται η επανάληψη ενός μοντέλου που δημιουργεί λίγους τουριστικούς προορισμούς, οι οποίοι λειτουργούν για λίγους μήνες και έπειτα ερημώνουν κοινωνικά και παραγωγικά. Στο παρελθόν, άλλωστε, αυτό το υπόδειγμα τουριστικής ανάπτυξης οδήγησε στην αποκλειστική απασχόληση των τοπικών κοινωνιών στον τομέα του τουρισμού, δημιουργώντας ένα είδος «μονοκαλλιέργειας» με επιπτώσεις στην τοπική παραγωγική, κοινωνική και πολιτισμική δομή (Αυγερινού-Κολώνια κ.ά., 2013). Από την άλλη, η ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού, ως απάντηση στους παραπάνω κινδύνους, αποτελεί διακηρυκτικό στόχο του νέου αυτού σχεδιασμού. Όμως, οι υποστηρικτικές δομές που αυτές προϋποθέτουν, δεν έχουν μελετηθεί σε επίπεδο σχεδιασμού και με όρους προστασίας του περιβάλλοντος, ενώ περιορίζονται στο να χρησιμοποιούνται αποκλειστικά για τη συμπλήρωση της τουριστικής εμπειρίας.

Στο έδαφος αυτών των αλλαγών, σήμερα προωθείται ένα εύρος επενδυτικών σχεδιασμών για την ανάπτυξη ξενοδοχειακών συγκροτημάτων και σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων, με βάση τη σχετική νομοθεσία, όπως διαμορφώθηκε μέχρι σήμερα. Ήδη 15 τουριστικές επενδύσεις βρίσκονται σε διαφορετικά στάδια αδειοδοτήσεων ή εκδήλωσης ενδιαφέροντος και

αφορούν σε περιοχές της Πελοποννήσου, της Κρήτης και νησιών του Αιγαίου (Κουσουνής, 2016α). Μέχρι σήμερα, το μοναδικό αντίστοιχο έργο, το οποίο βρίσκεται σε λειτουργία, αφορά στην ΠΟΤΑ Μεσσηνίας και τις ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις της Costa Navarino.

5. Η επένδυση της Costa Navarino στη Μεσσηνία

5.1. Χαρακτηριστικά περιοχής μελέτης: η υφιστάμενη κατάσταση πριν την υλοποίηση της επένδυσης

Ο Νομός Μεσσηνίας καταλαμβάνει το νοτιοδυτικό άκρο της Πελοποννήσου, συνορεύοντας με την Ηλεία στα βόρεια, τη Λακωνία στα ανατολικά και την Αρκαδία στα βορειοανατολικά. Στην ανατολική πλευρά του νομού βρίσκεται ο ορεινός όγκος του Ταυγέτου, ο οποίος αποτελεί και το φυσικό όριο μεταξύ Μεσσηνίας και Λακωνίας. Στα νότια η Μεσσηνία βρέχεται από το Μεσσηνιακό Κόλπο και στα δυτικά, προς το Ιόνιο Πέλαγος, από τον Κυπαρισσιακό Κόλπο. Η μεσσηνιακή γη εκτείνεται περίπου σε 3.000 τ.χλμ., ενώ ο πληθυσμός της ανέρχεται συνολικά στους 175.587 κατοίκους, σύμφωνα με την απογραφή του 2011 (ΕΛΣΤΑΤ). Το επενδυτικό έργο που θα μελετήσουμε εκτείνεται σε 2 ευρύτερες περιοχές, αφενός στα όρια του δήμου Τριφυλίας και δήμου Πύλου – Νέστορος, στο δυτικό τμήμα του νομού Μεσσηνίας και αφετέρου μεταξύ των Διοικητικών Διαμερισμάτων Ριζόμυλου, Καρποφόρας, Βελίκας και Πεταλιδίου, εντός του Μεσσηνιακού κόλπου. Η επένδυση χωρίζεται γεωγραφικά σε 4 τμήματα, τα οποία και θα περιγραφούν αναλυτικά παρακάτω.

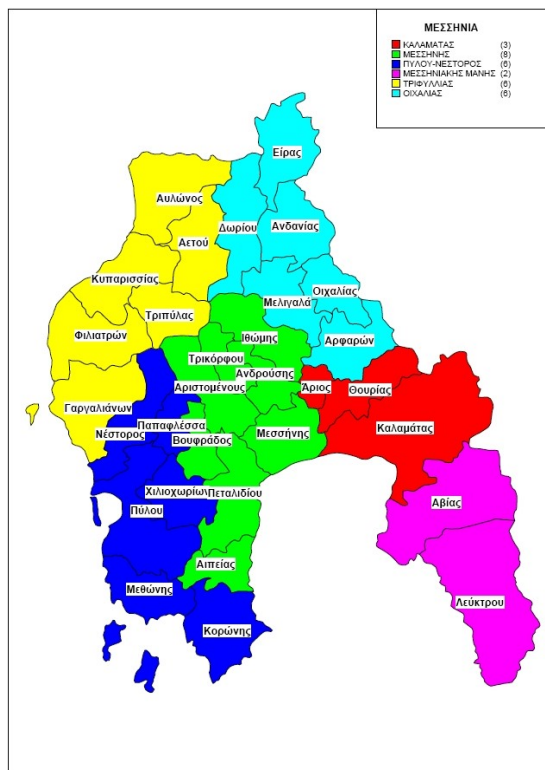
Η γεωμορφολογία της Μεσσηνίας την καθιστά μια από τις παραγωγικότερες αγροτικά περιοχές στην Ελλάδα, με το 43% της συνολικής της έκτασης να είναι καλλιεργήσιμη. Από αυτήν την έκταση, το 13% είναι αροτραίες, το 3% κηπευτική γη, το 6% σταφιδάμπελα, το 68% δενδρώδεις καλλιέργειες (κυρίως ελαιώνες) και το 10% δεν καλλιεργούνται. Η αγροτική παραγωγή της γης της Μεσσηνίας περιλαμβάνει μεγάλες ποσότητες ελαιόλαδου, αλλά και μελιού, καπνών, σταφίδας, σύκων, εσπεριδοειδών. Η ευρύτερη περιοχή μελέτης χαρακτηρίζεται από ήπια οικονομική ανάπτυξη, με έμφαση σε δραστηριότητες του πρωτογενή τομέα, αγροτική παραγωγή και κτηνοτροφία, αλλά και με ανεπτυγμένο τον κλάδο του τουρισμού, ιδιαίτερα στα παραθαλάσσια τμήματά της.

Ο μεγαλύτερος οικισμός του πρώτου υλοποιήσιμου τμήματος της επένδυσης είναι η Πύλος, στο νοτιοδυτικό άκρο της Πελοποννήσου. Η ευρύτερη περιοχή της Πύλου χαρακτηρίζεται από πλούσια ιστορία και αντίστοιχο πλήθος ιστορικών και αρχαιολογικών μνημείων, που τη μαρτυρούν. Τα ανάκτορα και το σπήλαιο του Νέστορα, ένας αριθμός αρχαίων θολωτών τάφων

που βρίσκονται στην περιοχή, το Παλαιόκαστρο και το Νιόκαστρο, γύρω από το οποίο οικοδομήθηκε η σημερινή Πύλος, ο όρμος της Βοϊδοκοιλιάς και ο ιστορικός κόλπος του Ναβαρίνου, αποτελούν κάποια μόνο από αυτά.



Εικ. 5.1: ο νομός Μεσσηνίας

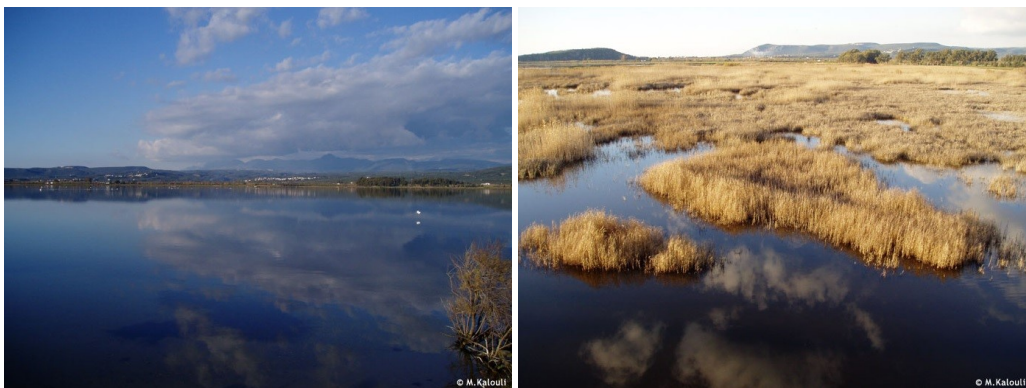


Εικ. 5.2: διοικητική διαίρεση του νομού Μεσσηνίας

Επιπλέον, σημαντικό χαρακτηριστικό της περιοχής αποτελεί η ιδιαίτερα μεγάλη οικολογική και βιολογική αξία της. Στα όρια της περιοχής βρίσκεται το Διβάρι Πύλου (γνωστό ως λιμνοθάλασσα της Γιάλοβας), το οποίο εντάσσεται στο δίκτυο προστατευόμενων περιοχών «NATURA 2000», ενώ στο χώρο αυτό λειτουργεί και παρατηρητήριο της Ελληνικής Ορνιθολογικής Εταιρίας. Η συγκεκριμένη περιοχή αναγνωρίζεται ως Τόπος Κοινοτικής Σημασίας (ΤΚΣ), χαρακτηρίζεται ως Καταφύγιο Άγριας Ζωής (ΚΑΖ) και αναμένεται να χαρακτηριστεί οριστικά ως Ζώνη Ειδικής Προστασίας (ΖΕΠ), σύμφωνα με την Οδηγία 92/43/ΕΟΚ. Έχει κηρυχθεί Περιοχή Εξαιρετικής Φυσικής Ομορφιάς, ενώ λόγω της πλούσιας ορνιθοπανίδας της χαρακτηρίζεται και ως Σημαντική Περιοχή για τα Πουλιά της Ελλάδας (ΣΠΠΕ) (Δικαίος, 2010). Χαρακτηριστική της εξαιρετικής σημασίας του υγροβιοτόπου της περιοχής, είναι η μεγάλη ποικιλία χλωρίδας και πανίδας, η οποία και καθιστά τη λιμνοθάλασσα ως μια από τις πλουσιότερες στη Μεσόγειο και τον σημαντικότερο μεταναστευτικό σταθμό

πτηνών των Βαλκανίων, όπου συγκεντρώνονται και ξεκουράζονται τα χιλιάδες πουλιά της κεντρικής και ανατολικής Ευρώπης πριν συνεχίσουν το ταξίδι τους για την Αφρική (Ψαρρού, 2009). Σαν τόπος διαχείμανσης η λιμνοθάλασσα είναι εξαιρετικά σημαντική για σπάνια είδη όπως ο Αργυροτσικνιάς, ο Λευκοτσικνιάς και ο Ψαραετός. Εξαιτίας της γεωγραφικής της θέσης οι χειμώνες είναι γενικά ήπιοι, με αποτέλεσμα είδη που κανονικά ξεχειμωνιάζουν στην Αφρική να συναντώνται συχνά και να παραμένουν ολόκληρο τον χειμώνα. Συνολικά φιλοξενεί 265 είδη πουλιών (το 63% των ειδών που έχουν καταγραφεί στην Ελλάδα), όπως και τον μοναδικό πληθυσμό στην Ευρώπη του Αφρικανικού χαμαιλέοντα, ο οποίος ανακαλύφθηκε μόλις το 1989 (Ελληνική Ορνιθολογική Εταιρία, 2009).

Η περιοχή προστατεύεται, επίσης, ως αρχαιολογικός χώρος, καθώς έχουν ανακαλυφθεί σημαντικά αρχαιολογικά ευρήματα. Το 1977, στην περιοχή επρόκειτο να εγκατασταθούν ναυπηγεία εμπορικής ναυτιλίας. Η χωροθέτηση αυτή αποτέλεσε μέρος του κεντρικού σχεδιασμού του Υπουργείου Ναυτιλίας, Υποδομών και Μεταφορών, που στόχο είχε τη προσέλκυση επενδύσεων στην Πύλο για τη βιομηχανική και ταυτόχρονα τουριστική ανάπτυξη της (Βαΐου, Χατζημιχάλης, 1979). Ωστόσο, μετά από αντιδράσεις της αρχαιολογικής κοινότητας και με απόφαση του Κ.Α.Σ., η εγκατάσταση απετράπη. Σε αυτό το έδαφος, ξεκίνησε το 1982 η δημιουργία Κέντρου Εναλίων Αρχαιολογικών Ερευνών στο κάστρο της Πύλου –Νιόκαστρο, έργο που δεν κατάφερε να ολοκληρωθεί μέχρι και το 2013.



Εικ. 5.3 & 5.4: η λιμνοθάλασσα της Γιάλοβας (<http://www.ornithologiki.gr/>)



Εικ. 5.5: τμήματα της περιοχής μελέτης που είναι ενταγμένα στο πρόγραμμα «NATURA 2000» (<http://www.oikoskopio.gr/>)

5.2. Σύντομο ιστορικό της επένδυσης: επενδυτικοί σχεδιασμοί, νομοθετικές ρυθμίσεις και διευκολύνσεις

Στα μέσα της δεκαετίας του '80, γεννήθηκε η ιδέα της Costa Navarino, από τον ντόπιο εφοπλιστή Βασίλη Κωνσταντακόπουλο, ο οποίος συχνά συναντάται στη σχετική ειδησιογραφία και ως «Καπετάν Βασίλης» (Παναγιωτόπουλος, 2014). Ως κύριος στόχος τέθηκε η δημιουργία μιας «*ποιοτικής τουριστικής ανάπτυξης*», η οποία αφενός θα τοποθετούσε τη Μεσσηνία στο παγκόσμιο τουριστικό χάρτη και αφετέρου θα επέτρεπε στους κατοίκους της περιοχής να παραμείνουν και να εργαστούν στη γενέτειρά τους⁴. Για το σκοπό αυτό, από την περίοδο εκείνη άρχισε να αγοράζει γη στην περιοχή της Μεσσηνίας. Συγκέντρωσε σταδιακά 10.000 στρέμματα, μέσα σε διάρκεια 30 ετών, από 1250 ιδιοκτήτες γης⁵. Η αρχή έγινε με 800 στρέμματα, τα Κοκκεβέικα, στο τμήμα Ρωμανός και με 1.200 στρέμματα στην Πύλο, από τις υπό εκκαθάριση εταιρείες του Καραγιώργη (Αλεφάντης, 2007).

Ταυτόχρονα, η επενδυτική δραστηριότητα του Βασίλη Κωνσταντακόπουλου άρχισε να επεκτείνεται. Πέρα από την εφοπλιστική εταιρία Costamare Shipping Co S.A., εισήλθε και στον κλάδο της μεταλλευτικής δραστηριότητας, με την GEOHELLAS, η οποία έχει ως αντικείμενο την εξόρυξη, επεξεργασία και διάθεση ανόργανων βιομηχανικών ορυκτών από τα κοιτάσματα της

⁴ <http://www.costanavarino.com/gr/about-us/captain-story>

⁵ <http://www.tekmon.gr/costa-navarino>

εταιρείας στη Μακεδονία. Το 1997 ιδρύεται η εταιρία ΤΕΜΕΣ Α.Ε. (Τουριστικές Επιχειρήσεις Μεσσηνίας Α.Ε.), με σκοπό την υλοποίηση της επένδυσης, ενώ ταυτόχρονα διαμορφώνεται και η νομοθεσία (Ν. 2545/1997) που αφορά στη θεσμοθέτηση των Περιοχών Οργανωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης, η οποία και συμπληρώνεται μέχρι και τις αρχές του 2004.

Την ίδια περίοδο, η επενδυτική πρόταση της Costa Navarino εντάχθηκε στο Β' Κοινοτικό Πλαίσιο στήριξης (ΚΠΣ), το οποίο έληξε χωρίς να έχει ξεκινήσει το έργο και επανεπεντάχθηκε στο Γ' ΚΠΣ (2000), με το πρόγραμμα «Ενίσχυση εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής – Π.Ο.Τ.Α.», προϋπολογισμού 123.410.000 ευρώ. Χαρακτηριστικό στοιχείο για την επαναλαμβανόμενη διεκδίκηση της ένταξης του έργου στα ΚΠΣ αποτελεί η ρητή αναφορά της ΠΟΤΑ Μεσσηνίας, ως μια πρότυπη παρέμβαση και έργο εθνικής σημασίας, λόγω του κόστους και του καινοτόμου χαρακτήρα της, το οποίο θα δημιουργήσει έτσι ένα νέο, διαφοροποιημένο τουριστικό προορισμό. Θα πρέπει να σημειώσουμε ακόμα πως η αρχική πρόθεση των επενδυτών ήταν το έργο να αποπερατωθεί με ταχύτατους ρυθμούς. Συγκεκριμένα σημειώνεται πως ήδη από την πρώτη παρουσίαση του επενδυτικού σχεδίου για το Costa Navarino οι εργασίες προβλέπονταν να ξεκινήσουν μέσα στο 2000, ενώ το έργο θα ολοκληρώνονταν μέσα στο 2002 (Πετράκος, 2010).

Οι συγκεκριμένοι χρόνοι υλοποίησης, ωστόσο, δεν κατέστησαν εφικτοί. Ο χαρακτηρισμός και οριοθέτηση των περιοχών της ΠΟΤΑ υλοποιήθηκε, μόλις το 2001. Ταυτόχρονα εντάθηκαν οι προσπάθειες για τη συγκέντρωση γης, από την επενδυτική εταιρία, στις οποίες συνέβαλε και η διαδικασία της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης υπέρ ιδιώτη για κοινωφελές έργο, με Κοινή Υπουργική Απόφαση των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και Τουριστικής Ανάπτυξης, για την απόκτηση του συνόλου της έκτασης που χαρακτηρίστηκε ως ΠΟΤΑ. Σημείο τομή, στην κατεύθυνση της υλοποίησης του έργου, αποτελεί η κύρωση Αναπτυξιακού Νόμου (Ν. 3299/2004), όπου η ΠΟΤΑ Μεσσηνίας υπάχθηκε στα Ειδικά Καθεστώτα Ενίσχυσης, το ίδιο έτος.

Η κατασκευή του έργου ξεκίνησε, μετά από αρκετές καθυστερήσεις, το 2006. Η πρώτη φάση του, που αναπτύχθηκε σε δύο παραθαλάσσιες εκτάσεις, τα Navarino Dunes και Navarino Bay, από τον αρχιτέκτονα Αλ. Τομπάζη, έχει ξεπεράσει τα 550 εκατ. ευρώ σε κόστος κατασκευής και κατά πολύ τον αρχικό προϋπολογισμό που προεκτίμησε το υπουργείο για την επιδότηση, ο

ο οποίος έφτανε τα 365 εκατ. ευρώ για το σύνολο του έργου⁶. Το 2007, η ΠΟΤΑ Μεσσηνίας εντάχθηκε και σε νέο Αναπτυξιακό Νόμο (Ν.3550/2007), με την επιχείρηση ΤΕΜΕΣ Α.Ε. να λαμβάνει συνολική επιχορήγηση 324,545 εκατ. ευρώ.

Στο πλαίσιο αυτό, αξίζει να σημειώσουμε την προσφυγή στο Συμβούλιο της Επικρατείας, το 2007, δύο ιδιοκτήτων ακινήτων συνολικής έκτασης 17,5 στρεμμάτων στην περιοχή Ρωμανού, οι οποίοι αιτήθηκαν να ακυρωθούν οι αναγκαστικές απαλλοτριώσεις των ακινήτων τους. Η απόφαση του ΣτΕ αφενός δικαίωσε τους ιδιοκτήτες γης, αφετέρου έθεσε ζήτημα αντισυνταγματικότητας του καθορισμού της ΠΟΤΑ Μεσσηνίας. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με την θετική εισήγηση του ΣτΕ (1593/2007), κρίθηκε αντισυνταγματική η διάταξη του Ν.2545/97, που δίνει τη δυνατότητα να χαρακτηριστεί μία περιοχή ως ΠΟΤΑ, κατ' εξαίρεση, σε οποιαδήποτε περιοχή εντός ή εκτός σχεδίου, ακόμα και χωρίς να έχει προηγηθεί χωροταξικός σχεδιασμός ή τομεακή χωροταξική μελέτη, υπό την προϋπόθεση ότι έχουν εγκριθεί κάποιες γενικές κατευθύνσεις τουριστικής πολιτικής σε εθνικό ή περιφερειακό επίπεδο (Δικαίος, 2010). Ωστόσο, με την ψήφιση του Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τον Τουρισμό (ΦΕΚ 1138 Β/2009), το 2009, η ανάγκη για καθορισμό των ΠΟΤΑ μετά από προηγούμενο ευρύτερο χωροταξικό σχεδιασμό, ιδίως όταν η Π.Ο.Τ.Α. εγκαθίσταται σε αξιόλογες περιβαλλοντικά περιοχές, παράκτιες, δασικές κλπ, όπως τίθεται από τη σχετική απόφαση του ΣτΕ, αίρεται.

Το Μάιο του 2010, τέθηκε σε λειτουργία η πρώτη εγκατάσταση της Costa Navarino, το Navarino Dunes, ενώ ένα χρόνο αργότερα, τον Οκτώβριο του 2011, ξεκίνησε η λειτουργία του 2^{ου} γηπέδου γκολφ 18 οπών, Club House, στην περιοχή του Navarino Bay. Καθώς εκκρεμούν οι εργασίες για την ολοκλήρωση της συγκεκριμένης περιοχής και συνολικά της ανάπτυξης του συνόλου των εγκαταστάσεων, κυρώθηκαν νέες ρυθμίσεις για τις Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης. Με το άρθρο 11 του Ν. 4002/2011, που αφορά στην προώθηση των τουριστικών επενδύσεων, ορίστηκε ο επαναπροσδιορισμός και η επανοριοθέτηση των τμημάτων της ΠΟΤΑ Μεσσηνίας. Μέχρι και τις αρχές του 2016, η έκδοση της άδειας δόμησης για την κατασκευή της νέας φάσης του ξενοδοχειακού συγκροτήματος Navarino Bay, που θα επιτρέψει και την εκκίνηση των εργασιών, όπως και η έγκριση της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ) που αφορά στο Navarino Blue⁷, εκκρεμούν.

⁶ <http://www.tovima.gr/finance/finance-business/article/?aid=282731>

⁷ <http://messiniapress.gr/2016/10/03/xeblokari-navarino-blue-tis-ikogenias-konstantakopoulou/>

Μόλις 4 χρόνια μετά την έναρξη λειτουργίας των πρώτων εγκαταστάσεων της Costa Navarino, η διαχειρίστρια εταιρία ΤΕΜΕΣ Α.Ε., παρότι φαίνεται να κερδίζει το στοίχημα της προβολής της επένδυσης, καταγράφει σημαντικές συνολικές ζημίες στον ισολογισμό της. Στην τελευταία ετήσια χρήση του 2014, οι ζημίες της ΤΕΜΕΣ έφτασαν στα 22,24 εκατ. ευρώ (από 26,1 εκατ. ευρώ το 2013) και ο τζίρος στα 43,45 εκατ. ευρώ από τα 33,9 εκατ. έναν χρόνο νωρίτερα⁸. Η σχετική άνοδος του τζίρου της εταιρίας οφείλεται, σε μεγάλο βαθμό, στην αναζήτηση ξένων επενδυτών, την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρίας κατά 400-500 εκατ. ευρώ και την είσοδο του σαουδαραβικού Ομίλου Olayan στην επιχείρηση, με 150 εκατ. ευρώ, ως τέταρτος ισότιμος μέτοχος⁹.

5.3. Νομοθετικό πλαίσιο

Ι) Ορισμός των Περιοχών Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης:

α) Στο πλαίσιο θεσμοθέτησης των Περιοχών Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης, προβλέπεται ο καθορισμός χώρων σε δημόσιες ή ιδιωτικές εκτάσεις εκτός εγκεκριμένου σχεδίου πόλης και εκτός των ορίων των οικισμών προ του έτους 1923. Συγχρόνως, επιδιώκεται και ο καθορισμός ορίων οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων για τη δημιουργία συνόλων τουριστικών εγκαταστάσεων αλλά και συμπληρωματικών εγκαταστάσεων αναψυχής, άθλησης και υπηρεσιών διάθεσης του ελεύθερου χρόνου των τουριστών.

Στο άρθρο 29 του Ν. 2545/1997 περί των Βιομηχανικών και Επιχειρηματικών Περιοχών, περιλαμβάνεται το νομοθετικό και διοικητικό πλαίσιο αναφορικά με τις ΠΟΤΑ:

1. Ως Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ) χαρακτηρίζονται δημόσιες ή ιδιωτικές εκτάσεις, εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων, εκτός ορίων οικισμών προ του 1923 και οικισμών κάτω των 2.000, όπου δημιουργείται ένα σύνολο τουριστικών εγκαταστάσεων αποτελούμενο από ξενοδοχεία διαφόρων λειτουργικών μορφών, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής, συμπληρωματικές εγκαταστάσεις αναψυχής, άθλησης και γενικά υπηρεσιών διάθεσης του ελεύθερου χρόνου των τουριστών.

⁸ <http://www.naftemporiki.gr/finance/story/965277/ston-ruthmo-tou-tourismou-to-costa-navarino>

⁹ <http://www.dealnews.gr/>

2. Επιτρέπονται όλες οι τουριστικές χρήσεις, πλην καζίνο.
3. Απαραίτητη είναι η ΚΥΑ των αρμόδιων υπουργείων, ώστε να υπάρξει χαρακτηρισμός και οριοθέτηση μιας περιοχής ως ΠΟΤΑ
4. Επιτρέπονται παραθεριστικές κατοικίες, εντός των ΠΟΤΑ, όχι, όμως, σε ποσοστό άνω του 20% της συνολικής νόμιμης εκμετάλλευσης.
5. Ο φορέας υλοποίησης της ΠΟΤΑ δύναται να είναι φυσικό ή νομικό πρόσωπο ιδιωτικού ή δημόσιου τομέα.
6. Προβλέπεται η δυνατότητα απαλλοτριώσεων, καθώς η ΠΟΤΑ δημιουργείται για «δημόσια ωφέλεια».
7. Προβλέπεται η παραχώρηση χρήσης του αιγιαλού και της παραλίας για 50 χρόνια.

Οι εκτάσεις που χαρακτηρίζονται ως ΠΟΤΑ μπορεί να πολεοδομούνται, στο σύνολο ή σε τμήμα τους. Στην περίπτωση που πολεοδομείται, απαιτείται προηγούμενη έγκριση μελέτης πολεοδόμησης και καθορισμός των όρων και περιορισμών δόμησης κατά παρέκκλιση της παρ. 5α αυτού του άρθρου 29 του ν.2545/97, που πραγματοποιείται με ΠΔ, η οποία συντάσσεται από το φορέα ίδρυσης και εκμετάλλευσης της ΠΟΤΑ σύμφωνα με τα οριζόμενα στην οικεία απόφαση χαρακτηρισμού και οριοθέτησης της, και πρέπει να περιλαμβάνει:

1. Τις χρήσεις γης και τις τυχόν πρόσθετες απαγορεύσεις ή υποχρεώσεις.
2. Τα διαγράμματα των δικτύων υποδομής.
3. Τους προβλεπόμενους κοινόχρηστους ή κοινωφελείς χώρους, που καταλαμβάνουν το 50% τουλάχιστον της συνολικής προς πολεοδόμηση έκτασης, καθώς και τους οικοδομήσιμους χώρους.
4. Τους γενικούς και ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης, οι οποίοι μπορεί να ορίζονται ανά οικοδομικό τετράγωνο ή και ανά τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου, εφόσον αυτό επιβάλλεται από τη διαμόρφωση του εδάφους ή τις ανάγκες προστασίας του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος ή άλλες ειδικές πολεοδομικές ανάγκες. (Τουφεγγοπούλου, 2014)

Οι κοινόχρηστοι χώροι της έκτασης περιέρχονται κατά κυριότητα στον οικείο ή τους οικείους ΟΤΑ, ενώ η φροντίδα της συντήρησής τους ανήκει στους ιδιοκτήτες των ακινήτων της ΠΟΤΑ. Εάν η έκταση της ΠΟΤΑ δεν πολεοδομείται, επιτρέπεται η σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών

(οριζοντίων και καθέτων) επί των τυχόν εγκρινόμενων μη αμιγώς τουριστικών εγκαταστάσεων, η σύσταση μόνο καθέτων ιδιοκτησιών επί των τουριστικών εγκαταστάσεων, καθώς και η δια συμβάσεων, καταρτιζόμενων μεταξύ του φορέα της ΠΟΤΑ και τρίτων, παραχώρηση σε τρίτους ενοχικών και εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί αυτών. Προϋπόθεση για τη σύσταση των αυτοτελών κατά τα παραπάνω διηρημένων ιδιοκτησιών ή την παραχώρηση σε τρίτους δικαιωμάτων επί αυτών αποτελεί η ολοκλήρωση των βασικών έργων υποδομής, την εκτέλεση των οποίων έχει αναλάβει ο φορέας της ΠΟΤΑ καθώς και η κατάρτιση με συμβολαιογραφική πράξη Κανονισμού Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας της ΠΟΤΑ, κατά τα πρότυπα του Κανονισμού Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας ΣΤΚ που θεσπίστηκε με την υπ` αριθμ. 125/25.1.2012 απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού και Τουρισμού (ΦΕΚ 195Β). (Τουφεγγοπούλου, 2014)

Επιπλέον, ως επιτρεπόμενες χρήσεις στο εσωτερικό των ΠΟΤΑ, ορίζονται οι εξής:

1. Ξενώνες ξενοδοχεία και λοιπές εγκαταστάσεις
2. Κατοικία
3. Εμπορικά καταστήματα
4. Εστιατόρια
5. Αναψυκτήρια
6. Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής
7. Χώροι συνάθροισης κοινού
8. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές λειτουργίες
9. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
10. Θρησκευτικοί χώροι
11. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης
12. Πρατήρια βενζίνης
13. Αθλητικές εγκαταστάσεις

β) Έπειτα, σύμφωνα με την ΚΥΑ Τ3522/1998 (ΦΕΚ 822 Β/1998), ορίζονται οι όροι και προϋποθέσεις ίδρυσης ΠΟΤΑ:

1. Η ευρύτερη περιοχή να είναι κατάλληλη για οργανωμένη τουριστική ανάπτυξη, χωρίς όμως να διαθέτει ανεπτυγμένη τουριστική ανάπτυξη

2. Η έκταση να αφορά πάνω από 800 στρέμματα γης
3. Η έκταση να είναι ενιαία σε ποσοστό τουλάχιστον 85%
4. Η έκταση να απέχει έως 90 λεπτά από το πλησιέστερο αεροδρόμιο
5. Το σχετικό επενδυτικό σχέδιο να είναι άνω των 60.000.000 ευρώ
6. Να περιλαμβάνονται υποχρεωτικά 2 τουλάχιστον εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής.
7. Να περιλαμβάνεται –προαιρετικά- οικιστικό συγκρότημα (παραθεριστική κατοικία)
8. Μη αποδεκτό γίνεται επενδυτικό σχέδιο το οποίο θα περιλαμβάνει καζίνο

γ) Ορίζονται οι παρακάτω όροι και περιορισμοί (Τσώνης, 2015):

1. Ο επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 0,2 του συνόλου της έκτασης της ΠΟΤΑ
2. Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης ορίζεται σε 20%
3. Το μέγιστο ύψος των κτιρίων στο εσωτερικό της ΠΟΤΑ είναι:
 - α) 7,50 μ. για κτίρια εντός της ζώνης των 200 μ. από τη γραμμή του αιγιαλού
 - β) 13,50 μ. για κτίρια εκτός της παραπάνω ζώνης, σε γήπεδα άνω των 50 στρεμμάτων με την προϋπόθεση να μην υπερβαίνει το ποσοστό της επιφάνειας των κτιρίων άνω των 10,50 μ., το 50% της πραγματοποιούμενης κάλυψης του κτιρίου
4. Η ελάχιστη απόσταση των κτιρίων από τα όρια του γηπέδου είναι:
 - A) για κτίρια με ύψος <7,50 μ. είναι τα 10 μ.
 - B) για κτίρια με ύψος >7,50 μ. και <10 μ. είναι τα 15μ.
 - Γ) για κτίρια >10 μ. και <13,50 μ. είναι τα 20 μ.
5. Η ελάχιστη απόσταση των κτιρίων από τα όρια της γραμμής του αιγιαλού είναι τα 50 μ.
6. Η ελάχιστη απόσταση των κτιρίων από την οριογραμμή του ρέματος και από δασική έκταση είναι τα 10 μ.
7. Η ελάχιστη απόσταση των κτιρίων από τον άξονα επαρχιακής οδού και από δευτερεύον εθνικό δίκτυο είναι τα 20 μ.
8. Στα γήπεδα όπου η κλίση εδάφους είναι μεγαλύτερη του 15% είναι επιβεβλημένη η κλιμάκωση του κτιρίου για την καλύτερη προσαρμογή του στο φυσικό περιβάλλον.

Θα πρέπει να σημειώσουμε πως ο όρος «Περιοχή Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης», δεν αναφέρθηκε θεσμικά για πρώτη φορά την περίοδο εκείνη. Συγκεκριμένα εμφανίζεται ήδη από τις αρχές του '90, στο Ν.1892/1990 «Για τον εκσυγχρονισμό και την ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» όπως αυτός τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το μεταγενέστερο Ν. 2234/1994 (Τσώνης, 2015).

Ακόμα, επισημαίνεται πως *«με τη διάταξη του άρθρου 29 παρ. 5 περ. γ' του παραπάνω νόμου, ο νομοθέτης ρητά επιτρέπει να περιληφθούν σε έκταση χαρακτηριζόμενη ως ΠΟΤΑ και περιοχές που εμπίπτουν σε ειδικό νομικό καθεστώς προστασίας. Ενδεικτικά αναφέρονται στο νόμο οι δασικές εκτάσεις και οι αρχαιολογικοί χώροι. Αφήνεται συνεπώς να εννοηθεί ότι σε αυτούς θα μπορούσαν να συμπεριλαμβάνονται και προστατευόμενες περιοχές σπουδαίας οικολογικής αξίας, ενταγμένες στον κατάλογο του Δικτύου Natura 2000. Επισημαίνεται όμως ρητά, ότι γι' αυτές τις περιπτώσεις εφαρμόζονται οι οικείες προστατευτικές διατάξεις. Εννοείται εδώ μεταξύ άλλων η εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 18 έως 22 του Ν.1650/1986, που ορίζουν ιδιαίτερο καθεστώς προστασίας σε περιοχές μεγάλου οικολογικού ενδιαφέροντος, για τις οποίες θεσπίζονται συγκεκριμένες χρήσεις γης.»* (Δικαίος, 2010)

II) Οριοθέτηση και χαρακτηρισμός ΠΟΤΑ

Ο χαρακτηρισμός και οριοθέτηση των περιοχών της ΠΟΤΑ υλοποιήθηκε με την ΚΥΑ 24069/3817/19-10-2001, ενώ αναθεωρήθηκε 4 χρόνια αργότερα (ΚΥΑ 31656/2005). Στο πλαίσιο αυτό, εγκρίνονται οι χρήσεις γης και όροι εκμετάλλευσης, τίθενται οι περιορισμοί και οι όροι προστασίας του περιβάλλοντος και καθορίζονται 3 ζώνες χρήσεων:

1. ΖΩΝΗ I: τουριστικά καταλύματα τεσσάρων και πέντε αστέρων και εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής
2. ΖΩΝΗ II: αθλητικές εγκαταστάσεις, γκολφ και εγκαταστάσεις τεχνικής υποδομής
3. ΖΩΝΗ III: κτίρια προς μη αμιγώς τουριστικές χρήσεις

(Οι ζώνες I και II προβλέπεται να καλύπτουν το 80% της οικοδομήσιμης επιφάνειας της ΠΟΤΑ, ενώ η ζώνη III το υπόλοιπο 20%.)

III) Αναγκαστικές απαλλοτριώσεις

Η κήρυξη αναγκαστικής απαλλοτρίωσης γίνεται στις 18/10/2004 από τους υπουργούς Οικονομικών και Τουριστικής Ανάπτυξης (ΚΥΑ 1079579/729/0010) και αφορά σε εκτάσεις συνολικού εμβαδού 260.336,73 m² και με την οποία ορίζεται η διαδικασία αναγκαστικής απαλλοτρίωσης ακινήτων για τη δημιουργία της ΠΟΤΑ στις περιοχές του Ρωμανού και της Πύλου του νομού Μεσσηνίας, με δαπάνη της ΤΕΜΕΣ Α.Ε.

IV) Επιδοτήσεις - επιχορηγήσεις

α) κύρωση του Αναπτυξιακού Νόμου (Ν. 3299/2004), όπου η ΠΟΤΑ Μεσσηνίας υπάγεται στα Ειδικά Καθεστώτα Ενίσχυσης, το ίδιο έτος. Συγκεκριμένα εντάσσεται στην Κατηγορία 5 του νόμου, με επιχορήγηση ή/και επιδότηση χρηματοδοτικής μίσθωσης κατά 35%, συν 5% εφόσον πρόκειται συγκεκριμένα για εγκατάσταση τουριστικών επιχειρήσεων εντός ΠΟΤΑ.

β) η επενδυτική πρόταση εντάσσεται στο νέο Αναπτυξιακό Νόμο (Ν.3550/2007), που αφορά στην Κύρωση ΚΥΑ για την «υπαγωγή επενδυτικών σχεδίων της επιχείρησης Τουριστικές Επιχειρήσεις Μεσσηνίας Α.Ε. στην ενίσχυση με το κίνητρο επιχορήγησης του Ν.3299/2004», καθώς πληρεί τις παρακάτω προϋποθέσεις:

1. Αποτελεί επένδυση άνω των 50 εκ. ευρώ.
2. Δημιουργεί παραπάνω από 125 θέσεις μόνιμης απασχόλησης.
3. Έχει σημαντική επίπτωση στη διεθνή ανταγωνιστικότητα της χώρας.

Σημειώνεται ότι προβλέπεται το επενδυτικό σχέδιο να χρηματοδοτηθεί με την ίδια τη συμμετοχή του φορέα, δηλαδή την ΤΕΜΕΣ Α.Ε. κατά 25% της συνολικής ενισχυόμενης δαπάνης και με μεσοπρόθεσμο τραπεζικό δάνειο, σε ποσοστό 30%, όπως φυσικά και την οριζόμενη, από το συγκεκριμένο νόμο, επιχορήγηση. Συνολικά, για τα 4 μέρη του επενδυτικού σχεδίου της επιχείρησης, εγκρίνεται επιχορήγηση συνολικής δαπάνης 324,545 εκατ. ευρώ.

5.4. Το επενδυτικό σχέδιο της COSTA NAVARINO

Διακηρυκτικός στόχος της εν λόγω επένδυσης, σύμφωνα με ανακοινώσεις της εταιρίας TEMES S.A., είναι να αποτελέσει η Costa Navarino τον πρώτο ολοκληρωμένο τουριστικό προορισμό υψηλών προδιαγραφών στην Ελλάδα, που θα συμβάλλει στην καθιέρωση της Μεσσηνίας ως τουριστική περιοχή υψηλής ποιότητας και παγκοσμίου φήμης. Ως φιλοσοφία που διέπει την υλοποίηση όλης της ανάπτυξης προβάλλεται ο σεβασμός στο περιβάλλον, τις παραδόσεις και την τοπική κοινωνία¹⁰. Έτσι, ως βασικές κατευθύνσεις της επένδυσης προβάλλονται, αφενός η ανάδειξη και διαφύλαξη των μέχρι πρότινος ανεκμετάλλευστων περιοχών που γειτνιάζουν με τις εγκαταστάσεις και αφετέρου να λειτουργήσει το έργο ως φορέας ανάπτυξης για ολόκληρη την περιοχή της Μεσσηνίας (Τσώνης, 2015).

Το επενδυτικό σχέδιο της εταιρίας για την Costa Navarino έχει υποστεί αρκετές αλλαγές από την περίοδο της πρώτης ανακοίνωσής του μέχρι σήμερα. Αυτό οφείλεται σε πιθανές αναπροσαρμογές με βάση το κόστος και τη χρηματοδότηση του έργου και έτσι σήμερα έχουμε αρκετές διαφοροποιήσεις, σε επίπεδο κτιριακών υποδομών που προβλέπονται, συγκριτικά με την επενδυτική πρόταση που εγκρίθηκε για την οριοθέτηση των ΠΟΤΑ. Ωστόσο, η χωροθέτηση των εγκαταστάσεων και τα βασικά χαρακτηριστικά της καθεμίας διατηρούνται.

Η Περιοχή Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης της Costa Navarino αναπτύσσεται σε 4 ανεξάρτητες περιοχές, συνολικής έκτασης 10.000 στρεμμάτων. Αυτές είναι η ΠΟΤΑ Ρωμανού (Navarino Dunes), η ΠΟΤΑ Κυνηγού (Navarino Hills), η ΠΟΤΑ Πύλου (Navarino Bay) και η ΠΟΤΑ Ριζόμυλου (Navarino Blue). Τα επιμέρους τμήματα της ΠΟΤΑ Μεσσηνίας εκτείνονται στο Δήμο Πύλου -Νέστορος, τον πρώην Δήμο Γαργαλιάνων και τον πρώην Δήμο Πεταλιδίου.

¹⁰ <http://www.costanavarino.com/gr/about-us/about-temes>



Εικ. 5.6: η χωροθέτηση των τεσσάρων τμημάτων της ΠΟΤΑ (πηγή: www.costanavarino.com)

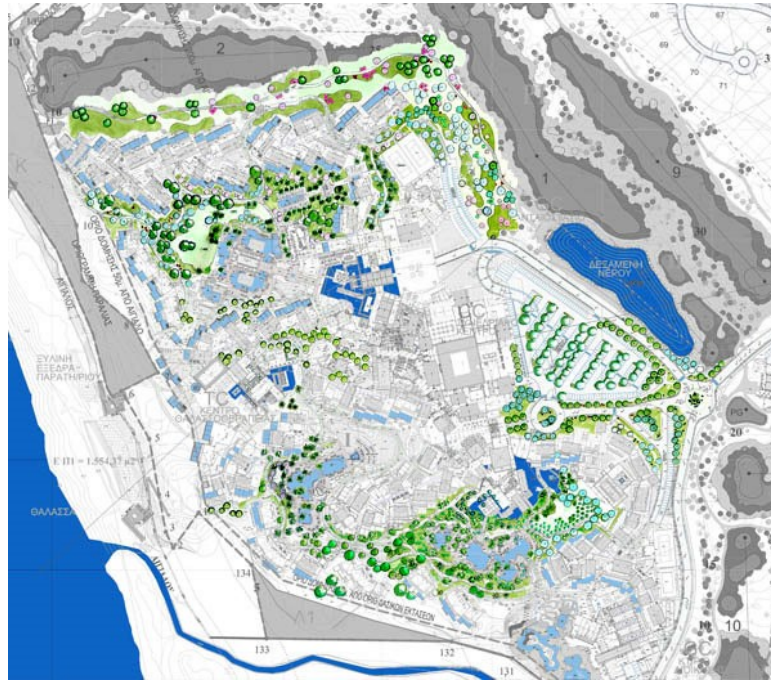
ΠΟΤΑ Ρωμανού (Navarino Dunes)

Η περιοχή βρίσκεται στα όρια των πρώην Δήμων Νέστορος και Γαργαλιάνων, μεταξύ του Ρωμανού στα νότια, του Τραγάνα στα βόρεια, του Κορυφασίου στα ανατολικά, ενώ τα δυτικά όρια της περιοχής εκτείνονται μέχρι την παραλία προς το Ιόνιο Πέλαγος. Η συνολική έκταση της ΠΟΤΑ Ρωμανού εκτιμάται περίπου στα 1.500 στρέμματα. Αποτελεί την μοναδική ΠΟΤΑ που έχει τεθεί μέχρι στιγμής σε πλήρη λειτουργία, από το καλοκαίρι του 2010.

Αυτή περιλαμβάνει:

1. 2 ξενοδοχειακές μονάδες 5 αστέρων («The Romanos, a Luxury Collection Resort» και το «The Westin Resort»), δυναμικότητας 760 και 1130 κλινών αντιστοίχως, που διαχειρίζεται η διεθνής ξενοδοχειακή αλυσίδα Starwood Hotels & Resorts.
2. γήπεδο γκολφ 18 οπών (το πρώτο signature γήπεδο γκολφ στην Ελλάδα) - Dunes Golf Course
3. συνεδριακό κέντρο χωρητικότητας ως 2.000 συνέδρων
4. κέντρο θαλασσοθεραπείας, 4.000 τ.μ.

5. εμπορικό χωριό με εστιατόρια και καταστήματα, αθλητικές εγκαταστάσεις, κέντρο ψυχαγωγίας νέων, υδάτινο πάρκο (Navarino Natura Hall) και ειδικές εγκαταστάσεις για παιδιά και νήπια.
6. ελικοδρόμιο



Εκ. 5.7: το masterplan του Navarino Dunes, 2007. Έργο του γραφείου Atelier Jean Mus et cie (πηγή: www.jeanmus.fr)



Εκ. 5.8: The Westin Resort (πηγή: <http://www.olympicholidays.com/>)

Συνολικά οι ξενοδοχειακές μονάδες περιλαμβάνουν 13 κτίρια. Επιπλέον προβλέπεται μονάδα βιολογικού καθαρισμού, ενώ έχει διαμορφωθεί τεχνητή λιμνοδεξαμενή, η οποία και τροφοδοτεί την εγκατάσταση και τροφοδοτείται από τις βροχοπτώσεις, γεωτρήσεις αλλά και μερικώς από τον γειτονικό ποταμό Σέλα (Μοσχοβίτης, 2011)

Στη Β' φάση του έργου προβλέπονταν, σύμφωνα με το επενδυτικό σχέδιο της εταιρίας, ακόμα 2 ξενοδοχεία επιπλωμένων διαμερισμάτων (868 και 742 κλινών), παραθεριστικές κατοικίες και επιπλέον ειδικές εγκαταστάσεις και έργα υποδομής (Μοσχοβίτης, 2011).

ΠΟΤΑ Πύλου (Navarino Bay)



Εικ. 5.9: Navarino Bay (πηγή: <http://www.costanavarino.gr/>)

Βρίσκεται μεταξύ της Πύλου στα νότια, της Γάλοβας στα βόρεια, της Πύλας στα ανατολικά και το δυτικό της όριο εκτείνεται μέχρι τον κόλπο του Ναβαρίνου. Η συνολική έκταση της ΠΟΤΑ Πύλου εκτιμάται στα 1.400 στρέμματα, κατά μήκος μιας ακτογραμμής 2 χλμ., όπου προβλέπεται η κατασκευή βιλών πολυτελείας και ξενοδοχειακών μονάδων, ενώ ήδη λειτουργεί γήπεδο γκολφ. Αναλυτικά για την Α' φάση του έργου προβλέπονται:

1. υπερπολυτελής ξενοδοχειακή μονάδα 5 αστέρων, δυναμικότητας 298 κλινών
2. πολυτελής ξενοδοχειακή μονάδα, δυναμικότητας 570 κλινών

3. παραθαλάσσιο γήπεδο γκολφ 18 οπών (The Bay Course)
4. εγκαταστάσεις spa και στις δυο ξενοδοχειακές μονάδες
5. εστιατόρια, αναψυκτήρια και εμπορικά καταστήματα
6. ειδικά έργα υποδομής

Η κατασκευή των εγκαταστάσεων βρίσκεται σε εξέλιξη, ενώ εκκρεμεί η έκδοση της άδειας δόμησης για την πρώτη ξενοδοχειακή μονάδα. Προς την κατεύθυνση αυτή, η εταιρεία έχει λάβει έγκριση για το σύνολο των περιβαλλοντικών αδειοδοτήσεων της νέας ανάπτυξης, προϋπολογισμού 240 εκατ. ευρώ. Επιπλέον, έχει ήδη δημιουργηθεί λιμνοδεξαμενή ανατολικά της ΠΟΤΑ, για την τροφοδότηση της και για τις αυξημένες ανάγκες υδροδότησης του γηπέδου γκολφ.

Στη Β' φάση του έργου προβλέπεται η επέκταση της δεύτερης ξενοδοχειακής μονάδας, κατά 271 κλίνες, η επέκταση των ειδικών έργων υποδομής και η ανέγερση παραθεριστικών κατοικιών που θα εκτείνονται σε μια περιοχή 40 στρεμμάτων.

ΠΟΤΑ Κυνηγού (Navarino Hills)

Η περιοχή βρίσκεται σε ορεινή περιοχή, κοντά στο χωριό Κυνηγό και έχει έκταση 5.000 στρεμμάτων. Μέχρι σήμερα, στην περιοχή έχει δημιουργηθεί ένας βιολογικός αμπελώνας και εγκαταστάσεις οινοποίησης από την ιδιοκτήτρια εταιρία, για ίδια χρήση (Μοσχοβίτης). Αναλυτικά προβλέπεται να περιλαμβάνει:

1. ξενοδοχειακές μονάδες 5 αστέρων
2. οικιστική ανάπτυξη ορεινού οικισμού
3. εγκατάσταση spa
4. συνεδριακό κέντρο
5. εστιατόρια, αναψυκτήρια και εμπορικά καταστήματα
6. ειδικά έργα υποδομής

Επιπλέον, σε περιοχή νοτιοανατολικά του Κυνηγού, προβλέπεται η κατασκευή φωτοβολταϊκού πάρκου, έκτασης περίπου 269 στρεμμάτων, από την ΤΕΜΕΣ Α.Ε., το οποίο θα εξυπηρετεί τις

ενεργειακές ανάγκες των τουριστικών εγκαταστάσεων της εταιρίας. Η ισχύς του θα είναι των 11.963,2 KW και προβλέπεται να παράγει 11,8- 14,5 εκατομμύρια kWh ετησίως.

ΠΟΤΑ Ριζόμυλου (Navarino Blue)

Πρόκειται για μια περιοχή στο μεσσηνιακό κόλπο, μεταξύ των Ριζόμυλου, Καρποφόρας, Βελίκας και Πεταλιδίου, σε αμμώδη παραλία μήκους ενός χιλιομέτρου, σε απόσταση 10 λεπτών οδικώς από το Διεθνές Αεροδρόμιο της Καλαμάτας. Η συνολική της έκταση είναι 2.100 στρέμματα, ενώ καμία εργασία κατασκευής δεν έχει δρομολογηθεί μέχρι τώρα στην συγκεκριμένη περιοχή. Το Navarino Blue προβλέπεται να περιλαμβάνει:

1. 5 ξενοδοχεία 3000 κλινών συνολικά,
2. θαλάσσιο πάρκο
3. κέντρο θαλασσοθεραπείας
4. συνεδριακό κέντρο
5. Γήπεδο γκολφ 18 οπών
6. Παραθεριστικές κατοικίες, συνολικής επιφάνειας 25 στρεμμάτων
7. Εστιατόρια, αναψυκτήρια και εμπορικά καταστήματα
8. Ειδικά έργα υποδομής

5.5. Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Ι) Π.Ο.Τ.Α. Ρωμανού

Η ΠΟΤΑ Ρωμανού, σύμφωνα με την υπ' αριθμόν 24069/3817/19-10-2001 ΚΥΑ, όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε από την ΚΥΑ 31656/21-07-05, έχει ακριβή συνολική έκταση 1300,257 στρεμμάτων και παρουσιάζει το παρακάτω ιδιοκτησιακό καθεστώς:

- 1) Ενιαία ιδιόκτητη έκταση που έχει προέλθει από αγορές αγροτεμαχίων του φορέα διαχείρισης συνολικής έκτασης 1213,649 στρεμμάτων. Στο εσωτερικό της εν λόγω έκτασης υπάρχουν δασικές ζώνες, αναγνωρισμένες ως ιδιωτικές δασικές εκτάσεις.

- 2) Εκτάσεις συνολικής επιφάνειας 33,756 στρεμμάτων προερχόμενες από αγορές του φορέα διαχείρισης οι οποίες έχουν χαρακτηριστεί ως ζώνη παλαιού αιγιαλού και συνεπώς θεωρούνται περιουσία του Δημοσίου. Τμήμα της παραπάνω αναφερόμενης έκτασης περιλαμβάνει δασικές εκτάσεις (17,6 στρ.).
- 3) Ιδιοκτησίες ξένες για τις οποίες πραγματοποιήθηκε πράξη αναγκαστικής απαλλοτρίωσης συνολικής έκτασης 47,155 στρεμμάτων.
- 4) Έκταση συνολικής επιφάνειας 0,9 στρέμματος που παραχωρήθηκε αρχικά στην κοινότητα Ρωμανού για επέκταση αγροτικού δρόμου προς την περιοχή οριοθέτησης της ΠΟΤΑ και με το πέρας της ολοκλήρωσης της επιστράφηκε.
- 5) Έκταση συνολικού εμβαδού 4,797 στρεμμάτων από τμήματα αγροτικών οδών που υπήρχαν μέσα στην οριοθετημένη περιοχή της ΠΟΤΑ που ενσωματώθηκαν στην τελευταία.

Σύμφωνα με την ΚΥΑ 4671/21-02-2014 τροποποιείται η οριοθέτηση της ΠΟΤΑ όπως αυτή είχε καθοριστεί με την υπ' αριθμόν 24069/3817/19-10-2001 τροποποιημένη και συμπληρωμένη με την ΚΥΑ 31656/21-07-2005. Οι τροποποιήσεις αυτές επιφέρουν ορισμένες μικρές αλλαγές στα όρια της ΠΟΤΑ Ρωμανού και έχουν να κάνουν με προβληματικές περιοχές που περικλείονταν στα προηγούμενα όρια της επένδυσης. Ουσιαστικά, πρόκειται για έκταση συνολικού εμβαδού 52,31 στρεμμάτων που εξαιρείται από το τμήμα της ΠΟΤΑ του Ρωμανού, ενώ αντί αυτής προστίθεται ισάξιο τμήμα έκτασης 52,211 στρεμμάτων έτσι ώστε να επιτευχθεί η διασφάλιση της βέλτιστης λειτουργικότητας του τμήματος, χωρίς την μελλοντική εμφάνιση παρεκκλίσεων από την εφαρμογή του προγράμματος. Η ακριβής συνολική επιφάνεια της περιοχής που περιλαμβάνει η ΠΟΤΑ Ρωμανού, ύστερα από την τροποποίηση, είναι 1300,158 στρέμματα. (Τσώνης, 2015)

II) Π.Ο.Τ.Α. Πύλου

Η ΠΟΤΑ Πύλου σύμφωνα με την ΚΥΑ 24069/3817/19-10-2001, όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε από την ΚΥΑ 31656/21-07-05, έχει ακριβή συνολική έκταση 1437,114 στρεμμάτων, αποτελούμενη από 269 αγροτεμάχια που κατά την πλειονότητα τους είναι ελαιώνες και χέρσοι αγροί.

Από την προαναφερθείσα έκταση της οριοθετημένης περιοχής εξαιρείται τμήμα 37,720 στρεμμάτων το οποίο αποτελεί το νέο τμήμα της Εθνικής οδού Πύλου-Γιάλοβας και βρίσκεται εκτός των ορίων της ΠΟΤΑ. Τα ιδιόκτητα τμήματα του φορέα της επένδυσης έχουν συνολικό εμβαδό 1307,744 στρέμματα, ενώ τα 110,470 αποτελούν ιδιοκτησίες από απαλλοτρίωση και τα 18,900 τμήμα της Παλαιάς Εθνικής οδού Πύλου - Γιάλοβας που αντικαταστάθηκε με το παραπάνω καινούργιο οδικό τμήμα. (Τσώνης, 2015)

6. Τάσεις μετασχηματισμού & επιπτώσεις στην ευρύτερη περιοχή της επένδυσης



Εικ. 6.1: η περιοχή, όπου εστιάζει η επιτόπια έρευνα (ίδια επεξεργασία)

6.1. Περιβαλλοντικές επιπτώσεις

Λαμβάνοντας υπόψη τη μεγάλη περιβαλλοντική αξία του υδροβιότοπου που βρίσκεται εντός της περιοχής, θα θεωρούσε κανείς πως κάθε δραστηριότητα που προβλέπεται να χωροθετηθεί στα ευρύτερα όρια του θα εξετάζεται αυστηρά, υπό το πρίσμα των επιπτώσεων που μπορεί να επιφέρει στην ευαίσθητη οικολογικά αυτή περιοχή. Σύμφωνα με τη γνωμοδότηση της Διεύθυνσης Περιβαλλοντικού Σχεδιασμού του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (Α.Π. Οικ. 89577/23.5.2001), ως προς τη χωροθέτηση των εγκαταστάσεων της ΠΟΤΑ Μεσσηνίας, σημειώνεται ρητά πως «οι περιοχές

με τη μεγαλύτερη οικολογική αξία που μπορεί να δεχτούν απειλές από την κατασκευή του εξεταζόμενου έργου είναι οι εξής:

- 1) Η λιμνοθάλασσα της Γιάλοβας ή Διβάρι
- 2) Οι αμμοθίνες στην παραλία του Ρωμανού. Τονίζεται δε ότι ο χώρος αυτός θεωρείται ως οικότοπος προτεραιότητας της Οδηγίας 92/43/ΕΟΚ. Υπό αυτό το πρίσμα, η ανωτέρω περιοχή προτείνεται να χαρακτηριστεί ως Περιοχή Προστασίας της Φύσης, λόγω της μεγάλης οικολογικής και βιολογικής της αξίας (βλ. άρθρο 19 παρ.2 ν. 1650/1986), έτσι ώστε να απαγορεύεται κάθε δραστηριότητα ή επέμβαση που είναι δυνατό να μεταβάλει ή να αλλοιώσει τη φυσική κατάσταση, σύνθεση ή εξέλιξή της
- 3) Ο ποταμός Σέλλας και τα άλλα ρέματα της περιοχής, που έχουν σημαντική παραποτάμια βλάστηση.» (Δικαίος, 2010)

Παρότι δεν θέτει υπό αίρεση την υλοποίηση του έργου, επισημαίνει την ανάγκη πρόβλεψης σειράς πρόσφορων τεχνικών λύσεων, για την εξασφάλιση των αναγκών σε υδάτινο δυναμικό της εγκατάστασης, με δεδομένο ότι οι αναγκαίες ποσότητες νερού για την πλήρη λειτουργία της ΠΟΤΑ είναι πολύ μεγάλες. Επιπλέον απαιτείται αναλυτική περιγραφή του τρόπου διαχείρισης του υδάτινου δυναμικού της περιοχής, προκειμένου η λιμνοθάλασσα της Γιάλοβας, ο ποταμός Σέλλας και το παρόχθιο δάσος του να μην απειληθούν από την υπεράντληση των υπόγειων υδροφορέων, καθώς και από υπέρμετρη χρήση επιφανειακών υδάτων για ύδρευση και άρδευση της ΠΟΤΑ Μεσσηνίας. Τέλος προτείνεται η ήπια ανάπτυξη του τμήματος της εγκατάστασης στην περιοχή του Ρωμανού ή εναλλακτικά να μην χωροθετηθούν καθόλου κτιριακές εγκαταστάσεις στο τμήμα αυτό, με στόχο την εξασφάλιση πρόσβασης των χρηστών στην παραλία από σημεία εκτός των αμμοθινών της παραλίας Ρωμανού, οι οποίες και ορίζεται να προστατευτούν (Δικαίος, 2010).

Ωστόσο, η γνωμοδότηση αυτή φαίνεται ότι δεν υιοθετήθηκε από τον σχεδιασμό της επενδυτικής εταιρίας, καθώς όπως χαρακτηριστικά διαπιστώνεται, όχι μόνο δεν επιλέχθηκε η ήπια ανάπτυξη της εγκατάστασης στην περιοχή του Ρωμανού, αλλά εντός της περιλαμβάνονται κτιριακά συγκροτήματα και πλήθος τουριστικών και μη αμιγώς τουριστικών εγκαταστάσεων. Στο πλαίσιο αυτό, εκφράζονται επιφυλάξεις για τον κίνδυνο υπέρβασης της φέρουσας ικανότητας της περιοχής από τις υψηλής δυναμικότητας και κλίμακας παρεμβάσεις και συνεπώς για τη μη διαφύλαξη των προστατευόμενων τμημάτων της περιοχής (Δικαίος, 2010).

Ένα πλήθος παραμέτρων που επηρεάζουν, σε κάθε περίπτωση, την περιβαλλοντική ισορροπία του εν λόγω υδροβιότοπου θα πρέπει να μελετηθούν. Η ραγδαία αύξηση της τουριστικής δραστηριότητας, όπως και πολλές ακόμα ανθρωπογενείς δραστηριότητες στην περιοχή, η οποία ήταν χαρακτηρισμένη από ήπια τουριστική ανάπτυξη μέχρι πρόσφατα, δε συνοδεύονται από την απαραίτητη αξιολόγηση κριτηρίων καταλληλότητας, χωρητικότητας αλλά και συμβατότητας τους με υφιστάμενα γειτνιάζοντα ευαίσθητα οικοσυστήματα (Αθανασοπούλου, Μάραντος, 2009). Πέρα από τη μαζικοποίηση των τουριστικών ροών, οι μεγάλες ανάγκες των ξενοδοχειακών μονάδων και των γηπέδων γκολφ για νερό, η απουσία σχεδίου ολοκληρωμένης διαχείρισης απορριμμάτων, που εδώ και χρόνια χαρακτηρίζει την περιοχή αποτελούν μόνο κάποιες από τις παραμέτρους που διακυβεύουν τη συμβατότητα της επένδυσης με το φυσικό περιβάλλον της περιοχής (Αλεφάντης, 2007).

Μέχρι σήμερα, έχουν ήδη διαπιστωθεί σημαντικές καταστροφές, στο πλαίσιο της κατασκευής και της λειτουργίας των εγκαταστάσεων στην περιοχή του Ρωμανού, όπως η συστηματική απόθεση μπαζών και σκουπιδιών της ΠΟΤΑ Μεσσηνίας στην παρόχθια ζώνη του ποταμού Σέλλα (Γκόνης, 2010), η παράνομη κοπή αιωνόβιων αγριοκέδρων σε μεγάλη έκταση και η ισοπέδωση αμμόλοφων μέσα στην προστατευόμενη περιοχή της λιμνοθάλασσας Γιάλοβας (Ελληνική Ορνιθολογική Εταιρία, 2010), οι οποίες εκτιμώνται σε μεγάλο βαθμό μη αναστρέψιμες. Ο αφρικανικός χαμαιλέοντας, ο οποίος κατοικεί στη λιμνοθάλασσα της Γιάλοβας, μεταξύ πολλών άλλων ειδών, θεωρείται σήμερα είδος προς εξαφάνιση με σημαντικότερη απειλή την ανθρώπινη παρέμβαση. Η εξάπλωση της τουριστικής δραστηριότητας, η μη ελεγχόμενη διέλευση των οχημάτων, τα σκουπίδια στον βιότοπο του αφρικανικού χαμαιλέοντα είναι μερικές από τις αιτίες του προβλήματος. Τους καλοκαιρινούς μήνες η περιοχή που περικλείει την λιμνοθάλασσα της Γιάλοβας μοιάζει σχεδόν απροστάτευτη. Σύμφωνα με σχετική μελέτη, *«εξαιτίας της εγγύτητας της παραλίας στη Πύλο (6 χλμ.), της προστατευμένης από τον άνεμο περιοχής, της εύκολης πρόσβασης λόγω του ασφαλτόδρομου κατά μήκος της ακτής αλλά και της μοναδικής καντίνας στη περιοχή που βρίσκεται στο κέντρο της παραλίας, η παραλία αυτή συγκεντρώνει τον περισσότερο κόσμο»*. Οι επιπτώσεις από την ανθρώπινη δραστηριότητα αφορούν κυρίως την δομή και σύσταση των οικοτόπων των θινών, καθώς και την ενόχληση που προκαλείται στον αφρικανικό χαμαιλέοντα (Καλούλη, Bedau, 2010).

Ακόμα παρουσιάζονται σημαντικές επιπτώσεις στα νερά της προστατευόμενης λιμνοθάλασσας της Γιάλοβας, που έρχονται να προστεθούν στα σοβαρά προβλήματα λειψυδρίας που αντιμετωπίζει η ευρύτερη περιοχή. Λόγω της υπεράντλησης υδάτων από τη λιμνοθάλασσα για τις ανάγκες των γηπέδων γκολφ, σημειώνονται φαινόμενα ξηρασίας μέρους του υγρότοπου, αλλά και αύξησης της αλατότητας του, καθώς η ποσότητα των υδάτων του ποταμού Σέλλα, που εκβάλλουν σε αυτήν, έχει μειωθεί σημαντικά, εξαιτίας της κατασκευής υδατοδεξαμενής στις εκβολές του, από την οποία ποτίζονται εναλλακτικά τα γήπεδα γκολφ¹¹.

Από το 2010¹² βρίσκεται σε λειτουργία το Περιβαλλοντικό Παρατηρητήριο της Costa Navarino (Navarino Environmental Observatory), ως σύμπραξη του Πανεπιστημίου της Στοκχόλμης, της Ακαδημίας Αθηνών και της ΤΕΜΕΣ Α.Ε. Πρόσφατα ανακοινώνεται η συνεργασία της Ελληνικής Ορνιθολογικής Εταιρίας με την Costa Navarino για τη δημιουργία του Navarino Natura Hall, με σκοπό την ενημέρωση των επισκεπτών, φοιτητών, μαθητών τοπικών σχολείων και των κατοίκων της περιοχής, για τη Μεσσηνιακή φύση και τα τοπικά οικοσυστήματα, αλλά και τις μελέτες του Περιβαλλοντικού Παρατηρητηρίου¹³. Ωστόσο, μέχρι σήμερα δεν έχουν δημοσιευτεί επίσημα από τους εν λόγω φορείς νεότερα στοιχεία που να αφορούν στις μεταβολές των περιβαλλοντικών συνθηκών της περιοχής.

6.2. Αλλαγές στο δίκτυο υποδομών και μεταφορών

Η περιοχή της Μεσσηνίας αντιμετωπίζει σημαντικά προβλήματα ύδρευσης και άρδευσης, λόγω της παρατεταμένης ξηρασίας, ενώ πλέον και οι υπάρχουσες γεωτρήσεις, που εξυπηρετούν πολύ μεγάλο μέρος της αγροτικής παραγωγής της περιοχής, δεν είναι δυνατό να καλύψουν τις υπάρχουσες ανάγκες. Ειδικότερα, οι περιοχές που αντιμετωπίζουν το μεγαλύτερο πρόβλημα, σχετικά με την άρδυσή τους, είναι η περιοχές της Μάνης, της Πυλίας αλλά και της Μεσσήνης. Για το λόγο αυτό, στο δήμο Πύλου - Νέστορος ανακοινώθηκαν ήδη περιοριστικά μέτρα στην

¹¹ https://kpylos.blogspot.gr/2008/07/blog-post_400.html

¹² Από την περίοδο αυτή και την έναρξη λειτουργίας της εγκατάστασης της Navarino Dunes, έχουμε ελάχιστα στοιχεία στη διάθεσή μας για τις περιβαλλοντικές συνθήκες στην περιοχή, είτε από επίσημες μελέτες, είτε από ανεπίσημες καταγραφές.

¹³ <http://observatory.sustainablegreece2020.com/>

κατανάλωση νερού (σύμφωνα με τον κανονισμό ύδρευσης) από τη Δημοτική Επιχείρηση Ύδρευσης - Αποχέτευσης της Πύλου (Δ.Ε.Υ.Α.Π.), λόγω της μείωσης των υδατικών αποθεμάτων νερού¹⁴. Την ίδια στιγμή, το ζήτημα της λειψυδρίας¹⁵ φέρνει στην επιφάνεια το θέμα των εκπτώσεων στην παροχή νερού που απολαμβάνει η Costa Navarino, οι οποίες αγγίζουν μέχρι και το 20%. Επιπλέον, το ξενοδοχειακό συγκρότημα εξαιρέθηκε από την τελευταία αύξηση των τελών ύδρευσης και αποχέτευσης που αφορούσε σχεδόν όλες τις περιοχές του δήμου Πύλου - Νέστορος, γεγονός που ενέτεινε τις κοινωνικές αντιδράσεις¹⁶.

Σε όλα τα παραπάνω έρχονται να προστεθούν ακόμα οι πολύ αυξημένες ανάγκες υδροδότησης των εγκαταστάσεων της Costa Navarino. Οι ανάγκες των εγκαταστάσεων χωρίζονται κυρίως σε αυτές της ύδρευσης (πόσιμο νερό) και σε αυτές της άρδευσης (πότισμα γηπέδων γκολφ και λοιπών χώρων πρασίνου). Σημειώνεται, πως οι επιβαρυμένες ανάγκες νερού, για τις οποίες διατίθενται ποσοτικά στοιχεία, αφορούν μόνο στις εγκαταστάσεις των ΠΟΤΑ Πύλου και Ρωμανού, που είναι πλήρως ή εν μέρει σε λειτουργία. Η προσφορά πόσιμου νερού για τις εγκαταστάσεις προβλέπεται να προέρχεται, πέρα από την προσφορά της Δ.Ε.Υ.Α.Π., από γεωτρήσεις και πηγές της λεκάνης απορροής του ποταμού Σέλα, αλλά και τις δύο λιμνοδεξαμενές, που κατασκευάστηκαν από την ιδιοκτήτρια εταιρία, για την αποθήκευση επαρκούς ποσότητας νερού για τις αρδευτικές ανάγκες των ΠΟΤΑ (Τσώνης, 2015).

Ακόμα και αν θεωρήσουμε πως οι παραπάνω ανάγκες καλύπτονται στο μεγαλύτερο βαθμό από έργα ύδρευσης - άρδευσης της ίδιας της επενδυτικής εταιρίας, αποτελεί ερώτημα το πώς προβλέπεται να καλυφθούν οι ανάγκες των υπόλοιπων γηπέδων γκολφ που πρόκειται να κατασκευαστούν. Συγκεκριμένα σημειώνεται πως *«για τη συντήρηση του χλοοτάπητα απαιτούνται καθημερινά περίπου 5 κυβικά μέτρα νερού για κάθε τετραγωνικό μέτρο. Δηλαδή και για τα δύο γήπεδα θα απαιτηθούν περίπου 5.500 κυβικά μέτρα νερού, ποσότητα που αρκεί για να καλύψει τις*

¹⁴ Συγκεκριμένα ορίζεται ως ανώτατο όριο ημερήσιας κατανάλωσης νερού ανά άτομο τα 220 λίτρα, για το διάστημα έως 31/8/2016, ενώ προβλέπεται η προσωρινή διακοπή της παροχής νερού για όσους υπερβαίνουν τα ανωτέρω όρια (πηγή: <http://www.pylos-nestor.gr/portal/index.php/enimerosi-politon/anakoinoseis/anakoinoseis-devap/919-perioristika-metra-gia-tin-katanalosi-neroy>)

¹⁵ Ταυτόχρονα υπάρχει μεγάλη ανησυχία και για την ποιότητα ή καταλληλότητα του παρεχόμενου νερού σε ορισμένες περιοχές (πηγή: <http://messiniapress.gr/2016/08/24/chiliades-anthropi-pinoun-nero-laspi/>)

¹⁶ <http://messiniapress.gr/2016/09/22/polemos-gia-nero-ke-tin-asylia-tis-costa-navarino/>, <http://messiniapress.gr/2016/07/30/esvisan-110-000-evro-apo-logariasmo-nerou-xenodochiou/>

ημερήσιες ανάγκες μιας πόλης 20.000 κατοίκων» (Πολυχρονιάδης, 2007). Τα στοιχεία για την κατανάλωση νερού μπορεί να ποικίλουν, ανάλογα με τα τοπογραφικά και κλιματολογικά χαρακτηριστικά του κάθε γηπέδου, σε κάθε περίπτωση, όμως, όταν τα γήπεδα γκολφ σχεδιάζονται και εγκαθίστανται σε άνυδρες περιοχές, όπως η περιοχή της Πύλου, οι πιέσεις είναι ακόμα πιο σημαντικές. Τέλος, στις παραπάνω περιβαλλοντικές επιβαρύνσεις θα πρέπει να συνυπολογιστεί πως η μετατροπή μιας έκτασης γης σε γήπεδο γκολφ, αποκλείει τη μελλοντική χρήση της για άλλη παραγωγική δραστηριότητα βραχυπρόθεσμα, αλλά και μακροπρόθεσμα (Καπετανάκη-Μπριασούλη, 2003).

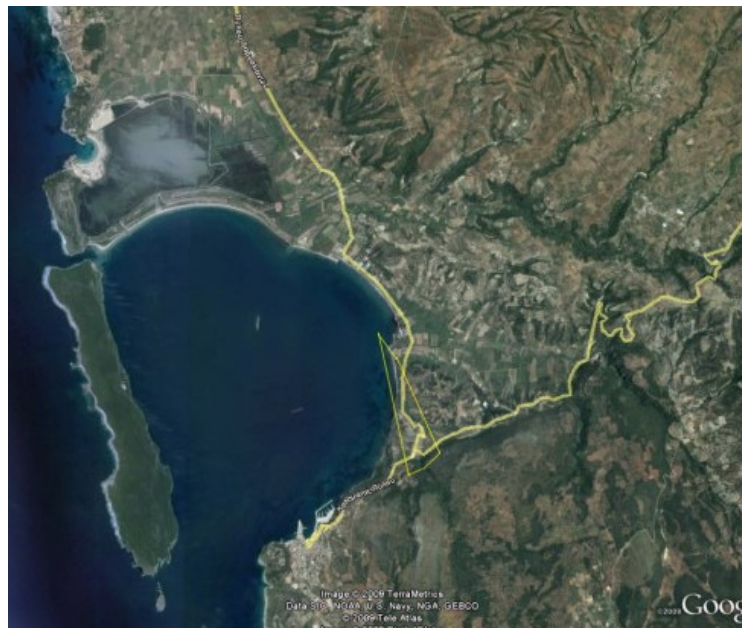
Οι αυξημένη επισκεψιμότητα της περιοχής, μετά την υλοποίηση του έργου, απαιτεί, σε μεγάλο βαθμό, αλλαγές τόσο στο οδικό δίκτυο που πρόκειται να διοχετευτούν οι ροές αυτές, όσο και στους επιβατικούς σταθμούς, ώστε να διευκολυνθεί η προσπελασιμότητα στην ευρύτερη περιοχή της Μεσσηνίας. Στην κατεύθυνση αυτή, προβλέπονται διαδικασίες βελτίωσης ή ακόμα και επαναχάραξης της εθνικής οδού Καλαμάτας – Πύλου, η οποία βρίσκεται στα όρια της ΠΟΤΑ Πύλου¹⁷. Η βελτίωση του οδικού δικτύου που συνδέει την ΠΟΤΑ Πύλου με την πόλη της Καλαμάτας και το αεροδρόμιο της κρίνεται ως σημαντικό βήμα για την πλήρη ανάπτυξη της επένδυσης, ενώ πιθανή νέα χάραξή του θα καθορίσει σε μεγάλο βαθμό και την «τύχη» της όποιας τουριστικής δραστηριότητας της ευρύτερης περιοχής. Καθώς δεν έχει οριστικοποιηθεί μέχρι σήμερα η μελέτη για την ακριβή χάραξη του άξονα, πολλές είναι οι παράμετροι που θα πρέπει να ληφθούν υπόψη και αυτές δεν αφορούν αποκλειστικά σε τεχνικά κριτήρια. Η νέα χάραξή του αντικειμενικά θα αναβαθμίσει την τουριστική κίνηση και θα αποδώσει διαφορετική γαιοπρόσοδο στις περιοχές τις οποίες θα διασχίσει, γεγονός που μπορεί να αναδείξει και αντικρουόμενα συμφέροντα ανάμεσα στις επιμέρους τοπικές κοινωνίες της ευρύτερης περιοχής. Στον κεντρικό οδικό άξονα Καλαμάτας-Πύλου-Μεθώνης θα διοχετεύεται το μεγαλύτερο μέρος του συγκοινωνιακού φορτίου της Μεσσηνίας και από την αποτελεσματική λειτουργία του, θα εξαρτάται η διάχυση και κυκλοφορία των επισκεπτών, στο σύνολο της Μεσσηνιακής επικράτειας.

Επιπλέον, εντός της ΠΟΤΑ Πύλου εντάσσεται και τμήμα της Εθνικής Οδού Χώρας-Πύλου, όπου και η εταιρία ΤΕΜΕΣ Α.Ε. ανέλαβε την κατασκευή του νέου δρόμου, ο οποίος και παρακάμπτει πλέον τον χώρο της τουριστικής εγκατάστασης και το παραλιακό μέτωπο, το οποίο

¹⁷ <http://www.eleftheriaonline.gr/local/oikonomia/ypodomes/item/27576-nea-xaraxi-parakampseis-xoriwn>

περιελάμβανε η προηγούμενη του χάραξη. Σημειώνεται σχετικά: «Ένας από τους πιο γραφικούς και όμορφους δρόμους της Ελλάδας είναι ο δρόμος Πύλου –Γιάλοβας και η συνέχειά του, που φτάνει μέχρι τη Λιμνοθάλασσα. [...] Ο δρόμος αυτός είναι μέρος της φυσιογνωμίας, της ιστορίας και της παράδοσης της πόλης και της ευρύτερης περιοχής. Δεν νοείται Πύλος, Γιάλοβα, Λιμάνι χωρίς αυτό το δρόμο. Και τι θα είναι η Πύλος χωρίς αυτό το δρόμο της; Θα είναι, απλά, μια πόλη αποκομμένη από ένα ζωτικό τμήμα της, τη Γιάλοβα, μια πόλη σε πολιορκία» (Οικολογική Κίνηση Καλαμάτας, 2008). Συγκεκριμένα, το έργο αφορά α) στη νέα χάραξη μήκους 2.036 μέτρων περίπου για την αποκατάσταση τμήματος της υφιστάμενης εθνικής οδού Γιάλοβας – Πύλου, το οποίο θα καταργηθεί και θα ενσωματωθεί στην ΠΟΤΑ Πύλου και β) σε τμήμα της υφιστάμενης εθνικής οδού Καλαμάτας – Πύλου, το οποίο θα βελτιωθεί σε μήκος 365 μέτρων¹⁸.

Ταυτόχρονα, προβλέπεται η χάραξη πυκνού οδικού δικτύου, στο εσωτερικό και των τεσσάρων τμημάτων της επένδυσης. Η μελέτη για τη χάραξη του αφορά περιλαμβάνει τρεις κατηγορίες δρόμων ανάλογα με τις διαστάσεις τους και τις περιοχές που συνδέουν, ενώ το δίκτυο σχεδιάζεται να εποπτεύεται από το ίδιο το προσωπικό της Costa Navarino, για την αποφυγή ατυχημάτων, αλλά και την παροχή πληροφοριών τους επισκέπτες (Μοσχοβίτης, 2011).



Εικ. 6.2: η παράκαμψη της εθνικής οδού Γιάλοβας – Πύλου, στα όρια της ΠΟΤΑ Πύλου (πηγή: <https://panosz.wordpress.com>)

¹⁸ <https://panosz.wordpress.com/2009/05/28/sxoliasths-pota-dromos/>



Εικ. 6.3: τμήμα εσωτερικού οδικού δικτύου της Costa Navarino (Μοσχοβίτης, 2011)

Παράλληλα, από το 2010, έγιναν εντατικές προσπάθειες, με πρωτοβουλία της ιδιοκτήτριας εταιρίας της Costa Navarino, για την αναβάθμιση του αεροδρομίου της Καλαμάτα και την εξασφάλιση καθημερινών πτήσεων από πολλές χώρες της Ευρώπης, σε συνεργασία με την αεροπορική εταιρία Aegean¹⁹. Η επίδραση αυτής της επενδυτικής πρωτοβουλίας αποτυπώνεται ακόμα και στην απόδοση του ονόματος «Καπετάν Βασίλης Κωνσταντακόπουλος» στο αεροδρόμιο το 2011 (Καρανάτση, 2011). Ο σχεδιασμός αυτός λειτούργησε καταλυτικά στη ραγδαία αύξηση της επισκεψιμότητας της ευρύτερης περιοχής της Μεσσηνίας από αλλοδαπούς τουρίστες. Το αεροδρόμιο της Καλαμάτας σήμερα καταλαμβάνει την 3η θέση μεταξύ των σημαντικότερων ευρωπαϊκών αεροδρομίων, ενώ αναμένεται να συνδεθεί με 25 πόλεις της Ευρώπης, όπως και με το Τελ Αβίβ στη Μέση Ανατολή. Από την αύξηση αυτή φαίνεται ακόμα να επωφελείται, όχι μόνο η επιχείρηση της Costa Navarino, αλλά ευρύτερα οι ξενοδοχειακές μονάδες της περιοχής, καθώς μόνο το 13,5% των επιβατών που καταφτάνουν διαμένουν σε αυτή²⁰. Συγκεκριμένα, τον Ιούλιο του 2016, σημειώθηκε αύξηση 33,8% στις αφίξεις των αλλοδαπών επιβατών, σε σχέση με τον αντίστοιχο περσινό μήνα. Οι αφίξεις το πρώτο επτάμηνο του φετινού έτους αυξήθηκαν κατά 22,5%, σε σχέση με το αντίστοιχο περσινό χρονικό διάστημα, ενώ σε πανελλήνια κλίμακα οι αφίξεις αυξήθηκαν 6%²¹.

¹⁹ Η σύμπραξη των δυο εταιριών δεν περιορίζεται σε αυτό μόνο το επίπεδο, καθώς ο Αχιλλέας Κωνσταντακόπουλος, της εταιρίας ΤΕΜΕΣ κατέχει το 20% των μετοχών της Aegean (πηγή: <http://www.e-travelnews.gr/roiioi-einai-oi-metohoi-ths-aegean-airlines/>), ενώ ταυτόχρονα επεκτείνονται οι κοινές επενδυτικές δραστηριότητες, όπως με την συν-διοργάνωση τουρνουά γκολφ στις εγκαταστάσεις της Costa Navarino (Πουτέτση, 2016).

²⁰ <http://mononews.gr/3o-stin-evropi-to-aerodromio-tis-kalamatas-chari-stonachillea-konstantakopoulo/26167>

²¹ <http://www.eleftheriaonline.gr/local/oikonomia/tourismos/item/102086-33-8-ayksisi-afikseon-ton-ioylio-stin-kalamata>

Η βελτίωση του οδικού δικτύου της ευρύτερης περιοχής της ΠΟΤΑ Πύλου και των αξόνων που τη συνδέουν με την πόλη της Καλαμάτας, αλλά και η ίδια η αναβάθμιση του αεροδρομίου της πόλης, αποτελούν μια σειρά έργων υποδομής που είναι απαραίτητα για την προβολή και την προσβασιμότητα της τουριστικής επένδυσης. Για το λόγο αυτό και μέρος αυτών έργων είναι αποτέλεσμα ιδιωτικής πρωτοβουλίας και χρηματοδότησης του ίδιου του επενδυτικού φορέα της Costa Navarino. Επιπλέον, είναι γεγονός πως τα οφέλη από αυτές τις βελτιώσεις δεν αφορούν μόνο την ίδια την επένδυση, καθώς δημιουργούν διαφορικές γαιοπροσόδους και μπορούν να αποδώσουν προστιθέμενη αξία στην ευρύτερη περιοχή της ΠΟΤΑ Μεσσηνίας. Ωστόσο, αντικείμενο μελλοντικής διερεύνησης, μετά την οριστικοποίηση των εν λόγω σχεδιασμών και μελετών, θα μπορούσε να είναι ο γεωγραφικός προσανατολισμός των έργων υποδομής, ο οποίος θα καθορίσει και σε μεγάλο βαθμό τους δευτερεύοντες τουριστικούς πόλους και τα χαρακτηριστικά ανάπτυξης της περιοχής.



Εικ. 6.4: η αεροπορική σύνδεση Καλαμάτας με πόλεις της Ευρώπης (πηγή: <http://mononews.gr/>)

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΦΙΞΕΩΝ ΣΤΟ ΑΕΡΟΔΡΟΜΙΟ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ			
	2016	2015	ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΑ ΜΕΤΑΒΟΛΗ
Ιανουάριος	0	0	
Φεβρουάριος	220	38	478,9%
Μάρτιος	1.421	1.482	-4,1%
Απρίλιος	3.955	3.088	28,1%
Μάιος	12.072	10.248	17,8%
Ιούνιος	17.679	15.681	12,7%
Ιούλιος	24.093	18.003	33,8%
Αύγουστος		18.982	
Σεπτέμβριος		12.951	
Οκτώβριος		5.065	
Νοέμβριος		872	
Δεκέμβριος		98	
Σύνολο	59.440	86.508	

Εικ. 6.5: συγκριτικός πίνακας αφίξεων στο αεροδρόμιο της Καλαμάτας 2015-2016 (πηγή: <http://www.eleftheriaonline.gr/>)

6.3. Αναδιάρθρωση της παραγωγικής δραστηριότητας και κοινωνικά διακυβεύματα

Σε δημοσιογραφική έρευνα που παρουσιάστηκε στον ελληνικό τύπο (Κουσουνής, 2016β), τον Ιούλιο του 2016, υπολογίζεται πως τα δευτερογενή οφέλη στην τοπική οικονομία, από την αύξηση των επισκεπτών στο νομό Μεσσηνίας και την τουριστική κίνηση στο συγκρότημα της Costa Navarino, μπορούν να πολλαπλασιαστούν. Συγκεκριμένα αναφέρεται πως από τους επισκέπτες που καταφθάνουν στο αεροδρόμιο της Καλαμάτας *«το 86,5% των επιβατών διαμένει σε τοπικά ξενοδοχεία και μικρά καταλύματα σε όλη την Πελοπόννησο, ενώ το 13,5% στην Costa Navarino»*. Με αυτά τα δεδομένα, *«τα άμεσα έσοδα από την αύξηση των επισκεπτών στη Μεσσηνία για το 2016 αναμένονται σε 17,5 εκατ. ευρώ»*, ενώ *«η δευτερογενής επίδραση των εσόδων στην τοπική οικονομία ανέρχεται σε επιπλέον 28,8 εκατ. ευρώ»*.

Οι παραπάνω εκτιμήσεις ανταποκρίνονται σε μεγάλο βαθμό σε μια ευρύτερη ρητορική, σχετικά με την ευνοϊκή επίδραση της επένδυσης στην τοπική οικονομία, ενώ αναδεικνύουν ταυτόχρονα τις προσδοκίες που γεννιούνται, σε τοπικό επίπεδο, για τη συνολικότερη προώθηση του τοπικού τουριστικού προϊόντος. Στο πλαίσιο αυτό, θα μελετήσουμε τις κοινωνικές και οικονομικές δυναμικές που φαίνεται να αναπτύσσονται στη Μεσσηνία και πιο ειδικά στην περιοχή γύρω από το υλοποιημένο τμήμα της ΠΟΤΑ Πύλου, στο έδαφος του ευνοϊκού θεσμικού πλαισίου αλλά και των επενδυτικών τάσεων που συγκροτούνται.

Σύμφωνα με τα στοιχεία του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδος, ο νομός Μεσσηνίας αναδεικνύεται σήμερα σε ολοένα και δυναμικότερο τουριστικό προορισμό, καθώς καταγράφεται ως ο δεύτερος ξενοδοχειακός πόλος της Περιφέρειας Πελοποννήσου, μετά το νομό Αργολίδας. Χαρακτηριστικό στοιχείο του προσανατολισμού του μοντέλου παροχών τουρισμού στην περιοχή αποτελεί ο μεγάλος αριθμός ξενοδοχειακών μονάδων πολυτελείας που παρουσιάζει, οι οποίες και αφορούν σε τουριστικές μονάδες υψηλών προδιαγραφών, με υποδομές πολυτελείας, και σε επισκέπτες με αντίστοιχες οικονομικές δυνατότητες.

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ στις 31/12/2015							
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ							
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ		5****	4****	3***	2**	1*	Γενικό Άθροισμα
ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ	Μονάδες	7	23	31	62	28	151
	Δωμάτια	756	1.580	1.635	1.767	305	6.043
	Κλίνες	1.522	2.991	3.136	3.428	576	11.653
ΑΡΚΑΔΙΑΣ	Μονάδες	1	27	36	31	13	108
	Δωμάτια	8	339	609	624	192	1.772
	Κλίνες	16	767	1.212	1.149	368	3.512
ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ	Μονάδες	3	13	32	40	13	101
	Δωμάτια	748	723	1.133	1.063	156	3.823
	Κλίνες	1.419	1.367	2.225	1.976	307	7.294
ΛΑΚΩΝΙΑΣ	Μονάδες	3	35	65	40	13	156
	Δωμάτια	83	550	1.294	881	149	2.957
	Κλίνες	149	1.163	2.554	1.667	304	5.837
ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ	Μονάδες	7	15	44	67	15	148
	Δωμάτια	1.301	790	1.375	1.535	206	5.207
	Κλίνες	3.013	1.568	2.617	2.922	375	10.495
ΣΥΝΟΛΟ	Μονάδες	21	113	208	240	82	664
	Δωμάτια	2.896	3.982	6.046	5.870	1.008	19.802
	Κλίνες	6.119	7.856	11.744	11.142	1.930	38.791

Πηγή: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος 31/12/2015

Στην ίδια κατεύθυνση κινούνται και οι μελλοντικοί σχεδιασμοί για τη δημιουργία τουριστικών καταλυμάτων στην περιοχή της Μεσσηνίας. Πιο συγκεκριμένα, το 2014, ανακοινώνεται νέα επένδυση για τη δημιουργία σύνθετου τουριστικού καταλύματος, αντίστοιχων προδιαγραφών με αυτές της Costa Navarino, από τον όμιλο Libra. Η επένδυση Grace Kalamata θα αναπτυχθεί 20 χλμ. δυτικά της Καλαμάτας, στην παραλία Βελίκα και θα εκτείνεται σε περίπου 261 στρέμματα. Ο επενδυτικός σχεδιασμός προβλέπει τη δημιουργία boutique ξενοδοχειακής μονάδας πέντε αστέρων, δυναμικότητας 125 δωματίων και σουιτών, ενώ θα κατασκευαστούν έως 40 πολυτελείς επαύλεις οι οποίες θα είναι διαθέσιμες προς πώληση. Επιπλέον το συγκρότημα θα διαθέτει ένα πλήθος άλλων εγκαταστάσεων, όπως κέντρο θαλασσοθεραπείας (spa), συνεδριακούς χώρους, εγκαταστάσεις για θαλασσινά σπορ κ.α.²² Αντίστοιχα, προωθείται η κατασκευή τριών ακόμα ξενοδοχειακών μονάδων, υψηλών προδιαγραφών και μικρότερης δυναμικότητας, στην ευρύτερη περιοχή της Καλαμάτας (Κουσουνής, 2014).

Η πρόσφατη τουριστική δυναμική που αναπτύσσεται στη Μεσσηνία, έρχεται να προστεθεί στην ήδη ανεπτυγμένη τουριστική δραστηριότητα στην ευρύτερη περιοχή γύρω από την Πύλο, πριν ακόμα από την οριοθέτηση της Περιοχής Οργανωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης. Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στατιστικά στοιχεία, στην πόλη της Πύλου, η οποία αριθμεί πληθυσμό 2.345

²² <http://www.euro2day.gr/news/economy/article/1192192/messhnia-h-metamorfosh-toyelaiona-se-proorismo.html>
<http://www.eleftheriaonline.gr/local/oikonomia/tourismos/item/103644-viles-polyteleias-se-pylo-kai-analipsi-toimazoun-costa-navarino-kai-grace>

κατοίκους, οι διαθέσιμες κλίνες ξενοδοχειακών μόνο μονάδων ανέρχονται στις 343 (Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος, 2016). Αντίστοιχα, στη Γιάλοβα, έναν οικισμό μόλις 275 μόνιμων κατοίκων (2011), υπάρχουν 116 ξενοδοχειακές κλίνες, ενώ συνολικά οι διαθέσιμες κλίνες, μαζί με τα ενοικιαζόμενα δωμάτια και διαμερίσματα, υπολογίζονται στις 250, στοιχεία που αναδεικνύουν τη σημαντική δυναμική και των μικρότερων τουριστικών πόλων της ευρύτερης περιοχής της ΠΟΤΑ Πύλου²³.

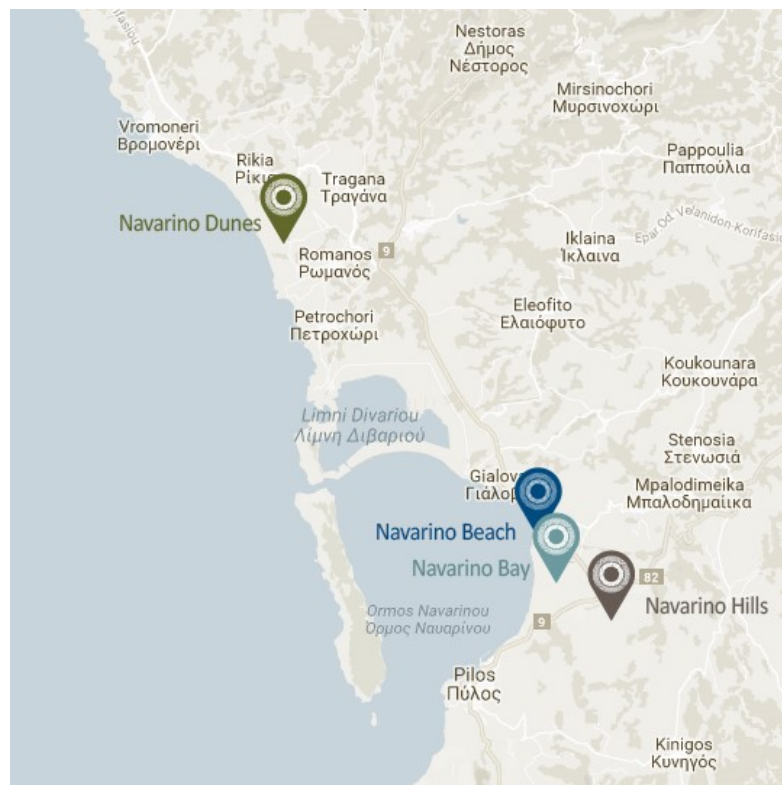
Η ραγδαία ανάπτυξη της τουριστικής και εμπορικής δραστηριότητας οικισμών, όπως αυτός της Γιάλοβας, θεωρείται ενδεικτική των προσδοκιών που καλλιεργήθηκαν, από την εκτιμώμενη διάχυση των ωφελειών της επένδυσης της Costa Navarino. Μάλιστα, καθώς η Γιάλοβα βρίσκεται γεωγραφικά ανάμεσα στις εγκαταστάσεις των Navarino Dunes και Navarino Bay, δύναται να αποτελέσει τον πλησιέστερο εναλλακτικό πόλο των προορισμών αυτών. Έτσι, αντίστοιχα υψηλός παρουσιάζεται και ο αριθμός των επιχειρήσεων εστίασης που δραστηριοποιούνται στην Γιάλοβα, αλλά και των εμπορικών καταστημάτων που εξυπηρετούν τους επισκέπτες. Συγκεκριμένα, ενώ, πριν την εκκίνηση της λειτουργίας του Navarino Dunes, τα καταστήματα και επιχειρήσεις της Γιάλοβας ήταν μόλις 5, σήμερα ανέρχονται σε τουλάχιστον 20 συνολικά (επιτόπια έρευνα - μαρτυρίες κατοίκων).

Πριν ακόμα την ολοκλήρωση των εγκαταστάσεων του Navarino Bay στην ΠΟΤΑ Πύλου, φαίνεται πως η προσμονή για αύξηση της τουριστικής δραστηριότητας στις γύρω περιοχές είναι μεγάλη, μένει ωστόσο να διερευνηθεί κανείς, αν η προσδοκία αυτή επιβεβαιώνεται με βάση τα μελλοντικά στατιστικά στοιχεία. Σύμφωνα με πρόσφατες αναφορές τοπικών φορέων, η πληρότητα των ξενοδοχειακών μονάδων και ενοικιαζόμενων διαμερισμάτων το καλοκαίρι του 2016, στην ευρύτερη περιοχή γύρω από το Navarino Dunes, παρουσιάζεται ικανοποιητική, ενώ σε ορισμένες περιπτώσεις αγγίζει και το 100% την περίοδο του Αυγούστου²⁴, γεγονός που ενισχύει τις δυναμικές ανάπτυξης και νέων τουριστικών καταλυμάτων. Αντίθετα, παρότι μέχρι σήμερα δεν διατίθενται ακριβή στατιστικά στοιχεία, δεν επιβεβαιώνεται η αντίστοιχη δυναμική

²³ Σύμφωνα με το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος, συνολικά στο Δήμο Πύλου-Νέστορος οι διαθέσιμες ξενοδοχειακές κλίνες ανέρχονται, το καλοκαίρι του 2016, στις 3870 και στο νομό Μεσσηνίας, το 2015, συνολικά στις 10.495.

²⁴ https://kpylos.blogspot.gr/2016/04/blog-post_23.html
http://kyparissiotis.blogspot.gr/2015/08/blog-post_16.html

στα εμπορικά καταστήματα και τους χώρους εστίασης της Πύλου και της Γιάλοβας, ο αριθμός των οποίων έχει αυξηθεί ραγδαία, όπως σημειώσαμε (επιτόπια έρευνα - μαρτυρίες κατοίκων). Τέλος, μια παράμετρος που μαρτυρά την επενδυτική κινητικότητα και προσδοκία οικονομικής ανάπτυξης της Πύλου και της Γιάλοβας, αποτελεί η σημαντική ανάπτυξη του real estate της περιοχής, με τη δραστηριοποίηση μεγάλου αριθμού κτηματομεσιτικών επιχειρήσεων, την αύξηση των αγοραπωλησιών ακινήτων²⁵, όπως επίσης και την άνοδο των τιμών πώλησής τους²⁶ (επιτόπια έρευνα - μαρτυρίες κατοίκων).



Εικ. 6.6: η θέση της Γιάλοβας και της Πύλου, σε σχέση με τις εγκαταστάσεις της Costa Navarino (πηγή: www.costanavarino.com, ίδια επεξεργασία)

²⁵ Χαρακτηριστικά σημειώνεται, πως οικόπεδο 2,5 στρεμμάτων πωλήθηκε στην τιμή των 120.000 ευρώ, ενώ οικόπεδο 4 στρεμμάτων στην τιμή των 180.000 ευρώ.

²⁶ Σε ηλεκτρονικές αγγελίες που αναφέρονται σε αγροτεμάχια στην περιοχή της Γιάλοβας, συναντά κανείς προσφορές που ανέρχονται έως και τα 700 ευρώ./ τ.μ. (πηγή: <http://www.xe.gr/>)

Στα παραπάνω δεδομένα, επενεργεί ταυτόχρονα και η επιχειρηματική και επικοινωνιακή τακτική της επενδυτικής εταιρίας ΤΕΜΕΣ, η οποία φαίνεται να καθορίζει ευρύτερα την επιχειρηματική, αλλά και την αγροτική δραστηριότητα της περιοχής. Άλλωστε, η προσφορά εργασίας στις εγκαταστάσεις της, με προτεραιότητα στους εργαζόμενους της Μεσσηνίας, αποτέλεσε ένα από τα σημαντικότερα επιχειρήματα για την προώθηση της επένδυσης, με τη δημιουργία περίπου 12.000 θέσεων εργασίας μέχρι σήμερα, σύμφωνα με στοιχεία που παρέχει η ίδια η επιχείρηση²⁷. Στο ίδιο πνεύμα, το 2016, σχεδιάζεται η παροχή 75.000 γευμάτων σε τοπικές επιχειρήσεις εστίασης για τους επισκέπτες της Costa Navarino, με πρωτοβουλία της ίδια της εταιρίας, γεγονός που υπολογίζεται να αποφέρει έως και 2,25 εκατ. ευρώ στην τοπική οικονομία (Κουσουνής, 2016β).

Την ίδια στιγμή, η δραστηριότητα του δικτύου της Costa Navarino επεκτείνεται και στην τυποποίηση παραδοσιακών προϊόντων (σειρά προϊόντων Navarino Icons), ενώ επιχειρείται το «λανσάρισμα» του παραγωγικού πλούτου της Μεσσηνίας, τοποθετώντας τα ακόμη και στις προθήκες πωλητηρίων μεγάλων μουσείων ανά τον κόσμο. Τα παραγόμενα προϊόντα συσκευάζονται σε χώρους στο εσωτερικό της τουριστικής μονάδας, με την αναγραφή του σήματος της εταιρίας «Costa Navarino», και στη συνέχεια διοχετεύονται στην αγορά του τουριστικού συγκροτήματος. Στο πλαίσιο αυτό, με την ίδρυση του ιδρύματος «Καπετάν Βασίλης», έχει δημιουργηθεί ένα περιορισμένο δίκτυο τοπικών παραγωγών, για την ελεγχόμενη παραγωγή των προωθούμενων προϊόντων, αλλά και την ταυτόχρονη προβολή των ίδιων των παραγωγών στην αγορά²⁸.

Το εύρος της δραστηριότητας που επιχειρείται από την επενδυτική εταιρία της Costa Navarino αναμφίβολα ενισχύει σημαντικά την ανάπτυξη της μικρότερης επιχειρηματικής δραστηριότητας στην ευρύτερη περιοχή, αλλά και την τοπική παραγωγή. Ταυτόχρονα, όμως, με τη δημιουργία του δικτύου των τοπικών επιχειρήσεων και παραγωγών, αναπτύσσονται αναπόφευκτα και σχέσεις οικονομικής εξάρτησης ανάμεσα σε αυτούς και την επένδυση. Πολύ περισσότερο, οι προϋποθέσεις ένταξης στο εν λόγω δίκτυο, όπως οι συνθήκες παραγωγής, η τυποποίηση των προϊόντων και αντίστοιχα η αποκλειστική, ενδεχομένως, προσφορά τους σε αυτό, αποτελούν στοιχεία που αυξάνουν τον ανταγωνισμό στην τοπική δραστηριότητα και

²⁷ <http://www.costanavarino.com/>

²⁸ <http://www.cvf.gr/>

αποκλείουν τις επιχειρήσεις και τους παραγωγούς που αδυνατούν να ανταποκριθούν σε αυτές τις απαιτήσεις. Θα λέγαμε, τελικά, πως η οικονομική δραστηριότητα και απασχόληση στην ευρύτερη περιοχή συναρτάται στο μέγιστο βαθμό με την εξέλιξη και οικονομική απόδοση της επένδυσης της Costa Navarino. Τέλος, λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω, αποτελεί ερώτημα το τι θα σημάνει συνολικότερα, για την τοπική οικονομία και την απασχόληση των εργαζόμενων της περιοχής, το ενδεχόμενο απαξίωσης του συγκεκριμένου τουριστικού προϊόντος ή ακόμα της απόσυρσης της επενδυτικής εταιρίας από την περιοχή, στην περίπτωση που η επένδυση δεν αποφέρει τα αναμενόμενα κέρδη ή αποδειχτεί ζημιολόγο (Παναγιωτόπουλος, 2014).

7. Συμπεράσματα

Η περίπτωση της Costa Navarino αποτελεί ίσως ένα από τα χαρακτηριστικότερα παραδείγματα τουριστικής ανάπτυξης, όπου ο χωροταξικός σχεδιασμός φαίνεται να προσαρμόζεται πλήρως στον σχεδιασμό του επενδυτικού φορέα και στις ανάγκες υλοποίησης του έργου. Μ' αυτήν την έννοια, δεν έχουμε μια προσπάθεια συγκρότησης ενός πλαισίου κανόνων και κριτηρίων σχεδιασμού και χωροθέτησης, αλλά αντίστροφα τη θεσμοθέτηση των απαραίτητων νομοθετικών ρυθμίσεων για τη διευκόλυνση και επιτάχυνση υλοποίησης του επενδυτικού σχεδίου. Πολύ περισσότερο, οι σημαντικές δυνατότητες εκμετάλλευσης που παρέχει ο καθορισμός της περιοχής εγκατάστασης του έργου ως ΠΟΤΑ, σε συνδυασμό με το γεγονός ότι μέχρι σήμερα αποτελεί το μόνο παράδειγμα ενεργοποίησης του συγκεκριμένου νομοθετικού εργαλείου, αποδίδουν στην επένδυση της Costa Navarino το χαρακτήρα μιας μοναδικής περίπτωσης προς διερεύνηση (Μελισσουργός, 2008).

Το νομοθετικό πλαίσιο, που διαμορφώθηκε, συνέβαλε στην εξυπηρέτηση των βραχυπρόθεσμων στόχων απόδοσης της επένδυσης του ιδιώτη, χωρίς ωστόσο να λαμβάνει υπόψη του τη μακροπρόθεσμη εξυπηρέτηση των αναγκών του ευρύτερου κοινωνικού συνόλου και την προστασία των φυσικών πόρων της περιοχής. Χαρακτηριστικά σημειώνεται πως ο καθορισμός των ΠΟΤΑ δεν μπορεί να γίνεται *«χωρίς στάθμιση και ποικίλων άλλων παραμέτρων, όπως π.χ. η προστασία του περιβάλλοντος, η αρχή της αειφορίας χάριν των σύγχρονων και μελλοντικών γενεών, η εκτίμηση της φέρουσας ικανότητας της περιοχής, η ύπαρξη ολοκληρωμένου χωροταξικού σχεδιασμού (τα θεμέλια του οποίου τίθενται με την εκπόνηση του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης) και ολοκληρωμένης εκτίμησης των επιπτώσεων των σχεδιαζόμενων δραστηριοτήτων στην εκάστοτε περιοχή. Ειδικά, όταν ο καθορισμός Π.Ο.Τ.Α γίνεται στα όρια προστατευόμενων οικοσυστημάτων του Δικτύου Natura 2000, οι παραπάνω παράγοντες πρέπει να εξετάζονται με ιδιαίτερη αυστηρότητα και προσοχή, σύμφωνα με τις επιταγές του εθνικού και ευρωπαϊκού δικαίου. Η ύπαρξη χωροταξικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου θα πρέπει συνεπώς να προηγείται κατά κανόνα του καθορισμού Π.Ο.Τ.Α.»* (Δικαίος, 2010)

Άλλωστε, ο χαρακτήρας του καθορισμού του δικτύου NATURA 2000, είναι σύμφυτος με τη βιώσιμη ανάπτυξη των περιοχών που είναι ενταγμένες σε αυτό, στοχεύοντας στην διατήρηση της βιοποικιλότητας, την αειφορική διαχείριση και ήπια ανάπτυξη τους. Οι περιοχές αυτές

βέβαια δεν αποτελούν «άβατους χώρους», όπου αποκλείεται οποιαδήποτε κατασκευή ή εγκατάσταση έργου, ωστόσο η ανάπτυξη οικονομικών και παραγωγικών δραστηριοτήτων επιτρέπεται μόνο «εφόσον οι σχετικές δραστηριότητες εναρμονίζονται με τους στόχους αειφόρου διατήρησης της εκάστοτε προστατευόμενης περιοχής και δεν θέτουν σε κίνδυνο την επιβίωση των φυσικών οικοτόπων και των ειδών που ενδημούν σε αυτές» (Δικαίος, 2010). Σύμφωνα με τις παραπάνω κατευθύνσεις και παρά το αυστηρό νομοθετικό πλαίσιο που ορίζουν για τη χωροθέτηση δραστηριοτήτων σε περιοχές Natura, εγείρει προβληματισμό το γεγονός, ότι στην περίπτωση της Costa Navarino δεν προηγήθηκε χωροταξικός σχεδιασμός, αλλά και σχετική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, πριν τον καθορισμό της ΠΟΤΑ και την κήρυξη αναγκαστικής απαλλοτρίωσης ακινήτων υπέρ του φορέα της επένδυσης.

Επιπλέον, η προσαρμογή του κρατικού σχεδιασμού σε αυτόν της επένδυσης αφορά και στη χωροθέτηση και τον ευρύτερο προσανατολισμό σημαντικών έργων υποδομής, που εξασφαλίζουν την προσβασιμότητα στο χώρο των τουριστικών εγκαταστάσεων, αλλά καθορίζουν ταυτόχρονα και τη λειτουργία και δραστηριότητα των γύρω περιοχών. Όποτε δεν καθίσταται εφικτό, το ρόλο αυτό αναλαμβάνει η ίδια η επενδυτική εταιρία, με τις αντίστοιχες πρωτοβουλίες, όπως με την κατασκευή και βελτίωση του οδικού δικτύου ή την αναβάθμιση του ρόλου του αεροδρομίου της Καλαμάτας, ως κόμβο εισόδου στην περιοχή (κεφ. 6.2.).

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω, ο φορέας της επένδυσης φαίνεται να καθίσταται απόλυτος «ρυθμιστής» της περιοχής της Μεσσηνίας, είτε με έμμεσο τρόπο ορίζοντας το πλαίσιο του κρατικού σχεδιασμού γύρω από της ανάγκες της επένδυσης, είτε άμεσα καλύπτοντας τα κενά του σχεδιασμού, καθορίζοντας τις ευρύτερες αναπτυξιακές συνθήκες στην περιοχή. Στο έδαφος αυτό, αναδεικνύεται η συγκρότηση τοπικών συμφερόντων, συχνά αντικρουόμενων και ανταγωνιστικών μεταξύ των επιμέρους τοπικών κοινωνιών, που αφορούν στη χωροθέτηση επωφελών υποδομών ή την απομάκρυνση επιβλαβών χρήσεων. Πολύ περισσότερο, η μερική και επιμέρους διεκδίκηση τους είναι πιθανό να εντείνει τις σχέσεις άμεσης ή έμμεσης εξάρτησης από τον επενδυτικό φορέα, αναβαθμίζοντας επιπλέον το ρυθμιστικό του ρόλο στην περιοχή (κεφ. 6.2.). Το πλέγμα αυτών των κοινωνικών σχέσεων, μαζί με την προσημονή αναπτυξιακής δυναμικής, έχει αποτελέσει ήδη μέχρι σήμερα σημαντικό παράγοντα της συνθήκης διευρυμένης συναίνεσης της τοπικής κοινωνίας της Μεσσηνίας, αναφορικά με την υλοποίηση της επένδυσης.

Πράγματι, τα σημερινά δεδομένα (κεφ. 6.3.), αλλά και οι αναγγελίες μελλοντικών επενδύσεων στην περιοχή, αναδεικνύουν μια δυναμική διάχυσης οικονομικών ωφελειών στην τοπική οικονομία από την υλοποίηση της εν λόγω τουριστικής ανάπτυξης και δυνατότητες απόσπασης διαφορικής γαιοπροσόδου από τις ευρύτερες υποδομές και το ευνοϊκό κλίμα που την πλαισιώνουν. Από τη μια, η στόχευση της Costa Navarino στην προσέλκυση επισκεπτών από την κοινωνική ελίτ και η υψηλή εξειδίκευση του τουριστικού προϊόντος που παρέχει, δίνουν τη δυνατότητα ανάπτυξης των γειτονικών τουριστικών επιχειρήσεων, ως εναλλακτικά ή συμπληρωματικά τουριστικά προϊόντα, τα οποία αναφέρονται σε μεσαία και χαμηλότερα κοινωνικά στρώματα. Από την άλλη, στην ευρύτερη περιοχή της Μεσσηνίας, διαφαίνεται η δυναμική ανάπτυξης ανταγωνιστικών επενδυτικών σχεδίων, αντίστοιχης κλίμακας με αυτήν της Costa Navarino. Το σύνολο των παραπάνω δυναμικών δημιουργεί επιπλέον συνθήκες αυξημένου ανταγωνισμού στην ευρύτερη περιφέρεια της Πελοποννήσου, η οποία απαιτεί τον «εκσυγχρονισμό» της τουριστικής δραστηριότητας των επιμέρους περιοχών, που δε διαθέτουν αντίστοιχες υποδομές ή μηχανισμούς προβολής του συλλογικού συμβολικού κεφαλαίου τους, ώστε να επιβιώσουν οικονομικά.

Σε αντιπαραβολή με τις δυναμικές αυτές και την προσδοκία οικονομικής ευημερίας από την οποία συνοδεύονται, θα ήταν λάθος να παραβλέψουμε το δημόσιο διάλογο, σχετικά με τις δυσμενείς επιπτώσεις της επένδυσης, που άνοιξε ένα προηγούμενο διάστημα, με πρωτοβουλία τοπικών συλλογικοτήτων. Από την περίοδο καθορισμού των Περιοχών Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης στη Μεσσηνία μέχρι και την έναρξη λειτουργίας της τουριστικής εγκατάστασης, έχουν επισημανθεί ένα πλήθος κινδύνων, αλλά και πραγματικών επιπτώσεων που αφορούν στον υδροβιότοπο της Γιάλοβας, ιδιαίτερα στο έδαφος της απουσίας συνολικού χωροταξικού σχεδιασμού και των νομοθετικών κενών που δημιουργούνται. Στο πλαίσιο αυτό, διατυπώθηκαν φόβοι για τη διατάραξη της ισορροπίας του ευαίσθητου αυτού οικοσυστήματος και την απαξίωση των φυσικών πόρων της περιοχής, σε μεγαλύτερη ένταση και κλίμακα από ότι με τις προϋπάρχουσες ηπιότερες ανθρωπογενείς δραστηριότητες.

Από την άλλη πλευρά, ο αντίλογος που αρθρώθηκε απέναντι στους φόβους αυτούς σημειώνει πως *«η υφιστάμενη κατάσταση, προ της έναρξης της κατασκευής του έργου [δεν] ήταν εφάμιλλη της απομόνωσης της περιοχής. Δυστυχώς, η μοναδική αυτή περιοχή δέχεται ποικίλες πιέσεις από τον άνθρωπο»*. Οι αγροτικές δραστηριότητες, η ανεξέλεγκτη ανοικοδόμηση εξοχικών κατοικιών

στην ευρύτερη περιοχή με «*αμφίβολης ποιότητας αισθητική και ρυμοτομία*», αλλά η υφιστάμενη τουριστική δραστηριότητα, η οποία ανταποκρίνεται σε προηγούμενα πρότυπα τουριστικής ανάπτυξης, υποστηρίζεται πως είχαν σαν αποτέλεσμα την «*ασυδοσία από πλευράς των επισκεπτών ως προς το φυσικό περιβάλλον*». Αντίθετα, το νέο τουριστικό πρότυπο παρουσιάζεται ως αυτό που μπορεί να εξασφαλίσει την οργανωμένη και λελογισμένη, με αυστηρούς περιβαλλοντικούς κανόνες, επενδυτική εκμετάλλευση αυτών των περιοχών, παρέχοντας «*υψηλής ποιότητας υπηρεσίες*», τονίζοντας πάντα τη συμπληρωματικότητα των παρεμβάσεων, ως προς τις υφιστάμενες δραστηριότητες (Μοσχοβίτης, 2011). Ορίζοντας τελικά το διακύβευμα της δημόσιας συζήτησης γύρω από το «*τι είδους χωρική ανάπτυξη θέλουμε*», η ανησυχία για περαιτέρω απαξίωση των φυσικών πόρων της περιοχής προσέκρουσε στη ρητορική γύρω από τη «*δημόσια ωφέλεια*» που θα αποφέρει η ολοκλήρωση της επένδυσης, αλλά και στα αναδυόμενα τοπικά συμφέροντα γύρω από αυτή.

Έκτοτε, οι αντιδράσεις κόπασαν ή αμβλυνθήκαν, η επενδυτική εταιρία παρείχε όλες τις απαραίτητες διαβεβαιώσεις και μελέτες για τη διαφύλαξη των περιβαλλοντικών συνθηκών, ιδρύοντας ταυτόχρονα δικό της Περιβαλλοντικό Παρατηρητήριο, ενώ οι περιβαλλοντικές οργανώσεις, που είχαν συμβάλει στη μελέτη του οικοσυστήματος της περιοχής, συνέπραξαν τελικά από κοινού με την ίδια την Costa Navarino, για τη συνέχιση της δράσης τους. Ακόμα και αν σήμερα δεν είμαστε σε θέση, λόγω έλλειψης αντίστοιχων καταγραφών, να επιβεβαιώσουμε τους περιβαλλοντικούς κινδύνους που έχουν διατυπωθεί, μπορούμε να επισημάνουμε μια σειρά ζητήματα που αφορούν στα δικαιώματα που παραχωρούνται στο φορέα της επένδυσης, ιδιαίτερα σε μια τόσο ευαίσθητη περιοχή. Θα πρέπει, βέβαια, να σημειώσουμε πως αυτές οι παραχωρήσεις, προηγούνται κατά πολύ χρονικά των αντίστοιχων πρόσφατων μνημονιακών ρυθμίσεων, σχετικά με την επενδυτική αξιοποίηση των δημόσιων, κυρίως, εκτάσεων γης. Συγκεκριμένα, στην περίπτωση της ΠΟΤΑ Μεσσηνίας έχουμε ουσιαστικά την παραχώρηση 1)δικαιώματος απαλλοτρίωσης γης για τους σκοπούς της επένδυσης, 2)εκμετάλλευσης παραθαλάσσιων και υψηλής περιβαλλοντικής αξίας εκτάσεων γης και 3)διαχείρισης των υδάτων τριών ποταμών που εκβάλλουν στη λιμνοθάλασσα της Γιάλοβας και του Κόλπου του Ναυαρίνου, αλλά και άλλων επιφανειακών υδάτων που εμπλουτίζουν τους υδροφόρους υπόγειους ορίζοντες, όπως επίσης τη δυνατότητα να αναζητηθούν υπογείων υδάτων και γεωτρήσεων, εκτός της συγκεκριμένης ιδιοκτησίας της (Οικολογική Κίνηση Καλαμάτας, 2008).

Επιπλέον, η ίδια η διαδικασία συγκέντρωσης γης από τον φορέα της επένδυσης θεωρούμε πως ενέχει σε μεγάλο βαθμό στοιχεία υπαρπαγής γης· η παραχώρηση γης από τους επιμέρους ιδιοκτήτες έγινε πράγματι έναντι υψηλών αντιτίμων (Παναγιωτόπουλος, 2014), σε σχέση με την υφιστάμενη αξία χρήσης των εκτάσεων αυτών, ωστόσο η συγκέντρωσή τους αποφέρει σήμερα στον φορέα της επένδυσης μονοπωλιακές προσόδους, πολύ υψηλότερες από τις τιμές με τις οποίες παραχωρήθηκε η γη. Αντίθετα με το πρότυπο προηγούμενων δεκαετιών, όπου μεγάλες αστικές αναπτύξεις και υποδομές δημιουργούσαν καθεστώς διασποράς διαφορικής γαιοπροσόδου στους επιμέρους μικρο-ιδιοκτήτες γης, στην περίπτωση αυτή δεν έχουν απομείνει παρά ελάχιστοι ιδιοκτήτες, ώστε να καρπωθούν τις αυξημένες προσόδους από την δημιουργία της Costa Navarino και των υποδομών που τη συνοδεύουν.

Στο ίδιο πλαίσιο, η νομοθεσία που αφορά στις ΠΟΤΑ και τα σύνθετα τουριστικά συγκροτήματα, όπως αυτό της Costa Navarino, παρέχει τη δυνατότητα επιμερισμού των εκτάσεων τους και εκ νέου παραχώρησή τους, ως αυτοτελείς ιδιοκτησίες (κεφ. 5.3.). Ταυτόχρονα, όμως, η απαλλοτρίωση γης, που κυρώθηκε με Κοινή Υπουργική Απόφαση, επικαλείται το «δημόσιο συμφέρον» για τη νομιμοποίησή της (Δικαίος, 2010). Η παραχώρηση αυτής της δυνατότητας, από τους κρατικούς φορείς προς όφελος ενός ιδιώτη, είναι τουλάχιστον αντιφατική και εγείρει νέα ερωτήματα για το ρόλο του κρατικού σχεδιασμού, καθώς αναλαμβάνει την απαλλοτρίωση εκτάσεων από επιμέρους ιδιοκτήτες, για λογαριασμό του φορέα της επένδυσης, ώστε αργότερα ο ίδιος, επωφελούμενος από τις αυξημένες προσόδους που αποδίδονται στις εκτάσεις αυτές, να τις μεταπωλήσει.

Το πλαίσιο των μετασχηματισμών, που περιγράψαμε, κάνουν σαφές πως η περιοχή της Μεσσηνίας βρίσκεται μπροστά σε μια διαδικασία μετασχηματισμού του υφιστάμενου παραγωγικού της μοντέλου, από την αγροτική και ήπια τουριστική δραστηριότητας στην ανάπτυξη τουρισμού μαζικού χαρακτήρα, ως προς το μέγεθος των ροών και την κλίμακα των εγκαταστάσεων που φαίνεται να προσελκύει. Πέρα από τους σημαντικούς κινδύνους που σημειώσαμε, γύρω από την απουσία μελέτης σχετικά με τη χωρητικότητα της περιοχής και τη συμβατότητα των προωθούμενων δραστηριοτήτων με τα ευαίσθητα οικοσυστήματα με τα οποία γειτνιάζουν, εγείρονται επιπλέον ερωτήματα σε σχέση με τη συνολική μεταλλαγή των φυσιογνωμικών χαρακτηριστικών και πολιτισμικών στοιχείων διάκρισης της περιοχής. Η παραπάνω απαίτηση «εκσυγχρονισμού» του παρεχόμενου τουριστικού προϊόντος, ώστε να

συμβαδίζει με το νέο υπόδειγμα τουριστικής ανάπτυξης, μαζί με τις ευρύτερες τάσεις συστηματοποίησης και τυποποίησης της ντόπιας παραγωγής (κεφ. 6.3.), δημιουργούν αναπόφευκτες πιέσεις ομογενοποίησης και εμπορευματοποίησης του πολιτισμικού κεφαλαίου της περιοχής, οι οποίες ταυτόχρονα συγκροτούν και τους όρους σταδιακής απαξίωσης του παρεχόμενου προϊόντος.

Το εύρος των κοινωνικών διακυβευμάτων που αναδεικνύονται, τόσο μέσα από τη δημόσια αντιπαράθεση γύρω από την επένδυση, όσο και μέσα από τις μεταλλαγές που ήδη παρατηρούμε, συμπυκνώνεται χαρακτηριστικά στο παρακάτω απόσπασμα:

«Έμφαση στον τριτογενή τομέα μέσα από μεγάλης κλίμακας επενδύσεις που ωθούν τους μικρο-ιδιοκτήτες και μικρο-επιχειρηματίες στη μισθωτή εργασία. Το στοιχείο όμως που καθιστά την περίπτωση Κωνσταντακόπουλου ξεχωριστή είναι η ιδιαίτερη συμβολική αξία που “έντυσε” αυτό το όνομα. Χάρη σε αυτή τη συμβολική αξία και με ευθύνη της τοπικής κοινωνίας, η οικογένεια έχει βρει “χώρο” για πρωτοβουλίες μεγάλης κλίμακας, με έντονο κοινωνικό αντίκτυπο σε βάθος χρόνου, πρωτοβουλίες που σε δημοκρατικές κοινωνίες αντιστοιχούν σε δημόσιες δομές κι όχι σε ιδιώτες. Ακόμα κι αν δεχτούμε, για την οικονομία της συζήτησης, πως οι Κωνσταντακόπουλοι διαχειρίζονται τη μεγάλη τους ισχύ χρησιμοποιώντας μεθόδους “βιώσιμης ανάπτυξης”, αυτό δεν αναιρεί τον προβληματικό χαρακτήρα της ισχύος αυτής: Οι κάτοικοι τείνουν να απεμπολήσουν το δικαίωμά τους να ορίζουν τα του τόπου τους και συνδέουν σε μεγάλο βαθμό τις τύχες της Μεσσηνίας με τις πρωτοβουλίες της συγκεκριμένης οικογένειας» (Παναγιωτόπουλος, 2014)

Η περίπτωση της ΠΟΤΑ Μεσσηνίας, όπως διαπιστώσαμε, συγκεντρώνει σε μεγάλο βαθμό τα βασικότερα στοιχεία της προωθούμενης αναδιάρθρωσης της χωρικής ανάπτυξης και του νέου προτύπου τουριστικής δραστηριότητας (κεφ. 4). Η συγκρότηση μιας μεγάλης, ενιαίας έκτασης γης, σε μια αναξιοποίητη περιοχή, με ιδιαίτερους φυσικούς πόρους, η ανάπτυξη νέων εξειδικευμένων τουριστικών προϊόντων, όπως τα γήπεδα γκολφ και τα σύνθετα τουριστικά συγκροτήματα, αλλά και η εκμετάλλευση ενός εύρους σύγχρονων νομοθετικών εργαλείων, προσαρμοσμένων πλήρως στις νέες επενδυτικές ανάγκες, αποτελούν τους κύριους άξονες της στρατηγικής αυτής, η οποία είναι πλήρως εναρμονισμένη με τις ευρύτερες διεθνείς τάσεις ανάπτυξης του χώρου (κεφ. 2.4.). Μ’ αυτήν την έννοια, η μελέτη της περίπτωσης αυτής μας δίνει τη δυνατότητα να εντοπίσουμε στοιχεία μετασχηματισμού που μπορεί να σηματοδοτήσει η καθιέρωση αυτού του μοντέλου ανάπτυξης, ευρύτερα στον ελληνικό χώρο.

Στο έδαφος των παραπάνω παρατηρήσεων, θα επιχειρήσουμε να θέσουμε τα στοιχεία που τοποθετούν τις αναξιοποίητες, μέχρι σήμερα, και περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές της ελληνικές περιφέρειας στο επίκεντρο των σύγχρονων αναπτυξιακών στοχεύσεων, ιδιαίτερα όσον αφορά στην προσέλκυση επενδύσεων μεγάλης κλίμακας. Σε πρώτο επίπεδο, έχουμε ήδη περιγράψει τις διαδικασίες, οι οποίες καθιστούν τα ιδιαίτερα και μοναδικά χαρακτηριστικά ενός τόπου, όπως ο φυσικός πλούτος ή τα πολιτισμικά του στοιχεία, προϋπόθεση για τη δυνατότητα απόσπασης μονοπωλιακών προσόδων και συνεπώς για τη βέλτιστη απόδοση των επενδύσεων που χωροθετούνται στα όρια του (κεφ. 2.3.). Ιδιαίτερα όμως για τις περιοχές περιβαλλοντικού ενδιαφέροντος, το προϋπάρχον νομικό καθεστώς που εξασφάλιζε την προστασία τους από τις ανθρωπογενείς δραστηριότητες και την αλόγιστη δόμηση και εκμετάλλευση, καθιστούσε αυτές τις εκτάσεις γης άχρηστες παραγωγικά, μη οικοδομήσιμες και απαξιωμένες επενδυτικά, όπως επίσης συχνά κατακερματισμένες σε ιδιοκτησιακό επίπεδο. Αντίστοιχα, η χωροθέτηση επενδύσεων μεγάλης κλίμακας απαιτεί τη συγκρότηση ενιαίων ιδιόκτητων εκτάσεων γης, με χαμηλές αξίες και απομονωμένες από άλλους οικιστικούς ή αστικούς πυρήνες (Μελισσοουργός, 2008). Επιπλέον, η ελαχιστοποίηση των διαρροών των κερδών εκτός των επενδύσεων και ο περιορισμός της συνολικής τουριστικής «εμπειρίας» στο εσωτερικό τους, είναι στόχοι που διασφαλίζονται από «τη μεγάλη έκταση, την πολλαπλότητα των προσφερόμενων υπηρεσιών και τον έλεγχο που θα ασκεί η εταιρία στους πελάτες της» (Χατζημιχάλης, 2008, προσαρμογή δική μου).

Με βάση τα παραπάνω δεδομένα, αντιλαμβάνεται κανείς, πως ο σχεδιασμός των επενδύσεων αυτών δεν μπορεί παρά να είναι μακροπρόθεσμος, τόσο ως προς τον ορίζοντα οικονομικής απόδοσής τους, όσο και προς τους μετασχηματισμούς που επιφέρουν. Το πλαίσιο των νομοθετικών εξασφαλίσεων για τους φορείς αντίστοιχων επενδύσεων μεγάλης κλίμακας, όπως περιγράφηκε, καθιστά δυνατή την απρόσκοπτη κερδοφορία τους σε βάθος χρόνου, ενώ παρέχει και τις κατάλληλες δικλείδες ασφαλείας για τη μελλοντική απόσυρση των κεφαλαίων τους από τις περιοχές αυτές, με την κατάτμηση και μεταβίβαση των εκτάσεων σε επιμέρους ιδιώτες. Αντίθετα, ωστόσο, ελλειπίες είναι οι προβλέψεις και σχεδιασμοί για το μέλλον των τοπικών κοινωνιών και της παραγωγικής δραστηριότητας στις περιοχές, όπου εγκαθίστανται οι επενδύσεις αυτές. Θα λέγαμε καλύτερα, πως υπάρχει πλήρες κενό, σε επίπεδο κρατικού σχεδιασμού για τις τοπικές οικονομίες, επιτρέποντας έτσι την εναπόθεση της «τύχης» τους εξ' ολοκλήρου στην εξέλιξη και απόδοση αυτών των επενδύσεων. Όμως, με αφορμή τα όσα όχι και

τόσο ελπιδοφόρα παραθέσαμε για τη σημερινή οικονομική κατάσταση του επενδυτικού φορέα της Costa Navarino και την αβεβαιότητα που παράγει η οικονομική κρίση που σοβεί ακόμα, προκύπτουν μια σειρά νέα ερωτήματα, προς μελλοντική διερεύνηση. Αυτά αφορούν στη κοινωνική και οικονομική συνθήκη που πρόκειται να αντιμετωπίσουν οι περιοχές που μελετήσαμε ή πιο απλά στο «τι θα αφήσουν πίσω τους οι επενδύσεις αυτές», σε επίπεδο αποθέματος φυσικών πόρων, παραγωγικής δραστηριότητας, αλλά πολύ περισσότερο κοινωνικών και πολιτισμικών κεκτημένων, που καθόριζαν το χαρακτήρα των περιοχών αυτών μέχρι σήμερα.

Βιβλιογραφικές αναφορές

Ελληνόγλωσσες

Αθανασοπούλου Ε., Μάραντος Φ., 2009, «Τουριστικές Εγκαταστάσεις και Χωρικός Σχεδιασμός στην Ελλάδα. Η Περίπτωση των Π.Ο.Τ.Α.», Πρακτικά 2ου Πανελληνίου Συνεδρίου Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, τόμος 1, σελ. 423 – 430

Αλεφάντης Χ., 2007, «Μη αμιγώς βιώσιμο περιβάλλον. Με πολιορκητικό κριό την τουριστική ανάπτυξη, ακόμα και τα γήπεδα γκολφ εμφανίζονται ως ζώνες ανάπτυξης νέων οικοτόπων και καταφύγια άγριων ζώων», περιοδικό Γαλέρα, τ. 17

Αυγερινού-Κολώνια Σ., Σπυρόπουλος Γ., Τουφεγγοπούλου Α., 2012α, «Ο αειφόρος τουρισμός στη μεγάλη και στη μικρή κλίμακα. Τεκμήρια και προϋποθέσεις», Εισήγηση στο 3ο Πανελλήνιο Συνέδριο Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Βόλος

Αυγερινού-Κολώνια Σ., Σπυρόπουλος Γ., 2012β, «Τουριστική κατοικία: Στρατηγική επιλογή ενίσχυσης του ελληνικού τουριστικού προϊόντος (;)», <http://www.citybranding.gr/>

Αυγερινού-Κολώνια Σ., Δεμερτζή Α. Κλαμπατσέα Ρ., 2013, «Τα χρηματοδοτικά εργαλεία του Τουρισμού: στρατηγικοί στόχοι ανάπτυξης και fast-track επενδύσεις στην εποχή της κρίσης», Πρακτικά συνεδρίου "Μεταβολές και Ανασημασιοδοτήσεις του Χώρου στην Εποχή της Κρίσης", Βόλος, σσ.141-149

Βαΐου Ντ., Χατζημιχάλης Κ., 1979, Περιφερειακή ανάπτυξη και εκβιομηχάνιση. Μονοπωλιακές επενδύσεις στην Πύλο, Αθήνα: Εξάντας

Βαΐου Ντ., Μαντουβάλου Μ., Μαυρίδου Μ., 1995, «Κοινωνική ενσωμάτωση και ανάπτυξη του αστικού χώρου στην Ελλάδα: Τα τοπικά δεδομένα στην ενωμένη Ευρώπη», Βήμα των Κοινωνικών Επιστημών, τόμος Α', τ. 16

Βουρεκάς Κ., 2013, «Αλλαγές στο σύστημα χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού στην Ελλάδα της κρίσης», παρουσιάστηκε στο συνέδριο «Μεταβολές και Ανασημασιοδοτήσεις του Χώρου στην Εποχή της Κρίσης», Τμήμα Αρχιτεκτόνων Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, Βόλος 1-3/11/2013, σσ.79-86

Βλάχος Α., 2016, Τουρισμός και δημόσιες πολιτικές στη σύγχρονη Ελλάδα (1914-1950): Η ανάδυση ενός νεωτερικού φαινομένου, Αθήνα: Economia Publishing

Γετίμης Π., 2000, Οικιστική πολιτική στην Ελλάδα - τα όρια της μεταρρύθμισης, Αθήνα: εκδόσεις Οδυσσέας

Γκόνης Γ., 2010, «Η Π.Ο.Τ.Α. Μεσσηνίας μετατρέπει το ποτάμι σε χωματερή την ώρα που βραβεύεται για το περιβάλλον», <http://www.ecocrete.gr/>

Δικαίος Ε., 2010, «Η προβληματική καθορισμού Π.Ο.Τ.Α. σε προστατευόμενες περιοχές του δικτύου Natura 2000», <http://nomosphysis.org.gr/>

Ελληνική Ορνιθολογική Εταιρία, 2009, «Λιμνοθάλασσα Γιάλοβα: δράση για την προστασία και ανάδειξη ενός πολύτιμου βιότοπου», 4/2/2009, <http://www.ornithologiki.gr/>

Ελληνική Ορνιθολογική Εταιρία, 2010, «Εγκληματική καταστροφή στη λιμνοθάλασσα Γιάλοβα Μεσσηνίας», 3/8/2010, <http://www.ornithologiki.gr/>

Καλαμπόκας Γ., 2013, «Βία, ιστορία, συνάντηση: η θεωρία του Μαρξ για την πρωταρχική συσσώρευση», Μεταπτυχιακή Διπλωματική εργασία, ΠΜΣ Πολιτική επιστήμη και ιστορία, Τμήμα Πολιτικής Επιστήμης και Ιστορίας, Πάντειο Πανεπιστήμιο Κοινωνικών και Πολιτικών Επιστημών

Καλοκάρδου Ρ., 1995, «Δομημένο Περιβάλλον και Τουρισμός: μια δύσκολη σχέση», Σύγχρονα Θέματα, τ. 55, σελ. 81-87

Καλοκάρδου Ρ., Κραντονέλλης Κ., 2013, «Η προοπτική της Τουριστικής ανάπτυξης των περιφερειών της χώρας στο πλαίσιο των πρόσφατων θεσμικών ρυθμίσεων», <http://www.citybranding.gr/>

Καλούλη Μ., Bedau N., 2010, «Σχέδιο Διαχείρισης Επισκεπτών-Λιμνοθάλασσα Γιάλοβας», Ελληνική Ορνιθολογική Εταιρία, <http://chameleontas09.blogspot.gr/>

Καπετανάκη-Μπριασούλη Ε., 2003, «Τουρισμός και γκολφ: οι αθέατες πλευρές του φεγγαριού», Γεωγραφίες, τ. 6, σελ. 90-94

Καρανάτση Ε., 2011, «Φόρος τιμής και μνήμης στον καπετάν Βασίλη», εφημ. Η Καθημερινή, φ.25/6/2011

Κλαμπατσέα Ε., 2012, «Ο σχεδιασμός του χώρου ως μέσο διαχείρισης της κρίσης στην Ελλάδα», ομιλία στο 3ο Πανελλήνιο Συνέδριο Πολεοδομίας Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Βόλος 27-30/9/2012, <http://www.citybranding.gr/>

Κομπρεσέρ (ομάδα συντακτών), 2012, «Rethink Gentrification: Φιλόδοξοι Μεσίτες, Ξεπεσμένοι Μεσοαστοί και Σύγχρονοι Πληβείοι στο Κέντρο της Αθήνας», Κομπρεσέρ, τ. 4, σελ. 37-51

Κουρής Γ., 2016, «Τουριστική ανάπτυξη και ειδικές μορφές τουρισμού: ο τουρισμός γκολφ στην Ελλάδα», <http://www.citybranding.gr/>

Κουσουνής Στ., 2014, «Ανερχόμενος προορισμός για τουριστικές επενδύσεις η Καλαμάτα», εφημ. Η Καθημερινή, φ.14/3/2014

Κουσουνής Στ., 2016α, «Οι 15 λουξ τουριστικές επενδύσεις σε ηπειρωτική Ελλάδα και νησιά», εφημ. Η Καθημερινή, φ.23/7/2016

Κουσουνής Στ., 2016β, «Στο 1 δις. η επίδραση της Costa Navarino στην οικονομία», εφημ. Η Καθημερινή, φ.31/7/2016

Κωτσάκης Δ., 1987, «Η γαιοπρόσδοος σαν στοιχείο της οικονομικής λειτουργίας του χώρου (Μελέτη στη θεωρία της αξίας του Μαρξ)», Διδακτορική διατριβή, Πολυτεχνική Σχολή Αριστοτελείου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης

Μαντουβάλου Μ., 1985, «Η οικοδομή στην Αθήνα μετά τον πόλεμο: οικονομικές και κοινωνικές απόψεις μιας ευκαιριακής ανάπτυξης», σημειώσεις του μεταπτυχιακού μαθήματος: Μεταλλαγές των ιδεών για την πόλη και σχεδιασμοί στον 20ο αιώνα, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο

Μαντουβάλου Μ., Μαυρίδου Μ., 1993, «Αυθαίρετη δόμηση: Μονόδρομος σε αδιέξοδο;», δελτίο Συλλόγου Αρχιτεκτόνων, τ.7

Μαντουβάλου Μ., 1995, «Αστική γαιοπρόσδοος, τιμές γης και διαδικασίες ανάπτυξης του αστικού χώρου Ι. Σημειώσεις στη θεωρία μέσα από την ελληνική εμπειρία», ΕΚΚΕ Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών, τ.88

Μαντουβάλου Μ., Μπαλλά Ε., 2004, «Μεταλλαγές στο σύστημα γης και οικοδομής και διακυβεύματα του σχεδιασμού στην Ελλάδα σήμερα», Πόλη και Χώρος από τον 20ο στον 21ο αιώνα, τιμητικός τόμος για τον καθηγητή Α, Αραβαντινό, ΕΜΠ, Παν. Θεσσαλίας, ΣΕΠΟΧ, Αθήνα

Μαρξ Κ., 2005 [1872], Το Κεφάλαιο, Κριτική της Πολιτικής Οικονομίας, Τόμος Πρώτος, μτφ. Π. Μαυρομάττης, Αθήνα: Σύγχρονη Εποχή

Μελισσουργός Γ., 2008, «Τοπική-περιφερειακή ανάπτυξη και η γεωγραφία των χωροθετικών αντιθέσεων: μελέτη δύο περιπτώσεων τουριστικής ανάπτυξης σε Ελλάδα και Ισπανία», Διδακτορική διατριβή, Τμήμα Γεωγραφίας, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Αθήνα

Μοσχοβίτης Β., 2011, «Περιβαλλοντικές επιπτώσεις Περιοχής Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Τ.Α.) Μεσσηνίας», Διπλωματική εργασία, Σχολή Πολιτικών Μηχανικών, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο

Οικολογική Κίνηση Καλαμάτας, 2008, «Η Πύλος και η ευρύτερη περιοχή σε πολιορκία», δημοσίευση στις 9/9/2008, <http://www.ecocrete.gr/>

Οικονομάκης Γ. Η., 2000α, «Καπιταλιστικός τρόπος παραγωγής και πρόσδοδος της γης: Όψεις της μαρξιστικής θεωρίας στο έδαφος της ανάλυσης των Σμιθ και Ρικάρντο. Μέρος Α'», Θέσεις, τ.72

Οικονομάκης Γ. Η., 2000β, «Καπιταλιστικός τρόπος παραγωγής και πρόσδοδος της γης: Όψεις της μαρξιστικής θεωρίας στο έδαφος της ανάλυσης των Σμιθ και Ρικάρντο. Μέρος Β'», Θέσεις, τ.73

Παγώνης Θ., 2004, «Ο φυσικός σχεδιασμός ως μέσο για την προβολή της πόλης: Η νέα φανταστική εικόνα της Αθήνας», Γεωγραφίες, τ. 7, σελ. 105-111

Παναγιωτόπουλος Γ., 2014, «Costa Navarino, "ευεργέτης" των κυβερνήσεων», Εφημερίδα των Συντακτών, φ. 27/10/2014

Πετράκος Κ., 2010, «Costa Navarino, Η πρώτη Περιοχή Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Τ.Α.) στην Ελλάδα», Μεταπτυχιακή εργασία, μάθημα: Γεωγραφικές δυναμικές και σύγχρονοι μετασχηματισμοί του ελληνικού χώρου, ΔΠΜΣ Αρχιτεκτονική - Σχεδιασμός του Χώρου, Κατεύθυνση: Πολεοδομία - Χωροταξία, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο

Πολυχρονιάδης Χ.Ε., 2007, «Γκολφ στη Γιάλοβα», περιοδικό Γαλέρα, τ. 20, Μάιος 2007

Πούλιος Ι., Τουλούπα Σ., 2015, «Τουρισμός, πολιτισμική διαχείριση, τοπική κοινωνία και βιώσιμη ανάπτυξη», www.kallipos.gr/

Πουτέτση Χ., 2016, «Επένδυση γκολφ στην Αττική από Βασιλάκη - Κωνσταντακόπουλο», <http://www.tovima.gr/>

Τουφεγγοπούλου Α., 2014, «Εναλλακτικές μορφές τουρισμού και αναδυόμενοι τουριστικοί προορισμοί. Ο ρόλος του σχεδιασμού στη χωρική τους διάρθρωση και οι προϋποθέσεις ανάπτυξής τους.», Διδακτορική διατριβή, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο

Τσελεμέγκου Λ., 2016, «Νέες μορφές αστικοποίησης και Τουριστική ανάπτυξη. Επενδύσεις στο Κάβο Σίδερο», Μεταπτυχιακή Διπλωματική εργασία, ΔΠΜΣ Αρχιτεκτονική - Σχεδιασμός του Χώρου, Κατεύθυνση: Πολεοδομία – Χωροταξία, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο

Τσώνης Γ., 2015, «Η διερεύνηση της Περιοχής Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης Μεσσηνίας και η συνολική αξιολόγησή της», Διπλωματική εργασία, Σχολή Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο

Χατζημιχάλης Κ., 2006, «Τοπική/περιφερειακή ανάπτυξη και τουριστικές επενδύσεις: τα κρίσιμα ερωτήματα», 5η Πανελλήνια συνάντηση Περιβαλλοντικών Οργανώσεων. Ηράκλειο, Κρήτης | πηγή: www.ecocrete.gr

Χατζημιχάλης Κ., 2008, «Η Πύλος χωρίς γκολφ; Να και κάτι ευχάριστο... Να ελπίζουμε άραγε και για τη Σητεία;», Εποχή, φ.20/1/2008

Χατζημιχάλης Κ., 2014, Κρίση χρέους και υφαρπαγή γης, Αθήνα: Εκδόσεις ΚΨΜ

Χατζημιχάλης Κ., 2013, «Η υφαρπαγή της γης στην Ελλάδα της κρίσης», Εποχή, φ.24/3/2013

Ψαρρού Ν., 2009, «Οι νέες επιχειρηματικές ευκαιρίες και οι πυρκαγιές», Ταξίδι στη Σαμοθράκη: ένα πολιτικό ημερολόγιο, Αθήνα: εκδόσεις Παρασκήνιο

Harvey D., 1995, «Τα γεωπολιτικά του καπιταλισμού», στο Κείμενα στη θεωρία και στην εφαρμογή του πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού, επιμ. Δ. Γεωργούλης, Αθήνα: εκδ. Παπαζήση, σσ. 1-50

Harvey D., 2006 [2003], Ο νέος ιμπεριαλισμός, μτφ. Ε. Αστερίου, Αθήνα: Εκδ. Καστανιώτη

Harvey D., 2013 [2012], Εξεγερμένες πόλεις, μτφ. Κ. Χαλμούκου, Αθήνα: εκδόσεις ΚΨΜ

McKinsey & Company, 2011, «Η Ελλάδα 10 Χρόνια Μπροστά: Προσδιορίζοντας το νέο Εθνικό Μοντέλο Ανάπτυξης», www.mckinsey.gr

Ξενόγλωσσες

Harvey D., 2008, «The right to the city», *New Left Review*, τ. 53, σελ. 23-40

Harvey D., 2011, «The urban roots of financial crisis: Reclaiming the city for anti-capitalist struggle», *Socialist Register 2012: The Crisis and the Left*, τ. 48

Smith N., 1996, *The New Urban Frontier: Gentrification and the revanchist city*, London: Routledge

Θεσμικό πλαίσιο

N.1892/1990 (ΦΕΚ 101 Α/1990) «Για τον εκσυγχρονισμό και την ανάπτυξη και άλλες διατάξεις»

N. 2234/1994 (ΦΕΚ 142 Α/ 1994) «Τροποποίηση και συμπλήρωση του Ν. 1892/1990»

N.2545/1997 (ΦΕΚ 254 Α/1997) «Βιομηχανικές και επιχειρηματικές περιοχές και άλλες διατάξεις»

ΚΥΑ Τ3522/1998 (ΦΕΚ 822 Β/1998) «Γενικές κατευθύνσεις τουριστικής πολιτικής για τη δημιουργία Περιοχών Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης κατά τις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 29 του Ν.2545/97»

ΚΥΑ 1079579/729/0010 (ΦΕΚ 925 Δ/2004) «Αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτων για τη δημιουργία Περιοχών Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης στο Νομό Μεσσηνίας»

ΚΥΑ 24069/3817/19-10-2001 (ΦΕΚ 887 Δ/2001) «Χαρακτηρισμός και οριοθέτηση περιοχών ως Περιοχής Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Τ.Α.), καθορισμός όρων και περιορισμών στις χρήσεις, έγκριση της διάταξης των εγκαταστάσεων, των όρων για την προστασία του περιβάλλοντος, καθώς και του φορέα ίδρυσης και εκμετάλλευσης της»

Ν.3299/2004 «Κίνητρα Ιδιωτικών Επενδύσεων για την Οικονομική Ανάπτυξη και Περιφερειακή Σύγκλιση»

ΚΥΑ 31656/2005 (ΦΕΚ 766 Δ/2005) «Τροποποίηση και συμπλήρωση των διατάξεων της υπ' αριθμό 24069/3817/19.10.2001 κοινής υπουργικής απόφασης»

Ν.3550/2007 «Κύρωση αποφάσεων υπαγωγής Επενδυτικών Σχεδίων στο άρθρο 9 του Ν.3299/2004 και άλλες διατάξεις»

ΦΕΚ 1138 Β/2009 «Έγκριση Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού»

Ν.3894/2010 «Επιτάχυνση και διαφάνεια υλοποίησης Στρατηγικών Επενδύσεων»

Ν.4002/2011 «Τροποποίηση της συνταξιοδοτικής νομοθεσίας του Δημοσίου Ρυθμίσεις για την ανάπτυξη και τη δημοσιονομική εξυγίανση. Θέματα αρμοδιότητας Υπουργείων Οικονομικών, Πολιτισμού και Τουρισμού και Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης»

Ν.4146/2013 «Διαμόρφωση Φιλικού Αναπτυξιακού Περιβάλλοντος για τις Στρατηγικές και Ιδιωτικές Επενδύσεις και άλλες διατάξεις»

ΦΕΚ 3155 Β/2013 & ΦΕΚ 3156/2013 «Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΕΠΧΣΑΑ) για τον Τουρισμό και της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού»