

ΠΑΝΤΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΤΜΗΜΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΣΠΟΥΔΩΝ
ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗΣ: ΑΣΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΕΙΔΙΚΕΥΣΗ: ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟΥ & ΤΟΠΙΚΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΥ
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΥ

Διπλωματική εργασία:

Ο Χωρικός Σχεδιασμός, κίνητρο ή περιορισμός της ανάπτυξης στην Ελλάδα ; : θεωρητική προσέγγιση και μελέτες περίπτωσης.



Επιμέλεια εργασίας:
Μπαρδής Νικόλαος

Επιβλέπουσα Καθηγήτρια:
Κυβέλου Στέλλα

Αθήνα, Ιούνιος 2018

Copyright © Νικόλαος Μπαρδής, 2018

Με επιφύλαξη παντός δικαιώματος. All rights reserved.

Απαγορεύεται η χρήση του παρόντος κειμένου για εμπορικούς σκοπούς χωρίς τη ρητή δήλωση του συγγραφέως. Χρήση μη κερδοσκοπικού, εκπαιδευτικού και ερευνητικού σκοπού επιτρέπεται υπό την προϋπόθεση να αναφέρεται η πηγή προέλευσης.

Οι απόψεις που εκφράζονται στο παρόν κείμενο δεν αντιπροσωπεύουν επίσημες θέσεις του Παντείου Πανεπιστημίου Κοινωνικών και Πολιτικών Επιστημών.

Ευχαριστίες

Πριν την παρουσίαση των αποτελεσμάτων της παρούσας διπλωματικής εργασίας, αισθάνομαι την ηθική υποχρέωση να ευχαριστήσω μερικούς από τους ανθρώπους που γνώρισα και συνεργάστηκα χωρίς τους οποίους η ολοκλήρωση της εργασίας δεν θα ήταν δυνατή.

Πρώτα από όλους θα ήθελα να ευχαριστήσω την επιβλέπουσα καθηγήτρια της διπλωματικής μου εργασίας, Καθηγήτρια Στέλλα Κυβέλου για τον χρόνο, την καθοδήγηση, την υπομονή και εμπιστοσύνη της καθώς και τους Καθηγητές Λουκάκη Παύλο και Ροβολή Αντώνη που δέχθηκαν να είναι μέλη της τριμελούς επιτροπής. Επίσης, θα ήθελα να ευχαριστήσω την υπεύθυνη του Τμήματος περιβάλλοντος του Δήμου Δυτικής Μάνης κα Ιουλία Εξαρχουλέα για την άριστη συνεργασία και την πολύτιμη βοήθεια της για την έρευνα της μελέτης-περίπτωσης.

Στην συνέχεια θα ήθελα να εκφράσω τις ευχαριστίες μου στην οικογένεια, στους συναδέλφους και φίλους για την κατανόηση και την ηθική συμπαράσταση που μου προσέφεραν.

Ιδιαίτερες ευχαριστίες θα ήθελα να απευθύνω στους γονείς μου Σταύρο και Σταυρούλα και στις φίλες και συνάδελφους Λιγνού Γεωργία και Οικονόμου Σαββούλα, οι οποίοι αποτέλεσαν βασικό αρωγό σε όλη την διάρκεια εκπόνησης της μεταπτυχιακής μου εργασίας.

Περίληψη

Στόχος της εργασίας είναι να διερευνήσει πως η πολεοδομική νομοθεσία έχει επηρεάσει την ανάπτυξη στην Ελλάδα. Στην παρούσα εργασία αρχικά περιγράφεται ο χωρικός σχεδιασμός στην Ελλάδα και το πως αυτός διαμορφώθηκε με την πάροδο του χρόνου. Στην συνέχεια παρουσιάζονται οι παθογένειες και τα προβλήματα της ελληνικής πολεοδομικής νομοθεσίας και αναλύονται οι παράγοντες οι οποίοι συσχετίζονται άμεσα με τον σχεδιασμό και την ανάπτυξη μιας περιοχής. Το αρχικό ερευνητικό ερώτημα διερευνάται μέσα από την μελέτη της περίπτωσης των οικισμών Στούπα και Καρδαμύλη που παρουσιάζουν χαρακτηριστικά που μπορούν να οδηγήσουν σε συμπεράσματα σχετικά με το βασικό ερώτημα της εργασίας. Στο τέλος περιγράφονται τα γενικά συμπεράσματα από την μελέτη που προηγήθηκε και αναλύεται σε ποιο βαθμό ο τρόπος που εφαρμόζεται ο χωρικός σχεδιασμός στην Ελλάδα επηρεάζει την παραγωγική συγκρότηση και την ανάπτυξη σε τοπικό επίπεδο.

Λέξεις κλειδιά: Πολεοδομική νομοθεσία, χωρικός σχεδιασμός, ανάπτυξη, Δυτική Μάνη

Abstract

Main purpose of the paper is to investigate how the urban planning system and laws affect the economic growth in Greece. In the dissertation, the Greek urban planning system is described and its evolution over the years is criticised. Moreover, the thesis presents the weaknesses and deficits of the Greek urban planning system and laws and it analyzes also the factors that affect directly both territorial development spatial planning and economic growth focusing at the local level. The initial research question is answered through the comparative approach of two case –studies namely the villages of Kardamyli and Stoupa in the Messinian Mani (South Peloponnese) which have characteristics that can lead to conclusions about the basic question of the research. Finally the main conclusions of the study are presented and is analyzed to what extent the methodology of urban planning and the way it is applied in Greece, affects the productive structure of urban settlements (of small and medium size) and the economic growth at local level.

Keywords: urban planning laws, spatial planning, development, Messinian Mani

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ	5
ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	5
Κεφάλαιο 1 Ο Χωρικός Σχεδιασμός	6
1.1 Δομή του Χωρικού Σχεδιασμού	6
1.2 Ιστορική εξέλιξη του Ελληνικού δομημένου περιβάλλοντος	10
2 Κεφάλαιο 2: Η εφαρμογή του Χωρικού Σχεδιασμού στην Ελλάδα	14
2.1 Πολυπλοκότητα νομοθεσίας.....	14
2.1.1 ΑΠΟ ΤΟ 1923 - ΣΗΜΕΡΑ	18
2.1.2 Ελαστικότητα ως προς την εφαρμογή της νομοθεσίας	20
2.2 Συμπεράσματα	23
3 Κεφάλαιο 3: Χωρικός Σχεδιασμός και Ανάπτυξη	24
3.1 Εισαγωγή	24
3.2 Χρήσεις Γης.....	25
3.3 Διατάγματα Προστασίας Της Φύσης	28
3.4 Ροές Πληθυσμών.....	30
3.5 Ιδιοκτησιακό Καθεστώς.....	31
3.6 Ανισότητες.....	32
3.7 Κατασκευές	33
4 Κεφάλαιο 4: Μελέτη Περίπτωσης.....	36
4.1 Εισαγωγή	36
4.2 Στούπα – Καρδαμύλη	36
4.3 Πολεοδομικό υπόβαθρο	37
4.4 Γενικά Στοιχεία	56
4.5 Συμπεράσματα	64
4.6 ΚΑΛΑΜΑΤΑ	65
Γενικά Συμπεράσματα.....	66
Επίλογος	68
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ:	70

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Ο Χωρικός σχεδιασμός αποτελεί ένα από τα βασικά εργαλεία για την ενίσχυση και οργάνωση της ανάπτυξης των χωρικών ενότητων παγκοσμίως. Συμβάλλει στην άμβλυνση των ανισοτήτων, στην αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων μίας χωρικής ενότητας, στην προστασία της από κινδύνους και στην δημιουργία και αξιοποίηση ευκαιριών. Ο χωρικός σχεδιασμός όσον αφορά στο κομμάτι του Χωροταξικού – Στρατηγικού Σχεδιασμού στην Ελλάδα άρχισε να αναπτύσσεται από τις αρχές του 21ου αιώνα. Εν αντιθέσει ο Πολεοδομικός – Ρυθμιστικός Σχεδιασμός που αφορά σχεδιασμό σε επίπεδο κατώτερο της περιφέρειας και περιέχει ουσιαστικά κανονιστικές διατάξεις προϋπήρχε της σύστασης του Νεοελληνικού Κράτους. Δεν είναι λίγα τα πολεοδομικά διατάγματα που μπορούμε να εντοπίσουμε ακόμα και σήμερα ανά την Ελληνική επικράτεια τα οποία προϋφίστανται του 19ου αιώνα. Παρόλα αυτά τόσο στον Πολεοδομικό όσο και στον Χωροταξικό σχεδιασμό παρατηρείται σωρεία προβλημάτων, τα οποία αναλύονται σε μεταγενέστερα κεφάλαια στην παρούσα εργασία. Εγείρεται επομένως το ερώτημα του κατά πόσον η εφαρμογή του χωρικού σχεδιασμού στην Ελλάδα έχει συμβάλει στην ανάπτυξη η αν λόγω της δυσμορφίας του και της πολυπλοκότητάς του αλλά και των παθογενειών που τον συνοδεύουν διαχρονικά έχει αποτελέσει τροχοπέδη στην ανάπτυξη ορισμένων περιοχών παρά την αναπτυξιακή δυναμική τους.

ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Η εργασία αυτή έχει ως σκοπό να μελετήσει το πως έχει επηρεάσει ο χωρικός σχεδιασμός, και για την ακρίβεια η πολεοδομική νομοθεσία στην Ελλάδα την οικονομική ανάπτυξη. Γίνεται αναφορά στην δομή του χωρικού σχεδιασμού στην χώρα και στο ποιά είναι η επικρατούσα δομή του κατά την περίοδο εκπόνησης της εργασίας. Επιχειρείται μια ιστορική αναδρομή για την δημιουργία του Χωρικού σχεδιασμού όπως τον γνωρίζουμε σήμερα στην χώρα, και σχολιάζονται τα εμπόδια που έχει δημιουργήσει στο επίπεδο ζωής των κατοίκων και στην εξέλιξη των περιοχών, τα ελαττώματά του σε όλο το εύρος του και η ευθύνη της πολιτείας στο ζήτημα αυτό.

Κατόπιν επιλέγονται ως μελέτη περίπτωσης δύο παρόμοιοι σε μέγεθος οικισμοί του Δήμου Δυτικής Μάνης, όπου η ειδοποιός διαφορά μεταξύ τους είναι η ποιότητα του δομημένου περιβάλλοντός τους και το πολεοδομικό τους υπόβαθρο. Ερευνάται πως οι δύο οικισμοί (Στούπα και Καρδαμύλη) αναπτύχθηκαν διαχρονικά και τον ρόλο που είχε ο πολεοδομικός σχεδιασμός όπως εφαρμόζεται στην Ελλάδα στην διαμόρφωση της αναπτυξιακής τους φυσιογνωμίας. Από τα συμπεράσματα που προκύπτουν, γίνεται κατανοητή η αξία του πολεοδομικού σχεδιασμού και το πως μπορεί να επηρεάσει άμεσα και έμμεσα μια περιοχή. Το βασικό ερώτημα που καλείται να απαντήσει η παρούσα εργασία είναι αν είναι προτιμότερο για την ανάπτυξη και εξέλιξη μιας χωρικής ενότητας στην Ελλάδα του 2018, η ενότητα αυτή να διαθέτει πολεοδομικό σχεδιασμό ή αν είναι προτιμότερο να λειτουργεί σε ένα

καθεστώς σχετικής αποκανονικοποίησης, χωρίς δηλαδή αρνητικούς περιορισμούς όπως αυτοί τίθενται από την συχνά ελλιπή και στρεβλή πολεοδομική νομοθεσία.

Κεφάλαιο 1 Ο Χωρικός Σχεδιασμός

1.1 Δομή του Χωρικού Σχεδιασμού

Ο πρώτος Νόμος για την χωροταξία ήταν ο **N.360/1976** «Περί Χωροταξίας και Περιβάλλοντος» ο οποίος προέβλεπε Εθνικό χωροταξικό σχέδιο, περιφερειακά σχέδια και ειδικά χωροταξικά τα οποία δεν εφαρμόστηκαν ποτέ. Μεταγενέστερα με στόχο την ρύθμιση του Χωρικού Σχεδιασμού εγκρίθηκε ο Νόμος **2742/1999** για τον «Χωροταξικό Σχεδιασμό και Αειφόρο Ανάπτυξη και άλλες διατάξεις», ο οποίος αποτελείται από το σύνολο των χωροταξικών και πολεοδομικών πλαισίων και σχεδίων όπως αυτά διαρθρώνονται και ιεραρχούνται σε επίπεδα, με βάση τη γεωγραφική κλίμακα στην οποία αναφέρονται, την αποστολή και το περιεχόμενό τους. Έπειτα ακολούθησε ο Νόμος **4269/2014** «Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση – Βιώσιμη ανάπτυξη», τα άρθρα 1 έως 13 του οποίου αντιστάθηκαν δύο χρόνια μετά από τον Νόμο **4447/2016** «Χωρικός σχεδιασμός - Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» ο οποίος αποτελεί και τον πλέον πρόσφατο νόμο ο οποίος ρυθμίζει τις διατάξεις του χωρικού σχεδιασμού στην Ελλάδα.

Συνήθως ο υποκείμενος Χωρικός Σχεδιασμός πρέπει να εναρμονίζεται και να μην έρχεται σε αντίθεση με τις διατάξεις του υπερκείμενου Χωρικού Σχεδιασμού. Ένα Πολεοδομικό Σχέδιο σε μία περιοχή πρέπει να ακολουθεί τις διατάξεις του Γ.Π.Σ (Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο) της ίδιας περιοχής, το οποίο Γ.Π.Σ αντίστοιχα πρέπει να εναρμονίζεται με τις διατάξεις του Π.Π.Χ.Σ.Α.Α (Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης) της περιφέρειας που υπάγεται, και αυτό με την σειρά του να εναρμονίζεται με το Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α (Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης).

Οι δύο βασικές κατηγορίες στις οποίες χωρίζεται ο Χωρικός Σχεδιασμός είναι: Στρατηγικός Χωρικός Σχεδιασμός που αναφέρεται στον Χωροταξικό Σχεδιασμό και ο Ρυθμιστικός Χωρικός Σχεδιασμός που περιλαμβάνει τον Πολεοδομικό Σχεδιασμό.

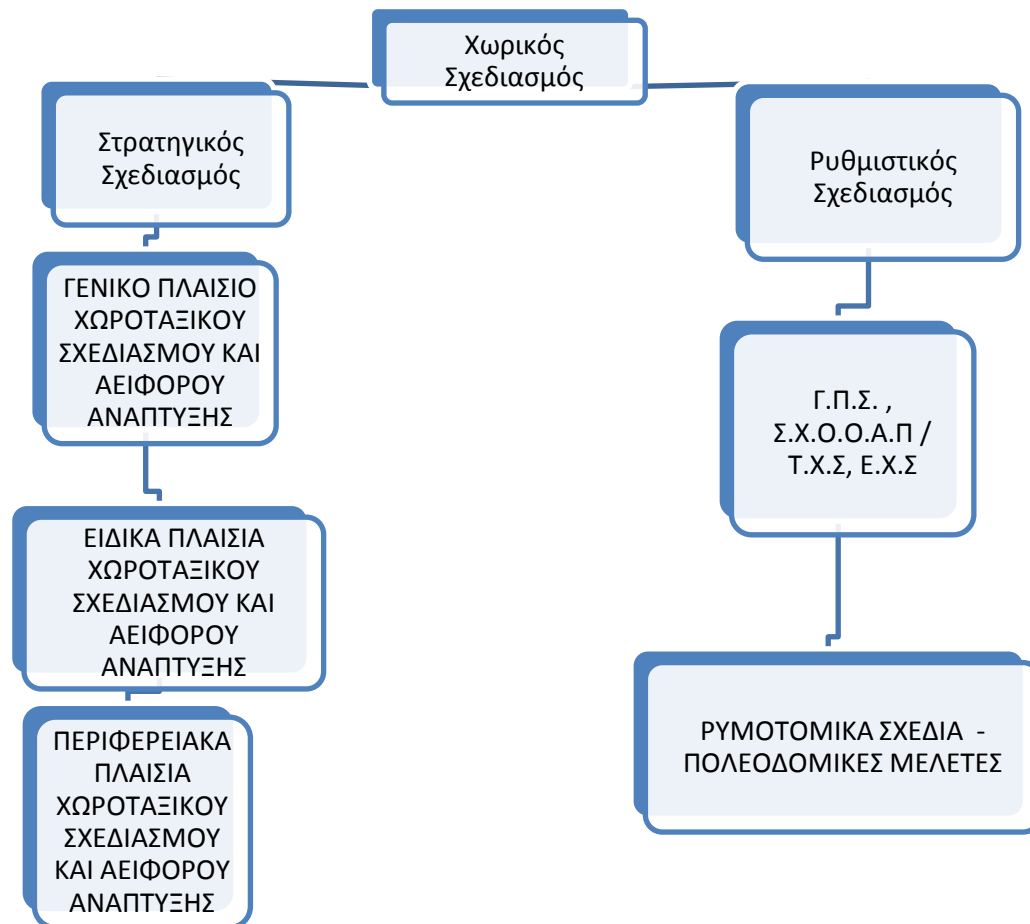
«Η στρατηγική χωροταξία μπορεί να νοηθεί ως μια κοινωνική διαδικασία μέσω της οποίας μια σειρά ανθρώπων σε διαφορετικές θεσμικές σχέσεις και θέσεις ενώνονται για να πραγματοποιήσουν μια σχεδιαστική διαδικασία και να αναπτύξουν περιεχόμενα και στρατηγικές για τη διαχείριση της χωρικής αλλαγής» (Patsey Healey 1997). Μέσα από την διαδικασία αυτή παράγονται οι πολιτικές, οι κατευθύνσεις και το πλαίσιο του σχεδιασμού εντός του οποίου, πρέπει να διεξαχθούν οι μελλοντικές επενδυτικές δραστηριότητες και ρυθμιστικές διατάξεις ενός χωρικού συνόλου.

Ο ορισμός που δίδεται για τον ρυθμιστικό σχεδιασμό σύμφωνα με τον Νόμο **4447/2016** είναι: *«Ρυθμιστικός χωρικός σχεδιασμός – πολεοδομικός σχεδιασμός: ο σχεδιασμός με τον οποίο καθορίζονται οι κανόνες για τη χρήση, τη δόμηση και την εν*

γίνει εκμετάλλευση του εδάφους στον αστικό χώρο (πολεοδομημένες και προς πολεοδόμηση περιοχές) και την ύπαιθρο.»

Επίπεδα χωρικού Σχεδιασμού:

Στην Ελλάδα στον Στρατηγικό Σχεδιασμό υπάγονται τα Γενικά, Ειδικά και Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια. Ενώ στον ρυθμιστικό σε πρώτο επίπεδο υπάγονται τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια (Τ.Χ.Σ) που είναι τα πρώην Γ.Π.Σ. και Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. (Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής οργάνωσης Ανοιχτής Πόλης) και τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια και σε δεύτερο επίπεδο τα Πολεοδομικά σχέδια (Πολεοδομικές Μελέτες και εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια). Οι όροι δόμησης καθορίζονταν σε επίπεδο πολεοδομικής μελέτης, τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου κλπ, ωστόσο πλέον δύναται να καθορίζονται μέσω των Τοπικών Χωρικών και Ειδικών Χωρικών Σχεδίων (Τ.Χ.Σ. και Ε.Χ.Σ). Οι διατάξεις του ρυθμιστικού σχεδιασμού πρέπει πάντα να ακολουθούν τις διατάξεις και τις κατευθύνσεις του στρατηγικού χωρικού σχεδιασμού.



Στον Χωροταξικό Σχεδιασμό στην Ελλάδα σε Περιφερειακό Επίπεδο για τις 13 περιφέρειες της Ελληνικής Επικράτειας εγκρίθηκαν τα Π.Π.Χ.Σ.Α.Α και δημοσιεύθηκαν με ΦΕΚ το 2003 από τότε τα Περιφερειακά Χωροταξικά Σχέδια για

την κάθε περιφέρεια δεν έχουν αλλάξει. Μετά από μία δεκαπενταετία για όλες τις περιφέρειες έχουν εκπονηθεί μελέτες αξιολόγησης και αναθεώρησης των Περιφερειακών Σχεδίων ώστε να ερευνηθούν τα αποτελέσματα, αδυναμίες και οι δυναμικές των σχεδίων αυτών, ενώ στα επόμενα χρόνια αναμένεται να εγκριθούν τα νέα Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού. Υπάρχει ένα παράδοξο στην χρονολογία εκπόνησης των πρώτων Περιφερειακών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης το 2003 και αυτό είναι ότι **προϋφίστανται έξι χρόνια του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης** με το οποίο θα έπρεπε να εναρμονίζονται και να ακολουθούν τις γενικές κατευθύνσεις του.

Ο Χωροταξικός Σχεδιασμός σε Εθνικό επίπεδο περιλαμβάνει το Γενικό Χωροταξικό Πλαίσιο και Αειφόρου Ανάπτυξης το οποίο εγκρίθηκε και δημοσιεύθηκε το 2008 και τα Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου ανάπτυξης. Ειδικότερα:

- το Ειδικό Πλαίσιο για τις Υδατοκαλλιέργειες (ΦΕΚ 2505/Β/2011),
- το Ειδικό Πλαίσιο για την Βιομηχανία (ΦΕΚ 151/ΑΑΠ/2009),
- το Ειδικό Πλαίσιο για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (ΦΕΚ 2646/Β/2008),
- το Ειδικό Πλαίσιο για τα Καταστήματα Κράτησης (ΦΕΚ1575/Β/2001) και
- το Ειδικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό (ΦΕΚ 1138/Β/2009).

Το 2013 εκδόθηκε νέο Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α για τον Τουρισμό το οποίο καταργήθηκε έπειτα από απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας και αναμένεται η έγκριση και θεσμοθέτηση ενός νέου Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α για τον Τουρισμό τα επόμενα χρόνια.

Σε ολόκληρη την Ευρωπαϊκή Ένωση, ο χωρικός σχεδιασμός εξελίχθηκε σταδιακά κατά την διάρκεια του 20^{ου} αιώνα σαν αποτέλεσμα της αστικής μεγέθυνσης και ανάπτυξης. (Adams D. 1994). Η νομοθεσία στην Ελλάδα προσαρμόστηκε στις εξελίξεις αυτές και υιοθέτησε την δική της Χωρική Στρατηγική με το πέρασμα των χρόνων.

Η Εθνική Χωρική Στρατηγική σύμφωνα με το άρθρο 3 του Νόμου 4447/2016 ορίζεται από τους εξής άξονες:

- Βιώσιμη ανάπτυξη και δικτύωση εθνικού χώρου
- Διάρθρωση και δομή αστικού και οικιστικού δικτύου της χώρας
- Διάρθρωση παραγωγικών τομέων
- Πολιτική γης και αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας
- Χωρική διάρθρωση των δικτύων και υπηρεσιών τεχνικής, κοινωνικής και διοικητικής υποδομής εθνικού ενδιαφέροντος, καθώς και τη χωρική κατανομή των υποδομών γνώσης και καινοτομίας
- Βιώσιμη ανάπτυξη υποενοτήτων του εθνικού χώρου με ιδιαίτερη έμφαση στο θαλάσσιο, νησιωτικό, ορεινό και παράκτιο χώρο

Σημαντικό μειονέκτημα του χωροταξικού σχεδιασμού είναι ότι είναι τέτοια η ιδιομορφία του ώστε όλα τα Σχέδια να είναι ελλειμματικά ως προς την εφαρμογή τους και να έχουν μακροχρόνιους ορίζοντες υλοποίησης. Ο χρόνος αναμονής για την υλοποίηση υπερβαίνει σε κάθε περίπτωση την πενταετία, γεγονός που καθιστά δύσκολη την προσαρμογή του στα συνεχώς εξελισσόμενα κοινωνικοοικονομικά γεγονότα. Στην Ελλάδα αυτό το πρόβλημα εντείνεται καθώς οι διαδικασίες για την έγκριση ενός Σχεδίου Στρατηγικού Σχεδιασμού είναι πολύπλοκες και χρονοβόρες λόγω της γραφειοκρατίας και της δομής των μηχανισμών της πολιτείας σε αυτόν τον τομέα. Είναι αξιοσημείωτο ότι όλα τα Πλαίσια στρατηγικού σχεδιασμού της Ελλάδας (Περιφερειακά, Γενικά και Ειδικά) έχουν διαμορφωθεί πριν το 2010, με εξαίρεση το Ειδικό Χωροταξικό του Τουρισμού το 2013 το οποίο ακυρώθηκε με απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας επαναφέροντας σε ισχύ το Ειδικό Χωροταξικό του Τουρισμού που υπάρχει από το 2009, και το Ειδικό για τα καταστήματα κράτησης το οποίο δεν επηρεάζει άμεσα την ανάπτυξη της χώρας.

Το 2010 αποτέλεσε ένα σημείο καμπής για την Ελληνική Οικονομία και κοινωνία εφόσον αποτέλεσε την αρχή της ελληνικής δημοσιονομικής κρίσης χρέους. Έκτοτε η οικονομική κατάσταση της χώρας επιδεινώνεται συνεχώς με τις αντίστοιχες συνέπειες στο περιβάλλον και τις δομές της κοινωνίας. Η κρίση όπως ήταν αναμενόμενο, ανέτρεψε ισορροπίες και έφερε αλλαγές σε όλες τις εκφάνσεις του οικονομικού, κοινωνικού και πολιτικού γίνεσθαι που τα Στρατηγικά Σχέδια δεν είχαν προβλέψει. Ωστόσο αυτό κατέσται αδύνατο λόγω της χρονικής συγκυρίας εκδήλωσης του φαινομένου της κρίσης και των ετών που εκπονήθηκαν οι μελέτες των Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού. Η προώθηση της ανάπτυξης είναι ο πιο ενεργός τρόπος με τον οποίο ο χωρικός σχεδιασμός αλληλεπιδρά με την διαδικασία της ανάπτυξης (Adams, 1994). Ο Στρατηγικός Σχεδιασμός για να είναι αποτελεσματικός στην προώθηση της ανάπτυξης πρέπει να έχει λάβει υπόψη του όλα τα στοιχεία που διέπουν μια κοινωνία από την στιγμή της υλοποίησης του και για ένα μακροχρόνιο διάστημα μετά από αυτήν. Η οικονομική κρίση αποτέλεσε ένα φαινόμενο παγκόσμιας κλίμακας που ανέτρεψε τα δεδομένα και τις δυναμικές της κάθε περιοχής της ελληνικής επικράτειας. Η περίπτωση αυτή αποτελεί χαρακτηριστικό παράδειγμα ενός από τα μεγάλα μειονεκτήματα του Στρατηγικού Σχεδιασμού, ο οποίος πρέπει τόσο να θέτει μακροχρόνιους ορίζοντες όσο και να είναι ευέλικτος και να δύναται να προσαρμοστεί στις εξελίξεις του κοινωνικοοικονομικού περιβάλλοντος.

Ο πολεοδομικός σχεδιασμός διαμορφώθηκε για την αντιμετώπιση των προβλημάτων της αστικής ανάπτυξης και ως εργαλείο για την διαχείριση των επιμέρους πολιτικών για τις πόλεις με στόχο την αστική ανάπτυξη. Τα εργαλεία του πολεοδομικού – ρυθμιστικού σχεδιασμού είναι ο καθορισμός ρυμοτομικών και οικοδομικών γραμμών για την οργάνωση του χώρου μέσω των πολεοδομικών μελετών και ρυμοτομικών σχεδίων και ορισμός των όρων και περιορισμών δόμησης για την κάθε περιοχή. Ακόμα στον πολεοδομικό σχεδιασμό έγκειται η εξεύρεση και χωροθέτηση κοινόχρηστων χώρων και χώρων πρασίνου, ο καθορισμός και η χωροθέτηση χρήσεων

γης, η διαμόρφωση των όρων δόμησης, η διαδικασία έκδοσης αδειών και οι πράξεις εφαρμογής. Εν ολίγοις ο πολεοδομικός σχεδιασμός είναι αυτός που διαμορφώνει τον χώρο και την δομή μιας περιοχής, επομένως είναι καταλυτικός για την ανάπτυξη της καθώς ο επιτυχημένος σχεδιασμός μπορεί να την ενισχύσει και να βελτιώσει το επίπεδο ζωής των κατοίκων ενώ αντιθέτως ο αποτυχημένος να την καταδικάσει σε υστέρηση.

Τα βασικά στοιχεία του πολεοδομικού σχεδιασμού :

Λειτουργίες του σχεδιασμού	ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ
Διαμόρφωση σχεδίων	Στρατηγικές και αρχές χωρικής οργάνωσης – ρύθμιση χρήσεων γης και όρων δόμησης (μορφής κτιρίων) διαδικασία σχεδιασμού σε δομικό και τοπικό επίπεδο
Προώθηση της αστικής ανάπτυξης	Εργαλεία – πολιτικές εφαρμογής του σχεδιασμού Διαδικασία εφαρμογής
Έλεγχος της αστικής ανάπτυξης	Έλεγχος της χωροθέτησης των κτιρίων και των όρων δόμησης Διαδικασία αδειοδότησης
Πηγή: Θεωρίες Πολεοδομικού Σχεδιασμού, Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών Ε. Ανδρικοπούλου, Γρ. Καυκαλάς	

1.2 Ιστορική εξέλιξη του Ελληνικού δομημένου περιβάλλοντος

Η έννοια του Χωρικού Σχεδιασμού όπως την γνωρίζουμε σήμερα είναι αποτέλεσμα των τελευταίων αιώνων. Η δημιουργία κοινοτήτων και πόλεων όμως ξεκινάει από τις πρώτες κοινωνίες. Ο άνθρωπος από την αρχή της δημιουργίας του προσπαθούσε να βρει ή να δημιουργήσει καταλύματα προκειμένου να προστατευθεί από τα καιρικά φαινόμενα, και τους κινδύνους της εποχής (καταιγίδες, επιθέσεις από άγρια ζώα, επιδρομές από άλλους ανθρώπους). Οι πρώτες πόλεις άρχισαν να δομούνται όταν διαμορφώθηκαν και οι πρώτες κοινωνίες. Οι άνθρωποι που πλέον ζούσαν σε ομάδες με την πάροδο του χρόνου καθώς οι ομάδες αυτές πλήθαιναν, κατασκεύαζαν όλο και περισσότερα καταλύματα προκειμένου να καλύψουν τις ανάγκες τους και να προστατευθούν. Μία από τις αρχαιότερες πόλεις του κόσμου ίσως και η αρχαιότερη θεωρείται η Λυκοσούρα, (Allan Klynne & Cecilia Klynne) η οποία χρονολογείται περίπου στο 10.000 – 8.000 π.Χ. Η πόλη αυτή βρισκόταν σε ελληνικό έδαφος 22 χλμ μακριά από την πόλη της Μεγαλόπολης, στους νότιους πρόποδες του Λυκαίου όρους στην ορεινή Αρκαδία. Η Βρετανική Telegraph στο άρθρο της «The world's 20 oldest cities» συγκαταλέγει δύο ελληνικές πόλεις στην λίστα της με τις 20 αρχαιότερες. Αυτές είναι οι πόλεις της Θήβας και η Αθήνα τις οποίες χρονολογεί στο 1400 π.Χ.

Στην διεθνή ιστορία της ανάπτυξης και εξέλιξης των πόλεων και των περιοχών, ο χώρος αποτελούσε πάντα προϊόν σχεδιασμού από την δημιουργία των πρώτων αστικών σχηματισμών. Ωστόσο είναι κοινό χαρακτηριστικό διαφόρων παραδειγμάτων παγκοσμίως, ότι ο σχεδιασμός του χώρου ακολουθεί χρονικά την ανάπτυξη παραγωγικών και πολιτισμικών δραστηριοτήτων. Καθώς πρώτα αναπτύσσονταν οι δραστηριότητες αυτές που έλκυαν την εγκατάσταση του πληθυσμού σε μία περιοχή που οδηγούσαν στην συσσώρευση του, και έπειτα η ανάγκη για την οργάνωση του χώρου. Το φαινόμενο αυτό έχει πλέον αντιστραφεί στον σύγχρονο σχεδιασμό του περιβάλλοντος παγκοσμίως και ο σχεδιασμός του χώρου ,αστικού και περιφερειακού, προηγείται χρονικά της ανάπτυξης των παραγωγικών και πολιτισμικών δραστηριοτήτων. Επίσης ο χώρος δεν αποτελεί πλέον απλό υποδοχέα των οικονομικών, πολιτισμικών και παραγωγικών δραστηριοτήτων, είναι χρέος του χωρικού σχεδιασμού να χρησιμοποιείται ως "εργαλείο" ανάπτυξης των οικονομιών –αστικών και περιφερειακών (Γοσποδίνη, 2000· Gospodini, 2002). Η αντιστροφή της αλληλουχίας αυτή πηγάζει από την οικονομική παγκοσμιοποίηση και την δημιουργία Ευρωπαϊκών και παγκόσμιων δικτύων πόλεων και περιφερειών. Στην περίπτωση της Ελλάδας της οποίας η δημιουργία του αστικού τοπίου ξεκίνησε από αρχαιότατων χρόνων, ο χωρικός σχεδιασμός ακόμα και σήμερα σε πολλές περιοχές βρίσκεται προ τετελεσμένων γεγονότων και έπεται της εγκατάστασης των παραγωγικών δραστηριοτήτων και ενός ήδη διαμορφωμένου δομημένου περιβάλλοντος. Επίσης σε πολλές περιοχές έχουν συμβεί και τα δύο διαμορφώνοντας μια σύνθετη ρυμοτομία των πόλεων. Παλιές πόλεις των οποίων το σχέδιο έπεται της υλοποιημένης κατάστασης και δεν έχουν αναθεωρηθεί ακόμα, έχουν μια ρυμοτομία η οποία δεν ακολουθεί κάποιο σχεδιασμό παρά μόνο την ήδη υφιστάμενη κατάσταση. Οι σύγχρονες επεκτάσεις των πόλεων που μπορεί να ακολουθήσουν ωστόσο γίνονται βάσει Πολεοδομικών Μελετών και Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων και ακολουθούν έναν υλοποιημένο σχεδιασμό οδηγώντας σε συνδυασμό και με τα παλιά σχέδια σε μια ιδιόμορφη ρυμοτομία.

Η εικόνα της ελληνικής πόλης όπως έχει δημιουργηθεί σήμερα και το μεγαλύτερο μέρος του αστικού ιστού διαμορφώθηκε από το 1950 και μετά. Οι παράγοντες που συνέβαλαν στην διαμόρφωση του αστικού τοπίου ήταν η έντονη αστικοποίηση, οι μεταναστευτικές ροές, η αυθαίρετη δόμηση, ο ελλιπής χωρικός σχεδιασμός και η αδυναμία του κρατικού μηχανισμού να ελέγχει και να σχεδιάζει την αστική ανάπτυξη. Με την βιομηχανική επανάσταση και την τεχνολογική εξέλιξη άρχισε να συσσωρεύεται όλο και περισσότερος κόσμος στα αστικά κέντρα και η ζήτηση για στέγαση σε αυτά να αυξάνεται. Η επιτακτική ανάγκη για στέγαση του νέου αστικού πληθυσμού συνδυαστικά με την ανυπαρξία της κρατικής παρέμβασης και των αδυναμιών του ελληνικού συστήματος σχεδιασμού και ελέγχου της δόμησης διαμόρφωσαν τον κυρίαρχο όγκο του αστικού ιστού μέχρι και σήμερα. «Το μεγαλύτερο μέρος της οικοδομικής μάζας αναπτύχθηκε σε μια σύντομη χρονική

περίοδο, περίπου 30 ετών»¹ και κυρίαρχος τύπος κτιρίου που συναντάμε στα μεγάλα αστικά κέντρα είναι η πολυκατοικία, που αποτελεί ένα πολώροφο κτίριο διαμερισμάτων με ποικιλία χρήσεων, πέρα από την κατοικία και εξυπηρετούσε την ανάγκη για στέγαση μεγάλης ποσότητας πληθυσμού, σε λίγο χώρο και χρόνο. Οι πολυκατοικίες ήταν εν ολίγοις η λύση του χωρικού σχεδιασμού στο πρόβλημα της έντονης αστικοποίησης. Στο κέντρο της Αθήνας που αποτελεί το μεγαλύτερο αστικό κέντρο της χώρας και στο οποίο κατοικεί ο μισός πληθυσμός της χώρας συναντά κανείς μεμονωμένες κατοικίες οι οποίες έχουν κατασκευαστεί από τις αρχές του

αιώνα ή του μεσοπολέμου και έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέες από το Υπουργείο πολιτισμού και το Υπουργείο Περιβάλλοντος προκειμένου να διατηρηθεί το είδος αυτής της κατασκευής που αποτελεί πλέον παρελθόν.



Ένα άλλο χαρακτηριστικό του δομημένου περιβάλλοντος στην Ελλάδα που δημιουργήθηκε με την ιστορική εξέλιξη του πολεοδομικού σχεδιασμού είναι η έλλειψη δημόσιων χώρων. Το χαρακτηριστικό αυτό οφείλεται και πάλι στην ταχεία αστική ανάπτυξη αλλά κατά κύριο λόγο στην απουσία ενός μακροπρόθεσμου και διορατικού πολεοδομικού σχεδιασμού καθώς τα Ρυμοτομικά Σχέδια Πόλης πολλών περιοχών περιορίζονταν απλώς στην χάραξη οικοδομικών τετραγώνων αδιαφορώντας για την πρόβλεψη των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων (πλατείες, χώροι πρασίνου) και πολλές φορές με πλήρη αδιαφορία απέναντι στο φυσικό περιβάλλον των συγκεκριμένων περιοχών (π.χ. ρέματα, χείμαρροι, δασικές εκτάσεις, κ.λπ.).² (Αραβαντινός 1998). Ωστόσο ακόμα και εκεί που υπήρχε σχεδιασμός και πρόβλεψη κοινοχρήστων χώρων ήταν πολύ δύσκολο να εφαρμοστεί, δεδομένης της οικονομικής αδυναμίας του κράτους εξασφάλισης αυτών (αδυναμία απαλλοτρίωσης ιδιοκτησιών). Έτσι με σειρά δικαστικών αποφάσεων οι κοινόχρηστοι χώροι κατέληγαν να

¹Άσπα Γοσποδίνη, *Μεταβιομηχανική πόλη: Νέες οικονομίες, χωρικοί μετασχηματισμοί και νέα τοπία*, περιοδικό *αειχώρος*

²Αραβαντινός Α.(1998) Πολεοδομικός Σχεδιασμός για μια Βιώσιμη Ανάπτυξη του Αστικού Χώρου, Αθήνα: Συμμετρία

αποχαρακτηρίζονται και εν τέλει να οικοδομούνται με αποτέλεσμα να εντείνεται το φαινόμενο της έλλειψης των κοινόχρηστων χώρων εντός του αστικού ιστού.

2 Κεφάλαιο 2: Η εφαρμογή του Χωρικού Σχεδιασμού στην Ελλάδα

2.1 Πολυπλοκότητα νομοθεσίας

Στην Ελλάδα, από τη θεσμοθέτηση της Πολεοδομικής Νομοθεσίας και της έννοιας του Χωρικού Σχεδιασμού γενικότερα, έχει εγκριθεί μια πληθώρα Νόμων και Διαταγμάτων που τροποποιούνται και εξελίσσονται διαχρονικά. Αυτό που δυσχεραίνει πολλές φορές τη διαδικασία του σχεδιασμού είναι η έλλειψη σαφήνειας των θεσμικών κειμένων που οδηγεί στην παρερμηνεία και στην λανθασμένη εφαρμογή του από μηχανικούς και υπηρεσίες δόμησης.

Μεγάλο κομμάτι σε αυτό το φαινόμενο της ‘προβληματικής’ νομοθεσίας οφείλεται επίσης στο γεγονός ότι επί σειρά ετών είχαν την δικαιοδοσία να εγκρίνουν και να τροποποιούν πολεοδομική νομοθεσία αιρετά πρόσωπα (Νομάρχες, Δήμαρχοι, Περιφερειάρχες, κλπ) οι οποίοι τροποποιούσαν την νομοθεσία πολλές φορές σύμφωνα με τα πολιτικά τους συμφέροντα. Υπάρχει ακόμα πληθώρα αποφάσεων Δημοτικών Συμβουλίων τα οποία εγκρίνουν τροποποιήσεις στην ρυμοτομία των πόλεων. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η πόλη της Θήβας της οποίας το σχέδιο είναι μεγάλης σημασίας για αρχαιολογικούς λόγους. Στην Θήβα μια από τις αρχαιότερες πόλεις της Ελλάδας, η οποία διαθέτει πλούσια πολιτιστική κληρονομιά, το ρυμοτομικό σχέδιο ορίζεται σε μεγάλο βαθμό από τροποποιήσεις που έχουν εγκριθεί με αποφάσεις Δημοτικών Συμβουλίων. Επίσης η έγκριση νομοθεσίας από πολλά διαφορετικά πρόσωπα χωρίς συγκεκριμένες σταθερές προδιαγραφές οδήγησε σε μια μικρή διαφοροποίηση στα νομικά κείμενα του χωρικού σχεδιασμού στην κάθε περιοχή καθώς τα αρμόδια όργανα κάθε Νομαρχίας ή Δήμου χωρίς συγκεκριμένες προδιαγραφές από το Κράτος αντιμετώπιζαν τα εκάστοτε θέματα που προέκυπταν με διαφορετικό τρόπο.

Ως παράδειγμα των παραπάνω μπορεί να αναφερθεί η νομοθεσία σχετικά με τους όρους δόμησης των οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων οι οποίοι έχουν οριοθετηθεί με το Προεδρικό Διάταγμα του 1985. Οι όροι δόμησης των οριοθετημένων οικισμών προκύπτουν από μια σειρά διαταγμάτων, ξεκινώντας από το ΦΕΚ 181/Δ/1985 «Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης τους»

με τις τροποποιήσεις του από τα ΦΕΚ:

- (414/Δ/1985) «Πολεοδόμηση και επέκταση οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκων και τροποποίηση του από 24.4.1985 Π. Δ/τος »
- (133/Δ/1987) «Τροποποίηση των Π.Δ. από 24.4.1985 «τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης τους» (ΦΕΚ 181/Δ) και από 20.8.1985 «πολεοδόμηση και επέκταση οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους και τροποποίηση του από 24.4.1985 Π. Δ/τος» (ΦΕΚ 414/Δ).»

- (293/Δ/1989) «Τροποποίηση του από 24.4.1985 Π.Δ/τος «Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2000 κατοίκους κατηγορίες αυτών και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησής τους (Δ'181)»
- (289/ΑΑΠ/2011) «Όροι και περιορισμοί δόμησης εντός των ορίων των οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους»

Επιπροσθέτως, για κάθε οριοθετημένο οικισμό τα διατάγματα, που είναι σχετιζόμενα με την αρτιότητα και το οικοδομήσιμο των οικοπέδων εντός των ορίων των οικισμών, ήταν αρμοδιότητα του Νομάρχη της κάθε περιοχής, όπως επίσης και η απόφαση για την χάραξη των θεσμικών ορίων των οικισμών (οριοθέτηση οικισμών).

Επίσης, αξίζει να αναφερθεί ότι ακόμα και σήμερα χρησιμοποιούνται σκαριφηματικά σχέδια με όρια σε κλίμακα 1:5000 ή και λεκτική περιγραφή των ορίων όπου αυτή υπάρχει. (π.χ οικία Δημήτρη Παπαδόπουλου) . Επομένως είναι αναμενόμενο να μπορεί να ερμηνεύσει κανείς τα όρια κατά το δοκούν σε μια εποχή όπου το αν ένα οικόπεδο είναι εντός ή εκτός σχεδίου οικισμού είναι μεγάλης σημασίας όχι μόνο για τον ιδιοκτήτη του οικοπέδου αλλά και για το κράτος λόγω της φορολογικής πολιτικής που ασκεί τα τελευταία χρόνια (ΕΝΦΙΑ).

Ακόμα ένα παράδειγμα όπου η νομοθεσία για τον Χωρικό Σχεδιασμό δημιουργεί ένα περιβάλλον αβεβαιότητας για την χώρα αποτελεί το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό το οποίο είχε δημοσιευθεί το 2009 και το 2013 δημιουργείται το νέο Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α Τουρισμού το οποίο με την σειρά του καταργείται από το Συμβούλιο της Επικρατείας μετά από λίγα χρόνια (Σ.τ.Ε) επαναφέροντας σε ισχύ το πρώτο. Σε μια χώρα όπου βασικό πυλώνα της οικονομίας της αποτελεί ο τουρισμός, ο Χωρικός Σχεδιασμός για τον Τουρισμό θα έπρεπε να είναι πιο σταθερός ιδιαίτερα σε αυτή την περίοδο οικονομικής ύφεσης. Το παράδειγμα αυτό αποδεικνύει ότι απουσιάζει η ουσιαστική διασύνδεση του Χωρικού Σχεδιασμού με την αναπτυξιακή πολιτική της χώρας, έννοιες που σε κάθε χώρα του δυτικού κόσμου είναι αλληλένδετες.

Τα πολεοδομικά και χωροταξικά διατάγματα σε κάθε επίπεδο του χωρικού σχεδιασμού πρέπει να υπογράφονται και να επικυρώνονται από τους αντίστοιχους εκλεγμένους αντιπροσώπους του Ελληνικού κράτους για την κάθε χωρική κλίμακα. Οριζόντιες κατευθύνσεις υπογράφονταν από τον Πρόεδρο της Δημοκρατίας, ή τον εκάστοτε αρμόδιο υπουργό, και διατάξεις για την τροποποίηση μιας ρυμοτομικής γραμμής υπογράφονταν από τον εκάστοτε Νομάρχη ή Δήμαρχο. Λόγω των αρμοδιοτήτων που είχαν εκχωρηθεί σε όλα τα αιρετά πρόσωπα σε διάφορες περιοχές τις Ελλάδας παρατηρούνται διάφορα φαινόμενα, όπου δεν τηρούνταν καν η ιεραρχία μεταξύ των διαφόρων πολιτικών αναλόγως με τη θέση τους. Υπάρχει μία σειρά παραδειγμάτων όπου ο Δήμαρχος αναιρεί τις αποφάσεις του Νομάρχη σε μια περιοχή, ακόμα και απόπειρες Νομαρχών να ακυρώσουν ή καλύτερα να 'τροποποιήσουν' αποφάσεις Υπουργών και Προέδρων της Δημοκρατίας. Αυτή διαδικασία είναι καταφανώς αντισυνταγματική. Τέτοιο φαινόμενο αποτελεί έπειτα από μια αναθεώρηση ρυμοτομικού σχεδίου σε μια περιοχή από έναν Νομάρχη να

δημοσιεύονται με ΦΕΚ με απόφαση Δημάρχου συνολικές τροποποιήσεις του ρυμοτομικού σε διάστημα ενός ή δύο ετών από την δημοσίευση της αναθεώρησης.

Πρέπει ωστόσο να αναφερθεί ότι αυτή η κατάσταση της έκδοσης διαταγμάτων από αναρμόδια όργανα είναι σε μεγάλο ποσοστό ευθύνη της πολιτείας, η οποία διαχρονικά εκχωρούσε και αφαιρούσε αρμοδιότητες πολλές φορές με ασαφή κριτήρια. Ενδεικτικά αναφέρονται τα παρακάτω διατάγματα περί εκχωρήσεως αρμοδιοτήτων :

- Αναγκαστικός Νόμος Υπ' αριθ. 314 του 1968 «Περί Παροχής, εις τον Υπουργόν Βορείου Ελλάδος και τους Νομάρχας, αρμοδιότητος επί θεμάτων εγκρίσεως, επεκτάσεως ή τροποποιήσεως σχεδίων πόλεων και κωμών.» ο οποίος εκδόθηκε με Βασιλικό Διάταγμα στο ΦΕΚ 47/Α/1968
- Προεδρικό Διάταγμα Υπ' αριθ. 183 του 1986 « Έγκριση τροποποιήσεων σχεδίων πόλεων και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης από τους Νομάρχες» που εκδόθηκε στο ΦΕΚ 70/Α/1986 ο οποίος αναφέρει ρητά ότι οι τροποποιήσεις δεν θα πρέπει να έρχονται σε αντίθεση με τα εγκεκριμένα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια της κάθε περιοχής παρ' ότι μέχρι το 1986 δεν είχαν εγκριθεί παρά ελάχιστα Γ.Π.Σ καθότι πιο πριν δεν υπήρχε η έννοια του Γ.Π.Σ ενσωματωμένη στον Πολεοδομικό σχεδιασμό
- Το άρθρο 29 του Ν.2831/2000 (ΦΕΚ 140Α) όπως αντικαθίσταται από το Άρθρο 10 του Ν.3044 /2002 (ΦΕΚ 197 Α) «Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και Ρυθμίσεις άλλων θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων»
- Το άρθρο 33 του Ν. 1337/ 1983 (ΦΕΚ 33 Α) « Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις»

Ένα ακόμα ενδεικτικό στοιχείο της κατάστασης που επικρατεί μέχρι και σήμερα όσον αφορά την Πολεοδομική νομοθεσία είναι ο τρόπος με τον οποίο δημοσιεύονταν σε Φ.Ε.Κ τα διατάγματα σε όλη την Ελληνική επικράτεια. Υπάρχουν πολλά τυπογραφικά λάθη στα κείμενα αυτά τα οποία αλλάζουν το νόημα όλης της πρότασης, όταν για παράδειγμα αντί για « ελάχιστο επιτρεπόμενο εμβαδό εντός οικισμού» γράφεται «ελάχιστο επιτρεπόμενο εμβαδό εκτός οικισμού» λόγω αναγραμματισμού ή λάθη σε αριθμούς, τα οποία οδηγούν σε παρερμηνείες των διαταγμάτων. Τις περισσότερες φορές τα λάθη αυτά διορθώνονται είτε με ΦΕΚ διόρθωσης σφαλμάτων είτε με αναδημοσιεύσεις ωστόσο πολλά παραμένουν εν ισχύ λανθασμένα εδώ και δεκαετίες. Επίσης σε μεγάλο αριθμό διαταγμάτων έχει δημοσιευθεί μόνο το λεκτικό μέρος χωρίς τα διαγράμματα που τα συνοδεύουν, το οποίο θα έπρεπε να διορθωθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41 του Νόμου 1975/91. Με την εφαρμογή του νόμου αυτού πολλές αποφάσεις αναδημοσιεύθηκαν μαζί με τα διαγράμματα που τις συνόδευαν, παρ' όλα αυτά σε πολλές περιπτώσεις και περιοχές της ελληνικής επικράτειας δεν έγιναν οι αντίστοιχες αναδημοσιεύσεις.

Τίθεται επίσης και ένα θέμα νομιμότητας σχετικά με ορισμένες αποφάσεις Νομαρχών οι οποίες δεν δημοσιεύθηκαν ποτέ στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως με ΦΕΚ, ωστόσο για τις κατά τόπους Υπηρεσίες Δόμησης θεωρούνται νόμιμες καθώς φέρουν την υπογραφή του Νομάρχη και τις χρησιμοποιούν κανονικά για να εκδίδουν οικοδομικές άδειες.

Δεν είναι λίγες και οι περιπτώσεις όπου σε περιοχές που έχουν εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο συνοδευόμενο με όρους και περιορισμούς δόμησης γίνεται οριοθέτηση οικισμού και καθορισμός όρων δόμησης γι αυτές τις περιοχές μεταγενέστερα χωρίς να γίνεται καμία αναφορά στο ρυμοτομικό σχέδιο δημιουργώντας έτσι ένα θολό τοπίο σχετικά με τους ισχύοντες όρους δόμησης της περιοχής αυτής.

Από τα προβλήματα της πολεοδομικής νομοθεσίας δεν θα μπορούσε να λείπει το πρόβλημα των διοικητικών και χωρικών ορίων του Ελλαδικού χώρου ώστε να κατανεμηθούν και αντιστοίχως οι αρμοδιότητες στα αρμόδια όργανα του κράτους. Η χωρική διαίρεση της χώρας τα τελευταία χρόνια έχει αλλάξει ήδη δύο φορές με το πρόγραμμα Καποδίστριας (Ν.2539/1997) και Καλλικράτης (Ν.3852 /2010) ομοίως και οι αρμοδιότητες των αντιστοίχων οργάνων. Με το πρόγραμμα Καλλικράτης δεν υφίσταται πλέον Νομάρχης και μέρος των αρμοδιοτήτων εκχωρήθηκαν στον Περιφερειάρχη και στις Αποκεντρωμένες Διοικήσεις και οι Υπηρεσίες Δόμησης αντί να υπάγονται στις Νομαρχίες με την κατάλυσή τους υπάγονται πλέον στους οικείους Δήμους³.

³ Άρθρο 94 Πρόσθετες Αρμοδιότητες Δήμων (Ν.3852/2010) Πρόγραμμα «Καλλικράτης»

2.1.1 ΑΠΟ ΤΟ 1923 - ΣΗΜΕΡΑ

Η ανάγκη για την συνολική και οργανωμένη διαχείριση του χώρου στην Ελλάδα έκανε την εμφάνιση της από τις αρχές του 20^{ου} αιώνα. Ένα από τα πιο ευρέως γνωστά και σημαντικά Νομοθετικά Διατάγματα είναι το υπογεγραμμένο την 17.7.1923 από τον Βασιλιά Γεώργιο Β « *Περί σχεδίων πόλεων, κομών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών*», το οποίο δημοσιεύεται στο ΦΕΚ 228/Α/1923. Ένα Διάταγμα το οποίο αποτελεί ορόσημο για τον πολεοδομικό σχεδιασμό. Από την έκδοση του και για δεκαετίες μετά μέχρι και σήμερα για την διαχείριση πολλών πολεοδομικών θεμάτων. Χαρακτηριστικά παραδείγματα αποτελούν οι Αναγνωρίσεις οδών ως προϋφιστάμενες του 1923 και οι οικισμοί οι προϋφιστάμενοι του 1923. Το διάταγμα αυτό αφορούσε όλη την Ελληνική επικράτεια και ήταν η θεμελιώδης βάση για την δημιουργία του θεσμού έκδοσης των οικοδομικών αδειών και της οργάνωσης των ρυμοτομικών σχεδίων. Μετά από αυτό το Νομοθετικό Διάταγμα ακλούθησε μια σειρά γενικών Διαταγμάτων που αφορούσαν τον Ελληνικό χώρο και πολεοδομικό σχεδιασμό στο σύνολο του τα οποία τροποποιούν το ένα το άλλο. Αναφέρονται ενδεικτικότερα τα παρακάτω :

- Ο Νόμος 3741 εκδοθέν στο ΦΕΚ 4/Α/1929 « Περί της ιδιοκτησίας κατ' ορόφους» στον οποίο Νόμο γίνεται αισθητή η ανάγκη για την διαίρεση των ιδιοκτησιών στην ίδια οικοδομή κατά ορόφους. Ήταν ουσιαστικά το εφαλτήριο διάταγμα για μια σειρά από διατάγματα που αφορούν το σύνθετο ιδιοκτησιακό καθεστώς πολυώροφων πολυκατοικιών σήμερα, καθώς και σε ένα μόλις κτήριο σήμερα μπορεί να κατοικούν και πάνω 20 οικογένειες.
- Ο Αναγκαστικός Νόμος 2486/8.8.1940, Τα Νομοθετικά Διατάγματα το υπογραφέν στις 3.12.1925, το 2726 εκδοθέν 12.11.1953, ο Νόμος 551 (ΦΕΚ 68/Α/1977) τα όποια τροποποιούν άμεσα το Διάταγμα του 1923
- Οι Γ.Ο.Κ (Γενικοί Οικοδομικοί Κανονισμοί) με τις τροποποιήσεις τους. Ο Γ.Ο.Κ του 1955 με Β.Δ. υπογραφέν στις 9.8.1955 (ΦΕΚ 266/Α/1955) μέχρι να καταργηθεί με το άρθρο 127 του Ν.Δ. 8/1973 στο οποίο δημοσιεύεται ο επόμενος Γ.Ο.Κ. είχε τροποποιηθεί από τα κάτωθι διατάγματα:

ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΤΙΚΑ ΒΑΣΙΛΙΚΑ ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ ΤΟΥ Γ.Ο.Κ 1955		
Β.Δ. της 27-2/13-3-57 (ΦΕΚ 36 Α')	Β.Δ. της 31-8/11-9-57 (ΦΕΚ 176 Α')	Β.Δ. της 2/12-8-58 (ΦΕΚ 119 Α')
Β.Δ. της 25-8/4-9-58 (ΦΕΚ 137 Α')	Β.Δ. της 26-7/19-8-59 (ΦΕΚ 167 Α')	Β.Δ. της 11-11/16-12-59 (ΦΕΚ 26 Δ')
Β.Δ. της 23-7/3-8-60 (ΦΕΚ 110 Δ')	Β.Δ. της 14/22-9-60 (ΦΕΚ 133 Δ')	Β.Δ. της 29-10/16-11-60 (ΦΕΚ 161 Δ')
Β.Δ. 768 της 6/14-10-61 (ΦΕΚ 198 Α')	Β.Δ. της 14/29-8-61 (ΦΕΚ 98 Δ')	Β.Δ. της 26-10/3-11-61 (ΦΕΚ 134 Δ')
Β.Δ. της 9/23-12-61 (ΦΕΚ 148 Δ')	Β.Δ. της 30-12-61/31-1-62 (ΦΕΚ 4 Δ')	Β.Δ. της 15/22-2-62 (ΦΕΚ 23 Δ')

Β.Δ. της 6/22-3-62 (ΦΕΚ 31 Δ')	Β.Δ. της 23-5/2-6-62 (ΦΕΚ 67 Δ')	Β.Δ. της 4/22-8-62 (ΦΕΚ 106 Δ')
Β.Δ. της 28-9/8-10-62 (ΦΕΚ 123 Δ')	Β.Δ. της 24-10/22-11-62 (ΦΕΚ 150 Δ')	Β.Δ. της 17/31-12-62 (ΦΕΚ 175 Δ')
Β.Δ. της 21-1/13-2-63 (ΦΕΚ 20 Δ')	Β.Δ. της 5/15-2-63 (ΦΕΚ 24 Δ')	Β.Δ. της 15/30-3-63 (ΦΕΚ 41 Δ')
Β.Δ. της 28-3/6-4-63 (ΦΕΚ 44 Δ')	Β.Δ. της 15/25-5-63 (ΦΕΚ 77 Δ')	Β.Δ. της 1/4-6-63 (ΦΕΚ 90 Δ')
Β.Δ. της 19/28-9-63 (ΦΕΚ 159 Δ')	Β.Δ. της 23/24-10-63 (ΦΕΚ 187 Δ')	Β.Δ. της 20/30-4-64 (ΦΕΚ 49 Δ')
Β.Δ. της 29-4/11-5-64 (ΦΕΚ 59 Δ')	Β.Δ. της 24-4/13-5-64 (ΦΕΚ 63 Δ')	Β.Δ. της 15/27-6-64 (ΦΕΚ 91 Δ')
Β.Δ. της 30-6/8-7-64 (ΦΕΚ 97 Δ')	Β.Δ. της 30-6/14-7-64 (ΦΕΚ 102 Δ')	Β.Δ. της 11/29-8-64 (ΦΕΚ 127 Δ')
Β.Δ. της 30-9/12-10-64 (ΦΕΚ 152 Δ')	Β.Δ. της 17/31-10-64 (ΦΕΚ 164 Δ')	Β.Δ. της 4/16-11-64 (ΦΕΚ 175 Δ')
Β.Δ. της 21/31-12-64 (ΦΕΚ 199 Δ')	Β.Δ. της 31-12-64/15-1-65 (ΦΕΚ 10 Δ') μ	Β.Δ. της 9/16-2-65 (ΦΕΚ 28 Δ')
Β.Δ. της 23-3/13-4-65 (ΦΕΚ 64 Δ')	Β.Δ. της 29-5/11-6-65 (ΦΕΚ 94 Δ')	Β.Δ. της 11/25-6-65 (ΦΕΚ 100 Δ')
Β.Δ. της 5/13-10-65 (ΦΕΚ 148 Δ')	Β.Δ. της 9/31-12-65 (ΦΕΚ 207 Δ')	Β.Δ. της 11/24-6-66 (ΦΕΚ 101 Δ')
Β.Δ. της 8-8/13-9-66 (ΦΕΚ 146 Δ')	Β.Δ. της 11/25-1-67(ΦΕΚ 6 Δ')	Β.Δ. της 8/11-2-67 (ΦΕΚ 13 Δ')
Β.Δ. της 23-2/84-3-67 (ΦΕΚ 25 Δ')	Β.Δ. της 18/23-3-67 (ΦΕΚ 39 Δ')	Β.Δ. της 24-8/6-9-67 (ΦΕΚ 111 Δ')
Β.Δ. της 29-2/12-3-68 (ΦΕΚ 48 Δ')	Β.Δ. της 21-3/1-4-68 (ΦΕΚ 59 Δ')	Β.Δ. της 12/20-6-68 (ΦΕΚ 105 Δ')
Β.Δ. της 7/16-10-68 (ΦΕΚ 195 Δ')	Β.Δ. της 18/24-10-68 (ΦΕΚ 202 Δ')	Β.Δ. της 7/16-11-68 (ΦΕΚ 219 Δ')
Β.Δ. της 1/11-2-69 (ΦΕΚ 30 Δ')	Β.Δ. της 24/31-5-69 (ΦΕΚ 109 Δ')	Β.Δ. της 5/15-7-69 (ΦΕΚ 140 Δ')
Β.Δ. της 30-8/20-9-69 (ΦΕΚ 170 Δ')	Β.Δ. της 8/30-10-69 (ΦΕΚ 204 Δ')	Β.Δ. της 21/31-10-69 (ΦΕΚ 206 Δ')
Β.Δ. της 9/19-1-70 (ΦΕΚ 6 Δ')	Β.Δ. της 27-1/7-2-70 (ΦΕΚ 19 Δ')	Β.Δ. της 19/26-2-70 (ΦΕΚ 38 Δ')
Β.Δ. της 7/16-3-70 (ΦΕΚ 31 Δ')	Β.Δ. της 25-6/3-7-70 (ΦΕΚ 67 Δ')	Β.Δ. της 19/29-9-70 (ΦΕΚ 106 Δ')

50 Δ')	133 Δ')	213 Δ')
Β.Δ. της 23-2/6-3-71 (ΦΕΚ 53 Δ')	Β.Δ. της 25-8/6-9-71 (ΦΕΚ 206 Δ')	Β.Δ. της 30-8/11-9-71 (ΦΕΚ 209 Δ')
Β.Δ. της 10/10-11-71 (ΦΕΚ 262 Δ')	Β.Δ. της 23-9/9-10-72 (ΦΕΚ 259 Δ')	

Πηγή: www.technologismiki.com

Πρόκειται για περισσότερα από 70 Διατάγματα μέσα σε χρονικό διάστημα 18 ετών. Στην συνέχεια ακολούθησε ο Γ.Ο.Κ του 1973 (ΦΕΚ 124/Α/1973) στον οποίο εισάγεται και η έννοια του Συντελεστή Δόμησης η οποία χρησιμοποιείται μέχρι σήμερα για τον υπολογισμό της συνολικής δομήσιμης επιφάνειας ενός κτιρίου. Το 1985 Δημοσιεύεται νέος Γ.Ο.Κ. με τον Νόμο 1577 (ΦΕΚ 210/Α/1985) 2 χρόνια μόλις μετά την έκδοση του Ν. 1337 « Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις» (ΦΕΚ 33/Α/1983) στον οποίο εισάγεται η έννοια του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.). Έπειτα ακολουθεί η δημοσίευση του Νόμου 2831 (ΦΕΚ 140/Α/2000) ο οποίος τροποποιεί μαζικά πολλές διατάξεις του ΓΟΚ 1985 και αναφέρεται και ως ΓΟΚ 2000. Επίσης στα βασικά πολεοδομικά διατάγματα πρέπει να αναφερθεί και ο Κτιριοδομικός Κανονισμός δημοσιευθέν στο ΦΕΚ 59/Δ/1989. Σήμερα εφαρμόζεται ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός (Ν.Ο.Κ.) με τον Νόμο 4267 δημοσιευθέν στο ΦΕΚ 79/Α/2012 και είναι εν ισχύ ορισμένα άρθρα από την ημερομηνία δημοσίευσης του την 9/4/2012 ενώ τα υπόλοιπα 3 μήνες μετά την ψήφιση του νόμου.⁴

2.1.2 Ελαστικότητα ως προς την εφαρμογή της νομοθεσίας

Το μεγαλύτερο πρόβλημα στην Ελλάδα ωστόσο όσον αφορά την νομοθεσία σχετικά με τον χωρικό σχεδιασμό, δεν ήταν το πόσο πολύπλοκος μπορεί να γίνει αλλά η ελλιπής εφαρμογή του. Η αυθαίρετη δόμηση αποτελεί ένα μείζον πρόβλημα στην χώρα μας. Εδώ και δεκαετίες, οικίες χτίζονται αυθαίρετα εκτός σχεδίου και γίνονται τροποποιήσεις και προσθήκες σε κατασκευές χωρίς τις αντίστοιχες άδειες. Το φαινόμενο αυτό είχε σαν αποτέλεσμα σε πολλές περιπτώσεις να δημιουργηθούν ολόκληροι οικισμοί χωρίς άδεια. Το νομοθετικό πλαίσιο γύρω από αυτό το θέμα στην Ελλάδα έχει αποτελέσει μεγάλο πρόβλημα για το ελληνικό κράτος με μία σειρά νόμων σχετικά με το πως να απαλλάσσονται της κατεδάφισης, να νομιμοποιούνται ή να τακτοποιούνται προσωρινά τα αυθαίρετα αυτά κτίσματα.

Σε περιόδους κρίσης το φαινόμενο αυτό αποτέλεσε και μια πηγή εσόδων για το ελληνικό κράτος, δίνοντας την δυνατότητα στον πολίτη να νομιμοποιεί τις αυθαιρεσίες που είχε κάνει στην δόμηση πληρώνοντας το αντίστοιχο παράβολο που ορίζεται από την νομοθεσία. Είναι δε χαρακτηριστικό ότι η νομοθεσία συνεχώς παρέχει παρατάσεις για τις νομιμοποιήσεις όλο και περισσότερων κτηρίων και μέσα στα τελευταία 7 χρόνια έχουν εκδοθεί τέσσερις νόμοι σχετικά με αυτό το ζήτημα:

⁴ Άρθρο 48 Ν.4267/ 9.4.2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός»

1. Ο Ν.3843/2010 «ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΚΤΙΡΙΩΝ, ΥΠΕΡΒΑΣΕΙΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΛΛΑΓΕΣ ΧΡΗΣΗΣ, ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ.» (ΦΕΚ 62/Α/2010)
2. Ο Ν.4014/2011 «ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΗ ΕΡΓΩΝ ΚΑΙ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ, ΡΥΘΜΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΣΕ ΣΥΝΑΡΤΗΣΗ ΜΕ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟΥ ΙΣΟΖΥΓΙΟΥ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑΣ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ» (ΦΕΚ 209/Α/2011) ο οποίος κρίθηκε αντισυνταγματικός σύμφωνα με το Συμβούλιο της Επικρατείας (Σ.Τ.Ε)
3. Ο Ν 4178/2013 «ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ - ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟ ΙΣΟΖΥΓΙΟ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ» (ΦΕΚ 174/Α/2013)
4. Και τελευταίος ο Ν. 4495/2017 «ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ» (ΦΕΚ 167/Α/2017)

Για να γίνει κατανοητό το φαινόμενο της άναρχης και ανεξέλεγκτης δόμησης στην Ελλάδα πρέπει να αναφερθούν οι κυριότερες αιτίες που είχαν ως αποτέλεσμα την δημιουργία και την διόγκωση του φαινομένου αυτού, και της εν τέλει κακής ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος. Σύμφωνα με την **αιτιολογική έκθεση του Νόμου 4495/2017** , του πλέον πρόσφατου νόμου σχετικά με την αυθαίρετη δόμηση οι αιτίες αυτές ήταν οι εξής :

- Η έλλειψη δομών της πολιτείας που να ασχολούνται αποκλειστικά με την προστασία και τον έλεγχο του δομημένου περιβάλλοντος, και μηχανισμών για την καταστολή της αυθαίρετης δόμησης πριν προλάβει να αναπτυχθεί.
- Οι πληθώρα νόμων , αποσπασματικών και μη, πάνω στην νομιμοποίηση των αυθαιρεσιών που είχαν σαν αποτέλεσμα την θεσμοποίηση της ατιμωρησίας εξαιρώντας μαζικά από την κατεδάφιση ολόκληρους οικισμούς χωρίς να γίνεται ουσιαστική διαφοροποίηση των παλαιών και νέων αυθαιρέτων.
- Η απουσία μηχανισμών παρακολούθησης του πολεοδομικού σχεδιασμού τόσο από την πολιτεία όσο και από την Τοπική Αυτοδιοίκηση Α και Β βαθμού, ώστε να εντοπίζονται οι αιτίες εκείνες που καθυστερούν για δεκαετίες την ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού μιας περιοχής. Οι καθυστερήσεις στην εκπόνηση και έγκριση των Γ.Π.Σ , Σ.Χ.Ο.Ο.ΑΠ , Επεκτάσεων Σχεδίων Πόλης, και η έγκριση ρυμοτομικών σχεδίων σε πολλούς οικισμούς είναι δεδομένες σε όλη την επικράτεια της Ελλάδας
- Οι ατέρμονες και δύσκολες διαδικασίες έκδοσης αδειών, βάσει αδιαφανών διαδικασιών, καθώς και η πολυπλοκότητα, αλληλοεπικάλυψη του γενικού νομοθετικού πλαισίου σε συνδυασμό με τις συνεχείς τροποποιήσεις στους όρους και περιορισμούς δόμησης της κάθε περιοχής καθιστούν πολύ δυσδιάκριτο το ισχύον πολεοδομικό πλαίσιο που διέπει κάθε περιοχή δίνοντας περιθώρια ερμηνείας διατάξεων κατά το δοκούν.
- Η καθυστέρηση στην δημιουργία ολοκληρωμένου Δασολογίου και Κτηματολογίου ώστε να παρέχεται ασφάλεια των επενδυτών για την νομιμότητα των επενδυτικών τους σχεδίων και κατασκευών.

- Το ελλιπές πλαίσιο περιβαλλοντικής προστασίας λόγω της καθυστέρησης καθορισμού των οριογραμμών αιγιαλού, παραλίας και υδατορεμάτων, της έγκρισης προεδρικών διαταγμάτων για τον καθορισμό περιοχών προστασίας της φύσης και αρχαιολογικών χώρων.
- Οι νομοθετικές ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση ατομικών συμφερόντων μεμονωμένων περιπτώσεων ή η κατά περίπτωση εφαρμογή της πολεοδομικής νομοθεσίας, που καλλιέργησαν το πνεύμα κοινωνικής αδικίας με αποτέλεσμα να τροφοδοτήσουν τις οικοδομικές αυθαιρεσίες.

Με λίγα λόγια όπως γίνεται κατανοητό από τα παραπάνω η πολιτική που ακολουθούνταν στην Ελλάδα ευνοούσε ουσιαστικά την διατήρηση και την διεύρυνση των μηχανισμών που επιτρέπουν την αυθαίρετη δόμηση όλων των κατηγοριών. Η αυθαίρετη δόμηση βέβαια δεν ήταν ίδιας κλίμακας σε κάθε περίπτωση καθώς αυθαιρεσία θεωρείται τόσο η μετατροπή των ημιυπαίθριων χώρων σε κλειστούς για τη δημιουργία μεγαλύτερης έκτασης χώρων κυρίας χρήσης, όσο και η κατασκευή ολόκληρης παραθεριστικής κατοικίας, εκτός σχεδίου χωρίς νόμιμη οικοδομική άδεια.

Επίσης, μεγάλο μέρος του ελληνικού πληθυσμού στεγάζεται σε αυθαίρετες κατασκευές εδώ και χρόνια για οικονομικούς λόγους, οι οποίοι σε συνδυασμό με το καθεστώς ανομίας και αδυναμίας ελέγχου από πλευράς πολιτείας καθιστούσαν την αυθαίρετη δόμηση ως την «βέλτιστη» λύση. Οι αναγκαστικές προσαρμογές στα οικονομικά και κοινωνικά δεδομένα του τόπου μας οδήγησαν προς αυτή την κατεύθυνση. Θα μπορούσαμε υπερβάλλοντας να πούμε πως η αυθαίρετη δόμηση στην Ελλάδα αποτέλεσε εν μέρει μια ιδιότυπη, κοινωνική πολιτική κατοικίας από πλευράς κράτους μέσω της ανοχής του. Πρόκειται, δε, για ένα τύπο αντιμετώπισης της στέγασης των πλατειών λαϊκών στρωμάτων που διαφέρει και από τους δυο βασικούς τύπους που κάλυψαν το ζήτημα αυτό στο διεθνές χώρο (την οργανωμένη δόμηση και την αυτοστέγαση).

Παρά τις καταστροφικές συνέπειες που είχε για το περιβάλλον αυτό το φαινόμενο, οι αυθαίρετες αυτές οικίες αποτέλεσαν σε πολλές περιπτώσεις πρώτη κατοικία και έδωσαν την δυνατότητα για στέγαση σε ένα σημαντικό ποσοστό του ελληνικού πληθυσμού. Σε πολλές περιπτώσεις μάλιστα αυτές οι παρανομίες ήταν η αφορμή για την οικιστική αλλά και ενδεχόμενα οικονομική ανάπτυξη πολλών περιοχών ασφαλώς όμως πολλές φορές με σοβαρά προβλήματα υποδομής και προστασίας του περιβάλλοντος.

Η ελαστικότητα στην εφαρμογή της ελληνικής πολεοδομικής νομοθεσίας ωστόσο δεν εντοπίζεται μόνο στην αυθαίρετη δόμηση, αλλά και στην έγκριση και δημοσίευση σχεδίων τα οποία ήταν ελλιπή και ελαττωματικά από πλευράς νομιμότητας. Έχουν δημοσιευθεί και εγκριθεί πολλά σχέδια επεκτάσεων ρυμοτομικών σχεδίων και πολεοδομικών μελετών χωρίς να υπάρχει εγκεκριμένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο σε εκείνες τις περιοχές και η αντίστοιχη πρόβλεψη από αυτό. Τα σχέδια αυτά επομένως δεν μπορούν να χαρακτηριστούν ως απολύτως νόμιμα, οι περιοχές αυτές δομούνται μέχρι και σήμερα με τους όρους και περιορισμούς δόμησης που διέπουν αυτά τα σχέδια.

2.2 Συμπεράσματα

Από την ανάλυση που προκύπτει από το παραπάνω κεφάλαιο είναι κατανοητό ότι τόσο ο πολεοδομικός όσο και ο χωροταξικός σχεδιασμός τον τελευταίο αιώνα βρίσκονται σε ένα καθεστώς αστάθειας και παρουσιάζουν σοβαρές ελλείψεις. Αυτή η κατάσταση είναι προϊόν τόσο της πρόσφατης ιστορίας της Ελλάδας (εμφύλιος πόλεμος, κατοχή, Δικτατορία) , με τις αλλαγές στο πολίτευμά της αλλά και στον τρόπο διοίκησης (από τον Καποδίστρια στον Καλλικράτη), καθώς και της προχειρότητας και πολυπλοκότητας που δημιουργούσε η πολεοδομική νομοθεσία και η συνεχής εκχώρηση και αφαίρεση αρμοδιοτήτων σε διάφορα όργανα.

Ενδεικτικό του πως επηρέασε η πρόσφατη ιστορία τον πολεοδομικό σχεδιασμό είναι τα σχέδια διανομών του Υπουργείου Γεωργίας τα οποία αναγράφουν τα ονόματα των οικισμών με την τουρκική ονομασία τους, καθώς επίσης και σχέδια που έχουν εκπονηθεί σε άλλη γλώσσα. Παράδειγμα αποτελεί το Ρυμοτομικό σχέδιο του 1919 της πόλης της Φλώρινας το οποίο έχει εκπονηθεί στα γαλλικά.

Το ζητούμενο ωστόσο είναι σε αυτή την εργασία πώς αυτή η κατάσταση επηρέασε το δομημένο περιβάλλον, τι σημαίνει για τον κλάδο τον κατασκευών , την τοπική ανάπτυξη της κάθε περιοχής αλλά και του εν γένει Ελλαδικού χώρου. Η ιδιομορφία αυτή που διέπει το νομικό πλαίσιο γύρω από την οργάνωση του χώρου και την δομή των κατασκευών στον Ελλαδικό χώρο λειτούργησε ανασταλτικά για τις επενδύσεις δημόσιου και ιδιωτικού κεφαλαίου στο δημόσιο χώρο και στις κατασκευές στην Ελλάδα ή το καθεστώς ανομίας λειτούργησε αντίθετα δημιουργώντας πόλους έλξης επενδύσεων στις κατασκευές και σε σχετικές επιχειρήσεις γενικότερα ;

Είναι ωστόσο σαφές ότι τόσο ο Χωροταξικός και Πολεοδομικός Σχεδιασμός χρήζουν σημαντικών και ριζοσπαστικών αλλαγών, τόσο στην ουσία της δομής τους αλλά και στις διαδικασίες που τους διέπουν. (τρόπος έκδοσης αδειών και πολεοδομικών διαταγμάτων, άσκηση ελέγχου στην εφαρμογή των σχεδίων κλπ.)

3 Κεφάλαιο 3: Χωρικός Σχεδιασμός και Ανάπτυξη

3.1 Εισαγωγή

Ο σχεδιασμός τις τελευταίες δεκαετίες, από το 1980 και έπειτα, έχει διεθνώς διαφοροποιηθεί αισθητά σε βασικά ζητήματα που τον *διέπουν*. Με την αναγέννηση του στρατηγικού χωρικού σχεδιασμού ο σχεδιασμός, από εργαλείο ρύθμισης και ελέγχου με όρους χρήσεων γης, μετασχηματίζεται σε συλλογικό εργαλείο ενδυνάμωσης της δραστηριότητας των φορέων προκειμένου να συνοδεύσουν την ανάπτυξη της οικονομικής δραστηριότητας. (Κυβέλου 2010) Οι ρυθμίσεις των χρήσεων γης εξακολουθούν να αποτελούν βασικό εργαλείο του σχεδιασμού, ωστόσο ο καίριος στόχος του χωρικού σχεδιασμού, και ιδιαίτερα του στρατηγικού χωρικού σχεδιασμού, είναι η ενίσχυση και προώθηση των οικονομικών δραστηριοτήτων, η βελτίωση της ποιότητας ζωής και η προστασία του περιβάλλοντος. Ο χωρικός σχεδιασμός στρέφεται προς την προώθηση της βιώσιμης ανάπτυξης και οφείλει να διατηρεί μια ισορροπία ανάμεσα στους κοινωνικούς, οικονομικούς και περιβαλλοντικούς παράγοντες που *διέπουν* μια χωρική ενότητα.

Η δομή και η οργάνωση του χώρου αποτελεί ένα από τα βασικά στοιχεία τα οποία επηρεάζουν την ανάπτυξη μιας περιοχής τόσο την οικονομική όσο και την κοινωνική και περιβαλλοντική. Ο Χωρικός Σχεδιασμός μέσα από τα εργαλεία τα οποία χρησιμοποιεί (Χρήσεις γης, Οργανωμένους υποδοχείς παραγωγικών δραστηριοτήτων, Όρους και περιορισμούς δόμησης κ.τ.λ.) επηρεάζει την οργάνωση του χώρου μιας περιοχής με αποτέλεσμα να επηρεάζει και τους αναπτυξιακούς παράγοντες της περιοχής αυτής. Το ερώτημα που προκύπτει ωστόσο είναι εάν μέσα από αυτά τα εργαλεία περιορίζεται η ανάπτυξη μιας περιοχής αντί να διευκολύνεται ή αν οδηγείται σε διαφορετική κατεύθυνση απ' ό,τι θα μπορούσε να έχει αναπτυχθεί. Για παράδειγμα η επιβολή χρήσεων γης αμιγούς κατοικίας σε μια περιοχή θα οδηγήσει στην δημιουργία ενός απλού οικισμού ή μιας γειτονιάς στην οποία υπό διαφορετικές συνθήκες θα μπορούσε να έχει αναπτυχθεί μια βιομηχανική περιοχή η οποία θα επέφερε σημαντικές αποδόσεις (οικονομικά και κοινωνικά) σε τοπικό και περιφερειακό επίπεδο. Όπως αντίστοιχα ο περιορισμός του συντελεστή δόμησης σε μια περιοχή που δυνητικά θα μπορούσε να είναι τουριστική να αποτρέψει την δημιουργία μεγάλου μεγέθους ξενοδοχειακών μονάδων τα οποία θα προσέλκυαν σημαντικό αριθμό τουριστών. Είναι δηλαδή ο περιορισμός και οι κατευθύνσεις που δημιουργούνται από τον Χωρικό Σχεδιασμό πάντα προς όφελος μιας περιοχής ή ορισμένες φορές λειτουργεί αποτρεπτικά για την ανάπτυξη της οικονομίας και της κοινωνίας; Γενικότερα τίθεται πλέον στον χωρικό σχεδιασμό ένα ζήτημα «trade-offs», καλείται δηλαδή να επιλέξει μια συγκεκριμένη χρήση έναντι κάποιων άλλων χρήσεων που ενδεχομένως να ήταν αποδοτικότερες. Ο σωστός χωρικός σχεδιασμός οφείλει να επιλέγει τις χρήσεις εκείνες οι οποίες σύμφωνα με τα δεδομένα μιας χωρικής ενότητας την δεδομένη χρονική στιγμή που πραγματοποιείται ο σχεδιασμός θα αποδώσουν το μέγιστο κέρδος (τόσο σε όρους οικονομίας όσο και σε όρους ποιότητας ζωής και αειφορίας).

Σε αυτό το κεφάλαιο επιχειρείται η ανάλυση ορισμένων πολεοδομικών εργαλείων και παραγόντων οι οποίοι επηρεάζουν τόσο τον χωρικό σχεδιασμό όσο και την ανάπτυξη.

3.2 Χρήσεις Γης

Τα πρώτα σχέδια οργάνωσης του αστικού χώρου (master plans) στον ευρωπαϊκό χώρο εμφανίζονται για πρώτη φορά στο τέλος του 19^{ου} αιώνα , κατά την περίοδο της έντονης αστικοποίησης λόγω της βιομηχανικής επανάστασης.

Αυτά τα σχέδια κυριαρχούνται από μια προσέγγιση αστικής μορφολογίας και επικεντρώνονται στην ισορροπία της αστικής ανάπτυξης. Η προσέγγιση της αστικής μορφολογίας μεταφράζεται σε ένα σχεδιασμό χρήσεων γης διεπόμενο από μια ισχυρή νομική διάσταση. (Κυβέλου, 2010)

Η έννοια των χρήσεων γης στην Ελλάδα πρωτοεμφανίζεται το 1979 με τον Νόμο 947/1979 «Περί Οικιστικών Περιοχών» ,έπειτα με το Προεδρικό Διάταγμα 81 που υπογράφηκε στις 2/31/1980 εξειδικεύονται περαιτέρω οι χρήσεις γης και η κατηγοριοποίηση τους. Σήμερα χρησιμοποιείται ακόμα για τον προσδιορισμό των χρήσεων γης και την κατηγοριοποίησή τους το Π.Δ 23/2/1987 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» όπως δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 166/Δ/1987. Από το 1987 μέχρι σήμερα έγιναν και άλλες προσπάθειες της πολιτείας για εκσυγχρονισμό των χρήσεων γης, οι οποίες δεν βρήκαν αντίκτυπο ή καταργήθηκαν μεταγενέστερα μέσω του Συμβουλίου της Επικρατείας (Σ.Τ.Ε.) Ο πιο πρόσφατος Νόμος 4269/2014 που όριζε τις κατηγορίες και το περιεχόμενο των χρήσεων γης καταργήθηκε από τον Νόμο 4389/2016, στο μεσοδιάστημα των δύο αυτών χρόνων εγκρίθηκαν ορισμένα Γ.Π.Σ. τα οποία θα πρέπει να αναθεωρηθούν με την έκδοση του νέου Προεδρικού Διατάγματος για τις χρήσεις γης σύμφωνα με τα οριζόμενα στον Ν.4389/2016. Η οργάνωση των χρήσεων γης γίνεται σε επίπεδο πόλης ή οικισμού μέσω των Γ.Π.Σ ή μέσω των Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π και σε επίπεδο πολεοδομικής ενότητας ή γειτονιάς μέσω των εκάστοτε εγκεκριμένων πολεοδομικών μελετών της κάθε περιοχής.

Οι χρήσεις γης όπως έχουν οριστεί μέχρι σήμερα περιλαμβάνουν 9 Γενικές κατηγορίες χρήσεων γης που η κάθε μια από αυτές υποδιαιρείται στις ειδικές χρήσεις γης. Στο 90 % των σχεδίων που υπάρχει πρόβλεψη για χρήσεις γης εμφανίζονται τρεις βασικές κατηγορίες των γενικών χρήσεων γης. Η γενική κατοικία, η αμιγής κατοικία και το πολεοδομικό κέντρο. Η αμιγής κατοικία περιλαμβάνει χρήσεις που αφορούν χρήσεις οι οποίες διαμορφώνουν μια «ήσυχη» περιοχή ή γειτονιά, και αποτελείται από κατοικίες και μικρά καταστήματα. Αμιγής κατοικία υπάρχει συνήθως ή στα προάστια πόλεων ή σε μικρούς ή παραδοσιακούς οικισμούς. Η γενική κατοικία περιλαμβάνει τις χρήσεις της αμιγούς κατοικίας καθώς και κάποιες ακόμα χρήσεις που συναντώνται μες στις πόλεις όπως μπορεί να είναι τα γραφεία και οι τράπεζες, η εμπορικά καταστήματα (εξαιρούνται υπεραγορές και πολυκαταστήματα). Τέλος το Πολεοδομικό Κέντρο περιλαμβάνει τις χρήσεις των δύο προαναφερθέντων χρήσεων καθώς και κάποιες ακόμα οι οποίες συναντώνται στο κέντρο των πόλεων όπως χώροι συνάθροισης κοινού και εγκαταστάσεις μέσω μαζικής μεταφοράς.

Υπάρχουν και άλλες χρήσεις βέβαια οι οποίες συναντώνται πιο σπάνια όπως η βιομηχανία και ο τουρισμός.

Παρά την πληθώρα ωστόσο των ειδικών χρήσεων δεν γίνεται ιδιαίτερος διαχωρισμός σε κανένα σχέδιο. Οι μόνοι διαχωρισμοί που γίνονται είναι ανάμεσα σε γενικές χρήσεις, στην απαγόρευση συγκεκριμένων χρήσεων σε ορισμένες περιοχές όπως για παράδειγμα τα πρατήρια βενζίνης και ο ορισμός συγκεκριμένων χρήσεων για σε εξειδικευμένες περιπτώσεις όπως κτήρια εκπαίδευσης ή την ανέγερση κτιρίων διοίκησης (π.χ δημαρχεία).

Ο βασικός λόγος που χρησιμοποιείται το πολεοδομικό εργαλείο των χρήσεων γης μέχρι σήμερα είναι κατά κύριο λόγο η αποφυγή των αντικρουόμενων χρήσεων γης. Κλασσικό παράδειγμα αποτελούν η κατοικία και οι βιομηχανίες υψηλής και μέσης όχλησης καθώς είναι αδύνατο να κατοικεί κάποιος δίπλα σε μία βιομηχανική εγκατάσταση. Ωστόσο οι χρήσεις γης είναι ένα εργαλείο που μπορεί να χρησιμοποιηθεί τόσο για την πολεοδομική οργάνωση και λειτουργία μίας πόλης όσο και για την οικονομική της ανάπτυξη και ευημερία.

Η συγκέντρωση πολλών παρόμοιων ή αλληλεξαρτώμενων χρήσεων δεν είναι άγνωστη. Το φαινόμενο των βιομηχανικών συστάδων clusters αποτελεί μέρος τόσο της πολεοδομικής όσο και της περιφερειακής βιβλιογραφίας εδώ και αρκετά χρόνια.

Ένας τρόπος δημιουργίας πολεοδομικών συστάδων (clusters) ήταν οι οργανωμένοι υποδοχείς (ΒΙ.ΠΕ και ΒΙΟ. ΠΑ.) για την συγκέντρωση βιομηχανικών και βιοτεχνικών επιχειρήσεων. Παρά την εξέλιξη των οικονομικών θεωριών γύρω από αυτό το ζήτημα η πολεοδομική νομοθεσία ως επί το πλείστον μένει αναλλοίωτη και अपαραβάλλακτη στην Ελλάδα. Η εξειδίκευση των χρήσεων θα μπορούσε να δημιουργήσει συστάδες επιχειρήσεων και μέσα στις πόλεις, ένα έργο που μέχρι σήμερα έχει αναλάβει η ελεύθερη αγορά με τις δυναμικές που δημιουργεί. Παρατηρούμε ότι για παράδειγμα λογιστικά γραφεία σε μια πόλη αναπτύσσονται δίπλα από την εφορία, επιχειρήσεις που παράγουν φωτοαντίγραφα ή εκτυπώνουν σχέδια (φωτοτυπεία) καθώς και τεχνικά γραφεία γύρω από το Πολεοδομικό γραφείο μιας πόλης. Αυτές οι χρήσεις οργανώνονται σε βάθος χρόνου σε μια περιοχή, σταδιακά καθώς αποδεικνύεται ότι οι συστάδες αυτές έχουν κερδοφόρα αποτελέσματα. Τα οφέλη που προκύπτουν είναι η συνεργασία μεταξύ ομοειδών επιχειρήσεων, η εξέλιξη της καινοτομίας μέσα απ αυτή την συνεργασία αλληλεπίδρασης αλλά και κέρδη προς τους προμηθευτές (Μια εταιρεία που προμηθεύει αναλώσιμα, μελάνια, χαρτιά επωφελείται μειώνοντας το μεταφορικό κόστος εάν οι εταιρείες που προμηθεύει γειτνιάζουν η μία με την άλλη).

Όπως αναφέρεται παραπάνω, η ανάγκη της συγκέντρωσης ομοειδών επιχειρήσεων έχει προκύψει και στο παρελθόν (ΒΙ. ΠΕ, ΒΙΟ. ΠΑ) όταν η βιομηχανία και η βιοτεχνία αποτελούσαν βασικό πυλώνα της οικονομίας. Στις μέρες μας, βασικό πυλώνα της οικονομίας αποτελούν οι εταιρείες τεχνολογίας. Ο χωρικός σχεδιασμός σε κάθε χωρικό επίπεδο έχει υποχρέωση να λαμβάνει υπ όψιν αυτούς τους

παράγοντες και να χρησιμοποιεί τα διαθέσιμα εργαλεία που υπάρχουν ώστε να βελτιστοποιεί τις πιθανότητες οικονομικής μεγέθυνσης μιας περιοχής αλλά και το επίπεδο ζωής της περιοχής αυτής.

Επίσης η θεσμοθέτηση των χρήσεων γης μπορεί να λειτουργήσει όχι μόνο για να οδηγήσει στην ανάπτυξης της τοπικής οικονομίας μιας περιοχής αλλά και για να αποτρέψει την υποβάθμιση και ενδεχόμενη εξαφάνισή της. Το παράδειγμα μεγάλων καταστημάτων (μεγάλα supermarket ή πολυκαταστήματα) που αναπτύσσονται συνήθως λίγο πιο έξω από τα κέντρα των επαρχιακών πόλεων της Ελλάδας, καθώς μόνο εκεί υπάρχει ο διαθέσιμος χώρος, μπορούν να μετατοπίσουν το κέντρο της τοπικής οικονομίας, γεγονός που δεν είναι πάντα θετικό για μια περιοχή. Το φαινόμενο αυτό θα μπορούσε να αποφευχθεί μέσα από μία σοβαρότερη θεσμοθέτηση των χρήσεων γης μιας περιοχής. Κρατώντας τουλάχιστον το κέντρο μιας περιοχής σταθερό λόγω χάριν σε εμπορικές χρήσεις κάθε είδους.

Στον τομέα του καθορισμού των χρήσεων γης, και της διαμόρφωσης των περιοχών της πόλης κατέχει μεγάλο ρόλο η χωροθέτηση των δημόσιων υπηρεσιών, ιδιαίτερα στα μεγάλα αστικά κέντρα. Οι υπηρεσίες που συνεργάζονται με την αντίστοιχη δημόσια υπηρεσία είναι λογικό να την θέτουν ως πόλο και να αναπτύσσονται γύρω από αυτή. Στην Αθήνα αποτελεί παράδειγμα η λεωφόρος Μεσογείων κατά μήκος της οποίας και στην ευρύτερη περιοχή της αναπτύσσονται μεγάλες τεχνικές εταιρείες, καθώς η προσβασιμότητα είναι αυξημένη και η γειτνίαση με σχετικές υπηρεσίες (π.χ. Υπουργείο Ενέργειας, Εθνικό Κτηματολόγιο, κλπ.) .

Παρά τα όσα προαναφέραμε σχετικά με το πως θα έπρεπε να χρησιμοποιούνται οι χρήσεις γης, αποτελεί ζήτημα εξέχουσας σημασίας το πως χρησιμοποιούνταν, και το αν χρησιμοποιούνταν στην Ελλάδα και ποιές επιπτώσεις είχε τελικά αυτό στην ανάπτυξη των εκάστοτε περιοχών και στην διαμόρφωση του δομημένου περιβάλλοντος. Η έλλειψη της έννοιας των χρήσεων γης μέχρι και την δεκαετία του 80 είχε σαν αποτέλεσμα, μέχρι τότε μοναδικός προσδιοριστικός παράγοντας για την χωροθέτηση των διάφορων χρήσεων γης να είναι εμμέσως οι όροι και περιορισμοί δόμησης. Μικρός συντελεστής δόμησης σε συνδυασμό με μικρή κάλυψη και ύψος δεν έδιναν την δυνατότητα να αναπτυχθούν χρήσεις που απαιτούσαν ογκώδες κτήρια. Ωστόσο μέχρι τότε μέσα στις πόλεις και ιδιαίτερα στα κέντρα τους όπου οι όροι δόμησης ήταν ευνοϊκότεροι κατασκευάζονταν ολόκληρα εργοστάσια (π.χ. Καπνοβιομηχανία Καρέλια στην Καλαμάτα και Καπνοβιομηχανία Ματσάγγου στον Βόλο). Πρόκειται για χρήσεις, οι οποίες έρχονται σε αντίθεση με την πλειοψηφία των χρήσεων που αναπτύσσονται μέσα στις πόλεις και αποτελούν και πόλο έλξης για μια σειρά από άλλες παρεμφερείς χρήσεις. Το φαινόμενο αυτό είχε σαν αποτέλεσμα οι χρήσεις να αναπτύσσονται χωρίς κανέναν περιορισμό και το δομημένο περιβάλλον όσον αφορά τις χρήσεις να διαμορφώνεται αυτόνομα αναλόγως με τα οφέλη και τα πλεονεκτήματα που πρόσφερε κάθε περιοχή. Σε μεγάλες πόλεις με θάλασσα αναπτύσσονταν λιμάνια, στα οποία υπήρχαν γραμμές τρένων και σε κοντινή απόσταση ένας σταθμός του Ο.Σ.Ε., και δίπλα στα λιμάνια αποθήκες. Όπως είναι κατανοητό η μία χρήση προσελκύει την άλλη και έτσι δομούνταν οι πόλεις και

διαμορφωνόταν ο αστικός ιστός μέχρι και το 1980 που έκανε την εμφάνιση του, το εργαλείο των χρήσεων γης στην Ελλάδα. Η έλλειψη αυτή του χωρικού σχεδιασμού επέτρεψε την ανάπτυξη χρήσεων σε περιοχές που είχαν συγκριτικά πλεονεκτήματα να αναπτύξουν άλλες χρήσεις. Για παράδειγμα δημιουργία εργοστασίων σε παραθαλάσσιες περιοχές όπου θα μπορούσαν να αναπτυχθούν χρήσεις τουρισμού και αναψυχής.

Το φαινόμενο ωστόσο της ανάπτυξης αντικρουόμενων και μη επιθυμητών χρήσεων δεν σταμάτησε στην δεκαετία του 80. Η καθυστερημένη και ελλιπής έγκριση των Γ.Π.Σ και Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π πολλών περιοχών, καθώς και η έγκριση πολεοδομικών μελετών και ρυμοτομικών σχεδίων χωρίς σαφή καθορισμό των χρήσεων είχε σαν αποτέλεσμα αυτές να συνεχίζουν να καθορίζονται σε πολλές περιοχές από τους κανόνες που διέπουν την αγορά και την οικονομία. Επίσης στις περιοχές που ορίστηκαν μεταγενέστερα οι χρήσεις, σε πολλές περιπτώσεις οι οριζόμενες χρήσεις έρχονταν σε αντίθεση με την υφιστάμενη κατάσταση. Το γεγονός αυτό σήμαινε την μεταφορά των χρήσεων σε άλλες περιοχές μέσα σε ένα ορισμένο χρονικό διάστημα με ότι αυτό μπορεί να σημαίνει για την τοπική οικονομία μιας περιοχής. Σε πολλές περιπτώσεις η μεταφορά αυτή των χρήσεων μπορεί να οδηγήσει σε κλείσιμο μιας επιχείρησης εάν αυτή δεν διαθέτει την ικανότητα να μετακινηθεί.

Επομένως δημιουργείται το εύλογο ερώτημα κατά πόσο μέχρι σήμερα οι χρήσεις γης ως εργαλείο πολεοδομικής νομοθεσίας έχουν συμβάλει στην οικονομική ανάπτυξη και εξέλιξη των περιοχών, πέρα από την προστασία του περιβάλλοντος και την αποτροπή συγκρούσεων γης.

3.3 Διατάγματα Προστασίας Της Φύσης

Σύμφωνα με το άρθρο 24 του Συντάγματος «Η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του Κράτους και δικαίωμα του καθενός. Για τη διαφύλαξή του το Κράτος έχει υποχρέωση να παίρνει ιδιαίτερα προληπτικά ή κατασταλτικά μέτρα στο πλαίσιο της αρχής της αειφορίας.»

Μία υποχρέωση που σε ένα βαθμό έχει καθυστερήσει η ελληνική πολιτεία την υλοποίηση της καθώς και την ενσωμάτωση της κοινοτικής νομοθεσίας.

Νόμοι που διέπουν την προστασία της φύσης:

- Ν.1650/86 ΦΕΚ 160/Α/16-10-86 «Για την προστασία του περιβάλλοντος»
- Ν. 2939/2001 ΦΕΚ 179 /Α/06-08-2001 «Συσκευασίες και εναλλακτική διαχείριση συσκευασιών και άλλων αποβλήτων».
- Ν. 3010 /2002 ΦΕΚ Α 91/25-4-2002 «Εναρμόνιση του Ν1650/86 με τις Οδηγίες 97/11 και 96/51 ΕΕ»
- Ν. 3937/2011 ΦΕΚ Α 60/ 31-3-2011 «Διατήρηση της βιοποικιλότητας και άλλες διατάξεις»

- Ν. 4014/2011 ΦΕΚ 209/Α/21-9-2011 *«Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις»*
- Ν. 4042/2012 ΦΕΚ 24 Α/13-2-2012 *«Ποινική προστασία του περιβάλλοντος – Εναρμόνιση με την Οδηγία 2005/99/ΕΚ –Πλαίσιο παραγωγής και διαχείρισης αποβλήτων»*
- Ν. 4258/2014 ΦΕΚ 94/Α/ 14-4-2014 *«Διαδικασία Οροθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα,, ρυθμίσεις Πολεοδομικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις».*
- Ν 4519/2018 ΦΕΚ Α 25 / 20-2-2018 *«Φορείς διαχείρισης προστατευόμενων περιοχών και άλλες διατάξεις».*

Η καθυστέρηση στη θεσμοθέτηση των παραπάνω νόμων και στην συνέχεια η αδυναμία εφαρμογής και υλοποίησης των διατάξεων τους, αποτελούν μια ακόμα παθογένεια του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, που επέτρεψε στο βωμό της οικονομικής ανάπτυξης να αναπτυχθεί το δομημένο περιβάλλον χωρίς έλεγχο και περιορισμούς, εις βάρος του φυσικού περιβάλλοντος.

Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι η έλλειψη οριοθετήσεων των ρεμάτων και των ζωνών αιγιαλού και παραλίας, επέτρεψε να αναπτυχθούν ολόκληροι οικισμοί μέσα στην ζώνη πλημμύρας των ρεμάτων , με καταστροφικά αποτελέσματα για το οικοσύστημα, αλλά και την ίδια την κοινωνία που πλήττεται και θρηνεί απώλειες σε ζωές και περιουσίες σε κάθε πλημμύρα. Το ίδιο παρατηρείται σε οικισμούς που αναπτύσσονται σε άμεση γειτνίαση με τη θάλασσα σε ελάχιστη απόσταση από την ακτογραμμή. Οι ιδιώτες με την απουσία της νομοθεσίας και της πολιτείας γενικότερα να τους αποτρέψει από την κατασκευή κτηρίων σε αυτές της περιοχές ήταν φυσικό να οικοδομήσουν ολόκληρους οικισμούς καθώς η θάλασσα και τα ρέματα προσφέρουν μια σειρά από οφέλη για τον πληθυσμό. (Τοπίο, τροφή μέσω αλιείας, νερό για άρδευση, τόπους εύκολης απόρριψης κ.α).

Ωστόσο η αυθαιρεσία της δόμησης και των κατασκευών σε βάρος του φυσικού περιβάλλοντος δεν σταματάει στα ρέματα και την ακτογραμμή. Η καταπάτηση των δασών αποτελεί σύνηθες φαινόμενο, μία κατάσταση που αναμένεται να καταπολεμηθεί από την πολιτεία με την επικύρωση των δασικών χαρτών. Χαρακτηριστικό το μέγεθος της αποψίλωσης των δασών είναι πως αν συγκρίνει κανείς τα δάση που υπήρχαν από αεροφωτογραφίες του 1945 με την κατάσταση που επικρατεί σήμερα, θα συναντήσει ολόκληρους οικισμούς που έχουν αναπτυχθεί πάνω σε δάση. Θα μπορούσε να πει κανείς πως στην Ελλάδα τα φυσικά τοπία και γενικότερα το περιβάλλον φυσικό και πολιτισμικό, καταπατούνται για την ανάπτυξη δομημένου χώρου (κτιρίων και οικισμών). Σε πολλές περιπτώσεις το φαινόμενο αυτό οφείλεται στην καθυστερημένη έκδοση διαταγμάτων ικανών να προστατεύσουν τις περιοχές αυτές, αλλά και στις περιοχές που υπάρχουν τα αντίστοιχα διατάγματα δεν υπάρχει ο στοιχειώδης έλεγχος από την πολιτεία.

Η Ελλάδα αποτελεί μια χώρα με πλούσιο φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον, διαθέτει μεγάλες δασικές εκτάσεις και πάνω από 15.000 χιλιόμετρα ακτογραμμής.

Στον βωμό του κέρδους και της άναρχης ανάπτυξης, αυτός ο εθνικός πλούτος έχει καταπατηθεί μέσα από την αυθαίρετη δόμηση και τα κενά της νομοθεσίας. Είναι απαραίτητη λοιπόν η χάραξη ζωνών αιγιαλού και παραλίας, η ανάρτηση επικυρωμένων δασικών χαρτών και η θέσπιση διαταγμάτων που αφενός θα προστατεύουν το φυσικό και πολιτισμικό περιβάλλον αλλά και θα δίνουν κατευθύνσεις ώστε να γίνει εφικτή ταυτόχρονα μια βιώσιμη ανάπτυξη.

Στον τομέα του θαλάσσιου περιβάλλοντος αναμένεται επίσης να βελτιωθεί η κατάσταση τα επόμενα χρόνια μέσα από την έκδοση Ειδικού Πλαισίου για την Θαλάσσια Χωροταξία ύστερα από την πρόσφατη έκδοση του νόμου 4546/2018 για τον Θαλάσσιο Χωροταξικό Σχεδιασμό, στα πλαίσια της Ευρωπαϊκής Οδηγίας για την Θαλάσσια Χωροταξία.

3.4 Ροές Πληθυσμών

Τα μεταναστευτικά κύματα τόσο από και προς χώρες του εξωτερικού αλλά και στο εσωτερικό της χώρας επηρεάζουν σημαντικά την ανάπτυξη του δομημένου περιβάλλοντος αλλά και την οικονομική ανάπτυξη και μεγέθυνση κάθε περιοχής. Η εισροή του πληθυσμού σε μια περιοχή δημιουργεί αυξημένη ζήτηση για κατοικία, αυξάνει το διαθέσιμο εργατικό δυναμικό στις περισσότερες περιπτώσεις και γενικότερα αυξάνεται η κατανάλωση και παραγωγή προϊόντων. Στην αντίθετη περίπτωση όπου ο πληθυσμός φεύγει από μια περιοχή, η περιοχή αυτή μπορεί να οδηγηθεί σε ακραίες καταστάσεις και στην εγκατάλειψη. Η Ελλάδα είναι μια χώρα που έχει επηρεαστεί σε μεγάλο βαθμό από τις ροές των πληθυσμών, είχε μεγάλη εκροή πληθυσμού προς χώρες του εξωτερικού και κυρίως προς την Γερμανία αλλά και τις Η.Π.Α, την Αυστραλία και άλλες αναπτυγμένες χώρες διαχρονικά μέχρι και την δεκαετία του 1990.

Ο πληθυσμός κατέφευγε στην λύση της μετανάστευσης λόγω του περιορισμένου πλούτου και των ευκαιριών εργασίας αλλά και ενίοτε επηρεασμένος από γεγονότα όπως ο εμφύλιος πόλεμος και η χούντα των συνταγματαρχών. Το φαινόμενο της εκροής του πληθυσμού έχει ενταθεί πάλι τα τελευταία χρόνια, μετά την εκδήλωση της κρίσης χρέους στην Ελλάδα το 2010 λόγω της μεγάλης ανεργίας, κυρίως στις νεότερες ηλικίες, της κακής οικονομικής κατάστασης, της εξωφρενικής φορολογίας και της αστάθειας που επικρατεί στην πολιτική κατάσταση της χώρας. Υπήρξαν ωστόσο και μεγάλες εισροές πληθυσμού στην Ελλάδα μετά την Μικρασιατική καταστροφή από την Μικρά Ασία και από την Αλβανία με το άνοιγμα των συνόρων το 1991. Οι εισροές αυτές επηρέασαν σε μεγάλο βαθμό την διαμόρφωση του αστικού περιβάλλοντος και της εν γένει ανάπτυξης της χώρας.

Όπως αναφέρεται σε προγενέστερο κεφάλαιο η αυθαίρετη δόμηση επέτρεψε σε χαμηλότερα κοινωνικά στρώματα και σε μεγάλο ποσοστό των μεταναστών που ήρθαν στην Ελλάδα με την Μικρασιατική Καταστροφή να λύσει το πρόβλημα και την ανάγκη της στέγασης του, με ταχύτερους ρυθμούς κάτι που οδήγησε και στην ταχύτερη ένταξη των ανθρώπων αυτών στην σύγχρονη Ελληνική κοινωνία. Ακόμα, η

αυξημένη εισροή των μεταναστών μετά το 1990 και η αυξημένη ζήτηση για εργασία οδήγησαν στην περεταίρω ανάπτυξη ενός κλάδου που άκμαζε την περίοδο εκείνη, του κλάδου των κατασκευών. Τα πολλά «φθηνά εργατικά χέρια» είχαν καταλυτικό ρόλο στην ταχύτερη αύξηση των κατασκευών.

Η εσωτερική μετανάστευση και η συνεχώς εντεινόμενη αστικοποίηση επηρέασε επίσης την σημερινή κατάσταση του αστικού περιβάλλοντος και είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση της έκτασης του αστικού ιστού των αστικών κέντρων και της πυκνότητας του πληθυσμού στις περιοχές αυτές. Ο πληθυσμός της χώρας συσσωρεύτηκε στα αστικά κέντρα με αποτέλεσμα να κατοικεί σχεδόν το 50% του πληθυσμού της χώρας στην περιφέρεια Αττικής, με το υπόλοιπο ποσοστό να συγκεντρώνεται σε μεγάλο βαθμό στα αστικά κέντρα της κάθε περιφέρειας. Η κατάσταση αυτή οδήγησε στην γήρανση του πληθυσμού πολλών οικισμών της επαρχίας, καθώς η μετανάστευση γινόταν κυρίως από ομάδες ενεργού πληθυσμού για την εξεύρεση εργασίας, και πολλές φορές στην εγκατάλειψη ολόκληρων οικισμών. Δεν είναι σπάνιο φαινόμενο να συναντά κανείς οικισμούς που διαθέτουν λιγότερα και από 10 άτομα, τα οποία ανήκουν σε άτομα της τρίτης ηλικίας, στην ελληνική επικράτεια. Οι σκελετικές πυραμίδες ηλικίας είναι χαρακτηριστικές ήδη από την δεκαετία του '80 και σε πολλές ορεινές κοινότητες της Μεσσηνιακής Μάνης (Κυβέλου, 1989) στην οποία χωροθετείται και η μελέτη περίπτωσης αυτής της διπλωματικής εργασίας. Ο παράγοντας αυτός οδήγησε και σε αστάθεια ανάμεσα στους τομείς παραγωγής της χώρας καθώς με την εγκατάλειψη της υπαίθρου αποδυναμώθηκε ο πρωτογενής τομέας και ενισχύθηκαν ο δευτερογενής και τριτογενής σε συνδυασμό και με την ραγδαία εξέλιξη της τεχνολογίας.

3.5 Ιδιοκτησιακό Καθεστώς

Η Ελλάδα αποτελεί μία από τις χώρες με το μεγαλύτερο ποσοστό ιδιοκατοίκησης. (77,2% του πληθυσμού κατοικούσε σε ιδιόκτητο ακίνητο το 2010 σύμφωνα με τις έρευνες EU-SILC της Ευρωπαϊκής Επιτροπής για την Ελλάδα) Σχεδόν κάθε ελληνική οικογένεια έχει στην κατοχή της πρώτη κατοικία. Παράγοντας αρκετά σημαντικός για την ανθεκτικότητα μιας οικονομίας ιδιαίτερα απέναντι σε προβλήματα όπως η οικονομική κρίση, καθώς μέσα από την μίσθωση της κατοικίας μπορεί να εξασφαλισθεί ένα ελάχιστο εισόδημα, ένας παράγοντας που τείνει να ανατραπεί ωστόσο μέσα από την βαριά φορολογία της ακίνητης περιουσίας (ΕΝΦΙΑ). Οι αυθαίρετες κατασκευές και προσθήκες σε κτίρια αλλά και το ασαφές και εύκαμπτο νομικό πλαίσιο διευκόλυναν την ανέγερση κτιρίων με χαμηλότερο κόστος και σε ταχύτερους ρυθμούς, δίνοντας έτσι την δυνατότητα ιδιόκτητης στέγασης σε μεγάλο ποσοστό του πληθυσμού. Εν αντιθέσει η καθόλα νόμιμες διαδικασίες για την ανέγερση κατασκευών ή προσθηκών σε κτίρια δημιουργούσαν αυστηρούς περιορισμούς όχι μόνο ως προς την τοποθεσία (έλλειψη ρυμοτομικών σχεδίων) αλλά και χρονικούς καθώς ήταν δύσκολες και χρονοβόρες οι διαδικασίες για την έκδοση μιας οικοδομικής άδειας, λόγω της γραφειοκρατίας που βαραίνει το Ελληνικό Δημόσιο αλλά και της αδιαφάνειας που χαρακτηρίζει τον τομέα αυτό.

Αποτελεί σημαντικό παράδοξο το γεγονός ότι αποτελεί μια συμφέρουσα διαδικασία να χτίζει κανείς παράνομα και αυθαίρετα μια κατασκευή ακόμα και μετά την έκδοση των νόμων για την τακτοποίηση της αυθαίρετης δόμησης το έτος 2011 και να επιβαρυνθεί με το πρόστιμο παρά να οικοδομήσει με τις νόμιμες διαδικασίες εξ αρχής. Ακόμα η ιδιοκτησία ακίνητης περιουσίας είναι ένα στοιχείο που λειτουργεί αποτρεπτικά απέναντι στη μετανάστευση, καθώς ο ιδιοκτήτης ενός σπιτιού σε μία πόλη δεν θα μετακινηθεί εύκολα σε μια άλλη πόλη, όπου θα πρέπει βρει και πάλι τρόπο στέγασης.

Μεγάλο ρόλο στην ιδιοκτησία γης έπαιξαν και οι διανομές συνοικισμών από το Υπουργείο Γεωργίας, γύρω από τις οποίες αναπτύχθηκαν ολόκληροι οικισμοί με το πέρασμα των χρόνων.

3.6 Ανισότητες

Στόχος του πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού πρέπει να είναι η ισόρροπη ανάπτυξη και η άμβλυνση των ενδοπεριφερειακών και διαπεριφερειακών ανισοτήτων. Πέρα από τους βασικούς προβληματισμούς που υφίστανται στο πρόβλημα των χωρικών ανισοτήτων προκύπτει και ένα νέο ζήτημα. Η κάθε πόλη ή οικισμός εκτός από τα στοιχεία που τον διέπουν και τον κάνουν ελκυστικό για ανάπτυξη ή το αντίθετο, χαρακτηρίζεται και από το αν έχει ολοκληρωμένο πολεοδομικό σχεδιασμό.

Αυτό που δεν είναι ευκρινές ωστόσο είναι εάν αυτός ο χαρακτηρισμός λειτουργεί ενθαρρυντικά ή αποτρεπτικά στην ελκυστικότητα μιας περιοχής. Αυτό το ερώτημα εξετάζεται σε επόμενο κεφάλαιο στην σύγκριση δύο οικισμών παρόμοιου μεγέθους και θέσης στην αστική ιεράρχηση με κύρια διαφορά τους το πολεοδομικό τους υπόβαθρο. Με άλλα λόγια η ύπαρξη ολοκληρωμένου και μη προβληματικού χωρικού σχεδιασμού δημιουργεί συγκριτικό πλεονέκτημα απέναντι σε μία άλλη περιοχή που υπολείπεται αυτού του σχεδιασμού;

Την παρούσα χρονική στιγμή στο πλαίσιο έρευνας των οικονομικών σχέσεων και αλληλεξαρτήσεων μεταξύ των διάφορων περιοχών, το ενδιαφέρον στρέφεται από τα συγκριτικά πλεονεκτήματα των περιφερειών (Ricardo) στα απόλυτα ή ανταγωνιστικά πλεονεκτήματα (Adam Smith), τα οποία εντοπίζονται με μοναδικό τρόπο σε συγκεκριμένο χώρο, στρέφεται δηλαδή προς το εδαφικό κεφάλαιο των χωρικών ενοτήτων. Στο σημείο αυτό πρέπει να αναλυθεί η έννοια του «εδαφικού κεφαλαίου» (territorial capital). Σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή «εδαφικό κεφάλαιο είναι το ειδικό εδαφικό κεφάλαιο που διαθέτει κάθε περιφέρεια και είναι διαφορετικό από αυτό άλλων περιφερειών και δημιουργεί μεγαλύτερη απόδοση για συγκεκριμένα είδη επενδύσεων από ότι για άλλα, εφόσον αυτά προσαρμόζονται καλύτερα στην περιοχή και χρησιμοποιούν τα στοιχεία για το δυναμικό της περισσότερο αποτελεσματικά».(

Ευρωπαϊκή Επιτροπή, 2005).⁵ Το εδαφικό αφορά το δυναμικό μιας περιοχής και απαρτίζεται από έξι επί μέρους μορφές κεφαλαίων. Τα επί μέρους κεφάλαια αυτά είναι: 1) το πνευματικό κεφάλαιο (κοινωνικά κατασκευασμένοι πόροι γνώσης), 2) το κοινωνικό κεφάλαιο (φύση των σχέσεων μεταξύ των δρώντων) 3), πολιτικό κεφάλαιο (σχέσεις δυνάμεων και ικανότητα να κινητοποιηθούν πόροι για την ανάληψη δράσης, 4) υλικό κεφάλαιο (οικονομικό και άλλοι αποτί πόροι, συμπεριλαμβανομένων των πάγιων ενεργητικών και της υποδομής, 5) πολιτιστικό κεφάλαιο (υλική και άυλη κληρονομιά), 6) γεωγραφικό κεφάλαιο (φυσικά χαρακτηριστικά, περιορισμοί ευκαιρίες). (Κυβέλου, 2010)

Είναι επομένως χρέος του χωρικού σχεδιασμού να εντοπίσει και να αξιοποιήσει τα πλεονεκτήματα αυτά για την κάθε περιοχή, να αξιοποιήσει δηλαδή το εδαφικό κεφάλαιο της κάθε χωρικής ενότητας. Παραδοσιακά στην Ελλάδα ωστόσο ο χωροταξικός σχεδιασμός αργεί να υλοποιηθεί με αποτέλεσμα να μην αξιοποιούνται τα πλεονεκτήματα αυτά την χρονική στιγμή κατά την οποία ενέχουν το απόλυτο πλεονέκτημα.

Στην νέα στρατηγική της Ευρωπαϊκής Ένωσης έχουν εισαχθεί εργαλεία με στόχο την εκμετάλλευση αυτών των πλεονεκτημάτων, Παράδειγμα τέτοιων εργαλείων είναι η «τοπική ανάπτυξη με πρωτοβουλία κοινοτήτων» και οι «ολοκληρωμένες χωρικές επενδύσεις» (Ο.Χ.Ε.)⁶.

3.7 Κατασκευές

Ο κλάδος των κατασκευών συνδέεται άμεσα με την ανάπτυξη της οικονομίας (περιφερειακής και τοπικής), ο αριθμός των κατασκευών σε με περιοχή μπορεί να αποτελέσει και δείκτη για την οικονομική της κατάσταση. Στην Ελλάδα ο κλάδος των κατασκευών είχε πολύ σημαντική ανάπτυξη τις προηγούμενες δεκαετίες. Αλλά από το 2010 και μετά, με την οικονομική και δημοσιονομική κρίση χρέους γνώρισαν κατακόρυφη πτωτική τάση, με τον αριθμό οικοδομικών αδειών που εκδίδεται πλέον να είναι και μηδενικός σε πολλές πόλεις. Ενδεικτικά της πτωτικής τάσης του κλάδου των κατασκευών παρουσιάζεται ο ακόλουθος πίνακας με τα στοιχεία της Ε.Σ.Υ.Ε. για την έκδοση οικοδομικών αδειών την τελευταία τετραετία (2014-2018) και την τετραετία πριν την εκδήλωση της οικονομικής κρίσης στην Ελλάδα (2006-2009).

⁵ European Commission (2005), Territorial state and perspectives of the European Union, Scoping document and summary of political messages, Μάιος 2005

⁶ «Οι Ολοκληρωμένες Χωρικές Επενδύσεις (ΟΧΕ) αποτελούν ένα εργαλείο ολοκληρωμένης χωρικής ανάπτυξης για την εφαρμογή αναπτυξιακών στρατηγικών συγκεκριμένων χωρικών ενότητων. Οι περιοχές αυτές είτε παρουσιάζουν συγκεκριμένα προβλήματα που πρέπει να αντιμετωπιστούν με συνολικό τρόπο, είτε διακρίνονται από σημαντικές αναπτυξιακές δυνατότητες οι οποίες μπορούν να αξιοποιηθούν και να μεγιστοποιηθούν με βάση ένα ολοκληρωμένο αναπτυξιακό σχέδιο». ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ Σχεδιασμού, υλοποίησης και παρακολούθησης των Ολοκληρωμένων Χωρικών Επενδύσεων ως εργαλείων Ολοκληρωμένης Χωρικής Ανάπτυξης των Επιχειρησιακών Προγραμμάτων της προγραμματικής περιόδου 2014-2020, ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ - ΕΣΠΑ

Αριθμός οικοδομικών αδειών ανά έτος και περιφέρεια								
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΔΕΙΩΝ							
	2006	2007	2008	2009	2015	2016	2017	2018 ⁷
ΑΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ & ΘΡΑΚΗ	3858	4229	2071	1936	51	37	40	41
ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ	9670	11439	5840	4782	188	156	183	161
ΔΥΤΙΚΗ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ	1344	1394	744	695	24	38	28	29
ΘΕΣΣΑΛΙΑ	4825	4886	2706	2206	78	56	68	67
ΗΠΕΙΡΟΣ	2382	2427	1521	1355	44	37	55	44
ΙΟΝΙΑ ΝΗΣΙΑ	2898	3222	1733	1331	60	66	88	126
ΔΥΤΙΚΗ ΕΛΛΑΔΑ	5171	5408	3020	2880	95	116	105	93
ΣΤΕΡΕΑ ΕΛΛΑΔΑ	5531	5599	3241	2924	91	107	85	94
ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΣ	6372	6784	3667	3054	114	114	137	128
ΑΤΤΙΚΗ	24132	25346	12590	10261	240	243	286	266
ΒΟΡΕΙΟ ΑΙΓΑΙΟ	2192	2246	1300	1069	40	47	46	43
ΝΟΤΙΟ ΑΙΓΑΙΟ	3759	3921	2503	2042	133	140	137	159
ΚΡΗΤΗ	5289	5032	2929	2440	86	113	119	95
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	77423	81933	43865	36975	1244	1270	1377	1346
Πηγή: Ε.Σ.Υ.Ε								

Ίσως το πιο βασικό εργαλείο που ενίσχυσε την κατασκευή, και συγκεκριμένα την ανέγερση των πολυκατοικιών, στην Ελλάδα είναι η διαδικασία της αντιπαροχής. Με την αντιπαροχή ο ιδιοκτήτης ενός οικοπέδου μπορεί να παραχωρήσει το οικόπεδο του σε ένα άλλο πρόσωπο προκειμένου να κατασκευάσει σε αυτό, με την προϋπόθεση να του παρακρατήσει μέρος της κατασκευαζόμενης ιδιοκτησίας. Η αντιπαροχή ευθύνεται για τον μεγαλύτερο μέρος του οικοδομικού όγκου και έπαιξε καταλυτικό ρόλο στην ενίσχυση των κατασκευών.

Επίσης η απότομη και ραγδαία εξέλιξη της τεχνολογίας επέτρεψε την ανέγερση πολυώροφων οικοδομών δίνοντας την ευκαιρία να κατασκευαστούν ογκώδη κτίρια. Η ανέγερση ενός επιπλέον ορόφου επιτρέπει ουσιαστικά τον διπλασιασμό της αξιοποιήσιμης επιφάνειας ενός κτιρίου. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης στο μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των περιοχών, στον αριθμό ορόφων και στον συντελεστή δόμησης εμπόδισαν την ανέγερση πολυώροφων κτιρίων. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος σε όλους του οικισμούς είναι τα 7.50 μέτρα⁸ με δυνατότητα προσαύξησής του έως τα 8.50 μέτρα έπειτα από σύμφωνη απόφαση του οικείου Νομάρχη της περιοχής, επιτρέποντας έτσι την ανέγερση το πολύ μέχρι δύο ορόφους σε όλους του

⁷ Τα στοιχεία για το έτος 2018 αποτελούν προσωρινά στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ. καθώς το έτος δεν έχει ολοκληρωθεί.

⁸ ΦΕΚ 133/Δ/1987 «Τροποποίηση των Π.Δ. από 24.4.1985 «τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης τους» (ΦΕΚ 181/Δ) και από 20.8.1985 «πολεοδόμηση και επέκταση οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους και τροποποίηση του από 24.4.1985 Π. Δ/τος» (ΦΕΚ 414/Δ).»

οικισμούς με πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους. Ο περιορισμός αυτός αφ ενός προστατεύει το φυσικό περιβάλλον, την ποιότητα και το βιοτικό επίπεδο μίας περιοχής, αφ ετέρου εμποδίζει την ανάπτυξη δραστηριοτήτων οι οποίες απαιτούν πολυώροφα κτίρια και θα μπορούσαν να είναι επικερδείς για αυτές τις περιοχές. Ο κλάδος των κατασκευών όπως αναφέρεται και σε προηγούμενη ενότητα του κεφαλαίου επηρεάστηκε θετικά και από τις μεταναστευτικές εισροές στην χώρα, καθώς υπήρχαν πολλά διαθέσιμα φθηνά εργατικά χέρια.

4 Κεφάλαιο 4: Μελέτη Περίπτωσης

4.1 Εισαγωγή

Όπως αναφέρεται στα προηγούμενα κεφάλαια της παρούσας εργασίας οι έννοιες του χωρικού σχεδιασμού και της ανάπτυξης είναι αλληλένδετες. Ο χωρικός σχεδιασμός οργανώνει τις λειτουργίες της πόλης ή του οικισμού σε επίπεδο πολεοδομικού σχεδιασμού και σε επίπεδο χωροταξικού σχεδιασμού τις εξαρτήσεις της πόλης από τις γύρω περιοχές. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης που ορίζονται σε μια περιοχή έμμεσα καθορίζουν και το είδος των κατοικιών της περιοχής αυτής. Για παράδειγμα υψηλές αρτιότητες με μεγάλους συντελεστές δόμησης χωρίς περιορισμούς στους ορόφους σημαίνει την δυνατότητα δημιουργίας πολυτελών κατοικιών ή την κατασκευή μεγάλων πολυκατοικιών, αντίθετα ο περιορισμός στους ορόφους αποτρέπει την δημιουργία κέντρου πόλης. Οι παράγοντες αυτοί περιορίζονται και από το καθεστώς των χρήσεων γης σε μεγαλύτερο βαθμό όπως αναφέρεται και σε προηγούμενο κεφάλαιο. Τον ρόλο του χωρικού σχεδιασμού στην ανάπτυξη μιας περιοχής διαχρονικά προσπαθεί να εξετάσει η παρούσα εργασία μέσα από την μελέτη περίπτωσης που ακολουθεί.

4.2 Στούπα – Καρδαμύλη

Ο κατάλληλος χωρικός σχεδιασμός εικάζεται ότι μπορεί να οδηγήσει στην βιώσιμη ανάπτυξη μια περιοχής, υπάρχει ωστόσο ένας αντίλογος σχετικά με το αν μια περιοχή αναπτύσσεται περισσότερο χωρίς τους περιορισμούς και τις κατευθύνσεις του χωρικού σχεδιασμού παρά μόνο με αυτούς που θέτει η αγορά. Για να ελέγξουμε αυτή την υπόθεση εργασίας επιλέχθηκαν δύο οικισμοί παρόμοιας φύσεως από πλευράς μεγέθους παράκτιας χωροθέτησης και συγκριτικών πλεονεκτημάτων/ εδαφικού κεφαλαίου αλλά με διαφορετικό πολεοδομικό υπόβαθρο.

Οι δύο οικισμοί αυτοί είναι ο οικισμός της Καρδαμύλης και ο οικισμός της Στούπας στον Δήμο Δυτικής Μάνης. Πρόκειται για δύο παράκτιους οικισμούς που ανήκουν στον ίδιο Δήμο, πληθυσμού 7.280 κατοίκων σύμφωνα με την απογραφή του 2011. Ο Δήμος Δυτικής Μάνης έχει έκταση 402 τ.χλμ. Βρίσκεται στο νοτιανατολικό τμήμα του Νομού Μεσσηνίας, στη δυτική πλευρά της οροσειράς του Ταυγέτου και συνορεύει βόρεια με τον δήμο Καλαμάτας, νότια με τον Δήμο Ανατολικής Μάνης του Ν. Λακωνίας, ανατολικά με τον Δήμο Σπάρτης. Η οικονομία του δήμου βασίζεται στον πρωτογενή τομέα και ιδιαίτερα στην αγροτική παραγωγή εστιάζοντας στην καλλιέργεια ελαιόδεντρων. Σημαντικούς τομείς της παραγωγικής διάρθρωσης του δήμου αποτελούν η κτηνοτροφία, η οικοδομική δραστηριότητα καθώς και κατά ένα μεγάλο μέρος ο τουρισμός, λόγω της ύπαρξης τουριστικών καταλυμάτων στην παράκτια και ημιορεινή – κυρίως – ζώνη. Αστικές συγκεντρώσεις εμφανίζονται σε 68 οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων, εκ των οποίων οριοθετημένοι είναι οι 17. Από τους 17 οριοθετημένους οι 2 είναι χαρακτηρισμένοι ως Παραδοσιακοί (Θαλάμες, ΦΕΚ 59βο4/Δ/1978 και Λαγκάδα, ΦΕΚ 445/Δ/1997) και 8 προϋφιστάμενοι του 1923.

Στο δυτικό τμήμα του δήμου Δυτικής Μάνης η πολύ μεγάλου μήκους ακτογραμμή (παραλία Μεσσηνιακού Κόλπου), αποτελεί πόλο ανάπτυξης της περιοχής και πόλο έλξης για την εγκατάσταση παραθεριστικής κατοικίας. Ο Δήμος λόγω των συγκριτικών πλεονεκτημάτων που διαθέτει (εξαιρετικά ιστορικά και πολιτιστικά στοιχεία, τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλους, κ.α), τις τελευταίες δεκαετίες έχει λειτουργήσει ως πόλος έλξης επισκεπτών τόσο από την Ελλάδα όσο και από το εξωτερικό. Αποτελεί έναν ορεινό και ημιορεινό Δήμο όπου το ύψος φτάνει μέχρι τα 2.400 μέτρα. Στην πεδινή περιοχή της Δημοτικής ενότητας Λεύκτρου βρίσκονται οι οικισμοί, Καρδαμύλη και Στούπα που μελετάμε αλλά και ο Άγιος Νικόλαος, τα Ρίγκλια, και η Τραχήλα.

4.3 Πολεοδομικό υπόβαθρο

Η **Καρδαμύλη**, πρωτεύουσα του Δήμου με 300 κατοίκους, είναι ένα παραθαλάσσιο χωριό, το οποίο απέχει 38χλμ. νοτιανατολικά της Καλαμάτας και εμφανίζει οργάνωση στη δόμησή του. Εντάχθηκε στο σχέδιο το 1889 με Βασιλικό Διάταγμα (ΦΕΚ 237/Α/1889) που αφορά έκταση 139,3 στρεμμάτων. Ο οικισμός Καρδαμύλη δεν έχει θεσμοθετημένο Σχέδιο Καθορισμού Ορίων. Έχει χαρακτηριστεί από το Υπουργείο Πολιτισμού ως τοπίο ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και ιστορικός τόπος.

Ο οικισμός της **Στούπας**, της Τοπικής Κοινότητας Νεοχωρίου ο οποίος υπάγεται και αυτός στον Δήμο Δυτικής Μάνης απέχει μόλις 45 χλμ από την πόλη της Καλαμάτας και στερείται ρυμοτομικού σχεδίου τα δε όριά του καθορίστηκαν με Προεδρικό Διάταγμα το οποίο δημοσιεύθηκε στο Φ.Ε.Κ 466/Δ/1999. Αποτελεί έναν από τους ελάχιστους οικισμούς πανελληνίως που τα όρια του έχουν εγκριθεί με Προεδρικό Διάταγμα και όχι με Απόφαση Νομάρχη όπως ισχύει για τους περισσότερους, γεγονός που αμφισβητεί την νομιμότητα της οριοθέτησής τους. Επίσης στο Διάταγμα αυτό πέρα από τα όρια του οικισμού καθορίζονται και οι οριογραμμές ρέματος της περιοχής.

Για να γίνει περισσότερο εμφανής η διαφορά στον πολεοδομικό σχεδιασμό των δύο αυτών περιοχών ακολουθεί ένας πίνακας με τα Διατάγματα και Αποφάσεις πολεοδομικού χαρακτήρα, που δημοσιεύθηκαν με Φ.Ε.Κ για τις δύο περιοχές από το 1969 έως το 2009.

ΚΑΡΔΑΜΥΛΗ		
ΕΙΔΟΣ	ΘΕΜΑ	ΦΕΚ
ΒΑΣΙΛΙΚΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ	Περί εξαιρέσεως της υπό των διατάξεων του Α.Ν. 395/1968 παρεχομένης προσαυξήσεως του συντελεστού δομήσεως των οικοπέδων περιοχής της Πελοποννήσου και του έντευθεν του Ισθμού τμήματος του Νόμου Κορινθίας.	208/Δ/01-11-1969
ΑΠΟΦΑΣΗ ΝΟΜΑΡΧΗ	Περί ειδοποιήσεως εκθέσεως καθορισμού ορίων αιγιαλού και παραλίας εις θέσιν «ΡΙΤΣΑ» Καρδαμύλης Νομού Μεσσηνίας	2/Δ/09-01-1971
ΑΠΟΦΑΣΗ ΝΟΜΑΡΧΗ	Περί τροποποιήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου της Κοινότητας Καρδαμύλης. Νομ. Μεσσηνίας	293/Δ/14-12-1971
ΑΠΟΦΑΣΗ ΝΟΜΑΡΧΗ	Περί καθορισμού προσωρινής οικοδομικής γραμμής εγκεκριμένης κοινοτικής οδού Καρδαμύλης, τμήμα οδού Καρδαμύλης — Άρεοπόλεως, Νομού Μεσσηνίας	177/Δ/05-07-1974
ΑΠΟΦΑΣΗ ΝΟΜΑΡΧΗ	Περί εγκρίσεως αναθεωρήσεως και επεκτάσεως του ισχύοντος ρυμοτομικού σχεδίου της Κοινότητας Καρδαμύλης Νομού Μεσσηνίας	111/Δ/10-04-1976
ΑΠΟΦΑΣΗ ΝΟΜΑΡΧΗ	Περί επικυρώσεως εκθέσεως Επιτροπής καθορισμού ορίων αιγιαλού και παραλίας στην περιοχή Καρδαμύλης μπροστά από την ιδιοκτησία Σωτηρίου Σπηλιωτέα.	472/Δ/10-09-1979
ΑΠΟΦΑΣΗ ΝΟΜΑΡΧΗ	Περί καθορισμού κεντρικού τμήματος του εγκεκριμένου Ρυμ. Σχεδίου Κοινότητας Καρδαμύλης, Ν. Μεσσηνίας.	599/Δ/24-10-1979
ΑΠΟΦΑΣΗ ΝΟΜΑΡΧΗ	Περί διορθώσεως της από 24.8.79 εκθέσεως Επιτροπής καθορισμού ορίων αιγιαλού και παραλίας στην περιοχή Καρδαμύλης, στο Ν. Μεσσηνίας	136/Δ/27-02-1980
ΠΡΑΞΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	Περί δημιουργίας ζώνης παραλίας εις περιοχή Καρδαμύλης Μεσσηνίας, προ ιδιοκτησίας Σωτηρίου Σπηλιωτέα	360/Δ/23-06-1980

ΑΠΟΦΑΣΗ ΝΟΜΑΡΧΗ	Περί επικυρώσεως εκθέσεως Επιτροπής καθορισμού ορίων αιγιαλού και παραλίας στη θέση «από τουριστικού ξενώνος έως Καρδαμύλης».	673/Δ/26-11-1980
ΥΠΟΥΡΓΙΚΗ ΑΠΟΦΑΣΗ	Περί εγκρίσεως δημιουργίας ζώνης παραλίας στην περιοχή Καρδαμύλης Μεσσηνίας προ ιδιοκτησίας Σωτηρίου Σπηλιωτικά	91/Δ/13-02-1981
ΥΠΟΥΡΓΙΚΗ ΑΠΟΦΑΣΗ	Περί δημιουργίας ζώνης παραλίας στη θέση από Τουριστικού Ξενώνος έως Καρδαμύλης	204/Δ/13-04-1981
ΑΠΟΦΑΣΗ ΝΟΜΑΡΧΗ	Τροποποίηση του σχεδίου πόλης Καρδαμύλης για τον χαρακτηρισμό χώρου ως χώρου κοινοτικού Καταστήματος	701/Δ/21-11-1985
ΑΠΟΦΑΣΗ ΝΟΜΑΡΧΗ	Έγκριση συντελεστή δόμησης στο σχέδιο πόλης Καρδαμύλης, Ν. Μεσσηνίας	271/Δ/03-04-1986
ΑΠΟΦΑΣΗ ΝΟΜΑΡΧΗ	Καθορισμός των ορίων του αιγιαλού και δημιουργία ζώνης παραλίας στη θέση από Ρέμα μέχρι Κάβο περιοχής Καρδαμύλης Ν. Μεσσηνίας	340/Δ/29-04-1987
ΑΠΟΦΑΣΗ ΝΟΜΑΡΧΗ	Αναγνώριση κοινοτικής οδού που συνδέει την Καρδαμύλη με τον οικισμό Πετροβούνι, Ν. Μεσσηνίας	343/Δ/29-04-1987
ΑΠΟΦΑΣΗ ΝΟΜΑΡΧΗ	Τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου Καρδαμύλης Ν. Μεσσηνίας	740/Δ/19-10-1988
ΥΠΟΥΡΓΙΚΗ ΑΠΟΦΑΣΗ	Καθορισμός ορίων αιγιαλού-παραλίας εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου κοινότητας Καρδαμύλης Ν. Μεσσηνίας	28/Δ/28-01-1998
ΑΠΟΦΑΣΗ ΝΟΜΑΡΧΗ	Χαρακτηρισμός ως οικοδομήσιμου τυφλού οικοπέδου ιδιοκτησίας Παναγιώτη και Σωτηρίας Νάτση εντός σχ. πόλεως Καρδαμύλης Ν. Μεσσηνίας	417/Δ/18-06-1998
ΑΠΟΦΑΣΗ ΝΟΜΑΡΧΗ	Αναγνώριση ως κυρίας δημοτικής την οδό που συνδέει την Καρδαμύλη με την εγκαταλελειμμένη επαρχιακή οδό Καλαμάτας - Αρεόπολης στο νομό Μεσσηνίας.	45/Δ/30-01-2003

ΑΠΟΦΑΣΗ ΓΕΝΙΚΟΥ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ	Επικύρωση καθορισμού των οριογραμμών τμήματος του ρέματος «ΒΗΡΟΥ» ή «ΝΕΡΟΠΛΑΓΙΑ» (από θέση 65μ. ανάντη της γέφυρας στην είσοδο Καρδαμύλης έως το όριο του οικισμού προ 23, 155μ. ανάντη αυτής) έμπροσθεν οικίας Στέλιου Αλεπουδέα στο Δ.Δ. Καρδαμύλης Δήμου Λεύκτρου Νομού Μεσσηνίας.	616/Δ/28-11-2007
ΑΠΟΦΑΣΗ ΝΟΜΑΡΧΗ	Αναγνώριση ως δημοτικής της οδού που συνδέει τον οικισμό Πετροβούνι με τον οικισμό της Αγίας Σοφίας και τροποποίηση της απόφασης Νομάρχη 1917/18.2.1987 ΦΕΚ 343/Δ/29.4.1987 αναγνώρισης ως δημοτικής της οδού που συνδέει τον οικισμό της Καρδαμύλης με τον οικισμό Πετροβούνι ως προς τις παρεκκλίσεις και τις χρήσεις γης (εντός των ορίων Δήμου Λεύκτρου) .	61/ΑΑΠ/12-02-2008
ΑΠΟΦΑΣΗ ΓΕΝΙΚΟΥ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ	Επικύρωση καθορισμού των οριογραμμών του ρέματος «Μπαρτσαβέλη» στην εκτός σχεδίου περιοχή του Τ.Δ. Καρδαμύλης του Δήμου Λεύκτρου Νομού Μεσσηνίας στη θέση Άγιος Γεώργιος	327/Δ/14-07-2008
ΥΠΟΥΡΓΙΚΗ ΑΠΟΦΑΣΗ	Προσωρινή οριοθέτηση αρχαιολογικού χώρου της Καρδαμύλης Δ. Λεύκτρου, Ν. Μεσσηνίας.	12/ΑΑΠ/20-01-2009
Πηγή: Ιδία επεξεργασία		

ΣΤΟΥΠΑ		
ΕΙΔΟΣ	ΘΕΜΑ	ΦΕΚ
ΑΠΟΦΑΣΗ ΝΟΜΑΡΧΗ	Περί επικυρώσεως εκθέσεως Επιτροπής καθορισμού ορίων αιγιαλού και παραλίας στην περιοχή «ΣΤΟΥΠΑ» Ν. Μεσσηνίας.	551/Δ/09-10-1979
ΠΡΑΞΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	Περί δημιουργίας ζώνης παραλίας εις την περιοχή «ΣΤΟΥΠΑ», Ν. Μεσσηνίας	129/Δ/25-02-1980
ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ	Περί δημιουργίας ζώνης παραλίας εις περιοχή «ΣΤΟΥΠΑ», Ν. Μεσσηνίας.	293/Δ/09-05-1980

ΑΠΟΦΑΣΗ ΝΟΜΑΡΧΗ	Αναγνώριση ως κοινοτικής της οδού που συνδέει τον οικισμό Λεύκτρου με τη δευτερεύουσα επαρχιακή οδό προς Πύργο και ως κυρίας κοινοτικής την οδό που συνδέει τον οικισμό Λεύκτρου με τον οικισμό Στούπα του Δήμου Λεύκτρου Ν. Μεσσηνίας	289/Δ/28-04-1999
ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ	Καθορισμός ορίων, κατάταξη κατηγορίας και καθορισμός γενικών όρων και περιορισμών δόμησης του οικισμού Στούπα» της Κοινότητας Νεοχωρίου Λεύκτρου (Ν. Μεσσηνίας) και καθορισμός οριογραμμών ρέματος.	466/Δ/24-06-1999
ΥΠΟΥΡΓΙΚΗ ΑΠΟΦΑΣΗ	Επανακαθορισμός ορίων αιγιαλού και παραλίας στον οικισμό Στούπας Δήμου Λεύκτρου Ν. Μεσσηνίας	161/Δ/28-02-2003
Πηγή: Ιδία επεξεργασία		

Είναι προφανής η διαφορά μεταξύ των δύο οικισμών από θεσμική άποψη: για την ίδια χρονική περίοδο στον οικισμό της Στούπας μετράμε μόνο έξι εγκεκριμένα ΦΕΚ ενώ αντίστοιχα στην Καρδαμύλη 24. Επίσης η οριοθέτηση του οικισμού της Στούπας γίνεται το 1999 ενώ η Καρδαμύλη έχει εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο από το 1889 του οποίου η έγκριση δημοσιεύεται στο ΦΕΚ 237/Α/1889 με Βασιλικό Διάταγμα το οποίο αναθεωρείται πάλι το 1976. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης που διέπουν τον οικισμό της Στούπας χωρίζονται σε τομείς Α και Β και δημοσιεύονται σε ένα διάγραμμα κλίμακας 1:500 το οποίο είναι μικρής ακρίβειας. Επίσης ο οικισμός της Καρδαμύλης αναφέρεται στο Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Πελοποννήσου ως Ενδοπεριφερειακό Κέντρο Ανάπτυξης⁹ (Τοπικός Πόλος) ενώ ουδεμία αναφορά γίνεται στον οικισμό της Στούπας. Πρέπει επίσης να επισημανθεί το γεγονός ότι η Καρδαμύλη αποτελεί την Έδρα του Δήμου τόσο του Καλλικρατικού όσο και του Καποδιστριακού Δήμου Δυτικής Μάνης.

Άλλα διατάγματα που επηρεάζουν το δομημένο περιβάλλον του οικισμού της Καρδαμύλης είναι το γεγονός ότι ο οικισμός της Καρδαμύλης έχει οριστεί ως Τοπίο Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους και Ιστορικός Τόπος από το 1980 με την από 15/7/1980 Υπουργική Απόφαση που δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως στο ΦΕΚ 700/Β/1980. Ο Νόμος 1469 του 1950 «*περί προστασίας ειδικής κατηγορίας οικοδομημάτων και έργων τέχνης μεταγενεστέρων του 1830*» και ο Νόμος 5351 του 1932 «*περί αρχαιοτήτων*» δημιουργούν ενδεχομένως προβλήματα στην έκδοση αδειών για την ανέγερση κατοικιών και για εκσκαφές στον οικισμό. Επίσης έπειτα

⁹ Άρθρο 3 Υπουργικής Απόφασης 25294/25.6.2003 «Έγκριση Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Πελοποννήσου.

από επικοινωνία με τους αρμόδιους φορείς της περιοχής, συμπεριλαμβανομένου του Δημάρχου μας επιβεβαίωσαν ότι η ύπαρξη πολεοδομικού σχεδίου έχει συμβάλλει κατά το μέγιστο στην ποιότητα του δομημένου περιβάλλοντος της Καρδαμύλης. Παρ' όλα αυτά σε ορισμένες περιπτώσεις σύμφωνα με τον Δήμο δεν είναι δυνατό να οικοδομηθούν νέα οικόπεδα καθώς δεν εφαρμόζονται οικοδομικές γραμμές. Στην επόμενη εικόνα φαίνονται τα δομημένα οικόπεδα του οικισμού και οι οικοδομικές γραμμές του σχεδίου του οικισμού. Είναι εμφανής η οργάνωση του χώρου και η επιτυχημένη ρυμοτομία, ωστόσο παρατηρούμε ότι το ρυμοτομικό σχέδιο δεν ακολουθεί όλη την παράκτια οδό περιορίζοντας την εξάπλωση του οικισμού προς τον νότο. Υπάρχουν, από την άλλη ωστόσο χαραγμένες οικοδομικές γραμμές και οικοδομικά τετράγωνα στο βορειοανατολικό κομμάτι του οικισμού τα οποία δεν έχουν δομηθεί. Η αντίθεση μεταξύ της ζήτησης για δόμηση χωρίς υλοποιημένες οικοδομικές γραμμές και της αδυναμίας δόμησης σε περιοχές με υλοποιημένες οικοδομικές γραμμές οδηγεί επαγωγικά στον συλλογισμό ότι ίσως πρόκειται για μη επιτυχή πολεοδομικό σχεδιασμό, ο οποίος δεν προέβλεψε σωστά την ζήτηση για οικοδόμηση. Ενάντια σε αυτόν τον ισχυρισμό υπάρχει η άποψη ότι η χάραξη της ρυμοτομίας είναι σκόπιμη έτσι ώστε να περιορίσει μια μη θελημένη κατεύθυνση της ανάπτυξης του οικισμού.

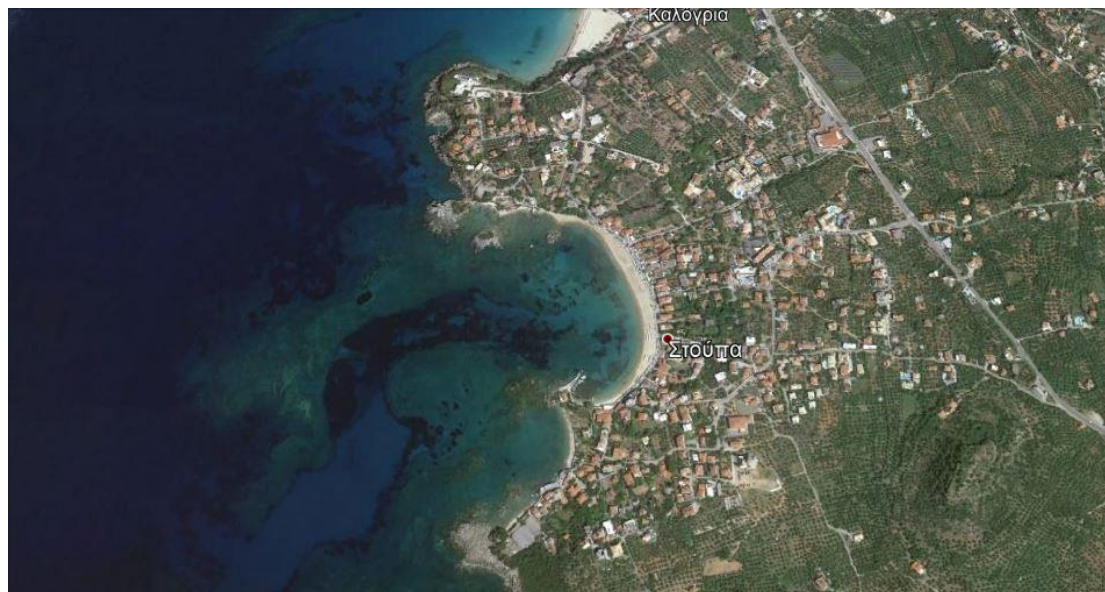


Εικόνα: Ρυμοτομικό σχέδιο Καρδαμύλης

Πηγή: e-poleodomia.gov

Χρησιμοποιήθηκαν αεροφωτογραφίες προκειμένου να μπορέσουμε να συγκρίνουμε το δομημένο περιβάλλον και των δύο οικισμών.

Εικόνα 1: Στούπα



Πηγή: GoogleEarth

Εικόνα 2: Καρδαμύλη



Πηγή: GoogleEarth

Στην περιοχή της Στούπας φαίνεται εμφανώς μεγαλύτερος αριθμός κτηρίων και μια διάσπαρτη δόμηση η οποία διαχέεται σε όλη την περιοχή ενώ αντίθετα στην περιοχή της Καρδαμύλης η δόμηση φαίνεται να είναι πιο οργανωμένη και κατά κύριο λόγο να έχει γίνει κατά μήκος του κεντρικού οδικού άξονα του οικισμού. Στον οικισμό της Στούπας που έχει αναπτυχθεί χωρίς σχέδιο τα κτίρια δομούνται άναρχα στον χώρο χωρίς καμία οργάνωση δημιουργώντας το αστικό τοπίο που φαίνεται στην φωτογραφία. Το δομημένο περιβάλλον της Καρδαμύλης έχει αναμφίβολα καλύτερη οργάνωση και είναι περισσότερο ποιοτικό από αυτό της Στούπας.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΥΛΟΠΟΙΟΥΜΕΝΟΥ Σ.Δ. ΚΑΙ ΔΟΜΗΜΕΝΩΝ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ					
ΠΕΡΙΟΧΗ	ΣΥΝΕΚΤΙΚΟ ΤΜΗΜΑ	ΑΡΑΙΟΔΟΜΗΜΕΝΟ	ΑΔΟΜΗΤΟ	ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ	ΥΛΟΠΟΙΟΥΜΕΝΟΣ Σ.Δ.
ΣΤΟΥΠΑ	196.736	64.385	62.987	324.108	0,35
ΚΑΡΔΑΜΥΛΗ	21.019	46.498	43.490	111.007	0,17

ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ ΤΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΤΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ				
ΠΕΡΙΟΧΗ	ΣΥΝΕΚΤΙΚΟ ΤΜΗΜΑ	ΑΡΑΙΟΔΟΜΗΜΕΝΟ	ΑΔΟΜΗΤΟ	ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ
ΣΤΟΥΠΑ	61%	20%	19%	100%
ΚΑΡΔΑΜΥΛΗ	19%	42%	39%	100%

Πηγή: Μελέτη μορφολογικών κανόνων δόμησης, στις περιοχές εντός και εκτός οικισμών μέχρι 2000 κατοίκων, της Περιφερειακής Ενότητας ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ της Περιφέρειας ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ

Στους δύο παραπάνω πίνακες σύμφωνα με την «Μελέτη μορφολογικών κανόνων δόμησης, στις περιοχές εντός και εκτός οικισμών μέχρι 2000 κατοίκων, της Περιφερειακής Ενότητας ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ της Περιφέρειας ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ» από την Γενική Διεύθυνση Πολεοδομίας Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (Υ.Π.Ε.Κ.Α.) μπορούμε να συγκρίνουμε την υλοποιημένη δόμηση στους δύο οικισμούς που μελετάμε.

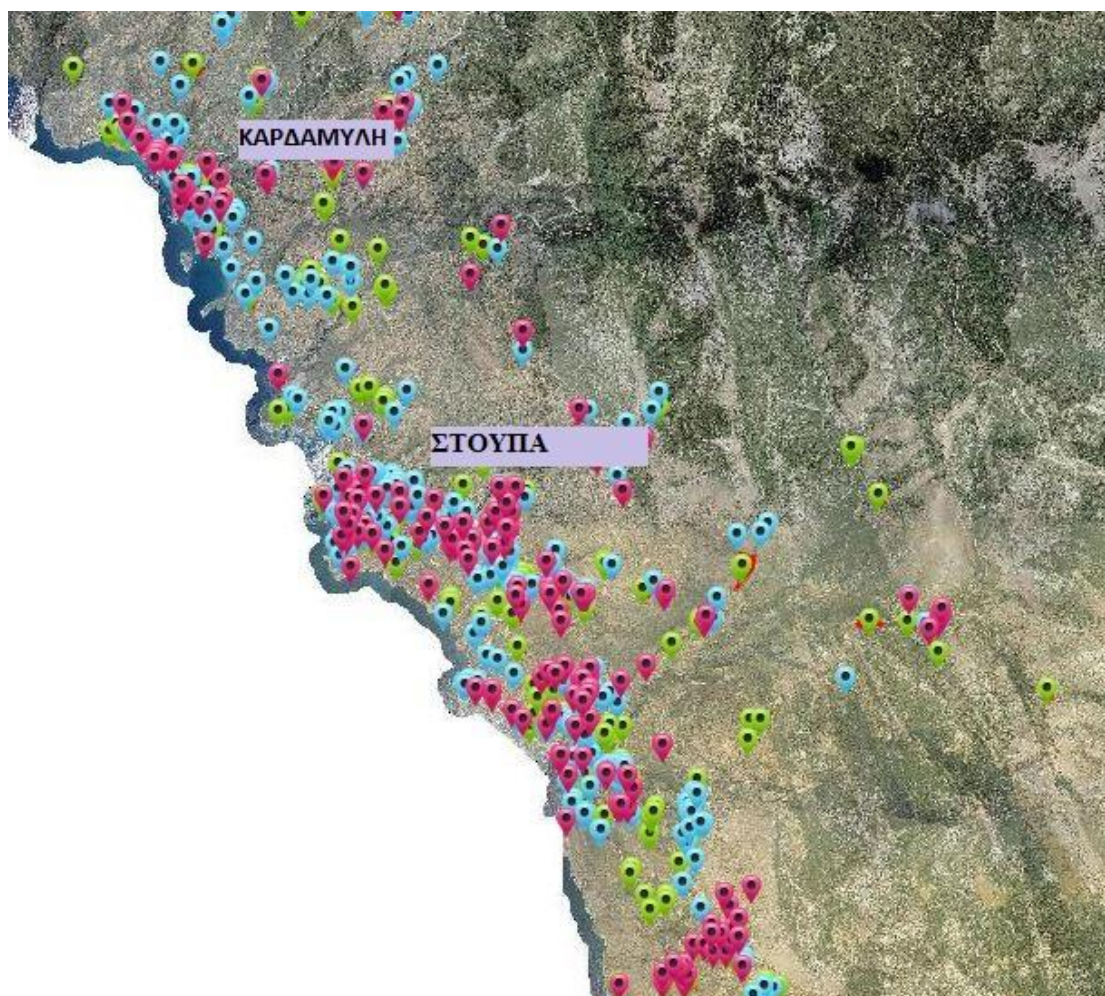
Είναι εμφανές ότι στο οικισμό της Στούπας έχει δομηθεί μεγαλύτερο ποσοστό του χώρου καθώς στο αδόμητο τμήμα ανήκει μόλις το 19% της επιφάνειάς του ενώ αντίστοιχα στον οικισμό της Καρδαμύλης το αδόμητο ποσοστό φτάνει στο 39%. Εντύπωση προκαλεί ότι στον οικισμό της Στούπας ο οποίος στερείται ρυμοτομικού σχεδίου το μεγαλύτερο μέρος της δόμησης ανήκει στο συνεκτικό τμήμα του οικισμού ενώ στον οικισμό της Καρδαμύλης το μεγαλύτερο μέρος της δόμησης ανήκει στο αραιοδομημένο τμήμα του. Η έλλειψη αυστηρής ρυμοτομίας στην Στούπα και το γεγονός ότι εικάζεται πως μεγάλο μέρος των κτιρίων της περιοχής είναι αυθαίρετα «επέτρεψαν» την πιο ελεύθερη τοποθέτηση των κτιρίων στον χώρο με αποτέλεσμα το μεγαλύτερο μέρος τους να συσπειρωθεί όσο γίνεται πιο κοντά στο παραλιακό μέτωπο. Αυτό θα μπορούσαμε να το χαρακτηρίσουμε ως μια «πολυτέλεια» που δεν έχει ο οικισμός της Καρδαμύλης λόγω της πολεοδομικής του οργάνωσης.

Για να ελεγχθεί περαιτέρω η μορφολογία του πολεοδομικού χαρακτήρα των υπό εξέταση περιοχών παρουσιάζονται τα στοιχεία όπως έχουν συγκεντρωθεί, από το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος και το Υπουργείο Ενέργειας, περί αυθαίρετης δόμησης των δύο οικισμών, όπως αυτά έχουν δηλωθεί με τους Νόμους περί τακτοποίησης της αυθαίρετης ιδιοκτησίας.

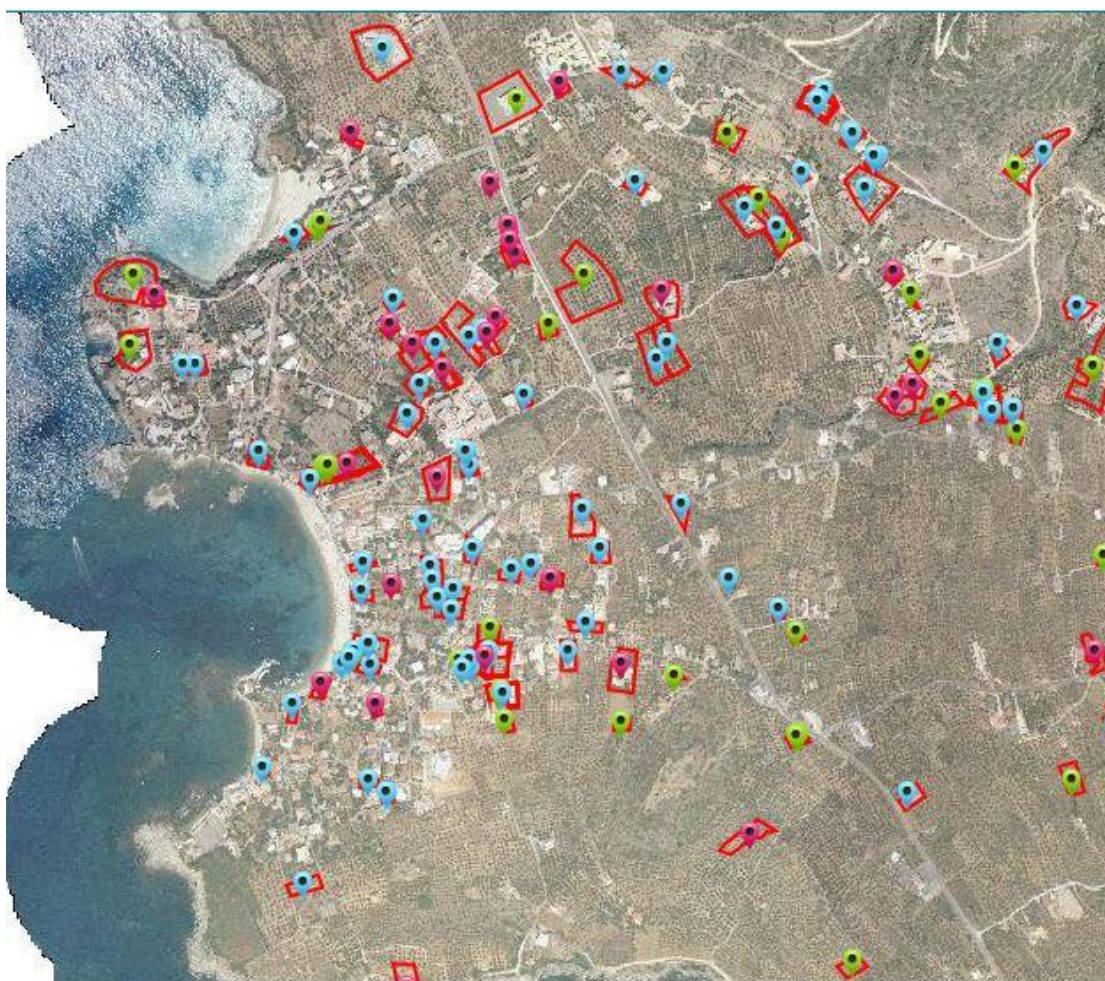
	ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΗΛΩΣΕΩΝ ΑΝΑ ΝΟΜΟ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΧΗ			
ΝΟΜΟΣ	ΔΗΜΟΣ ΔΥΤΙΚΗΣ ΜΑΝΗΣ	Δ.Ε. ΛΕΥΚΤΡΟΥ	ΚΑΡΔΑΜΥΛΗ	ΣΤΟΥΠΑΣ
N.4014/2011	1476	80	39	6
N.4178/2013	3195	593	88	40
N.4495/2017	279	83	2	6
ΣΥΝΟΛΟ	4950	756	129	52

Πηγή: ΤΕΕ

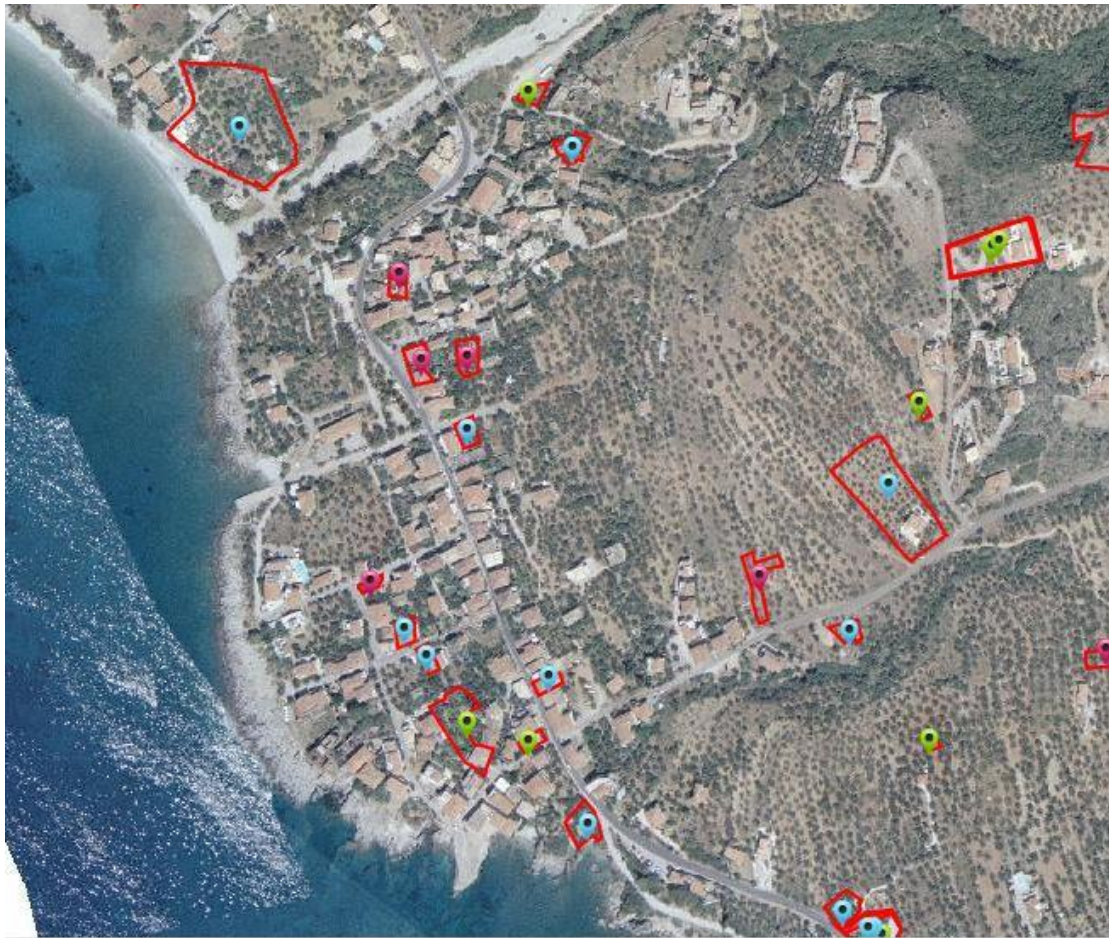
Εκ πρώτης όψεως από τα στοιχεία που φαίνονται στο παραπάνω πίνακα παρατηρούμε ότι στην περιοχή της Καρδαμύλης φαίνεται να υπάρχουν περισσότερες αυθαιρεσίες από ότι στην Στούπα, ωστόσο ο πίνακας αυτός αφορά τις ευρύτερες περιοχές του κάθε οικισμού και έχει ως κριτήριο την τοποθεσία που δηλώθηκαν οι αυθαιρεσίες αυτές ,κατά την διαδικασία υποβολής. Για πιο αξιόπιστα στοιχεία θα πρέπει να εξεταστούν τα στοιχεία αυτά πάνω στις αεροφωτογραφίες των οικισμών όπως φαίνονται στην συνέχεια. Στην εικόνα 1 φαίνονται σημειωμένα με κουκίδες πράσινου μπλε και κόκκινου χρώματος τα σημεία στα οποία έχουν δηλωθεί αυθαιρεσίες τα τελευταία χρόνια. Με πράσινο χρώμα φαίνονται οι δηλώσεις με τον Ν.4014/2011, με μπλε οι δηλώσεις με τον Ν.4178/2013 και με κόκκινο οι δηλώσεις με τον Ν.4495/2017. Σε όλο τον δήμο γενικά παρατηρείται μεγάλο ποσοστό αυθαιρεσίας ιδιαίτερα στις περιοχές κοντά στους οικισμούς, με την περιοχή γύρω από τον οικισμό της Στούπας να παρουσιάζει σαφώς μεγαλύτερο συγκριτικά πρόβλημα.



Εικόνα 1: Δήμος Δυτικής Μάνης, Πηγή: Τ.Ε.Ε.



Εικόνα 2: Οικισμός της Στούπας, Πηγή: Τ.Ε.Ε.



Εικόνα 3: Οικισμός Καρδαμύλης, Πηγή: Τ.Ε.Ε.

Στις εικόνες 2 και 3 φαίνονται οι αυθαιρεσίες που έχουν δηλωθεί εντός του αστικού ιστού των οικισμών και στις γύρω περιοχές τους. Στην εικόνα της Καρδαμύλης παρατηρούνται 22 δηλώσεις αυθαιρεσιών με τις 13 από αυτές να βρίσκονται εντός του οικισμού και εντός του ρυμοτομικού σχεδίου της πόλης. Από την άλλη στην Στούπα εντός του οικισμού μόνο υπάρχουν πάνω από 30 δηλώσεις αλλά και εκτός του οικισμού υπάρχουν και πάλι περισσότερες δηλωμένες αυθαιρεσίες.

Εκτιμούμε ότι δύο παράγοντες μπορεί να οδήγησαν σε αυτή τη διαφορά ανάμεσα στους δύο οικισμούς.

- Από την μια η έλλειψη σχεδίου στην Στούπα αλλά και η καθυστερημένη οριοθέτηση του οικισμού είχαν σαν συνέπεια την έξαρση της αυθαίρετης δόμησης στην περιοχή καθώς δεν μπορούσε να δομηθεί εύκολα η περιοχή σύμφωνα με τις νόμιμες διατάξεις που ίσχυαν μέχρι και πριν την οριοθέτηση του οικισμού.
- Ο άλλος παράγοντας, ο οποίος είναι αμφισβητήσιμος είναι ότι υπάρχει μεγαλύτερη ελκυστικότητα για εγκατάσταση και δόμηση στην Στούπα για αυτό και υπάρχουν και περισσότερες αυθαιρεσίες. Είναι γεγονός πως το πλήθος των κτιρίων φαίνεται να είναι αρκετά μεγαλύτερο στον οικισμό της Στούπας.

Αναλυτικότερα παρουσιάζονται στους επόμενους πίνακες τα στοιχεία των κτιρίων σύμφωνα με την απογραφή του 2011 σε επίπεδο Τοπικής κοινότητας ανά χρονική περίοδο, αριθμό ορόφων και χρήσεις αποκλειστικές και μικτές.

Πίνακας 5. Κτίρια κατά χρονική περίοδο κατασκευής - Απογραφή Κτιρίων 2011													
Περιγραφή διοικητικής διαίρεσης	Σύνολο κτιρίων	Χρονική περίοδος κατασκευής κτιρίου											
		Προ του 1919	1919 - 1945	1946 -1960	1961 - 1970	1971 - 1980	1981 - 1985	1986 - 1990	1991 - 1995	1996 -2000	2001 - 2005	2006 και μετά	Υπό κατασκευή
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	4.105.637	154.006	324.701	573.250	639.475	704.340	402.368	316.799	259.394	254.797	237.460	186.861	52.186
ΔΗΜΟΣ ΔΥΤΙΚΗΣ ΜΑΝΗΣ	7.754	1.101	1.341	510	500	636	445	521	534	608	786	622	150
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΛΕΥΚΤΡΟΥ	5.301	719	730	334	316	397	269	344	365	500	670	519	138
Τοπική Κοινότητα Νεοχωρίου	1.248	58	46	33	50	65	47	94	108	186	274	215	72
Τοπική Κοινότητα Καρδαμύλης	449	182	10	16	14	74	12	64	5	45	8	6	13
Πηγή: Ιδία Επεξεργασία, Δήμος Δυτικής Μάνης													

Αριθμός Οικοδομικών αδειών ανά Τοπική Κοινότητα κατά το έτος 2010				
Περιγραφή διοικητικής διαίρεσης	Σύνολο Οικοδομικών άδειες	Νέες Οικοδομές	Προσθήκες	Επισκευές
Τοπική Κοινότητα Καρδαμύλης	5	3	1	1
Τοπική Κοινότητα Νεοχωρίου	42	25	7	4
Πηγή: Ιδία Επεξεργασία, Δήμος Δυτικής Μάνης				

Περιγραφή διοικητικής διαίρεσης	Σύνολο κτιρίων	Κτίρια κατά αριθμό ορόφων πάνω από το ισόγειο - Απογραφή 2011					Με πυλωτή
		Δεν υπάρχουν όροφοι πάνω από το ισόγειο (ανεξαρτήτως της ύπαρξης υπογείου)	1	2	3	4 και ανω	
ΔΗΜΟΣ ΔΥΤΙΚΗΣ ΜΑΝΗΣ (Έδρα: Καρδαμύλη,η)	7.754	3.368	4.227	155	4	0	62
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΛΕΥΚΤΡΟΥ	5.301	2.154	3.035	109	3	0	28
Τοπική Κοινότητα	449	142	286	21	0	0	0

Καρδαμύλης							
Τοπική Κοινότητα Νεοχωρίου	1.248	465	756	27	0	0	18
Πηγή: Ιδία Επεξεργασία, Δήμος Δυτικής Μάνης							

Περιγραφή διοικητικής διαίρεσης	Σύνολο κτιρίων	Κτίρια αποκλειστικής χρήσης									
		Σύνολο κτιρίων αποκλειστικής χρήσης	Αποκλειστική χρήση κτιρίων								
			Κατοικία	Εκκλησία - Μοναστήρι	Ξενοδοχείο	Εργοστάσιο - Εργαστήριο	Σχολικό κτίριο	Κατάστημα - Γραφείο	Σταθμός αυτοκινήτων (πάρκινγκ)	Νοσοκομείο, κλινική κλπ.	Άλλη χρήση
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	4.105.637	3.775.848	2.990.324	47.872	34.736	30.731	19.474	153.510	16.952	1.749	480.500
ΔΗΜΟΣ ΔΥΤΙΚΗΣ ΜΑΝΗΣ (Έδρα: Καρδαμύλη,)	7.754	7.521	6.267	451	174	42	34	149	5	2	397
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΛΕΥΚΤΡΟΥ	5.301	5.110	4.408	269	145	25	23	100	5	2	133
Τοπική Κοινότητα Καρδαμύλης	449	381	295	17	37	4	2	15	0	0	11
Τοπική Κοινότητα Νεοχωρίου	1.248	1.173	976	18	91	5	5	50	4	0	24
Πηγή: Ιδία Επεξεργασία, Δήμος Δυτικής Μάνης											

Κτίρια μικτής χρήσης										
Περιγραφή διοικητικής διαίρεσης	Σύνολο κτιρίων μικτής χρήσης	Κύρια χρήση κτιρίων μικτής χρήσης								
		Κατοικία	Εκκλησία - Μοναστήρι	Ξενοδοχείο	Εργοστάσιο - Εργαστήριο	Σχολικό κτίριο	Κατάστημα - Γραφείο	Σταθμός αυτοκινήτων (πάρκινγκ)	Νοσοκομείο, κλινική κλπ.	Άλλη χρήση
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	329.789	255.684	515	8.780	3.031	2.379	52.744	515	224	5.917
ΔΗΜΟΣ ΔΥΤΙΚΗΣ ΜΑΝΗΣ (Έδρα: Καρδαμύλη,η)	233	87	0	39	6	1	96	0	0	4
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΛΕΥΚΤΡΟΥ	191	73	0	37	4	1	73	0	0	3
Τοπική Κοινότητα Καρδαμύλης	68	43	0	6	0	0	19	0	0	0
Τοπική Κοινότητα Νεοχωρίου	75	8	0	26	1	1	38	0	0	1
Πηγή: Ιδία Επεξεργασία, Δήμος Δυτικής Μάνης										

Με την μελέτη των παραπάνω δεδομένων παρατηρούμε ότι όπως μπορούσαμε να διακρίνουμε και από τις αεροφωτογραφίες στην περιοχή της Στούπας υπάρχει μεγαλύτερος αριθμός κτιρίων έναντι της Καρδαμύλης. Για την ακρίβεια στην Τοπική Κοινότητα Νεοχωρίου παρατηρούμε 1.248 κτίρια ενώ στην Καρδαμύλη 448. Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός πως στην Καρδαμύλη το 41% περίπου των κτιρίων της προϋφίστανται του έτους 1919, η οποία είναι ένας οικισμός που όπως προαναφέραμε έχει ρυμοτομικό σχέδιο από το 1889 ενώ στην Τ.Κ Νεοχωρίου το 39% των κτιρίων κατασκευάστηκαν μετά το 1999, το έτος που οριοθετήθηκε ο οικισμός της Στούπας. Επίσης η επόμενη χρονική περίοδος με αυξημένο αριθμό κατασκευών για την Καρδαμύλη είναι η περίοδος 1971-1980, στην οποία χρονική περίοδο (το έτος 1976) έχει δημοσιευθεί και η αναθεώρηση – επέκταση του σχεδίου του οικισμού. Είναι επομένως αρκετά σαφές πως η ένταξη περιοχών εντός σχεδίου και η οριοθέτησή τους κατέχει σημαντικό ρόλο στο πλήθος των κτιρίων μιας περιοχής όπως είναι λογικό.

Διαχρονικά ακόμα παρατηρούμε ότι το πλήθος των κατασκευών στην Τ.Κ Νεοχωρίου αυξάνεται ενώ στην Τ.Κ Καρδαμύλης μειώνεται. Από των αριθμό των ορόφων των κτιρίων δεν εξάγεται κάποιο συμπέρασμα καθώς υπάρχει παρόμοια κατανομή ανάμεσα στις δύο περιοχές. Στον πίνακα οικοδομικών αδειών για το έτος 2010, χρονιά που ξεκίνησε η οικονομική χρήση στην Ελλάδα, για τις δύο τοπικές κοινότητες υπάρχει αισθητή διαφορά για τις δύο περιοχές. Με 42 νέες οικοδομικές άδειες έναντι 5 στην Καρδαμύλη, το Νεοχώρι φαίνεται ότι προτιμάτε περισσότερο, για την ανέγερση και την κατασκευή κτιρίων. Βεβαίως η κοινότητα Νεοχωρίου, παρουσίαζε πάντοτε σημαντικό δυναμισμό ως προς την συγκράτηση του πληθυσμού του και ως προς την παραγωγική του βάση (Kyveloy, 1989). Αυτό ενδεχομένως να οφείλεται στον δυναμισμό της Στούπας ως τουριστικού προορισμού επί πολλές δεκαετίες, κάτι που παρείχε τη δυνατότητα στους κατοίκους να επιχειρούν ή να εργάζονται στην Στούπα και να διαμένουν στο Νεοχώριο. (Kyveloy, 1989)

Στην συνέχεια στους επόμενους πίνακες φαίνονται τα κτίρια των δύο περιοχών ανά χρήση. Στον πρώτο πίνακα φαίνονται τα κτίρια αποκλειστικής χρήσης και στον δεύτερο τα κτίρια μικτής χρήσης. Στο σύνολο των κτιρίων και για τις δύο περιοχές παρατηρούμε ότι επικρατούν τα κτίρια αποκλειστικής χρήσης όπως συμβαίνει συνήθως στους οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων. Στην Τοπική Κοινότητα Νεοχωρίου τα κτίρια αποκλειστικής χρήσης αποτελούν το 93% του συνόλου ενώ στην Καρδαμύλη το 85%. Όσον αφορά τις αποκλειστικές χρήσεις ο καταμερισμός των χρήσεων των κτιρίων αναλογικά είναι παρόμοιος και για τις δύο περιοχές, 84% κατοικία για την Καρδαμύλη έναντι 83% για την Στούπα, 8% και 7% αντίστοιχα για τις ξενοδοχειακές μονάδες και 3% με 4% για τα καταστήματα. Στις μικτές χρήσεις ωστόσο υπάρχει μια διαφοροποίηση με την πλειοψηφία των χρήσεων να συνδυάζεται με την κατοικία στην Καρδαμύλη (63% επί του συνόλου των μικτών χρήσεων) ενώ στην Κοινότητα του Νεοχωρίου με τα Καταστήματα και τα ξενοδοχεία (50% και 35% αντίστοιχα, επί του συνόλου των μικτών χρήσεων της περιοχής). Από αυτή την

τάση ωστόσο δεν μπορεί να εξαχθεί κάποιο ασφαλές συμπέρασμα καθώς οι τα κτίρια μικτής χρήσης είναι αισθητά λιγότερα σε σχέση με το σύνολο.

Στο πλαίσιο της έρευνας του πολεοδομικού υποβάθρου των δύο περιοχών πρέπει να αναφέρουμε και τους ισχύοντες όρους δόμησης για την κάθε περιοχή.

Πίνακας Γενικών Όρων Δόμησης Στούπας - Καρδαμύλης		
	Στούπα	Καρδαμύλη
Αρτιότητα	Εμβαδό: 1500τμ	Εμβαδό τομέα Α: 200 τμ
		Εμβαδό τομέα Β: 150τμ
		Πρόσωπο τομέα Α: 10μ
		Πρόσωπο τομέα Β: 8μ
Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος	7.50μ	11μ
Μέγιστος αριθμός ορόφων	2	3
Ποσοστό Κάλυψης	40%	60%

Πηγή: Ιδία επεξεργασία, <http://gis.epoleodomia.gov.gr>

Είναι εμφανές πως οι όροι δόμησης φαίνεται να είναι ευνοϊκότεροι στην Καρδαμύλη απ' ότι στην Στούπα καθώς μπορούν να δομηθούν μεγαλύτερα κτίρια σε μικρότερα οικοπέδα. Ωστόσο οι όροι δόμησης δεν αρκούν από μόνοι τους σαν απόλυτοι αριθμοί, αλλά πρέπει να ληφθεί υπόψη η έκταση που καταλαμβάνουν τα πολύγωνα τους. Στην φωτογραφία που ακολουθεί φαίνονται τα πολύγωνα όρων δόμησης και των δύο οικισμών, ώστε να μπορέσει να γίνει η απαραίτητη σύγκριση μεταξύ τους. Είναι προφανές ότι το πολύγωνο της Στούπας είναι αρκετά μεγαλύτερο, ωστόσο δημιουργήθηκε πολύ αργότερα από αυτό της Καρδαμύλης. Το πολύγωνο της Καρδαμύλης με την μορφή που έχει σήμερα με το τελευταίο διάταγμα επέκτασης του ρυμοτομικού του οικισμού ενώ της Στούπας με την οριοθέτηση του οικισμού.



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

4.4 Γενικά Στοιχεία

Για να μπορέσουμε να συγκρίνουμε το αποτέλεσμα της ανάπτυξης των δύο περιοχών πρέπει να εξετάσουμε και τα γενικά στοιχεία που χαρακτηρίζουν τις περιοχές αυτές πέρα από τα άμεσα επηρεαζόμενα από το πολεοδομικό τους υπόβαθρο που αναλύονται στη προηγούμενη ενότητα.

Στην συνέχεια ακολουθεί ο πίνακας απασχόλησης των δύο περιοχών σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΣΥΕ για τον 1991. Στο σημείο αυτό λόγω της υπόθεσης που ερευνούμε εάν δηλαδή το πολεοδομικό υπόβαθρο της κάθε περιοχής επηρεάζει την αναπτυξιακή της φυσιογνωμία πρέπει να αναφέρουμε ότι η οριοθέτηση του οικισμού της Στούπας έγινε το 1999 επομένως, δεν μπορούμε να εξάγουμε σαφή συμπεράσματα σε σχέση με την ερευνά μας. Ωστόσο παρατίθεται ο επόμενος πίνακας για μία πιο σαφή εικόνα της οικονομικής κατάστασης των δύο περιοχών.

Πίνακας Οικονομικά Ενεργών και μη ανά Τοπική Κοινότητα το έτος 1991					
Περιγραφή διοικητικής διαίρεσης	Απασχολούμενοι	Άνεργοι	Από αυτούς νέοι	Οικονομικά μη ενεργοί	Σύνολο
Δ.Ε Λεύκτρου	1546	217	77	2153	3993
Τ.Κ Καρδαμύλης	146	57	6	195	404
Τ.Κ Νεοχωρίου	398	65	19	446	928
Πηγή: Ιδία Επεξεργασία, Δήμος Δυτικής Μάνης					

Μελετώντας τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα παρατηρούμε ότι σε αμφότερες τις περιοχές μελέτης μας, ο μισός πληθυσμός ανήκει στους οικονομικά μη ενεργούς (48% και στις δύο περιοχές). Στις υπόλοιπες κατηγορίες αναλογικά δεν υπάρχει σημαντική διαφοροποίηση στις δύο περιοχές, καθώς οι παράγοντες που επηρεάζουν την αναπτυξιακή κατάσταση των δύο περιοχών είναι παρόμοιοι. Όπως προαναφέραμε στην αρχή του κεφαλαίου πρόκειται για δύο οικισμούς παρόμοιου μεγέθους, και οι δύο παράκτια χωροθέτησης με τις ίδιες αποστάσεις από μεγάλα αστικά κέντρα. Ακόμα και οι δύο περιοχές βάσιζαν και βασίζουν την οικονομική τους ευημερία στον τουρισμό και στην αγροτική παραγωγή με μια αυξημένη συμπληρωματικότητα στην απασχόληση (Kyveloy, 1998). Βασικοί πόροι τους ήταν πάντα η αξιοποίηση και καλλιέργεια της ελιάς, η οικοδομική δραστηριότητα και ο τουρισμός που άλλωστε αλληλοτροφοδοτούνταν.

Αναλύοντας παραπάνω την οικονομική παραγωγή των περιοχών σύμφωνα με στοιχεία που παραχωρήθηκαν από τον Δήμο Δυτικής Μάνης έχουμε 87 καταγεγραμμένες επιχειρήσεις και καταστήματα στην περιοχή της Καρδαμύλης τα οποία όλα ανήκουν στην μαζική εστίαση και αναψυχή. Αντίστοιχα για την Στούπα

Νεοχωρίου έχουμε 157 επιχειρήσεις. Στην συνέχεια εξετάζονται τα στατιστικά στοιχεία για τον τουρισμό των δύο περιοχών όπως παραδόθηκαν κατά το έτος 2009 από τον Δήμο.

Δημοτικό Διαμέρισμα	ΚΑΡΔΑΜΥΛΗΣ	ΝΕΟΧΩΡΙΟΥ
ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ % ΤΟΥ Δ.Δ.	24	49.9
ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΩΜΑΤΙΩΝ	283	296
ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΛΙΝΩΝ	511	517
Αφίξεις στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου από χώρες εντός Ευρωπαϊκής Ζώνης Ελεύθερων Συναλλαγών (ΕΖΕΣ)	377	725
Αφίξεις στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου από Αμερική	670	53
Αφίξεις στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου από Ασία	89	8
Αφίξεις στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου από Ωκεανία	22	5
Αφίξεις στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου από Γερμανία	508	130
Αφίξεις στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου από Ηνωμένο Βασίλειο	568	2241
Γενικό Σύνολο Αφίξεων	7358	6770
Πηγή: Ιδία Επεξεργασία, Δήμος Δυτικής Μάνης		

Δημοτικό Διαμέρισμα	ΚΑΡΔΑΜΥΛΗΣ	ΝΕΟΧΩΡΙΟΥ
Διανυκτερεύσεις στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου από χώρες εντός Ευρωπαϊκής Ζώνης Ελεύθερων Συναλλαγών (ΕΖΕΣ)	1404	5259
Διανυκτερεύσεις στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου από Αμερική	1571	167
Διανυκτερεύσεις στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου από Ασία	241	12
Διανυκτερεύσεις στα καταλύματα από Ωκεανία	63	5
Διανυκτερεύσεις στα καταλύματα από Γερμανία	2887	426

Διανυκτερεύσεις στα καταλύματα από Ηνωμένο Βασίλειο	3201	19209
Γενικό Σύνολο Διανυκτερεύσεων	26534	38588
Πηγή: Ιδία Επεξεργασία, Δήμος Δυτικής Μάνης		

Η πληρότητα στο Δημοτικό Διαμέρισμα Νεοχωρίου είναι σημαντικά μεγαλύτερη από αυτή της Καρδαμύλης με 50% έναντι 24% για σχεδόν τον ίδιο αριθμό δωματίων και κλινών και στις δύο περιοχές. Παρατηρούμε ωστόσο ότι ο αριθμός συνολικός αφίξεων στην Καρδαμύλη είναι μεγαλύτερος ελαφρώς, ωστόσο στο Δ.Δ Νεοχωρίου το σύνολο διανυκτερεύσεων είναι πολύ μεγαλύτερο. Με μία πιο προσεκτική ματιά στον παραπάνω πίνακα παρατηρούμε ότι υπάρχει και διαφορά στο είδος των τουριστών των δύο προορισμών. Στην Καρδαμύλη υπάρχει μεγαλύτερη ποικιλομορφία και τουρίστες από όλο τον κόσμο ενώ αντίθετα στο Δ.Δ Νεοχωρίου παρατηρούμε ότι η πλειοψηφία των τουριστών είναι από το Ηνωμένο Βασίλειο. Κατά γενική ομολογία του τοπικού πληθυσμού, οι Βρετανοί αρέσκονται σε διαφορετικό είδος τουρισμού απ' ό,τι οι υπόλοιποι τουρίστες. Οι Βρετανοί προτιμούν περισσότερο την διασκέδαση του μαζικού τουρισμού, όπου έρχονται στην Ελλάδα για την διασκέδαση που προσφέρει κυρίως, επισκέπτονται μπαρ, καφετέριες και νυχτερινά κλαμπ και πολλές φορές φτάνουν σε ακραία σημεία μέθης ενοχλώντας και τον τοπικό πληθυσμό. Αντίθετα οι τουρίστες από άλλες περιοχές όπως Ασία και Γερμανία που φαίνεται να υπάρχει μεγάλο ποσοστό στην Καρδαμύλη, αρέσκονται σε έναν πιο ποιοτικό και μη θορυβώδη τουρισμό με οικολογικό και πολιτισμικό προσανατολισμό και προτιμούν να επισκέπτονται τις καθαρές παραλίες της χώρας και τα πολιτιστικά της μνημεία. Ωστόσο και στην περιοχή της Καρδαμύλης υπάρχουν αρκετοί Βρετανοί αναλογικά με τις υπόλοιπες πληθυσμιακές ομάδες που επισκέπτονται την περιοχή. Υπάρχει η περίπτωση βέβαια να διαμένουν στην Καρδαμύλη και να διασκεδάζουν στην Στούπα.

Στο σημείο αυτό πρέπει να αναφερθεί μια ακόμα σημαντική διαφορά στο τουριστικό προϊόν που απολαμβάνουν οι Βρετανοί σε σχέση με τους υπόλοιπους. Πολλές φορές επισκέπτονται τους προορισμούς της χώρας συμμετέχοντας σε πακέτα all inclusive από τα ταξιδιωτικά πρακτορεία, μειώνοντας έτσι και τα οικονομικά και πολλαπλασιαστικά οφέλη που έχει η περιοχή από την έλευση των τουριστών.

Μία απλή αναζήτηση στα μέσα κοινωνικής δικτύωσης μπορεί εύκολα να μας δείξει την διαφορά του τουριστικού προϊόντος των δύο οικισμών. Εάν σε κάποιο μέσο κοινωνικής δικτύωσης θέσουμε ως κριτήριο στην μηχανή αναζήτησης την τοποθεσία Καρδαμύλη θα δούμε φωτογραφίες από όλο τον οικισμό και από τα γραφικά ιστορικά κτίρια που τον απαρτίζουν αλλά και από παραλίες. Από την άλλη στην Στούπα μπορούμε να δούμε κατά κύριο λόγο φωτογραφίες από την παραλία της, όπου είναι εντελώς σαφές ότι ο οικισμός έχει αναπτυχθεί γύρω από αυτήν. Εν ολίγοις ο βασικός πόλος που έλκει τους τουρίστες στην περιοχή της Στούπας είναι η παραλία της, ενώ στην Καρδαμύλη ο γραφικός οικισμός και η πολιτιστική κληρονομιά (Παλιά

Καρδαμύλη κλπ). Ενδεικτικά παραθέτονται δύο φωτογραφίες στην συνέχεια, αριστερά από την παραλία της Στούπας και δεξιά από τον οικισμό της Καρδαμύλης.



Επιχειρησιακό πρόγραμμα Δήμου Δυτικής Μάνης

Για την περαιτέρω έρευνα των δύο περιοχών, και την εξέταση της αναπτυξιακής τους φυσιογνωμίας, πρέπει να εξετασθούν και τα στοιχεία που υπάρχουν στο επιχειρησιακό του Δήμου Δυτικής Μάνης. Όπως αναφέρεται στο επιχειρησιακό πρόγραμμα καταλυτικό ρόλο για την προώθηση της τοπικής ανάπτυξης κατέχουν

- «η προστασία και αναβάθμιση του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος (τεχνικές υποδομές και δίκτυα εξυπηρέτησης, προστασία και αειφόρος διαχείριση του φυσικού περιβάλλοντος, χωροταξία και πολεοδομία.)»
- «Βελτίωση της κοινωνικής και οικονομικής ευημερίας των κατοίκων της περιοχής»

Είναι εμφανές πως για τον Δήμο η χωροταξία και πολεοδομία αποτελούν βασικά εργαλεία για την ανάδειξη και προστασία του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος των περιοχών.

Δημογραφικά

Απαραίτητο συστατικό για την σύγκριση της δομής δύο περιοχών είναι τα δημογραφικά χαρακτηριστικά κάθε περιοχής. Στην συνέχεια θα επιχειρήσουμε να αναλύσουμε ποιος οικισμός έχει τον μεγαλύτερο δείκτη γήρανσης, τι εθνικότητας είναι οι περισσότεροι κάτοικοι της κάθε περιοχής και τον ρυθμό εξέλιξης τους πληθυσμού τους, σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία της Ε.Σ.Υ.Ε. και του Επιχειρησιακού Σχεδίου του Δήμου Δυτικής Μάνης.

Ο πληθυσμός της Δυτικής Μάνης ακολουθεί το ίδιο μοτίβο με το πρότυπο της πληθυσμιακής εξέλιξης όλων των Δήμων της Ελληνικής υπαίθρου. Μετά το τέλος

του Β' Παγκοσμίου Πολέμου υπήρξε μεγάλη διαφυγή του αγροτικού πληθυσμού και κυρίως των νέων προς τα αστικά κέντρα. Ο πραγματικός πληθυσμός του Καλλικρατικού Δήμου Δυτικής Μάνης εμφανίζει αυξητικές τάσεις μόνο την δεκαετία 1981-1991, ενώ τις υπόλοιπες δεκαετίες από το 1971 έως το 2011 εμφανίζει πτωτικές τάσεις. Οι όποιες αυξήσεις του πληθυσμού παρότι κρίνεται ότι είναι μικρότερες των καταγροφομένων, δείχνουν τις πραγματικές πληθυσμιακές ανακάμψεις του Δήμου, οι οποίες οφείλονται στην τουριστική ανάπτυξη της περιοχής, την παλιννόστηση από την Αθήνα και το εξωτερικό και ιδιαίτερα στην εγκατάσταση αλλοδαπών στην περιοχή¹⁰, οι οποίοι ασχολούνται κατά βάση με την εκμετάλλευση των ελαιοκαλλιιεργειών αλλά και στην παρουσία μεγάλου μέρους οικονομικών μεταναστών. Ενδεικτικό της μεγάλης μείωσης του πληθυσμού του Δήμου είναι η ύπαρξη 14 εγκαταλελειμμένων οικισμών μέχρι το 2011 σύμφωνα με την μελέτη «ΝΟΜΑΡΧΙΑΚΗ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ, 2002. Προοπτικές αξιοποίησης των εγκαταλελειμμένων οικισμών του Νομού Μεσσηνίας. Αθήνα, TEAM 4 ΕΕ».

Στις δύο Δημοτικές Ενότητες του Δήμου Αβίας και Λεύκτρου ο πληθυσμός σύμφωνα με τα στοιχεία της απογραφής του 2001 ήταν 2.391 και 4.267 κάτοικοι αντίστοιχα. Εντός του Δήμου οι συγκεντρώσεις του πληθυσμού διαφοροποιούνται αναλόγως με την οικονομική δραστηριότητα της κάθε περιοχής, το ανάγλυφό της και την συγκέντρωση υποδομών (δημόσιες υπηρεσίες, σχολεία κλπ). Το μεγαλύτερο ποσοστό του πληθυσμού συγκεντρώνεται στις παράκτιες περιοχές λόγω του αυξημένου τουρισμού και στις πεδινές όπου βρίσκονται και οι περισσότερες καλλιεργήσιμες εκτάσεις. Επομένως όπως είναι λογικό την μεγαλύτερη μείωση πληθυσμού εμφανίζουν οι ορεινοί πληθυσμοί του Δήμου, όπου και ο πληθυσμός που κατοικεί σε αυτούς σε πολύ μεγάλο ποσοστό μετακινείται καθημερινά για εργασία στους παραθαλάσσιους - πεδινούς οικισμούς σύμφωνα με τις δηλώσεις του Δημάρχου Δυτικής Μάνης και των υπαλλήλων του Δήμου.

Σύμφωνα με τα πιο πρόσφατα στοιχεία του Δήμου Δυτικής Μάνης για την μεταβολή του πληθυσμού των οικισμών του Δήμου οι ορεινοί οικισμοί έχουν σταθερά αρνητική μεταβολή με εξαίρεση την δεκαετία 1981 -1991, ενώ οι πεδινοί έχουν σταθερά την μεγαλύτερη αύξηση σε σύγκριση με τους υπολοίπους. Τόσο ο οικισμός της Καρδαμύλης όσο και της Στούπας είναι παραθαλάσσιοι και πεδινοί επομένως ανήκουν στην κατηγορία των οικισμών με θετική μεταβολή πληθυσμού, τουλάχιστον μέχρι και την περίοδο της έντονης αστικοποίησης. Σημαντικό ρόλο ωστόσο για την ποιότητα ζωής των κατοίκων ενός οικισμού και για την οργάνωση του δομημένου περιβάλλοντος επέχει η πυκνότητα του πληθυσμού των οικισμών. Ο Δήμος που μελετάμε έχει πυκνότητα μόλις 18 κατοίκων ανά τετραγωνικό χιλιόμετρο, που σημαίνει ότι είναι ιδιαίτερα αραιοκατοικημένος, ωστόσο μεγάλο μέρος της επιφάνειας του είναι ορεινό, και καταλαμβάνεται από λοφοσειρές, οι οποίες είναι μη κατοικήσιμες.

¹⁰ Κεφάλαιο 1.5 Επιχειρησιακό πρόγραμμα Δήμου Δυτικής Μάνης

Η πληθυσμιακή πυκνότητα των Τοπικών Κοινοτήτων που ανήκουν οι μελετώμενοι οικισμοί είναι για την μεν Καρδαμύλη 68,77 άτομα ανά τ. χλμ ενώ για την Τ.Κ Νεοχωρίου όπου ανήκει και η Στούπα 134,87 άτομα ανά τ. χλμ. Η Τ.Κ Νεοχωρίου μαζί με την Τ.Κ Αγίου Νικολάου (139,95) οι οποίες γειτνιάζουν, παρουσιάζουν την μεγαλύτερη πληθυσμιακή πυκνότητα στον Δήμο ωστόσο και πάλι δεν μπορούν να χαρακτηριστούν πυκνοκατοικημένες. Πάρα ταύτα πρέπει να αναφερθεί ότι κατέχουν την διπλάσια πυκνότητα από τον αμέσως επόμενο σε σειρά οικισμό στον Δήμο. Η Τοπική Κοινότητα Καρδαμύλης είναι 4^η σε σειρά από το σύνολο 27 Τοπικών Κοινοτήτων. Η 3^η σε σειρά Τ.Κ είναι της Αβίας, η οποία είναι επίσης παραθαλάσσια και πεδινή. Χαρακτηριστικό και των τεσσάρων τοπικών κοινοτήτων είναι ότι βρίσκονται στον άξονα της επαρχιακής οδού Καλαμάτας – Αρεόπολης που όπως είναι λογικό έχει επηρεάσει την ανάπτυξη του καθώς διευκολύνεται η πρόσβαση σε αυτούς. Συγκεκριμένα ο δρόμος διασχίζει το βόρειο τμήμα του οικισμού της Καρδαμύλης και συνορεύει με το βόρειο άκρο του οικισμού της Στούπας όπως φαίνεται και στις ακόλουθες εικόνες.



Εικόνα: Οικισμός Καρδαμύλης Πηγή: Google earth



Εικόνα: οικισμός της Στούπας Πηγή: Google earth

Όλοι οι οικισμοί του Δήμου σύμφωνα με το ΥΠΕΧΩΔΕ χαρακτηρίζονται ως οικισμοί 4^{ου} επιπέδου εκτός της Καρδαμύλης η οποία αποτελεί 3^{ου} επιπέδου ως έδρα Δήμου και ιστορικός πόλος.

Στα δημογραφικά χαρακτηριστικά του Καλλικρατικού Δήμου παρατηρούμε ότι ο μεγαλύτερος πληθυσμός του συγκεντρώνεται στην Στούπα, στον ένα από τους δύο οικισμούς που έχουμε επιλέξει για την σύγκριση των δύο περιοχών. Αποτελεί τον μοναδικό οικισμό της περιοχής που σύμφωνα με τα πιο πρόσφατα διαθέσιμα στοιχεία είχε πληθυσμό πάνω από 500 κατοίκους και συγκεντρώνει το 7% του συνολικού πληθυσμού του Δήμου, με τον υπόλοιπο πληθυσμό να διαχέεται σε όλους τους υπόλοιπους οικισμούς. Στον παρακάτω πίνακα φαίνεται ο πληθυσμός των δύο οικισμών ανά δεκαετία από το 1971 έως το 2001.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΑΝΑ ΕΤΟΣ ΚΑΙ ΑΝΑ ΟΙΚΙΣΜΟ					
ΟΙΚΙΣΜΟΣ	1971	1981	1991	2001	Συμμετοχή επί της % του πληθυσμού στο σύνολο του Δήμου
Στούπα	159	350	725	625	7,2
Καρδαμύλη	397	365	574	477	3,8

Πηγή: Ιδία Επεξεργασία, Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Δυτικής Μάνης 2012-2014

Παρατηρούμε ότι πληθυσμιακά οι δύο οικισμοί σε απόλυτους αριθμούς απείχαν το 2001 μόλις 148 κατοίκους. Ωστόσο η συμμετοχή στο ποσοστό του συνόλου του Δήμου έχει μια απόκλιση της τάξεως 3,4 %. Παρ αυτά αποτελούν από τους οικισμούς με την μεγαλύτερη πληθυσμιακή συγκέντρωση, άλλοι οικισμού του Δήμου που παρουσιάζουν συγκριτικά μεγάλη συμμετοχή στο σύνολο σε ποσοστό άνω του 5% είναι οι οικισμοί: Κάμπος και Άγιος Νικόλαος, οι υπόλοιποι οικισμοί συμμετέχουν σε

πολύ μικρότερο ποσοστό, οι περισσότεροι από τους οποίους δεν διαθέτουν καθόλου οριοθέτηση με το προεδρικό διάταγμα του 1985 ή τα όρια τους έχουν καθοριστεί σκαριφηματικά ως οικισμοί προ του 1923. Υπάρχει δηλαδή ένας συσχετισμός ανάμεσα στον πληθυσμό των οικισμών και στο γεγονός αν είναι οριοθετημένοι, ωστόσο υπάρχουν και άλλοι παράγοντες που έχουν αποδυναμώσει αυτούς τους οικισμούς όπως ορεινότητα, έλλειψη τουρισμού, εγγύτητα σε μεγάλους πόλους, ελλιπή οδικό δίκτυο κ.λπ. Το φαινόμενο αυτό δεν ερευνάτε στην παρούσα εργασία και μένει μετέωρο το ερώτημα αν η έλλειψη του πολεοδομικού σχεδιασμού συμβάλλει στην εγκατάλειψη των οικισμών;

Όπως αναφέρθηκε προηγουμένως ο οικισμός της Στούπας συγκεντρώνει μεγάλο ποσοστό του πληθυσμού του Δήμου, αλλά πρέπει να αναφερθεί ότι μεγάλο μέρος είναι αλλοδαποί που έχουν εγκατασταθεί στους οικισμούς για την αξιοποίηση και καλλιέργεια της γης και ετεροδημότες οι οποίοι έχουν εγκατασταθεί στην Στούπα λόγω του τουρισμού τα οποία αποτελούν σημαντικά χαρακτηριστικά της δημογραφίας του πληθυσμού. Για την ακρίβεια για το έτος 2001 η Τοπική Κοινότητα της Καρδαμύλης είχε 51 αλλοδαπούς σε σύνολο 442 ατόμων και 8 ετεροδημότες, ενώ η Τοπική Κοινότητα Νεοχωρίου 273 αλλοδαπούς σε σύνολο 1016 ατόμων και 47 ετεροδημότες. Η συντριπτική πλειοψηφία του συνολικού πληθυσμού των αλλοδαπών του Δήμου Δυτικής Μάνης αντιστοιχεί σε άτομα Αλβανικής υπηκοότητας και έπονται τα άτομα Γερμανικής υπηκοότητας ωστόσο υπάρχει χάσμα μεταξύ των δύο αυτών ποσοστών καθώς τα άτομα Αλβανικής καταγωγής είναι το 67.6 % του πληθυσμού των αλλοδαπών, οι Γερμανοί κατέχουν μόλις το ποσοστό 7,8%.¹¹ Ο πληθυσμός των ατόμων Γερμανικής καταγωγής που μένουν στον Δήμο αφορά κυρίως άτομα τα όποια έχουν συνταξιοδοτηθεί από την χώρα καταγωγής τους και έρχονται να μείνουν στην Ελλάδα, αναζητώντας κατοικία συνήθως παραθαλάσσιες περιοχές.

Σε επίπεδο τοπικών κοινοτήτων δεν υπάρχουν στοιχεία για την εσωτερική κατανομή του πληθυσμού κατά φύλλο, παρ' όλα αυτά στα στοιχεία που υπάρχουν διαθέσιμα¹² για όλο τον δήμο Δυτικής Μάνης οι άνδρες και οι γυναίκες είναι ισοκατανεμημένοι. Ενδιαφέρον προκαλεί όμως το γεγονός ότι η ίση κατανομή μεταξύ των φύλων δεν είναι ίση και ανάμεσα σε όλες τις πληθυσμιακές ομάδες. Στις ηλικίες από 20 έως 40, που είναι και το μεγαλύτερο εύρος της παραγωγικής ηλικίας, υπάρχουν πολλοί περισσότεροι άντρες, καθώς οι ευκαιρίες εργασίας που υπάρχουν στον Δήμο αφορούν κυρίως τον αντρικό πληθυσμό. Όσον αφορά την σύγκριση των δημογραφικών χαρακτηριστικών των δύο οικισμών, ένα χαρακτηριστικό που τόνισαν και οι κάτοικοι της σε συνέντευξη που παραχωρήθηκε στα πλαίσια της παρούσας εργασίας αφορούσε την γήρανση του πληθυσμού της Καρδαμύλης σε σύγκριση με τον οικισμό της Στούπας. Σε όλο το εύρος του Καλλικρατικού Δήμου υπερέχουν οι ηλικίες άνω των 60 ετών, που φαίνεται ξεκάθαρα η γήρανση του πληθυσμού. Η πλειοψηφία των νέων ηλικιών μένει σε παραλιακούς οικισμούς και αυξάνεται εποχιακά λόγω του τουρισμού τους θερινούς μήνες. Τους μικρότερους δείκτες γήρανσης στην Δημοτική

¹¹ Τα στοιχεία παραχωρήθηκαν από τον Δήμο Δυτικής Μάνης

¹² Στοιχεία απογραφής ΕΣΥΕ 2011

Ενότητα Λεύκτρου παρουσιάζει η ΤΚ Νεοχωρίου (δείκτης γήρανσης 103) και Αγίου Νικολάου (Δείκτης Γήρανσης 96) ενώ της Καρδαμύλης με δείκτη γήρανσης 244 έχει τον 4^ο μικρότερο δείκτη στην δημοτική ενότητα και τον 10^ο σε όλο τον Δήμο, ενώ του Νεοχωρίου είναι ο 2^{ος} μικρότερος αμέσως μετά την γειτονική κοινότητα του Αγίου Νικολάου. Υπολογίζοντας και τον πληθυσμό των ατόμων που δεν έχουν ξεπεράσει το 19^ο έτος της ηλικίας τους το έτος 2001 στην μεν Τ.Κ Καρδαμύλης έχουμε 61 άτομα ενώ αντίστοιχα στην κοινότητα Νεοχωρίου 228 άτομα, η διαφορά αυτή αποτελεί πολύ σημαντική ένδειξη της γήρανσης του πληθυσμού και μελλοντικά υπό την προϋπόθεση βέβαια ότι δεν θα επηρεάσουν άλλοι παράγοντες την δομή του πληθυσμού.

Συμπερασματικά οι ουσιαστικές διαφορές που παρατηρούνται ανάμεσα στους δύο οικισμούς είναι το μέγεθος του πληθυσμού, όπου ο οικισμός της Στούπας αποτελεί τον οικισμό που συμβάλει το μέγιστο στον πληθυσμό του Δήμου, και υπερέχει σημαντικά στις νέες και παραγωγικές ηλικίες, είναι σαφές επομένως πως πρόκειται για τον οικισμό ίσως με τις περισσότερες προοπτικές για μελλοντική ανάπτυξη στον Δήμο της Δυτικής Μάνης. Αντίστοιχα η Καρδαμύλη παρουσιάζει αξιοπρεπή στοιχεία σε σύγκριση με τους ορεινούς οικισμούς του Δήμου, ωστόσο φαίνεται να φθίνει διαχρονικά και να υστερεί σημαντικά με άλλους παρόμοιους παραλιακούς οικισμούς παρά το γεγονός ότι αποτελεί και έδρα του Δήμου.

4.5 Συμπεράσματα

Στην σύγκριση που προηγείται στις δύο περιοχές στα προηγούμενα κεφάλαια προκύπτουν τα εξής αποτελέσματα. Θεσμικά σε επίπεδο ρυθμιστικού σχεδιασμού υπάρχει απόκλιση μεταξύ των δύο περιοχών καθώς η Καρδαμύλη διαθέτει ρυμοτομία και στην Στούπα έχει γίνει σχετικά πρόσφατα οριοθέτηση του οικισμού. Υπάρχει και σημαντική χρονική διαφορά καθώς η πρώτη έγκριση του ρυμοτομικού της Καρδαμύλης έγινε το 1889 ενώ η οριοθέτηση του οικισμού της Στούπας το 1999 έναν αιώνα μετά.

Η πρώτη σημαντική διαφορά που παρατηρούμε στις δύο περιοχές είναι η πλειοψηφία κατασκευής των κτιρίων σε συνάφεια με το έτος έκδοσης των αντίστοιχων πολεοδομικών διαταγμάτων για τις δύο περιοχές. Το δομημένο περιβάλλον της Καρδαμύλης δημιουργήθηκε καιρό πριν από αυτό της Στούπας. Ωστόσο εύκολα αντιλαμβάνεται κανείς την οργανωμένη ρυμοτομία της Καρδαμύλης σε πλήρη αντίθεση με την διάσπαρτη δόμηση που επικρατεί στην Στούπα, γεγονός που μας δείχνει την σημασία της ρυμοτομίας. Μια ακόμη ουσιαστική διαφορά μεταξύ των δύο περιοχών είναι ο πληθυσμός τους, με αυτόν της Στούπας να καταλαμβάνει το μεγαλύτερο ποσοστό ολόκληρου του Καλλικρατικού Δήμου. Στο σημείο αυτό πρέπει να σχολιαστεί η γήρανση του πληθυσμού της Καρδαμύλης, ύστερα και από παρατηρημένη μειωμένη γεννητικότητα μέχρι και την δεκαετία του '80 (Kyveloy, 1989) για την οποία προδιαγράφεται πιο δυσοίωνο το μέλλον της από ότι στην Στούπα που διαθέτει και νεανικό πληθυσμό.

Στις διαφορές ακόμα εντοπίζεται η διαφορά του αριθμού των πολεοδομικών διαταγμάτων των δύο περιοχών, το γεγονός ότι υπάρχουν ζητήματα στην Καρδαμύλη με την αδυναμία εφαρμογής οικοδομικών γραμμών και σύμφωνα με τις μαρτυρίες των εργαζομένων μηχανικών του Δήμου και του Δημάρχου η ύπαρξη σχεδίου πόλης έχει συμβάλει σημαντικά στην διατήρηση της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας της Καρδαμύλης και στην ελκυστικότητα της σε συγκεκριμένες ομάδες επισκεπτών/τουριστών.

Είναι εμφανές πως ο οικισμός της Στούπας διέθετε μεγάλη δυναμική, κυρίως λόγω του τουρισμού του, καθώς σε έναν περιβάλλον οικονομικής αστάθειας και έντονης αστικοποίησης φαίνεται να είναι ένας από τους οικισμούς που δεν παρουσιάζει τάσεις εγκατάλειψης. Το γεγονός ωστόσο ότι δεν διέθετε καμία οριοθέτηση λειτουργούσε ανασταλτικά στην αναπτυξιακή του δυναμική, και από την στιγμή της οριοθέτησης του και έπειτα αναπτύχθηκε ο αριθμός των κτιρίων και αξιοποιήθηκε το τουριστικό του προϊόν. Από την άλλη η Καρδαμύλη επηρεασμένη από τους εξωτερικούς παράγοντες (αστικοποίηση, οικονομική κρίση) φαίνεται να φθίνει με τον χρόνο. Η ρυμοτομία της και η εφαρμογή της πολεοδομικής νομοθεσίας έχει διατηρήσει την ποιότητα της, αλλά έχει λειτουργήσει και σαν εμπόδιο με τα προβλήματα που έχει και με τις δυσκολίες στην εφαρμογή της.

Το μήνυμα που προκύπτει από την μελέτη των δύο συγκεκριμένων οικισμών είναι ότι **η ύπαρξη του χωρικού/πολεοδομικού σχεδιασμού δεν είναι από μόνη της αρκετή για την ανάπτυξη μιας περιοχής** καθώς υπάρχουν πολυπληθείς παράγοντες που επηρεάζουν το περιβάλλον (φυσικό, οικονομικό και δομημένο).

Παρ' όλα αυτά η μη ύπαρξη χωρικού σχεδιασμού ή η ελαττωματική εφαρμογή του μπορούν να αποτελέσουν σημαντική τροχοπέδη για την εξέλιξη μιας περιοχής, επομένως πρέπει η πολιτεία να θέσει σαφές, ορθό και πάνω από όλα πλήρη χωρικό σχεδιασμό σε όλες τις περιοχές που διαθέτουν δομημένο περιβάλλον ή αναμένεται να αναπτύξουν. Ο Σχεδιασμός αυτός θα πρέπει να βρίσκεται σε πλήρη εναρμόνιση με τους παράγοντες της κάθε περιοχής και τις δυναμικές και δυνατότητες κάθε εποχής ώστε να δίνει ίσες ευκαιρίες στην ανάπτυξη και να μην εμποδίζει την εξέλιξη της.

4.6 ΚΑΛΑΜΑΤΑ

Άλλη μια περίπτωση πόλεως που ο παράγοντας του χωρικού σχεδιασμού φαίνεται να μην επηρέασε άμεσα την ανάπτυξη και την εξέλιξη της πόλης, είναι αυτή της πόλης της Καλαμάτας. Μια πόλη 54.100 κατοίκων, η οποία αποτελεί και μία από τις πιο βασικές σχέσεις εξαρτήσεως για τις άλλες δύο περιοχές που μελετάμε στην παρούσα εργασία (Καρδαμύλη, Στούπα). Η Καλαμάτα θεωρείται ότι είναι μια από τις ελληνικές πόλεις με τον πλέον ενημερωμένο πολεοδομικό σχεδιασμό καθώς λόγω του μεγάλου σεισμού το 1986, προέκυψε η ανάγκη ανοικοδόμησης της πόλης που οδήγησε με την σειρά της, σε αναθεωρήσεις του σχεδίου της. Διαθέτει εγκεκριμένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο το οποίο και ενημερώθηκε σχετικά πρόσφατα με την έκδοση του νέου ΓΠΣ το 2011 που έχει δημοσιευθεί στο ΦΕΚ 77/ΑΑΠ/2011. Οι

επεκτάσεις του σχεδίου της έχουν γίνει όλες με εγκεκριμένες Πολεοδομικές μελέτες. Συνεπώς αποτελεί μια πόλη με οργανωμένες χρήσεις γης και οργανωμένη πολεοδομική νομοθεσία στα πλαίσια που αυτό είναι εφικτό στο ελληνικό κράτος. Ωστόσο η πόλη δεν είχε εκμεταλλευτεί τα συγκριτικά της πλεονεκτήματα και τις δυνατότητες της μέχρι πολύ πρόσφατα. Μια πόλη η οποία γεωγραφικά βρίσκεται σε σχετικά μικρή απόσταση από τα δύο μεγαλύτερα λιμάνια της χώρας Πάτρα, Πειραιά αλλά και αρκετά κοντά στην πρωτεύουσα της χώρας την Αθήνα. Επίσης αποτελεί και την μεγαλύτερη πληθυσμιακά πόλη στην Περιφέρεια Πελοποννήσου και πρωτεύουσα της Περιφερειακής Ενότητας Μεσσηνίας. Ο τουρισμός της ωστόσο ανέβηκε μετά την αρχή της δημοσιονομικής κρίσης στην Ελλάδα το 2010. Αυτό συνέβη γιατί από το 2010 και μετά ολοκληρώθηκαν δύο μεγάλα έργα για την Περιφερειακή Ενότητα Μεσσηνίας, πρώτον ο δρόμος Καλαμάτα – Αθήνα που πλέον σε λιγότερο από τρεις ώρες μπορείς να βρίσκεσαι από την Καλαμάτα στην Πρωτεύουσα και δεύτερον η ολοκλήρωση της Π.Ο.Τ.Α (Περιοχή Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης) «Costa Navarino» διεθνούς εμβέλειας τα οποία αποτέλεσαν παράγοντες για την αύξηση του τουρισμού ή τουλάχιστον για την διατήρηση του σε υγιή για την τοπική οικονομία επίπεδα και να μην πληγεί από την οικονομική κρίση στον ίδιο βαθμό με τις άλλες περιοχές της Ελλάδας.

Η Καλαμάτα επομένως είναι μια περιοχή που επισημαίνει το γεγονός πως η ανάπτυξη δεν είναι άμεσο επακόλουθο της ύπαρξης του πολεοδομικού σχεδιασμού αλλά χρειάζονται και άλλοι παράγοντες για να οδηγήσουν στην ανάπτυξη και εξέλιξη μιας περιοχής.

Γενικά Συμπεράσματα

Διαμέσου της ανάλυσης που προηγήθηκε στις προηγούμενες ενότητες οδηγούμαστε σε ορισμένα συμπεράσματα για την μορφολογία και την ιδιομορφία της πολεοδομικής νομοθεσίας και τον ρόλο που επέχει στην παραγωγική συγκρότηση και ανάπτυξη των περιοχών σε τοπικό επίπεδο. Στην ελληνική επικράτεια η δόμηση του αστικού ιστού διαμορφώνεται βάσει των ισχυόντων πολεοδομικών διαταγμάτων της εκάστοτε περιοχής από την αρχή του 20^{ου} αιώνα. Η μεθοδολογία εφαρμογής και εκδόσεως των διαταγμάτων αυτών από την ελληνική πολιτεία, σύμφωνα με την έρευνα που διεξήχθη στα πλαίσια της εργασίας διέπεται από μια σωρεία προβλημάτων. Τα κυριότερα προβλήματα είναι η έλλειψη σαφήνειας των θεσμικών κειμένων, η εξυπηρέτηση πολιτικών συμφερόντων των αρμοδίων οργάνων έκδοσης των διαταγμάτων, η αδράνεια της πολιτείας στον εκσυγχρονισμό της νομοθεσίας και η αδυναμία των δομών της να ελέγξουν και να επιβάλουν την ισχύουσα νομοθεσία. Η ελλιπής αυτή νομοθεσία σε συνδυασμό με την πολιτική αστάθεια της χώρας ευθύνονται για την οργάνωση του δομημένου περιβάλλοντος όπως έχει διαμορφωθεί μέχρι σήμερα. Η άναρχη δόμηση και οι αυθαίρετες κατασκευές αποτελούν μείζον πρόβλημα για τον χωρικό σχεδιασμό στην Ελλάδα. Ωστόσο μέσω της αυθαίρετης δόμησης αντιμετωπίστηκε το ζήτημα της στέγασης μεγάλου ποσοστού του ελληνικού πληθυσμού.

Ο χωρικός σχεδιασμός τις τελευταίες δεκαετίες εκτός από εργαλείο οργάνωσης και διαμόρφωσης του χώρου έχει αποτελέσει και εργαλείο ενίσχυσης της οικονομικής δραστηριότητας των περιοχών. Οι έννοιες της οικονομικής ανάπτυξης και του χωρικού σχεδιασμού είναι αλληλένδετες και αλληλοεπιδρούν. Παράγοντες όπως οι μετακινήσεις των πληθυσμών, η κατασκευαστική δραστηριότητα και το πολεοδομικό εργαλείο των χρήσεων γης επιβεβαιώνουν αυτή την εξάρτηση καθώς επηρεάζουν την χωρική οργάνωση μιας περιοχής με αποτέλεσμα να επηρεάζουν και τους αναπτυξιακούς παράγοντες της περιοχής αυτής. Στην ανάλυση που προηγήθηκε σε προηγούμενα κεφάλαια έγινε κατανοητή η αξία της θεσμοθέτησης χρήσεων γης για την ανάπτυξη μίας χωρικής ενότητας, και πως μπορεί να λειτουργήσει ενισχυτικά μέσα από την δημιουργία αστικών κέντρων τα οποία αποτελούν πόλο έλξης παραγωγικών δραστηριοτήτων. Επί πλέον επισημαίνεται η αξία του πολεοδομικού αυτού εργαλείου, καθώς η απουσία του μέχρι το 1980 οδήγησε στη χωροθέτηση αντικρουόμενων χρήσεων γης, οι οποίες έχουν αρνητικό αντίκτυπο στην οικονομία και την ποιότητα ζωής.

Η μετεγκατάσταση μεγάλων πληθυσμιακών ομάδων σε μία περιοχή δημιουργεί αυξημένη ζήτηση κατοικίας και αυξάνει το διαθέσιμο εργατικό δυναμικό επηρεάζοντας την διάρθρωση της οικονομίας και της απασχόλησης σε τοπικό επίπεδο. Το φαινόμενο αυτό αποτελεί ταυτόχρονα και πρόκληση για τον χωρικό σχεδιασμό καθώς καλείται να λύσει το ζήτημα της στέγασης και χωροθέτησης μεγάλης πληθυσμιακής μάζας σε μικρό χρονικό διάστημα, με συνέπεια λόγω της αδυναμίας των δομών της ελληνικής πολιτείας, να αποτελεί βέλτιστη λύση για αυτές τις πληθυσμιακές ομάδες η κατασκευή αυθαίρετων κατοικιών. Στο σημείο αυτό επισημαίνεται πως η συγκέντρωση μεγάλων πληθυσμιακών ομάδων στα αστικά κέντρα ενίσχυσε τον κλάδο των κατασκευών και την ταχύτητα ανάπτυξης του, καθώς τα πολλά «φθηνά εργατικά χέρια» σε συνδυασμό με την ραγδαία ανάπτυξη της τεχνολογίας αλλά και την διαδικασία της αντιπαροχής οδήγησαν στην γρήγορη και μαζική ανέγερση οικοδομών στις αστικές περιοχές της χώρας.

Το αρχικό ερευνητικό ερώτημα της εργασίας: «Ο Χωρικός Σχεδιασμός, κίνητρο ή περιορισμός της ανάπτυξης στην Ελλάδα;» διερευνάται μέσα από την μελέτη της περίπτωσης δύο οικισμών του Δήμου Δυτικής Μάνης, την Στούπα και την Καρδαμύλη, περιοχές που διαθέτουν τα χαρακτηριστικά που μπορούν να οδηγήσουν σε συμπεράσματα που απαντούν το ερώτημα αυτό.

Το πρώτο λοιπόν συμπέρασμα στο οποίο καταλήξαμε είναι πως η οικοδομική δραστηριότητα επηρεάζεται από την πολεοδομική νομοθεσία τόσο ως προς τον αριθμό ανεγερθέντων κτιρίων όσο και προς την χρονολογία κατασκευής τους. Έπειτα από την σύγκριση του δομημένου περιβάλλοντος των δύο οικισμών έγινε αισθητή η σημασία της ρυμοτομίας για την ανάπτυξη μιας περιοχής, καθώς η Στούπα διαθέτει άναρχη δόμηση σε αντίθεση με την Καρδαμύλη, η οποία σύμφωνα με τους φορείς της περιοχής διαθέτει καλύτερης ποιότητας δομημένο περιβάλλον. Ωστόσο, η Στούπα αναπτύχθηκε γύρω από την παραλία η οποία αποτελεί το συγκριτικό πλεονέκτημα της περιοχής και βασικό πόρο για την αξιοποίηση του τουριστικού της προϊόντος, ενώ

αντίθετα η Καρδαμύλη αναπτύχθηκε βάσει του κεντρικού της οδικού άξονα σύμφωνα με την χάραξη του αρχικού της ρυμοτομικού σχεδίου. Το γεγονός αυτό σε συνδυασμό με τα προβλήματα που υφίστανται στο ρυμοτομικό σχέδιο της Καρδαμύλης μας δείχνει ότι ο ρυθμιστικός σχεδιασμός όταν δεν εκσυγχρονίζεται και δεν εφαρμόζεται σωστά μπορεί να αποτελέσει ανασταλτικό παράγοντα της οικονομικής ανάπτυξης ενός οικισμού.

Μέσα από την συνολική ανάλυση των δύο οικισμών διαπιστώθηκε ότι η Καρδαμύλη η οποία αποτελεί έδρα του δήμου με πλούσιο φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον φθίνει διαχρονικά παρά το αξιόλογο τουριστικό προϊόν που διαθέτει όπως και οι περισσότεροι οικισμοί του Δήμου Δυτικής Μάνης. Εν αντιθέσει ο οικισμός της Στούπας αποτελεί τον πιο δυναμικό οικισμό στον δήμο με το μεγαλύτερο ποσοστό συμμετοχής στον συνολικό πληθυσμό του δήμου, οικοδομική δραστηριότητα η οποία αυξήθηκε μετά το διάταγμα οριοθέτησης του οικισμού και ιδιαίτερα έντονο τουρισμό. Τα στοιχεία αυτά μας οδήγησαν στο συμπέρασμα πως ο οικισμός διέθετε μεγάλη αναπτυξιακή δυναμική η οποία δεν μπόρεσε να εκδηλωθεί μέχρι να οριοθετηθεί ο οικισμός. Στην περίπτωση της Στούπας ο χωρικός σχεδιασμός αποτέλεσε τροχοπέδη της ανάπτυξης δια της απουσίας του. Επίσης φαίνεται να λειτούργησε ενισχυτικά η μέθοδος εφαρμογής του χωρικού σχεδιασμού στην περιοχή της Στούπας (Καθορισμός ορίων οικισμού κάτω των 2000 κατοίκων σύμφωνα με το Προεδρικό Διάταγμα του 1985 για τους οικισμούς) καθώς δεν έχει αυστηρούς περιορισμούς στην διαμόρφωση του αστικού χώρου σε αντίθεση με τα ρυμοτομικά σχέδια.

Επίλογος

Στα πλαίσια της παρούσας εργασίας και από την ανάλυση που προηγήθηκε στα προηγούμενα κεφάλαια ερευνάται ο χωρικός σχεδιασμός στην Ελλάδα και ο ρόλος που έχει στην ανάπτυξη ή την μη ανάπτυξη μιας περιοχής σε τοπικό επίπεδο. Αναλύεται η δομή και η διαχρονική εξέλιξη του χωρικού σχεδιασμού και επισημαίνονται τα προβλήματα του. Γίνεται προφανές στα προηγούμενα κεφάλαια ότι ο χωρικός σχεδιασμός χρήζει σημαντικών αλλαγών και σχολιάζονται οι λόγοι που τον έχουν επηρεάσει μέχρι σήμερα. Το πολεοδομικό νομοθετικό πλαίσιο στην Ελλάδα φαίνεται να μην μπορεί να εξυπηρετήσει στον απόλυτο βαθμό τον ρόλο του καθώς υπάρχει μεγάλη πολυπλοκότητα και αδυναμία του κράτους να ασκήσει τον ανάλογο έλεγχο. Στο σημείο αυτό πρέπει να αναφερθεί ότι υπάρχει μια τάση βελτίωσης της κατάστασης λόγω της εξέλιξης της τεχνολογίας και των μεγάλων έργων που εκτελούνται μαζικά στον τομέα αυτό (κτηματολόγιο, δασικοί χάρτες). Αναφέρονται ορισμένοι από τους βασικούς παράγοντες που σε συνδυασμό με τον χωρικό σχεδιασμό έχουν επηρεάσει την κατάσταση και την εξέλιξη των περιοχών της ελληνικής επικράτειας διαχρονικά. Προσπαθεί να απαντηθεί το ερώτημα αν ο χωρικός σχεδιασμός αποτελεί κίνητρο η περιορισμό της ανάπτυξης στην Ελλάδα μέσα από την σύγκριση των περιπτώσεων δύο οικισμών παρόμοιας φυσιογνωμίας του Δήμου Δυτικής Μάνης.

Τα συμπεράσματα στα οποία καταλήγουμε είναι πως ο χωρικός σχεδιασμός δεν μπορεί να αποτελέσει, όπως είναι λογικό, κίνητρο για ανάπτυξη από μόνος του χωρίς

να συντρέχουν και άλλοι παράγοντες που οδηγούν στην ανάπτυξη μιας περιοχής όπως η προσφορά εργασίας, σε διάφορες οικονομικές δραστηριότητες αλλά και όλα τα στοιχεία του «εδαφικού κεφαλαίου» που προαναφέρθηκε. Η απουσία ωστόσο του Χωρικού Σχεδιασμού ωστόσο ή η ελαττωματική του εφαρμογή, ένα από τα πλέον σύνηθες φαινόμενα στην Ελλάδα μπορούν να αποτελέσουν σημαντικό ανασταλτικό παράγοντα στην ανάπτυξη και εξέλιξη μιας περιοχής.

Το χρέος της πολιτείας να αναθεωρήσει και να θέσει τις σωστές βάσεις στην δημιουργία και εφαρμογή του χωρικού σχεδιασμού σε εναρμόνιση με τις τάσεις και εξελίξεις της εποχής είναι προαπαιτούμενο για να μπορέσει η Ελλάδα να αναπτυχθεί ισόρροπα σε περιφερειακό, ενδοπεριφερειακό και διαπεριφερειακό επίπεδο με ταυτόχρονο σεβασμό στο περιβάλλον φυσικό και πολιτιστικό. Αν η κατάσταση που επικρατεί τόσο στον ρυθμιστικό όσο και στον στρατηγικό σχεδιασμό δεν ανατραπεί, η ανάπτυξη της Ελληνικής επικράτειας δεν θα είναι ισόρροπη και ολοκληρωμένη και δεν θα έχει την δυνατότητα να φθάσει στο βέλτιστο δυνατό αποτέλεσμα. Ο χωρικός σχεδιασμός, μέσα από την θέσπιση των νόμων και την εφαρμογή τους πρέπει να προωθεί την ανάπτυξη σε όλους τους τομείς με σεβασμό στο φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον να το προστατεύει και όχι να αποτελεί ένα από τα βασικά εμπόδια της αναπτυξιακής διαδικασίας.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ:

- Αλεξάκης Γ. «Υποδομές – Χωρικός Σχεδιασμός – Περιφερειακή Ανάπτυξη» Πολιτικός Μηχανικός ΔΠΘ, Περιφερειακός Σύμβουλος Κρήτης.
- Ανδρικοπούλου Ε. Καυκαλάς Γρ. Σημειώσεις Θεωριών Πολεοδομικού Σχεδιασμού, Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης, Θεσσαλονίκη 2015
- Ασπρογέρακας Ε., Ζάχαρη Β. «Η πολιτική Συνοχής ως πλαίσιο τοπικής ανάπτυξης»
- Αραβαντινός Α., Πολεοδομικός σχεδιασμός, για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου, Συμμετρία, Αθήνα 1997
- Γιαννακούρου Γ. Χωροταξικός και Πολεοδομικός Σχεδιασμός, Νομική Βιβλιοθήκη, Αθήνα 2011
- Γοσποδίνη Α. «Χωρικές πολιτικές για το σχεδιασμό, την ανταγωνιστικότητα και τη βιώσιμη ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων», , Περιοδικό αειχώρος, ειδικό τεύχος «Μεταβιομηχανική Πόλη : Νέες Οικονομίες, χωρικοί μετασχηματισμοί και νέα τοπία»
- Γοσποδίνη Α, Μπεριάτος Η. Τα νέα αστικά τοπία και η ελληνική πόλη, εκδόσεις ΚΡΙΤΙΚΗ, Αθήνα 2006
- Δήμος Δυτικής Μάνης, Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Δυτικής Μάνης 2012-2014, Καρδαμύλη 2012.
- Ιωάννου Β. Σερράος Κ. «Το παρόν και το μέλλον του ελληνικού αστικού τοπίου», Περιοδικό αειχώρος, ειδικό τεύχος «Μεταβιομηχανική Πόλη : Νέες Οικονομίες, χωρικοί μετασχηματισμοί και νέα τοπία»
- Καλογερέσης Θ. Λαμπιανίδης Α. Καυκαλάς Γ. (επιμέλεια) ΧΩΡΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΑΝΘΡΩΠΙΝΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ, Νέες θεωρητικές προσεγγίσεις και η εφαρμογή τους στην Ελλάδα. Εκδόσεις ΚΡΙΤΙΚΗ, Αθήνα 2016
- Κυβέλου Σ. ΑΠΟ ΤΗ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ ΣΤΗ ΧΩΡΟΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ, Η έννοια του στρατηγικού χωρικού σχεδιασμού και της εδαφικής συνοχής στην Ευρώπη. Εκδόσεις ΚΡΙΤΙΚΗ Αθήνα, 2010
- Κυβέλου Σ. ΘΑΛΑΣΣΙΑ ΧΩΡΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ, Θαλάσσια διάσταση της εδαφικής συνοχής - Θαλάσσια χωροταξία - Βιώσιμη γαλάζια ανάπτυξη Εκδόσεις ΚΡΙΤΙΚΗ Αθήνα, 2016
- Κυβέλου Σ. Χωροταξικός Σχεδιασμός, χωροταξική επανασύνθεση και εργασία ανάλυσης για τον φυσικό σχεδιασμό. Εκδόσεις ΤΟΠΟΣ και Ια ΠΑΔ, Αθήνα 2002
- Κοκκώσης Χ, Πετράκος Γ, Συλλογικό έργο 25 κείμενα για το σχεδιασμό και την ανάπτυξη του χώρου Πανεπιστημιακές εκδόσεις Θεσσαλίας

Λουκάκης Π. Πολεοδομικές και Χωροταξικές Εξελίξεις, Ελλάδα 1952-2012: εμπειρίες δράσης. Πανεπιστημιακές εκδόσεις Θεσσαλίας, Βόλος 2017

Μαντούβαλου Μ. Μαυρίδου Μ. ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ : ΜΟΝΟΔΡΟΜΟΣ ΣΕ ΑΔΙΕΞΟΔΟ;

Μπεριάτος Η. Σημειώσεις Χωροταξίας, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας , 2007

Μπεριάτος Η Παπαγεωργίου Μ, Χωροταξία - Πολεοδομία - Περιβάλλον στον 21ο αιώνα, Πανεπιστημιακές εκδόσεις Θεσσαλίας, Βόλος 2012

Νομαρχιακή αυτοδιοίκηση Μεσσηνίας. Προοπτικές αξιοποίησης των εγκαταλελειμμένων οικισμών του Νομού Μεσσηνίας. Αθήνα 2002.

Πετράκος Γ. , Ψυχάρης Ι. Περιφερειακή Ανάπτυξη στην Ελλάδα, εκδόσεις ΚΡΙΤΙΚΗ, Αθήνα 2004

David A. Urban planning and the development process, UCL Press, London, 1994

Kyvelou St., “Le tourisme dans l’espace littoral du Péloponnèse: son rôle dans le processus d’urbanisation des régions hétérogènes”, Thèse de doctorat, Université Paris 1- Panthéon-Sorbonne, Paris, 1989

McCann P. (επιμέλεια Σκούρας Δ.) ΑΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ, Εκδόσεις ΚΡΙΤΙΚΗ, Αθήνα 2016

Νομοθεσία:

Νόμος 1795/91 « Είσοδος – έξοδος, παραμονή, εργασία, απέλαση αλλοδαπών, διαδικασία αναγνώρισης αλλοδαπών προσφύγων και άλλες διατάξεις». (ΦΕΚ 184/Α/1991)

Νόμος 2742/1999 «Χωροταξικός Σχεδιασμός και Αειφόρος Ανάπτυξη και άλλες διατάξεις». (ΦΕΚ 207/Α /1999)

Νόμος 4447/2016 «Χωρικός σχεδιασμός – Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 241/Α/2016)

Αιτιολογική Έκθεση στο σχέδιο Νόμου 4495/2017 « Έλεγχος και προστασία του δομημένου περιβάλλοντος»

Διαδικτυακοί ιστότοποι:

- <http://www.ypeka.gr/LinkClick.aspx?fileticket=SecOQFeORoc%3D&tabid=906&language=el-GR> «Μελέτη μορφολογικών κανόνων δόμησης, στις περιοχές εντός και εκτός οικισμών μέχρι 2000 κατοίκων, της Περιφερειακής Ενότητας ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ της Περιφέρειας ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ» Υπουργείο Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (Υ.Π.Ε.Κ.Α.)

- <https://opencourses.auth.gr/modules/document/file.php/> (Ανοικτά ακαδημαϊκά μαθήματα Αριστοτελείου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης)
- <http://www.dimosdytikismanis.gr/index.php/> (Δήμος Δυτικής Μάνης)
- <http://gis.epoleodomia.gov.gr/v11/> (e – ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ, Γεωγραφική Αναζήτηση Πληροφοριών, Υπουργείο Εσωτερικών.)
- https://www.technologismiki.com/nomos/index.html?bd_9_8_55.php (NOMOSKOPIO , Νομοθεσία για μηχανικούς, Technologismiki)