



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ

**ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

**ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ
ΚΑΙ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΣΥΜΠΛΕΓΜΑΤΟΣ:**

Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΚΑΣΣΙΩΠΗΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ

ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ: ΚΑΝΤΑ ΕΙΡΗΝΗ

ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΑ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ: ΓΟΣΠΟΔΙΝΗ ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ-ΑΣΠΑΣΙΑ



ΒΟΛΟΣ, 2014

PLANNING, DESIGNING AND DEVELOPING TOURISM
SETTLEMENTS:

THE CASE OF KASSIOPI, CORFU, GREECE

A thesis submitted in partial fulfillment of the requirements for the degree Diploma of
Planning and Regional Development

Department of Planning and Regional Development

University Of Thessaly

Volos, 2014

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Ολοκληρώνοντας την διπλωματική εργασία, θα ήθελα να ευχαριστήσω ιδιαίτερος την επιβλέπουσα Γοσποδίνη Αναστασία – Ασπασία για την πολύτιμη βοήθεια και καθοδήγησή της σε όλα τα στάδια της εκπόνησης της εργασίας. Επιπλέον, ευχαριστώ θερμά την οικογένεια και τους φίλους μου, για την αμέριστη συμπαράστασή τους σε όλο αυτό το διάστημα.

Με εκτίμηση Κάντα Ειρήνη

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η παρούσα διπλωματική εργασία αποτελεί μια προσπάθεια προσέγγισης του αναπτυξιακού προτύπου που επικρατεί σε διεθνές επίπεδο, και που τα τελευταία χρόνια έχει αρχίσει να αναπτύσσεται με γρήγορους ρυθμούς και στον ελλαδικό χώρο, και βασίζεται στην ανάπτυξη οργανωμένων οικιστικών συγκροτημάτων, κυρίως στις παράκτιες και νησιωτικές περιοχές, στο πλαίσιο της παραθεριστικής κατοικίας, δηλαδή της δημιουργίας τουριστικών συγκροτημάτων όπου διατίθενται κατοικίες προς πώληση σε ιδιώτες. Λαμβάνοντας υπόψη ένα πλήθος παραγόντων, την ισχύουσα νομοθεσία καθώς και την εμπειρία άλλων χωρών, προκειμένου να αποφευχθεί η αβίαστη υιοθέτηση εφαρμοσμένων αναπτυξιακών προτύπων με αμφιλεγόμενα αποτελέσματα, προβαίνουμε στην πρόταση ανάπτυξης και πολεοδομικού σχεδιασμού τουριστικού και οικιστικού συμπλέγματος στην περιοχή Κασσιώπης της νήσου Κέρκυρας, με στόχο την εξασφάλιση μιας εξελικτικής πορείας, προκειμένου να ισχυροποιήσει την οικονομική και κατ' επέκταση την πολιτική θέση της περιοχής, να βελτιώσει το επίπεδο διαβίωσης των κατοίκων της και να είναι ανταγωνιστική στα πλαίσια ενός παγκοσμιοποιημένου χώρου, κάνοντας χρήση πρακτικών που να ενσωματώνονται και να συμβαδίζουν με την υφιστάμενη κατάσταση και τις ανάγκες, και σαφώς με σεβασμό προς το περιβάλλον.

Λέξεις κλειδιά: τουρισμός, παραθεριστική (β') κατοικία, ανάπτυξη, φυσικοί πόροι, αειφορία, βιοκλιματικός σχεδιασμός, αναψυχή

ABSTRACT

The current study is an effort to approach the developmental model that prevailing internationally, and the last years has been rapidly developing in Greece, and involves the development of organized residential complexes, mainly in coastal and insular areas, under the organized holiday residential complexes, more specifically the creation of tourist complexes where the residence could be available for selling to individuals. Taking into consideration a number of factors, the current legislation and the experience of other countries in order to avoid the effortless adoption of development standards applied with mixed results, we make the proposal of development and urban planning of a tourist and residential complex in Kassiope area of Corfu island, having as a target to ensuring an evolutionary path, in order to strengthen the economic and therefore political situation of the region, to improve the living standards of its inhabitants and to be competitive in a globalized space, using practices that are integrated and consistent the current situation and needs, and clearly with respect to the environment.

Keywords: tourism, holiday residential complexes, development, natural resources, sustainability, bioclimatic design, entertainment

ΑΡΤΙΚΟΛΕΞΑ

Α.Π.Ε	Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας
Β.Ι.Π.Ε	Βιομηχανική Περιοχή
ΓΠΣ	Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
ΕΕ	Ευρωπαϊκή Ένωση
ΕΟΠ	Ευρωπαϊκός Οργανισμός Περιβάλλοντος
ΕΣΧΑΔΑ	Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων
ΖΕΠ	Ζώνη Ειδικής Προστασίας για την Ορνιθοπανίδα
ΖΟΕ	Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου
ΚΠΣ	Κοινοτικό Πλαίσιο Στήριξης
ΚΥΑ	Κοινή Υπουργική Απόφαση
ΜΚΟ	Μη Κυβερνητική Οργάνωση
ΝΟΚ	Νέος Οικοδομικός Κανονισμός
ΟΔΠΖ	Ολοκληρωμένη Διαχείριση των Παράκτιων Ζωνών
ΠΙΝ	Περιφέρεια Ιονίων Νήσων
Π.Ο.Τ.Α	Περιοχή Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης
ΠΠ	Περιφερειακό Πλαίσιο
ΣΜΠΕ	Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων
ΣΠΑ	Σχέδια Περιφερειακής Ανάπτυξης
ΣΧΟΟΑΠ	Σχέδιο Οικιστικής Οργάνωσης και Ανασυγκρότησης Ανοιχτών Πόλεων
ΤΑΠΠΕΔ	Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου
ΤΚΣ	Τόπος Κοινοτικής Σημασίας
ΤΠΕ	Τεχνολογίες Πληροφοριών και Επικοινωνιών

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ	II
ΠΕΡΙΛΗΨΗ	III
ABSTRACT	III
ΑΡΤΙΚΟΛΕΞΑ	IV
ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΕΙΚΟΝΩΝ	9
ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΠΙΝΑΚΩΝ	10
ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΧΑΡΤΩΝ	10
1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ	11
1.1. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΚΑΙ ΣΤΟΧΟΣ ΤΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	11
1.2. ΔΟΜΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	13
2. ΠΑΡΑΓΩΓΗ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΕΣ ΠΤΥΧΕΣ ΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ	15
2.1. Η ΠΑΡΑΓΩΓΗ ΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ	15
2.2. Η ΣΧΕΣΗ ΑΝΑΜΕΣΑ ΣΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟ ΚΑΙ ΤΗΝ ΤΟΠΙΚΗ-ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	15
2.3. ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ, ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΚΑΙ ΔΕΙΦΟΡΙΑ	16
2.4. ΧΩΡΟΣ,ΣΥΓΚΡΟΥΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΑ ΚΙΝΗΜΑΤΑ	18
3. ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΑΠΟ ΤΟΝ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΚΑΙ ΕΘΝΙΚΟ ΧΩΡΟ	20
3.1. ΝΕΕΣ ΜΟΡΦΕΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΔΙΑΚΟΠΩΝ ΚΑΙ ΤΑ ΣΥΝΘΕΤΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΑ	20
3.2. Ο ΔΙΕΘΝΗΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ	21
3.3. ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗΣ ΕΥΡΩΠΑΪΚΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ - ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΗΞΗΣ	22
3.3.1. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΙΣΠΑΝΙΑΣ (COSTA DEL SOL)	22
3.3.2. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΓΑΛΛΙΑΣ	28
3.3.3. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΠΟΡΤΟΓΑΛΙΑΣ	28
3.3.4. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΜΑΛΤΑΣ	29
3.3.5. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΟΥΑΛΙΑΣ	29
3.4. ΤΟ ΑΝΟΙΓΜΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ	30
3.4.1. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ,ΔΕΙΟΔΟΤΗΣΗ ΚΑΙ ΓΡΑΦΕΙΟΚΡΑΤΙΑ	31
3.4.2. ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	32

3.5. ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗΣ ΕΘΝΙΚΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ - ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΗΞΗΣ	33
3.5.1. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ (COSTA NAVARINO)	33
3.5.2. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ	37
3.5.3. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΝΑΞΟΥ	40
4. ΔΙΕΘΝΕΣ, ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΚΑΙ ΕΘΝΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ/ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ	42
4.1. ΔΙΕΘΝΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ	42
4.2. ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ/ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ	43
4.2.1. ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΓΙΑ ΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ	43
4.2.2. ΟΔΗΓΙΑ 2000/60 ΤΗΣ Ε.Ε ΓΙΑ ΤΑ ΝΕΡΑ – ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΥΔΑΤΙΚΩΝ ΠΟΡΩΝ	45
4.3. ΕΘΝΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ/ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ	46
4.3.1. ΟΙ ΕΝΝΟΙΕΣ ΤΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΥ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ..	46
4.3.2. ΧΩΡΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ	48
4.3.3. ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ	49
4.3.4. ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΑΣΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΩΝ ΔΑΣΩΝ	62
5. ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΙΟΝΙΩΝ ΝΗΣΩΝ	65
5.1. ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΕΙΦΟΡΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΙΟΝΙΩΝ ΝΗΣΩΝ (ΦΕΚ 56/Β/19.01.2004).....	65
5.2. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ, ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ ΚΑΙ ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΣΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΕΙΦΟΡΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΙΟΝΙΩΝ ΝΗΣΩΝ(ΦΑΣΗ Α' - ΣΤΑΔΙΟ Α2) (ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2013)	68
5.3. ΤΟ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΙΟΝΙΩΝ ΝΗΣΩΝ 2012-2014 «ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΚΑΛΛΙΚΡΑΤΗΣ » (ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ) 70	
5.4. ΕΙΔΙΚΟ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ «ΚΕΡΚΥΡΑ ΒΙΩΣΙΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΣ ΠΡΟΟΡΙΣΜΟΣ» 2011-2015	72
5.5. ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΔΗΜΟΥ ΚΕΡΚΥΡΑΣ 2012-2014.....	74
6. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΚΑΣΣΙΩΠΗΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ	76
6.1. Α' ΜΕΡΟΣ ΑΝΑΛΥΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	76
6.1.1. ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ.....	76

6.1.2. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ - ΖΩΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ.....	78
6.1.2.1. ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗ	78
6.1.2.2. ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ.....	79
6.1.3. ΦΕΡΟΥΣΑ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑ.....	82
6.1.4. ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΚΑΙ ΒΑΣΙΚΕΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ	83
6.1.5. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ.....	86
6.1.5.1. ΚΛΙΜΑ ΚΑΙ ΜΕΤΕΩΡΟΛΟΓΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ.....	86
6.1.5.2. ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΑ – ΤΟΠΙΟ	89
6.1.5.3. ΓΕΩΛΟΓΙΑ – ΤΕΚΤΟΝΙΚΗ – ΕΔΑΦΗ	94
6.1.5.4. ΣΕΙΣΜΙΚΟΤΗΤΑ.....	95
6.1.5.5. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΚΑ ΥΔΑΤΑ.....	95
6.1.5.6. ΒΛΑΣΤΗΣΗ – ΧΛΩΡΙΔΑ	97
6.1.5.7. ΠΑΝΙΔΑ	97
6.1.6. Η ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΡΗΜΙΤΗΣ.....	98
6.1.7. ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ.....	99
6.1.8. ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΔΙΚΤΥΑ.....	100
6.1.8.1. ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ.....	100
6.1.8.2. ΑΚΤΟΠΛΟΪΚΗ ΣΥΓΚΟΙΝΩΝΙΑ	101
6.1.8.3. ΑΕΡΟΠΟΡΙΚΗ ΣΥΓΚΟΙΝΩΝΙΑ	102
6.1.9. ΒΑΣΙΚΑ ΔΙΚΤΥΑ ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ.....	102
6.1.9.1. ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ.....	102
6.1.9.2. ΥΔΡΕΥΣΗ - ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗ – ΑΠΟΡΡΙΜΜΑΤΑ.....	103
6.1.10. ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΠΡΟΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ.....	104
6.2. Β΄ ΜΕΡΟΣ ΠΡΟΤΑΣΗ	108
6.2.1. ΠΡΟΤΑΣΗ ΧΩΡΙΚΟΥ ΠΡΟΟΡΙΣΜΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	108
6.2.1.1. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΕΣ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ	111
6.2.1.2. ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ.....	112
6.2.2. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΓΕΝΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ «ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΟ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟ ΧΩΡΙΟ».....	116
6.2.3. ΠΡΟΤΑΣΗ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	119
6.2.4. ΒΙΟΚΛΙΜΑΤΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ.....	135

6.2.4.1. ΒΙΟΚΛΙΜΑΤΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΣΕ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΚΛΙΜΑΚΑ	135
6.2.4.2. Ο ΗΛΙΟΣ ΚΑΙ Ο ΑΝΕΜΟΣ ΣΤΟ ΒΙΟΚΛΙΜΑΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ	136
6.2.4.3. ΒΙΟΚΛΙΜΑΤΙΚΗ ΑΝΤΙΛΗΨΗ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΧΩΡΟΥ	136
6.2.4.4. ΗΛΙΑΣΜΟΣ ΚΑΙ ΗΛΙΟΠΡΟΣΤΑΣΙΑ	137
6.2.4.5. ΕΚΘΕΣΗ ΣΤΟΝ ΑΝΕΜΟ ΚΑΙ ΑΝΕΜΟΠΡΟΣΤΑΣΙΑ	138
6.2.4.6. ΦΥΣΙΚΟΣ ΔΡΟΣΙΣΜΟΣ	139
6.2.4.7. ΑΝΑΝΕΩΣΙΜΕΣ ΠΗΓΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ (ΑΠΕ)	139
6.2.4.8. ΟΠΤΙΚΗ ΑΝΕΣΗ	140
6.2.4.9. ΑΚΟΥΣΤΙΚΗ ΑΝΕΣΗ	140
6.2.5. ΠΡΟΤΑΣΗ ΓΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΙ ΑΝΑΔΕΙΞΗ ΤΗΣ ΔΑΣΙΚΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ	140
6.2.5.1. ΔΑΣΙΚΗ ΑΝΑΨΥΧΗ	140
6.2.5.2. ΟΙΚΟΤΟΥΡΙΣΜΟΣ – ΟΙΚΟΛΟΓΙΚΟΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ	142
6.2.5.3. ΧΑΡΑΞΗ ΜΟΝΟΠΑΤΙΩΝ	142
6.2.6. ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ ΘΑΛΑΣΣΙΩΝ ΣΠΟΡ/ ΝΑΥΤΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ	142
6.2.7. ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΖΩΝΩΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΟΥ	143
6.2.8. ΦΕΡΟΥΣΑ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ- ΣΥΝΟΔΑ ΕΡΓΑ	143
6.2.8.1. ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ	143
6.2.8.2. ΔΙΚΤΥΑ ΥΔΡΕΥΣΗΣ- ΑΡΔΕΥΣΗΣ- ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗΣ	143
6.2.8.3. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΠΟΡΡΙΜΜΑΤΩΝ	144
7. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	145
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ/ΠΗΓΕΣ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗΣ	149
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΧΑΡΤΩΝ	161

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΕΙΚΟΝΩΝ

Εικόνα 1: Torremolinos (Costa Del Sol,1959).....	27
Εικόνα 2: Torremolinos (Costa Del Sol,2014).....	27
Εικόνα 3: Eden Resort στην Αλγκάρβε.....	29
Εικόνα 4: Π.Ο.Τ.Α. Πύλου Μεσσηνίας	34
Εικόνα 5: Π.Ο.Τ.Α. Ρωμανού Μεσσηνίας.....	35
Εικόνα 6: «Κήπο της Εδέμ».....	38
Εικόνα 7: Η Χερσόνησος.....	39
Εικόνα 8: Το τεχνητό νησί «Divina Island».....	40
Εικόνα 9: Τουριστικό συγκρότημα στη Νάξο.....	41
Εικόνα 10: Ζώνες Ανάπτυξης.....	67
Εικόνα 11: Νομός Κέρκυρα.....	77
Εικόνα 12: Απασχόληση Νομού Κέρκυρας.....	83
Εικόνα 13: Βλάστηση εντός οικοπεδικής έκτασης (i).....	92
Εικόνα 14: Βλάστηση εντός οικοπεδικής έκτασης(ii).....	92
Εικόνα 15: Θέα από την οικοπεδική έκταση (i).....	93
Εικόνα 16: Θέα από την οικοπεδική έκταση (ii).....	93
Εικόνα 17: Χάρτης Γεωλογικών Ζωνών Ελλάδας.....	94
Εικόνα 18: Υδρολογικές Λεκάνες άμεσης περιοχής του έργου.....	96
Εικόνα 19: Υγρότοπος Βρωμολίμνη.....	99
Εικόνα 20: Σχετική Θέση Οικοπεδικής Έκτασης.....	105
Εικόνα 21: Απεικόνιση Ξενοδοχειακού Συγκροτήματος (i).....	122
Εικόνα 22: Απεικόνιση Ξενοδοχειακού Συγκροτήματος (ii).....	123
Εικόνα 23: Απεικόνιση Ξενοδοχειακού Συγκροτήματος (iii).....	124
Εικόνα 24: Απεικόνιση τμήματος των bungalows (i).....	125
Εικόνα 25: Απεικόνιση τμήματος των bungalows (ii).....	126
Εικόνα 26: Απεικόνιση τμήματος της παραθεριστικής (β') κατοικίας.....	128
Εικόνα 27: Μαρίνα σκαφών, προβλήτα υδροπλάνων (i).....	130
Εικόνα 28: Μαρίνα σκαφών, προβλήτα υδροπλάνων (ii).....	131
Εικόνα 29: Πλωτές εξέδρες.....	132
Εικόνα 30: Βιοκλιματικός Σχεδιασμός.....	138

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΠΙΝΑΚΩΝ

Πίνακας 1 : Απογραφή Μόνιμου Πληθυσμού 2011.....	84
Πίνακας 2 : Μεταβολή Μόνιμου Πληθυσμού 2011.....	85
Πίνακας 3 : Μηνιαία Θερμοκρασία Νομού Κέρκυρας.....	87
Πίνακας 4 : Μηνιαία Βροχόπτωση Νομού Κέρκυρας.....	88
Πίνακας 5 : Επικρατούσα Μηνιαία Διεύθυνση Ανέμων Κέρκυρας.....	89
Πίνακας 6 : Καταγραφή Συγκοινωνιών Νομού Κέρκυρας ,2011.....	101
Πίνακας 7 : Καταγραφή Ηλεκτρικής Ενέργειας Νομού Κέρκυρας ,2011.....	102

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΧΑΡΤΩΝ

Χάρτης 1 :Τοπογραφικός Χάρτης.....	91
Χάρτης 2 :Υφιστάμενες Καλύψεις Γης και Βασικό Δίκτυο Υποδομής.....	107
Χάρτης 3 :Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης.....	115
Χάρτης 4 : Γενική Διάταξη Τουριστικής και Οικιστικής Ανάπτυξης.....	120
Χάρτης 5 :Γενική Πολεοδομική Οργάνωση.....	134

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΚΑΙ ΣΤΟΧΟΣ ΤΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Αποτελεί γεγονός αναμφισβήτητο, ότι ο τουρισμός είναι μία από τις πιο δυναμικές οικονομικές δραστηριότητες, με παγκόσμια σημασία και εμβέλεια. Χαρακτηρίζεται ως μια ανταγωνιστική δραστηριότητα, που εντάσσεται σε ένα σύνθετο πλέγμα ιδιαίτερα ευαίσθητων παραγόντων στη διεθνή οικονομική και πολιτική συγκυρία, ενώ ο χώρος συμμετέχει στην τουριστική δραστηριότητα ως ο βασικός της αποδέκτης. Επιδρά θετικά στη δημιουργία απασχόλησης και εισοδήματος, και σε ορισμένες περιοχές που υστερούν, θα λέγαμε αναπτυξιακά, φαίνεται να είναι η κύρια αν όχι η μόνη επιλογή, δημιουργώντας μεγάλες προσδοκίες, τόσο τοπικής όσο και περιφερειακής ανάπτυξης, στηριζόμενες στις τουριστικές δραστηριότητες (Βαρβαρέσος, 2000). Η τουριστική ανάπτυξη είναι δυναμική. Συνδέεται, επηρεάζει και επηρεάζεται από την κοινωνία, την οικονομία και το περιβάλλον. Φυσικά δεν μπορούν να εξαιρεθούν οι αρνητικές επιπτώσεις, ο άνισος χαρακτήρας της τουριστικής ανάπτυξης και η ανισοκατανομή αυτής στο χώρο, φαινόμενα τα οποία χρήζουν ιδιαίτερης αντιμετώπισης, προκειμένου να προληφθούν όπου είναι εφικτό, και να ελαχιστοποιηθούν σε ικανοποιητικό βαθμό, όπου δεν καθιστάτε δυνατό να εξαλειφθούν πλήρως.

Η έννοια της αειφορίας οφείλει να είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με οποιασδήποτε είδος αναπτυξιακής παρέμβασης. Αειφορική ανάπτυξη ορίζεται ως η *«ανάπτυξη που ικανοποιεί τις ανάγκες του παρόντος χωρίς να αδυνατίζει την ικανότητα των μελλοντικών γενιών να ικανοποιήσουν τις δικές τους»* (Αγγελίδης, 2000). Τις τρεις βασικές διαστάσεις της αειφορίας αποτελούν η προστασία του περιβάλλοντος, η οικονομική αποδοτικότητα και η συγχρονική και διαχρονική δικαιοσύνη (Μελισσουργός, 2008).

Στόχο της προτεινόμενης ανάπτυξης, επίσης θα αποτελέσει η ανάδειξη και αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της περιοχής, αλλά και η δημιουργία νέων. Πιο συγκεκριμένα, πέρα από την αξιοποίηση των διαθέσιμων φυσικών πόρων της περιοχής (κλίμα, οικολογικά δεδομένα, έδαφος, γεωγραφική θέση κ.α.), θα πρέπει να δημιουργηθούν νέα πλεονεκτήματα, τα οποία θα πηγάζουν από την κοινωνία, όπως για παράδειγμα η εξειδίκευση εργατικού δυναμικού, η τεχνογνωσία, το διαθέσιμο κεφάλαιο, η επιχειρηματικότητα και άλλα. Ο συνδυασμός των δύο, θα επιφέρει εξειδίκευση του τοπικού παραγωγικού συστήματος, καθιστώντας το έτσι ανταγωνιστικό τόσο σε εθνικό όσο και σε διεθνές επίπεδο.

Ένα επιπλέον ζήτημα στο οποίο θα πρέπει να δοθεί ιδιαίτερη σημασία είναι τα συμπτώματα απαξίωσης που ενδέχεται να επέλθουν με το πέρασμα των χρόνων, λόγω της μη αιφορικής εκμετάλλευσης, της τεχνολογικής αλλαγής, της τουριστικής συμφόρησης και άλλων ανάλογων παραγόντων (Αγγελίδης, 2000). Έχει επιλεγεί μια έκταση η οποία διαθέτει μεγάλες δυνατότητες κερδών, και στην οποία θα κατασκευαστούν τόσο υλικές όσο και άυλες υποδομές. Θα ήταν λοιπόν καλό, να ληφθεί μέριμνα έτσι ώστε να αποφευχθεί η απαξίωση της επένδυσης στο σύνολό της, προκειμένου να χωροθετηθεί μια άλλη παρόμοιου τύπου σε άλλη περιοχή, αφήνοντας πίσω της, σοβαρές επιπτώσεις τόσο στο φυσικό περιβάλλον (με ερείπια ξενοδοχειακών μονάδων, κατεστραμμένες ακτές και αποψιλωμένα δάση), όσο και στην τοπική κοινωνία και οικονομία. Σύμφωνα με την Μαρκοπούλου, **ο κύκλος ζωής ενός τουριστικού τόπου**, διακρίνεται σε πέντε φάσεις:

- πρώτη φάση **η διερεύνηση δυνατοτήτων τουριστικής ανάπτυξης,**
- δεύτερη φάση **η γρήγορη ανάπτυξη του μαζικού τουρισμού,**
- τρίτη **η παγίωση του τουριστικού τόπου,**
- τέταρτη **η σταθερότητα αφίξεων και η εμφάνιση των πρώτων αρνητικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων,** και
- τελευταία φάση **η μείωση των αφίξεων και η απαξίωση του τόπου.**

Η πρόκληση έρχεται όταν ο προορισμός περάσει **στη φάση του «μεταμαρασμού»**, όπου θα ακολουθήσει είτε η πτώση, είτε η αναζωογόνηση μέσω της ανάπτυξης τεχνικών προσέλευσης και την εκμετάλλευση πρώην αναξιοποίητων πόρων.

Η παρούσα διπλωματική, όπως προαναφέρθηκε, έχει ως αντικείμενο τη διερεύνηση της αναπτυξιακής πρακτικής των οργανωμένων παραθεριστικών οικιστικών συγκροτημάτων, λαμβάνοντας υπόψη ένα πλήθος παραγόντων, την ισχύουσα νομοθεσία καθώς και την εμπειρία άλλων χωρών, προκειμένου να αποφευχθεί η αβίαστη υιοθέτηση κακών πρακτικών, και σε συνάρτηση με αυτά, προβαίνουμε στην πρόταση ανάπτυξης και πολεοδομικού σχεδιασμού τουριστικού και οικιστικού συμπλέγματος στην περιοχή Κασσιώπης της νήσου Κέρκυρας, με στόχο την εξασφάλιση μιας εξελικτικής πορείας, προκειμένου να ισχυροποιήσει την οικονομική και κατ' επέκταση την πολιτική θέση της περιοχής, να βελτιώσει το επίπεδο διαβίωσης των κατοίκων της και να είναι ανταγωνιστική στα πλαίσια ενός παγκοσμιοποιημένου

χώρου, κάνοντας χρήση πρακτικών που να ενσωματώνονται και να συμβαδίζουν με την υφιστάμενη κατάσταση και τις ανάγκες, και σαφώς με σεβασμό προς το περιβάλλον.

Η επιλογή της συγκεκριμένης περιοχής δεν έγινε τυχαία, καθώς αυτή αποτελεί ιδιωτική περιουσία του κράτους η οποία έχει μεταβιβαστεί στο ΤΑΠΠΕΔ, και έχει εγκριθεί το Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Δημόσιων Ακινήτων περιοχής Ερημίτη Κασσιώπης νήσου Κέρκυρας, και προορίζεται για τη χωροθέτηση επενδυτικού σχεδίου. Είναι μια πλήρως αδόμητη περιοχή, και έτσι παρέχεται η δυνατότητα της ανάπτυξης και του πολεοδομικού σχεδιασμού του προτεινόμενου τουριστικού και οικιστικού συμπλέγματος, εκ του μηδενός. Η φυσική ομορφιά της περιοχής είναι अपαράμιλλη, συνεπώς η προτεινόμενη ανάπτυξη έχει μεριμνήσει ώστε να ενσωματωθεί στο περιβάλλον της περιοχής χωρίς να προκαλέσει δυσμενείς επιπτώσεις σε αυτό.

1.2. ΔΟΜΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Η παρούσα διπλωματική εργασία αποτελείται από επτά κεφάλαια. Στο πρώτο κεφάλαιο γίνεται μια σύντομη εισαγωγική αναφορά στο θέμα της εργασίας, ενώ παράλληλα παρατίθενται το αντικείμενο και οι στόχοι αυτής.

Αφού τεθούν οι στόχοι της εργασίας, στο δεύτερο κεφάλαιο γίνεται μια γενική αναφορά στην παραγωγή και τις αναπτυξιακές πτυχές του τουρισμού. Πιο συγκεκριμένα, αναφέρεται η έννοια του τουρισμού και πως αυτός μπορεί να αναπτυχθεί, καθώς και η συμβολή του ως οικονομική δραστηριότητα στην ανάπτυξη, τόσο σε τοπικό όσο και σε περιφερειακό επίπεδο. Επιπλέον επισημαίνονται οι επιπτώσεις της τουριστικής ανάπτυξης στην κοινωνία και το περιβάλλον (φυσικό και δομημένο), ενώ επίσης γίνεται λόγος για τις αντιδράσεις που προέρχονται από την μεριά της κοινωνίας σε μεγάλες τουριστικές επενδύσεις.

Στο τρίτο κεφάλαιο, τίθεται το ζήτημα της οικιστικής πολιτικής σε ευρωπαϊκό και εθνικό επίπεδο και η φιλοσοφία της νέας αυτής αναπτυξιακής πρακτικής των οργανωμένων οικιστικών συγκροτημάτων. Παρατίθενται παραδείγματα οργανωμένων οικιστικών συγκροτημάτων από το διεθνή και εθνικό χώρο, κάνοντας μια πιο εκτενή ανάλυση της αναπτυξιακής πρακτικής της Ισπανίας, η οποία αποτελεί μια χώρα που υιοθέτησε σε ευρεία κλίμακα παρόμοιες πρακτικές για την ανάπτυξη των παράκτιων περιοχών της, οι επιπτώσεις και τα αποτελέσματα των οποίων είναι ήδη ορατά και δεν είναι τα αναμενόμενα, καθώς τελικά αυτή η πρακτική οδήγησε σε υπονόμηση της

ανάπτυξης. Για τον ελλαδικό χώρο γίνεται μια πιο εκτενής ανάλυση για την Π.Ο.Τ.Α. του Costa Navarino Μεσσηνίας.

Στο τέταρτο κεφάλαιο γίνεται αναφορά στη Νομοθεσία που έπρεπε να ληφθεί υπόψη τόσο στη φάση της ανάλυσης, όσο και στη φάση της πρότασης.

Στο πέμπτο κεφάλαιο, εξετάζει το Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Ιονίων Νήσων, καθώς και το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Περιφέρειας Ιονίων Νήσων και το Αναπτυξιακό Πρόγραμμα Κέρκυρας, προκειμένου να εξετασθούν οι κατευθύνσεις προς ανάπτυξη που έχουν δοθεί και να γίνει η κατάλληλα αξιοποίηση τους.

Το έκτο κεφάλαιο εξετάζεται η περίπτωση της Κασσιώπης Κέρκυρας, και αποτελείται από δύο μέρη. Στο πρώτο μέρος γίνεται παρουσίαση της υφιστάμενης κατάστασης της περιοχής μελέτης, ενώ στο δεύτερο μέρος αναπτύσσεται αναλυτικά η πρόταση ανάπτυξης και ο προτεινόμενος πολεοδομικός σχεδιασμός του τουριστικού και οικιστικού συμπλέγματος. Στο έβδομο και τελευταίο κεφάλαιο παρουσιάζονται τα συμπεράσματα που προέκυψαν από την εκπόνηση της παρούσας διπλωματικής εργασίας.

2. ΠΑΡΑΓΩΓΗ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΕΣ ΠΤΥΧΕΣ ΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

2.1. Η ΠΑΡΑΓΩΓΗ ΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Οι έννοιες της αναψυχής, της ψυχαγωγίας και του τουρισμού, είναι συνυφασμένες με την οργάνωση τουριστικών εγκαταστάσεων και συγκροτημάτων παραθεριστικής (β') κατοικίας. Και οι τρεις αυτές έννοιες σχετίζονται με τον συνολικά διαθέσιμο ελεύθερο χρόνο του ατόμου. Η αναψυχή αφορά οποιαδήποτε δραστηριότητα οδηγεί σε ξεκούραση, σε διασκέδαση ή σε αναζωογόνηση, και αποτελεί εμπειρία. Η έννοια της αναψυχής δεν έχει να κάνει τόσο με το χρόνο που διαρκεί και με τις δραστηριότητες που λαμβάνουν χώρα κατά τη διάρκεια αυτού, αλλά με το υποκειμενικό νόημα το οποίο αποδίδει το άτομο σε αυτά (Μελισσουργός, 2008 και Gospodini, 2001). Στον αντίποδα, η έννοια της ψυχαγωγίας, έχει να κάνει με αυτή καθαυτή την δραστηριότητα που στόχο έχει την τέρψη του ατόμου στον ελεύθερο χρόνο του. Σύμφωνα με τον Παγκόσμιο Οργανισμό Τουρισμού (ΠΟΤ), η έννοια του τουρισμού έχει να κάνει με το σύνολο των δραστηριοτήτων ενός ατόμου *«που ταξιδεύει και διαμένει σε μέρη εκτός του συνήθους περιβάλλοντός του για χρονικό διάστημα μικρότερο του ενός έτους, όπου ο πρωταρχικός σκοπός του ταξιδιού είναι άλλος από την ανάληψη δραστηριότητας αμειβόμενης στα επισκέψιμα μέρη»*.

2.2. Η ΣΧΕΣΗ ΑΝΑΜΕΣΑ ΣΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟ ΚΑΙ ΤΗΝ ΤΟΠΙΚΗ-ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

Η χωροθέτηση τουριστικών εγκαταστάσεων, και η παραγωγή οργανωμένης παραθεριστικής κατοικίας, αποτελούν οικονομική δραστηριότητα, η οποία έχει άμεσες αλλά και έμμεσες επιπτώσεις. Στις άμεσες επιπτώσεις ανήκει η δημιουργία μιας νέας δαπάνης στην περιοχή στην οποία λαμβάνει χώρα η οικονομική αυτή δραστηριότητα, όπου στην περίπτωσή μας, είναι η τουριστική επένδυση. Έχουν να κάνουν με τη δημιουργία απασχόλησης, με τη δημιουργία εισοδήματος για επιχειρήσεις και νοικοκυριά καθώς και με τα φορολογικά έσοδα (Αυγερινού, 2000). Αναφορικά με τις έμμεσες επιπτώσεις, αυτές έχουν να κάνουν με τις χρηματικές καταβολές των τουριστικών επιχειρήσεων προς τις άλλες επιχειρήσεις, τα νοικοκυριά και το κράτος, καθώς και για την προμήθεια αγαθών και υπηρεσιών.

Επιπρόσθετα, σύμφωνα με το Μελισσουργό, όσο περισσότερο μεγαλώνει το μέγεθος της ξενοδοχειακής επιχείρησης, τότε κατά τη φάση της κατασκευής και λειτουργίας, η

προμήθεια του μεγαλύτερου όγκου των εισροών, διεξάγεται σε εθνική και υπερεθνική κλίμακα, λόγω είτε της αδυναμίας που παρουσιάζουν οι μικρές και μεσαίες τοπικές επιχειρήσεις, να προσφέρουν τις απαιτούμενες ποσότητες και ποιότητες, είτε της εθνικότητας της ιδιοκτησίας, και της κατηγορίας του ξενοδοχείου. Έτσι ως αποτέλεσμα έχουμε να μην γίνεται χρήση και κατανάλωση προϊόντων τα οποία διατίθενται στην τοπική αγορά, κάτι το οποίο θα θέλαμε να αποφύγουμε στην πρόταση του νέου τουριστικού και οικιστικού συμπλέγματος, που θα ακολουθήσει.

2.3. ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ, ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΚΑΙ ΑΕΙΦΟΡΙΑ

Τόσο το φυσικό όσο και το ανθρωπογενές περιβάλλον, συντελούν στην ανάπτυξη των τουριστικών δραστηριοτήτων, με τη βαρύτητά τους να εναλλάσσεται, ανάλογα με το προϊόν που προωθείται κάθε φορά. Έντονη είναι η σχέση αλληλεπίδρασης μεταξύ του τουρισμού και του περιβάλλοντος, και αποτελεί μείζον θέμα η αντιμετώπιση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων του τουρισμού (Βαρβαρέσος, 2000). Η τουριστική ανάπτυξη συνοδεύεται και από περιβαλλοντικό κόστος, το οποίο επηρεάζει τόσο τον μόνιμο πληθυσμό όσο και τις καταναλωτικές συμπεριφορές των τουριστών. Οι επιπτώσεις του τουρισμού στο περιβάλλον θα μπορούσαν να διακριθούν σε τέσσερις γενικές κατηγορίες: στο φυσικό περιβάλλον, φυσικά οικοσυστήματα και τους φυσικούς πόρους (έδαφος, γλωρίδα, πανίδα, τοπίο, αέρας, θάλασσα, νερά), στο δομημένο περιβάλλον, ειδικότερα στην αρχιτεκτονική κληρονομιά αλλά και στη δομή, λειτουργία και δυναμική των ανθρώπινων οικισμών, στην κοινωνία (θεσμούς, ήθη, έθιμα), και στην τοπική, περιφερειακή και εθνική οικονομία και τέλος στην πολιτισμική κληρονομιά (Μαρκοπούλου, 2011). Ορισμένες από τις σημαντικότερες επιπτώσεις, της ανεξέλεγκτης τουριστικής εκμετάλλευσης, είναι οι εξής:

- **η υποβάθμιση των φυσικών οικοσυστημάτων και της βιοποικιλότητας,**
- **η ρύπανση του υδροφόρου ορίζοντα και του εδάφους,** καθώς και
- **η αλλοίωση του φυσικού τοπίου**

Ο βαθμός των επιπτώσεων συνδέεται με το εκάστοτε είδος της τουριστικής ανάπτυξης, με τον τύπο των δραστηριοτήτων που προσφέρονται, με το είδος τουρισμού που προσελκύετε, με τις επικρατούσες χρήσεις, καθώς και με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της περιοχής στην οποία χωροθετείται η επένδυση (Αυγερινού, 2000).

Η αειφορική τουριστική ανάπτυξη, αποσκοπεί στον τονισμό της σημασίας της περιβαλλοντικής διάστασης στην τουριστική ανάπτυξη, αλλά και στη σφαιρική θεώρηση των περιβαλλοντικών, κοινωνικών και οικονομικών πτυχών αυτής. Σύμφωνα με τον ορισμό του ΠΟΤ, «η αειφορική τουριστική ανάπτυξη, ικανοποιεί τις ανάγκες των παρόντων τουριστών και των περιοχών προορισμού ενώ συγχρόνως προστατεύει και επαυξάνει τις ευκαιρίες για το μέλλον » (Μελισσουργός, 2008). Έννοιες όπως η εναλλακτική, η υπεύθυνη και η ήπια τουριστική ανάπτυξη, πλέον είναι συνδεδεμένες με την αειφορική τουριστική ανάπτυξη. Επιπλέον ο αειφορικός τουρισμός, είναι συνδεδεμένος με τον εναλλακτικό τουρισμό, και θεωρείται ότι είναι ενάντια στις μαζικές μορφές τουρισμού. Ιδιαίτερα σημαντική είναι η συμμετοχή των τοπικών κοινωνιών στη διαδικασία λήψης των αποφάσεων, και η ανάπτυξη σχέσεων συνεργασίας σε παραγωγικό και λειτουργικό επίπεδο.

Προϋπόθεση για την ύπαρξη θετικών αποτελεσμάτων της τουριστικής ανάπτυξης είναι ο σωστός σχεδιασμός λαμβάνοντας σοβαρά υπόψη τις παραμέτρους όπως η ουσιαστική εφαρμογή Μελετών Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Ανδριώτης, 2005), οι δείκτες τουριστικής ανάπτυξης, η ενίσχυση της διαδικασίας ελέγχου και εφαρμογή της ισχύουσας νομοθεσίας, η διαχείριση και προβολή φυσικών και πολιτιστικών πόρων, ο έλεγχος των διαδικασιών ανάπτυξης, η ενεργή συμμετοχή της τοπικής κοινωνίας στα θέλω και στις ανάγκες της. Όταν δεν υφίστανται προϋποθέσεις για βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη, υπάρχουν πολύ αρνητικές συνέπειες (Κοκκώσης, Τσάρτας, 2001).

Αρνητικές επιπτώσεις ως προς το φυσικό περιβάλλον αποτελούν:

- η ατμοσφαιρική ρύπανση από τα μέσα μεταφοράς,
- η εξάντληση και υποβάθμιση των υδατικών πόρων,
- η θαλάσσια ρύπανση λόγω αποβλήτων και ελλιπούς επεξεργασίας των λυμάτων,
- η διάβρωση των ακτών και παρεμπόδιση των φυσικών διεργασιών της ακτής από την κατασκευή υποδομών,
- η μείωση βιοποικιλότητας, απομόνωση των βιοτόπων και η αλλαγή στη συμπεριφορά της πανίδας.

Ως αρνητικές επιπτώσεις ως προς το δομημένο περιβάλλον μπορούν να αναφερθούν:

- η αυθαίρετη δόμηση,
- η αστικοποίηση του παράκτιου χώρου,

- τα έργα υποδομής ακατάλληλης κλίμακας όπως αεροδρόμια, λιμάνια και οδικό δίκτυο,
- η κυκλοφοριακή συμφόρηση και η ηχορύπανση,
- η άσκηση πιέσεων στο δομημένο περιβάλλον λόγω υψηλής προσέλευσης πληθυσμού και
- η υπερφόρτωση των υφιστάμενων δικτύων υποδομής

Αναφορικά με την **πολιτισμική κληρονομιά** μπορούμε να αναφέρουμε τις εξής αρνητικές επιπτώσεις:

- την εγκατάλειψη παραδοσιακών δραστηριοτήτων,
- την αποθάρρυνση των νέων από διαδικασίες επαγγελματικής κατάρτισης, καθώς και
- την απώλεια πολιτισμικής ταυτότητας λόγω προσαρμογής των κατοίκων στη ζωή των τουριστών.

Ως προς την κοινωνία και την οικονομία αρνητικός αντίκτυπος μπορεί να υπάρξει λόγω:

- της εποχικότητας της απασχόλησης και του εισοδήματος,
- της αύξησης του κόστους ζωής,
- την αύξηση των συγκρούσεων χρήσεων γης,
- την αύξηση της εξάρτησης από τη μονοκαλλιέργεια,
- την αύξηση της άνισης κατανομής οικονομικών ωφελειών, καθώς και
- την απώλεια ωφελειών σε περίπτωση μη ικανοποιητικής διασύνδεσης με άλλους οικονομικούς τομείς

2.4. ΧΩΡΟΣ, ΣΥΓΚΡΟΥΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΑ ΚΙΝΗΜΑΤΑ

Από την εκμετάλλευση των φυσικών πόρων δημιουργούνται άμεσες και έμμεσες τροποποιήσεις στο περιβάλλον, και στο τοπικό και οικονομικό σύστημα, το μέγεθος των οποίων εξαρτάται από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά και από το μέγεθος της παρέμβασης. Τις περισσότερες φορές, προκειμένου να αντιμετωπιστούν οι οποιεσδήποτε αντιδράσεις της τοπικής κοινωνίας, οι υπέρμαχοι των παρεμβάσεων, αντιπαραθέτουν την ανάπτυξη, ενάντια στο περιβάλλον, προβάλλοντας έτσι τις θετικές οικονομικές επιπτώσεις ως αντιστάθμισμα στον αρνητικό αντίκτυπο αυτών στο περιβάλλον (Τσάρτας, 1996).

Η αναζήτηση και εφαρμογή του καλύτερου δυνατού αναπτυξιακού υποδείγματος οφείλει να λαμβάνει υπόψη και άλλα παραδείγματα παρόμοιων περιπτώσεων σε συγκεκριμένες δημόσιες πολιτικές, αλλά και τα γενικά αναπτυξιακά πρότυπα που ακολουθούν. Η αναγνώριση των καλύτερων πρακτικών και η αποφυγή λαθών αποτελούν βασικά στοιχεία για κάθε κοινωνία που αναγνωρίζει τον σύνθετο χαρακτήρα της αναπτυξιακής προσπάθειας και σέβεται το δικαίωμα των μελλοντικών γενεών να ικανοποιήσουν τις ανάγκες τους (Αγγελίδης, 2000).

3. ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΑΠΟ ΤΟΝ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΚΑΙ ΕΘΝΙΚΟ ΧΩΡΟ

3.1. ΝΕΕΣ ΜΟΡΦΕΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΔΙΑΚΟΠΩΝ ΚΑΙ ΤΑ ΣΥΝΘΕΤΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΑ

Ο οικιστικός τουρισμός, σε συνδυασμό με τα ολοκληρωμένα τουριστικά συγκροτήματα, αποτελούν ένα από τα σημαντικότερα και πιο επίκαιρα στοιχεία σε παγκόσμιο επίπεδο στις μέρες μας. Μπορεί στην Ελλάδα να μην είναι τόσο ανεπτυγμένο, αλλά το προαναφερθέν πρότυπο τουριστικής ανάπτυξης κυριαρχεί στην πρωτοπόρο τουριστική αγορά της Ισπανίας. Σε όλη την έκταση της Μεσογείου, υπάρχουν παραδείγματα στα οποία, κάποιο μικρό παραθαλάσσιο χωριό εξελίχθηκε με ταχύτατους ρυθμούς σε τουριστικό θέρετρο πανευρωπαϊκής και όχι μόνο έλξης, το φυσικό μεσογειακό τοπίο οικοδομήθηκε με καταλύματα διαφόρων τύπων και πυκνοτήτων προκριμένου να εξυπηρετήσει τη ζήτηση, και ένα πλήθος γεωργών και ψαράδων εξελίχθηκαν σε επιχειρηματίες τουρισμού (Δανέλη, 2009).

Σύμφωνα με τον Μελισσουργό, μια νέα, εναλλακτική μορφή ιδιοκτησίας διακοπών, αποτελούν τα *χρονομερίσματα (timeshare)*, τα οποία αποτελούν μια μορφή διακοπών, κατά την οποία, *«ο αγοραστής αποκτά το δικαίωμα περιοδικής χρήσης ενός καταλύματος διακοπών για ένα καθορισμένο χρονικό διάστημα κάθε έτος και για μία καθορισμένη σειρά ετών προκαταβάλλοντας το σύνολο της αξίας για τα δεδομένα έτη»*. Πέρα από τις ανέσεις του καταλύματος, ο ιδιοκτήτης μπορεί να κάνει χρήση ενός συνόλου υπηρεσιών ξενοδοχειακού τύπου, οι οποίες θα προσφέρονται στους κοινοχρήστους χώρους του συγκροτήματος, και για τις οποίες ο ιδιοκτήτης υποχρεούται να καταβάλει ένα αντίτιμο εισφοράς συντήρησης.

Αυτός ο τύπος διακοπών προσομοιάζει περισσότερο στις συμβατικές μορφές τουρισμού, παρά στον οικιστικό τουρισμό. Οι νέες αυτές μορφές εκμετάλλευσης τουριστικών συγκροτημάτων, γνωστές και ως κλασματικές ιδιοκτησίες (*fractional ownership*) (Μελισσουργός, 2008) είναι ιδιαίτερα ελκυστικές, καθώς ο ιδιοκτήτης καταβάλλει ένα πιο αντιπροσωπευτικό οικονομικό τίμημα για τη χρονική περίοδο πραγματικής χρήσης του καταλύματος, σε αντιπαράθεση με το αυξημένο κόστος της πλήρους ιδιοκτησίας μιας δεύτερης κατοικίας, η χρήση της οποίας είναι περιοδική και για περιορισμένο χρονικό διάστημα. Επιπλέον είναι απαλλαγμένος από οποιαδήποτε διαδικασία συντήρησης της παραθεριστικής κατοικίας και απολαμβάνει ένα πλήθος υπηρεσιών υψηλού επιπέδου.

Οι μεγάλες και υψηλές απαιτήσεις για πολυτελή παραθεριστική κατοικία, και η βελτιστοποίηση της επένδυσης στην β' κατοικία, αποτέλεσαν την απαρχή για τη δημιουργία του timesharing στις Γαλλικές Άλπεις το 1960, και των fractionals στο αμερικάνικο Rocky Mountain, ύστερα από μερικές δεκαετίες (Μελισσουργός, 2008). Ωστόσο, πλέον υπάρχουν οργανωμένα σύνθετα συγκροτήματα, τα οποία προσφέρουν ένα συνδυασμό από μεγάλη ποικιλία υπηρεσιών και εγκαταστάσεων, στις οποίες εμπεριέχονται συνδυασμένες χρήσεις, ξενοδοχεία, fractional, ιδιόκτητες κατοικίες, εμπορικές χρήσεις, καθώς και εγκαταστάσεις αναψυχής.

3.2. Ο ΔΙΕΘΝΗΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ

Ο διεθνής οικιστικός τουρισμός, είναι η προσωρινή μετεγκατάσταση σε δεύτερη κατοικία στο εξωτερικό. Στον ευρωπαϊκό χώρο, και κυρίως στην Νότια Ευρώπη, ένα μεγάλο πλήθος ατόμων από την Βόρεια Ευρώπη, μεταβαίνουν για ορισμένο χρονικό διάστημα στη δεύτερη κατοικία τους στα Μεσογειακά παράλια. Ορισμένοι από αυτούς το συνδυάζουν με την εργασία, άλλοι πάλι έχουν ως βασικό κίνητρο την ψυχαγωγία και τον εναλλακτικό τρόπο ζωής. Το μεγαλύτερο ποσοστό των ατόμων, που μετεγκαθίστανται, καταλαμβάνουν οι συνταξιούχοι, γεγονός απόλυτα λογικό αν αναλογιστούμε πως είναι η ομάδα ανθρώπων που μπορεί να στηρίξει οικονομικά την απόφαση για προσωρινή ή μόνιμη μετεγκατάσταση (Μηνατσή, 2010).

Η μετεγκατάσταση των συνταξιούχων σε έναν προορισμό, ενδυναμώνει ταυτόχρονα και τις τουριστικές ροές στον προορισμό αυτό, καθώς παιδιά, συγγενείς και φίλοι των συνταξιούχων, ταξιδεύουν εκεί όπου αυτοί έχουν το νέο σπίτι τους, επεκτείνοντας με αυτό τον τρόπο το κοινωνικό δίκτυο φιλίας και συγγένειας (Μηνατσή, 2010). Στις περισσότερες περιπτώσεις δε, η δεύτερη κατοικία μετατρέπεται, θα λέγαμε, σε κύρια κατοικία για τους συνταξιούχους καθώς μεγαλώνει ο χρόνος παραμονής τους σε αυτό. Με αυτό τον τρόπο επιτυγχάνεται διατήρηση του γενικού επιπέδου ζωής στον προορισμό, και συνεπώς ενισχύεται η τοπική οικονομία.

Ο οικιστικός τουρισμός και η μετανάστευση των συνταξιούχων, αποτελούν περιοδικές μετακινήσεις με διαφοροποιημένα κίνητρα, διάρκεια παραμονής στο προορισμό, κοινωνικο-οικονομικές επιπτώσεις και συχνότητες έχουν όμως ένα κοινό γνώρισμα, την απόκτηση ιδιόκτητης κατοικίας στον προορισμό. Οι συνταξιούχοι συνιστούν τη μερίδα του λέοντος στον τομέα του οικιστικού τουρισμού (Μηνατσή, 2010). Αναφορικά με την κατοικία, παρατηρούμε ότι στο φαινόμενο του οικιστικού τουρισμού, υπάρχουν

διάφοροι τύποι δεύτερης κατοικίας, ανάλογα με τη διάρκεια παραμονής, τη συχνότητα και τον τύπο της κινητικότητας.

Με βάση τη σχέση ανάμεσα στην κύρια και δεύτερη κατοικία, προκύπτουν διαφορετικά χωρικά πρότυπα της δεύτερης κατοικίας. Πιο συγκεκριμένα, στην περίπτωση της συχνής μετάβασης στην δεύτερη κατοικία, η χωροθέτηση αυτής, γίνεται με βάση την ελαχιστοποίηση της απόστασης. Έτσι προκύπτει η δημιουργία περιαστικών τοπίων δεύτερης κατοικίας, γύρω από τα μεγάλα αστικά κέντρα, τα οποία στο μέλλον μπορεί να αποτελέσουν τμήμα της εξάπλωσης του αστικού πυρήνα της κύριας κατοικίας (Αυγερινού, 2000). Από την άλλη πλευρά, στην περίπτωση που η δεύτερη κατοικία, είναι χωρικά ανεξάρτητη από τη θέση της κύριας, μπορούμε να έχουμε μεγαλύτερες αποστάσεις, αλλά η συχνότητα των επισκέψεων θα είναι πιο περιορισμένη, και ο χρόνος παραμονής στον προορισμό σαφώς μεγαλύτερος. Τα ποικίλα τοπία της δεύτερης κατοικίας, αντικατοπτρίζουν τα διαφορετικά πρότυπα ανάπτυξης του οικιστικού τουρισμού, αναλογικά με τα επικρατέστερα πρότυπα τουριστικής ανάπτυξης στην εκάστοτε περιοχή (Ανδριώτης, 2005).

3.3. ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗΣ ΕΥΡΩΠΑΪΚΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ - ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΗΞΗΣ

3.3.1. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΙΣΠΑΝΙΑΣ (COSTA DEL SOL)

Η Costa del Sol, αποτελεί το παράκτιο τμήμα του Νομού της Μάλαγα. Από την άποψη του φυσικού τοπίου, η περιοχή αποτελείται από ορεινούς όγκους, οι οποίοι αφήνουν ελεύθερη μια στενή λωρίδα ακτής, και μικρές κατά τόπους, σχετικά επίπεδες, εκτάσεις. Το φυσικό περιβάλλον προσφέρει επίσης ήλιο, ακτές και θάλασσα (Μελισσουργός, 2008). Λόγω της μορφολογίας του εδάφους, επικρατεί η γραμμική ανάπτυξη οικισμών και δικτύων υποδομής, κατά μήκος της ακτής. Σε αυτή την περιοχή της Ισπανίας, ο τουρισμός επιτελεί πλέον έναν από τους σημαντικότερους ρόλους στην τοπική οικονομία, σε αντίθεση με την γεωργία και την αλιεία που ήταν οι επικρατέστερες οικονομικές δραστηριότητες παλαιότερα. Έργα όπως η επέκταση του αεροδρομίου της Μάλαγα το 1961 και η κατασκευή της εθνικής οδού N-340 (Avenida del Mediterraneo), κατά μήκος της ακτογραμμής, επενεργούν θετικά στην ολοένα και αυξανόμενη τουριστική ανάπτυξη της περιοχής (Μελισσουργός, 2008). Σε εθνικό επίπεδο, η ελεύθερη είσοδος στη χώρα, ο έλεγχος των τιμών στα ξενοδοχεία και οι κρατικές επιχορηγήσεις που δίνονταν για την κατασκευή τουριστικών καταλυμάτων, σε

συνδυασμό με το μαζικό τουρισμό, καθιέρωσαν την Costa del Sol σε έναν από τους κυριότερους τουριστικούς μεσογειακούς προορισμούς.

Η τουριστική ανάπτυξη της Costa del Sol πέρασε από πολλές διακυμάνσεις στην πορεία της εξέλιξής της. Σύμφωνα με τον Μελισσουργό, από τους ταχύτετους ρυθμούς ανάπτυξης (1956-1966), πέρασε στην περίοδο της εδραίωσης (1967-1973), και στη συνέχεια μετέβη σε μία περίοδο παρακμής (1974-1985). Στο αποτέλεσμα της παρακμής συνέβαλε η ολοένα και αυξανόμενη οικιστική ανάπτυξη, η οποία περιόρισε κατά πολύ το φυσικό τοπίο και την ύπαιθρο, και σε συνδυασμό με την ιδιωτικοποίηση, οδήγησαν στην αδυναμία παροχής τόσο σε ποσότητα όσο και σε ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών και της τουριστικής υποδομής, επενεργώντας με αυτό τον τρόπο ως τροχοπέδη στην ανάπτυξη.

Προκειμένου να ανατραπεί αυτή η κατάσταση της παρακμής και να επέλθει αναζωογόνηση, από τα μέσα της δεκαετίας του 1980 μέχρι και σήμερα, γίνονται μια σειρά από ενέργειες, με πρωτοβουλία τόσο του ιδιωτικού όσο και του δημόσιου τομέα, που θέτουν επί τάπητος ζητήματα όπως ο έλεγχος της οικιστικής ανάπτυξης, η αναζήτηση περιβαλλοντικής ποιότητας, η αναβάθμιση των παρεχόμενων υπηρεσιών τουρισμού και των υλικών και άυλων υποδομών, καθώς και η άρση της εποχικότητας. Μέρος αυτής της προσπάθειας, αποτελούν οι ενέργειες για εγκαθίδρυση της περιοχής σε προορισμό για τον τουρισμό του γκολφ σε ευρωπαϊκό επίπεδο, παρέχοντας μέχρι στιγμής 54 γήπεδα γκολφ (Μελισσουργός, 2008).

Καθοριστικό παράγοντα για τη μεγέθυνση της αγοράς κατοικίας είναι η διαθεσιμότητα της γης, στο πλαίσιο του συστήματος χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού και των πολιτικών γης. Χαρακτηριστικό γνώρισμα της χωρικής επέκτασης της οικιστικής δραστηριότητας είναι η συνεχής αστικοποίηση εξωαστικών περιοχών, η οποία βασίζεται στη δημιουργία νέων πολεοδομούμενων εκτάσεων. Το σύστημα χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, κυρίως κατά την περίοδο της οικιστικής έκρηξης των προηγούμενων δεκαετιών, προσφέρει τη δυνατότητα στους τοπικούς δήμους να προβαίνουν στην κατηγοριοποίηση της γης, έτσι ώστε αυτή να μπορεί να δεχτεί τις απαιτούμενες από την αστικοποίηση χρήσεις, οι οποίες με τη σειρά τους καθορίζονται μέσω της θέσπισης ορισμένων κατηγοριών πολεοδομικών σχεδίων σε κλίμακα δήμου ή και μικρότερη (Αγγελίδης, 2000). Επιπλέον το σύστημα αυτό επέτρεπε την αναθεώρηση της κατηγοριοποίησης των χρήσεων γης, έχοντας ως αποτέλεσμα η

ρυθμιζόμενη από τους τοπικούς δήμους προσφορά να ανταποκρίνεται στους απαιτητικούς επιχειρηματικούς σχεδιασμούς και πρακτικές. Σε αυτό το σημείο αξίζει να σημειωθεί ότι το κέρδος για τους δήμους μέσω των σχετικών οικονομικών εισφορών από την πολεοδόμηση γης, αποτέλεσε δέλεαρ για την παροχή πολεοδομημένης γης, μέσω παράνομων πρακτικών σε ένα τοπίο διαφθοράς (Μελισσουργός, 2008). Όπως αναφέρει ο Μελισσουργός, με βάση το Νόμο 7/2002 « *μειώθηκε η ευελιξία των δημοτικών αρχών ως προς την ad hoc τροποποίηση των τοπικών πολεοδομικών σχεδίων*». Ο νέος νόμος προβλέπει την τροποποίηση μόνο του συνόλου και όχι μέρους των τοπικών πολεοδομικών σχεδίων κάτω από συγκεκριμένες και αυστηρές διαδικασίες. Επιπλέον προβλέπεται ότι τα γήπεδα γκολφ θα πρέπει να προδιαγράφονται στα χωροταξικά και πολεοδομικά σχέδια ως συγκεκριμένη υποκατηγορία χρήσης γης.

Μέσα σε αυτό το πλαίσιο δημιουργήθηκε η σημερινή επεκτατική αστικοποίηση στην Costa del Sol, η οποία καταλαμβάνει ένα πολύ μεγάλο μέρος από την παράκτια ζώνη και την περίμετρο των ιστορικών οικιστικών πυρήνων (Δανέλη, 2009). Το πρότυπο που αφορούσε αρχικά την κατάτμηση γης και πώληση οικοπέδων, και στη συνέχεια την οικοδομική εκμετάλλευση στηριζόμενη σε υψηλούς συντελεστές δόμησης και σε τυποποιημένες και χαμηλής ποιότητας πολυώροφες κατασκευές, έχει παραχωρήσει σε σημαντικό βαθμό τη θέση του σε ένα καινούριο πρότυπο, των συγκροτημένων με αυτόνομες κατοικίες, χαμηλές πυκνότητες και υψηλή ποιότητα κατασκευής.

Τα γήπεδα γκολφ πέρα από την αθλητική τους χρήση, συνιστούν ανοικτούς πράσινους χώρους, προβάλλοντας μια θετική αντιληπτική εικόνα προς τα έξω. Το εν λόγω άθλημα από τη φύση του δεν δημιουργεί οχλήσεις, ούτε μεγάλες συναθροίσεις πληθυσμού, και έτσι τη γειτνίαση με αυτά τα γήπεδα μπορεί να αποφέρει μεγάλα κέρδη στα ακίνητα. Θα μπορούσαμε λοιπόν να πούμε ότι η ύπαρξη γηπέδων γκολφ είναι αντίστοιχη με τη θέα στη θάλασσα ή σε άλλο φυσικό τοπίο, και συντελεί στην αύξηση της τιμής πώλησης των ακινήτων, συνεπώς η χωροθέτηση ενός γηπέδου γκολφ δημιουργούν αισθητή αύξηση κινητικότητας της αγοράς γης.

Λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι το κόστος κατασκευής ενός γηπέδου, είναι σχετικά μικρό συγκριτικά με το συνολικό κόστος κατασκευής μεγάλων οικιστικών συγκροτημάτων, δικαιολογεί τον μεγάλο αριθμό τους (Μελισσουργός, 2008). Για την επίτευξη περισσότερων αγοροπωλησιών, παρέχονται διαφορετικού τύπου κατοικίες,

ώστε να προσαρμόζονται στις κατά το δυνατών περισσότερες οικονομικές δυνατότητες των επενδυτών. Πιο συγκεκριμένα υπάρχει η διαφοροποίηση των τύπων δόμησης κατοικιών. Στο σύνολο του συγκροτήματος, παρέχεται μια μεγάλη ποικιλία κατοικιών, που διαφέρουν ως προς την επιφάνεια, την πολυτέλεια και τον εξοπλισμό, στα πλαίσια πάντα μιας ομοιογένειας, προσελκύοντας με αυτό τον τρόπο περισσότερους δυνητικούς αγοραστές διαφορετικών οικονομικών επιφανειών (Μελισσουργός, 2008). Η κατασκευή τέτοιου είδους συγκροτημάτων είναι τμηματική, έχοντας ως απαρχή την κατασκευή των γηπέδων γκολφ και των κατοικιών που βρίσκονται σε άμεση γειτνίαση με αυτά, καθώς είναι πιο εύκολο και γρήγορο να πουληθούν, και έτσι αρχίζει να καλύπτεται ένα τμήμα του επενδυτικού κόστους.

Για όσους αναζητούν μια δεύτερη κατοικία, ένας από τους πιο καθοριστικούς παράγοντες για την τελική επιλογή, είναι το περιβάλλον της περιοχής στο οποίο αυτή εντάσσεται. Η υπεραστικοποίηση μιας περιοχής, μειώνει την ελκυστικότητά της, καθώς υποβαθμίζει το περιβάλλον και επενεργεί αρνητικά στον πιθανό αγοραστή.

Σύμφωνα με το Διάταγμα 43/2008, ΒΟJA 41/27.02.2008, καθιερώνεται μια σειρά μέτρων που επιβάλλουν την ορθολογικότερη περιβαλλοντική διαχείριση των γηπέδων, την αναβάθμιση της ποιότητας τους ως αθλητικών και τουριστικών εγκαταστάσεων και την άρση της άμεσης σύνδεσης ανάμεσα σε γήπεδο και οικιστική ανάπτυξη (Μελισσουργός, 2008).

Κάτι άλλο που επικρατεί στην Costa del Sol, είναι ο συνδυασμός γηπέδων γκολφ με ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις, τύπου «resort», που αφορά στην εκμετάλλευση από μια επιχείρηση ενός εύρους υπηρεσιών στην αγορά του τουριστικού γκολφ. Έτσι το γήπεδο γκολφ και το ξενοδοχείο τροφοδοτούν με πελατεία το ένα το άλλο, καθώς λειτουργούν συμπληρωματικά. Το γήπεδο έχει μια συμπληρωματική εποχικότητα ως προς τη συμβατική ζήτηση και συντελεί στη μεγαλύτερη πληρότητα του ξενοδοχείου κατά τις περιόδους χαμηλής ζήτησης, ενώ το ξενοδοχείο, το οποίο είναι υψηλής κατηγορίας, παρέχει επίσης συμπληρωματικές υπηρεσίες όπως spa και κέντρο ευεξίας, αθλητικές εγκαταστάσεις, κέντρο ιππασίας και άλλα. Ο συνδυασμός λοιπόν, γκολφ, κατοικίας και ξενοδοχείου, αποτελεί συγκριτικό πλεονέκτημα για την περιοχή στο επενδυτικό πλαίσιο (Μελισσουργός, 2008).

Κατά μήκος της ακτής η γεωργική γη και το φυσικό τοπίο έχουν συρρικνωθεί σε μεγάλο βαθμό παραχωρώντας την θέση τους σε ένα αστικό συνεχές, το οποίο συνδέει

τους εκτεταμένους οικιστικούς πυρήνες. Η παράκτια ζώνη της Costa del Sol, είναι από τις πιο αστικοποιημένες περιοχές στο γενικότερο οικοδομημένο παραθαλάσσιο μέτωπο της Ανδαλουσίας. Η εκτατική και ταυτόχρονα εντατική αστικοποίηση του παράκτιου χώρου, αποτελεί ένα από τα κυριότερα περιβαλλοντικά θέματα με σημαντικές οικονομικές προεκτάσεις (Δανέλη, 2009). Οι ανεξέλεγκτες δανειοδοτήσεις και επιχορηγήσεις ξενοδοχείων και δημόσιων υποδομών συνέβαλαν στην έλλειψη δημόσιας πρόσβασης στη θάλασσα, τη διακινδύνευση των φυσικών πόρων και την ανεπάρκεια δημόσιων υποδομών, επιδεινώνοντας έτσι την ποιότητα ζωής και την τουριστική εικόνα της περιοχής. Επίσης η ολοένα και αυξανόμενη κατανάλωση του νερού, προκαλεί προβλήματα στη διαχείριση του τόσο από τεχνική άποψη, λόγω υπεράντλησης, ρύπανσης, υφαλμύρωσης του υπόγειου υδροφορέα, όσο και από ανεπαρκή συντονισμό και αναποτελεσματική σύνδεση ανάμεσα στον χωρικό προγραμματισμό και τη διαχείριση των υδάτων (Αγγελίδης, 2000).

Ο οικιστικός τουρισμός συμβάλλει στην άμεση δημιουργία τοπικού εισοδήματος και απασχόλησης κατά την περιορισμένη χρονικά διάρκεια της κατασκευής. Κατά τη φάση της κατασκευής παρεμφερή αποτελέσματα έχει και η ανάπτυξη ξενοδοχειακού τύπου, η οποία όμως κατά τη φάση λειτουργίας έχει πολλαπλάσιες επιπτώσεις στην δημιουργία απασχόλησης και εισοδήματος σε σχέση με την οικιστική (Μελισσουργός, 2008). Έρευνες αποδεικνύουν ότι ο τουρίστας που διαμένει σε συλλογικό κατάλυμα ξοδεύει ημερησίως διπλάσια χρήματα από εκείνον που διαθέτει ιδιωτικό κατάλυμα. Ο οικιστικός τουρίστας δαπανά τα χρήματα του σε συγκεκριμένες κατηγορίες εξόδων οι οποίες είναι : α)εστιατόρια και μπαρ, β)σίτιση στο σπίτι και γ)λοιπά έξοδα σπιτιού.

Ένα φαινόμενο το οποίο θα πρέπει να **αποφύγουμε** κατά την υλοποίηση της δικής μας πρότασης που θα ακολουθήσει, είναι η αποφυγή δημιουργίας μιας περιοχής φάντασμα, που προκύπτει από το συνδυασμό της περιορισμένης χρονικά χρήσης του ιδιωτικού τουριστικού καταλύματος με την εκτατική χωρικά δέσμευση του εδάφους για αστικοποιήσεις β' κατοικίας. Πέρα από την κατανάλωση του περιορισμένου πόρου του εδάφους, τέτοιου τύπου αστικοποιήσεις συγκροτούν ένα μοντέλο οικιστικής ανάπτυξης το οποίο χαρακτηρίζεται από ανισορροπία ανάμεσα στη ζήτηση και την προσφορά δημοσίων τεχνικών και κοινωνικών υποδομών, κορεσμό των υποδομών κατά την περίοδο αιχμής και την υπολειτουργία τους το υπόλοιπο διάστημα (Αγγελίδης, 2000).

Λυσμενείς Επιπτώσεις

Το μεγαλύτερο μέρος των ακτών της Ανδαλουσίας αντιμετωπίζει ήδη προβλήματα περιβαλλοντικής υποβάθμισης, λόγω της υπέρμετρης οικοδόμησης που δεν υπακούει στους πολεοδομικούς κανονισμούς (Μπουρίκος, 2006). Ακόμη η έντονη ανάπτυξη του τουριστικού τομέα σε μία τόσο μικρή έκταση και με αυξανόμενες ανάγκες για ενέργεια και φυσικούς πόρους θα συμβάλει σε μη ανατρέψιμη περιβαλλοντική υποβάθμιση.

Εικόνα 1: Torremolinos (Costa Del Sol, 1959)



Εικόνα 2: Torremolinos (Costa Del Sol, 2014)



Πηγή: http://voidmirror.blogspot.gr/2014_05_01_archive.html

Τουριστικές υποδομές όπως οι μαρίνες και τα γήπεδα γκολφ, οι οποίες δεν συνοδεύονται κατά ανάγκη από τις απαιτούμενες μελέτες, χρειάζονται μεγαλύτερο μέρος από τους διαθέσιμους φυσικούς πόρους, έχοντας ως αποτέλεσμα τη διάβρωση των ακτών, αρνητικές επιπτώσεις στην περιβαλλοντική βιωσιμότητα των θαλάσσιων ειδών και υπερεκμετάλλευση των υδατικών πόρων. Η ταχεία ανάπτυξη των τουριστικών καταλυμάτων και β' κατοικίας χωρίς την απαραίτητη υποδομή για τη συλλογή και επεξεργασία των οικιακών αποβλήτων οδηγεί στην απόθεσή τους στη θάλασσα, συμβάλλοντας έτσι στην υποβάθμιση της υγείας, την εξάντληση των φυσικών πόρων, την κλιματική αλλαγή και την γενικότερη υποβάθμιση του περιβάλλοντος. Ένας μεγάλος αριθμός κατοικιών, σημειώνεται ότι έχουν οικοδομηθεί παράνομα (Μπουρίκος, 2006). Επίσης, προκειμένου να αυξηθεί η διαθέσιμη γη για οικιστική ανάπτυξη, περιορίζονται εκτάσεις προστατευόμενων περιοχών ενώ σε αρκετές περιπτώσεις γίνεται και άρση της προστασίας τους, και μειώνονται ελεύθεροι και κοινόχρηστοι χώροι.

Σύμφωνα με τον Μπουρίκο, αρκετές πόλεις διαθέτουν ακατάλληλα συστήματα επεξεργασίας λυμάτων, ενώ στην ακτή της Μάλαγα δεν υπάρχουν υποδομές καθαρισμού. Επίσης η βιομηχανική δραστηριότητα με την ελεύθερη απόθεση

ανεπεξέργαστων λυμάτων, σε γειτονική περιοχή συμβάλλει στην περιβαλλοντική υποβάθμιση αρκετών περιοχών της ακτής της Ανδαλουσίας.

Ακόμη φαινόμενα όπως η μεταφορά άμμου από μία περιοχή σε άλλες, προκειμένου να ενισχυθούν οι τουριστικές παραλίες, οι επεκτάσεις λιμανιών για την εξυπηρέτηση μεγαλύτερου πλήθους ατόμων και η απουσία αποχετευτικού συστήματος, αλλοιώνουν το φυσικό τοπίο, επιδρούν αρνητικά στα τοπικά οικοσυστήματα και προδιαγράφουν δυσμενείς προοπτικές για το μέλλον. Επιπλέον, σύμφωνα με τον Μπουρίκο, οι μεγάλες συγκεντρώσεις μόνιμου και τουριστικού πληθυσμού, δημιουργεί προβλήματα στη διαχείριση των λυμάτων. Η υπονόμηση της οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης, καθώς η περιβαλλοντική υποβάθμιση συνιστούν στην υπονόμηση της ολοκληρωμένης και βιώσιμης ανάπτυξης των παράκτιων περιοχών.

3.3.2. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΓΑΛΛΙΑΣ

Στο νότιο τμήμα της Γαλλίας αναπτύχθηκαν μόνιμοι οικισμοί για αλλοδαπούς, συνταξιούχους κατά κύριο λόγο, καθώς και για εργαζόμενους από τις βόρειες χώρες της Ευρώπη (Μηνατσή, 2010).

3.3.3. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΠΟΡΤΟΓΑΛΙΑΣ

Η Πορτογαλία, αποτελεί επίσης μία από τις πιο δημοφιλείς περιοχές των συνταξιούχων οι οποίοι αναζητούν κατοικία για να μετεγκατασταθούν. Πιο συγκεκριμένα η επαρχία Αλγκάρβε, στο νότιο άκρο της Πορτογαλίας είναι ιδιαίτερα γνωστή λόγω της τουριστικής προσέλευσης κατά την περίοδο του καλοκαιριού. Συγκεντρώνει κυρίως Άγγλους, Γερμανούς και Γάλλους της τρίτης ηλικίας (Μηνατσή, 2010).

Εικόνα 3: Eden Resort στην Αλγκάρβε



Πηγή: <http://www.edenresort.net/masterplan>

3.3.4. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΜΑΛΤΑΣ

Η Μάλτα, αν και βρίσκεται σε μεγαλύτερη απόσταση από τη βόρεια Ευρώπη σε σχέση με τις άλλες χώρες, ως νησί, προσελκύει τον μαζικό τουρισμό της Αγγλίας. Σε αυτό το σημείο αξίζει να σημειωθεί ότι οι συνταξιούχοι που μεταναστεύουν στη Μάλτα, παρουσιάζουν μια γενικότερη προτίμηση στις πιο απομονωμένες παράκτιες περιοχές, και εγκαθίστανται σε διαμερίσματα ή βίλες που βρίσκονται σε περιοχές με χαμηλή πυκνότητα πληθυσμού. Ακόμη μια τάση που επικρατεί στα άτομα της τρίτης ηλικίας, είναι να εγκαθίστανται στις πιο απομονωμένες περιοχές στο βορειότερο τμήμα του νησιού (Μηνατσή, 2010).

3.3.5. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΟΥΑΛΙΑΣ

Το θέμα της παραθεριστικής κατοικίας έχει δημιουργήσει ποικίλες αντιδράσεις στο Ηνωμένο Βασίλειο, και πιο συγκεκριμένα στην Ουαλία, τις τελευταίες δεκαετίες.

Οι εξοχικές κατοικίες είναι χωροθετημένες κατά κύριο λόγο σε απομακρυσμένες αγροτικές περιοχές, εξαρτώνται και επηρεάζονται από τα μεγάλα αστικά κέντρα (Αγγελίδης, 2000). Στις περιοχές που αναπτύσσονται οι παραθεριστικές κατοικίες, έχουν κάνει κατά καιρούς την εμφάνισή τους φαινόμενα όπως ο αυξημένος αριθμός μεταναστών, και η επικράτηση του γεροντικού πληθυσμού (Γιαλελή, 2008). Οι πιο

εμφανείς συνέπειες της ανάπτυξη της παραθεριστικής κατοικίας, οι οποίες συγκεντρώνονται κυρίως στον παράκτιο χώρο, είναι η αλλαγή των χρήσεις γης και η μετατροπή του υπαίθριου τοπίου σε αστικό.

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

3.4. ΤΟ ΑΝΟΙΓΜΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Στο παγκόσμιο δίκτυο παραγωγής τουρισμού, σε γενικές γραμμές επικρατεί η επιλογή των διεθνοποιημένων επιχειρήσεων. Η διεθνοποίηση και η αυξανόμενη γεωγραφική επέκταση της δραστηριοποίησης ξενοδοχειακών αλυσίδων, αερομεταφορών και tour operators, στους προορισμούς του μαζικού τουρισμού, δημιούργησε ολιγοπώλια (Αυγερινού, 2000). Έτσι το επικρατέστερο τουριστικό προϊόν ήταν το τυποποιημένο και καθοριζόμενο από τα μαζικά προωθούμενα πακέτα διακοπών.

Γίνεται προσπάθεια ανατροπής αυτού του προτύπου τουρισμού που επικρατούσε τόσα χρόνια, και αντικατάστασής του με εξειδικευμένα βιώσιμα πρότυπα τουριστικής ανάπτυξης. Νέες τάσεις επικρατούν από την πλευρά της ζήτησης, προκαλώντας νέες απαιτήσεις για την παραγωγή, σχεδιάζονται νέα προϊόντα και επιχειρείται η εδραίωση νέων βιώσιμων και ηπιότερων μορφών τουριστικής ανάπτυξης, με σεβασμό προς το περιβάλλον και τον πολιτισμό του εκάστοτε τόπου και με μέριμνα για τις ανάγκες του ντόπιου πληθυσμού (Βαρβαρέσος, 2000). Με αυτό τον τρόπο συντίθεται το νέο πρότυπο αειφορικής τουριστικής ανάπτυξης, το οποίο έρχεται σε αντιπαράθεση με το πρότυπο μαζικού τουρισμού.

Ο τουρισμός στην Ελλάδα έχει αναδειχθεί σε βασική οικονομική δραστηριότητα και ως εκ τούτου έχει εισχωρήσει σε πολλούς τομείς της κοινωνικής ζωής, ενώ παράλληλα δημιουργεί πολλαπλές περιβαλλοντικές και οικιστικές-χωροταξικές επιπτώσεις (Αυγερινού, 2000).

Στην Ελλάδα τα τελευταία χρόνια έχει δημιουργηθεί η τάση απόκτησης εξοχικού ανεξάρτητα από κληρονομούμενη ακίνητη περιουσία ή και δεσμούς με το συγκεκριμένο τόπο. Η ζήτηση αφορά στον περιαστικό χώρο των πόλεων ή δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς. Παράγοντες όπως η διαθεσιμότητα ακινήτου, οι τιμές της γης, η ανάπτυξη υποδομών, ο επιδιωκόμενος βαθμός εγγύτητας με τη μόνιμη κατοικία, ο προσωπικός τρόπος ζωής αλλά και η αυξανόμενη διαθεσιμότητα εισοδήματος προς επένδυση, προσδιορίζουν την ανάπτυξη της β' κατοικίας και ενδυναμώνουν τη μεγέθυνση της σχετικής αγοράς (Αυγερινού, 2000). Αποτελεί γεγονός ότι σε ορισμένες νησιωτικές και παράκτιες περιοχές η οικοδομή δραστηριοποιείται κυρίως στον τομέα της παραθεριστικής κατοικίας.

Υπάρχει επίσης ένα σύνολο αλλοδαπών ιδιοκτητών δεύτερης κατοικίας στη χώρα μας. Αποτελεί πλέον γνωστό φαινόμενο η χωρική συγκέντρωση αλλοδαπών ημιμόνιμων κατοίκων σε συγκεκριμένες, συνήθως τουριστικές, περιοχές της χώρας και σε παλαιές κατοικίες παραδοσιακών οικισμών.

3.4.1. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ, ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΗ ΚΑΙ ΓΡΑΦΕΙΟΚΡΑΤΙΑ

Είναι γενικά αποδεκτό ότι το κυριότερο πρόβλημα με το οποίο έρχονται αντιμέτωποι οι επενδυτές είναι η έλλειψη ενός ενιαίου και ξεκάθαρα νομικού πλαισίου, το οποίο να προσδιορίζει τις δυνατότητες και τους περιορισμούς για την εκμετάλλευση της ακίνητης περιουσίας. Η έλλειψη κτηματολογίου, η οποία συντελεί στην έλλειψη βεβαιότητας σχετικά με τους τίτλους ιδιοκτησίας, και το ασαφές καθεστώς χρήσεων γης που δεν ορίζει επαρκώς τις δυνατότητες και τους περιορισμούς στην αξιοποίηση των ακινήτων.

Το πρόβλημα δυσχεραίνει η απουσία οργανωμένης ρύθμισης και ειδικότερα σχεδιασμού χρήσεων γης στον εξωαστικό χώρο, το οποίο φυσικά τείνει να αλλάξει μέσω της εκπόνησης πολεοδομικών μελετών, ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ, που αφορούν εδαφικές εκτάσεις σε επίπεδο δήμου. Επιπρόσθετα οι εκτός σχεδίου περιοχές, στις οποίες οι χρήσεις γης καθορίζονται από το γενικότερο κανονιστικό πλαίσιο και ανάλογα με την κάθε χρήση, καθώς η μη ολοκληρωμένη σύνταξη δασολογίου, η απουσία οριοθέτησης περιοχών αρχαιολογικού ενδιαφέροντος και της γης υψηλής παραγωγικότητας, συμβάλουν στην επιδείνωση της κατάστασης (Αραβαντινός, 2007). Φυσικά θα πρέπει να αναφερθεί ότι σε πολλές περιπτώσεις, δεν είναι εύκολη η επικαιροποίηση των στοιχείων τόσο του πρόσφατου πολεοδομικού σχεδιασμού, όσο

και του παλαιότερου ειδικού χωροταξικού σχεδιασμού, και έτσι αδυνατούν να συμπεριλάβουν νέες εισροές, όπως ο καθορισμός ορίων δάσους, ώστε να διευκολύνουν το σχεδιασμό των χρήσεων γης, πράγμα το οποίο οφείλεται στην κακή συνεννόηση των διαφόρων τμημάτων της διοίκησης (Αραβαντινός, 2007).

3.4.2. ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Η οργανωμένη δημιουργία οικιστικών συγκροτημάτων σε ενιαία αρχικά ιδιόκτητη έκταση μεγάλου αριθμού κατοικιών που στη συνέχεια θα αποτελούν αυτοτελείς ιδιοκτησίες, προϋποθέτει την πολεοδόμηση εκτάσεων. Ένας τρόπος για να γίνει αυτό είναι η επέκταση υφιστάμενων σχεδίων πόλης, κάτι που έρχεται σε αντίθεση με τη λογική των σύνθετων συγκροτημάτων που αναζητούν χαμηλές αξίες γης και απομονωμένο περιβάλλον, σε απόσταση από τους υφιστάμενους οικιστικούς πυρήνες. Άλλοι εναλλακτικοί τρόποι είναι ο χαρακτηρισμός μιας έκτασης ως Περιοχή Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ), η χρήση του καθεστώτος της εκτός σχεδίου δόμησης, και τέλος η ιδιωτική πολεοδόμηση (Ανδριώτης, 2005).

Η ιδιωτική πολεοδόμηση γίνεται με τη διαδικασία των Περιοχών Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ). Οι ζώνες ΠΕΡΠΟ είτε σε τοπικό πολεοδομικό σχέδιο είτε σε ειδική μελέτη που εκπονείται σε επίπεδο νομού και ύστερα απαιτείται η εκπόνηση και η έγκριση πολεοδομικής μελέτης. Επιπλέον επενδυτής επιβαρύνεται με το κόστος των τεχνικών υποδομών.

Η εκτός σχεδίου δόμηση είναι κατάλληλη για ξενοδοχειακές μονάδες, όμως δεν εξυπηρετεί την δόμηση συγκροτήματος κατοικιών, λόγω των όρων δόμησης για τη χρήση της κατοικίας, καθώς επίσης για να συσταθούν αυτοτελείς ιδιοκτησίες θα έπρεπε να κατατμηθεί η ενιαία έκταση σε πολλά οικόπεδα των τεσσάρων στρεμμάτων (Ανδριώτης, 2005).

Σύμφωνα με το Νόμο 3105/2003(ΦΕΚ 29/ Α΄/10-2-2003), καθίσταται δυνατός ο συνδυασμός δόμησης τουριστικών και οικιστικών χρήσεων σε ενιαία εκτός σχεδίου έκταση, η οποία δομείται με τους ευνοϊκούς όρους των εκτός σχεδίου τουριστικών εγκαταστάσεων. Δίνεται έτσι η ευκαιρία συνάρθρωσης ξενοδοχειακού καταλύματος και κατοικίας σε εκτός σχεδίου περιοχές για την εγκατάσταση σύνθετων συγκροτημάτων. Ωστόσο τα μη κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα δεν ανήκουν στις κατηγορίες χρήσεων τις οποίες αναφέρει η νομοθεσία για την εκτός σχεδίου τουριστική δόμηση και συνεπώς δομούνται με τους όρους της εκτός σχεδίου κατοικίας. Οπότε η νομοθετική

ρύθμιση δεν μπορεί να εφαρμοστεί αφού προσδιορίζει για μία ενιαία έκταση την ανάπτυξη δύο χρήσεων με διαφορετικό συντελεστή και όρους δόμησης.

Το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό, δίνει ιδιαίτερη σημασία στα σύνθετα τουριστικά συγκροτήματα, τα οποία και αναφέρει ως « σύνθετες και ολοκληρωμένες αναπτύξεις τουριστικών υποδομών σταθερού παραθερισμού». Το Ειδικό Χωροταξικό προβαίνει σε λεπτομερή χωροθετικό προσδιορισμό των σύνθετων συγκροτημάτων, ενώ προβαίνει σε μια αντιφατική θα λέγαμε προσέγγιση αναφορικά με τον χειρισμό των περιοχών Natura, στις οποίες από την μία πλευρά περιορίζει τις μικρές τουριστικές εγκαταστάσεις σε περιοχές εντός σχεδίου, αλλά συγχρόνως επιτρέπει την χωροθέτηση μέσα στις Natura των σύνθετων συγκροτημάτων θέτοντας μικρό συντελεστή κάλυψης και προτείνοντας ορισμένους γενικούς περιβαλλοντικούς περιορισμούς.

3.5. ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗΣ ΕΘΝΙΚΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ - ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΗΞΗΣ

3.5.1. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ (COSTA NAVARINO)

Η επένδυση του Costa Navarino Μεσσηνίας, αποτελεί την πρώτη Περιοχή Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Τ.Α.) στην Ελλάδα. Το πρότυπο σύνθετης και ολοκληρωμένης ανάπτυξης τουριστικών υποδομών σταθερού παραθερισμού συνοδεύονται από την ύπαρξη γηπέδων γκολφ, την αγορά παραθεριστικής κατοικίας, το βιώσιμο τουρισμό με τη χρήση εναλλακτικών μορφών τουρισμού, καθώς και από μία μεγάλη γκάμα συμπληρωματικών υπηρεσιών, όπως είναι τα ιατρικά και συνεδριακά κέντρα, οι αθλητικές δραστηριότητες, η θαλασσοθεραπείες και άλλα (Δανέλη, 2009).

Η ευρύτερη περιοχή της Πύλου διαθέτει συγκριτικά πλεονεκτήματα για την ανάπτυξη τουρισμού, καθώς διαθέτει αξιόλογο φυσικό κάλος που έχει θεσμοθετηθεί μέσω των προστατευόμενων περιοχών από τη χώρα μας, ενώ παράλληλα διαθέτει ιδιαίτερο ιστορικό παρελθόν, με πληθώρα αρχαιολογικών χώρων αλλά και σημαντικά μνημεία νεώτερων χρόνων (Μαρκοπούλου, 2011).

Είναι πρόδηλο ότι στις περισσότερες περιπτώσεις, ο στόχος που έχει τεθεί δεν είναι άλλος από τη μετατροπή των παράκτιων περιοχών της χώρας σε περιοχές εντατικής και εκτατικής τουριστικής ανάπτυξης με αιχμές τα γήπεδα γκολφ, τα μεγάλα πολυτελή

τουριστικά ξενοδοχεία και τις παραθεριστικές κατοικίες, φαινόμενο το οποίο ενισχύει το Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. για τον Τουρισμό (Πετράκος, 2010).

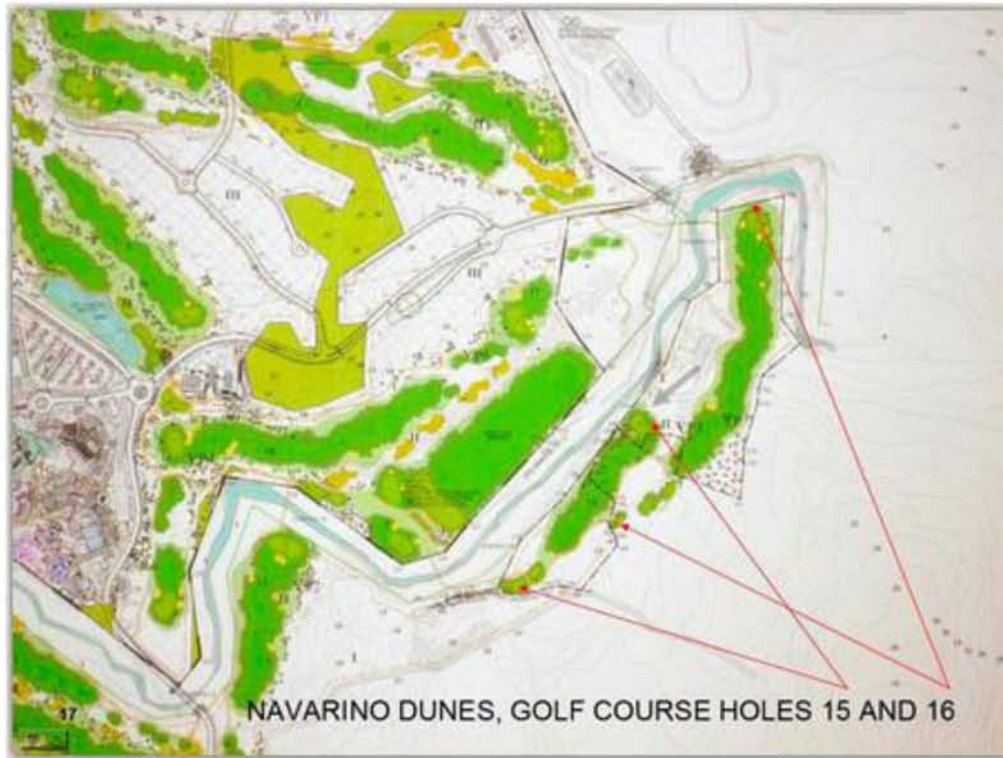
Το Costa Navarino, αναπτύσσεται σε τέσσερις ανεξάρτητες περιοχές όπου ορίζεται η δημιουργία τεσσάρων Π.Ο.Τ.Α. (Π.Ο.Τ.Α. Ρωμανού, Π.Ο.Τ.Α. Πύλου, Π.Ο.Τ.Α. Κυνηγού και Π.Ο.Τ.Α. Ριζόμυλου), συνολικής έκτασης τουλάχιστον έξι χιλιάδων στρεμμάτων. Σύμφωνα με τον Πετράκο, το έργο περιλαμβάνει τις παραθαλάσσιες εκτάσεις Navarino Dunes στην περιοχή του Ρωμανού και Navarino Bay, που συνορεύει με την λιμνοθάλασσα της Γιάλοβας, η οποία αποτελεί προστατευόμενη περιοχή του δικτύου Natura, στην περιοχή της Πύλου, όπου λειτουργούν τέσσερις ξενοδοχειακές μονάδες 5 αστέρων, δύο γήπεδα γκολφ 18 οπών, ένα συνεδριακό κέντρο, ένα κέντρο θαλασσοθεραπείας, πολυτελείς βίλες, παραθεριστικές κατοικίες, ειδικά έργα και έργα υποδομής, καθώς και χώροι αναψυχής. Επίσης στις εκτάσεις των Navarino Dunes και Navarino Bay λειτουργούν επιπλέον ξενοδοχεία και διαμερίσματα, καθώς και κατοικίες προς πώληση. Ακόμη παραθεριστικά χωριά, μονάδες χρονομεριστικής μίσθωσης, διαμερίσματα, βίλες και κατοικίες χωροθετούνται εντός της περιοχής επένδυσης (Μαρκοπούλου, 2011).

Εικόνα 4: Π.Ο.Τ.Α. Πύλου Μεσσηνίας



Πηγή: <http://anarchypress.wordpress.com>

Εικόνα 5: Π.Ο.Τ.Α. Ρωμανού Μεσσηνίας



Πηγή: <http://kpylos.blogspot.gr>

Στις υποπεριοχές της συνολικής έκτασης που δεν έχουν άμεση γειτνίαση με τη θάλασσα, έχουν αναπτυχθεί τουριστικές δραστηριότητες που αφορούν διάφορους τύπους ειδικού και εναλλακτικού τουρισμού, όπως χειμερινός, ορεινός, τρίτης ηλικίας και οικοτουρισμός, με στόχο την εξάλειψη προβλημάτων από την έντονη εποχικότητα, που διαταράσσουν διαχρονικά το τουριστικό προϊόν της χώρας (Πετράκος, 2010). Επίσης υπάρχουν εμπορικά καταστήματα και εστιατόρια, θαλάσσιο πάρκο και περιοχές οικιστικής ανάπτυξης.

Σκοπός της επένδυσης παρουσιάζεται η καθιέρωση της Μεσσηνίας σε τουριστική περιοχή υψηλής ποιότητας και παγκοσμίου φήμης. Επίσης, η διαφύλαξη και η προώθηση της κληρονομιάς της Μεσσηνιακής γης, ο σεβασμός στο περιβάλλον και στις παραδόσεις των τοπικών κοινωνιών και τέλος, δεσμεύεται για τη δημιουργία υποδομών που θα διαφυλάσσουν και θα προβάλλουν τον φυσικό πλούτο και την αυθεντική φυσιογνωμία της περιοχής (Πετράκος, 2010). Στην κατεύθυνση αυτή, πραγματοποιούνται δράσεις τόσο κατά το σχεδιασμό και την εκτέλεση όσο κατά τη λειτουργία του έργου.

Πιο συγκεκριμένα, σύμφωνα με το Πετράκο, επιδιώκει την κάλυψη των ενεργειακών αναγκών της επένδυσης δημιουργώντας φωτοβολταϊκό πάρκο και εγκαθιστώντας συστήματα γεωθερμίας, τη διατήρηση και προστασία των οικολογικά σημαντικών βιοτόπων όπως της ακτογραμμής, των υγροτόπων και των δασικών εκτάσεων που περιβάλλουν τις υπό ανάπτυξη περιοχές, λαμβάνοντας μέτρα, όπως περίφραξη και τακτική επίβλεψη. Επίσης γίνονται περιβαλλοντικές μελέτες για τον ποταμό Σέλα και την προστασία του οικοσυστήματος του. Υπάρχει ακόμη μέριμνα για τη βιώσιμη άρδευση των γηπέδων γκολφ χωρίς να υπάρξει υπέρβαση της φέρουσας ικανότητας των υδατικών πόρων (Πετράκος, 2010).

Το Costa Navarino παρουσιάζεται ως ένας προορισμός, ο οποίος ανταποκρίνεται στις διεθνείς τάσεις και στις νέες ανάγκες των επισκεπτών υψηλού εισοδήματος, καθιστώντας με αυτό τον τρόπο τη Μεσσηνία σε έναν από τους πιο ποιοτικούς μεσογειακούς προορισμούς, με υποδομές, υπηρεσίες και προϊόντα που θα αφήσουν ικανοποιημένο το απαιτητικό τουριστικό κοινό.

Οι προσδοκίες από την συγκεκριμένη επένδυση είναι υψηλές. Αναμένεται επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου για όλο το χρόνο, ενώ θεωρείται ότι δεν επενεργεί ανταγωνιστικά στις υπάρχουσες τουριστικές μονάδες της περιοχής αλλά αντίθετα συμπληρωματικά, με πολλαπλασιαστικά οφέλη. Δημιουργούνται νέες θέσεις εργασίας, δίνοντας ευκαιρία απασχόλησης τόσο σε ειδικευμένους όσο και σε ανειδίκευτους ενδιαφερόμενους της τοπικής κοινωνίας. Επίσης στα θετικά της επένδυσης συνυπολογίζεται η επίσπευση καταστάσεων τις οποίες το κράτος δεν θα πραγματοποιούσε, όπως είναι η αναβάθμιση του οδικού δικτύου, η καλή λειτουργία του οποίου είναι απαραίτητη για τη δημιουργία τουριστικής κίνησης, και η επίσπευση της λειτουργίας του βιολογικού καθαρισμού. Ακόμη έχει εγκατασταθεί εκτεταμένο σύστημα περιβαλλοντικής παρακολούθησης, προκειμένου να ελαχιστοποιηθούν τυχόν επιπτώσεις στο περιβάλλον και να διασφαλιστεί η χρήση των φυσικών πόρων, επίσης, ο επενδυτής έχει προβεί σε μελέτες για χρήση ανακυκλούμενου νερού για το πότισμα των γηπέδων γκολφ και για τα νερά των ποταμών, τα οποία και θα τα ελέγχει ο δήμος. Στα άμεσα αποτελέσματα της επένδυσης ανήκει η αύξηση στις τιμές των ακινήτων, καθώς και στις τιμές γης από την χωρική επέκταση των τουριστικών δραστηριοτήτων. Θετική εκτιμάται η συμβολή της επένδυσης στην τοπική κοινωνία (Μαρκοπούλου, 2011).

Στον αντίποδα όμως, υπάρχουν ανησυχίες για ανισόρροπη ανάπτυξη στην περιοχή, καθώς πλέον η Πύλος μπορεί να αναπτυχθεί μόνο προς τα δυτικά, εφόσον το ανατολικό τμήμα έχει καταληφθεί από την Π.Ο.Τ.Α., με αποτέλεσμα η πόλη να απομονώνεται. Επίσης η κατάργηση απαραίτητων αγροτικών δρόμων συντελεί στην απομόνωση ολόκληρων περιοχών και ιδιοκτησιών, ενώ φόβοι εκφράζονται για την μελλοντική ενδεχόμενη απόκλιση ελεύθερης πρόσβασης στην λιμνοθάλασσα της Γιάλοβας, και την διαφαινόμενη ιδιωτικοποίηση της παραλίας του Ρωμανού, καθώς πλέον δεν υπάρχει πρόσβαση σε αυτή παρά μόνο μέσα από την τουριστική εγκατάσταση. Αιωρείται ο φόβος της ιδιωτικοποίησης των αρχαιολογικών περιοχών και η εμπορευματοποίηση δραστηριοτήτων και προϊόντων του τοπικού πολιτισμού και της παράδοσης. Ακόμη παρόλο που υπάρχει η δυνατότητα προσφοράς τοπικών αγροτικών προϊόντων ώστε να ενισχυθούν οι ντόπιοι παραγωγοί, φτιάχνεται εντός της επένδυσης οινοποιία για δικό της κρασί, με αποτέλεσμα τη μη διάχυση των οικονομικών ωφελειών στην τοπική κοινωνία, ενώ εγείρονται αντιδράσεις για τις παρεμβάσεις που γίνονται μέσα στις δασικές εκτάσεις με σκοπό τη δημιουργία οινοποιείων (Μαρκοπούλου, 2011).

Ανησυχίες επιπλέον εκφράζονται για την περίπτωση απαξίωσης του συγκεκριμένου τουριστικού προϊόντος και τις επιπτώσεις που αυτή θα επιφέρει στην οικονομία, την κοινωνία και το περιβάλλον, καθώς τέτοιες μικρές πόλεις παραθεριστικού χαρακτήρα, που εγκλωβίζουν τους πελάτες σε ένα κλειστό σύστημα, στέκεται αντίθετα στην οικονομική ευημερία και περιβαλλοντική βιωσιμότητα των περιοχών στις οποίες χωροθετούνται. Σύμφωνα με τον Πετράκο, «αυτό το πρότυπο χαρακτηρίζεται ως απομονωμένο και ξεκομμένο από τις ανάγκες της τοπικής κοινωνίας με πανομοιότυπη συνταγή όπου και αν εφαρμοστεί» (Πετράκος, 2010).

3.5.2. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ

Η Κύπρος έχει αποτελέσει τις τελευταίες δεκαετίες ιδανικό προορισμό για τους Άγγλους συνταξιούχους, με βασικότερους παράγοντες έλξης το κλίμα, τις καθαρές παραλίες την ησυχία και τις προσιτές τιμές των ακινήτων συγκριτικά με τη χώρα τους. Παράλληλα, η γεωγραφική θέση του νησιού σε συνδυασμό με την ευρεία χρήση της αγγλικής γλώσσας επενεργούν θετικά, κάνοντας τους συνταξιούχους να παραμένουν στο νησί περίπου έξι με οκτώ μήνες το χρόνο, αυξάνοντας με αυτόν τον τρόπο το μόνιμο πληθυσμό του νησιού (Μηνατσή, 2010).

Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η επενδυτική πρόταση που κατατέθηκε πρόσφατα για την ανάπτυξη ενός τεραστίων διαστάσεων συγκροτήματος, το οποίο θα αποτελείται από ξενοδοχεία πέντε αστέρων, πολυτελείς κατοικίες, επιχειρηματικά και εμπορικά κέντρα, τουριστικές εγκαταστάσεις και χώρους για την προσέλκυση του ιατρικού τουρισμού, και θα αποτελέσει το μεγαλύτερο θέρετρο της Μεσογείου, το οποίο θα ονομάζεται «Πόλη του Παραδείσου» (Eden City). Σκοπό της επένδυσης αποτελεί τόσο η προσέλκυση τουριστών όσο και επιχειρήσεων στο συγκρότημα (<http://www.ethnos.gr/>).

Σύμφωνα με το masterplan της επένδυσης όλο το Eden City, θα κατασκευαστεί σε έκταση 2.000 στρεμμάτων που βρίσκονται σε παραλιακή περιοχή και θα χωριστεί σε τρία μέρη:

- Τον «Κήπο της Εδέμ», (Garden of Eden), στον οποίο θα κατασκευαστούν κατοικίες, ένα πολιτιστικό και επιχειρηματικό κέντρο, ένα Χωριό Τέχνης, το Διεθνές Πολιτιστικό και Συνεδριακό Κέντρο της Κύπρου καθώς και πανεπιστημιακές εγκαταστάσεις (<http://www.ethnos.gr/>).

Εικόνα 6: «Κήπο της Εδέμ»



Πηγή: <http://www.ethnos.gr/>

- Την Χερσόνησο (Peninsula). Πρόκειται για το παραλιακό τμήμα του έργου στο οποίο θα κατασκευαστούν ξενοδοχεία πέντε αστέρων, εστιατόρια, πολυτελείς κατοικίες με θέα στη θάλασσα και ένα μεγάλο εμπορικό κέντρο. Θα υπάρχει επίσης και ο Πύργος Υγείας, ένα συγκρότημα 2.500 τ.μ. το οποίο θα μπορεί να

φιλοξενεί 30.000 ασθενείς κάθε χρόνο, θα πρόκειται για μια ιδιωτική κλινική, η οποία θα περιλαμβάνει ειδικότητες όπως χειρουργικό κέντρο, πλαστική ιατρική, οδοντιατρικό τμήμα κ.λπ., αλλά και την Ανατολική ιατρική, όπως ο βελονισμός, παραδοσιακές κινεζικές θεραπείες κ.λπ. (<http://www.ethnos.gr/>).

Εικόνα 7: Η Χερσόνησος



Πηγή: <http://www.ethnos.gr/>

- Το τεχνητό νησί (Divina Island), το οποίο θα συνδέεται με μια λωρίδα με τα παράλια της περιοχής και θα διαθέτει ξενοδοχείο πέντε αστέρων, πολυτελείς κατοικίες, ένα μεγάλο ενυδρείο καθώς και μαρίνα για μεγάλα σκάφη (<http://www.ethnos.gr/>).

Εικόνα 8: Το τεχνητό νησί «Divina Island»



Πηγή: <http://www.ethnos.gr/>

3.5.3. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΝΑΞΟΥ

Στις Κυκλάδες παρατηρείται η μεγαλύτερη ανάπτυξη παραθεριστικών οικισμών, κυρίως μικρότερου μεγέθους, ενώ μεγάλοι κατασκευαστικοί όμιλοι δραστηριοποιούνται στον τομέα αυτό με την ανέγερση κυρίως μικρών αλλά και μεγαλύτερων παραθεριστικών συγκροτημάτων.

Το «Naxos Resort», αποτελεί έναν μικρό οικισμό παραθεριστικών κατοικιών και χωροθετείται στη νοτιοδυτική ακτή της Νάξου, στο Πυργάκι. Τα 37 στρέμματα της συνολικής έκτασης, έχουν καταταμηθεί σε εννέα αμφιθεατρικά οικόπεδα. Ο οικισμός προσφέρεται τόσο σε Έλληνες όσο και σε αλλοδαπούς που δύνανται να αποκτήσουν εξοχική κατοικία. Η κάθε οικία διαθέτει parking, ιδιωτική πισίνα και ανεξάρτητες υπόγειες δεξαμενές ύδρευσης και αποχέτευσης. Πέργκολες εξασφαλίζουν την αυτονομία ή την ενοποίηση των κατοικιών, ανάλογα με την επιθυμία των ιδιοκτητών τους (<http://www.naxian-resort.com/>). Η διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου χαρακτηρίζεται από λιθόστρωτους διαδρόμους, τα παρτέρια και τα καλλωπιστικά φυτά (Δανέλη, 2009).

Ο οικισμός αυτός αποτελεί ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα μικρού παραθεριστικού συγκροτήματος κατοικιών, και αποτελεί τη νέα προτεινόμενη λύση παραθερισμού και απόκτησης παραθεριστικής κατοικίας, τα μεγέθη αυτά γίνονται ευκολότερα αποδεκτά

από την τοπική κοινωνία σε αντίθεση με μεγαλύτερες παρεμβάσεις ολοκληρωμένων συγκροτημάτων.

Εικόνα 9: Τουριστικό συγκρότημα στη Νάξο



Πηγή: <http://www.naxosimperial.com/>

4. ΔΙΕΘΝΕΣ, ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΚΑΙ ΕΘΝΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ/ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ

4.1. ΔΙΕΘΝΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

Η διασυνοριακή εμβέλεια που παρουσιάζουν οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις των ανθρώπινων δράσεων, αποδίδει στα οικολογικά προβλήματα οικουμενικού χαρακτήρα. Από τα μέσα του 20^{ου} αιώνα, η θέσπιση ειδικού συνόλου κανόνων του διεθνούς δικαίου για το περιβάλλον κατέστη επιτακτική.

Η διεθνοποίηση του δικαίου του περιβάλλοντος παραπέμπει στην έννοια της Παγκόσμιας Περιβαλλοντικής Διακυβέρνησης, στα πλαίσια της οποίας διαμορφώνονται διακριτά επίπεδα λήψης αποφάσεων. Η περιβαλλοντική πολιτική με στόχο την προστασία και διατήρηση της βιοποικιλότητας στηρίζεται σε ένα σύνολο συμβάσεων παγκόσμιας εμβέλειας με σημαντικότερες τη Σύμβαση για την Βιολογική Ποικιλότητα, τη Σύμβαση Ramsar και τη Σύμβαση της Βέρνης, οι οποίες αποτέλεσαν τη ραχοκοκαλιά του Κοινοτικού Δικαίου για τη διατύπωση αντίστοιχων Οδηγιών και Κανονισμών που κατοχύρωσε η Εθνική μας Νομοθεσία (Χαϊνταρλής, 2011).

Η κατάρτιση των Ρυθμιστικών αυτών Συμβάσεων, δείχνει το ενδιαφέρον της διεθνούς κοινότητας για το συγκεκριμένο θέμα, ενώ ταυτόχρονα επικυρώνει τα αμοιβαία συμφέροντα αλλά και τις υποχρεώσεις των κρατών για την προστασία της φυσικής κληρονομιάς. Στοχεύουν κυρίως στην προστασία των υγροτόπων, στη διατήρηση της παγκόσμιας φυσικής κληρονομιάς, στη ρύθμιση της εμπορευματικής διακίνησης ειδών και προϊόντων της άγριας ζωής, δίνοντας έμφαση στα αποδημητικά, ευαίσθητα και απειλούμενα υπό εξαφάνιση είδη (Μαρκοπούλου, 2011). Οι σημαντικότερες από αυτές είναι:

- η Σύμβαση για τη Βιολογική Ποικιλότητα, για τη διατήρηση και αειφορική χρήση της βιολογικής ποικιλότητας, υπεγράφη το 1992
- η Σύμβαση Ramsar, για την προστασία των υγροτόπων, υπεγράφη το 1971
- η Σύμβαση CITES, για την προστασία ορισμένων ειδών άγριας πανίδας και χλωρίδας τα οποία απειλούνται με εξαφάνιση, μέσω του ελέγχου ή της απαγόρευσης της εμπορευματικής διακίνησης ειδών και προϊόντων της άγριας ζωής, υπεγράφη το 1973
- η Σύμβαση για την Παγκόσμια κληρονομιά, για την προστασία της πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς που έχει παγκόσμια αξία, υπεγράφη το 1975

- η Σύμβαση της Βαρκελώνης, για τη συνεργασία όλων των χωρών της Μεσογείου για την πρόληψη, ελάττωση και καταπολέμηση της θαλάσσιας ρύπανσης, υπεγράφη το 1976
- η Σύμβαση της Βέρνης, για την προστασία των ειδών και των οικοτόπων τους στην Ευρώπη, που αποτέλεσε και τη βάση για τη δημιουργία της Οδηγίας 92/43 ΕΟΚ για τους οικοτόπους, υπεγράφη το 1979
- η Σύμβαση της Βόννης, για την προστασία και τη διατήρηση των μεταναστευτικών ειδών, υπεγράφη το 1979

4.2. ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ/ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ

4.2.1. ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΓΙΑ ΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Natura 2000(Φύση 2000)

Οι ανθρώπινες παρεμβάσεις επιδρούν αρνητικά στη βιοποικιλότητα σε κάθε μέρος του πλανήτη. Οι αλλαγές οι οποίες συντελούνται είναι ραγδαίες και οδηγούν σε απώλεια φυτικών και ζωικών ειδών. Η σύγχρονη προσέγγιση σχετικά με την προστασία της βιοποικιλότητας προβλέπει τον καθορισμό συγκεκριμένων προστατευόμενων περιοχών. Η αρχική προσέγγιση του θεσμού των προστατευόμενων περιοχών προσδιόριζε τις περιοχές αυτές ως χώρους «απόλυτης προστασίας» αποκλείοντας κάθε ανθρώπινη παρέμβαση. Στην πορεία έγινε φανερό ότι η απομόνωση των προστατευόμενων περιοχών όχι μόνο δεν εξασφάλιζε τη διατήρηση του φυσικού περιβάλλοντος, αλλά μπορεί να έχει και τα αντίθετα αποτελέσματα. Η διατύπωση αυτή οδήγησε σταδιακά στην εγκατάλειψη της ιδέας της απόλυτης προστασίας και στην ανάγκη ενσωμάτωσης της προστατευόμενης περιοχής στον ευρύτερο οικολογικό, οικονομικό και κοινωνικό περίγυρο. Σύμφωνα με τις νεότερες αντιλήψεις που διέπουν την προστασία, οι προστατευόμενες περιοχές θα πρέπει να αποτελούν αντικείμενο αειφορικής διαχείρισης, που να εξασφαλίζει αφενός τη διατήρηση της βιοποικιλότητας και των οικοτόπων και αφετέρου τις ανθρωπογενείς δραστηριότητες στις περιοχές αυτές. Θα πρέπει να προκρίνεται η «ενεργός διαχείριση» των προστατευόμενων περιοχών, χωρίς βεβαίως να παραγνωρίζεται ο πρωταρχικός τους ρόλος που είναι η διατήρηση του φυσικού τους περιβάλλοντος (Χαϊνταρλής, 2011).

Σύμφωνα με την The World Conservation Union «Ως προστατευόμενη περιοχή ορίζεται μια έκταση χερσαία ή/και θαλάσσια, ειδικά αφιερωμένη στην προστασία και διατήρηση

της βιολογικής ποικιλότητας, των φυσικών και συναφών πολιτιστικών πόρων, που υφίστανται διαχείριση σύμφωνα με νομικά ή άλλου τύπου, αποτελεσματικά μέτρα».

Ένα δίκτυο προστατευόμενων περιοχών αποτελεί τον πυρήνα κάθε προγράμματος που στοχεύει στη διατήρηση της ποικιλότητας των οικοσυστημάτων, των ειδών και των φυσικών γενετικών αποθεμάτων, καθώς και στην προστασία φυσικών περιοχών με μεγάλη αξία λόγω των εγγενών αξιών τους και λόγω της έμπνευσης και της αναψυχής που προσφέρουν.

Οι προσπάθειες για την αναχαίτιση της απώλειας της βιοποικιλότητας στην Ευρώπη οδήγησαν στην έκδοση της οδηγίας 92/43/ΕΟΚ «Για την διατήρηση των φυσικών οικοτόπων και καθώς και της άγριας πανίδας και χλωρίδας» από το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο.

Το δίκτυο Natura 2000 αποτελεί Ευρωπαϊκό Οικολογικό Δίκτυο περιοχών οι οποίες φιλοξενούν τύπους οικοτόπων και οικοτόπους ειδών, που είναι σημαντικοί σε Ευρωπαϊκό επίπεδο. Αποτελείται από δύο οδηγίες. Την Οδηγία για τα Άγρια Πουλιά θεσμοθετώντας τις «Ζώνες Ειδικής Προστασίας για την Οрниθοπανίδα» (ΖΕΠ) σύμφωνα με την Οδηγία 79/409/ΕΟΚ, και την Οδηγία για τους οικοτόπους θεσμοθετώντας τους «Τόπους Κοινοτικής Σημασίας» (ΤΚΣ) σύμφωνα με την Οδηγία 92/43/ΕΟΚ. Οι περιοχές αυτές τελούν υπό ιδιαίτερο καθεστώς προστασίας καθώς τα κράτη-μέλη υποχρεώνονται να λάβουν ειδικά μέτρα, ώστε να διατηρήσουν τα σημαντικά οικολογικά χαρακτηριστικά τους (Χαϊνταρλής, 2011).

Η εθνική νομοθεσία έχει εναρμονιστεί με τις δύο αυτές Οδηγίες (ΚΥΑ 4149/85 ΦΕΚ 757/Β/85 για την Οδηγία 79/409/ΕΟΚ και ΚΥΑ 33318/3028/98 ΦΕΚ 1289/Β/28-12-98 για την Οδηγία 92/43/ΕΟΚ). Επιπλέον τον Μάρτιο του 2011, στα πλαίσια της προσπάθειας διατήρησης της βιοποικιλότητας ως πολύτιμου και αναντικατάστατου εθνικού κεφαλαίου, υιοθετήθηκε με πρωτοβουλία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (ΥΠΕΚΑ) ο Ν.3937 «Για τη διατήρηση της βιοποικιλότητας και άλλες διατάξεις». Βασικός στόχος του Νόμου είναι η ενσωμάτωση της πολιτικής διατήρησης της βιοποικιλότητας στις τομεακές και αναπτυξιακές πολιτικές της χώρας, ως αναγκαία προϋπόθεση εξασφάλισης της βιοποικιλότητας και προώθησης του μοντέλου της βιώσιμης ανάπτυξης. Εισάγεται νέα ορολογία που εναρμονίζεται με τη σύγχρονη έρευνα στις επιστήμες των οικοσυστημάτων, όπως ενδεικτικά: βιολογική ποικιλότητα, ενδιαίτημα, γεώτοποι, οικολογικός διάδρομος,

υγροτοπικές περιοχές, παράκτια ζώνη, βιοασφάλεια, κόκκινος κατάλογος (άρθ.2). Ακόμη αντικαθίστανται οι διατάξεις που αναφέρονται στο φυσικό περιβάλλον του Νόμου πλαισίου για το περιβάλλον 1650/198616, ενώ συμπληρώνεται η ενσωμάτωση της νομοθεσίας της Ευρωπαϊκής Ένωσης για την προστασία της φύσης στην ελληνική έννομη τάξη, καθώς και το πλαίσιο αποτελεσματικής εφαρμογής της (Χαϊνταρλής, 2011).

4.2.2. ΟΔΗΓΙΑ 2000/60 ΤΗΣ Ε.Ε ΓΙΑ ΤΑ ΝΕΡΑ – ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΥΔΑΤΙΚΩΝ ΠΟΡΩΝ

Η ζήτηση του νερού εξελίσσεται παράλληλα με την αύξηση του πληθυσμού. Η πληθυσμιακή αύξηση και η αστικοποίηση είναι παράγοντες που συμβάλλουν στην αύξηση της ζήτησης του νερού. Στην προσπάθειά της να αντιμετωπίσει το πρόβλημα της διαθεσιμότητας και της ποιότητας του νερού, η ΕΕ υιοθέτησε το 2000 την Οδηγία – Πλαίσιο για το Νερό(2000/60/ΕΕ).

Η Οδηγία –Πλαίσιο για τα νερά (2000/60/ΕΕ), αποτελεί ένα καινοτόμο βήμα στη νομοθεσία της ΕΕ για τα νερά ως μια οικολογικά βασισμένη προσέγγιση στην αξιολόγηση της κατάστασης των υδάτων και τον σχεδιασμό σε επίπεδο λεκάνη απορροής. Η Οδηγία επιδιώκει να προστατέψει και να αποκαταστήσει την λειτουργία και την δομή των υδατικών και των εξαρτώμενων από αυτά χερσαίων οικοσυστημάτων και συνεπώς να διασφαλίσει την αειφορική χρήση των υδατινών πόρων και να συμβάλει στη διατήρηση των προστατευόμενων περιοχών. Οι αντικειμενικοί στόχοι τους οποίους επιδιώκει η οδηγία αυτή είναι: η ενίσχυση της προστασίας και η βελτίωση του υδατικού περιβάλλοντος, η εξασφάλιση επαρκούς παροχής με νερό καλής ποιότητας για τη βιώσιμη, ισόρροπη και δίκαιη χρήση του νερού, ο περιορισμός των επιπτώσεων από τις πλημμύρες και τις ξηρασίες και η συμβολή στον έλεγχο των διασυνοριακών προβλημάτων νερού (Χαϊνταρλής, 2012).

Απαίτηση της οδηγίας είναι η κατάρτιση ολοκληρωμένων σχεδίων διαχείρισης της λεκάνης απορροής ποταμού, με τα οποία επιδιώκεται να επιτευχθούν οι περιβαλλοντικοί στόχοι που αυτή θέτει και πιο συγκεκριμένα η επίτευξη «καλής κατάστασης» για όλα τα ύδατα των κρατών της ΕΕ μέχρι το 2015. Στη χώρα μας η εναρμόνιση με την κοινοτική οδηγία έγινε μέσω του νόμου Ν.3199/2003 «Προστασία και Διαχείριση των υδάτων».

Στην οδηγία επισημαίνεται η ανάγκη για την ύπαρξη κοινών αρχών για το συντονισμό των προσπαθειών των κρατών μελών για την καλύτερευση της προστασίας των

κοινοτικών νερών από άποψη ποιότητας και ποσότητας, την προώθηση της βιώσιμης χρήσης του ύδατος, τη συμβολή στον έλεγχο των διασυννοριακών προβλημάτων ύδατος, την προστασία των υδάτινων και χερσαίων οικοσυστημάτων και υγροτόπων που εξαρτώνται άμεσα από αυτά (Χαϊνταρλής, 2012).

4.3. ΕΘΝΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ/ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ

4.3.1. ΟΙ ΕΝΝΟΙΕΣ ΤΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΥ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Το πιο βασικό σχέδιο για την ανάπτυξη μιας χώρας είναι το Εθνικό Σχέδιο Ανάπτυξης. Βασικό του στοιχείο είναι η επιλογή της επιθυμητής εξέλιξης, σε συγκεκριμένο χρονικό ορίζοντα, μιας σειράς εθνικολογιστικών μεγεθών, όπως το εθνικό προϊόν, το εθνικό εισόδημα το ισοζύγιο πληρωμών και άλλα. Στη συνέχεια είναι απαραίτητη μια σειρά από επιλογές για την ανάπτυξη των επιμέρους οικονομικών τομέων. Καθορίζεται έτσι σε ποιόν οικονομικό τομέα θα δοθεί προτεραιότητα ανάπτυξης, αν θα επιδιωχθούν ψηλοί η χαμηλοί ρυθμοί ανάπτυξης σε κάποιον άλλο οικονομικό τομέα, με ποια μέτρα κλπ. Με βάση τα στοιχεία αυτά, διαμορφώνονται τα Προγράμματα – Σχέδια ανάπτυξης και χωρικής οργάνωσης των επιμέρους περιφερειών, ο χωροταξικός και περιφερειακός σχεδιασμός (Γιαννακούρου, 2001).

Προϋπόθεση οποιουδήποτε σχεδιασμού είναι η ύπαρξη σχεδίου. Αν και υπήρχε νόμος για πολλά χρόνια (Ν.360/1976 περί Χωροταξίας και Περιβάλλοντος) που καθιστούσε υποχρεωτική την ύπαρξη χωροταξικών σχεδίων σε εθνικό και περιφερειακό επίπεδο, τέτοια σχέδια δεν υπήρξαν για πολλά χρόνια ,και το 1997 περίπου προχώρησε η πολιτεία στην εκπόνηση περιφερειακών χωροταξικών σχεδίων (Αραβαντινός, 2007).

Το 1999 ψηφίστηκε από τη Βουλή και νέος νόμος για τον χωροταξικό σχεδιασμό και την αειφόρο ανάπτυξη , που κατήργησε τον Ν.360/1976 το θεσμικό πλαίσιο της χωροταξίας που ισχύει σήμερα είναι ο Νόμος 2742/1999. Αντίθετα, στο επίπεδο πολεοδομικού σχεδιασμού υπήρχαν είδη εκατοντάδες γενικά πολεοδομικά σχέδια και πολεοδομικές μελέτες, που καταλήγουν στα γνωστά σε όλους σχέδια πόλεως (Γιαννακούρου, 2001).

Στον οικονομικό σχεδιασμό, υπήρξε μια σειρά πενταετών προγραμμάτων κοινωνικής και οικονομικής ανάπτυξης, όχι και τόσο αποτελεσματικών, που τα διαδέχτηκαν από τα τέλη της δεκαετίας του 1980 , τα ΣΠΑ (Σχέδια Περιφερειακής Ανάπτυξης), που αποτέλεσαν τον οδηγό τριών διαδοχικών ΚΠΣ (Κοινοτικών Πλαισίων Στήριξης), που

αντίθετα με τα πενταετή έχουν πιο δεσμευτικές τηρήσεις λόγω της συγχρηματοδότησης από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η πολιτεία κατά την άσκηση χωροταξικής πολιτικής, μπορεί να παρέμβει ελέγχοντας την ανάπτυξη στο χώρο, όπως με τη θεσμοθέτηση των ΖΟΕ, παρακινώντας τις επιχειρήσεις και τα νοικοκυριά να χωροθετήσουν τις δραστηριότητές τους, σύμφωνα με κοινωνικά αποδεκτές κατευθύνσεις, και κατασκευάζοντας υποδομές που επηρεάζουν τη χωρική ανάπτυξη, όπως υποδομές μεταφορών, ενέργειας, τηλεπικοινωνιών, εκπαίδευσης, υγείας κλπ (Αραβαντινός, 2007). Για τον λόγο αυτό τα κίνητρα για την εγκατάσταση ή την μετεγκατάσταση βιομηχανικών μονάδων, αλλά και επιχειρήσεων τουρισμού και παροχής υπηρεσιών, η πολιτική δημιουργίας βιομηχανικών περιοχών (Β.Ι.Π.Ε.) ή πάρκων επιχειρήσεων ή εμπορευματικών κέντρων, τα σχέδια χωροταξικής κατανομής μεγάλων νοσοκομειακών μονάδων ή πανεπιστημίων και η πολιτική επιλεκτικής ενίσχυσης Περιοχών Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Τ.Α.) ασκούν μεγάλη επίδραση στην οργάνωση του χώρου και αποτελούν αναπόσπαστο στοιχείο μιας συνολικής χωροταξικής πολιτικής, όπως αυτή εκφράζεται στο Εθνικό και στα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια (Γιαννακούρου, 2001).

Σημαντικό εργαλείο άσκησης χωροταξικής πολιτικής, αν και πάλι με ένα στενά ελεγκτικό τρόπο, είναι και η χορήγηση της λεγόμενης «προέγκρισης χωροθέτησης» παραγωγικών δραστηριοτήτων και έργων υποδομής, που συνοδεύεται από την επιβολή «περιβαλλοντικών όρων», μετά από την εκπόνηση μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων με την οποία τεκμηριώνεται η επίδραση του έργου ή της μονάδας παραγωγής στο φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον (Χαϊνταρλής, 2011). Η διαδικασία αυτή θεμελιώνεται στον Ν.1650 για το περιβάλλον. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι η πολιτική σε τομείς όπως η βιομηχανία, ο τουρισμός, η γεωργία, τα δάση, οι μεταφορές κ.ά. επηρεάζει με πολλούς τρόπους την οργάνωση του χώρου, χωρίς δυστυχώς να εντάσσεται σε μια συντονισμένη χωροταξική και περιβαλλοντική πολιτική (Γιαννακούρου, 2001).

4.3.2. ΧΩΡΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει ο χωροταξικός και ευρύτερος αναπτυξιακός σχεδιασμός του παράκτιου εθνικού μας χώρου. Η Ελλάδα έχει ακτογραμμή μήκους περίπου 15.000 χιλιομέτρων. Συνεπώς τόσο οι ακτές όσο και ο αιγιαλός και η παραλία αποτελούν ένα ιδιαίτερα σημαντικό εθνικό πόρο και ένα εξαιρετικό εθνικό συγκριτικό πλεονέκτημα σε επίπεδο Ευρωπαϊκής Ένωσης. Οι πιέσεις που δέχονται, οι φυσικοί, κοινωνικοί και πολιτιστικοί πόροι των παράκτιων είναι συνεχείς και αυξανόμενες. Για να προστατευθεί και να διατηρηθεί η ικανοποιητική ποιότητα του περιβάλλοντος στις παράκτιες ζώνες αλλά και να επιτευχθεί βιώσιμη ανάπτυξη, απαραίτητη είναι η εφαρμογή κατάλληλων μορφών διαχείρισης, και πιο συγκεκριμένα ορθός σχεδιασμός ειδικής χωροταξικής πολιτικής για τις παράκτιες ζώνες. Η οργάνωση και η διαχείριση των παράκτιων ζωνών παρουσιάζουν προβλήματα που οφείλονται κυρίως στην έλλειψη συντονισμού των πολυάριθμων πολιτικών οι οποίες έχουν χωρικές επιπτώσεις (Χαϊνταρλής, 2012).

Σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή «... Η έλξη που προκαλούν οι παράκτιες ζώνες, προκαλούν αυξανόμενες πιέσεις, καθώς οι παράκτιοι πόροι καταναλώνονται με ρυθμούς που ξεπερνούν τη φέρουσα ικανότητά τους, η έλλειψη χώρου οδηγεί σε συγκρούσεις μεταξύ των εναλλακτικών χρήσεων, παρουσιάζονται έντονες εποχιακές διακυμάνσεις σε ότι αφορά στον πληθυσμό και την απασχόληση και υποβαθμίζονται τα φυσικά οικοσυστήματα που υποστηρίζουν τις παράκτιες ζώνες. Επίσης οι παράκτιες ζώνες είναι εκτεθειμένες σε κινδύνους οι οποίοι επιδίδονται από τις ενδεχόμενες επιπτώσεις της αλλαγής του κλίματος....»

Στη σύσταση, η οποία εγκρίθηκε από το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο και το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο το 2002 για την Ολοκληρωμένη Διαχείριση των Παράκτιων Ζωνών (ΟΔΠΖ) απευθύνεται έκκληση για την υιοθέτηση μιας στρατηγικής προσέγγισης όσον αφορά στο σχεδιασμό και στην διαχείριση των παράκτιων ζωνών, προκειμένου να επιτευχθεί αειφόρος ανάπτυξη. Για την υλοποίηση της ΟΔΠΖ συστήνεται η προώθηση από τα κράτη μέλη της διατομεακής ολοκλήρωσης καθώς και της ολοκλήρωσης μεταξύ των διαφόρων επιπέδων διακυβέρνησης, όπως επίσης μια συμμετοχική προσέγγιση βασισμένη στη γνώση. Τα παράκτια κράτη μέλη κλήθηκαν να χαράξουν εθνικές στρατηγικές εφαρμογής της ΟΔΠΖ (Χαϊνταρλής, 2012).

Οι παράκτιες ζώνες είναι ένας χώρος που παρατηρούνται συνεχώς έντονες αλληλεπιδράσεις και για το λόγο αυτό απαιτεί συνεχή αναθεώρηση και εξέλιξη της στρατηγικής για την διαχείριση των παράκτιων περιοχών τόσο σε ευρωπαϊκό όσο και σε εθνικό και τοπικό επίπεδο ανάλογα πάντα με τις ιδιαιτερότητες ,τα χαρακτηριστικά και τις εξελίξεις κάθε περιοχής.

4.3.3. ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Στην Ελλάδα η άσκηση οικιστικής πολιτικής γίνεται ουσιαστικά με τους κανονιστικούς όρους και πολύ λιγότερο μέσω σχεδίων στο βαθμό που δεν καλύπτουν όλες τις περιοχές ή είναι ανενεργά (π.χ. εκτός σχεδίου).

Οι ιδιαιτερότητες στην εξέλιξη του κοινωνικού καταμερισμού της εργασίας και οι ιστορικές εξελίξεις οδήγησαν σε κοινωνική και γεωγραφική ρευστότητα, έντονες πληθυσμιακές μετακινήσεις και ένα ιδιότυπο ιδιοκτησιακό καθεστώς (Γιαννακούρου, 2001). Αυτή η επικρατούσα κατάσταση έδρασε ανασταλτικά στη δημιουργία ενός ρυθμιστικού πλαισίου και μιας παρεμβατικής κρατικής πολιτικής για την ρύθμιση του χώρου (χρήσεων γης, χωροθετήσεις, οικιστική πολιτική κ.α.) αντίστοιχη με αυτήν που γνώρισαν οι περισσότερες Ευρωπαϊκές χώρες.

Η αστική ανάπτυξη στην Ελλάδα χαρακτηρίζεται από ένα σύνολο προβλημάτων όπως κυκλοφοριακή συμφόρηση, περιβαλλοντική υποβάθμιση, έλλειψη τεχνικής και κοινωνικής υποδομής, έλλειψη κοινόχρηστων χώρων, αλόγιστες εκτάσεις των πόλεων και των οικισμών κ.α. τα αίτια των οποίων οφείλονται σε μεγάλο βαθμό στην έλλειψη σχεδιασμού και προγραμματισμού. Έτσι όταν στην Ευρώπη αρχίζει να αμφισβητείται η παρεμβατικότητα του κράτους και να αναζητούνται νέα ιδεολογικά, θεσμικά και επιστημολογικά μοντέλα, στην Ελλάδα μόλις έχει αρχίσει να αναπτύσσεται ο παρεμβατικός χαρακτήρας του κράτους, σε ζητήματα του χώρου, με μία απόκλιση τουλάχιστον 20 ετών από την αντίστοιχη ευρωπαϊκή εξέλιξη (Γιαννακούρου, 2001).

Η εξέλιξη της ελληνικής οικιστικής πολιτικής, αναδεικνύει την ασυνέχεια, την αποσπασματικότητα και την έλλειψη συνοχής των θεσμικών ρυθμίσεων που προσπάθησαν να δώσουν λύσεις στην οργάνωση του χώρου και την οικιστική ανάπτυξη. Νομοθετικές προσπάθειες στην δεκαετία του '90, όπως ο Νόμος 2508/97 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις», όπως και άλλες πρωτοβουλίες που αφορούσαν, Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) για τον αστικό και περιαστικό χώρο, Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής

Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων (ΣΧΟΟΑΠ), αστικές αναπλάσεις κ.α. δεν κατάφεραν να υπερβούν το επίπεδο του φυσικού σχεδιασμού και να ενσωματώσουν δράσεις οικονομικού, κοινωνικού και περιβαλλοντικού χαρακτήρα έτσι ώστε να αποδειχθούν αποτελεσματικοί στο σχεδιασμό της οικιστικής ανάπτυξης του ελληνικού χώρου (Αραβαντινός, 2007 και <http://www.et.gr/>).

Νέα πρότυπα που αφορούν σε μεγάλες παρεμβάσεις, όπως είναι τα οργανωμένα συγκροτήματα κάνουν την εμφάνισή τους στον ελληνικό χώρο. Η έλλειψη εμπειρίας, ουσιαστικής πολιτικής και θεσμικών εργαλείων αποτελεί μια μεγάλη πρόκληση που καλείται να αντιμετωπίσει η Ελλάδα.

Νόμος 1337/1983 (ΦΕΚ-33/Α/4-3-83), Επέκταση των Πολεοδομικών Σχεδίων, Οικιστική Ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις

Ο Νόμος 1337/1983 είχε αρχικά χαρακτήρα μεταβατικό καθόσον δημιουργήθηκε για να αντιμετωπίσει άμεσα, τα πολυετή προβλήματα της αυθαίρετης δόμησης κύριας κατοικίας που ήταν χαρακτηριστικό γνώρισμα των ελληνικών πόλεων και να εξασφαλίσει στοιχειωδώς την οργάνωσή τους με την αναγκαία τεχνική και κοινωνική υποδομή.

Η οργάνωση των πόλεων και οικισμών με πληθυσμό μεγαλύτερο των 2.000 κατοίκων γίνεται, βάσει του Ν.1337/83 σε δύο επίπεδα μελετών, την εκπόνηση και έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου και την εκπόνηση και έγκριση Πολεοδομικής Μελέτης (ΠΜ Επέκτασης ή/και αναθεώρησης ισχύοντος ρυμοτομικού σχεδίου) που εξειδικεύει τις κατευθύνσεις του ΓΠΣ. Επίσης μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης, το ρυμοτομικό σχέδιο εφαρμόζεται με την ενιαία μελέτη της Πράξης Εφαρμογής του (Αραβαντινός, 2007).

Η πολεοδόμηση περιοχών δευτέρης/παραθεριστικής κατοικίας προβλέφθηκε με ιδιαίτερο θεσμικό πλαίσιο που εκδόθηκε κατ'εξουσιοδότηση του Ν.1337/83, δηλαδή το Π.Δ. της 16.8/30.8.1985, το οποίο μεταγενέστερα συμπληρώθηκε με απαραίτητη μελέτη γενικού επιπέδου δηλαδή το ΣΧΑΠ (Σχέδιο Ανάπτυξης Περιοχών Παραθεριστικής Κατοικίας) βάσει του Ν.2242/94. Επίσης με ιδιαίτερο θεσμικό πλαίσιο προβλέφθηκε η οριοθέτηση και η πολεοδόμηση αλλά και η επέκταση μικρών οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους, οι οποίοι υπήρχαν το 1983, δηλαδή τα Π.Δ/γμματα 24.4/20.8.1985 όπως συμπληρώθηκε μεταγενέστερα και ισχύει και σήμερα (Γιαννακούρου, 2001).

Με τα διατάγματα αυτά καθιερώθηκαν απλούστερες διαδικασίες και μελέτες για το σχεδιασμό των μικρών οικισμών, με δυσμενείς δυστυχώς επιπτώσεις για τη φυσιογνωμία τους αλλά και για τον εξωαστικό χώρο και για το περιβάλλον (Γιαννακούρου, 2001).

Τέλος, για τις περιοχές που παραμένουν «αρρυθμιστες» μετά το σχεδιασμό που επιχειρείται με τα σχέδια των προηγούμενων παραγράφων θεσμοθετείται ζώνη οικιστικού ελέγχου (ZOE) μελέτη η οποία στόχο και περιεχόμενο έχει την επιβολή μέτρων και περιορισμών στην κατάτμηση και τις χρήσεις γης του περιαστικού χώρου για την προστασία του (Αραβαντινός, 2007).

Νόμος 2508/1997 (ΦΕΚ 124Α' - 13.6.1997), Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη των Πόλεων και Οικισμών της Χώρας και άλλες διατάξεις

Το ισχύον πλαίσιο για τη «βιώσιμη ανάπτυξη» των πόλεων και οικισμών της χώρας εμπλουτίζεται με την πρόβλεψη εκπόνησης : α) ρυθμιστικών σχεδίων σε 6 σημαντικά οικιστικά αστικά κέντρα κατ'αναλογία των ρυθμιστικών σχεδίων της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, β) Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) για ΟΤΑ με οικισμούς που ο πληθυσμός ενός εκάστου είναι μικρότερος των 2.000 κατοίκων. Δηλαδή και ο αγροτικός χώρος οργανώνεται πολεοδομικά με το σχέδιο αυτό που εκπονείται κατ'αναλογία του ΓΠΣ (<http://www.et.gr/>).

Όμως και το περιεχόμενο και η χωρική εμβέλεια του ΓΠΣ βάσει του Ν.2508/1997 (άρθρο 4) είναι διαφορετικά. Πιο συγκεκριμένα επεκτείνεται η χωρική εμβέλεια του ΓΠΣ, το περιεχόμενο και οι συνέπειές του σε σχέση με το Ν.1337/83, έτσι ώστε η συμβολή του στον πολεοδομικό σχεδιασμό να είναι αποτελεσματικότερη.

Περιφέρεια εφαρμογής του ΓΠΣ είναι ολόκληρη η εδαφική περιφέρεια ενός νέου ΟΤΑ που προέκυψε από τη συνένωση περισσότερων παλαιών (Ν.2539/97 «Συγκρότηση της Πρωτοβάθμιας Τοπικής Αυτοδιοίκησης»), στην οποία περιλαμβάνεται ένας τουλάχιστον οικισμός με πληθυσμό άνω των 2.000 κατοίκων σύμφωνα με την τελευταία απογραφή. Κατ'εξάιρεση, αν το σύνολο των αστικών και περιαστικών χώρων του ενός ή περισσότερων οικισμών άνω των 2.000 κατοίκων δεν καλύπτει ολόκληρη την εδαφική περιφέρεια του νέου ΟΤΑ, λόγω ιδίως του μεγάλου αριθμού των συνενωθέντων Δήμων και Κοινοτήτων και της μεγάλης αποστάσεως μεταξύ τους, και συντρέχουν δυσμενείς συγκοινωνιακές συνθήκες, είναι δυνατόν να συντάσσονται περισσότερα από ένα ΓΠΣ για τους οικισμούς αυτούς και να αφορούν στους αστικούς ή

περιαστικούς χώρους τους. Για το τυχόν λοιπό τμήμα του νέου ΟΤΑ, δηλαδή τον μη αστικό ή περιαστικό χώρο, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις, εκπονείται ΣΧΟΟΑΠ (Αραβαντινός, 2007).

Οι ΟΤΑ στους οποίους δεν έχει επέλθει μεταβολή μπορεί να περιλαμβάνονται σε ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ ενός νέου ΟΤΑ. Σε διαφορετική περίπτωση εκπονείται ένα τέτοιο σχέδιο μόνο για τη δική τους περιφέρεια (άρθρο 24 Ν.2539/97). Ο περιαστικός χώρος συγκεκριμενοποιείται σε κάθε περίπτωση από τη μελέτη, η οποία πρέπει να τεκμηριώνει την έκτασή του με συγκεκριμένα στοιχεία. Ειδικότερα, αν το ΓΠΣ αναφέρεται σε περιοχή εντός ΡΣ, μπορεί να αφορά σε έναν Δήμο ή Κοινότητα, ανεξαρτήτως του πληθυσμού του, και πρέπει να εναρμονίζεται προς τις γενικές κατευθύνσεις και τα προγράμματα του ΡΣ (Αραβαντινός, 2007).

Το ΓΠΣ καλύπτει όλες τις πολεοδομημένες περιοχές ενός ΟΤΑ ή περισσότερων, δηλαδή εκείνες που έχουν εγκεκριμένο σχέδιο σύμφωνα είτε με το Ν.1337/83 είτε με την προηγούμενη νομοθεσία (Ν.Δ. 17.7.1923), καθώς και τους οικισμούς πριν από το 1923. Όλες τις προς πολεοδόμηση περιοχές, συνεχόμενες ή μη προς τις πολεοδομημένες, στο μέτρο που η πολεοδόμηση αυτών κρίνεται απολύτως αναγκαία ενόψει μελλοντικών αναγκών. Οι περιοχές αυτές μπορεί να είναι κύριας ή δευτέρας κατοικίας, εγκαταστάσεων παραγωγικών δραστηριοτήτων, όπως παραγωγικά πάρκα (ΒΙΟΠΑ, ΒΙΠΑ), τουριστικές ζώνες κλπ. Περιοχές ειδικής προστασίας (ΠΕΠ), οι οποίες δεν πρόκειται να πολεοδομηθούν, αλλά λόγω της φύσης τους (ιστορικό ή λαογραφικό ενδιαφέρον, βιότοποι, τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλλους) ή της θέσης τους απαιτούν ειδική προστασία. Τα προϋφιστάμενα μέτρα προστασίας εντάσσονται στο ΓΠΣ, στο οποίο ορίζονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις, τα όρια κατατμήσεως και άλλοι περιορισμοί. Περιοχές γύρω από πόλεις ή οικισμούς, στις οποίες απαιτείται έλεγχος και περιορισμός της οικιστικής αναπτύξεως, συμπεριλαμβανομένων και των ΖΟΕ. Οι σχετικές με αυτές ρυθμίσεις μπορούν να τροποποιηθούν και να επιβληθούν μέτρα μεγαλύτερης προστασίας. Περιοχές ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ). Τμήματα των οικισμών, που χρειάζονται ανάπλαση ή αναμόρφωση, καθώς και Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης. Το ειδικότερο περιεχόμενο των νέων ΓΠΣ, όπως άλλωστε και των προηγούμενων, αποτελείται από τους απαραίτητους χάρτες, σχέδια, διαγράμματα κλπ., καθορίζει το μέγεθος και τα όρια των πολεοδομικών ενοτήτων, τις χρήσεις γης, και συνιστά την πρόταση για την πολεοδομική οργάνωση, ανάπτυξη ή ανάπλασή τους. Το

περιεχόμενο της πρότασης αυτής δεν διαφέρει από εκείνο της πρότασης του ΓΠΣ του Ν.1337/83 (Αραβαντινός, 2007).

Διευκρινίζεται, όμως, ότι ο μέσος ΣΔ της περιοχής υπολογίζεται και αφορά μόνον στις οικοδομήσιμες εκτάσεις των οικοδομικών τετραγώνων και όχι στη συνολική έκταση της περιοχής, δηλαδή για τον καθορισμό του δεν συνυπολογίζονται οι κοινόχρηστοι χώροι και μπορεί να καθορίζεται και για τμήμα της πολεοδομικής ενότητας. Καταργείται η έννοια των «πυκνοδομημένων» περιοχών για τις νέες μελετούμενες περιοχές και δεν υπάρχει πλέον διάκριση α' και β' κατοικίας.

Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ)

Ως «Ανοικτή Πόλη» νοείται το σύνολο γειτονικών οικισμών του μη αστικού χώρου, καθένας από τους οποίους έχει πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους, σύμφωνα με την εκάστοτε τελευταία απογραφή. Τα όρια μιας Ανοικτής Πόλης ταυτίζονται κατ' αρχήν με τα όρια του αντίστοιχου νέου διευρυμένου ΟΤΑ, στον οποίο δεν περιλαμβάνεται οικισμός πάνω από 2.000 κατοίκους. Κατ' εξαίρεση, στα ως άνω διοικητικά όρια είναι δυνατόν να οριοθετούνται μέχρι και τρεις Ανοικτές Πόλεις, εφόσον υπάρχουν περισσότερες περιοχές με μεγάλη απόσταση μεταξύ τους και δυσμενείς κυκλοφοριακές συνθήκες. Για την οργάνωση και διευθέτηση του χώρου κάθε Ανοικτής Πόλης είναι αναγκαία η εκπόνηση και έγκριση ενός ΣΧΟΟΑΠ. Αυτό το σχέδιο χωρικής και οικιστικής οργάνωσης και αναπτύξεως κάθε Ανοικτής Πόλης Εκπονείται με βάση τις προβλέψεις πληθυσμιακής και οικονομικής εξέλιξεως της περιοχής και περιλαμβάνει σχέδια, χάρτες, κείμενα διαγράμματα, «ώστε να περιέχει σύνολο μέτρων, στόχων και κατευθύνσεων». Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις για τα ΓΠΣ του νέου Νόμου, όπως και του Ν.1337/83 (άρθρα 3, 4, 5).

Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης(ΦΕΚ 128/Α/03.07.2008)

Τόσο το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης όσο και τα Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, ακολουθούν τις πολιτικές που ασκούνται μέσα από το Κοινοτικό Πλαίσιο Στήριξης. Οι παράκτιες και νησιωτικές περιοχές έχουν ορισμένα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά που καθιστούν αναγκαία την ειδική αντιμετώπισή τους, και για τις οποίες δίδονται ορισμένες γενικές κατευθύνσεις από το Γενικό Πλαίσιο. Πιο συγκεκριμένα οι κυριότερες στρατηγικές κατευθύνσεις για την αναβάθμιση και βιώσιμη ανάπτυξη των

παράκτιων περιοχών είναι αλληλένδετες αλλά και εξειδικευμένες σε ότι αφορά την χωροταξική τους διάσταση. Προωθείται ο ολοκληρωμένος φυσικός σχεδιασμός καθ' όλο το μήκος του παράκτιου χώρου με προτεραιότητα στις κρίσιμες περιοχές που δέχονται μεγάλες πιέσεις από ανθρωπογενείς δραστηριότητες και η ενοποίηση και προώθηση ειδικών διαχειριστικών σχεδίων με κατευθύνσεις προγραμματικού χαρακτήρα ανά παράκτια ενότητα και θέσπιση κινήτρων αλλά και αντικινήτρων για την ιδιωτική πρωτοβουλία με σκοπό την οργανωμένη τουριστική αξιοποίηση επιλεγμένων ακτών που διαθέτουν φέρουσα ικανότητα (Χαϊνταρλής, 2012). Σύμφωνα με το άρθρο 9 του Γενικού Πλαισίου, προτείνεται η ενίσχυση της ανάπτυξής τους με βιώσιμο τρόπο και η σύνδεσής τους με βασικά αστικά κέντρα της λοιπής χώρας, ώστε να εξασφαλιστεί η συνοχή και η περιφερειακή ισορροπία, ενώ παράλληλα προωθείται η διαφύλαξη της πλούσιας βιοποικιλότητας και των τοπίων που αποτελούν βασικά στοιχεία έλξης και, επομένως, συγκριτικά πλεονεκτήματα των περιοχών αυτών, καθώς και της αρμονίας του ανθρωπογενούς με το φυσικό περιβάλλον, που αποτελεί προϋπόθεση ποιότητας ζωής. Για το λόγο αυτό κατά το σχεδιασμό, πρέπει να γίνονται σεβαστές η κλίμακα του χώρου και η δυναμική αναπαραγωγής του φυσικού περιβάλλοντος και να λαμβάνεται υπόψη η φέρουσα ικανότητα των οικοσυστημάτων.

Για τον παράκτιο και νησιωτικό χώρο, εξαιτίας του υψηλού πληθυσμιακού φόρτου, και των πιέσεων που αυτός του προκαλεί, προτείνεται βιώσιμη διαχείριση των φυσικών πόρων, τόσο του θαλάσσιου όσο και του χερσαίου τμήματος της παράκτιας ζώνης, με ιδιαίτερη προσοχή στους υδάτινους πόρους που συνήθως σπανίζουν, με σεβασμό στη χωρητικότητα και αντοχή των οικοσυστημάτων και στις ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής. Αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων των νησιών και στήριξη εναλλακτικών και ήπιων μορφών ανάπτυξης, και επιδιώκεται η αναβάθμιση των υφιστάμενων τουριστικών εγκαταστάσεων και υπηρεσιών και η καθιέρωση υψηλότερων προδιαγραφών για τις νεότερες, η βιώσιμη πολεοδομική οργάνωση των παραθεριστικών οικισμών, καθώς και η διαφύλαξη των τοπικών χαρακτηριστικών και του «τοπικού χρώματος» με προτεραιότητα στην ανάπλαση των παλαιών οικισμών που βρίσκονται πλησίον των ακτών (Χαϊνταρλής, 2012).

Αναφορικά με τον τουρισμό, οι βασικοί στόχοι/επιδιώξεις του Γενικού Πλαισίου είναι η ορθολογική οργάνωση και ανάπτυξη του τομέα του τουρισμού στο πλαίσιο της αξιοποίησης των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της χώρας (γεωγραφική θέση, κλίμα, πολυνησιακός χαρακτήρας, μήκος και ποιότητα ακτών, ποικιλία και έντονη εναλλαγή

της μορφής και του είδους των πόρων, πυκνότητα και ποικιλία περιοχών ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και πλούσιο πολιτιστικό κεφάλαιο). Στόχο αποτελεί η βελτίωση της απόδοσης και της ανταγωνιστικότητας του τομέα με την προσαρμογή και τον εμπλουτισμό του τουριστικού προϊόντος και του σχεδιασμού στα νέα δεδομένα και τάσεις της τουριστικής αγοράς. Ακόμη η προώθηση νέων μορφών τουρισμού που αναμένεται να συμβάλουν και στην επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου, ενώ απαραίτητη κρίνεται η διάχυση της τουριστικής δραστηριότητας και των αποτελεσμάτων της σε νέες περιοχές και προώθηση της ισόρροπης και αειφόρου ανάπτυξης σύμφωνα με τις φυσικές, πολιτιστικές, οικονομικές και κοινωνικές ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής. Απαραίτητη θεωρείται η περιβαλλοντική αναβάθμιση των περιοχών τουριστικού ενδιαφέροντος, καθώς και η εξασφάλιση της προστασίας και της βιωσιμότητας των πόρων.

Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού (ΦΕΚ 3155/Β/12.12.2013)

Το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό έχει κατηγορηθεί για τη μετατροπή των παράκτιων περιοχών της χώρας σε περιοχές εντατικής και εκτατικής τουριστικής ανάπτυξης με αιχμές τα γήπεδα γκολφ, τα μεγάλα πολυτελή τουριστικά ξενοδοχεία και τις παραθεριστικές κατοικίες.

Με τη θέσπιση του νέου ΕΠΧΣΑΑ για τον Τουρισμό που πραγματοποιήθηκε το 2013, σχεδόν σε όλα τα νησιά ή τουλάχιστον στις περιοχές τους με τουριστικό ενδιαφέρον, αυξάνεται το όριο αρτιότητας από 8 σε 20 στρέμματα με εξαίρεση τα νησιά : Σαντορίνη, Μύκονο, Πάρο (το τμήμα της παράλιας), Ρόδο (το βόρειο τρίγωνο και την παράλια μέχρι Λίνδο και Παραδείσι), Κω (την βόρεια παράλια και Κέφαλος) όπου το όριο αρτιότητας ήταν 15 στρέμματα και αυξάνεται στα 20 στρέμματα, και για τα υπόλοιπα τμήματα της Ρόδου όπου το όριο αρτιότητας ήταν 10 στρέμματα από το ειδικό διάταγμα, και αυξάνεται στα 20 στρέμματα. Δεν υπάρχει η έννοια του κορεσμού και όλες οι περιοχές αντιμετωπίζονται σχεδόν με τον ίδιο τρόπο. Ακόμη επιτρέπονται τα camping παντού, ακόμη και στα «κορεσμένα» τμήματα των νησιών. Σχεδόν στο σύνολο των νησιών προβλέπεται η δημιουργία νέων κλινών 3,4 και 5 αστέρων και η αναβάθμιση των παλαιών με παροχή κινήτρων χωρίς αυτά να προσδιορίζονται.

Επιπρόσθετα, αίρεται η περιορισμός των 100 κλινών που υπήρχε στα περισσότερα σαν όριο δυναμικότητας των νέων κλινών εντός ορίων των οικισμών.

Επίσης μειώνεται από τα 90 τ.χλμ (90.000 στρέμματα) στα 70 τ.χλμ (70.000 στρέμματα) η ελάχιστη επιφάνεια που πρέπει να διαθέτει κάποιο νησί προκειμένου να μπορούν να ανεγερθούν σύνθετα τουριστικά καταλύματα. Παράλληλα η δημιουργία τέτοιων εγκαταστάσεων, επιτρέπεται σχεδόν παντού ακόμη και στα ακατοίκητα νησιά και στις περιοχές Natura 2000 κατόπιν σύνταξης μελέτης οικολογικής αξιολόγησης. Ο μέγιστος επιτρεπόμενος Σ.Δ. για τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα σε όλα τα νησιά είναι 0,05 παντού σε οποιαδήποτε κατηγορία και αν εμπίπτουν. Ο περιορισμός αυτός δεν εφαρμόζεται για την Κρήτη, την Ρόδο, την Κέρκυρα και την Εύβοια στα οποία ισχύει ο ανώτατος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης που προβλέπεται από την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία για κάθε κατηγορία οργανωμένου υποδοχέα. Στα μικρότερα κατοικημένα νησιά, με βάση τον προηγούμενο πλαίσιο, επιτρέπεται η δόμηση μόνο εντός ορίων οικισμών ενώ ο αριθμός νέων κλινών /έτος όφειλε να είναι < του 5% των υφιστάμενων κλινών. Με το νέο πλαίσιο ο περιορισμός αυτός αίρεται και επιτρέπεται η κατασκευή νέων καταλυμάτων 3, 4 και 5 αστέρων με μέγιστη δυναμικότητα 100 κλινών και με αρτιότητα εκτός σχεδίου 15 στρέμματα. Στα ακατοίκητα νησιά το όριο επιφάνειας των 500 στρεμμάτων που ίσχυε προκειμένου αυτά να μπορούν να είναι δομήσιμα τουριστικά, μειώνεται στα 300 στρέμματα, ενώ αίρεται το πλάφόν της μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης που έπρεπε να ήταν < του 3% της έκτασης του νησιού και ορίζεται ανώτατος Σ.Δ. Ακόμη επιτρέπεται η χωροθέτηση μόνο οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων, ενώ συγχρόνως επιτρέπεται η δόμηση σε περιοχές Natura 2000. Παράλληλα, καθίστανται μη δομήσιμα τα ακατοίκητα νησιά που είναι σε απόσταση μικρότερη των 10 μιλίων από τα σύνορα καθώς και οι βραχονησίδες. Αίρεται ο τύπος $E1=50+(10-Y) \times 5$ (όπου E1 η απόσταση των κτισμάτων, Y στάθμη εδάφους), που προσδιόριζε την απόσταση των κτισμάτων από τη γραμμή αιγιαλού σε περίπτωση υψομέτρου μέχρι 10 μέτρα και έτσι σ' αυτή την περίπτωση τα κτίσματα πλησιάζουν προς την παραλία έως και 50 μέτρα. Το όριο των 50 μέτρων από τον αιγιαλό, είναι ιδιαίτερα χαμηλό απειλώντας την παράκτια ζώνη με οικοδομική επιβάρυνση, και επιδεικνύοντας ανυπακοή στο νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας, που ορίζει ως ελάχιστη απόσταση τα 100 μέτρα (Π.Ε. 247/2003, Τμ. Έ, καθώς και Π.Ε. 636/2002 και 633/2002). Προβλέπεται η επίσπευση της κατάρτισης και θεσμοθέτησης των διαχειριστικών σχεδίων των περιοχών του Εθνικού Συστήματος

Προστατευόμενων Περιοχών, ενώ στους παραδοσιακούς οικισμούς περιλαμβάνονται πλέον και οι εγκαταλελειμμένοι στο πλαίσιο της αναγέννησης της περιφέρειας. Τέλος υπάρχει ειδική μέριμνα για το τοπίο με τις προβλέψεις ειδικής κατηγορίας, ιδιαίτερα και αξιόλογα τοπία.

Η έμφαση στις νέες μορφές τουρισμού αποτελεί θετικό στοιχείο, αλλά απουσιάζει η ουσιαστική παρέμβαση για την εξυγίανση των ήδη υφιστάμενων τουριστικών υποδομών με συγκεκριμένα μέτρα και προτάσεις και όχι γενικόλογες κατευθύνσεις και υποσχέσεις για «κίνητρα». Η περιβαλλοντική αναβάθμιση των περιοχών τουριστικού ενδιαφέροντος, η θεματική, χρονική και χωρική διεύρυνση της τουριστικής δραστηριότητας, η ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας του ελληνικού τουριστικού προϊόντος, η προώθηση της υγιούς επιχειρηματικότητας μέσα από την δημιουργία κανόνων που αφορούν στη χωροθέτηση των τουριστικών επιχειρήσεων ως και την ενδυνάμωση του κλίματος των σχετικών επενδύσεων, η διάχυση των ωφελειών του τουρισμού και στους άλλους παραγωγικούς τομείς με την διασπορά οικονομικών εσόδων για πολλούς, οι σαφείς οδηγίες σε υποκείμενα επίπεδα σχεδιασμού και δράσης, η ανάπτυξη με γνώμονα την αειφορία και η ολοκληρωμένη και συνεκτική διαχείριση του χώρου μπορούν να αποτελέσουν την συμπληρωματική νέα πρόταση στο ήδη διαμορφωμένο καθεστώς με κυρίαρχα στοιχεία τον ήλιο και την θάλασσα. Η Ελλάδα με τις τόσες ομορφιές της υστερεί στην ανάπτυξη νέων τουριστικών προϊόντων. Η παράλληλη αξιοποίησή τους με τις ήδη υφιστάμενες δομές θα ωθήσει την χώρα να αξιοποίηση την ποικιλία και τις αξίες των διατιθέμενων πόρων με ορθολογισμό και βιωσιμότητα (Αγγελίδης, 2000).

Για τα περισσότερα από τα νησιά, δεν αντιμετωπίζεται ούτε σε επίπεδο αρχών η απαραίτητη πλέον συνέργεια του τουριστικού τομέα με τον πρωτογενή τομέα και τη μεταποίηση. Αντιθέτως, η ρύθμιση αυτή προβλέπεται μάλλον εκεί που δεν είναι απαραίτητη δηλαδή στις μη ανεπτυγμένες τουριστικά περιοχές - νησιά. Το βασικό μεθοδολογικό εργαλείο που χρησιμοποιείται είναι ο καθορισμός περιοχών προτεραιότητας για διάφορες μορφές τουρισμού, το οποίο θα λέγαμε ότι είναι ιδιαίτερα χρήσιμο. Ωστόσο, η εφαρμογή του παρουσιάζει αδυναμίες, καθώς εξακολουθούν και αντιμετωπίζονται με όμοιο τρόπο ανόμοιες καταστάσεις. Κατηγοριοποιούνται σχεδόν παρόμοια όλα τα νησιά όπως και ο ηπειρωτικός χώρος, ενώ εξακολουθεί να δημιουργείται ένα πολύπλοκο σύστημα με επικαλύψεις μεταξύ περιοχών διαφορετικού

τύπου και ασάφεια ως προς τι ισχύει και πού. Επί πλέον υπάρχουν αστοχίες στην οριοθέτηση ορισμένων περιοχών, και κυρίως λείπουν επιχειρησιακά κριτήρια για τις χωροθετήσεις των (μεγάλων κυρίως) επενδύσεων μέσα σε κάθε περιοχή, ενώ πριμοδοτούνται τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα τα οποία επιτρέπονται παντού ακόμη και σε ακατοίκητα νησιά > 300 στρεμμάτων. Αξίζει να σημειωθεί ότι δεν γίνεται καμία αναφορά στις «κορεσμένες» περιοχές, και ότι ακόμα και στις τουριστικά ανεπτυγμένες περιοχές δίνονται κατευθύνσεις για περαιτέρω αύξηση της χωρητικότητας. Ο μη προσδιορισμός των ορίων χωρητικότητας ανά περιοχή και η μη διαστασιολόγησή της τόσο σε εθνικό όσο και σε τοπικό επίπεδο οδηγεί με μαθηματική ακρίβεια σε αλλότρια από τα προσδοκώμενα αποτελέσματα.

Η μη θεσμοθέτηση μοντέλου χωρητικότητας ιδίως για τις ακτές αλλά και η μη ρητή πρόβλεψη για επαρκή προσπελασιμότητα σε κάθε παραλία, οδηγεί τον παράκτιο χώρο αλλά και τους διατιθέμενους φυσικούς πόρους σε απορρύθμιση με σαφή προσανατολισμό την οικοπεδοποίηση και την ιδιωτικοποίηση του παραθαλάσσιου χώρου. Οι παραλίες της χώρας αποτελούν πρωτίστως κοινωνικό αγαθό και με βάση αυτή την αρχή θα έπρεπε να κατευθύνεται οποιαδήποτε θεσμική ρύθμιση.

Σε διεθνές επίπεδο δεν υπάρχει καμία διεθνής συμφωνία δεσμευτικής μορφής που να αφορά τον τουρισμό και την προστασία της φύσης. Υπάρχουν ωστόσο σημαντικές πρωτοβουλίες από οργανισμούς όπως η WTO, UNEP, Council of Europe, World Tourism and Travel Council. Σε κοινοτικό επίπεδο σημαντικό είναι το Πρόγραμμα Διατήρησης της Ε.Ε και σε εθνικό γίνονται κάποιες προσπάθειες εμπλουτισμού των παρεχόμενων υπηρεσιών και κινήσεις προώθησης πολιτικής αναβάθμισης. Ωστόσο η περιβαλλοντική νομοθεσία μέσω των οδηγιών της Ε.Ε μπορεί να αλληλεπιδράσει με άλλες τομεακές ρυθμίσεις και πολιτικές σε σχέση με την ανάπτυξη του τουρισμού.

Νόμος 1650/1986 (ΦΕΚ 160/Α'/16.10.1986), για την προστασία του περιβάλλοντος

Ο Νόμος πλαίσιο 1650/1986, ο οποίος θεσπίστηκε για την προστασία του περιβάλλοντος, αποτελεί την πιο φιλόδοξη νομοθετική πράξη με την οποία επιδιώκεται η σφαιρική προσέγγιση των περιβαλλοντικών θεμάτων και τίθενται τα θεμέλια της Ελληνικής Περιβαλλοντικής Πολιτικής.

Ο Ν.1650/1986, συγκεντρώνει τους στρατηγικούς στόχους των σημαντικότερων Διεθνών και Κοινοτικών Αποφάσεων, και προβλέπει τη θέσπιση θεμελιωδών κανόνων, την λήψη προληπτικών μέτρων και την καθιέρωση κριτηρίων, προδιαγραφών, όρων και

μηχανισμών , αποσκοπώντας στην αποτροπή της υποβάθμισης της ποιότητας του φυσικού υδάτινου και χερσαίου περιβάλλοντος από τις ανθρώπινες δραστηριότητες, με απώτερο σκοπό την βελτίωση του βιοτικού επιπέδου του ανθρώπου. Ο Ν.1650/1986 τροποποιήθηκε με τον 3010/2002 προκειμένου να εναρμονιστεί με τις Οδηγίες 97/11/ΕΕ και 96/61/ΕΕ σχετικά με την προστασία του περιβάλλοντος από έργα και δραστηριότητες που επιφέρουν δυσμενείς επιπτώσεις σε αυτό (Χαϊνταρλής, 2011).

Ο τρόπος δόμησης του περιεχομένου του, προδίδει την προσπάθεια κωδικοποίησης διάσπαρτων διατάξεων με τη συμπλήρωση νέων που ρυθμίζουν θέματα αστικού σχεδιασμού, προβλέπουν όρους για την ίδρυση και εγκατάσταση βιομηχανικών μονάδων, τη διαχείριση στερεών και υγρών αποβλήτων, την καθιέρωση και τον επιμερισμό αρμοδιοτήτων από το στάδιο την υλοποίησης μέχρι και τον έλεγχο των δραστηριοτήτων που επηρεάζουν το φυσικό περιβάλλον. Ακόμη εισάγει νέα εργαλεία περιβαλλοντικής πολιτικής, όπως φόρους και τέλη και επιβάλλει κατά το σχεδιασμό να λαμβάνονται υπόψη οι κοινωνικές, οικονομικές, τεχνικές, περιβαλλοντικές και εν γένει οι ειδικές συνθήκες της περιοχής. Τα τρία βασικά μέρη του Νόμου είναι η προστασία του περιβάλλοντος από έργα και δραστηριότητες, η προστασία του περιβάλλοντος από τη ρύπανση, και η προστασία της φύσης και του τοπίου (Γιαννακούρου, 2001).

Νόμος 2742/1999 (ΦΕΚ 207/Α'/7.10.1999) Χωροταξικός Σχεδιασμός και Αειφόρος Ανάπτυξη και άλλες διατάξεις

Ο Νόμος 2742/1999, περιλαμβάνει ορισμένες από τις σημαντικότερες ρυθμιστικές διατάξεις στο πεδίο των περιοχών υπό καθεστώς προστασίας. Πρόκειται για την εφαρμογή Διαχειριστικής Πολιτικής στις Ελληνικές Προστατευόμενες περιοχές και την δημιουργία Φορέων Διαχείρισης.

Οι Φορείς Διαχείρισης είναι κοινωφελούς χαρακτήρα, με έδρα μέσα ή κοντά στα προστατευόμενα αντικείμενα, εποπτεύεται από το ΥΠΕΧΩΔΕ και διοικείται από επταμελές έως ενδεκαμελές συμβούλιο το οποίο συγκροτείται από έναν επιστήμονα με αποδεδειγμένη γνώση και εμπειρία στα περιβαλλοντικά θέματα, εκπροσώπους των υπουργείων ΠΕΧΩΔΕ, Γεωργίας, Ανάπτυξης και εκπροσώπους της τοπικής αυτοδιοίκησης, ενώ προβλέπεται η συμμετοχή εκπροσώπου περιβαλλοντικής οργάνωσης που δραστηριοποιείται στην περιοχή μέχρι τρία χρόνια.

Εξουσιοδοτούνται με διάφορες αρμοδιότητες και ευθύνες που περιλαμβάνουν την εκπόνηση διαχειριστικών σχεδίων και μελετών, κατάρτιση κανονισμών λειτουργίας,

παρακολούθηση και εκτίμηση της εφαρμογής των κανονισμών, έλεγχο των παρεμβάσεων στις περιοχές, γνωμοδότηση για την προέγκριση χωροθέτησης και έγκρισης περιβαλλοντικών όρων των έργων ή δραστηριοτήτων που εμπίπτουν στις περιοχές ευθύνης τους, διεξαγωγή έρευνας, οικονομική διαχείριση και ευαισθητοποίηση του κοινού (Γιαννακούρου, 2001).

Νόμος 2971/2001 (ΦΕΚ 285/Α'/19-12-2001), Αιγιαλός, Παραλία και άλλες διατάξεις

Ο Νόμος 2971/2001, «Αιγιαλός, παραλία και άλλες διατάξεις (ΦΕΚ 285/Α'/19-12-2001) ρυθμίζει ζητήματα που σχετίζονται με τη διαχείριση των υδατικών πόρων, μέσω των διατάξεων και κατευθύνσεων που αναφέρονται στη διαχείριση των παρόχθιων ζωνών για τις λίμνες και τα ποτάμια, δηλαδή για τα επιφανειακά εσωτερικά ύδατα. Πιο συγκεκριμένα, στο άρθρο 1, αναφέρεται ότι τόσο στις λίμνες όσο και τους πλεύσιμους ποταμούς (στην Ελλάδα δεν υπάρχουν), πρέπει να προβλέπεται ζώνη πλάτους έως και 50 μέτρων προς την ξηρά εκατέρωθεν του αντίστοιχου ορίου της όχθης της λίμνης ή του ποταμού. Επιπλέον, στο άρθρο 2 παρ. 2 αναφέρεται ότι η όχθη και η παρόχθια ζώνη είναι πράγματα κοινόχρηστα και ανήκουν κατά κυριότητα στο Δημόσιο, το οποίο τα προστατεύει και τα διαχειρίζεται, ενώ στο άρθρο 2 παρ. 2 επισημαίνεται ότι η όχθη και η παρόχθια ζώνη μπορούν να χρησιμεύσουν για κοινωφελείς περιβαλλοντικούς και πολιτιστικούς σκοπούς, καθώς επίσης και για την εξυπηρέτηση υπέρτερου δημοσίου συμφέροντος. Εντός της όχθης και της παρόχθιας ζώνης δεν επιτρέπεται η κατασκευή κτισμάτων και εν γένει κατασκευασμάτων (εκτός των κτισμάτων κοινής ωφέλειας) (Μπεριάτος και Παπαγεωργίου, 2012).

Νόμος 3986/11 (Φ.Ε.Κ. Α' 152/01.06.2011) Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015

Σύμφωνα με τα άρθρα 10, 11 και 12 του κεφαλαίου Β' Πολεοδομική Ωρίμανση και Επενδυτική Ταυτότητα Δημοσίων Ακινήτων και λοιπές ρυθμίσεις για την Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας του Ν.3986/11, ρυθμίζεται η διαδικασία πολεοδομικής ωρίμανσης των δημοσίων ακινήτων και η απόδοση σε αυτά βιώσιμης επενδυτικής ταυτότητας, με σκοπό την αξιοποίησή τους που συνιστά λόγο εντόνου δημοσίου συμφέροντος. Δίνονται γενικοί κανόνες χωροθέτησης, οι γενικές χρήσεις γης καθώς και γενικοί όροι δόμησης. Η αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων διενεργείται εντός του πλαισίου που διαγράφει η εθνική δημοσιονομική, αναπτυξιακή και χωροταξική πολιτική. Οι κατευθύνσεις της εθνικής χωροταξικής πολιτικής, λαμβάνονται υπόψη και

συνεκτιμώνται κατά τον καθορισμό του χωρικού προορισμού των δημοσίων ακινήτων σε συνδυασμό με τις ανάγκες της δημοσιονομικής βιωσιμότητας, της αποδοτικότητας και της αποτελεσματικότητας της επένδυσης έτσι ώστε να εξασφαλίζεται η βέλτιστη δυνατή σχέση μεταξύ των χωροταξικών επιλογών και των οικονομικών και δημοσιονομικών στόχων για την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας. Για τον καθορισμό του χωρικού προορισμού των δημοσίων ακινήτων που προβλέπονται στο άρθρο 10, καταρτίζονται και εγκρίνονται Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ). Προσδιορίζονται πλήρως οι ειδικότερες χρήσεις γης που επιτρέπονται στην έκταση του προς ανάπτυξη ακινήτου και οι τυχόν πρόσθετοι περιορισμοί που αποσκοπούν στον έλεγχο της έντασης κάθε χρήσης, οι ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης, ειδικές ζώνες προστασίας και ελέγχου στα οριοθετούμενα κατά τα ανωτέρω ακίνητα, εφόσον απαιτείται, στις οποίες μπορεί να επιβάλλονται ειδικοί όροι και περιορισμοί στις χρήσεις γης, στη δόμηση και στην εγκατάσταση και άσκηση δραστηριοτήτων και λειτουργιών, καθώς και οι περιβαλλοντικοί όροι του σχεδίου, σύμφωνα με την κατά νόμο προβλεπόμενη στρατηγική μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων (<http://www.et.gr/>).

Νόμος 4014/2011 (ΦΕΚ 209/Α) Περιβαλλοντική Αδειοδότηση Έργων και Δραστηριοτήτων, Ρύθμιση Αυθαιρέτων σε Συνάρτηση με Δημιουργία Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος

Ο πρόσφατος Ν.4014/2011 τροποποιεί τα σχετικά άρθρα του Ν.1650/1986 που αναφέρονται στην προστασία του περιβάλλοντος από έργα και δραστηριότητες. Με βάση το άρθρο 1 του Ν. 4014/2011 τα έργα και οι δραστηριότητες του δημοσίου και ιδιωτικού τομέα, των οποίων η κατασκευή ή λειτουργία δύναται να έχουν επιπτώσεις στο περιβάλλον, κατατάσσονται σε δύο κατηγορίες ανάλογα με τις επιπτώσεις τους στο περιβάλλον: Η πρώτη κατηγορία (Α) περιλαμβάνει τα έργα και τις δραστηριότητες τα οποία ενδέχεται να προκαλέσουν σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον και για τα οποία απαιτείται η διεξαγωγή Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ) προκειμένου να επιβάλλονται ειδικοί όροι και περιορισμοί για την προστασία του περιβάλλοντος σχετικά με το συγκεκριμένο έργο ή δραστηριότητα. Η δεύτερη κατηγορία (Β) περιλαμβάνει έργα και δραστηριότητες τα οποία χαρακτηρίζονται από τοπικές και μη σημαντικές μόνο επιπτώσεις στο περιβάλλον και υπόκεινται σε γενικές

προδιαγραφές, όρους και περιορισμούς που τίθενται για την προστασία του περιβάλλοντος (<http://www.et.gr/>).

4.3.4. ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΑΣΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΩΝ ΔΑΣΩΝ

Η προστασία των δασών και των δασικών εκτάσεων της χώρας μας, αποτέλεσε φροντίδα όλων των νομοθετημάτων που κατά καιρούς θεσπίστηκαν. Οι διατάξεις της ισχύουσας δασικής νομοθεσίας προνοούν για τη διαχείριση και ανάπτυξη των δασικών οικοσυστημάτων και λαμβάνουν μέριμνα για τη μελέτη και κατασκευή δασοτεχνικών έργων. Σύμφωνα με το ισχύον ελληνικό Σύνταγμα, άρθρο 24 «Ως δάσος ή δασικό οικοσύστημα νοείται το οργανικό σύνολο αγρίων φυτών με ξυλώδη κορμό πάνω στην αναγκαία επιφάνεια του εδάφους, τα οποία, μαζί με την εκεί συνυπάρχουσα χλωρίδα και πανίδα, αποτελούν μέσω της αμοιβαίας αλληλεξάρτησης και αλληλοεπίδρασής τους, ιδιαίτερη βιοκοινότητα (δασοβιοκοινότητα) και ιδιαίτερο φυσικό περιβάλλον (δασογενές). Δασική έκταση υπάρχει όταν στο παραπάνω σύνολο η άγρια ξυλώδης βλάστηση, υψηλή ή θαμνώδης, είναι αραιά.» (<http://www.ypeka.gr/>). Επίσης στο ίδιο άρθρο αναφέρεται ότι αποτελεί υποχρέωση του Κράτους η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος με ιδιαίτερα προληπτικά ή κατασταλτικά μέτρα στο πλαίσιο της αρχής της αειφορίας (<http://dasarxeio.com>).

Νομοθετικό Διάταγμα 86/1969 (Φ.Ε.Κ Α' 7/8/18.01.1969) Δασικός Κώδικας

Σύμφωνα με το Νομοθετικό Διάταγμα Ν.Δ. 86/1969 ορίζονται οι διαχειριστικές μορφές των δασών και τα είδη των δασοπονικών μελετών, σχεδίων και εκθέσεων, καθώς και ο τρόπος έκδοσης δασικών αστυνομικών διατάξεων. Ορίζονται ως προστατευτικά δάση όσα συμβάλλουν στην προστασία εδάφους, πηγών, ρευμάτων, οδών, μνημείων και αστικών περιοχών. Επίσης περιγράφεται η διαδικασία χαρακτηρισμού τους, καθώς και οι ειδικές διατάξεις διαχειρίσεώς τους. Ακόμη περιγράφονται οι περιοχές που μπορούν να κηρυχθούν εθνικοί δρυμοί, αισθητικά δάση και διατηρητέα μνημεία της φύσεως, οι απαγορεύσεις που ισχύουν γι' αυτές, καθώς και τα έργα που μπορούν να εκτελεσθούν (<http://dasarxeio.com>).

Νόμος 998/1979 (Φ.Ε.Κ.289/29-12-1979/Τ.Α'.) περί Προστασίας των Δασών και των Δασικών εν γένει εκτάσεων της χώρας

Στο νόμο Ν. 998/1979 ορίζεται η έννοια του δάσους και της δασικής έκτασης και περιγράφεται ο σκοπός της προστασίας τους. Επίσης παρατίθενται οι διάφορες κατηγορίες δασών και δασικών εκτάσεων αναλόγως της ωφελιμότητας και της θέσης αυτών, καθώς επίσης ορίζονται οι αρμόδιοι φορείς για την προστασία του δάσους και των δασικών εκτάσεων και ο τρόπος υπολογισμού της αξίας αυτών. Επιπλέον αναφέρονται τα προστατευτικά μέτρα σε σχέση με την επίλυση θεμάτων αμφισβήτησης δασικών εκτάσεων, κατασκευής δασικών οδών και ειδικών δασοτεχνικών έργων, ενώ λαμβάνεται μέριμνα για την επιτήρηση και προστασία της χλωρίδας και της πανίδας, με σκοπό τη διατήρηση της βιοποικιλότητας σε όλα της τα επίπεδα (γενετική, ειδών, οικοσυστημάτων και τοπίου) (<http://dasarxeio.com>). Ακόμη στον νόμο αναφέρονται οι προϋποθέσεις υπό τις οποίες επιτρέπονται επεμβάσεις στα δάση και τις δασικές εκτάσεις όπως: εκχέρσωση, διάνοιξη οδών, επέκταση πόλεως ή οικιστικής περιοχής, ανέγερση τουριστικής εγκατάστασης, βιομηχανίας, διεξαγωγή μεταλλευτικών και λατομευτικών εργασιών, εκτέλεση δημοσίων έργων, έργων υποδομής, στρατιωτικών έργων, πολιτιστικών έργων και διεξαγωγή εκδηλώσεων.

Νόμος 3208/2003 (Φ.Ε.Κ. Α 303-2003) Προστασία των Δασικών Οικοσυστημάτων, Κατάρτιση Δασολογίου, Ρύθμιση Εμπράγματων Δικαιωμάτων επί Δασών και Δασικών εν γένει εκτάσεων και άλλες διατάξεις

Στον νόμο Ν. 3208/2003 αναφέρεται ότι ο σχεδιασμός της διαχείρισης και εκμετάλλευσης των δασικών οικοσυστημάτων και οι δασοπονικές ενέργειες και πρακτικές πρέπει να εξασφαλίζουν την προστασία του τοπίου και τη διατήρηση της βιοποικιλότητας. Στο πλαίσιο αυτό ενισχύεται οικονομικά η δημιουργία αγροβιοτόπων από φιλοπεριβαλλοντικές οργανώσεις και ιδιοκτήτες αγροτικής γης. Επίσης ορίζεται η σύσταση υπηρεσιών και θέσεων για την εφαρμογή της Διεθνούς Σύμβασης Εμπορίας Ειδών της Άγριας Πανίδας και Αυτοφυσούς Χλωρίδας (Σύμβαση CITES). Συγκεκριμένα στη Διεύθυνση Αισθητικών Δασών, Δρυμών, και Θήρας του Υπ. Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, η οποία ορίζεται ως Κεντρική Διαχειριστική Αρχή συνίσταται τμήμα με τίτλο «Διεθνών Συμβάσεων» και αρμοδιότητα τον έλεγχο και την εφαρμογή της Σύμβασης και την έκδοση των προβλεπόμενων από αυτήν αδειών στην Ελληνική Επικράτεια. Αντίστοιχα, σε περιφερειακές διευθύνσεις δασών συνιστώνται γραφεία με

τίτλο «Διεθνών Συμβάσεων» που υπάγονται στην ως άνω διεύθυνση και δημιουργούνται οι απαραίτητες θέσεις (<http://dasarxeio.com>).

5. ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΙΟΝΙΩΝ ΝΗΣΩΝ

Είναι γενικά αποδεκτό το γεγονός ότι η αναπτυξιακή προοπτική κάθε περιοχής εξαρτάται από τη δράση ενός συνόλου εσωτερικών και εξωτερικών παραγόντων, οι οποίοι δρουν άμεσα ή έμμεσα, στην παραγωγική διαδικασία. Η Κέρκυρα συνεχίζει να κατέχει μια θέση ανάμεσα στους διεθνείς τουριστικούς προορισμούς, αποδεικνύοντας έτσι ότι ο συνδυασμός του συνόλου των στοιχείων που την απαρτίζουν, όπως το κλίμα, το μήκος των ακτών, η πολιτιστική κληρονομιά, και το φυσικό της κάλλος, συνθέτουν και το συγκριτικό της πλεονέκτημα έναντι άλλων μεσογειακών προορισμών. Ήδη στην περιοχή της Μεσογείου έχουν αναπτυχθεί τουριστικοί πόλοι, οι οποίοι λειτουργούν ανταγωνιστικά προς την ελληνική τουριστική δραστηριότητα. Η παλιά, και σε πολλές περιπτώσεις ανύπαρκτη, υποδομή επηρεάζει σημαντικά την κατάταξη του νησιού στην ευρωπαϊκή αγορά, ως τουριστικού προορισμού.

5.1. ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΕΙΦΟΡΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΙΟΝΙΩΝ ΝΗΣΩΝ (ΦΕΚ 56/B/19.01.2004)

Στο Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Ιονίων Νήσων προσδιορίζεται ο ρόλος της Περιφέρειας σε Διεθνές και Ευρωπαϊκό επίπεδο στα πλαίσια της λειτουργίας της ευρύτερης περιοχής της Ν.Α. Ευρώπης ως ενιαίου πόλου τουριστικής ανάπτυξης που θα ανταγωνιστεί άλλους εκτός Ευρώπης τουριστικούς προορισμούς με προσανατολισμό στον ποιοτικό περιηγητικό τουρισμό του ευρύτερου πολιτιστικού χώρου της Μεσογείου – Αδριατικής.

Η ενίσχυση των παραγωγικών τομέων, με έμφαση στη συνέχιση της θετικής πορείας του τουρισμού, αποτελεί κεντρική αναπτυξιακή επιλογή του Περιφερειακού Πλαισίου, ώστε να διατηρηθεί και να συνεχίσει να εξελίσσεται θετικά η οικονομική ευημερία της Περιφέρειας.

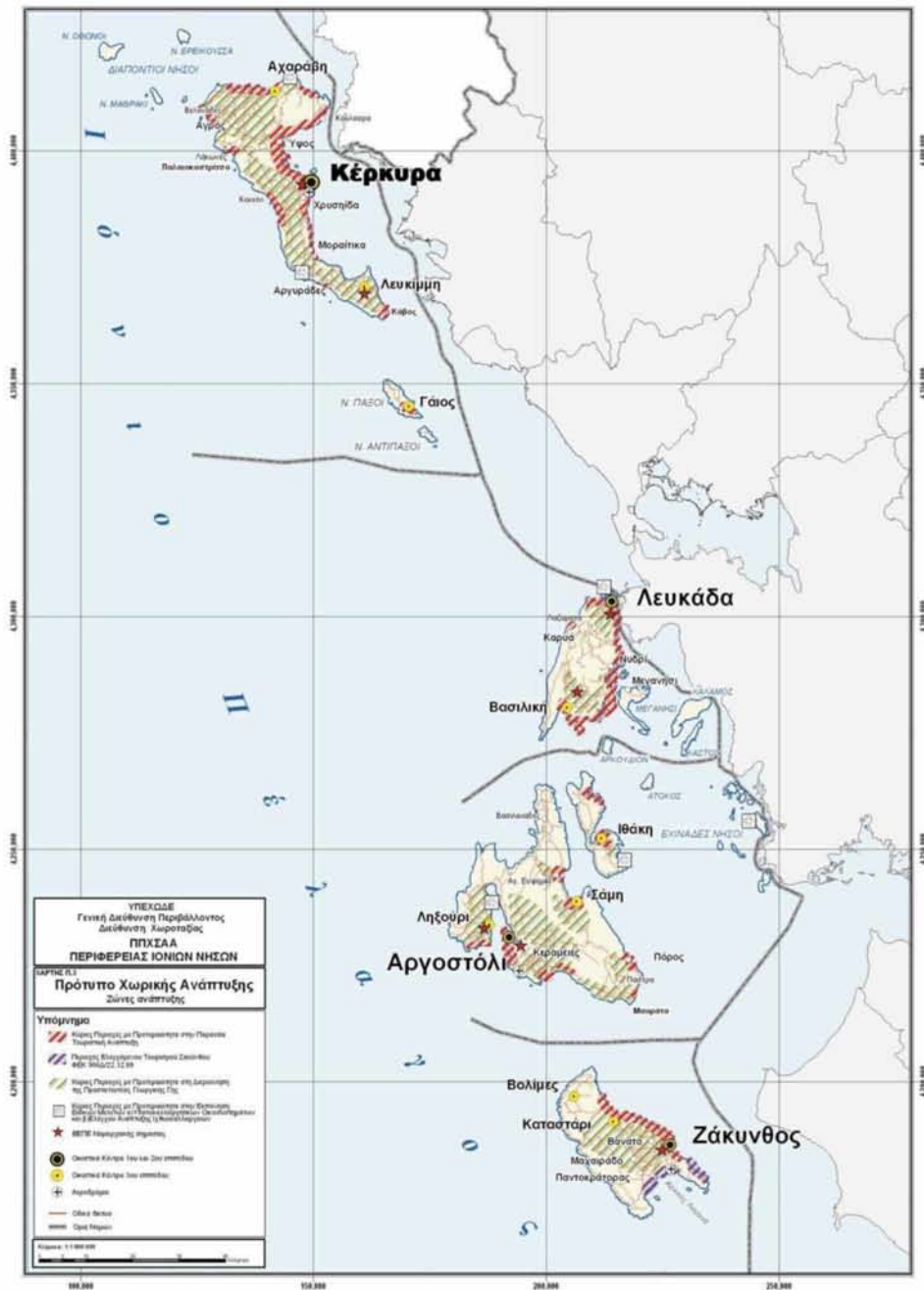
Προτείνεται λοιπόν η ενίσχυση να βασιστεί πέραν των άλλων και στην ανάπτυξη ποιοτικού τουρισμού, μέσω της αναβάθμισης των καταλυμάτων, τον έλεγχο της ανάπτυξης όσον αφορά τον τύπο των νέων καταλυμάτων και τον βαθμό κορεσμού των υποδοχέων, την ανάπτυξη υποδομών και την επιμόρφωση των απασχολούμενων στον τουρισμό, και στη διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος της περιφέρειας μέσω της ενίσχυσης των εναλλακτικών μορφών τουρισμού προκειμένου να μειωθεί ο κίνδυνος

από τις διακυμάνσεις της τουριστικής κίνησης και να ωφεληθούν συγχρόνων οι λιγότερο ανεπτυγμένες περιοχές της Περιφέρειας. Προτείνεται ακόμη η ανάδειξη των ιδιαίτερων ιστορικών και πολιτιστικών στοιχείων.

Σύμφωνα με το Περιφερειακό Πλαίσιο Περιφέρειας Ιονίων Νήσων, στον τομέα του τουρισμού προτείνεται η βιώσιμη ανάπτυξη του παράκτιου τουρισμού με προστασία του πολιτιστικού και φυσικού περιβάλλοντος και των τοπίων της φύσης, η προώθηση εναλλακτικών, ήπιων μορφών τουρισμού ενταγμένων σε δίκτυα πολιτισμού οικολογικού ενδιαφέροντος, που δύναται να συμβάλλουν στην επέκταση της τουριστικής περιόδου και τη μερική αποσυμφόρηση των τουριστικά ανεπτυγμένων περιοχών προς όφελος της ανάπτυξης και του αγροτικού χώρου. Επιπλέον προτείνεται να προβλεφθούν ζώνες τουρισμού - παραθεριστικής κατοικίας στα πλαίσια των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων. Ακόμη προτείνονται αναπλάσεις των παραλιακών τουριστικών οικισμών με στόχο την απόδοση ταυτότητας στο δομημένο περιβάλλον κατά προτεραιότητα σε ζώνες σε κρίση (Ανδριώτης, 2005). Ειδικότερα αναφέρεται η παροχή κινήτρων για ανακαινίσεις, αποκαταστάσεις κτιρίων, πεζοδρομήσεις διαμορφώσεις παραλιών, καθώς και έργα εξυγίανσης και ποιοτικής αναβάθμισης των ακτών στις περιβαλλοντικά επιβαρημένες περιοχές, και έργα προστασίας και ανάδειξης του πολιτιστικού και φυσικού περιβάλλοντος.

Στα Ιόνια νησιά υπάρχουν μεικτές ζώνες τουρισμού-παραθεριστικής κατοικίας, και έτσι με βάση το Περιφερειακό Πλαίσιο προτείνεται η κατά προτεραιότητα ανάπλαση – πολεοδόμηση των περιοχών αυτών και η εξυγίανση των ακτών τους, καθώς και η εξέταση της τουριστικής – παραθεριστικής ανάπτυξης υφιστάμενων οικισμών και της χωροθέτησης υποδοχέων μεικτών χρήσεων παραθεριστικής κατοικίας και τουρισμού στα πλαίσια των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων, χωρίς την αλλοίωση του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος.

Εικόνα 10: Ζώνες Ανάπτυξης



Πηγή: Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Περιφέρειας Ιονίων Νήσων

5.2. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ, ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ ΚΑΙ ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΣΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΕΙΦΟΡΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΙΟΝΙΩΝ ΝΗΣΩΝ(ΦΑΣΗ Α'-ΣΤΑΔΙΟ Α2) (ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2013)

Στα πλαίσια του Προγράμματος εκπόνησης των μελετών για την «Αξιολόγηση, Αναθεώρηση και Εξειδίκευση των εγκεκριμένων Περιφερειακών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης» για το σύνολο των Περιφερειών της Χώρας (εκτός της Αττικής), σε εφαρμογή του Ν. 2742/1999 - ΦΕΚ Α 207 / 07.10.1999 και σύμφωνα με την Υ.Α. 51949/2010 - ΦΕΚ 1925/Β/13.12.2010 για την «Παρακολούθηση και αξιολόγηση της εφαρμογής του Γενικού των Ειδικών και των Περιφερειακών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης» έχουν ήδη συνταχθεί τα Πορίσματα των Εκθέσεων Αξιολόγησης των ισχυόντων Περιφερειακών Πλαισίων των 10 Περιφερειών της Επικράτειας (<http://www.ypeka.gr>).

Σύμφωνα με Αξιολόγηση του Περιφερειακού Ιονίων Νήσων, τα κυριότερα προβλήματα του τουρισμού είναι η παροχή χαμηλού επιπέδου υπηρεσιών (μεγάλος αριθμός τουριστικών καταλυμάτων τύπου ενοικιαζόμενων δωματίων, ξενοδοχείων ενός και δύο αστέρων και campings) και η παλαιότητα των υποδομών, που υποδηλώνουν μια τάση κορεσμού του τομέα, η οποία αποτυπώνεται με τη μικρή μείωση των διανυκτερεύσεων την περίοδο 2007 – 2010 (<http://www.statistics.gr>).

Το πρότυπο ανάπτυξης του σύγχρονου τουρισμού, συνδυάζει τον υφιστάμενο μαζικό με την ανάπτυξη ειδικών και εναλλακτικών μορφών, τον εκσυγχρονισμό των υφισταμένων κελυφών και τις ποιοτικές νέες κατασκευές για τις ειδικές και εναλλακτικές μορφές (Βαρβαρέσος, 2000). Σε αυτό πρέπει να εισαχθούν προτάσεις που σχετίζονται με την «πράσινη» ανάπτυξη, την θαλάσσια στρατηγική, την προστασία του θαλάσσιου περιβάλλοντος, των ακτών και των παράκτιων περιοχών, με τις οποίες είναι συνυφασμένη η ανάπτυξη του τουρισμού, διότι αποτελούν τους πλουτοπαραγωγικούς του πόρους (<http://www.ypeka.gr>). Επιπλέον, κατά την εξεταζόμενη περίοδο νέες μορφές τουρισμού αναδύθηκαν στην ΠΙΝ, όπως της κρουαζιέρας, και του θαλάσσιου τουρισμού, που σε συνδυασμό με τις εναλλακτικές μορφές τουρισμού, έχουν δημιουργήσει νέα δεδομένα στον κλάδο και απαιτούν ιδιαίτερη προστασία του τοπίου, των παραδοσιακών παραγωγικών δραστηριοτήτων και της ανάπτυξης του αγροδιατροφικού προτύπου (Αυγερινού, 2000).

Επίσης παρατηρείται πως η έλλειψη θεσμοθετημένων ΓΠΣ έχει οδηγήσει στις συγκρουσιακές σχέσεις των χρήσεων γης, οι οποίες επικεντρώνονται κυρίως μεταξύ της αγροτικής γης, των κτηνοτροφικών εγκαταστάσεων, των βιομηχανικών εγκαταστάσεων, της οικιστικής και της τουριστικής χρήσης, της παραθεριστικής κατοικίας. Η ανταγωνιστικότητά τους προκαλεί χωρικές και περιβαλλοντικές επιπτώσεις, όπως η κατασπατάληση της γεωργικής γης, ενός πλουτοπαραγωγικού πόρου σπάνιου στην ΠΠΝ, προς όφελος της παραθεριστικής κατοικίας και των τουριστικών και μεταποιητικών δραστηριοτήτων (Ανδριώτης, 2005).

Αναφορικά με τις θεσμικές ρυθμίσεις οι μεγαλύτερες αλλαγές σε θεσμικό επίπεδο προέκυψαν από την ψήφιση των μνημονίων και των εφαρμοστικών τους νόμων, ως αποτέλεσμα της τρέχουσας οικονομικής κρίσης και της δημοσιονομικής προσαρμογής της χώρας (<http://www.ypeka.gr>). Το Μεσοπρόθεσμο Πλαίσιο Δημοσιονομικής Στρατηγικής αρχικά της περιόδου 2012–2015 και του μετέπειτα αναθεωρημένου για την περίοδο 2013–2016, αποτέλεσαν τη βάση για την εφαρμογή πολιτικών αξιοποίησης της δημόσιας περιουσίας, με τη σύσταση του ΤΑΠΠΕΔ και την εκπόνηση ΕΣΧΑΔΑ, για τα προς αξιοποίηση ακίνητα.

Σύμφωνα με την Αξιολόγηση, το προς αναθεώρηση ΠΠ πρέπει να διατηρήσει την κατεύθυνση της ανάδειξης του ρόλου της ΠΠΝ στο διεθνές, ευρωπαϊκό και εθνικό επίπεδο, ως μιας νησιωτικής Περιφέρειας, που εντάσσεται στο νησιωτικό χώρο της Μεσογείου και της Ε.Ε., να εξειδικεύσει την διατυπωμένη στο ισχύον ΠΠ κατεύθυνση *«ανάπτυξη συνεργασιών με περιφέρειες νησιωτικού χαρακτήρα και ανάλογης πολιτιστικής σημαντικότητας στην ευρύτερη περιοχή της μεσογειακής λεκάνης»* σύμφωνα με τα υλοποιούμενα ή και τα μελλοντικά προγράμματα διαπεριφερειακών και διακρατικών συνεργασιών (Γιαλελή, 2008).

Στο ισχύον ΠΠ αναφέρεται η κατεύθυνση *«δημιουργία σχέσεων συνεργασίας και συμπληρωματικότητας στον τομέα του τουρισμού»*, σε εναρμόνιση και εξειδίκευση με τις σύγχρονες πολιτικές της ενίσχυσης των ΤΠΕ και της Καινοτομίας, της έρευνας και των εφαρμογών στις υψηλής Τεχνολογίας Επικοινωνίες, καθώς και των Βιώσιμων και συνδυασμένων Μεταφορών, κάτι που αποτελεί κατεύθυνση και πάλι στο προς αναθεώρηση ΠΠ.

5.3. ΤΟ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΙΟΝΙΩΝ ΝΗΣΩΝ 2012-2014 «ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΚΑΛΛΙΚΡΑΤΗΣ » (ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ)

Το Σεπτέμβριο του 2012 εκδόθηκε το Επιχειρησιακό Σχέδιο της Περιφέρειας Ιονίων Νήσων, το οποίο είναι συστατικό στοιχείο του Επιχειρησιακού Προγράμματος της Περιφέρειας και αποτελεί την εξειδίκευση της Στρατηγικής της Περιφέρειας για την περίοδο 2012-2014. Για την κατάρτιση και την πραγματοποίηση του Επιχειρησιακού Σχεδιασμού σημαντικό στοιχείο συνιστά η ανάγκη αξιοποίησης όλων των διαθέσιμων πηγών χρηματοδότησης, αλλά και αναζήτησης νέων πηγών χρηματοδότησης, οι οποίες είναι δυνατόν να συνεισφέρουν στην περιφερειακή ανάπτυξη. Η αναζήτηση αυτή κρίνεται αναγκαία λόγω των αλλαγών των συνθηκών εξαιτίας της οικονομικής ύφεσης, καθώς και για την πλέον ολοκληρωμένη προσέγγιση της μόχλευσης οικονομικών πόρων (Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Περιφέρειας Ιονίων Νήσων 2012-2014, 2012).

Σύμφωνα με το εγκεκριμένο από το Περιφερειακό Συμβούλιο, Στρατηγικό Σχέδιο της Περιφέρειας Ιονίων Νήσων, οι γενικοί στόχοι αφορούν στη βελτίωση της προσπελασιμότητας και την ανάπτυξη βασικών υποδομών, στην περιβαλλοντική προστασία, καθώς και στην διαφοροποίηση του παραγωγικού προτύπου με έμφαση στη αξιοποίηση συνεργιών πρωτογενούς και δευτερογενούς τομέα με τον τουρισμό και τον πολιτισμό.

Ο σχεδιασμός και οι παρεμβάσεις βελτίωσης της κυκλοφορίας και της οδικής ασφάλειας, καθώς και της πρόσβασης στις ακτές μέσω έργων αναβάθμισης και συντήρησης του υφιστάμενου περιφερειακού οδικού δικτύου, θα συμβάλλουν στην αντιμετώπιση της υψηλής πυκνότητας και χαμηλής ποιότητας υφιστάμενου οδικού δικτύου. Επίσης διερευνάται η σκοπιμότητα επέκτασης και ανάπτυξης νέων ακτοπλοϊκών γραμμών εσωτερικού και εξωτερικού, η δυνατότητα ανάπτυξης γραμμών υδροπλάνων και λοιπών αερογραμμών και κατασκευής Ελικοδρομιών και η κατασκευή διαδρόμων προσγείωσης υπερελαφρών σκαφών (Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Περιφέρειας Ιονίων Νήσων 2012-2014, 2012).

Το περιβάλλον, πέραν του αναντικατάστατου οικολογικού αποθέματος, έχει τη διάσταση του κοινωνικοοικονομικού θα λέγαμε αποθέματος με βάση και τις αρχές της αειφόρου ανάπτυξης. Το φυσικό περιβάλλον αποτελεί το συγκριτικό πλεονέκτημα της Περιφέρειας Ιονίων Νήσων. Οι δράσεις που θα αναπτυχθούν στοχεύουν στη προστασία

και αποκατάσταση της δομής και λειτουργίας των φυσικών συστημάτων και ανάσχεση της απώλειας της βιοποικιλότητας (Βαρβαρέσος, 2000).

Οι υδατικοί πόροι αποτελούν απαραίτητη προϋπόθεση, τόσο για τη διατήρηση της ίδιας της ζωής, όσο και για την ανάπτυξη κάθε είδους δραστηριότητας. Η αύξηση των πιέσεων στο υδατικό περιβάλλον, που παρατηρείται σήμερα, καθιστά αναγκαία την εφαρμογή βιώσιμων πολιτικών ανάπτυξης και διαχείρισης των υδατικών πόρων, μέσω σχεδιασμού, υλοποίησης και βέλτιστης λειτουργίας έργων υποδομής και παρεμβάσεων διαχείρισης. Η Περιφέρεια, δεδομένου της καλής κατάστασης των υδάτινων πόρων είναι άμεσα συνυφασμένη με την ανάπτυξη του τουρισμού, θέτει ως προτεραιότητα την εφαρμογή δράσεων που θα συμβάλουν στην επίτευξη και τη διατήρηση της καλής χημικής και ποσοτικής κατάστασης των υπόγειων και της καλής χημικής και οικολογικής κατάστασης των επιφανειακών υδάτων (Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Περιφέρειας Ιονίων Νήσων 2012-2014, 2012).

Δεδομένου ότι, η οικονομία της Περιφέρειας Ιονίων Νήσων στηρίζεται κατά κύριο λόγο στον τριτογενή τομέα και μάλιστα στον τουρισμό, κρίσιμη προτεραιότητα αποτελεί η αναβάθμιση, η διαφοροποίηση και ο εμπλουτισμός του τουριστικού προϊόντος. Οι εθνικές αλλά και οι περιφερειακές αναπτυξιακές προτεραιότητες δίνουν μεγάλη βαρύτητα στην προσέλκυση επισκεπτών και επενδυτών στον τομέα του τουρισμού (Ανδριώτης, 2005).

Η αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος, σύμφωνα πάντα με το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα, θα προκύψει καταρχήν με την αύξηση της αναγνωρισιμότητας της περιφέρειας, μέσω της ανάπτυξης συγκεκριμένης ταυτότητας, με δημιουργία ισχυρού Brand Name, αλλά και με την διαφοροποίηση και αξιοποίηση των εναλλακτικών μορφών τουρισμού που μπορεί να αναπτύξει. Ταυτόχρονα η τουριστική ανάπτυξη δύναται να προκύψει από τη συλλογική αντιμετώπιση των προβλημάτων από διεθνείς και ευρωπαϊκούς εταίρους. Η προσέλκυση τουριστών υψηλού εισοδήματος μπορεί να επιτευχθεί με την ανάπτυξη και αναβάθμιση τουριστικών υποδομών που μπορούν να παρέχουν αναβαθμισμένες υπηρεσίες.

Οι δράσεις που προγραμματίζονται αφορούν τη δημιουργία ισχυρής ταυτότητας περιφερειακού προορισμού (Brand Name), με βασικά χαρακτηριστικά το πολιτιστικό απόθεμα, καθώς και το ανθρωπογενές και το φυσικό περιβάλλον, τη διαφοροποίηση, τον εμπλουτισμό, και την ολοκλήρωση του τουριστικού προϊόντος, καθώς και την

αναβάθμιση τουριστικών υποδομών, κάνοντας χρήση επενδυτικών κινήτρων (Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Περιφέρειας Ιονίων Νήσων 2012-2014, 2012). Η ανάπτυξη ειδικών μορφών τουρισμού εντάσσεται στη διαδικασία διαμόρφωσης ενός συγκεκριμένου χαρτοφυλακίου τουριστικών προϊόντων σε συνδυασμό με την εφαρμογή προγράμματος εφαρμογής πρακτικών φιλικών στο περιβάλλον στους χώρους ανάπτυξης τουριστικών δραστηριοτήτων, ενώ παράλληλα περιλαμβάνεται η εκπόνηση μελετών για την διερεύνηση των δυνατοτήτων ανάπτυξης νέων εναλλακτικών μορφών τουρισμού, προκειμένου να επιτευχθεί μείωση της εποχικότητας του τουριστικού προϊόντος της Περιφέρειας (Αυγερινού, 2000).

Οι εξειδικευμένες δράσεις ενίσχυσης της τουριστικής συνείδησης και η εφαρμογή προγραμμάτων κατάρτισης στελεχών του τομέα του τουρισμού κατέχουν ιδιαίτερα υψηλή θέση στο σχεδιασμό της Περιφέρειας, δεδομένου ότι ο τουρισμός αποτελεί τον δυναμικότερο τομέα οικονομικής δραστηριότητας της. Τα προγράμματα κατάρτισης απευθύνονται στο δυναμικό της τουριστικής βιομηχανίας και των συμπληρωματικών προς αυτή δραστηριοτήτων και θα εστιάζουν σε θέματα επικοινωνίας, κοινωνικής συμπεριφοράς, ιστορίας των Ιονίων Νήσων, κουλτούρας, πολιτισμού, αξιοθέατων κλπ.. Παράλληλα, θα εξασφαλίζεται το βασικό επίπεδο δεξιοτήτων, γνώσεων και χρήσης της γλώσσας που να επιτρέπει τη σωστή επικοινωνία με τους επισκέπτες της Περιφέρειας. Επιπλέον προβλέπονται δράσεις δικτύωσης και συνεργασίας ανάμεσα σε υποψήφιους επενδυτές και τοπικούς παραγωγικούς φορείς, προκειμένου να προσφέρονται ολοκληρωμένες τουριστικές υπηρεσίες και προϊόντα προς τους επισκέπτες εξ' ολοκλήρου από τα Ιόνια Νησιά (Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Περιφέρειας Ιονίων Νήσων 2012-2014, 2012).

5.4. ΕΙΔΙΚΟ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ «ΚΕΡΚΥΡΑ ΒΙΩΣΙΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΣ ΠΡΟΟΡΙΣΜΟΣ» 2011-2015

Το Ειδικό Αναπτυξιακό Πρόγραμμα «Κέρκυρα Βιώσιμος Τουριστικός Προορισμός», επιδιώκει να συμβάλει δραστικά στην ανάπτυξη της περιοχής. Βασική του μέριμνα είναι να υπερβεί την αποσπασματικότητα στο σχεδιασμό και να λειτουργήσει προσθετικά και συμπληρωματικά στις εθνικές και ευρωπαϊκές πολιτικές, ώστε να καθιερώσει μια ανταγωνιστική τοπική οικονομία που θα παράγει ευημερία για τους πολίτες της.

Ο ήλιος, η θάλασσα και το φυσικό περιβάλλον καθιστούν την Κέρκυρα στις πρώτες επιλογές των τουριστικών προορισμών. Εκτός από τον πλούσιο ελαιώνα της, η Κέρκυρα, χαρακτηρίζεται από τον υψηλό δείκτη βροχοπτώσεων και το ήπιο κλίμα, έχοντας ως απόρροια την ύπαρξη αρκετών και ενδιαφερόντων οικοσυστημάτων. Λόγω της έλλειψης σχεδιασμού πλήθος περιοχών με ιδιαίτερη φυσική ομορφιά, τίθενται στις μέρες μας υπό απειλή. Σύμφωνα με το Ειδικό Αναπτυξιακό Πρόγραμμα «Κέρκυρα Βιώσιμος Τουριστικός Προορισμός» ένα σύνολο παράνομων δράσεων όπως οι καταπατήσεις τμημάτων βιοτόπων και οι μεγάλες ποσότητες αμμοληψιών χωρίς την προβλεπόμενη άδεια, αποτελούν δημιουργούν συχνά αντιδράσεις από μεγάλο αριθμό φορέων και πολιτών. Οι περιοχές αυτές με το κατάλληλο θεσμικό πλαίσιο, επαρκείς μηχανισμούς διαχείρισης, τη δικτύωση τους και ανάλογες δράσεις προστασίας και ανάδειξης, θα μπορούσαν να ενεργοποιήσουν ένα νέο πρότυπο οικοτουριστικής ανάπτυξης στο νησί. Ακόμη στην Κέρκυρα, εκτός από την Παλιά Πόλη η οποία ανήκει επίσημα στο Κατάλογο των Προστατευμένων Μνημείων της Unesco από το 2007 (<http://www.unesco-hellas.gr>), το ¼ περίπου των οικισμών της έχουν χαρακτηριστεί επίσημα ως παραδοσιακοί, παρόλα αυτά είναι ένας πόρος ο οποίος δεν έχει αναδειχθεί αρκετά.

Σύμφωνα με το Ειδικό Αναπτυξιακό Πρόγραμμα «Κέρκυρα Βιώσιμος Τουριστικός Προορισμός», συνίσταται ένα σύνολο παρεμβάσεων που αποσκοπούν στην αειφόρο ανάπτυξη, στην οικονομική και κοινωνική συνοχή και στη βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων της περιοχής. Στόχος του είναι η δημιουργία μιας ανταγωνιστικής οικονομίας σε τοπική κλίμακα, που θα ενισχύσει τις προοπτικές για ευημερία στην περιοχή. Πιο συγκεκριμένα προωθείται μια αναπτυξιακή στρατηγική η οποία λαμβάνει υπόψη τα χαρακτηριστικά, τα πλεονεκτήματα και τις αδυναμίες της περιοχής, αξιοποιεί τους υπάρχοντες οικονομικούς, περιβαλλοντικούς και πολιτισμικούς πόρους, αναδεικνύει τα υπάρχοντα και δημιουργεί νέα ανταγωνιστικά πλεονεκτήματα ιδιαίτερα στον τομέα της τουριστικής δραστηριότητας, δημιουργεί προϋποθέσεις προσέλκυσης νέων κατηγοριών επισκεπτών και προωθεί διαφοροποιημένους αναπτυξιακούς στόχους, με βάση τα χαρακτηριστικά, τα συγκριτικά πλεονεκτήματα και τις αδυναμίες συγκεκριμένων πόλων ανάπτυξης, αποσκοπώντας στη διάχυση της ανάπτυξης στην ευρύτερη περιοχή (Ανδριώτης, 2005).

5.5. ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΔΗΜΟΥ ΚΕΡΚΥΡΑΣ 2012-2014

Σκοπός του τριετούς Επιχειρησιακού Προγράμματος του Δήμου Κέρκυρας είναι η προώθηση της Δημοτικής και της εσωτερικής ανάπτυξης του Δήμου, σε εναρμόνιση με τις κατευθύνσεις αναπτυξιακού σχεδιασμού σε τοπικό επίπεδο και τις νέες αρμοδιότητες που ορίζει το πρόγραμμα Καλλικράτης.

Η ραγδαία τουριστική ανάπτυξη των τελευταίων δεκαετιών, που οφείλεται κυρίως στους πλούσιους τουριστικούς πόρους του νησιού, είχε ως αποτέλεσμα τη δημιουργία ενός διεθνούς εμβέλειας τουριστικού προορισμού που δέχεται εκατοντάδες χιλιάδες τουρίστες ετησίως. Η τριτογενοποίηση της τοπικής οικονομίας, τοποθέτησε σταδιακά στο περιθώριο τους υπόλοιπους παραγωγικούς τομείς, κάνοντας τον τουριστικό τομέα την κύρια πηγή εσόδων (Βαρβαρέσος, 2000).

Τα προβλήματα, ωστόσο, που παρουσιάζονται στον κλάδο τα τελευταία χρόνια είναι αρκετά. Η έντονη εποχικότητα, που δείχνει να διατηρείται διαχρονικά παρά την αυξομείωση των αφίξεων σε απόλυτες τιμές, η μεγάλη εξάρτηση από συγκεκριμένους τουριστικούς πράκτορες και προορισμούς (Αγγλία / Γερμανία), ο μεγάλος αριθμός ενοικιαζόμενων δωματίων χαμηλής έως μέτριας ποιότητας αλλά και η ανεπάρκεια των υποδομών σχετικά με την ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού, αποτελούν ανασταλτικό παράγοντα στην προσπάθεια αναβάθμισης και περαιτέρω ανάπτυξης του προσφερόμενου τουριστικού προϊόντος.

Κεντρικός στόχος ανάπτυξης της Περιφέρειας Ιονίων είναι να καταστεί ένας διεθνής προορισμός με χαρακτηριστικά βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης. Βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη σημαίνει καταρχήν ότι το μοντέλο ανάπτυξης, με κεντρική δραστηριότητα την τουριστική, θα πρέπει να είναι περιβαλλοντικά ανεκτό σε μακροπρόθεσμη βάση καθώς επίσης οικονομικά βιώσιμο, κοινωνικά αποδεκτό και δίκαιο για τις τοπικές κοινότητες (Αυγερινού, 2000).

Σύμφωνα με το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα του Δήμου Κέρκυρας, προϋπόθεση για την επίτευξη αυτού του στόχου είναι η βελτίωση και ενίσχυση της ελκυστικότητας του Δήμου, ως διαφοροποιημένου προορισμού επισκεπτών, αφού η βελτίωση της ανταγωνιστικότητας συνδέεται άμεσα με τη διαφοροποίηση της παραγωγικής δομής, μέσω του εμπλουτισμού των προσφερόμενων προϊόντων και υπηρεσιών, ιδιαίτερα δε της προωθητικής τουριστικής δραστηριότητας, αλλά ταυτόχρονα και των άλλων

παραγωγικών ενασχολήσεων. Επίσης η προώθηση του ως χώρου άσκησης επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, αφού ο εκσυγχρονισμός και του υφιστάμενου παραγωγικού δυναμικού αποτελεί τον άλλο παράγοντα τόνωσης της περιφερειακής ανταγωνιστικότητας, και την προώθηση του ως τόπου διαμονής και διαβίωσης κυρίως των κατοίκων, αφού χωρίς την επιτόπου διατήρηση ικανού ανθρώπινου δυναμικού μέσω της διασφάλισης ικανοποιητικών συνθηκών διαβίωσης, οι άλλοι παράγοντες αναιρούνται, αλλά και των επισκεπτών που για ένα χρονικό διάστημα, μικρότερο ή μεγαλύτερο γίνονται και οι ίδιοι κάτοικοι του συγκεκριμένου τόπου (Ανδριώτης, 2005).

Το μοντέλο του μαζικού και χαμηλής ποιότητας τουρισμού που επικρατεί στην περιοχή δημιουργεί σημαντικά προβλήματα οχλήσεων και επιβάρυνσης του περιβάλλοντος, ενώ έχει φτάσει στα όρια ανάπτυξής του. Βέβαια δεν είναι ούτε δυνατή, αλλά ούτε και σκόπιμη η αποχώρηση από το μοντέλο του μαζικού τουρισμού. Μέσω του Επιχειρησιακού Προγράμματος του Δήμου Κέρκυρας προτείνεται μια σταδιακή διαδικασία βελτίωσης και εμπλουτισμού του τουρισμού μέσω βελτίωσης της ποιότητας των υφιστάμενων τουριστικών υπηρεσιών και δημιουργία βασικών υποδομών και συστημάτων που θα ελαχιστοποιούν την επίπτωση των τουριστικών δραστηριοτήτων στο περιβάλλον (αποχέτευση, ύδρευση, οδικό δίκτυο), καθώς και μέσω του εμπλουτισμού του τουριστικού προϊόντος με υποδομές και εναλλακτικές δραστηριότητες στις κατευθύνσεις του οικολογικού, πολιτιστικού, θρησκευτικού, γαστρονομικού τουρισμού και αγροτουρισμού.

Στα μέτρα που προτείνονται για την περίοδο μέχρι το 2014 από το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα του Δήμου Κέρκυρας προβλέπονται δράσεις για ενίσχυση της επιχειρηματικότητας στον τομέα του Τουρισμού, με προώθηση κατά προτεραιότητα σχεδίων που αποσκοπούν στην ποιοτική αναβάθμιση και διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος, την επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου και την ανάπτυξη των εναλλακτικών μορφών τουρισμού, ενώ παράλληλα θα επιδιωχθεί η διαμόρφωση εναλλακτικού τουριστικού πόλου στην περιοχή.

6. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΚΑΣΣΙΩΠΗΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ

Στο παρόν κεφάλαιο θα ασχοληθούμε με την περιγραφή της περιοχής του Ερημίτη, της δημοτικής ενότητας Κασσωπαίων της νήσου Κέρκυρας, καθώς και με την πρόταση αξιοποίησης του ακινήτου που βρίσκεται στην εν λόγω περιοχή και εμπίπτει στην ιδιοκτησία του Ελληνικού Δημοσίου.

6.1. Α΄ ΜΕΡΟΣ ΑΝΑΛΥΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

6.1.1. ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ

Η περιοχή μελέτης υπάγεται διοικητικά στην Περιφέρεια Ιονίων Νήσων. Η Περιφέρεια Ιονίων Νήσων βρίσκεται στο θαλάσσιο χώρο της Κεντρικής Μεσογείου και γειτνιάζει βόρεια με την Βαλκανική και δυτικά με την Ιταλία. Έχει συνολική έκταση 2.318 τ.χλμ, και καλύπτει το 1,8% της συνολικής έκτασης της χώρας και αποτελείται από τους Νομούς Κέρκυρας, Λευκάδας, Κεφαλληνίας, Ιθάκης και Ζακύνθου (<http://pin.gov.gr/>).

Ο Νομός Κέρκυρας βρίσκεται στην είσοδο της Αδριατικής Θάλασσας, κοντά στις Ηπειρωτικές ακτές και περιλαμβάνει τα νησιά: Κέρκυρα, Παξοί, Αντίπαξοι και τα Διαπόντια Νησιά: Οθωνοί, Ερείκουσα, Μαθράκι. Η έκταση του νομού είναι 641.057 στρέμματα και αποτελείται από δύο Δήμους (<http://www.corfu.gr/>).

Εικόνα 11: Νομός Κέρκυρας



Πηγή: <https://www.google.gr>.

Οι βορειοανατολικές ακτές του νησιού απέχουν περίπου 2,5 χλμ από τις ακτές των Αγίων Σαράντα της Αλβανίας. Τα παράλια της Κέρκυρας έχουν συνολικό μήκος 217 χιλιόμετρα (<http://www.corfu.gr/>), και σχηματίζουν αρκετούς όρμους και ακρωτήρια. Το έδαφος της είναι κυρίως ορεινό, ειδικά στο βόρειο τμήμα της.

Ο πρώην Δήμος Κασσωπαίων κάλυπτε έκταση 33.749 στρεμμάτων (<http://www.corfu.gr/>), και συνόρευε δυτικά με τους δήμους Θιναλίων και Φαιάκων, ενώ βόρεια, ανατολικά και νότια βρέχεται από το Ιόνιο Πέλαγος. Η περιοχή του Δήμου Κασσωπαίων, με την εφαρμογή της νέας διοικητική διαίρεση της χώρας και το Πρόγραμμα «Καλλικράτης», ανήκει σήμερα στον «Καλλικρατικό» Δήμο Κέρκυρας, ο οποίος αποτελείται από τους δήμους Κερκυραίων, Θιναλίου, Παλαιοκαστριτών, Παρελίων, Φαιάκων, Λευκιμναίων, Κασσωπαίων, Εσπερίων, Αχιλλείου, Αγίου Γεωργίου, Μελιτειών και Κορισσίων και των κοινοτήτων Ερείκουσας, Μαθρακίου και Οθωνών, οι οποίοι καταργήθηκαν. Πρωτεύουσα του νησιού είναι η Κέρκυρα, η οποία βρίσκεται στο κεντρικό τμήμα του νησιού και είναι κτισμένη στην ανατολική παραλία διαιρώντας την πόλη σε δύο τμήματα, τη νέα και την παλιά πόλη.

Η Κέρκυρα είναι το πιο πυκνοκατοικημένο νησί της περιφέρειας Ιονίων Νήσων, έχοντας διπλάσια πυκνότητα πληθυσμού από το Μ.Ο., και με συγκέντρωση που στην πόλη της Κέρκυρας προσεγγίζει σχεδόν τους 1000 κατ/τ.χλμ (<http://www.statistics.gr/>).

6.1.2. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ - ΖΩΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ

6.1.2.1. ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗ

Σύμφωνα με τα στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής, τα οποία αναφέρονται στην προηγούμενη δεκαετία, το 2001, οι οικονομικά ενεργοί του συνόλου των δήμων Κέρκυρας αποτελούν το 41,5%, και οι οικονομικά μη ενεργοί το 58,5% του συνόλου του μόνιμου πληθυσμού, ενώ οι οικονομικά ενεργοί του συνόλου της Περιφέρειας Ιονίων Νήσων αποτελούν το 40,7%, και οι οικονομικά μη ενεργοί το 59,3% του συνόλου του μόνιμου πληθυσμού της Περιφέρειας (<http://www.statistics.gr/>).

Στην Περιφέρεια Ιονίων Νήσων το ποσοστό ανεργίας του εργατικού δυναμικού, κατά την τελευταία δεκαετία, παρόλο που τα τελευταία έτη παρουσίασε αυξητική τάση, όπως και στην υπόλοιπη Ελλάδα, παραμένει σε σχετικούς όρους σταθερό και το 2002 ανήλθε στο 9,0%. Ο οικονομικά ενεργός πληθυσμός ανέρχεται σε 85.348 άτομα, εκ των οποίων οι 12.703 είναι άνεργοι (<http://www.statistics.gr/>).

Η ανεργία το 2001 επικεντρώθηκε κυρίως στους νέους, αν και σε χαμηλότερο βαθμό (23%) από το σύνολο της χώρας (31,0%), στις γυναίκες (7,6%) και στους νεοεισερχόμενους στην αγορά εργασίας, ενώ περίπου ο ένας στους δύο άνεργους είναι μακροχρόνιος άνεργος (<http://www.statistics.gr/>). Τα χαρακτηριστικά της ανεργίας υποδηλώνουν μικρό αριθμό προσλήψεων παρά την αύξηση των απολύσεων. Επιπλέον, τα χαμηλά επίπεδα ανεργίας στα νησιά του Ιονίου, όπως και σε άλλες νησιώτικες περιοχές, σχετίζεται με την οργάνωση της παραγωγής στις περιοχές αυτές. Οι μικρές οικογενειακές εκμεταλλεύσεις που κυριαρχούν σε όλους τους κλάδους της οικονομίας χαρακτηρίζονται από σχετική σταθερότητα στην απασχόληση, ενώ η συμμετοχή της αναδιαρθρούμενης μεταποίησης είναι σχετικά μικρή. Είναι προφανές ότι τα ποσοστά αυτά της ανεργίας συνδέονται άμεσα με την κυρίαρχη θέση του εποχικού τουρισμού στην οικονομία των νομών της Περιφέρειας. Ο τριτογενής τομέας θα λέγαμε ότι είναι ο πιο δυναμικός στην οικονομική φυσιογνωμία του συνόλου των Δήμων, σε σχέση με τους άλλους δυο παραγωγικούς τομείς.

Με βάση τα στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής, το 2001, οι απασχολούμενοι των δήμων Κέρκυρας στον τριτογενή τομέα αποτελούσαν το 66,7%, το 66,3% του νομού, και το 61,6% της Περιφέρειας του συνόλου των απασχολούμενων. Αντίστοιχα,

οι απασχολούμενοι των δήμων Κέρκυρας στον πρωτογενή τομέα αποτελούσαν το 16,7%, το 16,9% του νομού και το 20,1% της Περιφέρειας του συνόλου των απασχολούμενων. Τέλος, οι απασχολούμενοι των δήμων Κέρκυρας στον δευτερογενή τομέα αποτελούσαν το 16,6%, το 16,8% του νομού και το 18,3% της Περιφέρειας του συνόλου των απασχολούμενων (<http://www.statistics.gr>).

6.1.2.2. ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ

Πρωτογενής τομέας

Η γεωργία, η κτηνοτροφία και σε πολύ μικρό ποσοστό η αλιεία αποτελούν τις κυριότερες δραστηριότητες του πρωτογενούς παραγωγικού τομέα. Το σύστημα καλλιεργειών στο Νομό Κέρκυρας αποτελείται κυρίως από ελαιόδεντρα, αμπέλια, οπωροφόρα και πατάτες. Ακόμη, καλλιεργούνται σε μεγάλες ποσότητες, με αποτέλεσμα να δίνεται η δυνατότητα εξαγωγής, διάφορα εσπεριδοειδή. Το σύνολο των καλλιεργειών το 2000 ήταν 345.872 στρέμματα και οι αρδευθείσες καλλιέργειες ήταν 22.216 στρέμματα (<http://www.statistics.gr>).

Η ενασχόληση με την καλλιέργεια της ελιάς, αποτελεί την κύρια γεωργική εκμετάλλευση και καθορίζει την αγροτική οικονομία του τόπου. Επίσης το κουμ κουάτ είναι ένα πολύ σημαντικό προϊόν για την οικονομία του τόπου, καθώς αποτελεί προϊόν ποιότητας προστατευόμενης γεωγραφικής ένδειξης, και παράγεται σε μεγάλες ποσότητες στην περιοχή. Αξιόλογη είναι και η παραγωγή άλλων εσπεριδοειδών, όπως των νεραντζιών, καθώς επίσης των καρυδιών και των οπωροκηπευτικών. Ακόμη τα βασικά γεωργικά προϊόντα που παράγονται στην περιοχή είναι οι ελιές, το λάδι, τα οπωροκηπευτικά, τα αμπέλια, το κρασί, τα λαχανικά και άλλα φρούτα.

Εκμεταλλεύσεις και εκτάσεις

Οι γεωργικές εκμεταλλεύσιμες εκτάσεις είναι περίπου 15 στρέμματα, σημαντικά λιγότερες, θα λέγαμε, από τη μέση έκταση των γεωργικών εκμεταλλεύσεων σε επίπεδο περιφέρειας, οι οποίες υπολογίζονται στα 27 στρέμματα, σύμφωνα με στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής.

Οι ετήσιες καλλιέργειες του Καλλικρατικού Δήμου Κέρκυρας καταλαμβάνουν το 14,9% των αντίστοιχων καλλιεργειών της Περιφέρειας Ιονίων Νήσων, οι δενδρώδεις καλλιέργειες το 47,6%, τα αμπέλια και σταφιδάμπελα το 14,8%, τα μόνιμα λιβάδια και οι βοσκότοποι το 4,4%, οι αγραναπαύσεις το 5,8%, οι οικογενειακοί λαχανόκηποι το

57,5% και τα φυτώρια καρποφόρων δένδρων το 85,5% του συνόλου των αντίστοιχων εκτάσεων της Περιφέρειας (<http://www.statistics.gr>).

Οι αρδευόμενες εκτάσεις του Καλλικρατικού Δήμου Κέρκυρας, καταλαμβάνουν το 42,8% των συνολικά αρδευόμενων εκτάσεων της Περιφέρειας Ιονίων Νήσων και οι αρδευθείσες το 47,7% της Περιφέρειας (<http://www.statistics.gr>).

Κτηνοτροφία

Ένα αρκετά μεγάλο τμήμα της έκτασης του νομού καλύπτεται από καλλιέργειες, λιβάδια και βοσκότοπους, πράγμα το οποίο και δικαιολογεί το γεγονός ότι η κτηνοτροφία αποτελεί μια από τις βασικές πηγές εισοδήματος και οικονομικής δραστηριότητας για το νησί.

Σημαντική κτηνοτροφική εκμετάλλευση στην περιοχή μελέτης αποτελεί η αιγοπροβατοτροφία, τα βοοειδή, η εκτροφή πουλερικών, τα κουνέλια, τα βοοειδή, τα ιπποειδή, οι κυψέλες μελισσών και τα χοιροειδή. Η παραγωγή κτηνοτροφικών προϊόντων περιλαμβάνει: γάλα, κρέας, τυρί, βούτυρο, μέλι, αυγά και μαλλί (<http://www.statistics.gr>).

Αλιεία

Σύμφωνα με την καταγραφή για το 2001 της ΕΛ.ΣΤΑΤ., η ενασχόληση του πληθυσμού του Καλλικρατικού Δήμου Κέρκυρας, με την επαγγελματική αλιεία αποτελεί το 0,5% του συνολικά ενεργού πληθυσμού, όπως και σε ολόκληρο το νομό Κέρκυρας, ενώ στην περιφέρεια το αντίστοιχο ποσοστό είναι 0,9% (<http://www.statistics.gr/>).

Εξόρυξη

Σύμφωνα με την καταγραφή για το 2001 της ΕΛ.ΣΤΑΤ., η ενασχόληση του πληθυσμού του Καλλικρατικού Δήμου Κέρκυρας, στον τομέα ορυχείων και λατομείων αποτελεί το 0,1% του συνολικά ενεργού πληθυσμού όπως και σε ολόκληρο το νομό Κέρκυρας και στην περιφέρεια Ιονίων Νήσων.

Δευτερογενής τομέας

Οι υφιστάμενες μονάδες του δευτερογενούς τομέα παραγωγής, αφορούν κυρίως τη μεταποίηση, τη συσκευασία και γενικά την επεξεργασία αγροτικών προϊόντων όπως το λάδι, το κρασί, τα σταφύλια, τη σταφίδα, και το κουμ κουάτ. Οι επιχειρήσεις της μεταποίησης είναι σχετικά μικρού μεγέθους με εξαίρεση τις συνεταιριστικές. Από

βιομηχανική - βιοτεχνική άποψη στο νομό Κέρκυρας υπάρχουν εργοστάσια ελαιουργίας, σαπωνοποιίας, υφαντουργίας, χαρτοποιίας, γαλακτοκομικών προϊόντων, βιομηχανίας ζυμαρικών, ελαιοτριβεία και ναυπηγεία.

Σύμφωνα με τα στοιχεία της Γενικής Γραμματείας της ΕΛ.ΣΤΑΤ. και το Μητρώο Επιχειρήσεων το 2003, ο συνολικός αριθμός επιχειρήσεων για την Κέρκυρα είναι περίπου 14500. Από το σύνολο των 13.265 επιχειρήσεων του νέου Δήμου Κερκυραίων στον πρώην Δήμο Κασσωπαίων, όπου βρίσκεται η περιοχή μελέτης, λειτουργούν 369 επιχειρήσεις, δηλαδή ποσοστό 2,8% (<http://www.statistics.gr>).

Τριτογενής τομέας

Τις δραστηριότητες του τριτογενούς τομέα απαρτίζουν τα καταστήματα πώλησης ειδών διατροφής, τα πρατήρια υγρών καυσίμων, τα εστιατόρια, τα ξενοδοχεία και το χονδρικό εμπόριο. Ο Νομός Κέρκυρας διαθέτει πλήθος φυσικών και πολιτισμικών πόρων που επιδέχονται τουριστική αξιοποίηση, γι' αυτό τα τελευταία χρόνια στην περιοχή μελέτης ο τουρισμός παρουσιάζει μεγάλη ανάπτυξη στον τριτογενή τομέα. Το εμπόριο και οι υπηρεσίες αναπτύσσονται επίσης προς την κατεύθυνση της εξυπηρέτησης των τουριστικών αναγκών της περιοχής.

Εμπόριο – Υπηρεσίες

Στον τομέα του Εμπορίου και των Υπηρεσιών στον πρώην Δήμο Κασσωπαίων λειτουργούν 315 επιχειρήσεις του τριτογενή τομέα. Κυρίαρχοι κλάδοι είναι το «Εμπόριο» και τα «Ξενοδοχεία - Εστιατόρια» (<http://www.statistics.gr/>). Ο Δήμος ακολουθεί το μοντέλο του Νομού και της Περιφέρειας, όσον αφορά την κατανομή των επιχειρήσεων ανά κλάδο.

Τουρισμός

Τις τελευταίες δεκαετίες ο τουρισμός αναπτύσσεται με ταχύτατους ρυθμούς σε όλες τις παραλιακές περιοχές της Κέρκυρας. Οι φυσικές ομορφιές του νησιού αποτελούν σημαντικό πόλο έλξης για εκατοντάδες χιλιάδες επισκέπτες ετησίως. Η Κέρκυρα ακόμη και σήμερα διαθέτει μεγάλες δυνατότητες τουριστικής ανάπτυξης, ειδικότερα όσον αφορά στις εναλλακτικές - ήπιες μορφές τουρισμού. Οι τουριστικές εγκαταστάσεις έχουν δημιουργηθεί κυρίως στην παράκτια ζώνη του νησιού.

Στον πρώην Δήμο Κασσωπαίων, με βάση τα στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ., στην κατηγορία των καταλυμάτων εντάσσονται εξήντα μία (61) μονάδες, τα οποία αντιστοιχούν στο

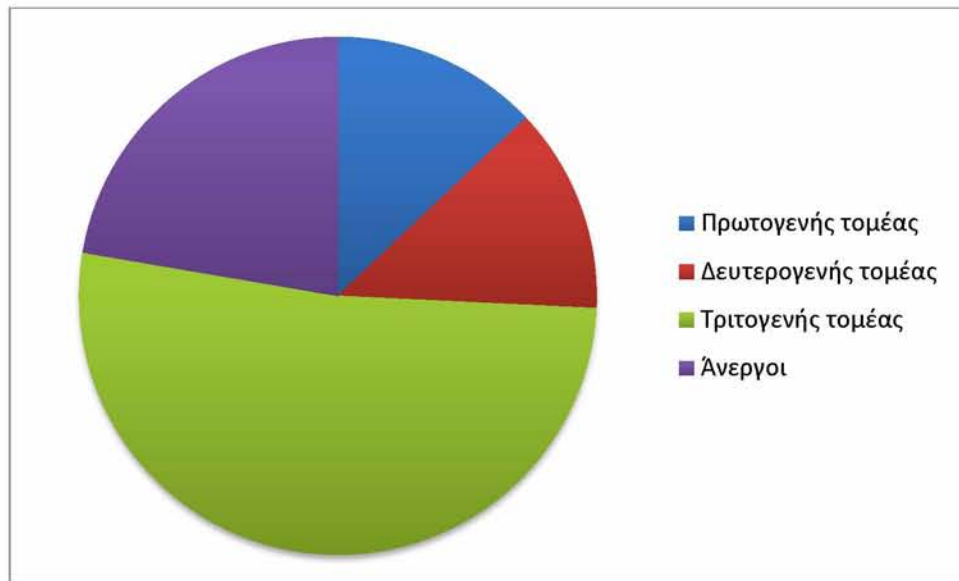
4,7% του συνόλου των καταλυμάτων του Νομού Κέρκυρας. Τα τουριστικά καταλύματα βρίσκονται στους οικισμούς: Κασσιώπη, Άγιος Στέφανος Σινιών, Αυλάκι, Κουλούρα, Καλάμι, Νησάκι.

6.1.3. ΦΕΡΟΥΣΑ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑ

Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ., στο σύνολο των διανυκτερεύσεων του Νομού Κέρκυρας που είναι περίπου 4.000.000 ετησίως, σημειώνεται μείωση μεταξύ των ετών 2009 έναντι 2008 κατά 114.028 διανυκτερεύσεις και μεταξύ των ετών 2010 έναντι 2009 μείωση κατά 961 διανυκτερεύσεις. Επίσης, αξίζει να σημειωθεί ότι στο σύνολο του νομού κατά την ίδια χρονική περίοδο 2008-2009 αυξήθηκαν οι κλίνες κατά 15.222 και το 2009-2010 αυξήθηκαν κατά 10.461. Συνολικά την περίοδο 2008-2010 αυξήθηκαν οι λειτουργούσες κλίνες κατά 25.683 και η μείωση στις διανυκτερεύσεις του νομού είναι 2,86%. Αποτέλεσμα αυτών είναι μια συνολικότερη πτώση της πληρότητας των καταλυμάτων, από 71,8% το 2008 σε 61,3% το 2010. Πρόκειται για μια σαφή ένδειξη του ότι το νησί διαθέτει πλέον υπερπροσφορά τουριστικών κλινών (<http://www.statistics.gr>).

Με βάση τα στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ από το σύνολο των 45.079 οικονομικώς ενεργών κατοίκων, το 51,92% απασχολείται στον τριτογενή τομέα (υπηρεσίες – τουρισμός), το 12,98% εργάζεται στον πρωτογενή τομέα (με κυρίαρχη την ελαιοκαλλιέργεια), το 12,96% στη μεταποίηση ενώ η ανεργία ξεπερνά το 16% (16,40%) (<http://www.statistics.gr>).

Εικόνα 12: Απασχόληση Νομού Κέρκυρας



Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ, *Ιδία Επεξεργασία*

6.1.4. ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΚΑΙ ΒΑΣΙΚΕΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ

Η έδρα της Περιφέρειας Ιονίων Νήσων βρίσκεται στην Κέρκυρα, και ο πληθυσμός της σύμφωνα με την απογραφή της ΕΛ.ΣΤΑΤ για το 2001, ανερχόταν σε 212.984 κατοίκους, που αντιστοιχούσε στο 1,94% του συνολικού πληθυσμού της χώρας. Σύμφωνα με την απογραφή της ΕΛ.ΣΤΑΤ το 2001, η εξέλιξη του πραγματικού πληθυσμού των Δήμων Κέρκυρας την δεκαετία 1991-2001 παρουσίασε αύξηση, παράλληλα με το νομό Κέρκυρας και την Περιφέρεια όπου σημειώθηκε αύξηση 4,1% και 9,9% αντίστοιχα, με εξαίρεση τους Δήμους Κέρκυρας και Φαιάκων που εμφανίστηκε μείωση πληθυσμού 3,6% και 5,7% αντίστοιχα. Ειδικότερα ο Δήμος Κασσωπαίων παρουσίασε αύξηση του πληθυσμού, κατά την περίοδο 1991-2001, 18%.

Κατά το χρονικό διάστημα από 10 έως και 24 Μαΐου 2011 πραγματοποιήθηκε από την Ελληνική Στατιστική Αρχή Απογραφή Πληθυσμού - Κατοικιών 2011. Τα αποτελέσματα για την Περιφερειακή ενότητα Κέρκυρας είναι:

Πίνακας 1: Απογραφή Μόνιμου Πληθυσμού 2011

	Αμφοτέρων των φύλων	Άρρενες	Θήλεις	Πυκνότητα μόνιμου πληθυσμού ανά χλμ ²
Περιφέρεια Ιονίων Νήσων	206.470	102.020	104.450	89,50
Περιφερειακή ενότητα Κέρκυρας	103.300	50.400	52.900	161,14
Δήμος Κέρκυρας	101.080	49.240	51.840	165,45

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. , ΣΜΠΕ ΕΣΧΑΑΑ Περιοχής Ερημίτη Κασσιώπης, Νήσου Κέρκυρας

Πίνακας 2: Μεταβολή Μόνιμου Πληθυσμού 2011

Διοικητική Διαίρεση	Πληθυσμός		Μεταβολή
Περιφερειακή ενότητα Κέρκυρας	2011	2001	%
Περιφέρεια Ιονίων Νήσων	209.481	209.608	-0,1
Περιφερειακή ενότητα Κέρκυρας	101.113	111.081	-9,0
Δήμος Κέρκυρας	98.754	108.652	-9,1

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., ΣΜΠΕ ΕΣΧΑΔΑ Περιοχής Ερημίτη Κασσιώπης, Νήσων Κέρκυρας

Το επίπεδο εκπαίδευσης τόσο του πληθυσμού των Ιονίων Νησιών όσο και του εργατικού δυναμικού φαίνεται ότι υπολείπεται από το μέσο όρο της χώρας. Ειδικότερα οι πτυχιούχοι αντιπροσωπεύουν ποσοστό μόνο 10% του πληθυσμού ηλικίας 25-59 ετών στα Ιόνια, ενώ στο σύνολο της χώρας ανέρχονται σε 17%. Αντίθετα οι απόφοιτοι ή μη του Δημοτικού ήταν 67% στην Περιφέρεια ενώ στο σύνολο της χώρας 51%.

Κατά τη διάρκεια των τελευταίων χρόνων, σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ, σημειώθηκε άνοδος στο επίπεδο εκπαίδευσης των κατοίκων τόσο των δήμων, όσο και του νομού Κέρκυρας. Σε αυτό το σημείο αξίζει να αναφέρουμε ότι μειώθηκε ο αριθμός των αναλφάβητων ενώ αντίθετα, αυξήθηκε η συμμετοχή στην τριτοβάθμια εκπαίδευση.

Στην Κέρκυρα συγκεντρώνονται όλες οι υπηρεσίες περιφερειακού και νομαρχιακού επιπέδου ως πρωτεύουσα των Ιονίων Νήσων και του νομού Κέρκυρας. Ιδιαίτερα στο λιμάνι της, παρουσιάζεται σημαντική εκτός από τουριστική και εμπορική κίνηση. Στην πόλη λειτουργούν: Οικονομικές Εφορίες, Δημόσιο Ταμείο, Πρωτοδικείο, Εισαγγελία, Ειρηνοδικείο και Πταισματοδικείο, Δικηγορικός Σύλλογος, Υποθηκοφυλακείο, Δασαρχείο, Ταχυδρομείο, Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο, ΙΚΑ, ΔΕΗ, ΟΤΕ, Αστυνομική Διεύθυνση, Τροχαία, Τελωνείο, Πυροσβεστική Υπηρεσία, Λιμεναρχείο, Επιμελητήριο,

Τράπεζες, Γραφείο ΟΑΕΔ, ΚΕΠ, ΟΣΕ, ΚΤΕΛ Αστικά και Υπεραστικά, και πολλές άλλες υπηρεσίες. Πλήρης νοσοκομειακή περίθαλψη παρέχεται από το Γενικό Νοσοκομείο Κέρκυρας «Η Αγία Ειρήνη».

Οι κάτοικοι των πιο απομακρυσμένων αγροτικών οικισμών δεν καλύπτονται επαρκώς από την υποδομή και τις υπηρεσίες που υπάρχουν στα σημερινά κέντρα του νομού και υπάρχει ανάγκη δημιουργίας περισσότερων τοπικών κέντρων με στόχο την αποκέντρωση ορισμένων εξυπηρετήσεων και δραστηριοτήτων προκειμένου να βοηθηθεί η ισόρροπη ανάπτυξη των οικισμών του Νομού.

6.1.5. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ

6.1.5.1. ΚΛΙΜΑ ΚΑΙ ΜΕΤΕΩΡΟΛΟΓΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Το κλίμα της Κέρκυρας περιλαμβάνεται μεταξύ των πλέον εύκρατων κλιμάτων της Μεσογείου και ανήκει στον τύπο του θαλάσσιου Μεσογειακού. Αυτό σημαίνει ότι οι βροχές κατά κανόνα περιορίζονται στη χειμερινή περίοδο και ότι οι διαφορές θερμοκρασίας μεταξύ χειμώνα και καλοκαιριού είναι μικρές.

Σύμφωνα με τα κλιματολογικά δεδομένα που συγκεντρώθηκαν και αναφέρονται στην επίσημη ιστοσελίδα του Εθνικού Αστεροσκοπείου Αθηνών, για το προηγούμενο έτος (2011), ο ψυχρότερος μήνας ήταν ο Μάρτιος με ελάχιστη μηνιαία θερμοκρασία στους $-0,6^{\circ}\text{C}$ και θερμότερος μήνας ο Αύγουστος με μέγιστη μηνιαία θερμοκρασία $37,2^{\circ}\text{C}$ (<http://www.noa.gr/>).

Πίνακας 3: Μηνιαία Θερμοκρασία Νομού Κέρκυρας

(° C)	1ο Εξάμηνο						2ο Εξάμηνο					
	ΙΑΝ	ΦΕΒ	ΜΑΡ	ΑΠΡ	ΜΑΙ	ΙΟΥ	ΙΟΥΛ	ΑΥΓ	ΣΕΠ	ΟΚΤ	ΝΟΕ	ΔΕΚ
Ελάχιστη Μηνιαία Θερμοκρασία	-0,4	1,3	-0,6	7,9	11,0	17,0	17,3	17,0	15,3	6,9	3,4	1,6
Μέση Μηνιαία Θερμοκρασία	9,8	10,4	12,4	15,4	19,5	23,9	26,1	26,2	25,0	17,7	13,3	11,5
Μέγιστη Μηνιαία Θερμοκρασία	17,4	19,5	21,7	22,9	29,2	32,7	36,2	37,2	34,9	28,1	20,7	19,7

Πηγή: Εθνικού Αστεροσκοπείου Αθηνών (<http://www.noa.gr/>), ΣΜΠΕ ΕΣΧΑΑΑ Περιοχής Ερημίτη Κασσιώπης, Νήσου Κέρκυρας

Αναφορικά με τη βροχόπτωση, η μέγιστη μέση μηνιαία τιμή παρατηρείται τον Οκτώβριο (190,4mm), ενώ οι θερινοί μήνες είναι σχετικά άνομβροι (Ιούνιος 0,2mm, Ιούλιος 2,0mm και Αύγουστος 0mm). Η ανομβρία όμως αυτή πολλές φορές διακόπτεται από τοπικές θερινές καταιγίδες, οι οποίες προκαλούν σε μικρό χρονικό διάστημα την πτώση σημαντικών ποσοτήτων βροχής. Οι καταιγίδες, ένα ιδιαίτερο χαρακτηριστικό του κλίματος της Κέρκυρας, εμφανίζονται με συχνότητα πολύ μεγαλύτερη από άλλες περιοχές της Ελλάδας. Το μεγάλο ύψος βροχής και τα μικρά σχετικά διαστήματα συνεχούς ανομβρίας έχουν συμβάλει στη διατήρηση πυκνής βλάστησης στο νησί καθ' όλη τη διάρκεια του έτους (<http://www.noa.gr/>).

Πίνακας 4: Μηνιαία Βροχόπτωση Νομού Κέρκυρας

	1ο Εξάμηνο						2ο Εξάμηνο					
	ΙΑΝ	ΦΕΒ	ΜΑΡ	ΑΠΡ	ΜΑΙ	ΙΟΥ	ΙΟΥΛ	ΑΥΓ	ΣΕΠ	ΟΚΤ	ΝΟΕ	ΔΕΚ
Μηνιαία Βροχόπτωση (mm)	81,4	63,0	92,2	23,0	6,2	0,2	2,0	0,0	44,8	190,4	104,6	171,0

Πηγή: Εθνικού Αστεροσκοπείου Αθηνών (<http://www.noa.gr/>), ΣΜΠΕ ΕΣΧΑΑΑ Περιοχής Ερημίτη Κασσιώπης, Νήσου Κέρκυρας

Σχετικά με τους ανέμους, η Κέρκυρα χαρακτηρίζεται από πολύ μεγάλες περιόδους νηνεμίας και ανέμων μικρής έντασης. Οι ισχυροί άνεμοι πνέουν με ελάχιστη συχνότητα και μπορεί να περάσει και ένας χρόνος χωρίς να εμφανισθεί ισχυρός άνεμος στην Κέρκυρα. Από τα στοιχεία του Εθνικού Αστεροσκοπείου Αθηνών για το 2011 που παρουσιάζονται παρακάτω, προκύπτει ότι οι άνεμοι στο νησί έχουν κυρίως ΒΑ διεύθυνση και η έντασή τους δεν ξεπέρασε τους 5,7 κόμβους (Ιούνιος) (<http://www.noa.gr/>).

Πίνακας 5: Επικρατούσα Μηνιαία Διεύθυνση Ανέμων Νομού Κέρκυρας

	1ο Εξάμηνο						2ο Εξάμηνο					
	ΙΑΝ	ΦΕΒ	ΜΑΡ	ΑΠΡ	ΜΑΙ	ΙΟΥ	ΙΟΥΛ	ΑΥΓ	ΣΕΠ	ΟΚΤ	ΝΟΕ	ΔΕΚ
Επικρατούσα Μηνιαία Διεύθυνση Ανέμων	ΒΑ	ΒΑ	ΝΑ	ΑΒΑ	ΒΑ	ΒΔ	Δ	ΒΑ	ΑΒΑ	ΒΑ	ΑΒΑ	ΒΑ
Μέση Μηνιαία Ένταση Ανέμων	3,4	3,7	5,7	4,7	3,7	5,7	5,4	4,0	3,7	3,5	1,9	4,1

Πηγή: Εθνικού Αστεροσκοπείου Αθηνών (<http://www.noa.gr/>), ΣΜΠΕ ΕΣΧΑΑΑ Περιοχής Ερημίτη Κασσιώπης, Νήσου Κέρκυρας

Στην Κέρκυρα το χιόνι είναι πολύ σπάνιο, ακόμα και στις υψηλές κορυφές του Παντοκράτορα (900m), ενώ φαίνεται να έχει ένα από τα μεγαλύτερα ποσοστά νεφοσκεπών ημερών της Ελλάδας. Η μέση ετήσια ηλιοφάνεια του νησιού δεν είναι από τις υψηλότερες της χώρας, παρόλα αυτά είναι αρκετά υψηλή συγκριτικά με τα υπόλοιπα τουριστικά θέρετρα της Μεσογείου.

6.1.5.2. ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΑ – ΤΟΠΙΟ






Η έχει Κέρκυρα έκταση 592 τ.χλμ., γεγονός που την καθιστά το έβδομο σε έκταση ελληνικό νησί και το δεύτερο των Ιονίων νήσων. Έχει σχήμα μακρόστενο, πλατύτερο στο βόρειο τμήμα της, ενώ στενεύει προς το νότο, μήκος περίπου 62 χιλιόμετρα και μέγιστο πλάτος, στα βόρεια 28 χιλιόμετρα και 5 χιλιόμετρα στα νότια. Τα παράλια της έχουν συνολικό μήκος 217 χιλιόμετρα και σχηματίζουν αρκετούς όρμους και ακρωτήρια. Το έδαφος της είναι κυρίως ορεινό, ιδιαίτερα στο βόρειο τμήμα, , καθώς προς τον νότο δεν υπάρχουν πάρα πολύ χαμηλοί λόφοι. Η πιο μεγάλη σε έκταση

πεδιάδα είναι η Ρόπα, στην περιοχή της λίμνης Κορυσσίας, μήκους περίπου 12 χιλιόμετρα, που βρίσκεται στην νοτιοδυτική πλευρά του (<http://www.corfu.gr>). Υπάρχει πλήθος μικρών κόλπων, που συντελούν στη φυσική ομορφιά του νησιού. Το νησί δεν διαθέτει ποτάμια, αλλά έχει χείμαρρους, που δημιουργούν οι πολλές βροχοπτώσεις. Στο νησί υπάρχουν οι λιμνοθάλασσες της Αντινιότης, των Κορυσσιών, του Χαλκιοπούλου, και της Αλυκής Λευκίμμης, ενώ στα πλαίσια καταγραφής των μικρών νησιωτικών υγροτόπων, στο νησί της Κέρκυρας έχουν καταγραφεί 32 (<http://www.oikoskorpio.gr>).

Αναφορικά με την περιοχή του σχεδίου, το τοπίο της χερσονήσου του Ερημίτη, διαθέτει μεγάλη αισθητική αξία, λόγω του λοφώδους ανάγλυφου, των καθαρών ακτών, των παράκτιων υγροτόπων, της πλούσιας δενδροθαμνώδους βλάστησης και βέβαια της απουσίας αστικής δόμησης. Συνορεύει με το Τοπίο Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους «Ακρωτήριο και Όρμος Αγίου Στεφάνου» (<http://filotis.itia.ntua.gr>).



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

-  Ισοϋψείς (ανά 4 μέτρα)
-  Ισοϋψείς (ανά 20 μέτρα)
-  Λίμνες
-  Υφιστάμενο Ναυτικό Οχυρό
-  Όριο οικοπεδικής έκτασης

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Ανάπτυξη και Πολεοδομικός Σχεδιασμός Τουριστικού
και Οικιστικού Συμπλέγματος:
Η περίπτωση της Κασσιώπης Κέρκυρας



ΧΑΡΤΗΣ ΑΝΑΛΥΣΗΣ | A.1

Τοπογραφικός
Χάρτης

Πηγή: ΕΣΧΑΔΑ Κασσιώπης Κέρκυρας, ίδια επεξεργασία

ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΑ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ:
ΓΟΣΠΟΔΙΝΗ ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ-ΑΣΠΑΣΙΑ

ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ ΧΑΡΤΗ:
ΚΑΝΤΑ ΕΙΡΗΝΗ

ΚΛΙΜΑΚΑ 1: 4.000



ΒΟΛΟΣ,
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2014

Εικόνα 13: Βλάστηση εντός οικοπεδικής έκτασης (i)



Πηγή: Προσωπικό Αρχείο

Εικόνα 14: Βλάστηση εντός οικοπεδικής έκτασης(ii)



Πηγή: Προσωπικό Αρχείο

Εικόνα 15: Θέα από την οικοπεδική έκταση (i)



Πηγή: Προσωπικό Αρχείο

Εικόνα 16: Θέα από την οικοπεδική έκταση (ii)



Πηγή: Προσωπικό Αρχείο

Στη βόρεια πλευρά του ορεινού όγκου σχηματίζεται ένα ευρύ σύγκλινο με άξονα περίπου ΒΔ–ΝΑ κατά την διεύθυνση των μεγάλων χειμάρρων. Στο Β-Α τμήμα δημιουργείται ανεστραμμένο σύγκλινο με άξονα εκτός της λεκάνης απορροής. Οι δυτικές υπώρειες του αντικλίνου του Παντοκράτορα, αποτελείται από ασβεστόλιθους μεσοζωικής ηλικίας οι οποίοι παρουσιάζουν αυξημένη καρστικοποίηση που συνδέεται με τις τεκτονικές δομές των ασβεστολίθων όπου κυριαρχούν οι ανεστραμμένες πτυχές και τα ρήγματα (Μαρκάτη, 2012).

6.1.5.4. ΣΕΙΣΜΙΚΟΤΗΤΑ

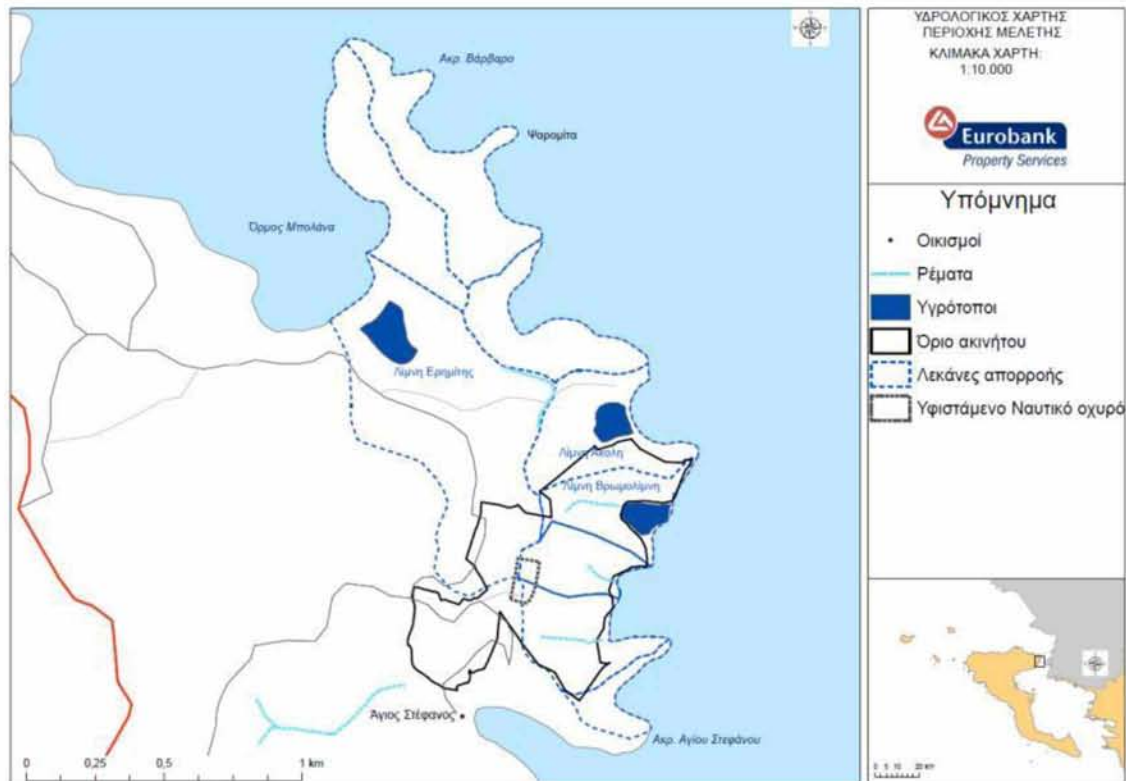
Σύμφωνα με τον Ελληνικό Αντισεισμικό Κανονισμό όπως τροποποιήθηκε από τον Οργανισμό Αντισεισμικού Σχεδιασμού και Προστασίας, στην Ελλάδα υφίστανται τρεις διαφορετικές ζώνες σεισμικής επικινδυνότητας (<http://www.oasp.gr/>):

- Ζώνη σεισμικής επικινδυνότητας I με συντελεστή σεισμικής επιτάχυνσης $\alpha=0,16$
- Ζώνη σεισμικής επικινδυνότητας II με συντελεστή σεισμικής επιτάχυνσης $\alpha=0,24$
- Ζώνη σεισμικής επικινδυνότητας III με συντελεστή σεισμικής επιτάχυνσης $\alpha=0,36$

Το νησί της Κέρκυρας κατατάσσεται στη Ζώνη II.

6.1.5.5. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΚΑ ΥΔΑΤΑ

Το νησί της Κέρκυρας χαρακτηρίζεται από πολυάριθμες μικρές λεκάνες απορροής, τυπικές της νησιωτικής μορφολογίας. Η τοποθέτηση του νησιού πάνω στον άξονα κίνησης των ομβροφόρων ανέμων (ΒΔ προς ΝΑ) έχει ως αποτέλεσμα την καταγραφή σημαντικών υψών βροχόπτωσης, ιδιαίτερα στο βόρειο τμήμα της νήσου.

Εικόνα 18: Υδρολογικές Λεκάνες άμεσης περιοχής του έργου

Πηγή: ΣΜΠΕ ΕΣΧΑΔΑ Περιοχής Ερημίτη Κασσιώπης, Νήσου Κέρκυρας

Σύμφωνα με την ΣΜΠΕ ΕΣΧΑΔΑ Περιοχής Ερημίτη Κασσιώπης, Νήσου Κέρκυρας, κοντά στην περιοχή μελέτης υπάρχει μία ακτή κολύμβησης, το Αυλάκι. Η ποιότητα των υδάτων είναι εξαιρετικής ποιότητας. Η ακτή λόγω θέσης είναι προστατευμένη από τους ανέμους που πνέουν στην περιοχή με εξαίρεση τους ανέμους βορειοδυτικής διεύθυνσης. Την ακτή επισκέπτεται καθημερινά πλήθος παραθεριστών με τη χρήση ιδιωτικών σκαφών αναψυχής.

Τα ύδατα κολύμβησης δεν επηρεάζονται ιδιαίτερα από την απορροή ρυπαντικών φορτίων των κύριων θρεπτικών συστατικών αζώτου και φωσφόρου. Αν και η θέση της ακτής στον κλειστό όρμο Αυλάκι επιβαρύνει την ανανέωση των υδάτων, το μεγάλο βάθος των οποίων, διαμορφώνει αρνητικές συνθήκες για την εμφάνιση του φαινομένου του ευτροφισμού. Επιπλέον η καθαρότητα και η διαύγεια των υδάτων προδίδει χαμηλή παρουσία φυτοπλαγκτόν, ενώ δεν έχουν καταγραφεί περιστατικά ραγδαίας ανάπτυξης αλγών ή φυτοπλαγκτόν (<http://www.prosodol.gr/>).

6.1.5.6. ΒΛΑΣΤΗΣΗ – ΧΛΩΡΙΔΑ

Παράγοντες όπως το κλίμα, το υπόστρωμα και το υψόμετρο, επηρεάζουν τη βλάστηση σε μια περιοχή. Πέραν όμως από αυτούς τους παράγοντες οι δραστηριότητες του ανθρώπου όπως η κτηνοτροφία, η καλλιέργειες, η υλοτομία, και οι πυρκαγιές διαδραματίζουν μείζονα ρόλο στη διαμόρφωση της χλωρίδας και της βλάστησης μιας περιοχής. Η Κέρκυρα μπορεί να χαρακτηριστεί ως ένα από τα πιο πράσινα νησιά της Ελλάδας, με πλούσια χλωρίδα, γεγονός που οφείλεται τόσο στη μορφολογία του εδάφους, όσο και στο υγρό και ζεστό κλίμα και τις πολλές βροχοπτώσεις που επικρατούν. Στο νησί της Κέρκυρας, η ελιά παίζει κυρίαρχο ρόλο στη βλάστηση, ενώ συναντώνται και πολλοί αμπελώνες.

Σχετικά με τη χλωρίδα του νησιού, πρέπει να αναφερθεί ότι τα νησιά του Ιονίου δεν παρουσιάζουν τον πλούτο των ενδημικών ειδών όπως τα νησιά του Αιγαίου. Παρόλα αυτά, διαθέτει χαρακτηριστικά ενδημικά στοιχεία, όπως για παράδειγμα το γένος *Limonium*, το οποίο αντιπροσωπεύεται στο Ιόνιο από 13 είδη, από τα οποία τα 9 είναι ενδημικά και 8 είναι αποκλειστικά ενδημικά των Ιονίων νήσων, ενώ 1 απαντάται μόνο στην Κέρκυρα (<http://www.wwf.gr>).

Πιο συγκεκριμένα στο νησί της Κέρκυρας έχουν καταγραφεί 74 σημαντικά είδη από τα οποία τα 23 είναι ελληνικά ενδημικά. Από αυτά τα 4 απαντώνται μόνο στο Ιόνιο, ενώ τα 2 μόνο στην Κέρκυρα. Αξίζει επίσης να σημειωθεί ότι στο νησί της Κέρκυρας, έχουν καταγραφεί πάνω από 40 είδη ορχιδέας στο νησί. (<http://www.wwf.gr>)

6.1.5.7. ΠΑΝΙΔΑ

Εξαιτίας της μορφολογίας του εδάφους, των ελαιώνων, της άγριας δασικής βλάστησης, αλλά και των υγροτόπων της Κέρκυρας, ποικίλα είδη ζωικών οργανισμών παραμένουν σε καλή κατάσταση. Από την πανίδα της Κέρκυρας αξίζει να αναφερθούν η ποταμοχελώνα (*Mauremys caspica*), και ο λαφιάτης (*Elaphe quatuorlineata*). Επίσης, στην πλούσια ορνιθοπανίδα της Κέρκυρας έχουν καταμετρηθεί πάνω από 150 είδη πουλιών, πολλά από αυτά σπάνια ζουν ή περνούν από το νησί την περίοδο της αποδημίας τους. Υπάρχουν πολλά είδη πτηνών από τα οποία, οι ερωδιοί, τα παρυδάτια και οι πάπιες χρησιμοποιούν το δίκτυο των υγροτόπων του νησιού, ως σταθμούς κατά τη μετανάστευση και άρα εξαρτώνται από την καλή κατάσταση διατήρησής τους (<http://www.ornithologiki.gr/>).

Σε αυτό το σημείο πρέπει να αναφερθεί η παρουσία του σπάνιου είδους *Lutra lutra* (βίδρα) στους υγροτόπους της Κέρκυρας. Η βίδρα θεωρείται σπάνιο και απειλούμενο θηλαστικό στην Ευρώπη, η κατάστασή της όμως είναι κάπως καλύτερη στη χώρα μας. Στην Ελλάδα, σύμφωνα με παλιότερες καταγραφές για το είδος, θεωρείται ότι υπάρχει ένας από τους πυκνότερους και με ευρεία εξάπλωση πληθυσμούς στην Ευρωπαϊκή Ένωση. Συγκεκριμένα, η βίδρα απαντάται σε όλη την ηπειρωτική Ελλάδα και σε ορισμένα νησιά. Στα Ιόνια νησιά απαντάται μόνο στην Κέρκυρα (<http://www.ornithologiki.gr/>). Το είδος διατηρεί καλούς πληθυσμούς στην Ήπειρο, στην Ανατολική Μακεδονία και στη Θράκη, ενώ στην υπόλοιπη Ελλάδα οι πληθυσμοί της βίδρας είναι σαφώς μειωμένοι. Οι νησιωτικοί πληθυσμοί, ιδίως αυτοί της Χίου, της Λέσβου και της Κέρκυρας, είναι μικροί και απομονωμένοι και ως εκ τούτου ιδιαίτερος απειλούμενοι.

Το είδος *Lutra lutra* προστατεύεται από την Οδηγία των Οικοτόπων 92/43/ΕΟΚ , από τη Σύμβαση της Βέρνης, καθώς και από τη Σύμβαση CITES. Σε εθνικό επίπεδο προστατεύεται από το Π.Δ. 67/81 και περιλαμβάνεται στο Κόκκινο Βιβλίο των Απειλούμενων Ζώων της Ελλάδας ως Κινδυνεύον (EN) και θεωρείται απειλούμενο είδος.

6.1.6. Η ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΡΗΜΙΤΗΣ

Το ιδιαίτερο φυσικό κάλλος της περιοχής του Ερημίτη, η πλούσια βλάστηση, οι παραλίες και οι τρεις μικρές λίμνες που απαντώνται συνθέτουν ένα ξεχωριστό τοπίο, κατάλληλο για φυσιολατρικές διαδρομές, και επιδιώκεται η ανάδειξη της χερσονήσου, με τη δημιουργία φυσιολατρικών μονοπατιών.

Την περιοχή χαρακτηρίζει το έντονο λοφώδες ανάγλυφο με τις κλίσεις που συχνά ξεπερνούν το 20%, και καταλήγει σε βραχώδη ακτογραμμή, με αρκετούς μικρούς κολπίσκους και παραλίες, καθώς και παράκτιους υγροτόπους. Χαρακτηρίζεται από σχεδόν αδιαπέραστη και ψηλή μακκία βλάστηση με τυπικά μεσογειακά είδη των παραθαλάσσιων περιοχών με κυρίαρχα τα αείφυλλα σκληρόφυλλα (<http://www.wwf.gr>). Τα κυριότερα δενδρώδη και θαμνώδη είδη που απαντώνται στην περιοχή είναι το πουρνάρι, η δάφνη, ο σχίνος, η μυρτιά, το ρείκι, η κουμαριά, το φιλίκι, η αγριελιά και άλλα. Αναφορικά με τη χλωρίδα, απαντώνται ενδημικά στοιχεία κυρίως τους γένους *Limonium*, ενώ αξίζει επίσης να σημειωθεί ότι γενικά στο νησί της Κέρκυρας έχουν καταγραφεί πολλά είδη ορχιδέας.

Τμήμα της περιοχής, έκτασης περίπου 275 στρεμμάτων έχει χαρακτηριστεί ως δασικό, ενώ ο μικρός υγρότοπος της Βρωμολίμνης καταλαμβάνει 14 στρέμματα, και η λεκάνη απορροής της περίπου 109 στρέμματα. Βορειότερα, απαντάται η παραλία της Άκολης με την ομώνυμη λίμνη, με έκταση παρόμοια με αυτή της Βρωμολίμνης (15 στρέμματα) και λεκάνη απορροής που υπολογίζεται στα 157 στρέμματα. Επίσης όσον αφορά στο γεωλογικό τους υπόβαθρο και στους δύο αυτούς υγροτόπους έχουν καταγραφεί ανθρακικά πετρώματα, ενώ χαρακτηρίζονται και οι δύο από μόνιμη παρουσία υφάλμυρων νερών (<http://www.ekby.gr/>). Οι υγρότοποι λόγω της δύσκολης πρόσβασης, έχουν επηρεαστεί σε μικρό βαθμό από την ανθρώπινη δραστηριότητα, ενώ προστατεύονται από το Προεδρικό Διάταγμα των νησιωτικών υγροτόπων (<http://www.ekby.gr/>).

Εικόνα 19: Υγρότοπος Βρωμολίμνη



Πηγή: <https://www.google.gr/>

6.1.7. ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ

Για την αδειοδότηση κατασκευών στην περιοχή της Κέρκυρας επιβάλλεται αφενός η έγκριση της αρχιτεκτονικής μελέτης από την 21ης Εφορεία Βυζαντινών Αρχαιοτήτων (ΕΒΑ) σε περίπτωση που η περιοχή μελέτης εμπίπτει στην αρμοδιότητα της και αφετέρου η έγκριση της κατασκευής από την Η' Εφορείας Προϊστορικών και

Κλασικών Αρχαιοτήτων (ΕΠΚΑ) μετά από δοκιμαστικές τομές στον οικοδομήσιμο χώρο.

Η Διεύθυνση Εθνικού Αρχείου Μνημείων του Υπουργείου Πολιτισμού και Τουρισμού συγκεντρώνει και εκδίδει τις κηρύξεις που προστατεύουν τα ακίνητα μνημεία, τους αρχαιολογικούς χώρους και τους ιστορικούς τόπους της Ελλάδας, από το 1921 μέχρι και σήμερα (<http://listedmonuments.culture.gr>). Επίσης, από τη Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής λειτουργεί αρχείο Παραδοσιακών Οικισμών και Νεότερων Μνημείων (<http://listedmonuments.culture.gr>). Στην Κέρκυρα προστατεύεται πλήθος κτιρίων, νεωτέρων μνημείων και αρχαιολογικών χώρων. πιο συγκεκριμένα στην ευρύτερη περιοχή μελέτης τα σημαντικότερα μνημεία –αρχαιολογικοί χώροι είναι το Φρούριο Κασσιώπης και ο Ναός Παναγίας στην Κασσιώπη.

6.1.8. ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΔΙΚΤΥΑ

6.1.8.1. ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ

Σύμφωνα με την Επιχείρηση Οδικής Ασφάλειας Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Κέρκυρας (Ο.Α.Ν.Α.Κ.), η οποία είναι υπεύθυνη για την ασφάλεια του οδικού δικτύου του νησιού, Η πρόσβαση στην περιοχή μελέτης γίνεται μέσω της επαρχιακής οδού που συνδέει την Κέρκυρα με την Κασσιώπη καθώς και το τοπικό δίκτυο που συνδέει την εν λόγω οδό με τον οικισμό του Αγίου Στεφάνου.

Η ετήσια καταγραφή του έτους 2011 στον τομέα των συγκοινωνιών του νομού Κέρκυρας φαίνεται στον παρακάτω πίνακα.

Πίνακας 6: Καταγραφή Συγκοινωνιών Νομού Κέρκυρας ,2011

ΣΥΓΚΟΙΝΩΝΙΕΣ	2011
Επιβατ. αυτοκίνητα ΙΧ σε κυκλοφορία	46.952
Ταξί σε κυκλοφορία	248
Λεωφορεία σε κυκλοφορία	356
Φορτηγά σε κυκλοφορία	13.577
Τροχαία ατυχήματα	91
Εγγραφές καινούριων επιβατικών ΙΧ	865

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., ΣΜΠΕ ΕΣΧΑΔΑ Περιοχής Ερημίτη Κασσιώπης, Νήσου Κέρκυρας

6.1.8.2. ΑΚΤΟΠΛΟΪΚΗ ΣΥΓΚΟΙΝΩΝΙΑ

Στο νησί της Κέρκυρας τον μεγαλύτερο ακτοπλοϊκό φόρτο (εμπορευματική επιβατική κίνηση) δέχεται η γραμμή Κέρκυρας -Ηγουμενίτσας και ακολουθούν οι γραμμές Λευκίμμης - Ηγουμενίτσας, Κέρκυρας- Ιταλίας και Κέρκυρας -Αλβανίας. Επιπλέον το νησί διαθέτει λιμενικές υποδομές στο βόρειο και νότιο τμήμα του για την εξυπηρέτηση της σύνδεσης της Κέρκυρας με τους Παξούς και με τα Διαπόντια νησιά (λιμάνια Κασσιώπης, Αγ. Στεφάνου Αυλιωτών και Λευκίμμης), όπως και μαρίνα στη θέση Γουβιά (<http://corfuport.gr/>).

Πιο συγκεκριμένα στην περιοχή μελέτης υπάρχει η δυνατότητα ακτοπλοϊκής σύνδεσης με τα λιμάνια άλλων περιοχών μέσω του καταφυγίου τουριστικών σκαφών στο λιμάνι της Κασσιώπης. Το συγκεκριμένο λιμάνι , αποτελείται από το βασικό λιμάνι στη θέση Ημερολιάς, το οποίο στην πλήρη του ανάπτυξη θα λειτουργεί ως διασυνοριακό με σύνδεση με την Αλβανία, καθώς και άλλα δύο μικρότερα λιμάνια για την υποδοχή τουριστικών σκαφών. Το πρώτο βρίσκεται μέσα στον οικισμό της Κασσιώπης, ενώ το δεύτερο στη θέση Κουλούρα απέναντι από το στενό με την Αλβανία (<http://corfuport.gr/>).

6.1.8.3. ΑΕΡΟΠΟΡΙΚΗ ΣΥΓΚΟΙΝΩΝΙΑ

Η αεροπορική συγκοινωνία πραγματοποιείται από τον Κρατικό Αερολιμένα Κέρκυρας «Ιωάννης Καποδίστριας» που απέχει 3 χλμ από το κέντρο της πόλης.

Η Κέρκυρα συνδέεται καθημερινά με την Αθήνα με την εταιρεία ‘Aegean Airlines’ και την εταιρεία ‘Ολυμπιακές Αερογραμμές’ που πραγματοποιεί πτήσεις και για Θεσσαλονίκη, Ζάκυνθο, Κεφαλονιά και Πρέβεζα. Επίσης, συνδέεται απευθείας με πολλούς προορισμούς του εξωτερικού, όπως: Αμβούργο, Ανόβερο, Βερολίνο/TXL, Δρέσδη, Ερφούρτη, Ζυρίχη, Κολωνία, Στουτγάρδη, Λειψία, Μόναχο, Μούνστερ, Ντίσελντορφ, Νυρεμβέργη, Πάντερμπορν, Φρανκφούρτη, Ρώμη, Βιέννη, Λιντς, Γκρατς, Σάλτσμπουργκ, Βερολίνο/SXF, Μόναχο, Φρανκφούρτη, Λονδίνο/LGW, Εξετερ, Λονδίνο/STN, Μάντσεστερ, Μπέρμιγχαμ, Μπρίστολ, Νότινγκαμ, Λουξεμβούργο, Όσλο, Άμστερνταμ, Βαρσοβία, Βουδαπέστη (<http://www.hcaa-eleng.gr/>).

6.1.9. ΒΑΣΙΚΑ ΔΙΚΤΥΑ ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ

6.1.9.1. ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ

Όσον αφορά την ενεργειακή υποδομή, τα Ιόνια Νησιά εξαρτώνται πλήρως από την Ηπειρωτική Ελλάδα και δεν αντιμετωπίζουν πρόβλημα επάρκειας. Η Κέρκυρα συνδέεται με την Ήπειρο με τρία υποθαλάσσια καλώδια. Η περιοχή του έργου εξυπηρετείται από τη ΔΕΗ, το δίκτυο διανομής της οποίας φτάνει εντός του γηπέδου (<https://www.dei.gr/>).

Η ετήσια καταγραφή του έτους 2011 στον τομέα της ηλεκτρικής ενέργειας του νομού Κέρκυρας φαίνεται στον παρακάτω πίνακα.

Πίνακας 7: Καταγραφή Ηλεκτρικής Ενέργειας Νομού Κέρκυρας, 2011

ΗΛΕΚΤΡΙΚΟ ΡΕΥΜΑ (σε MWh)	2011
Συνολική κατανάλωση ηλεκτρ.ρεύματος	416.065
Οικιακή χρήση ηλεκτρικού ρεύματος	177.668

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ.

6.1.9.2. ΥΔΡΕΥΣΗ - ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗ – ΑΠΟΡΡΙΜΜΑΤΑ

Η ΔΕΥΑ Κασσωπαίων εξυπηρετούσε το σύνολο σχεδόν του Δήμου, του οποίου ο πληθυσμός κυμαίνεται από 2500 άτομα το χειμώνα έως 15.000 άτομα το καλοκαίρι. Υπάρχουν συνολικά 15 γεωτρήσεις που χρησιμοποιούνται για ύδρευση, εκ των οποίων 7 σε μόνιμη χρήση, 6 εφεδρικές και 2 ανεκμετάλλευτες. Στο Δήμο Κερκυραίων λειτουργεί Βιολογικός Καθαρισμός ο οποίος καλύπτει και την περιοχή. Η ΔΕΥΑ Κασσωπαίων έχει συγχωνευτεί με τη ΔΕΥΑ Κέρκυρας μετά την ίδρυση του ενιαίου Καλλικρατικού Δήμου (<http://www.deya-ker.gr/>).

Στην περιοχή του τέως Δήμου Κασσωπαίων σημειώνονται σοβαρά προβλήματα από την έλλειψη πόσιμου νερού. Για την αντιμετώπιση του προβλήματος έχει παραχωρηθεί χρήση τμήματος Δημοτικού οικοπέδου στη ΔΕΥΑ Κέρκυρας, και πλέον έχει εγκατασταθεί μονάδα αφαλάτωσης για την κάλυψη αναγκών ύδρευσης της περιοχής, με δυναμικότητα 4000 κ.μ./ημέρα (<http://www.deya-ker.gr/>).

Επιπλέον προβλήματα αντιμετωπίζονται λόγω έλλειψης αποχέτευσης σε πολλούς οικισμούς της περιοχής. Δεν υπάρχει οργανωμένο δίκτυο αποχέτευσης και οι περιοχές καλύπτονται από σηπτικούς βόθρους ή παντοροικό σύστημα. Η κατασκευή και λειτουργία ενός ολοκληρωμένου συστήματος αποχέτευσης (δίκτυα και βιολογικός καθαρισμός) αποτέλεσε αντικείμενο τόσο της προηγούμενης όσο και της παρούσας χρηματοδοτικής περιόδου, χωρίς όμως να λειτουργεί μέχρι σήμερα.

Η αποκομιδή των απορριμμάτων γίνεται από την Αναπτυξιακή Επιχείρηση του Δήμου (ΤΑΠΕΔΑ). Ο ΧΥΤΑ Τεμπλωνίου εξυπηρετεί τον Δήμο σε ότι αφορά στην απόθεση των απορριμμάτων. Η αποκομιδή σε όλα τα Δημοτικά διαμερίσματα γίνεται 6 φορές την εβδομάδα και καθημερινά τους καλοκαιρινούς μήνες.

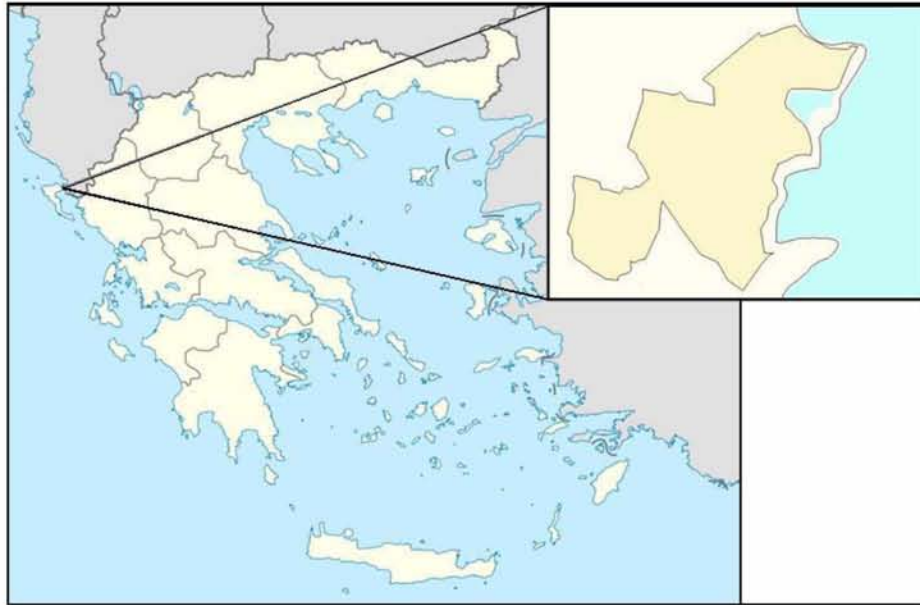
Προκύπτει ότι η Κέρκυρα είναι ένα σχετικά πυκνοκατοικημένο νησί, που εδώ και αρκετές δεκαετίες έχει προσανατολίσει την αναπτυξιακή του πορεία με βασικό άξονα την τουριστική ανάπτυξη, αν και συνεχίζει να διατηρεί αξιόλογο πρωτογενή τομέα. Βάση για την ανάπτυξη αυτή υπήρξε η εξαιρετικά ενδιαφέρουσα φυσική και πολιτιστική της κληρονομιά, αλλά και τα μοναδικά της φυσικά τοπία. Παράλληλα, με την τουριστική ανάπτυξη έχουν αναπτυχθεί τα δίκτυα μεταφορών και οι τεχνικές υποδομές στο νησί, που όμως υπολείπονται των σημερινών απαιτήσεων και αναγκών κυρίως σε ότι αφορά στη διαχείριση των υδατικών πόρων και τις σύγχρονες περιβαλλοντικές υποδομές, όπως οι χώροι επεξεργασίας στερεών απορριμμάτων και οι

εγκαταστάσεις επεξεργασίας λυμάτων. Το νησί διαθέτει πολλές τουριστικές υποδομές, σε βαθμό κορεσμού, όπως δείχνει η φθίνουσα πληρότητα των σχετικών υποδομών τα τελευταία χρόνια, αλλά και τα γενικότερα αρνητικά παραδείγματα λανθασμένης τουριστικής ανάπτυξης σε συγκεκριμένες περιοχές του νησιού. Επείγουσα είναι η ανάγκη επαναπροσανατολισμού της τουριστικής ανάπτυξης σε μια πιο βιώσιμη κατεύθυνση, με αξιοποίηση ειδικών μορφών τουρισμού με παράλληλη ανάδειξη – προστασία της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς.

Η φύση της Κέρκυρας διατηρείται ακόμη σε καλή κατάσταση, συνδυάζοντας πολλά και αξιόλογα φυσικά οικοσυστήματα, όπως μαρτυρά ο σχετικά μεγάλος αριθμός περιοχών του δικτύου Natura 2000 καθώς και άλλων περιοχών όπως οι μικροί υγρότοποι που βρίσκονται υπό κάποιο καθεστώς προστασίας, με υψηλής φυσικής αξίας γεωργική γη, ιδίως τους παραδοσιακούς ελαιώνες και αμπελώνες του νησιού. Τέτοιες περιοχές, με την κατάλληλη διαχείριση μπορούν να βελτιώσουν σημαντικά το προσφερόμενο τουριστικό προϊόν, αλλά και την ποιότητα ζωής των κατοίκων του νησιού.

6.1.10. ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΠΡΟΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ

Το εξεταζόμενο ακίνητο βρίσκεται στη βορειοανατολική Κέρκυρα, στην περιοχή του Ερημίτη. Η περιοχή του προς αξιοποίηση ακινήτου αποτελεί τμήμα μιας από τις ομορφότερες περιοχές του νησιού, της χερσονήσου του Ερημίτη. Στα όρια εφαρμογής του ΕΣΧΑΔΑ βρίσκονται δύο μικροί υγρότοποι, η Βρωμολίμνη και η Άκολη που περιλαμβάνονται στο ΠΔ προστασίας των νησιωτικών υγροτόπων (ΦΕΚ229ΑΑΠ 2012). Το νότιο τμήμα της περιοχής εφάπτεται του ΤΙΦΚ «Όρμος Αγίου Στεφάνου». Έχει απόσταση 500 μέτρα από τον παραθαλάσσιο οικισμό του Αγ. Στεφάνου και 1,5 χλμ. από τον επίσης παραθαλάσσιο οικισμό της Κασσιώπης. Η ευρύτερη περιοχή εκτείνεται στους πρόποδες του όρους Παντοκράτορα, του μεγαλύτερου ορεινού όγκου της Κέρκυρας, με πλούσια βλάστηση και ιδιαίτερο φυσικό κάλλος. Το παράκτιο τμήμα του ακινήτου καταλήγει στον θαλάσσιο διάυλο μεταξύ Κέρκυρας και Αλβανίας.

Εικόνα 20: Σχετική Θέση Οικοπεδικής Έκτασης

Πηγή: <https://www.google.gr>, *Ιδία Επεξεργασία*

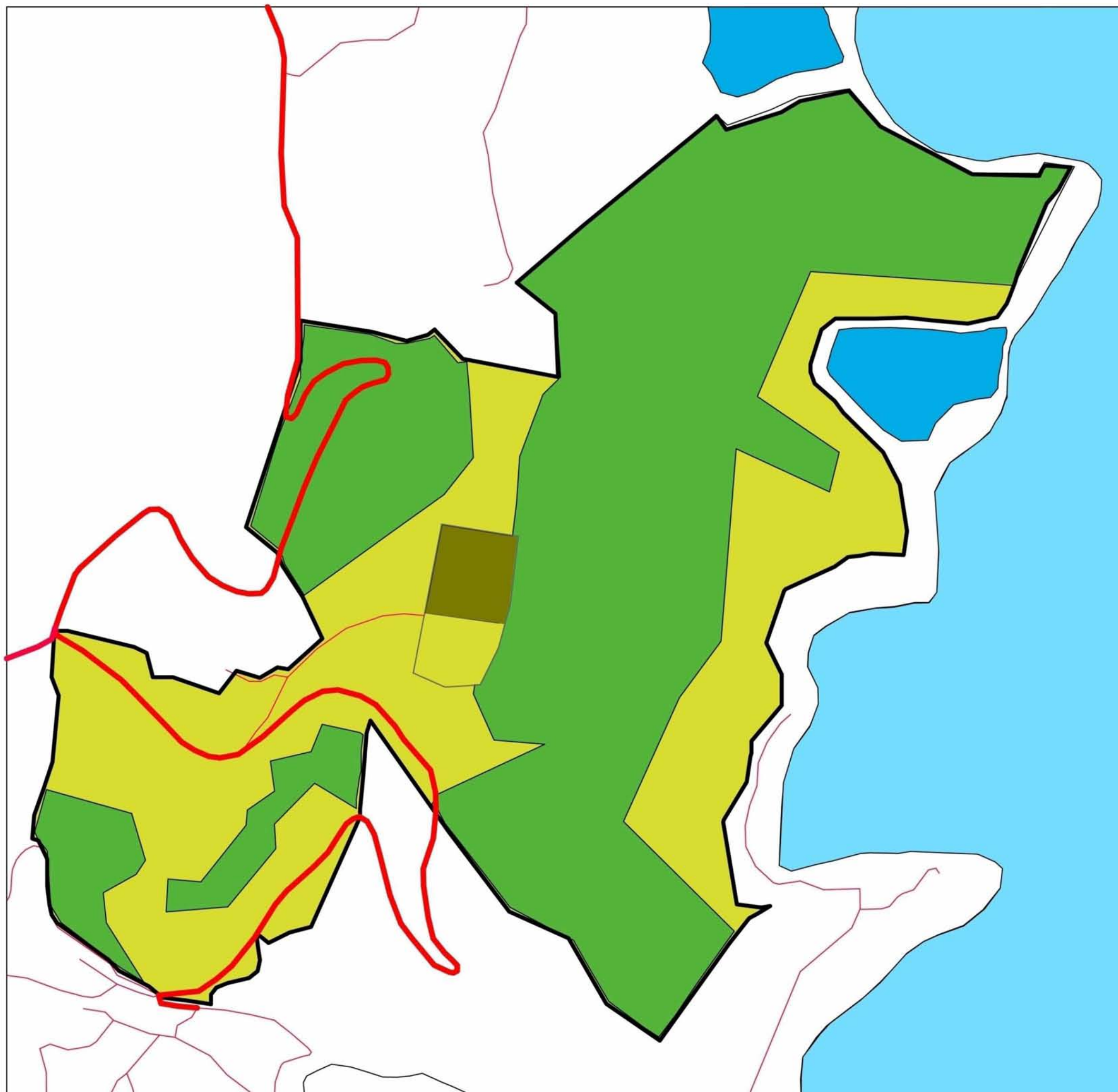
Το αρχικό ακίνητο έκτασης 489,56 στρεμμάτων μεταβιβάστηκε από το Ελληνικό Δημόσιο στο ΤΑΙΠΕΔ. Η συνολική έκταση είναι παραθαλάσσια, με μήκος ακτογραμμής 725 μέτρα. Η διαμόρφωση του ακινήτου είναι λοφώδης και το βάθος του από την ακτογραμμή προς τη χέρσο φθάνει περίπου τα 800 μέτρα. Επίσης, εντός της αρχικής έκτασης περιλαμβάνεται και ο μικρός υγρότοπος «Βρωμολίμνη» (ΦΕΚ 229Α ΑΠ 2012), έκτασης 14 στρεμμάτων. Επίσης στα βορειοανατολικά όρια της ιδιοκτησίας υπάρχει δεύτερος χαρακτηρισμένος μικρός υγρότοπος με την επωνυμία ‘Ακολη’. Η έκταση περικλείει άλλο ακίνητο του Ελληνικού Δημοσίου 11,5 στρεμμάτων, που έχει χαρακτηριστεί «Ναυτικό Οχυρό» (ΦΕΚ 279Α 2001) και έχει εγκαταστάσεις του Πολεμικού Ναυτικού και του Λιμενικού με radar. Με νέο Π.Δ. η έκταση αυτή των 11,5 στρεμμάτων θα αποχαρακτηριστεί και θα μεταβιβαστεί στο ΤΑΙΠΕΔ. Με το ίδιο Π.Δ. θα χαρακτηριστεί ως Ναυτικό Οχυρό νέα έκταση 7,2 στρεμμάτων στο βορειοδυτικό άκρο του ακινήτου (<http://www.hradf.com/el>).

Σύμφωνα με την ΣΜΠΕ ΕΣΧΑΔΑ Περιοχής Ερημίτη Κασσιώπης, Νήσου Κέρκυρας, από τη νέα συνολική έκταση των 501 στρεμμάτων (489,56στρ.+11,5στρ.) αφαιρούνται κατ’ εκτίμηση 47 στρέμματα ζώνης Αιγιαλού-Παραλίας, που περιλαμβάνουν και την έκταση 14 στρεμμάτων της «Βρωμολίμνης» (χάραξη Αιγιαλού Παραλίας: ΦΕΚ 632 Δ 31/10/12) και απομένει έκταση περίπου 454 στρεμμάτων. Επί αυτής της έκτασης, δημιουργούνται δύο ζώνες, και πιο συγκεκριμένα η ζώνη στρατιωτικών εγκαταστάσεων

έκτασης 7,2 στρεμμάτων για τη μετεγκατάσταση του Ναυτικού Οχυρού και των ραντάρ και η ζώνη έκτασης 447 στρεμμάτων στην οποία θα αφορά η μελέτη ΕΣΧΑΔΑ.

Επιπλέον σημειώνεται ότι, σύμφωνα με την ΣΜΠΕ ΕΣΧΑΔΑ Περιοχής Ερημίτη Κασσιώπης, Νήσου Κέρκυρας (Ιανουάριος 2013), για το ακίνητο έχει εκδοθεί πράξη χαρακτηρισμού από τη Δ/ση Δασών Κέρκυρας υπ. Αριθ. Δ.Δ. 2143/01-06-1983. Συνολική έκταση 274.250 τ.μ έχει χαρακτηριστεί ως δασική ,από τα οποία τα 10 στρέμματα περίπου είναι στη ζώνη παραλίας, ενώ η υπόλοιπη έκταση είναι χαρακτηρισμένη ως γεωργική/χορτολιβαδική. Η προαναφερθείσα απόφαση δεν περιλαμβάνει την έκταση των 11,5 στρ. του υφιστάμενου Ναυτικού Οχυρού. Τελικά, η προς πολεοδόμηση έκταση του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης (ΕΣΧΑΔΑ) είναι περίπου 182 στρέμματα.

Σύμφωνα με την ΣΜΠΕ ΕΣΧΑΔΑ Περιοχής Ερημίτη Κασσιώπης, Νήσου Κέρκυρας , το πρόγραμμα αξιοποίησης της ιδιωτικής περιουσίας του Ελληνικού Δημοσίου, στο οποίο εντάσσεται η μελέτη Ειδικού Χωροταξικού Σχεδίου Αξιοποίησης Ακινήτου (ΕΣΧΑΔΑ) Περιοχής Ερημίτη Κασσιώπης, Νήσου Κέρκυρας, επιδιώκει να αποδώσει βιώσιμη επενδυτική ταυτότητα στα ακίνητα του Ελληνικού Δημοσίου, προκειμένου να δημιουργηθούν οι προϋποθέσεις αξιοποίησης τους για τη μακρόχρονη παραχώρηση τους σε επενδυτές, με αποκλειστικό σκοπό την αποπληρωμή μέρους του δημόσιου χρέους της χώρας (άρθρο 1, παρ. 2 Ν.3986/2011, όπως τροποποιήθηκε).



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

-  Πρωτεύον οδικό δίκτυο
-  Δευτερεύον οδικό δίκτυο
-  Συλλογές υδάτων
-  Δασική έκταση
-  Αγροτική έκταση
-  Θαμνώδης έκταση
-  Υφιστάμενο Ναυτικό Οχυρό
-  Όριο οικοπεδικής έκτασης

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ



ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Ανάπτυξη και Πολεοδομικός Σχεδιασμός Τουριστικού
και Οικιστικού Συμπλέγματος:
Η περίπτωση της Κασσιώπης Κέρκυρας



ΧΑΡΤΗΣ ΑΝΑΛΥΣΗΣ | Α.2

Υφιστάμενες
Καλύψεις Γης και
Βασικό Δίκτυο
Υποδομής

Πηγή: ΣΜΠΕ ΕΣΧΑΔΑ Κασσιώπης Κέρκυρας, ίδια επεξεργασία

ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΑ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ:
ΓΟΣΠΟΔΙΝΗ ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ-ΑΣΠΑΣΙΑ

ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ ΧΑΡΤΗ:
ΚΑΝΤΑ ΕΙΡΗΝΗ

ΚΛΙΜΑΚΑ 1: 4.000



ΒΟΛΟΣ,
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2014

6.2. Β΄ ΜΕΡΟΣ ΠΡΟΤΑΣΗ

6.2.1. ΠΡΟΤΑΣΗ ΧΩΡΙΚΟΥ ΠΡΟΟΡΙΣΜΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Λαμβάνοντας υπόψη τον Ν. 3986/2011, όπως αυτός τροποποιήθηκε με το Ν.4092/2012, κεφάλαιο Β' (Πολεοδομική ωρίμανση και επενδυτική ταυτότητα δημοσίων ακινήτων και λοιπές ρυθμίσεις για την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας), άρθρο 11 καθορίζονται οι γενικοί κανόνες χωροθέτησης και οι γενικές χρήσεις γης δημοσίων ακινήτων που έχουν επιλεγεί προς αξιοποίηση μέσω της πολεοδομικής ωρίμανσης τους και της λήψης επενδυτικής ταυτότητας, όπως ορίζεται στο άρθρο 10 του ίδιου Νόμου. Μεταξύ των γενικών χρήσεων γης περιλαμβάνεται και η γενική κατηγορία «Παραθεριστικό - Τουριστικό χωριό». Προτείνεται λοιπόν, η ανέγερση κυρίως παραθεριστικών κατοικιών και ξενοδοχείου του οποίου η δόμηση δεν θα υπερβαίνει το 20% της συνολικής δόμησης της οικοπεδικής έκτασης, ενώ δεν αποκλείονται οι λοιπές επιτρεπόμενες χρήσεις της γενικής κατηγορίας Παραθεριστικό –Τουριστικό χωριό. Οι υπόλοιπες χρήσεις μαζί με αυτές που εξυπηρετούν την παραθεριστική κατοικία, οι οποίες θα αναλυθούν στη συνέχεια, επιτρέπονται καθώς δεν μεταβάλλουν δυσμενώς το περιβαλλοντικό αποτύπωμα. Παράλληλα, σύμφωνα με τον Ν. 3986/2011, όπως τροποποιήθηκε με το Ν.4092/2012, προβλέπεται η δυνατότητα δημιουργίας τουριστικής λιμενικής εγκατάστασης για την εξυπηρέτηση της πελατείας του ξενοδοχείου ή των κατοίκων των παραθεριστικών κατοικιών, καθώς και αθλητικών εγκαταστάσεων για τον ίδιο σκοπό.

Σύμφωνα με την ΣΜΠΕ ΕΣΧΑΔΑ Περιοχής Ερημίτη Κασσιώπης, Νήσου Κέρκυρας, για τη χωροθέτηση της γενικής κατηγορίας με ΕΣΧΑΔΑ, ορίζεται συντελεστής δόμησης 0,2. Μετά την έγκριση του ΕΣΧΑΔΑ με Προεδρικό Διάταγμα, συντάσσεται πολεοδομική μελέτη για την πολεοδόμηση της ρυθμιζόμενης έκτασης, η οποία εγκρίνεται με Κοινή Υπουργική Απόφαση. Ο μέσος συντελεστής δόμησης στο σύνολο των οικοδομήσιμων χώρων δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 0,4. Σημειώνεται ότι πρέπει να αφεθούν κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι κατά τη φάση της πολεοδόμησης, οι οποίοι πρέπει να ανέρχονται σε ποσοστό τουλάχιστον 50% της προς πολεοδόμησης έκτασης. Έχει υπολογιστεί ότι η προς πολεοδόμησης έκταση θα είναι 181.981τ.μ., από την οποία προς δόμηση προορίζεται το 50% αυτής, δηλαδή 90.990τ.μ., και τα εναπομείναντα 90.990 τ.μ. της συνολικής έκτασης, θα αφεθούν για κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους. Άρα η δόμηση του Παραθεριστικού-

Τουριστικού Χωριού θα είναι περίπου: $90.990\tau\mu * 0,4 = 36.396\tau\mu$. Από τα 36.396 τ.μ που θα δομηθούν, οι εγκαταστάσεις του ξενοδοχείου δεν θα ξεπερνούν το 20%, πιο συγκεκριμένα δεν θα πρέπει να υπερβαίνουν τα 7.279 τ.μ.

Λαμβάνοντας υπόψη το Ν. 3986/2011, όπως τροποποιήθηκε με το Ν.4092/2012, ορίζεται ως ανώτατο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης το 0,5 και δεδομένου ότι, ο συντελεστής δόμησης είναι 0,20 επί του συνόλου της έκτασης των 181.981τμ (ή 0,4 επί της έκτασης που θα προκύψει μετά την αφαίρεση του 50% των κοινωφελών και κοινόχρηστων χώρων), η κάλυψη σε κάθε περίπτωση θα υπολείπεται πολύ της επιτρεπόμενης.

Το σύνολο της έκτασης που θα αφορά στο ΕΣΧΑΔΑ είναι περίπου 446.785 στρέμματα, όπως έχει ήδη αναφερθεί, ενώ το αξιοποιήσιμο τμήμα της είναι 181.981 στρέμματα. εκ των οποίων το 50% τουλάχιστον θα είναι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι, οι οποίοι θα οριστούν κατά τη φάση της πολεοδόμησης. Επίσης, κατά τη φάση της πολεοδομικής μελέτης θα οριστούν οι ειδικότερες χρήσεις γης όπως αυτές προβλέπονται στο άρθρο 11 του Ν.3986/2011, οι τυχόν πρόσθετες απαγορεύσεις και υποχρεώσεις, τα διαγράμματα των δικτύων υποδομής, οι ειδικότεροι όροι και περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων οι οποίοι μπορεί να ορίζονται ανά οικοδομικό τετράγωνο ή τμήμα οικοδομικού τετραγώνου, εφόσον αυτό επιβάλλεται από τη διαμόρφωση του εδάφους, την ανάγκη προστασίας του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος ή άλλες πολεοδομικές ανάγκες.

Η περιοχή συνδέεται με την πόλη της Κέρκυρας μέσω του πρωτεύοντος επαρχιακού οδικού δικτύου και εξυπηρετείται συγκοινωνιακά μέσω δρομολογίων του Υπεραστικού ΚΤΕΛ νομού Κέρκυρας με προορισμό την Κασσιώπη. Η έκταση διασχίζεται από δύο κύριους δημοτικούς δρόμους οι οποίοι οδηγούν ο ένας προς Αγ.Στέφανο με χαρακτηρισμό Κ49 και ο άλλος προς Αυλάκι με χαρακτηρισμό 104. Σύμφωνα με την ΣΜΠΕ ΕΣΧΑΔΑ Περιοχής Ερημίτη Κασσιώπης, για την εξυπηρέτηση της ανάπτυξης θα απαιτηθεί επέκταση του οδικού δικτύου σύμφωνα με τις προβλέψεις της μελέτης πολεοδόμησης που θα γίνει μετά την έγκριση του Προεδρικού Διατάγματος του ΕΣΧΑΔΑ.

Τα προγραμματικά μεγέθη της ανάπτυξης είναι τα ακόλουθα:

- Έκταση σχεδιασμού: 446,79 στρέμματα
- Έκταση προς πολεοδόμηση: 181,98 στρέμματα
- Κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι: 50% (90,99 στρέμματα)
- Υπολειπόμενη έκταση προς πολεοδόμηση: 90,99 στρέμματα
- Επιτρεπόμενη δόμηση: 36. 396 τ.μ.
- Πληθυσμός: 1470 άτομα
- Μεικτή πυκνότητα: $1.470/44,68=32,9$ κάτοικου/εκτάριο

Σε αυτό το σημείο κρίνεται σκόπιμο να αναφερθεί ότι, η εκτίμηση της πυκνότητας κατοίκησης του ξενοδοχείου βασίστηκε στο Προεδρικό Διάταγμα 43/2002 και τις τροποποιήσεις του και ιδιαίτερα στα παραρτήματα τεχνικών προδιαγραφών ξενοδοχείων του άρθρου 9, όπως αναλυτικά αναφέρονται για τα εκτός σχεδίου πόλεως ξενοδοχεία. Ο αριθμός κατοικιών βάσει του οποίου επιλέχθηκε η πυκνότητα κατοίκησης αντιστοιχεί σε κατοικίες μεγάλης επιφανείας για υψηλού προφίλ επενδυτές (ΣΜΠΕ ΕΣΧΑΔΑ Περιοχής Ερημίτη Κασσιώπης, Νήσου Κέρκυρας, 2013)

Στα πλαίσια της ανάπτυξης θα εξασφαλιστεί η ελεύθερη πρόσβαση στη Βρωμολίμνη, ενώ θα διαφυλαχθεί ο χαρακτήρας και προορισμός της δασικής έκτασης που παρεμβάλλεται μεταξύ του ανατολικού παραθαλάσσιου και του δυτικού τμήματος της αναπτυσσόμενης έκτασης. Επίσης, θα δημιουργηθεί το ελάχιστο εσωτερικό οδικό δίκτυο για τη σύνδεση των κατοικιών με το κεντρικό οδικό δίκτυο του νησιού.

Η προβλεπόμενη ανάπτυξη δεν επιβαρύνει ιδιαίτερα το οδικό δίκτυο και τις υποδομές της περιοχής και του νησιού γενικότερα. Για την υλοποίηση αυτής της ανάπτυξης θα προβλεφθεί τοπικό οδικό δίκτυο κατά τη φάση της πολεοδόμησης με ιδιαίτερη πρόβλεψη για άμεση πρόσβαση στη ζώνη στρατιωτικών εγκαταστάσεων (Ναυτικό Οχυρό με εγκαταστάσεις radar του Πολεμικού Ναυτικού και του Λιμενικού). Στα πλαίσια της πολεοδόμησης του ακινήτου πιθανά να τροποποιηθεί η χάραξη του υφιστάμενου δρόμου σύνδεσης Κασσιώπης- Αγ. Στεφάνου προκειμένου να διευκολυνθεί η ανάπτυξη του ακινήτου. Οι δύο αξιοποιήσιμες εκτάσεις του ακινήτου, δυτικού και ανατολικού παραθαλάσσιου, διαχωρίζονται από δασική έκταση, και έχει προταθεί χάραξη δασικής οδού επικοινωνίας, της οποίας οι προδιαγραφές και η έγκριση

αποτελεί αρμοδιότητα της τοπικής δασικής υπηρεσίας καθώς και τμηματική τροποποίηση του υφιστάμενου μονοπατιού (ΣΜΠΕ ΕΣΧΑΔΑ Περιοχής Ερημίτη Κασσιώπης Νήσου Κέρκυρας, 2013).

Τέλος, στα πλαίσια αυτής της ανάπτυξης προβλέπεται ο τρόπος διάθεσης των λυμάτων μέσω δικτύου και εγκατάστασης μονάδας επεξεργασίας λυμάτων στον προτεινόμενο Βιολογικό, και η συγκέντρωση των όμβριων προκειμένου να διατεθούν για άρδευση. Η κάλυψη των αναγκών ύδρευσης προβλέπεται να γίνει με την προβλεπόμενη μονάδα αφαλάτωσης στην περιοχή Κασσιώπης με τη σύμφωνη γνώμη της ΔΕΥΑΚ ή εναλλακτικά από τοπική μονάδα αφαλάτωσης.

Θα πρέπει να επισημανθεί ότι το προτεινόμενο έργο δεν ασκεί σημαντική επίδραση στα οικοσυστήματα των προστατευόμενων περιοχών της Κέρκυρας, χερσαία, υγροτοπικά, παράκτια και θαλάσσια, και ότι οι επιπτώσεις του αναμένεται ότι θα αφορούν αποκλειστικά την περιοχή παρέμβασης.

6.2.1.1. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΕΣ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

Η εξεταζόμενη έκταση δεν βρίσκεται εντός των ορίων περιοχής του δικτύου Φύση 2000 (Natura 2000). Στην ευρύτερη περιοχή μελέτης έχουν καταγραφεί τρία μικρά υγροτοπικά οικοσυστήματα (τα δύο πρώτα εφάπτονται των ορίων της περιοχής του σχεδίου ανάπτυξης), τα οποία λόγω της δύσκολης πρόσβασης, έχουν επηρεαστεί ελάχιστα από την ανθρώπινη δραστηριότητα και διατηρούν στο ακέραιο τη φυσική ομορφιά τους. Πρόκειται για τη Βρωμολίμνη, την Άκολη και το Έλος Ερημίτη με μέση έκταση 15-25 περίπου στρέμματα, οι οποίες βρίσκονται μεταξύ της παράκτιας θαλάσσιας ζώνης του ημιορεινού όγκου του Ερημίτη. Οι υγρότοποι αυτοί περιέχονται στο Προεδρικό Διάταγμα (ΦΕΚ 229ΑΑΠ 2012) «Έγκριση καταλόγου μικρών νησιωτικών υγροτόπων και καθορισμό όρων και περιορισμών για την προστασία και ανάδειξη των μικρών παράκτιων υγροτόπων που περιλαμβάνονται σε αυτόν». Σύμφωνα με αυτό, δεν επιτρέπεται η δόμηση, εκτός ήδη αδειοδοτημένων κτιρίων, οι εκχερσώσεις της φυσικής βλάστησης, οι αποξηράνσεις και οι επιχωμάτωσεις, οι εξορύξεις, η συλλογή των οργανισμών και οι παρεμβάσεις στο υδρολογικό δίκτυο και στο τοπίο. Παράλληλα επιβάλλεται η πρόβλεψη ειδικών περιβαλλοντικών όρων προστασίας των υγροτόπων στις εγκριτικές αποφάσεις έργων ή δραστηριοτήτων που υλοποιούνται εκτός των ορίων τους, που μπορούν όμως λόγω της φύσης τους να τους επηρεάσουν (Ανδριώτης, 2005).

Στο ΝΔ 439/1970: «Διατάξεις περί αιγιαλού» άρθρο 1, αναφέρεται ότι «η οικοδομή τοποθετείται τουλάχιστον εις απόστασιν τουλάχιστον τριάκοντα (30) μέτρων από του κατά τας κείμενας διατάξεις καθοριζομένου ορίου του αιγιαλού».

Στο υπό εξέταση ακίνητο, έχει οριοθετηθεί ο αιγιαλός και η παραλία (ΦΕΚ 632Δ 2012 και ΦΕΚ 444Δ 2001) και ως εκ τούτου αφαιρείται από την έκταση εφαρμογής της μελέτης ΕΣΧΑΔΑ έκταση 47 στρ περίπου. Το μήκος της ακτογραμμής είναι περίπου 725 μέτρα. Η γραμμή παραλίας αποτελεί το όριο προς τη θάλασσα της ιδιοκτησίας.

Στο γήπεδο υπάρχουν πέντε (5) τμήματα χαρακτηρισμένα ως δασικές εκτάσεις συνολικής επιφάνειας 274.250 τ.μ., όπως αυτές έχουν φανεί σε προηγούμενο χάρτη, τα οποία φέρουν τους κωδικούς (<http://dasarxeio.com/>):

- ABK 517: 7.400τ.μ.

- ABK 516: 29.600τ.μ.

- ABK 508: 9.820τ.μ.

- ABK 506: 13.430τ.μ.

- ABK 513: 214.000τ.μ.

Σύμφωνα με την ΣΜΠΕ ΕΣΧΑΔΑ Περιοχής Ερημίτη Κασσιώπης, το ακίνητο δεν περιλαμβάνεται σε καμία θεσμοθετημένη Ζώνη Προστασίας του Φυσικού Περιβάλλοντος βάσει της κείμενης νομοθεσίας (Ν.1650/86, Ν.3010/02 και Ν.3937/11). Δεν εντάσσεται στο δίκτυο NATURA, ούτε σε ΤΙΦΚ, συνορεύει όμως με το ΤΙΦΚ Όρμου και Χερσονήσου Αγίου Στεφάνου (ΑΤ1011039) (<http://filotis.itia.ntua.gr>).

6.2.1.2. ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Σύμφωνα με τη χωρική και αναπτυξιακή διάσταση που έχει το ακίνητο, στην πρόταση ανάπτυξης που προτείνεται αντιμετωπίζεται από το ΕΣΧΑΔΑ ως μία ενότητα. Θεωρείται δηλαδή ως μία ενότητα τόσο οι ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις, όσο και οι παραθεριστικές κατοικίες που προτείνονται. Η πρόταση στα πλαίσια του Ν. 3986/2011, όπως αυτός τροποποιήθηκε, παρεμβαίνει δυναμικά στη διαμόρφωση της ανάπτυξης της περιοχής.

Με τον προτεινόμενο τρόπο ανάπτυξης δίνεται βιώσιμη επενδυτική ταυτότητα στο ακίνητο με σκοπό την αξιοποίηση του, που συνιστά λόγο έντονου δημοσίου

συμφέροντος. Η έκταση είναι τελείως αδόμητη με εξαίρεση τα κτίσματα του Ναυτικού Οχυρού.

Για το ακίνητο ισχύουν οι παρακάτω όροι δόμησης:

- Μέγιστος συντελεστής δόμησης 0,2.
- Μέγιστος συντελεστής κάλυψης 50%
- Το επιτρεπόμενο ύψος κατά ΝΟΚ θα εφαρμόζεται με διαβάθμιση αναλόγως του ανάγλυφου του εδάφους: χαμηλά κτίρια των 7,5 μέτρων στο έντονο ανάγλυφο και τα κτίρια με το μέγιστο ύψος των 10,75μ δεν θα ξεπερνούν το 20% της συνολικής δόμησης.

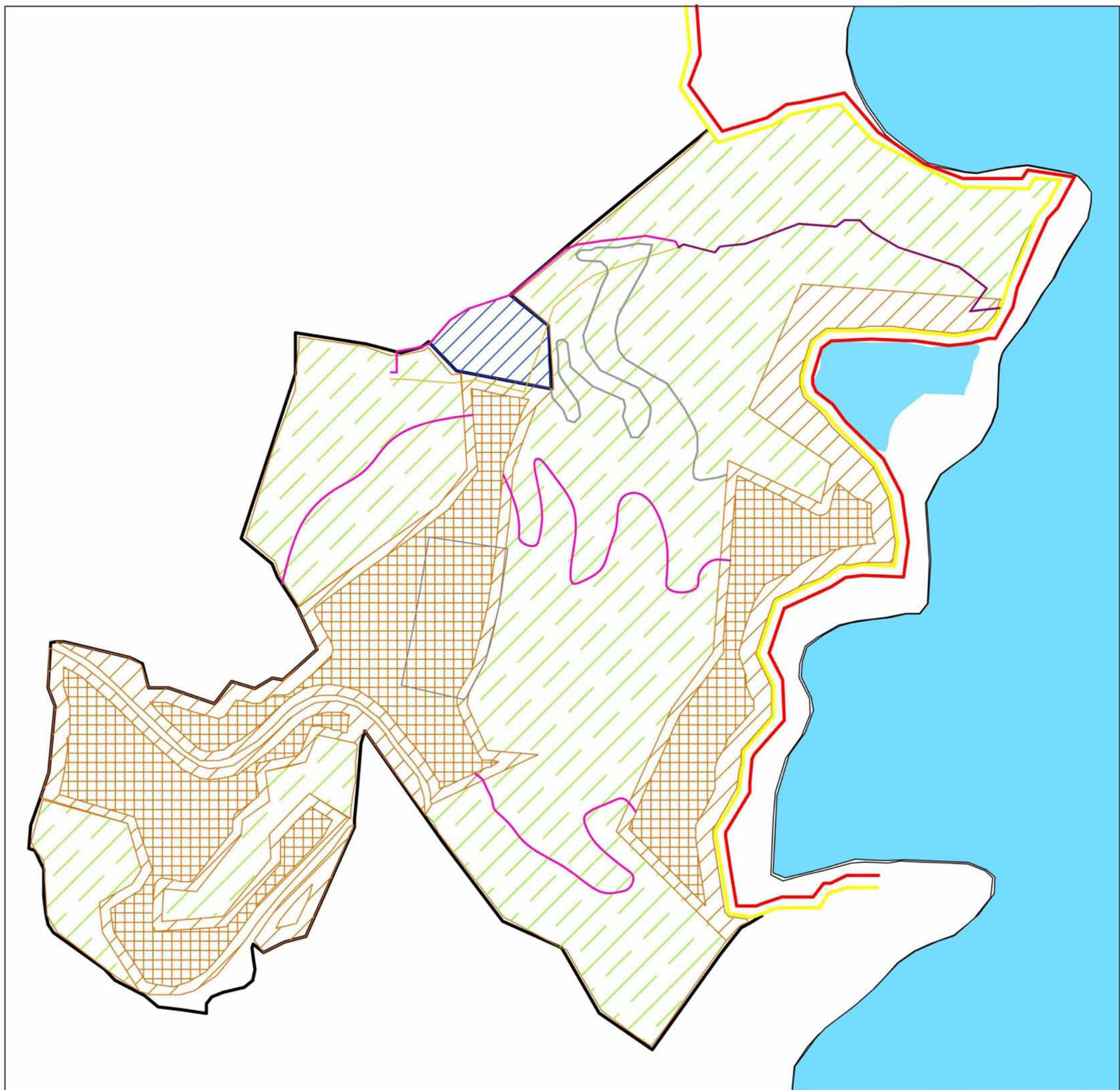
Σύμφωνα με την ΣΜΠΕ ΕΣΧΑΔΑ Περιοχής Ερημίτη Κασσιώπης, εκτός των περιορισμών που ορίζονται από το Ν. 3986/11, όπως τροποποιήθηκε με το Ν.4092/2012, για το σχεδιασμό και προσδιορισμό των ζωνών υποδοχής λήφθηκαν υπόψη ειδικότεροι περιορισμοί δόμησης όπως τίθενται από την κείμενη νομοθεσία. Οι ζώνες επιτρεπόμενης κάλυψης που έχουν καθοριστεί, έχουν λάβει υπόψη τους την κείμενη νομοθεσία και συγκεκριμένα:

- περιορισμοί δόμησης που αφορούν στις αποστάσεις από τα όρια του γηπέδου (ΠΔ 31 1985, ΦΕΚ 270Δ)
- περιορισμοί δόμησης που αφορούν στις αποστάσεις από τα δασικά όρια (ΠΔ 31 1985, ΦΕΚ 270Δ)
- περιορισμοί δόμησης που αφορούν στις αποστάσεις από τον αιγιαλό (ΝΔ 439/1970)
- περιορισμοί δόμησης σύμφωνα με το Προεδρικό Διάταγμα (ΦΕΚ 229 ΑΑΠ/2012) «Έγκριση καταλόγου μικρών νησιωτικών υγροτόπων και καθορισμός όρων και περιορισμών για την προστασία και ανάδειξη των μικρών παράκτιων υγροτόπων που περιλαμβάνονται σε αυτόν».

Με την πολεοδόμηση του ακινήτου η οποία θα γίνει όπως προβλέπεται στις διατάξεις του 3986/2011 όπως τροποποιήθηκε, θα καθοριστούν:

- οι ειδικότερες χρήσεις γης,
- οι τυχόν πρόσθετες απαγορεύσεις και υποχρεώσεις,
- τα διαγράμματα των δικτύων υποδομής,

- οι ειδικότεροι όροι και περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων, οι οποίοι μπορεί να ορίζονται ανά οικοδομικό τετράγωνο ή τμήμα οικοδομικού τετραγώνου, εφόσον αυτό επιβάλλεται από τη διαμόρφωση του εδάφους, την ανάγκη προστασίας του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος ή άλλες πολεοδομικές ανάγκες, καθώς και
- οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώρους που πρέπει να ανέρχονται σε ποσοστό τουλάχιστον 50% της συνολικής έκτασης της προς πολεοδόμηση περιοχής.
- οι ειδικές δεσμεύσεις που θα αφορούν σε αποστάσεις δόμησης εξαιτίας τηλεπικοινωνιακών εγκαταστάσεων ή radar τοποθετημένων στη ζώνη Στρατιωτικών εγκαταστάσεων.



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- Ζώνη αιγιαλού
- Ζώνη παραλίας
- Καταργούμενο τμήμα μονοπατιού
- Υφιστάμενο μονοπάτι
- Προτεινόμενη χάραξη μονοπατιών
- Προτεινόμενος δασικός δρόμος
- Ζώνη επιτρεπόμενης κάλυψης
- Υποχρεωτικά ακάλυπτος χώρος
- Ζώνη στρατιωτικών εγκαταστάσεων
- Μικρός Νησιωτικός Υγρότοπος
- Δασική έκταση
- Υφιστάμενο Ναυτικό Οχυρό
- Όριο οικοπεδικής έκτασης

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Ανάπτυξη και Πολεοδομικός Σχεδιασμός Τουριστικού
και Οικιστικού Συμπλέγματος:
Η περίπτωση της Κασσιώπης Κέρκυρας

Πηγή: ΣΜΠΕ ΕΣΧΑΔΑ Κασσιώπης Κέρκυρας, ίδια επεξεργασία

ΧΑΡΤΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ Π.1

**Σχέδιο
Χωρικής
Ανάπτυξης**

ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΑ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ:
ΓΟΣΠΟΔΙΝΗ ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ-ΑΣΠΑΣΙΑ

ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ ΧΑΡΤΗ:
ΚΑΝΤΑ ΕΙΡΗΝΗ

ΚΛΙΜΑΚΑ 1: 4.000

ΒΟΛΟΣ,
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2014

6.2.2. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΓΕΝΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ «ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΟ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟ ΧΩΡΙΟ»

Στα ακίνητα που έχουν ως γενικό προορισμό το Παραθεριστικό-Τουριστικό χωριό επιτρέπονται οι παρακάτω ειδικότερες χρήσεις σύμφωνα με το Ν.3986/2011 άρθρο 11 παράγραφος 4α, όπως τροποποιήθηκε με το Ν.4092/2012:

- παραθεριστική κατοικία
- τουριστικοί λιμένες (μαρίνες, αγκυροβόλια, καταφύγια τουριστικών σκαφών)
- περίθαλψη
- ξενοδοχεία
- εγκαταστάσεις γκολφ
- αθλητικές εγκαταστάσεις (γήπεδα, γυμναστήρια κ.λπ)
- κέντρων αναζωογόνησης (spa)
- εγκαταστάσεις εστίασης και αναψυχής
- εμπορικά καταστήματα
- χώροι συνάθροισης κοινού

Οι χρήσεις περίθαλψης, εγκαταστάσεων εστίασης και αναψυχής, εμπορικών καταστημάτων και χώρων συνάθροισης κοινού επιτρέπονται μόνο στο βαθμό που εξυπηρετούν την παραθεριστική κατοικία, και με την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλουν δυσμενώς το περιβαλλοντικό αποτύπωμα.

Λαμβάνοντας υπόψη τη γεωγραφική θέση της έκτασης, η οποία είναι κοντά στο κέντρο της πόλη και των εμπορικών δραστηριοτήτων, καθώς και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της περιοχής, όπως η άμεση γειτνίαση με τη θάλασσα και το μοναδικό φυσικό της κάλος, κρίθηκε προτιμητέα η αξιοποίηση της έκτασης στο μεγαλύτερο ποσοστό της με την ανέγερση παραθεριστικών κατοικιών και ξενοδοχείου προς εξυπηρέτηση κυρίως των αναγκών φιλοξενίας των κατοίκων του συγκροτήματος των παραθεριστικών κατοικιών (Ανδριώτης, 2005).

Σύμφωνα με την ΣΜΠΕ ΕΣΧΑΔΑ Περιοχής Ερημίτη Κασσιώπης, αναφέρεται ότι το γήπεδο έχει έκταση 489,56 στρέμματα και με την προσθήκη έκτασης 11,5 στρεμμάτων, που χρησιμοποιείται σήμερα από το Πολεμικό Ναυτικό και θα παραχωρηθεί από το Ελληνικό Δημόσιο στο ΤΑΙΠΕΔ, φτάνει στα 501,06 στρέμματα. Μέρος του ακινήτου, έκτασης 274,25 στρεμμάτων είναι χαρακτηρισμένο ως ιδιωτικό δάσος ενώ μετά την

εφαρμογή του Ν.2971/2000 και την έκδοση του ΦΕΚ 632Δ/2012 για τον καθορισμό των ορίων του αιγιαλού και της παραλίας αφαιρείται επιπλέον παραλιακή έκταση, συμπεριλαμβανομένου του υγροτόπου, 37,65 στρεμμάτων από αυτή που προαναφέρθηκε. Επίσης, αφαιρείται από το πεδίο εφαρμογής του ΕΣΧΑΔΑ έκταση 7,2 στρεμμάτων η οποία θα χαρακτηριστεί με Προεδρικό Διάταγμα ως Ναυτικό Οχυρό. Το εναπομένον τμήμα του γηπέδου επί του οποίου αναπτύσσονται τα προαναφερόμενα κτήρια υπολογίζεται στα 181,98 στρέμματα. Αξίζει να αναφερθεί ότι σύμφωνα με το άρθρο 12 παρ.6 του Ν.3986/2011 επιτρέπεται υπό προϋποθέσεις η μεταβολή της έκτασης των ορίων του ΕΣΧΑΔΑ χωρίς μεταβολή των συνολικών χρήσεων και των όρων και περιορισμών δόμησης.

Συνοψίζοντας, στην προτεινόμενη ανάπτυξη Παραθεριστικού - Τουριστικού χωριού σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3986/2011, όπως τροποποιήθηκε με το Ν.4092/2012, ορίζονται ως επικρατούσες χρήσεις, στο 80% επί της συνολικά δυνάμενης προς πολεοδόμηση έκτασης για την ανάπτυξη κατοικιών και το υπολειπόμενο 20% για την ανάπτυξη ξενοδοχείου, το οποίο θα καλύπτει τις ανάγκες των επισκεπτών των κατοικιών.

Αυτού του είδους η ανάπτυξη κρίνεται η πλέον κατάλληλη, αφενός για να προκαλέσει το επενδυτικό ενδιαφέρον και αφετέρου επειδή αποτελεί μια ήπια παρέμβαση, καθότι οι δραστηριότητες στα πλαίσια της παραθεριστικής κατοικίας, δεν θα επηρεάσουν το χαρακτήρα του δάσους και του υγροτόπου. Σε αυτό συντελεί επικουρικά και η σχετικά μικρή πυκνότητα κατοίκησης και δόμησης, αποτελώντας την πλέον ήπια για το φυσικό ανάγλυφο και τη μικρότερη δυνατή επιβάρυνση για το περιβάλλον. Επιπλέον η επικράτηση της κατοικίας στη δόμηση δεν δημιουργεί εκτεταμένα έργα νέων υποδομών και επέκταση των υφιστάμενων.

Η προτεινόμενη ανάπτυξη του Παραθεριστικού - Τουριστικού Χωριού πλεονεκτεί σύμφωνα με το ΕΣΧΑΔΑ, καθώς σε ότι αφορά στις τουριστικές υποδομές, είναι φανερό ότι το νησί διαθέτει μεγάλο αριθμό, σε βαθμό που να παρατηρείται φθίνουσα τάση ως προς την πληρότητά τους τα τελευταία έτη (<http://www.statistics.gr>). Φαίνεται υπό αυτή την έννοια ότι έχει επέλθει κορεσμός και απαιτείται νέος σχεδιασμός για μορφές όπως η παραθεριστική κατοικία, που θα διαφοροποιήσουν και θα καταστήσουν ελκυστικότερο το τοπικό τουριστικό προϊόν. Επιπλέον σύμφωνα με στατιστικά στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ, κατά τα έτη 2008, 2009 και 2010 συνολικά στο νομό Κέρκυρας

παρατηρείται σημαντική μείωση στον αριθμό των διανυκτερεύσεων και στην πληρότητα των καταλυμάτων, με παράλληλη αύξηση του αριθμού προσφερόμενων κλινών. Δεδομένης αυτής της μείωσης, κρίθηκε ότι είναι επισφαλής η ανάπτυξη ενός νέου μεγάλου ξενοδοχειακού συγκροτήματος. Για το λόγο αυτό κρίθηκε καταλληλότερη η ανάπτυξη των παραθεριστικών κατοικιών και μικρού ξενοδοχείου το οποίο θα καλύπτει τις ανάγκες των επισκεπτών των κατοικιών.

Με την τροποποίηση του Ν.3986/2011 προβλέπεται για τα ακίνητα που εντάσσονται στην κατηγορία χρήσεων γης Παραθεριστικό- Τουριστικό Χωριό, η πολεοδόμηση τους, γεγονός που επιτρέπει τη δημιουργία αυτοτελών οικοπέδων, με αποτέλεσμα να διευκολύνεται τη μεταβίβαση. Ακόμη η προτεινόμενη ανάπτυξη τόσο όσον αφορά στην εγγύς του ακινήτου περιοχή όσο και στην ευρύτερη είναι η πλέον βιώσιμη οικονομικά, καθότι έχει άμεση επιστροφή της επένδυσης, τουλάχιστον για το 80% του κατασκευαστικού κόστους που αφορά στις κατοικίες, χωρίς τον κίνδυνο της εμπορικής ή τουριστικής εκμετάλλευσης, ενώ παράλληλα η συνολική δόμηση που επιτυγχάνεται είναι μεγάλη (0,2).

Από περιβαλλοντικής απόψεως, η προτεινόμενη ανάπτυξη, δεν θα είναι ιδιαιτέρως εκτεταμένη και, δεν θα επηρεάσει το χαρακτήρα του γειτονικού δάσους και των υδροτόπων. Αντίθετα, τα έργα υποδομής που θα γίνουν για την εξυπηρέτηση της επένδυσης, σε συνδυασμό με την εκπόνηση και υλοποίηση του προβλεπόμενου Σχεδίου Διαχείρισης και ανάδειξης της περιοχής, καθώς και η ύπαρξη ζωής στην περιοχή γενικά, θα βοηθήσουν και στην ανάδειξη του φυσικού πλούτου, αλλά και στην προστασία του. Η συγκεκριμένη ανάπτυξη εξάλλου, παρουσιάζοντας μικρή πυκνότητα κατοίκησης επιβαρύνει λιγότερο το περιβάλλον. Η σύνδεση της προτεινόμενης ανάπτυξης με την υποστήριξη της βιωσιμότητας της προστασίας και ανάδειξης της περιοχής Ερημίτη, μπορεί να αποτελέσει τελικά μια λύση που θα εξασφαλίσει την οικονομική βιωσιμότητα του προτεινόμενου έργου, την αποδοχή της τοπικής κοινωνίας αλλά και τη διατήρηση των σημαντικότερων στοιχείων του τοπικού φυσικού περιβάλλοντος και τοπίου.

Παράλληλα με την ανάπτυξη παραθεριστικών κατοικιών, δημιουργείται σχέση μονιμότητας των παραθεριστών με την περιοχή. Αναπτύσσονται δεσμοί που προάγουν το αίσθημα ευθύνης για την προστασία και διατήρηση τόσο των πολιτιστικών χαρακτηριστικών, όσο και του ευρύτερου περιβάλλοντος. Σε συνδυασμό μάλιστα με τις

προβλεπόμενες υποδομές ανάδειξης των υγροτόπων αλλά και την υλοποίηση του Σχεδίου Διαχείρισης της περιοχής, η εμπλοκή των παραθεριστών στα ζητήματα προστασίας των υγροτόπων μπορεί να αποδειχθεί ιδιαίτερα σημαντική.

Η κατοίκηση της περιοχής, καθώς και η τουριστική της εκμετάλλευση με το προβλεπόμενο ξενοδοχείο, θα δημιουργήσουν θέσεις εργασίας για τους κατοίκους της ευρύτερης περιοχής, καθώς και αύξηση της κίνησης για τα εμπορικά καταστήματα και τους χώρους εστίασης και αναψυχής (Ανδριώτης, 2005). Επισημαίνεται ότι με την ανάπτυξη Παραθεριστικού - Τουριστικού χωριού που προβλέπει ήπια τουριστική ανάπτυξη με την ανέγερση μικρού ξενοδοχείου, δεν θίγεται η τοπική τουριστική οικονομία ούτε αλλοιώνεται ουσιαστικά ο αριθμός των διαθέσιμων κλινών ο οποίος αν αυξανόταν ουσιαστικά με την ανέγερση μεγάλου ξενοδοχειακού συγκροτήματος θα επηρέαζε την πληρότητα των υφιστάμενων ξενοδοχειακών μονάδων.

Επιπλέον, η προτεινόμενη ανάπτυξη συνάδει με τις κατευθύνσεις που αναφέρονται στο Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Ιονίων Νήσων: *«Να προβλεφθούν ζώνες τουρισμού παραθεριστικής κατοικίας στα πλαίσια των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων»*. Στο ίδιο πλαίσιο αναφέρεται ότι στα Ιόνια νησιά υπάρχουν μεικτές ζώνες τουρισμού παραθεριστικής κατοικίας, και προτείνεται *«η κατά προτεραιότητα ανάπλαση πολεοδόμηση των περιοχών αυτών και η εξυγίανση των ακτών τους, καθώς και η εξέταση της τουριστικής παραθεριστικής ανάπτυξης υφιστάμενων οικισμών και της χωροθέτησης υποδοχέων μεικτών χρήσεων παραθεριστικής κατοικίας και τουρισμού στα πλαίσια των ισχυουσών πολεοδομικών κλπ διατάξεων, δίχως αλλοίωση του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος»*.

6.2.3. ΠΡΟΤΑΣΗ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Λαμβάνοντας υπόψη τα προαναφερθέντα, η ανάπτυξη προτείνεται στη δυτική και την ανατολική πλευρά της οικοπεδικής έκτασης, προκειμένου να διατηρηθεί η δασική έκταση ως έχει, ενώ παράλληλα λόγω του αναγλύφου της περιοχής, παρέχεται αμφιθεατρική θέα προς τη θάλασσα και τη δασική έκταση. Στο masterplan δημιουργούνται περιοχές με διαφορετικές δραστηριότητες όπως παραθεριστικό χωριό, χώροι φιλοξενίας και αναψυχής, πολιτιστικοί χώροι, και παράκτια ζώνη με θαλάσσιες εγκαταστάσεις.



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- Στοιχεία Φυσικού Περιβάλλοντος**
- Μικρός Νησιωτικός Υγρότοπος Βρωμολίμνη
 - Δασική έκταση
 - Αμμουδιά
 - Θάλασσα
- Υφιστάμενες Χαράξεις**
- Ζώνη αιγιαλού
 - Ζώνη παραλίας
 - Υφιστάμενο μονοπάτι
- Προτεινόμενες Χρήσεις/ Χαράξεις**
- | | |
|-------------------------------------|------------------------------------|
| Μονοπάτι | Κέντρο υπαίσιας |
| Εναέριος αναβατήρας (τελεφερίκ) | Παιδική χαρά |
| Πεζόδρομοι κίνησης | Αθλητικές εγκαταστάσεις |
| Δασικός δρόμος | Πισίνα |
| Οδικό δίκτυο | Πλωτή εξέδρα |
| Ζώνη Στρατιωτικών Εγκαταστάσεων | Βιολογικός |
| Παραθεριστική (β') κατοικία | Πλακόστρωση |
| Πτέρυγα ξενοδοχείου | Υδάτινα στοιχεία |
| Bungalows | Χώρος στάθμευσης |
| Εμπόριο (είδη πρώτης ανάγκης) | Υπαίθριο αμφιθέατρο |
| Ιδιωτικό Κέντρο Υγείας | Μαρίνα σκαφών/ προβλήτα υδροπλάνων |
| Κέντρο αναζωογόνησης (spa) | Σκάφος |
| Εγκαταστάσεις εστίασης και αναψυχής | Υδροπλάνο |
| Ελεύθεροι χώροι/ πλατείες | Όρια οικοπεδικής έκτασης |

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Ανάπτυξη και Πολεοδομικός Σχεδιασμός Τουριστικού και Οικιστικού Συμπλέγματος:
Η περίπτωση της Κασσιώπης Κέρκυρας

ΧΑΡΤΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ Π.2

Γενική Διάταξη Τουριστικής και Οικιστικής Ανάπτυξης

ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΑ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ:
ΓΟΣΠΟΔΙΝΗ ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ-ΑΣΠΑΣΙΑ

ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ ΧΑΡΤΗ:
ΚΑΝΤΑ ΕΙΡΗΝΗ

ΚΛΙΜΑΚΑ 1: 4.000

ΒΟΛΟΣ,
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2014

Σύμφωνα με το Χάρτη Πρότασης (Π.2) : Γενικής Διάταξης Τουριστικής και Οικιστικής Ανάπτυξης (βλέπε παράρτημα χαρτών), προβλέπεται η ανάπτυξη των εξής εγκαταστάσεων:

- **Ξενοδοχειακό συγκρότημα 5 αστερών**

Το ξενοδοχειακό συγκρότημα θα αποτελείται από τέσσερις (4) αυτόνομες πτέρυγες, οι οποίες είναι παραθαλάσσιες, και αποτελούνται από τρεις ορόφους των 427,5 τ.μ. η καθεμία. Συνεπώς κάθε πτέρυγα έχει συνολικό εμβαδόν $427,5 \text{ τ.μ.} * 3 = 1.282,5 \text{ τ.μ.}$, και άρα το συνολικό εμβαδόν των πτερύγων ανέρχεται στα $1.282,5 \text{ τ.μ.} * 4 = 5130 \text{ τ.μ.}$. Επιπλέον στο ξενοδοχειακό συγκρότημα υπάγονται και είκοσι ένα (21) ισόγεια bungalows, 80 τ.μ. το καθένα (συνολικό εμβαδόν $80 \text{ τ.μ.} * 21 = 1.680 \text{ τ.μ.}$). Ακόμη στο χώρο του ξενοδοχειακού συγκροτήματος έχουν χωροθετηθεί ένα mini market (120 τ.μ.), δύο mini bars συνολικού εμβαδού 60 τ.μ., τα οποία βρίσκονται στις πλατές εξέδρες για την εξυπηρέτηση των λουόμενων, και άλλοι τρεις στεγασμένοι χώροι συνολικού εμβαδού 250 τ.μ. για εστίαση και αναψυχή, που θα περιλαμβάνουν εστιατόρια, bar και καφετέριες, με θέα τη θάλασσα. Το συνολικό εμβαδόν του δομημένου ξενοδοχειακού συγκροτήματος ανέρχεται στα $5.130 \text{ τ.μ.} + 1.680 \text{ τ.μ.} + 120 \text{ τ.μ.} + 60 \text{ τ.μ.} + 250 \text{ τ.μ.} = 7240 \text{ τ.μ.}$, που δεν υπερβαίνουν τα 7.279 τ.μ. που είναι το ανώτερο όριο για τις εγκαταστάσεις του ξενοδοχείου. Ακόμη στο χώρο του ξενοδοχειακού συγκροτήματος υπάρχει πισίνα 2.100 τ.μ. τοποθετημένη παράλληλα με τη θάλασσα έχοντας άμεση οπτική επαφή με αυτήν. Σε αυτό το σημείο πρέπει να αναφερθεί ότι η όποια δόμηση θα πραγματοποιηθεί στηριζόμενη στις αρχές του βιοκλιματικού σχεδιασμού και της βιοκλιματικής αρχιτεκτονικής. Με τον όρο «βιοκλιματική αρχιτεκτονική» εννοούμε την σωστή διαχείριση του πράσινου στοιχείου της φύσης επάνω στα κτίρια, με στόχο τη μεγιστοποίηση της ενεργειακής τους αυτάρκειας αλλά και της παράλληλης μείωσης των αρνητικών συνθηκών της ατμόσφαιρας της περιοχής τους. Η μέθοδος αυτή έχει αρχίσει να βρίσκει έδαφος τα τελευταία χρόνια (Γοσποδίνη, 2008).

Εικόνα 21: Απεικόνιση Ξενοδοχειακού Συγκροτήματος (i)



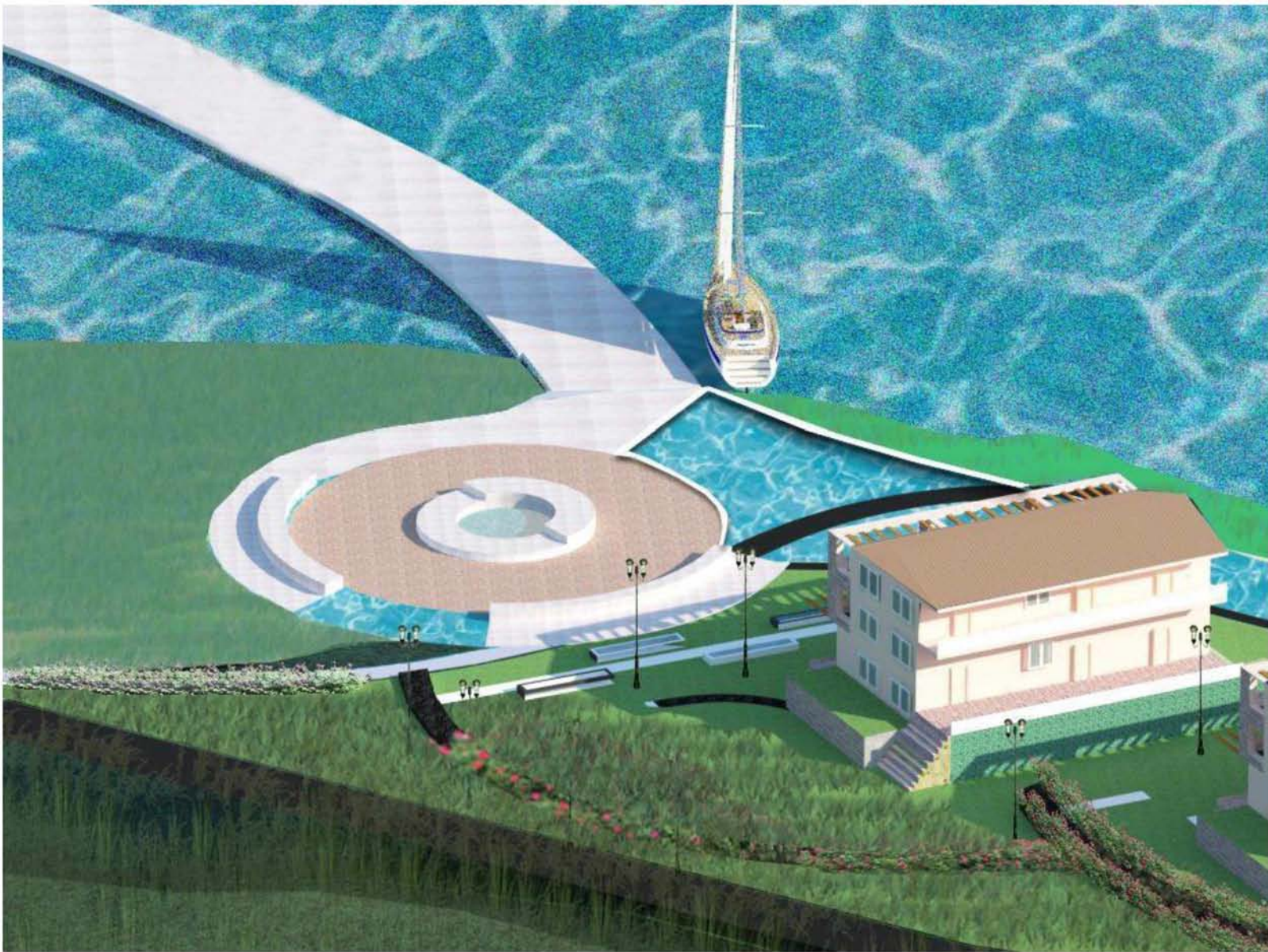
Πηγή: *Ιδία Επεξεργασία*

Εικόνα 22: Απεικόνιση Ξενοδοχειακού Συγκροτήματος (ii)



Πηγή: Ίδια Επεξεργασία

Εικόνα 23: Απεικόνιση Ξενοδοχειακού Συγκροτήματος (iii)



Πηγή: *Ίδια Επεξεργασία*

Εικόνα 24: Απεικόνιση τμήματος των bungalows (1)



Πηγή: *Ιδία Επεξεργασία*

Εικόνα 25: Απεικόνιση τμήματος των bungalows (ii)



Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

- **Παραθεριστικό – Τουριστικό Χωριό**

Εκτίνεται στη δυτική πλευρά της οικοπεδικής έκτασης, και αποτελείται από εκατόν είκοσι εννέα (129) διώροφες παραθεριστικές κατοικίες, με διαφορετικά μεγέθη, ορισμένες εκ των οποίων διαθέτουν ιδιωτική πισίνα, με πανοραμική θέα είτε προς τη θάλασσα είτε προς τη δασική έκταση και συνολικό εμβαδόν 20.826 τ.μ.. Επίσης εντός του χωριού έχει χωροθετηθεί Ιδιωτικό Κέντρο Υγείας, Κέντρο Αναζωογόνησης (Spa), καθώς και χώροι εμπορίου με είδη πρώτης ανάγκης (Φαρμακεία, Markets κ.λπ.), χωροθετημένα με τέτοιο τρόπο ώστε να εξυπηρετούν το σύνολο των κατοίκων και των επισκεπτών. Το σύνολο της δομημένης έκτασης του παραθεριστικού χωριού είναι 21.120 τ.μ., το οποίο υπολείπεται των επιτρεπόμενων 29.117 τ.μ. (36.396 τ.μ - 7.279 τ.μ. = 29.117 τ.μ.), δημιουργώντας την έλλειψη αισθήματος κορεσμού του δομημένου περιβάλλοντος, και δίνοντας ταυτόχρονα περιθώρια για τη μελλοντική περαιτέρω αξιοποίηση τους. Ακόμη θα πρέπει να αναφερθεί ότι η διάταξη της προτεινόμενης δόμησης έχει γίνει λαμβάνοντας υπόψη στις αρχές του βιοκλιματικού σχεδιασμού και της βιοκλιματικής αρχιτεκτονικής. Ο προσανατολισμός των κτιρίων έχει γίνει με τέτοιο τρόπο ώστε να εκμεταλλευόμαστε τους ΒΑ ανέμους που επικρατούν, για την παροχή φυσικού δροσισμού κατά την καλοκαιρινή περίοδο, ενώ παράλληλα επιτυγχάνεται η προστασία από του κρύους βόρειους ανέμους κατά τους χειμερινούς μήνες. Παράλληλα κάνοντας αξιοποίηση της βιοκλιματικής αρχιτεκτονικής στη φάση του σχεδιασμού, επιδιώκεται η περιβαλλοντική και οικολογική προσαρμογή του κτιριακού χώρου στο φυσικό περιβάλλον, η απόκτηση ενεργειακής αυτονομίας κάνοντας χρήση των ΑΠΕ, η φυσική θέρμανση κατά τις ψυχρές περιόδους αλλά και σκίαση στις θερμές περιόδους, ο βιολογικός καθαρισμός του νερού μέσω της ανακύκλωσής του, ο καθορισμός της περιβάλλουσας ατμόσφαιρας, καθώς και η αισθητική αναβάθμιση του κτιριακού όγκου (Gospodini, 2008).

Εικόνα 26: Απεικόνιση τμήματος της παραθεριστικής (β') κατοικίας



Πηγή: *Ιδία. Επεξεργασία*

- **Υπαίθριο Αμφιθέατρο**

Βρίσκεται σε ένα από τα υψηλότερα σημεία της οικοπεδικής έκτασης προσφέροντας μοναδική θέα, είναι σε άμεση γειτνίαση με το παραθεριστικό χωριό, και θα αποτελέσει το πολιτιστικό κέντρο του συγκροτήματος όπου και θα λαμβάνουν χώρα τα διάφορα καλλιτεχνικά δρώμενα, όπως θεατρικές παραστάσεις και υπαίθριες προβολές ταινιών .

- **Μαρίνες και πλωτές αποβάθρες**

Μαρίνες για την προσέγγιση σκαφών αναψυχής και προβλήτες προσέγγισης υδροπλάνων θα εξυπηρετούν την πρόσβαση στο νησί ακτοπλοϊκώς. Η χωροθέτηση του υδατοδρομίου έχει γίνει σύμφωνα με τις προβλεπόμενες διατάξεις, λαμβάνοντας υπόψη τα άρθρα 32 έως 57 του Νόμου 4146/2013 (ΦΕΚ Α 90/18-04-13), «*Διαμόρφωση Φιλικού Αναπτυξιακού Περιβάλλοντος για τις Στρατηγικές και Ιδιωτικές Επενδύσεις και άλλες διατάξεις.*». Παράλληλα, θα αναπτυχθεί ακτοπλοϊκή συγκοινωνία με τα γύρω λιμάνια. Με βάση, λοιπόν το γεγονός ότι το νησί προσφέρεται για θαλάσσιες εκδρομές με μικρά σκάφη, προτείνεται η μαρίνα να μπορεί να χρησιμεύσει και για αγκυροβόληση των σκαφών που θα εκτελούν ημερήσιες εκδρομές από και προς το νησί. Μπορούν να δημιουργηθούν συνδέσεις με αξιοσημείωτα μέρη του νησιού της Κέρκυρας, όπως είναι το Νησί του Βίδο, το Παλαιό και Νέο Φρούριο της Κέρκυρας, το Ποντικονήσι, ενώ παράλληλα συνδέσεις μπορούν να υπάρξουν και με την Αλβανία, η οποία είναι πολύ κοντά στο σημείο ανάπτυξης του προτεινόμενου παραθεριστικού τουριστικού χωριού.

Εικόνα 27: Μαρίνα σκαφών, προβλήτα υδροπλάνων (i)



Πηγή: *Ιδία Επεξεργασία*

Εικόνα 28: Μαρίνα σκαφών, προβλήτα υδροπλάνων (ii)



- **Χώροι άθλησης και αναψυχής**

Αθλητικές εγκαταστάσεις, γήπεδα ποδοσφαίρου, γήπεδα basketball, γήπεδα volleyball, γήπεδα tennis και παιδικές χαρές θα εκτίνονται τόσο στο παραθεριστικό χωριό, όσο και στις ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις προκειμένου να είναι προσβάσιμα σε όλους τους κατοίκους αλλά και τους επισκέπτες.

- **Ελεύθεροι Χώροι και Πλατείες**

Χώροι συνάθροισης κοινού, χώροι πρασίνου και πλατείες είναι ισομερώς καταμερισμένα σε όλη την προς πολεοδόμηση έκταση, παρέχοντας έτσι τη δυνατότητα στους κατοίκους και τους επισκέπτες, να κάνουν απολαυστικούς περιπάτους σε κατάλληλα διαμορφωμένους χώρους και να συνδιαλέγονται μεταξύ τους. Οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι, αποτελούν αναπόσπαστο κομμάτι της αισθητικής του δομημένου περιβάλλοντος αλλά και της κοινωνικής ζωής των ανθρώπων, για το λόγο κατά τη φάση της πολεοδόμησης, η δημιουργία τους ανέρχεται σε ποσοστό 50% της προς πολεοδόμηση έκτασης (Ανδριώτης, 2005). Επιπλέον οι δύο πλωτές εξέδρες με τα δύο mini bars, που βρίσκονται στην περιοχή του ξενοδοχειακού συγκροτήματος δύνανται για περιπάτους, ηλιοθεραπεία και βουτιές.

Εικόνα 29: Πλωτές εξέδρες



Πηγή: *Ιδία Επεξεργασία*

- **Εναέριος Αναβατήρας (Τελεφερίκ)**

Για την άμεση μεταφορά των κατοίκων και των επισκεπτών από το παραθεριστικό χωριό στις ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις, και το αντίστροφο, έχει τοποθετηθεί εναέριος αναβατήρας (τελεφερίκ), ο οποίος ελαττώνει σημαντικά την χρονοαπόσταση και ταυτόχρονα αποτελεί μια πιο οικολογική άποψη στη μεταφορά από ότι το συμβατικό αυτοκίνητο.

- **Χώροι Στάθμευσης**

Σε όλη την πολεοδομούμενη έκταση υπάρχουν χώροι στάθμευσης για την εξυπηρέτηση των κατοίκων και των επισκεπτών, ενώ ορισμένες κατοικίες διαθέτουν ιδιωτικούς χώρους στάθμευσης.



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- Δασική έκταση
- Πρωτεύον οδικό δίκτυο
- Δευτερεύον οδικό δίκτυο
- Πεζόδρομοι κίνησης
- Λίμνη
- Χώροι πρασίνου
- Παραθεριστική (β') κατοικία
- Ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις
- Στρατιωτικές εγκαταστάσεις
- Εμπόριο/αναψυχή
- Αθλητικές εγκαταστάσεις
- Βιολογικός
- Δημόσιοι χώροι
- Μαρίνα (σκαφών/υδροπλάνων)
- Ιδιωτικό κέντρο υγείας
- Χώροι στάθμευσης
- Όριο οικοπεδικής έκτασης

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Ανάπτυξη και Πολεοδομικός Σχεδιασμός Τουριστικού
και Οικιστικού Συμπλέγματος:
Η περίπτωση της Κασσιώπης Κέρκυρας



Πηγή: Ίδια επεξεργασία

ΧΑΡΤΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ Π.3

Γενική
Πολεοδομική
Οργάνωση

ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΑ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ:
ΓΟΣΠΟΔΙΝΗ ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ-ΑΣΠΑΣΙΑ

ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ ΧΑΡΤΗ:
ΚΑΝΤΑ ΕΙΡΗΝΗ

ΚΛΙΜΑΚΑ 1: 4.000



ΒΟΛΟΣ,
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2014

6.2.4. ΒΙΟΚΛΙΜΑΤΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ

Σε αυτό το σημείο πρέπει να αναφερθεί ότι το δομημένο περιβάλλον, έχει σχεδιαστεί με βάση τις αρχές του βιοκλιματικού σχεδιασμού, ο οποίος στοχεύει στη μείωση των ενεργειακών καταναλώσεων των κτιρίων, τόσο για θέρμανση όσο και για ψύξη, θέτει τις προϋποθέσεις για δημιουργία ζωνών με ευνοϊκό μικροκλίμα, καθώς και τη δημιουργία άνετων εξωτερικών χώρων, και συνδράμει στην εναρμόνιση του δομημένου χώρου με το φυσικό τοπίο, και τη δημιουργία αειφόρων και βιώσιμων πολεοδομημένων χώρων.

6.2.4.1. ΒΙΟΚΛΙΜΑΤΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΣΕ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΚΛΙΜΑΚΑ

Ο βιοκλιματικός σχεδιασμός λαμβάνει υπόψη ένα σύνολο δεδομένων που αφορούν τις κλιματικές συνθήκες μιας περιοχής, την τοποθεσία, την θερμική και οπτική άνεση των κατοίκων, για το σχεδιασμό και την κατασκευή χώρων και κτιρίων, αξιοποιώντας την ηλιακή ενέργεια αλλά και τα φυσικά φαινόμενα του κλίματος.

Για τη θέρμανση και το δροσισμό των κτιρίων έχουν αναπτυχθεί τρεις κατηγορίες τεχνικών συστημάτων, τα παθητικά, τα ενεργητικά και τα υβριδικά ηλιακά συστήματα (Γοσποδίνη, 2008).

Τα παθητικά ηλιακά συστήματα, εκμεταλλεύονται την ηλιακή ενέργεια, χωρίς τη χρήση μηχανικών μέσων, για να προσφέρουν συνθήκες θερμικής άνεσης στους εσωτερικούς και εξωτερικούς χώρους των κτιρίων. Αυτό επιτυγχάνεται με την αξιοποίηση της φυσικής ροής θερμικής ενέργειας, χρησιμοποιώντας τις φυσικές ιδιότητες των δομικών στοιχείων του κελύφους (τοιχοποιίες, δάπεδα, οροφές, δώματα), που αποθηκεύουν και μεταφέρουν θερμότητα στο εσωτερικό του κτιρίου (<http://issuu.com/>).

Τα ενεργητικά ηλιακά συστήματα προϋποθέτουν τη χρήση σύνθετων μηχανικών μέσων για τη συλλογή, μεταφορά και αποθήκευση της θερμότητας που πηγάει από την αξιοποίηση της ηλιακής ακτινοβολίας και τη μετατροπή της σε ενέργεια.

Τα υβριδικά ηλιακά συστήματα χρησιμοποιούν μηχανικά μέσα απλής κατασκευής και μικρής κατανάλωσης ενέργειας και λειτουργούν με τον ίδιο τρόπο όπως τα παθητικά ηλιακά συστήματα.

Ο βιοκλιματικός σχεδιασμός, που βασίζεται κυρίως σε παθητικά ηλιακά συστήματα, συμβάλλει στον περιορισμό της κατανάλωσης συμβατικών καυσίμων και στην

ανάδειξη των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας. Στοχεύει δηλαδή στην εξοικονόμηση ενέργειας και στην προσαρμογή των κτιρίων στο περιβάλλον τους.

Οι βασικές αρχές του βιοκλιματικού σχεδιασμού είναι οι ακόλουθες:

- Εξασφάλιση ηλιασμού και μείωσης των θερμικών απωλειών κατά τη διάρκεια του χειμώνα, ώστε να αξιοποιείται η ηλιακή ενέργεια για την θέρμανση των χώρων.
- Εξασφάλιση ηλιοπροστασίας το καλοκαίρι προκειμένου να επιτυγχάνεται μείωση των θερμικών κερδών, άρα και μείωση της ανάγκης για ψυκτικό φορτίο.
- Αξιοποίηση του ήλιου για φυσικό φωτισμό.
- Εκμετάλλευση των δροσερών ανέμων για φυσικό αερισμό και δροσισμό.
- Βελτίωση του μικροκλίματος γύρω από τα κτίρια.
- Βελτίωση και ρύθμιση του χώρου για επίτευξη θερμικής άνεσης των κατοίκων.

Συνεπώς, για να κατασκευαστεί και να λειτουργεί ένα κτίριο βιοκλιματικά, πρέπει πρώτα να έχουν κατανοηθεί πλήρως οι τοπικές κλιματικές συνθήκες και να σταθμιστούν τα κλιματικά οφέλη και οι περιορισμοί (<http://issuu.com/>).

6.2.4.2. Ο ΗΛΙΟΣ ΚΑΙ Ο ΑΝΕΜΟΣ ΣΤΟ ΒΙΟΚΛΙΜΑΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ

Τα κλιματικά στοιχεία τα οποία αξιοποιούνται κατά κύριο λόγο στο βιοκλιματικό σχεδιασμό είναι η ηλιακή ακτινοβολία και ο άνεμος. Η ηλιακή ακτινοβολία συμβάλει στη θέρμανση των κτιρίων το χειμώνα, ενώ ο άνεμος στο δροσισμό των χώρων το καλοκαίρι. Επίσης ουσιαστική είναι η συμβολή τόσο του ήλιου όσο και του ανέμου στο φυσικό φωτισμό και στον αερισμό των χώρων αντίστοιχα, σε όλη τη διάρκεια του έτους (<http://www.cres.gr/kape/index.htm>).

6.2.4.3. ΒΙΟΚΛΙΜΑΤΙΚΗ ΑΝΤΙΛΗΨΗ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΧΩΡΟΥ

Ο βιοκλιματικός σχεδιασμός αναγνωρίζει την ικανότητα των ανοιχτών ελεύθερων χώρων να μεγιστοποιούν ή να ελαχιστοποιούν τη διείσδυση του ήλιου και του ανέμου, αναδεικνύοντας έτσι το σημαντικό ρόλο του σχεδιασμού, όχι μόνο σε επίπεδο κτιρίου, αλλά συνολικά στον σχεδιασμό του οικισμού, σε αρμονική σχέση με το κλίμα.

Η βιοκλιματική αντίληψη σε πολεοδομικό επίπεδο, έχει επίσης ως θεμελιώδη αρχή την αξιοποίηση των πλεονεκτημάτων της ηλιακής ακτινοβολίας και του ανέμου για θέρμανση, φωτισμό και αερισμό για το σύνολο μιας ευρύτερης περιοχής, αξιοποιώντας

τις επικρατούσες κλιματικές συνθήκες. Με αυτό τον τρόπο, παρέχεται η δυνατότητα για μείωση της κατανάλωσης ενέργειας σε τοπικό και κατ' επέκταση σε παγκόσμιο επίπεδο. Τα μέτρα που αποσκοπούν στην εξοικονόμηση ενέργειας, στο σχεδιασμό και στη χωροθέτηση του δομημένου και του ελεύθερου χώρου, με στόχο τη βελτίωση της ποιότητας ζωής τόσο των εσωτερικών όσο και των υπαίθριων χώρων, κατά τρόπο βιώσιμο για την παρούσα και τις μελλοντικές γενιές. Οι υπαίθριοι χώροι οφείλουν να αξιοποιούν τα ιδιαίτερα τοπικά χαρακτηριστικά του υφιστάμενου μικροκλίματος, να δίνουν προτεραιότητα στην εξασφάλιση των συνθηκών άνεσης των χρηστών, εξυπηρετώντας και καλύπτοντας τις ανθρώπινες ανάγκες στους υπαίθριους χώρους, ενώ παράλληλα θα πρέπει αν είναι λειτουργικά άρτιοι, βιώσιμοι από περιβαλλοντικής απόψεως και αισθητικά αναβαθμισμένοι (<http://issuu.com/>).

Ο ανοιχτός χώρος αποτελεί το στοιχείο γύρω από τον οποίο τοποθετούνται τα κτίρια, αφού η ιδιωτικότητα αλλά και η επαφή με το περιβάλλον αποτελούν το κλειδί της ποιότητας στο ευρύτερο χώρο (<http://issuu.com/>).

Στοιχεία τα οποία διαδραματίζουν σημαντικό ρόλο στον βιοκλιματικό σχεδιασμό στην πολεοδομική κλίμακα είναι ο προσανατολισμός και η χωροθέτηση των κτιριακών συνόλων, καθώς και η διάταξη και το πλάτος των οδικών και άλλων αξόνων. Ακόμη, η διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου και η επιλογή της βλάστησης και η κατάλληλη φύτευση, για τον ανάλογα με την εποχή ηλιασμό ή ηλιοπροστασία, καθώς και για την αντίστοιχη έκθεση στον άνεμο ή την ανεμοπροστασία του πολεοδομικού συνόλου, καθώς και για την προστασία από την ηχορύπανση, έχουν ιδιαίτερη σημασία. Επιπλέον, κάτι στο οποίο θα πρέπει να δοθεί ιδιαίτερη βαρύτητα είναι τα υλικά που θα χρησιμοποιηθούν στα κτίρια, στους δρόμους, στα πεζοδρόμια και στον αστικό εξοπλισμό, καθώς παράλληλα θα πρέπει να επιλεγούν οι κατάλληλες υφές και οι χρωματισμοί των υλικών. Η τοποθέτηση υδάτινων στοιχείων κρίνεται απαραίτητη για το δροσισμό του χώρου, μέσω της εξατμιστικής ψύξης (<http://www.cres.gr/kape/index.htm>).

6.2.4.4. ΗΛΙΑΣΜΟΣ ΚΑΙ ΗΛΙΟΠΡΟΣΤΑΣΙΑ

Ο ηλιασμός, ο οποίος ενδείκνυται κατά τη διάρκεια της χειμερινής περιόδου, και η ηλιοπροστασία, η οποία είναι απαραίτητη για τη θερινή περίοδο και εστιάζεται σε χώρους εκτεταμένης χρήσης όπως είναι οι χώροι στάσης, ανάπαυσης και ηρεμίας, μπορούν να επιτευχθούν, τόσο με δομημένα αλλά και μη στοιχεία. Πιο συγκεκριμένα,

απαραίτητη κρίνεται η χρήση βλάστησης ακόμα και σε κάθετες επιφάνειες, όπως οι τοιχοποιίες, ενώ ενδείκνυται να είναι πυκνότερη στους καθιστικούς χώρους. Επίσης κατάλληλα θεωρούνται τα συστήματα πέργκολας ή άλλων τεχνικών μεθόδων, αλλά επιβάλλεται ο ορθός σχεδιασμός τους προκειμένου να αποφευχθούν συνθήκες θερμικής δυσφορίας όπως η υπερθέρμανση. Ιδιαίτερα σε καθιστικούς χώρους, προτείνεται η κάλυψη της οροφής με βλάστηση για διεποχιακή χρήση. Παράλληλα, η αξιοποίηση των υφιστάμενων κτιριακών όγκων που βρίσκονται περιμετρικά των ελεύθερων χώρων, αν εκμεταλλευθούν σωστά και γίνει ο απαραίτητος σχεδιασμός δύνανται να επενεργήσουν θετικά στις καταστάσεις ηλιασμού και ηλιοπροστασίας.

Εικόνα 30 :Βιοκλιματικός Σχεδιασμός



Πηγή: <http://justbeee.gr/?p=2557>

6.2.4.5. ΕΚΘΕΣΗ ΣΤΟΝ ΑΝΕΜΟ ΚΑΙ ΑΝΕΜΟΠΡΟΣΤΑΣΙΑ

Οι βασικοί παράγοντες που περιγράφουν τη δομή του πολεοδομημένου χώρου είναι οι εξής:

- **Το μέγεθος του χώρου:** σε μεγάλους χώρους, η ροή του ανέμου αναμένεται να είναι πιο μεγάλη και πιο στροβιλώδης
- **Το ύψος των περιμετρικών κτιρίων:** όσο ψηλότερα είναι τα κτίρια που περιβάλλουν το χώρο σε σχέση με τα γειτονικά, τόσο μεγαλύτερη η ταχύτητα του ανέμου και ο στροβιλισμός μέσα στο χώρο

- **Το πλάτος και η θέση των ανοιγμάτων του χώρου:** τα ανοίγματα στις γειτονιές του χώρου προκαλούν μεγαλύτερο στροβιλισμό από όσο τα ανοίγματα στο μέσον του χώρου. Ο βασικός άξονας του χώρου ενδείκνυται να είναι κάθετος στην κυρίαρχη κατεύθυνση του ανέμου. Στη δική μας περίπτωση ο επικρατέστερος άνεμος είναι ο ΒΑ, και κατά το σχεδιασμό έγινε προσπάθεια της μέγιστης δυνατής εκμετάλλευσης του, προσανατολίζοντας τόσο τις κατοικίες όσο και τους μεγαλύτερους οδικούς άξονες, κάθετα προς την κατεύθυνση του ΒΑ ανέμου.
- **Η μελλοντική χρήση του χώρου:** τα κριτήρια άνεσης και οι ανάγκες διαφέρουν ανάλογα με το χαρακτήρα και τη διάρκεια χρήσης του χώρου.

Η σωστή έκθεση στον άνεμο και η ανεμοπροστασία μπορεί επίσης να με επιτευχθεί με δομημένα και μη στοιχεία. Πιο συγκεκριμένα απαραίτητοι κρίνονται οι ανεμοφράχτες για την προστασία από βορινούς ψυχρούς ανέμους. αυτοί μπορεί να είναι είτε φυσικοί, όπως η δενδροφύτευση, είτε τεχνητοί, όπως οι όγκοι κτηρίων, ακόμη και σχετικά ογκώδης εξοπλισμός του χώρου. Επίσης συνίσταται η χρήση διαπερατών ανεμοφρακτών, όπως η δενδροφύτευση, εφόσον η τοποθέτηση στερεών ανεμοφρακτών μπορεί να επηρεάσουν το άμεσο περιβάλλον με στροβιλισμούς, ενώ κατάλληλη είναι η χρήση τραχέων υλικών για την αύξηση της αντίστασης του αέρα (<http://library.tee.gr/>).

6.2.4.6. ΦΥΣΙΚΟΣ ΔΡΟΣΙΣΜΟΣ

Ο σχεδιασμός των αστικών υπαίθριων χώρων πρέπει να ικανοποιεί και τη συνθήκη για φυσικό δροσισμό, ο οποίος επιτυγχάνεται: α) με την εξάτμιση νερού (υδάτινες επιφάνειες, με βλάστηση μέσω της εξατμισοδιαπνοής), β) με απόρριψη της θερμότητας στην ατμόσφαιρα με ακτινοβολία στο νυχτερινό ουρανό (εξασφάλιση ανεμπόδιστης θέας των εξωτερικών επιφανειών στου ουρανό), γ) με απόρριψη θερμότητας από τις επιφάνειες στη γη με αγωγή (εναλλάκτες εδάφους-αέρα) (<http://www.cres.gr/kape/index.htm>).

6.2.4.7. ΑΝΑΝΕΩΣΙΜΕΣ ΠΗΓΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ (ΑΠΕ)

Η αξιοποίηση των Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (ΑΠΕ) αποτελεί σήμερα απαραίτητη προϋπόθεση για τη βελτίωση των περιβαλλοντικών συνθηκών του δομημένου περιβάλλοντος. Οι ΑΠΕ συνδυάζουν δύο βασικά χαρακτηριστικά: είναι φιλικές προς το περιβάλλον και ταυτόχρονα είναι ανεξάντλητες. Στη μικροκλίμακα των

υπαίθριων χώρων, υπάρχει η δυνατότητα αξιοποίησής τους, όπως με την χρήση φωτοβολταϊκών δαπέδων ή την ενσωμάτωση φωτοβολταϊκών πάνελ σε στέγαστρα, πέργκολες και άλλα στοιχεία αστικού εξοπλισμού (<http://www.citybranding.gr/>) . Ο «πράσινος σχεδιασμός του χώρου» (Γοσποδίνη, 2009), στοχεύει στη μεγιστοποίηση της ενεργειακής αυτάρκειας των κτηρίων από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας (ΑΠΕ - όπως η ενέργεια του ήλιου, των ανέμων, των γεωθερμικών φαινομένων), και ταυτόχρονα, στη μείωση των αρνητικών επιδράσεων του δομημένου περιβάλλοντος πάνω στο φυσικό περιβάλλον, τον άνθρωπο και την υγεία του.

6.2.4.8. ΟΠΤΙΚΗ ΑΝΕΣΗ

Από την άποψη της οπτικής άνεσης, πρέπει να αποφεύγονται προβλήματα θάμβωσης και γενικότερα κάθε είδους οπτική όχληση, καθώς θα πρέπει να υπάρχουν ανεμπόδιστες όψεις προς το φυσικό τοπίο, χώροι με βλάστηση, αισθητικά αναβαθμισμένες προσόψεις και προσεγγμένος αστικός εξοπλισμός. Τα προαναφερθέντα μπορούν να επιτευχθούν με την κατάλληλη επιλογή υλικών δαπέδων, πεζοδρομίου και αστικού εξοπλισμού, σε ότι αφορά τη σύσταση, την υφή, αλλά και τον χρωματισμό, με μικρή ανακλαστικότητα για την αποφυγή θάμβωσης και οπτικής όχλησης (<http://library.tee.gr/>).

6.2.4.9. ΑΚΟΥΣΤΙΚΗ ΑΝΕΣΗ

Μπορεί να επιτευχθεί με την εισαγωγή φυσικών ή τεχνητών εμποδίων και μεθόδων που λειτουργούν ως ηχοφράγματα, και τα οποία μπορούν να εφαρμοστούν και για λειτουργικούς ή αισθητικούς λόγους. Πιο συγκεκριμένα, η χρήση υδάτινων στοιχείων με τη μορφή πηγών ή σιντριβανιών καλύπτουν ένα μέρος της ακουστικής όχλησης, ενώ η τοποθέτηση βλάστησης, είτε στις προσόψεις των κτιρίων είτε κοντά στις πηγές θορύβου βοηθά στην ακουστική άνεση (<http://library.tee.gr/>).

6.2.5. ΠΡΟΤΑΣΗ ΓΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΙ ΑΝΑΔΕΙΞΗ ΤΗΣ ΔΑΣΙΚΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ

6.2.5.1. ΔΑΣΙΚΗ ΑΝΑΨΥΧΗ

Η δασική αναψυχή είναι μια ιδιαίτερη μορφή υπαίθριας αναψυχής και αντίστοιχες πρέπει να είναι οι δραστηριότητες και οι ευκολίες που παρέχονται στα δάση για την εξυπηρέτηση των επισκεπτών τους (Κασιούμης, 2010). Έτσι λοιπόν στη συγκεκριμένη περιοχή, η οποία προσφέρεται για δασική αναψυχή και η οποία κυριαρχείται από πλούσια βλάστηση, προτείνονται οι παρακάτω ενέργειες:

- Η περιφραγή του χώρου με χρήση ξυλείας, προκειμένου να οριοθετηθεί και να αποφευχθούν φαινόμενα καταπατήσεων.
- Η δημιουργία ενός μικρού κέντρου ενημέρωσης εντός της έκτασης, η οποία προτείνεται για δασική αναψυχή. Από το κέντρο αυτό θα παρέχονται στους επισκέπτες όλες οι απαραίτητες πληροφορίες για τη λειτουργία του ευρύτερου οικοσυστήματος της περιοχής, με στόχο την ενημέρωση και την περιβαλλοντική εκπαίδευση του κοινού.
- Κατασκευή μονοπατιών περιήγησης και άθλησης.
- Δραστηριότητες όπως : πεζοπορία, ιπασία, ποδήλατο βουνού, σκοποβολή, τοξοβολία (Αποστολόπουλος, Σδράλη, 2009)
- Η κατασκευή ξύλινων κιοσκιών, αλλά και μερικών ξύλινων τραπεζοκαθισμάτων τα οποία θα λειτουργούν ως σημεία στάσης αλλά και ξεκούρασης και ανάπαυσης των φυσιολατρών.
- Η κατασκευή ξύλινων πινακίδων, οι οποίες αφενός θα παρέχουν στον επισκέπτη την πληροφορία σχετικά με την τοποθεσία στην οποία βρίσκεται. Σημαντική είναι, επίσης, και η αναφορά στους κώδικες ορθής πρακτικής, οι οποίοι πρέπει να ακολουθούνται, εντός της δασικής έκτασης, από τους επισκέπτες, προκειμένου την προστασία και την ανάδειξη της.
- Κατασκευή ξύλινων κάδων απορριμμάτων, προκειμένου να αποφευχθούν φαινόμενα ρύπανσης της περιοχής από ρίψη σκουπιδιών.

Βασική προϋπόθεση για την εποικοδομητική αξιοποίηση των παραπάνω δραστηριοτήτων είναι η εναρμόνιση τους στο τοπίο και γενικότερα στο φυσικό περιβάλλον της περιοχής. Ο επισκέπτης δεν θα πρέπει να αντιλαμβάνεται τις εγκαταστάσεις δασικής αναψυχής και τις αντίστοιχες δραστηριότητες ως πόλο έλξης, αλλά ως ικανοποίηση των αναγκών του που τον οδηγούν στο δάσος. Επίσης, «η συμμετοχή σε δραστηριότητες υπαίθριας αναψυχής στο δασικό χώρο αποτελεί ουσιαστική επιδίωξη σε ολόένα και περισσότερα στρώματα του πληθυσμού, που αντιλαμβάνονται την ύπαιθρο και το δάσος, ως απαραίτητα στοιχεία της ποιότητας ζωής» (Κασιούμης, 2010).

6.2.5.2. ΟΙΚΟΤΟΥΡΙΣΜΟΣ – ΟΙΚΟΛΟΓΙΚΟΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ

Ο Οικοτουρισμός σύμφωνα τους Κοκκώσης κά. μπορεί να καταταχθεί στις εναλλακτικές μορφές τουρισμού οι οποίες προσφέρουν τουριστικό προϊόν στοχεύοντας την γνωριμία με τη φύση και την ύπαιθρο.

Ως Οικοτουρισμός μπορεί να οριστεί ως μια μορφή τουρισμού στην ύπαιθρο, η οποία γίνεται υπεύθυνα, έχοντας ως κύριο στόχο την προστασία και την βιώσιμη διατήρηση του φυσικού και όχι μόνο, περιβάλλοντος στο οποίο αναπτύσσεται (Κοκκώσης κά., 2011).

Ο εν λόγω όρος συχνά χρησιμοποιείται, έχοντας ως γνώμονα την αποτύπωση διάφορων εναλλακτικών μορφών τουρισμού, οι οποίες έχουν ως στόχο την παρατήρηση του φυσικού περιβάλλοντος και οι οποίες προκαλούν ελάχιστες επιπτώσεις σε αυτό αλλά και το ευρύτερο (πολιτιστικό, κοινωνικό κ.α.) περιβάλλον. Για τον παραπάνω λόγο ορισμένες φορές μπορεί ο όρος αυτός να συγχυστεί με των όρο «εναλλακτικές μορφές τουρισμού».

6.2.5.3. ΧΑΡΑΞΗ ΜΟΝΟΠΑΤΙΩΝ

Η δημιουργία μονοπατιών, διαφυλάσσει και προστατεύει το περιβάλλον της περιοχής στην οποία πραγματοποιείται.

Η κατασκευή των παραπάνω μονοπατιών, προτείνεται να γίνει με τέτοιο τρόπο έτσι ώστε να εξασφαλιστεί και η δυνατότητα μετακίνησης των επισκεπτών σε αυτά με εναλλακτικά μέσα όπως ποδήλατα, άλογα κ.λπ. Επίσης, κατά μήκος των μονοπατιών θα πρέπει να υπάρχει η απαραίτητη σήμανση με πινακίδες, οι οποίες θα δίνουν όλες τις απαραίτητες πληροφορίες για τη διαδρομή ή ακόμα και για γειτνιάζουσες διαδρομές και των οποίων η κατασκευή θα πρέπει να εναρμονίζεται με το τοπίο. Στο σημείο αυτό θα ήταν παράλειψη να μην αναφερθεί ότι η ύπαρξη μονοπατιών μπορεί να συνεισφέρει και στην ανάπτυξη αθλητικών δραστηριοτήτων όπως η ποδηλασία.

6.2.6. ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ ΘΑΛΑΣΣΙΩΝ ΣΠΟΡ/ΝΑΥΤΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ

Πρόκειται για ένα είδος τουρισμού το οποίο αναφέρεται σε δραστηριότητες αθλητικές οι οποίες πραγματοποιούνται στο θαλάσσιο περιβάλλον μιας περιοχής. Το συγκεκριμένο είδος τουρισμού αναφέρεται σε δραστηριότητες όπως: η κολύμβηση, η ιστιοπλοΐα, τα μέσα θαλάσσιας αναψυχής (jet ski, water ski, sea bike κ.α.), το ψάρεμα, η κατάδυση κ.α. (Κοκκώσης κά., 2011).

Ο αθλητικός τουρισμός (ειδικότερα τα επιμέρους είδη του τα οποία ανήκουν στις δύο πρώτες προαναφερόμενες κατηγορίες) αποτελεί μια από τις εναλλακτικές μορφές τουρισμού που δύναται να αναπτυχθούν στο νησί της Κέρκυρας.

6.2.7. ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΖΩΝΩΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΟΥ

Σύμφωνα με την ΣΜΠΕ ΕΣΧΑΔΑ Περιοχής Ερημίτη Κασσιώπης, στα πλαίσια του ΕΣΧΑΔΑ και της μελλοντικής πολεοδόμησης, θα εξασφαλιστεί η ελεύθερη πρόσβαση στον υγρότοπο, ενώ παράλληλα προβλέπεται και η δημιουργία διέλευσης οχημάτων για τη σύνδεση του κεντρικού τμήματος της έκτασης με το ανατολικό.

6.2.8. ΦΕΡΟΥΣΑ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ- ΣΥΝΟΔΑ ΕΡΓΑ

6.2.8.1. ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ

Η προβλεπόμενη ανάπτυξη δεν επιβαρύνει ιδιαίτερα το οδικό δίκτυο και γενικά τις υποδομές της περιοχής και του νησιού γενικότερα. Για την υλοποίηση αυτής της ανάπτυξης θα προβλεφθεί τοπικό οδικό δίκτυο κατά τη φάση της πολεοδόμησης με ιδιαίτερη πρόβλεψη για άμεση πρόσβαση στη ζώνη στρατιωτικών εγκαταστάσεων (Ναυτικό Οχυρό).

6.2.8.2. ΔΙΚΤΥΑ ΥΔΡΕΥΣΗΣ- ΑΡΔΕΥΣΗΣ- ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗΣ

Σύμφωνα με την ΣΜΠΕ ΕΣΧΑΔΑ Περιοχής Ερημίτη Κασσιώπης, ως μέτρο περιορισμού του υδατικού αποτυπώματος του Σχεδίου προβλέπεται η εφαρμογή ενός διεθνούς περιβαλλοντικού κτηριακού προτύπου όπως το LEED. Ενδεικτικά προτείνονται τα ακόλουθα:

- Εγκατάσταση εξοπλισμού εξοικονόμησης νερού στα κτήρια (βρύσες, καζανάκια και κεφαλές ντους).
- Κατασκευή ομβροσυλλεκτών και πότισμα του πρασίνου με νερό βροχής. Οι ακριβείς ποσότητες αρδευτικού νερού και επακόλουθα το μέγεθος και ο αριθμός των ομβροσυλλεκτών θα αποφασιστούν μετά την εκπόνηση ειδικής φυτοτεχνικής μελέτης για τις φυτεύσεις και τη συντήρησή τους. Σε κάθε περίπτωση οι ομβροδεξαμενές πρέπει να είναι υπόγειες για μείωση της οπτικής όχλησης.
- Αποφυγή φύτευσης υδροβόρας βλάστησης (π.χ. τύπου χλοοτάπητα).

Επιπλέον, για την επεξεργασία των λυμάτων και την ασφαλή τους διάθεση στον επιφανειακό αποδέκτη (θάλασσα) προβλέπεται η κατασκευή εγκατάστασης επεξεργασίας λυμάτων, τύπου compact, δυναμικότητας τουλάχιστον 500m³/day καθώς και του αντίστοιχου δικτύου αγωγών ακαθάρτων (Κούγκολος, 2007). Η μονάδα επεξεργασίας θα τοποθετηθεί εντός του χώρου που προβλέπεται για οικοδομική αξιοποίηση.

Η προβλεπόμενη παρουσία επισκεπτών στις κατοικίες, θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη στο σχεδιασμό των υποδομών της περιοχής για τα δίκτυα ύδρευσης, αποχέτευσης, ΧΥΤΑ κτλ. Η κάλυψη των αναγκών ύδρευσης προβλέπεται να γίνει με την προβλεπόμενη μονάδα αφαλάτωσης στην περιοχή Κασσιώπης με τη σύμφωνη γνώμη της ΔΕΥΑΚ ή εναλλακτικά με την κατασκευή τοπικής μονάδας.

6.2.8.3. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΠΟΡΡΙΜΜΑΤΩΝ

Όσον αφορά στην παραγωγή αστικών απορριμμάτων κατά τη φάση λειτουργίας, προβλέπεται η εφαρμογή πρότυπου προγράμματος διαλογής και ανακύκλωσης.

7. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Σε εθνικό επίπεδο η τουριστική ανάπτυξη βελτίωσε θεαματικά τα μακροοικονομικά μεγέθη και δημιούργησε πολλαπλές θετικές οικονομικές επιπτώσεις. Στις αρχικές φάσεις της ανάπτυξής του, ο τουρισμός δε δημιούργησε σημαντικά περιβαλλοντικά προβλήματα.

Τα τρία βασικά προβλήματα που τα οποία εμφανίζονται στις περιοχές τουριστικής ανάπτυξης (Γοσποδίνη, 2009) είναι:

- η υποβάθμιση του φυσικού και του κτισμένου περιβάλλοντος
- η μείωση της ανταγωνιστικότητας του τουριστικού προϊόντος
- οι αλλαγές στο πρότυπο εργασίας

Τα προβλήματα αυτά έχουν ήδη επηρεάσει αρνητικά τις αυξητικές τάσεις αφίξεων, διανυκτερεύσεων και εισπράξεων στους παλαιούς προορισμούς, και έχουν συμβάλει σε σημαντικές αναδιαρθρώσεις σε επιχειρήσεις, περιοχές και εθνικές πολιτικές. Στο πλαίσιο αυτό τέσσερις μοιάζουν να είναι οι κυρίαρχες στρατηγικές αναδιάρθρωσης του τουρισμού, με διαφοροποιήσεις ανάλογα με την επιχείρηση και την περιοχή.

- διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος, με στόχο τη συμπληρωματικότητα του κλασικού «ήλιος και θάλασσα», ποιοτική αναβάθμιση και στόχευση σε υψηλά εισοδήματα
- αναβάθμιση ποιότητας προϊόντος και υπηρεσιών σε επίπεδο επιχείρησης και προορισμού, μεγάλη σημασία στην προστασία του περιβάλλοντος και στην αρχιτεκτονική ποιότητα των εγκαταστάσεων
- δραστικός περιορισμός του κόστους λειτουργίας των επιχειρήσεων, με έμφαση στο κόστος εργασίας
- γεωγραφική και οργανωτική αναδιάρθρωση των επιχειρήσεων οι οποίες αναζητούν νέες και περιβαλλοντικά ανεκμετάλλευτες περιοχές, ή και να δημιουργήσουν σε ώριμους προορισμούς νέους συνδυασμούς προϊόντων

Οι ξενοδοχειακές και οικιστικές εγκαταστάσεις αποτελούν προϊόν που απευθύνεται στην αγορά της διεθνούς παραθεριστικής κατοικίας και ιδιαίτερα του ανώτερου τμήματός της. Η εμπορική αξία των παραθεριστικών κατοικιών αναβαθμίζεται όταν είναι συνδυασμένη με πλήθος συμπληρωματικών εγκαταστάσεων, με τη βιώσιμη ανάπτυξη και τους εναλλακτικές μορφές τουρισμού, καθώς και όταν δίνεται ιδιαίτερη

έμφαση σε παράγοντες όπως η περιβαλλοντική προστασία, η ανάδειξη του τοπικού φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος και οι χαμηλές πυκνότητες.

Σημαντική παρατήρηση ωστόσο αποτελεί το ότι ο τουρισμός, αν δεν αναπτυχθεί ορθολογικά και αειφορικά, μπορεί να προκαλέσει καταστροφή βιοτόπων, υποβάθμιση τοπίων, ανταγωνισμό για φυσικούς πόρους και υπηρεσίες. Επιπλέον, οι τοπικές κοινωνίες μπορεί να υποστούν απώλεια των παραδόσεων τους και να εξαρτηθούν απόλυτα από το τουριστικό εισόδημα. Επισημαίνεται επίσης, ο φόβος του ακαδημαϊκού, και όχι μόνο, χώρου ό,τι θα οδηγηθεί η χώρα σε υπερβολικά μαζική οικοδόμηση, ιδίως στις περιπτώσεις της παραθεριστικής - τουριστικής κατοικίας, με κίνδυνο να επαναληφθούν στην Ελλάδα τα προβλήματα που δημιουργήθηκαν σε άλλες χώρες του εξωτερικού (Τσάρτας, 1995). Επισημαίνεται επίσης ο κίνδυνος να ζημιωθεί ο πραγματικός ιδιοκτήτης και ο «δυνάμει» φορέας διαχείρισης των φυσικών και πολιτισμικών πόρων κάθε περιοχής, δηλαδή η κοινωνία και οι μελλοντικές γενιές.

Μια από τις σημαντικότερες θετικές επιπτώσεις αναμένεται να είναι η μεταβολή της εποχικότητας στον προορισμό, και η επίτευξη της επιμήκυνσης της τουριστικής περιόδου, λόγω του οικιστικού τουρισμού. Συγχρόνως τίθεται το θέμα της μεγιστοποίησης των θετικών αναπτυξιακών επιπτώσεων σε τοπική και περιφερειακή κλίμακα, μέσω της πρόσληψης ντόπιων εργαζομένων καθώς και μέσω της προμήθειας τοπικών προϊόντων, έτσι καθίσταται δυνατή η επίτευξη της διάχυσης των θετικών οικονομικών αποτελεσμάτων. Η τουριστική επένδυση οφείλει να είναι οικονομικά επικερδής, όχι μόνο στον ιδιοκτήτη του τουριστικού και οικιστικού συγκροτήματος, αλλά και στην τοπική κοινωνία.

Ακόμη το προτεινόμενο πρότυπο ανάπτυξης οφείλει να ενσωματωθεί στα ιδιαίτερα φυσικά, κοινωνικά και οικονομικά χαρακτηριστικά της περιοχής, ώστε να υπάρξει ισορροπία σε όλους τους τομείς, προκειμένου να μην θεωρηθεί ως απομονωμένο και ξεκομμένο από τις ανάγκες της τοπικής κοινωνίας, που θα έχει το χαρακτήρα μιας μικρής πόλης παραθεριστικού χαρακτήρα, που θα εγκλωβίζει τους πελάτες σε ένα κλειστό σύστημα που θα στέκεται αντίθετα στην οικονομική ευημερία και περιβαλλοντική βιωσιμότητα της περιοχής μελέτης. Ο σχεδιασμός θα πρέπει να εναρμονίζεται με τις νέες τάσεις και τις αναζητήσεις των τουριστών που επιζητούν «φυγές» από το οικείο περιβάλλον όχι μόνον στη διάσταση των καθημερινών λειτουργιών, αλλά και στην καινοτόμο μορφολογία του χώρου (Gospodini, 2001).

Επίσης θεωρείται ότι η τουριστική και οικιστική ανάπτυξη στην περιοχή με βάση το προτεινόμενο πρότυπο δεν θα επιφέρει μακροπρόθεσμα περιβαλλοντική υποβάθμιση και γενικότερα μη αναστρέψιμη απώλεια του συγκριτικού πλεονεκτήματος της περιοχής στην οποία εφαρμόζεται το σχέδιο.

Το φαινόμενο της β' κατοικίας σχετίζεται άμεσα με ευκαιρίες επενδύσεων στα ακίνητα. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα, ευρύτερες επιπτώσεις στις παράκτιες περιοχές καθώς οδηγεί στην αύξηση της αξίας του ακινήτου και ενδεχομένως στην αύξηση της πυκνότητας οικοδόμησης μιας περιοχής αλλάζοντας έτσι τα χρήσεις γης αλλά και δημιουργώντας πιέσεις στα παράκτια συστήματα, έχοντας εν τέλει αρνητικές συνέπειες για τη συνολική οικονομική ανάπτυξη της περιοχής αλλά και για το επίπεδο διαβίωσης κατοίκων και επισκεπτών.

Το παράδειγμα των οργανωμένων παραθεριστικών οικιστικών συγκροτημάτων δεν θα πρέπει να υιοθετηθεί άκριτα ως η βέλτιστη αναπτυξιακή πρακτική του παράκτιου και νησιωτικού ελληνικού χώρου, καθώς ο χώρος αυτός αποτελεί οντότητα με ήδη διαμορφωμένη κατάσταση (παραθεριστική κατοικία και τουριστικές υποδομές), ιδιαίτερα χαρακτηριστικά, ικανότητες προβλήματα και ανάγκες. Πριν την εφαρμογή θα πρέπει να διερευνηθεί η αναλογία κόστους – οφέλους, δηλαδή κατά πόσο τα θετικά οικονομικά αποτελέσματα είναι μακροχρόνια και οδηγούν σε μεγέθυνση των οικονομικών διεργασιών των τοπικών κοινωνιών στην οποία εγκαθίσταται ή από την άλλη αποτελεί μια διαδικασία που προκαλεί πλήγμα σε αυτές τις τοπικές κοινωνίες σε διάφορα επίπεδα.

Αυτή η αναπτυξιακή πρακτική, συνοδεύεται από την έντονη κατασκευαστική δραστηριότητα στο νησιωτικό χώρο, η οποία σε συνδυασμό με την υφιστάμενη κατάσταση που σε αρκετές περιπτώσεις νησιών χαρακτηρίζεται από μία ήδη επιβαρυσμένη κατάσταση του οικιστικού ιστού, λόγω της έντονης πυκνότητας δόμησης, είναι πολύ πιθανό να οδηγήσουν σε καταστάσεις υπερδόμησης, φόρτισης και κορεσμού, επιβαρύνοντας και υπονομεύοντας με αυτό τον τρόπο τη φέρουσα ικανότητα των περιοχών αυτών. Το ζήτημα της φέρουσας ικανότητας των νησιών είναι μείζονος σημασίας για την μελλοντική ανάπτυξη του εν λόγω χώρου. Άμεση σχέση με την φέρουσα ικανότητα έχει και το ζήτημα των υποδομών που συνοδεύουν την ανάπτυξη των οργανωμένων συγκροτημάτων και το κατά πόσο αυτές οι υποδομές αποτελούν δαπάνη της ίδιας της ανάπτυξης, δηλαδή σε ποιο βαθμό ο επενδυτής που αναπτύσσει το

συγκρότημα φροντίζει και την κάλυψη των υφιστάμενων ως προς τις αναγκαίες υποδομές και παροχές δικτύων ή αυτή η ευθύνη μετατίθεται στην τοπική αυτοδιοίκηση και κατ' επέκταση στην τοπική κοινωνία.

Το ζήτημα των περιβαλλοντικών επιπτώσεων και η κατανάλωση φυσικών πόρων, αποτελεί ένα επίσης πολύ σημαντικό θέμα των αποτελεσμάτων της ανάπτυξης των οργανωμένων παραθεριστικών συγκροτημάτων στο χώρο. Το πρόβλημα του νερού στα νησιά και ιδιαίτερα στα πλαίσια της νέας αναπτυξιακής πρακτικής που προωθείται, φαίνεται να αποτελεί ένα από τα πλέον σοβαρά ζητήματα που θα κληθούν να αντιμετωπίσουν άμεσα, ενώ είναι ενδεικτικό της ανάγκης που υπάρχει για σχεδιασμό και έλεγχο της ανάπτυξης. Οι φυσικοί πόροι δεν είναι ανεξάντλητοι, ενώ διαδραματίζουν βασικό ρόλο όχι μόνο στην προσέλκυση και διατήρηση δραστηριοτήτων προ όφελος της τοπικής οικονομίας, αλλά και βασικό στοιχείο της βιωσιμότητας της περιοχής εφαρμογής.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ/ΠΗΓΕΣ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗΣΕλληνόγλωσση

- Αγγελίδης, Μ. (2000), *Χωροταξικός Σχεδιασμός και Βιώσιμη Ανάπτυξη*, Αθήνα: Εκδόσεις Συμμετρία
- Ανδριώτης, Κ. (2005), *Τουριστική Ανάπτυξη και Σχεδιασμός*, Αθήνα: Εκδόσεις Σταμούλης
- Αραβαντινός, Α. (2007), *Πολεοδομικός Σχεδιασμός για μια Βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου*, Αθήνα: Εκδόσεις Συμμετρία
- Αποστολόπουλος Κ., Σδράλη Δ. (2009), *Εναλλακτικός και Ήπιος Τουρισμός Υπαίθρου, Θεωρητική Προσέγγιση και Εφαρμογές*, Αθήνα: Εκδόσεις Ελληνοεκδοτική
- Αυγερινού, Σ. (2000), *Τουριστική Ανάπτυξη: Πολυεπιστημονικές Προσεγγίσεις*, Αθήνα: Εκδόσεις Εξάντας
- Βαρβαρέσος, Σ. (2000), *Τουρισμός, έννοιες, μεγέθη, δομές – Η ελληνική πραγματικότητα*, Αθήνα: Εκδόσεις Προπομπός
- Γιαννακούρου, Γ. (2001), *Χωροταξική-Πολεοδομική Νομοθεσία, Χωροταξικός και Πολεοδομικός Σχεδιασμός*, Αθήνα: Εκδόσεις Νομική Βιβλιοθήκη
- Γοσποδίνη, Α. (2008): *Βιώσιμη ανάπτυξη πόλεων: Οι χωρικές επιπτώσεις των νέων τεχνολογιών*, Παρουσίαση στη Δημόσια Εκδήλωση του ΙΣΤΑΜΕ 'Περιβάλλον, πηγές ρύπανσης, επιπτώσεις στην ποιότητα ζωής των κατοίκων του Βόλου', στις 25 Ιουνίου, Βόλος
- Γοσποδίνη, Α. (2009), *Αστικός Σχεδιασμός. Προκλήσεις και Νέοι Ορίζοντες*, στο 25 Κείμενα για το Σχεδιασμό, τις Πόλεις και την Ανάπτυξη, συλλογικός τόμος για τα 20 χρόνια λειτουργίας του Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, (215-240)
- Γοσποδίνη, Α. (2009), *Ανάπλαση και βιώσιμη ανάπτυξη ιστορικών κέντρων σε τουριστικές περιοχές. Η περίπτωση των Χανίων*, Επιστημονικό Συμπόσιο του ΙΚΙ, *Κτισμένη Κληρονομιά στη σύγχρονη εποχή. Παράδοση και Μοντερνισμός*, Κεφαλονιά 4-6 Δεκ. 2009.

- Κοκκώσης, Χ. και Π. Τσάρτας (2001), *Βιώσιμη Τουριστική Ανάπτυξη και Περιβάλλον*, Αθήνα: Εκδόσεις Κριτική
- Κοκκώσης Χ., Τσάρτας Π., Γκρίμπα Ε. (2011), *Ειδικές και εναλλακτικές μορφές του τουρισμού. Ζήτηση και προσφορά νέων προϊόντων τουρισμού*, Αθήνα: Εκδόσεις Κριτική
- Κούγκολος, Α. (2007): *Εισαγωγή στην Περιβαλλοντική Μηχανική: Αέρια Ρύπανση, Ποιότητα Νερών, Οικοτοξικολογία, Επεξεργασία Υγρών Αποβλήτων, Διαχείριση απορριμμάτων*, Θεσσαλονίκη: Εκδόσεις Τζιόλα
- Μπεριάτος Η., Παπαγεωργίου Μ. (2012), *Χωροταξικός Σχεδιασμός σε Ευαίσθητες και Κρίσιμες Περιοχές*, Πανεπιστημιακές Σημειώσεις, Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας
- Οικονόμου, Δ. (2000), *Σύστημα χωρικού σχεδιασμού. Η ελληνική πραγματικότητα και η διεθνής εμπειρία*, Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών, τεύχ. 101-102, Α'-Β', σσ. 3-58
- Τσάρτας, Π. (1995), *Οι Κοινωνικές Επιπτώσεις του Τουρισμού στους Νομούς Κέρκυρας και Λασιθίου*, Αθήνα: Εκδόσεις ΕΚΚΕ - ΕΟΤ
- Τσάρτας, Π. (1996), *Τουρίστες, Ταξίδια, Τόποι: Κοινωνιολογικές Προσεγγίσεις στον Τουρισμό*, Αθήνα: Εκδόσεις Εξάντας
- Χαϊνταρλής, Μ. (2011), *Περιβαλλοντική Νομοθεσία*, Αθήνα: Εκδόσεις Νομική Βιβλιοθήκη
- Χαϊνταρλής, Μ. (2012), *Η σύγχρονη νομοθεσία Προστασίας και διαχείρισης των υδάτων*, (Σημειώσεις μαθήματος Δίκαιο Χωρικού Σχεδιασμού ΙΙ), Βόλος : Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας

Ξενόγλωσση

Gospodini, A. (2001), *Urban Waterfront redevelopment in Greek Cities: A Framework for Redesigning Space in Cities* 18(5), Διαθέσιμο στο: <http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0264275101000221> (Πρόσβαση 25/8/2014)

Gospodini, A. (2001), *Urban Design, Urban Space Morphology, Urban Tourism: An Emerging New Paradigm Concerning Their Relationship*, in *European Planning Studies*, 9(7): 925-935, Διαθέσιμο στο: http://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/09654310120079841#.VCFG5pR_uyg (Πρόσβαση 10/9/2014)

Gospodini, A. (2008), *New Technologies Opposing Urban Sustainability*, στο Gospodini A, Brebbia C. A., Tiezzi E. (eds), 'The Sustainable City: Urban Regeneration and Sustainability, UK: WIT Press, pp. 1-11

Έργα ατόμων ή οργανισμών στο διαδίκτυο

Γιαλελή, Α. (2008), *Μεταπτυχιακή Σπουδαστική Εργασία: Δυνατότητες και προβλήματα συνύπαρξης παραθεριστικής κατοικίας και αγροτικής δραστηριότητας σε μικρούς παραλιακούς οικισμούς: Η περίπτωση του Δήμου Βοιών Ν. Λακωνίας*, Αθήνα: ΕΜΠ, Διαθέσιμο στο: http://dspace.lib.ntua.gr/bitstream/123456789/2936/3/gialelia_residences.pdf (Πρόσβαση στις 20/6/2014)

Δανέλη, Φ. (2009), *Πτυχιακή Εργασία: Οργανωμένα «Παραθεριστικά» Οικιστικά Συγκροτήματα: ένα νέο αναπτυξιακό πρότυπο στην παράκτια και νησιωτική Ελλάδα*, Αθήνα: Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Διαθέσιμο στο: <http://estia.hua.gr:8080/dspace/bitstream/123456789/925/1/%CE%94%CE%99%CE%A0%CE%9B%CE%A9%CE%9C%CE%91%CE%A4%CE%99%CE%9A%CE%97%20%CE%A0%CE%9C%CE%A3%20%CE%94%CE%91%CE%9D%CE%95%CE%9B%CE%97%20%CE%A6%CE%A9%CE%A4%CE%95%CE%99%CE%9D%CE%97.pdf> (Πρόσβαση στις 28/6/2014)

- Κασιούμης, Κ. (2010), *Η σημασία της αναγνώσης και του δασοτουρισμού στη διαχείριση των δασών*, Διαθέσιμο στο: <http://www.nagref.gr/journals/ethg/images/40/ethg40p17-19.pdf> (Πρόσβαση στις 20/7/2014)
- Μαρκάτη, Κ. (2012), *Πτυχιακή Εργασία: Υδρολογική Μελέτη στην Περιοχή Ν.Κέρκυρας*, Πάτρα: Πανεπιστήμιο Πατρών, Διαθέσιμο στο: [http://nemertes.lis.upatras.gr/jspui/bitstream/10889/5891/3/Nimertis_Markati\(geo\).pdf](http://nemertes.lis.upatras.gr/jspui/bitstream/10889/5891/3/Nimertis_Markati(geo).pdf) (Πρόσβαση στις 14/7/2014)
- Μαρκοπούλου, Δ. (2011), *Διπλωματική Εργασία: Τουρισμός, Περιβάλλον και Τοπική Ανάπτυξη. Η περίπτωση της Π.Ο.Τ.Α. Ρωμανού στην ευρύτερη περιοχή της Πύλου*, Αθήνα: Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Διαθέσιμο στο: http://estia.hua.gr:8080/dspace/bitstream/123456789/1553/1/Markopoulou_Dionisia.pdf (Πρόσβαση στις 17/6/2014)
- Μελισσουργός, Γ. (2008), *Διδακτορική Διατριβή: Τοπική – Περιφερειακή Ανάπτυξη και η Γεωγραφία των Χωροθετικών Αντιθέσεων: Μελέτη δύο περιπτώσεων Τουριστικής Ανάπτυξης σε Ελλάδα και Ισπανία.*, Αθήνα: Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Διαθέσιμο στο: http://estia.hua.gr:8080/dspace/bitstream/123456789/996/1/Melissourgou_PhD_thesis.pdf (Πρόσβαση στις 20/6/2014)
- Μηνατσή, Μ. (2010), *Πτυχιακή Εργασία: Τουρισμός και Μετανάστες στη Νησιωτική Ελλάδα: Η Περίπτωση της Ρόδου*, Αθήνα: Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Διαθέσιμο στο: <http://estia.hua.gr:8080/dspace/bitstream/123456789/1045/1/mhnatsh.pdf> (Πρόσβαση στις 20/6/2014)
- Μπουρίκος, Δ. (2006), *Η Υπονόμευση της Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης στην Παράκτια και Νησιωτική Ισπανία: Ένα Παράδειγμα προς Αποφυγή για την Ελλάδα*, Αθήνα: Ελληνική εταιρεία Περιβάλλοντος και Πολιτισμού - Πρόγραμμα για την Αειφόρο Ανάπτυξη στο Αιγαίο, Διαθέσιμο στο: http://www.egaio.gr/files/Odigoi-Ergaleia/Bibliothiki_Aeiforia/Meletes_Aeiforia/Paraktia_Ispania.pdf (Πρόσβαση στις 17/6/2014)

Πετράκος, Κ. (2010), *Costa Navarino, η Πρώτη Περιοχή Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Τ.Α.) στην Ελλάδα*, Αθήνα: ΕΜΠ, Διαθέσιμο στο: http://www.arch.ntua.gr/sites/default/files/project/3273_/teyxos_ergasias.pdf
(Πρόσβαση στις 17/6/2014)

Θεσμικά Κείμενα

- Νομοθετικό Διάταγμα 86/1969 (Φ.Ε.Κ Α' 7/8/18.01.1969), *Δασικός κώδικας*
- Νομοθετικό Διάταγμα 439/1970, *περιορισμοί δόμησης που αφορούν στις αποστάσεις από τον αγιαλό*
- Νόμος 360/1976 (ΦΕΚ Α' 151), *περί Χωροταξίας και Περιβάλλοντος*
- Νόμος 998/1979 (Φ.Ε.Κ.289/29-12-1979/Τ.Α'), *Περί προστασίας των δασών και των δασικών εν γένει εκτάσεων της Χώρας*
- Νόμος 1337/1983 (ΦΕΚ – 33/Α/ 4-3-83), *Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις*
- Προεδρικό Διάταγμα 31/1985 (ΦΕΚ 270Δ), *περιορισμοί δόμησης που αφορούν στις αποστάσεις από τα όρια του γηπέδου*
- Προεδρικό Διάταγμα 31/1985 (ΦΕΚ 270Δ), *περιορισμοί δόμησης που αφορούν στις αποστάσεις από τα δασικά όρια*
- Νόμος 1650/1986 (ΦΕΚ 160/Α'/16.10.1986), *Για την προστασία του περιβάλλοντος*
- Νόμος 2508/97 (ΦΕΚ 124Α' – 13/6/1997), *Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις*
- Νόμος 2742/1999 (ΦΕΚ 207 /Α'/7-10-1999), *Χωροταξικός Σχεδιασμός και αιεφόρος ανάπτυξη και άλλες διατάξεις*
- Οδηγία 2000/60/ΕΚ, *Για τα Νερά*
- Προεδρικό Διάταγμα (ΦΕΚ 279Α 2001), *Τροποποίηση Ναυτικού Οχυρού Κέρκυρας*
- Νόμος 2971/2001 (ΦΕΚ 285/Α'/19-12-2001), *Αγιαλός, παραλία και άλλες διατάξεις*

- Νόμος 3010/2002 (ΦΕΚ 91/Α/25-4-2002), *Εναρμόνιση του 1650/1985 με τις Οδηγίες 97/1/ΕΕ και 96/61/ΕΕ, διαδικασία οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα και άλλες διατάξεις*
- Νόμος 3105/2003(ΦΕΚ 29/ Α΄/10-2-2003), *Τουριστική εκπαίδευση και κατάρτιση, ρυθμίσεις για τον τουρισμό και άλλες διατάξεις*
- Νόμος 3208/2003 (Φ.Ε.Κ. Α 303-2003), *Προστασία των δασικών οικοσυστημάτων, κατάρτιση δασολογίου, ρύθμιση εμπράγματων δικαιωμάτων επί δασών και δασικών εν γένει εκτάσεων και άλλες διατάξεις*
- Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Ιονίων Νήσων (ΦΕΚ 56/Β/19.01.2004)
- Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΦΕΚ 128 Α/03.07.2008)
- Νόμος 3986/11 (Φ.Ε.Κ. Α΄ 152/01.06.2011), *Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012–2015*
- Νόμος 3937/2011 (ΦΕΚ 22/Α/21.2.2011), *Περί διατηρήσεως της βιοποικιλότητας και άλλων διατάξεων*
- Νόμος 4014/2011 (ΦΕΚ 209/Α), *Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος*
- Προεδρικό Διάταγμα (ΦΕΚ 229 ΑΑΠ 2012), *Έγκριση καταλόγου μικρών νησιωτικών υγροτόπων και καθορισμός όρων και περιορισμών για την προστασία και ανάδειξη των μικρών παράκτιων υγροτόπων που περιλαμβάνονται σε αυτόν*
- Νόμος 4092/2012 (ΦΕΚ Α 220/08.11.2012), *Τροποποίηση του τελευταίου εδαφίου της παραγράφου 1 του άρθρου 3 του Νόμου 3986/2011 Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012 – 2015*
- Νόμος 4146/2013 (ΦΕΚ Α 90/18-04-13), *Διαμόρφωση Φιλικού Αναπτυξιακού Περιβάλλοντος για τις Στρατηγικές και Ιδιωτικές Επενδύσεις και άλλες διατάξεις*
- Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού. (ΦΕΚ 3155 Β/12.12.2013)

Μελέτες

Αξιολόγηση, Αναθεώρηση και Εξειδίκευση του Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Ιονίων Νήσων (Φάση Α' - Στάδιο Α2), Σύνοψη Πορισμάτων της Έκθεσης Αξιολόγησης, Σεπτέμβριος 2013, Διαθέσιμο στο: <http://www.ypeka.gr/Default.aspx?tabid=514&language=el-GR> (Πρόσβαση 25/7/2014)

Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Περιφέρειας Ιονίων Νήσων, 2012-2014, Β' Φάση, Πρόγραμμα Καλλικράτης Επιχειρησιακός Σχεδιασμός, Σεπτέμβριος 2012 Διαθέσιμο στο:

[https://www.google.gr/search?q=%CE%95%CF%80%CE%B9%CF%87%CE%B5%CE%B9%CF%81%CE%B7%CF%83%CE%B9%CE%B1%CE%BA%CF%8C+%CE%A0%CF%81%CF%8C%CE%B3%CF%81%CE%B1%CE%BC%CE%BC%CE%B1+%CE%A0%CE%B5%CF%81%CE%B9%CF%86%CE%AD%CF%81%CE%B5%CE%B9%CE%B1%CF%82+%CE%99%CE%BF%CE%BD%CE%AF%CF%89%CE%BD+%CE%9D%CE%AE%CF%83%CF%89%CE%BD%2C+2012-2014%2C+%CE%92%CE%84+%CE%A6%CE%AC%CF%83%CE%B7%2C+%CE%95%CF%80%CE%B9%CF%87%CE%B5%CE%B9%CF%81%CE%B7%CF%83%CE%B9%CE%B1%CE%BA%CF%8C%CF%82+%CE%A3%CF%87%CE%B5%CE%B4%CE%B9%CE%B1%CF%83%CE%BC%CF%8C%CF%82%2C+%CE%A3%CE%B5%CF%80%CF%84%CE%AD%CE%BC%CE%B2%CF%81%CE%B9%CE%BF%CF%82+2012&oq=%CE%95%CF%80%CE%B9%CF%87%CE%B5%CE%B9%CF%81%CE%B7%CF%83%CE%B9%CE%B1%CE%BA%CF%8C+%CE%A0%CF%81%CF%8C%CE%B3%CF%81%CE%B1%CE%BC%CE%BC%CE%B1+%CE%A0%CE%B5%CF%81%CE%B9%CF%86%CE%AD%CF%81%CE%B5%CE%B9%CE%B1%CF%82+%CE%99%CE%BF%CE%BD%CE%AF%CF%89%CE%BD+%CE%9D%CE%AE%CF%83%CF%89%CE%BD%2C+2012-2014%2C+%CE%92%CE%84+%CE%A6%CE%AC%CF%83%CE%B7%2C+%CE%95%CF%80%CE%B9%CF%87%CE%B5%CE%B9%CF%81%CE%B7%CF%83%CE%B9%CE%B1%CE%BA%CF%8C%CF%82+%CE%A3%CF%87%CE%B5%CE%B4%CE%B9%CE%B1%CF%83%CE%BC%CF%8C%CF%82%2C+%CE%A3%CE%B5%CF%80%CF%84%CE%AD%CE%BC%CE%B2%CF%81%CE%B9%](https://www.google.gr/search?q=%CE%95%CF%80%CE%B9%CF%87%CE%B5%CE%B9%CF%81%CE%B7%CF%83%CE%B9%CE%B1%CE%BA%CF%8C+%CE%A0%CF%81%CF%8C%CE%B3%CF%81%CE%B1%CE%BC%CE%BC%CE%B1+%CE%A0%CE%B5%CF%81%CE%B9%CF%86%CE%AD%CF%81%CE%B5%CE%B9%CE%B1%CF%82+%CE%99%CE%BF%CE%BD%CE%AF%CF%89%CE%BD+%CE%9D%CE%AE%CF%83%CF%89%CE%BD%2C+2012-2014%2C+%CE%92%CE%84+%CE%A6%CE%AC%CF%83%CE%B7%2C+%CE%95%CF%80%CE%B9%CF%87%CE%B5%CE%B9%CF%81%CE%B7%CF%83%CE%B9%CE%B1%CE%BA%CF%8C%CF%82+%CE%A3%CF%87%CE%B5%CE%B4%CE%B9%CE%B1%CF%83%CE%BC%CF%8C%CF%82%2C+%CE%A3%CE%B5%CF%80%CF%84%CE%AD%CE%BC%CE%B2%CF%81%CE%B9%CE%BF%CF%82+2012&oq=%CE%95%CF%80%CE%B9%CF%87%CE%B5%CE%B9%CF%81%CE%B7%CF%83%CE%B9%CE%B1%CE%BA%CF%8C+%CE%A0%CF%81%CF%8C%CE%B3%CF%81%CE%B1%CE%BC%CE%BC%CE%B1+%CE%A0%CE%B5%CF%81%CE%B9%CF%86%CE%AD%CF%81%CE%B5%CE%B9%CE%B1%CF%82+%CE%99%CE%BF%CE%BD%CE%AF%CF%89%CE%BD+%CE%9D%CE%AE%CF%83%CF%89%CE%BD%2C+2012-2014%2C+%CE%92%CE%84+%CE%A6%CE%AC%CF%83%CE%B7%2C+%CE%95%CF%80%CE%B9%CF%87%CE%B5%CE%B9%CF%81%CE%B7%CF%83%CE%B9%CE%B1%CE%BA%CF%8C%CF%82+%CE%A3%CF%87%CE%B5%CE%B4%CE%B9%CE%B1%CF%83%CE%BC%CF%8C%CF%82%2C+%CE%A3%CE%B5%CF%80%CF%84%CE%AD%CE%BC%CE%B2%CF%81%CE%B9%CE%BF%CF%82+2012)

CE%BF%CF%82+2012&aqs=chrome..69i57.487j0j7&sourceid=chrome&es_sm=93
&ie=UTF-8 (Πρόσβαση 25/7/2014)

Ειδικό Αναπτυξιακό Πρόγραμμα 2011-2015, *Κέρκυρα – Βιώσιμος Τουριστικός Προορισμός*, Διαθέσιμο στο: <https://www.google.gr/webhp?sourceid=chrome-instant&ion=1&espn=2&ie=UTF-8#q=%CE%B5%CE%B9%CE%B4%CE%B9%CE%BA%CE%BF%20%CE%B1%CE%BD%CE%B1%CF%80%CF%84%CF%85%CE%BE%CE%B9%CE%B1%CE%BA%CE%BF%20%CF%80%CF%81%CE%BF%CE%B3%CF%81%CE%B1%CE%BC%CE%BC%CE%B1%20%CE%BA%CE%B5%CF%81%CE%BA%CF%85%CF%81%CE%B1%CF%83> (Πρόσβαση 25/7/2014)

Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Κέρκυρας 2012-2014, Διαθέσιμο στο: [file:///C:/Users/User/Downloads/%CE%95%CE%A0%CE%99%CE%A7%CE%95%CE%99%CE%A1%CE%97%CE%A3%CE%99%CE%91%CE%9A%CE%9F%20%CE%A0%CE%A1%CE%9F%CE%93%CE%A1%CE%91%CE%9C%CE%9C%CE%91%20%CE%94%CE%97%CE%9C%CE%9F%CE%A5%20%CE%9A%CE%95%CE%A1%CE%9A%CE%A5%CE%A1%CE%91%CE%A3%20\(2\).pdf](file:///C:/Users/User/Downloads/%CE%95%CE%A0%CE%99%CE%A7%CE%95%CE%99%CE%A1%CE%97%CE%A3%CE%99%CE%91%CE%9A%CE%9F%20%CE%A0%CE%A1%CE%9F%CE%93%CE%A1%CE%91%CE%9C%CE%9C%CE%91%20%CE%94%CE%97%CE%9C%CE%9F%CE%A5%20%CE%9A%CE%95%CE%A1%CE%9A%CE%A5%CE%A1%CE%91%CE%A3%20(2).pdf) (Πρόσβαση 25/7/2014)

Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων Ειδικού Χωροταξικού Σχεδίου Αξιοποίησης Ακινήτου Περιοχής Ερημίτη Κασσιώπης, Νήσου Κέρκυρας, Ιανουάριος 2013, Διαθέσιμο στο: <http://www.hradf.com/sites/default/files/uploads/kassiopi-smpe-el.pdf> (Πρόσβαση 24/4/2014)

Διαδίκτυο

Αεροδρόμιο Κέρκυρας, Διαθέσιμο στο: http://www.hcaa-eleng.gr/greek/airports/corfu/kerk_gr.html (Πρόσβαση 5/9/2014)

Βιοκλιματικός Σχεδιασμός, Διαθέσιμο στο: <http://justbeee.gr/?p=2557> (Πρόσβαση 12/9/2014)

Βιοκλιματικός Σχεδιασμός Υπαίθριων Αστικών Χώρων, Διαθέσιμο στο: http://library.tee.gr/digital/books_notee/book_60566/book_60566_kikira.pdf (Πρόσβαση 24/8/2014)

Βιοκλιματικός Σχεδιασμός Υπαίθριων Χώρων, Κέντρο Ανανεώσιμων Πηγών και Εξοικονόμησης Ενέργειας, Διαθέσιμο στο: <http://www.cres.gr/services/istos.chtm?prnbr=25342&locale=el> (Πρόσβαση 24/8/2014)

Γενική Διεύθυνση Αρχαιοτήτων και Πολιτιστικής Κληρονομιάς, Διαθέσιμο στο: http://www.yppo.gr/1/g1540.jsp?obj_id=11 (Πρόσβαση 29/6/2014)

Δασικές εκτάσεις/Δασαρχείο, Διαθέσιμο στο: <http://dasarxeio.com/tag/%CE%B4%CE%B1%CF%83%CE%B9%CE%BA%CE%AD%CF%82-%CE%B5%CE%BA%CF%84%CE%AC%CF%83%CE%B5%CE%B9%CF%82/> (Πρόσβαση 8/7/2014)

Δήμος Κέρκυρας, Διαθέσιμο στο: <http://www.corfu.gr/web/guest/poleodomia> (Πρόσβαση 25/6/2014)

Δημόσια Επιχείρηση Ηλεκτρισμού (ΔΕΗ), Διαθέσιμο στο: <https://www.dei.gr/> (Πρόσβαση 5/9/2014)

Δημοτική Επιχείρηση Ύδρευσης- Αποχέτευσης (Δ.Ε.Υ.Α.) Κέρκυρας, Διαθέσιμο στο: <http://www.deya-ker.gr/> (Πρόσβαση 5/9/2014)

Διαρκής Κατάλογος των Κηρυγμένων Αρχαιολογικών Χώρων και Μνημείων της Ελλάδας, Διαθέσιμο στο: <http://listedmonuments.culture.gr> (Πρόσβαση 17/8/2014)

Διαχρονική Χαρτογράφηση των Καλύψεων γης, Διαθέσιμο στο: http://www.wwf.gr/forests/pdfs/atlas/ATLAs_WWF_BOOK_12.2012_WEB%20%5BMAPs_07_IONIO%5D.pdf (Πρόσβαση 10/8/2014)

Εθνικό Αστεροσκοπείο Αθηνών, Διαθέσιμο στο: <http://www.noa.gr/index.php?lang=el> (Πρόσβαση 10/8/2014)

Εθνικό Τυπογραφείο, Διαθέσιμο στο: <http://www.et.gr/> (Πρόσβαση 8/7/2014)

Ελληνική Ορνιθολογική Εταιρεία, Διαθέσιμο στο: <http://www.ornithologiki.gr> (Πρόσβαση 14/9/2014)

Ελληνική Στατιστική Υπηρεσία, Διαθέσιμο στο: <http://www.statistics.gr/portal/page/portal/ESYE> (Πρόσβαση 17/7/2014)

- Ελληνικοί Υγρότοποι, Διαθέσιμο στο:
http://www.ekby.gr/ekby/el/Greek_Wetlands_main_el.html (Πρόσβαση 17/8/2014)
- Έθνος.gr, Διαθέσιμο στο:
<http://www.ethnos.gr/article.asp?catid=22770&subid=2&pubid=64066937>,
(Πρόσβαση 22/9/2014)
- Επιφανειακά και Υπόγεια Υδατικά Συστήματα, Διαθέσιμο στο:
<http://www.prosodol.gr/?q=el/node/220> (Πρόσβαση 12/7/2014)
- Η Συμβολή του Αίθριου στο Βιοκλιματικό Σχεδιασμό, Διαθέσιμο στο:
<http://issuu.com/greekarchitects/docs/73.13.08> (Πρόσβαση 7/9/2014)
- Τουριστικό συγκρότημα στη Νάξο, Διαθέσιμο στο:
<http://www.naxosimperial.com/greek/offers.php> (Πρόσβαση 19/8/2014)
- Υγρότοπος Βρωμολίμνη, Διαθέσιμο στο:
https://www.google.gr/search?q=%CE%B2%CF%81%CF%89%CE%BC%CE%BF%CE%BB%CE%B9%CE%BC%CE%BD%CE%B7+%CE%BA%CE%B5%CF%81%CE%BA%CF%85%CF%81%CE%B1&es_sm=93&biw=1280&bih=666&source=lnms&tbm=isch&sa=X&ei=mwgfVMbiFsbDOr31gOAM&ved=0CAYQ_AUoAQ#facrc=_&imgdii=_&imgc=GO-wNx_mQaz3kM%253A%3BmDsclaSfUm_avM%3Bhttp%253A%252F%252Fleft.gr%252Fsites%252Fleft.gr%252Ffiles%252Fstyles%252Flarge%252Fpublic%252F813591c06fc96db4d5facd1d5b8ecb53.jpg%253Fitok%253DWWELjbpmu%3Bhttp%253A%252F%252Fleft.gr%252Fnews%252Fprosfygi-dimotikon-kai-perifereiakon-kiniseon-tis-kerkyras-sto-ste-gia-xepoylima-toy-akinitoy%3B725%3B405 (Πρόσβαση 12/9/2014)
- Υπουργείο Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, Διαθέσιμο στο:
<http://www.ypeka.gr/> (Πρόσβαση 24/7/2014)
- Οργανισμός Αντισεισμικού Σχεδιασμού και Προστασίας, Διαθέσιμο στο:
<http://www.oasp.gr/node/207> (Πρόσβαση 10/8/2014)
- Οργανισμός Λιμένος Κέρκυρας, Διαθέσιμο στο: <http://corfuport.gr/> (Πρόσβαση 5/9/2014)
- Παγκόσμια Πολιτιστική Κληρονομιά UNESCO, Διαθέσιμο στο: http://www.unesco-hellas.gr/gr/3_5_1.htm#kerkyra (Πρόσβαση 17/8/2014)

Περιφέρεια Ιονίων Νήσων, Διαθέσιμο στο: <http://pin.gov.gr/homepage.php> (Πρόσβαση 19/7/2014)

Πόλεις και Πολιτικές: για την ανταγωνιστική ταυτότητα των πόλεων, Διαθέσιμο στο: http://www.citybranding.gr/2013/06/blog-post_27.html (Πρόσβαση 7/9/2014)

Π.Ο.Τ.Α. Πύλου, Διαθέσιμο στο: <http://anarchypress.wordpress.com/2012/05/12/%CF%80%CE%B5%CF%81%CE%B9%CE%BF%CF%87%CE%AD%CF%82-%CE%BF%CE%BB%CE%BF%CE%BA%CE%BB%CE%B7%CF%81%CF%89%CE%BC%CE%AD%CE%BD%CE%B7%CF%82-%CF%84%CE%BF%CF%85%CF%81%CE%B9%CF%83%CF%84%CE%B9%CE%BA%CE%AE%CF%82/> (Πρόσβαση 4/7/2014)

Π.Ο.Τ.Α. Ρωμανού, Διαθέσιμο στο: <http://kpylos.blogspot.gr/2012/10/2007-2011.html> (Πρόσβαση 4/7/2014)

Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου, Διαθέσιμο στο: <http://www.hradf.com/el> (Πρόσβαση 24/4/2014)

ΤΕΕ Τμήμα Κέρκυρας, Διαθέσιμο στο: <http://www.teekerkerk.gr/> (Πρόσβαση 15/8/2014)

Τοπία Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους(ΤΙΦΚ), Διαθέσιμο στο: <http://filotis.itia.ntua.gr/biotopes/?category=1> (Πρόσβαση 14/9/2014)

Υγροτόπιο Νήσων, Διαθέσιμο στο: http://www.oikoskopio.gr/ygrotopio/gallery/view-gallery.php?action=view_albums&alb_category_id=43&lang=el (Πρόσβαση 14/9/2014)

Χάρτης Ελλάδας, Διαθέσιμο στο: https://www.google.gr/search?q=800px+Greece-location&espv=2&biw=1280&bih=709&source=lnms&tbm=isch&sa=X&ei=D5AdVLu5Acm0O5PDgGg&ved=0CAYQ_AUoAQ#facrc=_&imgdii=_&imgrc=GaCstiIJ8zNILM%253A%3BoYCVcu4CqCdJrM%3Bhttp%253A%252F%252Fupload.wikimedia.org%252Fwikipedia%252Fcommons%252Fthumb%252Fd%252Fde%252FGreece_location_map.svg%252F1245px-Greece_location_map.svg.png%3Bhttp%253A%252F%252Fen.wikipedia.org%252Fwiki%252FOlympia%252C_Greece%3B1245%3B1024 (Πρόσβαση 9/7/2014)

Χωροταξικό Περιφέρειας Ιονίων Νήσων, Διαθέσιμο στο:
http://vradis.net/Chorotaxiko_Ionion_Proposal_120114.pdf (Πρόσβαση 17/8/2014)

Ecosystems Database Observatory, Διαθέσιμο στο:
http://www.ecodonet.gr/geology_1_greek.php (Πρόσβαση 19/8/2014)

Eden Resort Algarve, Διαθέσιμο στο: <http://www.edenresort.net/masterplan> (Πρόσβαση 19/8/2014)

Naxian Resort, Διαθέσιμο στο: <http://www.naxian-resort.com/article.aspx?artid=8&t=complex&lan=1> (Πρόσβαση 6/9/2014)

Prosodol, Διαθέσιμο στο: <http://www.prosodol.gr/> (Πρόσβαση 26/8/2014)

Void Mirror, Digital Magazine for the Global Movements, Διαθέσιμο στο:
http://voidmirror.blogspot.gr/2014_05_01_archive.html (Πρόσβαση 4/7/2014)

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΧΑΡΤΩΝ