



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΑΙΓΑΙΟΥ



Διπλωματική Εργασία

Ζητήματα της Εκτός Σχεδίου Δόμησης, Η περίπτωση της Σερίφου

ΚΩΣΤΑΚΟΠΟΥΛΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: ΤΣΙΛΙΜΙΓΚΑΣ Γ.

ΕΞΕΤΑΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ: ΚΟΥΚΟΥΛΑΣ Σ. ΧΩΡΙΑΝΟΠΟΥΛΟΣ Ι.

ΜΥΤΙΛΗΝΗ 2023

Ευχαριστίες

Θα ήθελα να ευχαριστήσω την τριμελή εξεταστική επιτροπή και ιδιαίτερα τον κ. Τσιλιμίγκα Γ. για την συνεργασία μας κατά την διάρκεια εκπόνησης αυτής της εργασίας. Επιπλέον, θα ήθελα να ευχαριστήσω την οικογένειά μου, για την στήριξή τους στις σπουδές μου και τέλος τους φίλους που ήταν δίπλα μου όλα αυτά τα χρόνια.

Περίληψη

Σε αυτήν την εργασία έγινε η εκβάθυνση στα ζητήματα της εκτός σχεδίου δόμησης, η ιστορική εξέλιξη του σχεδιασμού στο νησί της Σερίφου με τους μετασχηματισμούς στην εκτός σχεδίου δόμηση του νησιού και ο σχολιασμός της εκτός σχεδίου δόμησης στο πλαίσιο του ρυθμιστικού σχεδίου του Φ.Ε.Κ. με εστίαση στις παραγράφους του άρθρου 3 όπου μιλάει για περιορισμούς δόμησης για τις εκτός σχεδίου περιοχές. Για τη μελέτη της εκτός σχεδίου δόμησης της Σερίφου ψηφιοποιήθηκαν τα εντός και εκτός σχεδίου κτίσματα για τον κάθε οικισμό και χαρτογραφήθηκε η γεωλογία και η υδρολογία και οι περιοχές natura του νησιού και δημιουργήθηκε Άτλας. Στην εργασία, ακόμη, αναφέρεται η πλούσια φυσική και η πολιτιστική κληρονομιά της Σερίφου (αρχαιολογικοί χώροι, παραδοσιακοί οικισμοί και το τοπίο) τα οποία συμβάλλουν στην διατήρηση της φυσικής ομορφιάς του τόπου, ο φυσικογεωγραφικός χώρος (γεωμορφολογία, υδρογεωγραφία και φυσικές καταστροφές), η μεγάλη πλημμύρα του 2003 τα αίτια και η αντιμετώπιση τέτοιων κινδύνων, ο ανθρωπογεωγραφικός χώρος (δημογραφική και κοινωνικοοικονομική ανάλυση), οι τρεις τομείς ενασχόλησης και το βάρος που έχουν στην τοπική οικονομία, η πολιτική της εκτός σχεδίου δόμησης στο νησί της Σερίφου με τον Άτλα της Σερίφου. Έπειτα, τα συμπεράσματα που προκύπτουν για τη Σέριφο είναι ότι σχεδόν τα μισά οικήματα βρίσκονται εκτός ορίων οικισμού. Αυτό οφείλεται στα “παραθυράκια” των νόμων, τα οποία δεν αφήνουν ανεκμετάλλευτα τόσο οι επιχειρηματίες του κλάδου του τουρισμού όσο και τα άτομα που θέλουν να χτίσουν οικήματα δεύτερης κατοικίας στα ελληνικά νησιά. Βοηθοί σε αυτή την διαδικασία είναι και οι πελατειακές πολιτικές που ανά τακτά χρονικά διαστήματα κάνουν νομιμοποιήσεις αυθαιρέτων με αποτέλεσμα να συνεχίζονται οι παρανομίες. Επίσης, η ανεξέλεγκτη δόμηση είναι κάτι που συμβαίνει σε όλα τα νησιά του Αιγαίου λόγω της έντονης τουριστικής δραστηριότητας και επιβαρύνει σημαντικά το φυσικό τοπίο των ελληνικών νησιών, καθώς επίσης προκαλεί και κοινωνικές ανισότητες. Τέλος, το πρόβλημα γενικεύεται σε όλη την Ελλάδα και γι’ αυτό κρίνεται απαραίτητη η αναθεώρηση του Φ.Ε.Κ.

ABSTRACT

In this paper, I went into greater depth on the issues of unregulated built up, the historical development of planning on the island of Serifos with the transformations in the islands unregulated built up and also I commented on the unregulated built up in the context of the regulatory plan of the government's gazette, focusing on the paragraphs of article of law 3 where it says about building restrictions for the unregulated built up areas. For the study of unregulated built up of Serifos, the regulated and unregulated built up for each settlement were digitized and the geology, the hydrology and natural areas of the island were mapped and an Atlas was created. The paper also mentions the rich natural and cultural heritage of Serifos (archeological sites, traditional settlements and the landscape) which contribute to the preservation of the natural beauty of the place, the physical geographical area (geomorphology, hydrogeography and natural disasters), the great Flood of 2003, the causes and the treatment of such risks, the antropolo-geographic space (demographic and socio-economic analysis) the three sectors of employment and their contribution on the local economy, the policy of unregulated built up on the island of Serifos with the Atlas of Serifos. Then, the conclusions for Serifos are that almost half of the buildings are outside of the boundaries. This is due to the laws, which are not left unexploited by both the entrepreneurs of the tourism industry and the people who want to built a second house on the green islands. Helpers in this process are the pork-barrel politics that regularly legalize illegal buildings and as a result the illegalities continue. Also, the uncontrolled construction in something that happens in all the Aegean islands due to the intense tourism and it significantly burdens the natural landscape of the Greek islands, as well as causing social inequalities. Finally, the problem is generalized throughout Greece and that is why the amendment of the government's gazette is necessary

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Εισαγωγή.....σελ7	
1. Σχεδιασμός	
1.1 Ιστορική Εξέλιξη του Σχεδιασμού.....σελ8	
1.2 Χωρικός Σχεδιασμός και Τουριστική Επιχειρηματικότητα.....σελ11	
2. Εκτός Σχεδίου Δόμηση	
2.1 Χαρακτηριστικά της Εκτός Σχεδίου Δόμησης.....σελ12	
2.2 Ζητήματα της Εκτός Σχεδίου Δόμησης.....σελ12	
3. Μελέτη περίπτωσης Σέριφος.....σελ14	
3.1 Φυσική Κληρονομιά.....σελ15	
3.2 Πολιτισμική Κληρονομιά	
3.2.1 Αρχαιολογικοί Χώροι.....σελ18	
3.2.2 Παραδοσιακοί Οικισμοί.....σελ19	
3.2.3 Το παραδοσιακό σπίτι στην Σέριφο.....σελ20	
3.2.4 Το Τοπίο.....σελ20	
3.3 Φυσικογεωγραφικός Χώρος	
3.3.1 Γεωμορφολογία.....σελ21	
3.3.2 Υδρογεωγραφία.....σελ23	
3.3.3 Φυσικές Καταστροφές.....σελ25	
3.4 Ανθρωπογεωγραφικός Χώρος	
3.4.1 Δημογραφική Ανάλυση.....σελ26	
3.4.2 Κοινωνικοοικονομική Ανάλυση.....σελ26	
3.5 Εκτός Σχεδίου Δόμηση στην Σέριφο.....σελ28	
3.6 Σχολιασμός του Φ.Ε.Κ. για την Σέριφο και προτάσεις για βελτίωση.....σελ29	
3.7 Υποδομές.....σελ33	
3.8 Άτλας Σεριφου.....σελ33	
4. Τουρισμός	
4.1 Μαζικός Τουρισμός.....σελ65	
4.2 Ανασκόπηση της Βιβλιογραφίας για τον Τουρισμό.....σελ67	
4.3 Το Ζήτημα του Airbnb.....σελ70	
5. Συμπεράσματα –Συζήτηση.....σελ71	
6. Βιβλιογραφία.....σελ72	

Κατάλογος χαρτών

- Χάρτης 1: Περιοχές NATURA
- Χάρτης 2: Γεωλογία Σερίφου
- Χάρτης 3: Υδρολογία
- Χάρτης 4: Φ.Ε.Κ. Σερίφου
- Χάρτες 5-37: Άτλας Σερίφου

ΑΚΡΟΝΗΜΙΑ

ΓΟΚ: Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός

ΓΠΣ: Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο

ΠΔ: Προεδρικό Διάταγμα

ΣΓΠ: Συστήματα Γεωγραφικών Πληροφοριών

ΣΧΟΟΑΠ: Σχέδιο Χωροταξικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης

ΦΕΚ: Φύλλο Εφημερίδας της Κυβέρνησης

Εισαγωγή

Σκοπός της παρούσας εργασίας ήταν η παρουσίαση των ζητημάτων της εκτός σχεδίου δόμησης, η κριτική στο πλαίσιο του ρυθμιστικού σχεδίου του Φ.Ε.Κ και η μελέτη περίπτωσης στο νησί της Σερίφου. Η διερεύνηση αυτή μπορεί να βελτιώσει την κατανόηση των όσων οδηγούν στην ανεξέλεγκτη εκτός σχεδίου δόμηση και των επιπτώσεών της και να παρέχει κρίσιμες πληροφορίες για προσπάθειες μετριασμού μελλοντικών παραβάσεων. Η επιλογή της περιοχής μελέτης έγινε επειδή η Σέριφος χαρακτηρίζεται από πολυσύνθετο φυσικό περιβάλλον, τόσο γεωμορφολογικά όσο και υδρολογικά, έχει πλούσια πολιτισμική κληρονομιά και μαζί με τα υπόλοιπα νησιά των Κυκλάδων χαρακτηρίζεται και από μεγάλη τουριστική ανάπτυξη. Για όλους αυτούς τους λόγους, καθώς, επίσης και εξαιτίας της εξαιρετικά χαλαρής εφαρμογής των πλαισίων του πολεοδομικού σχεδιασμού σε ζητήματα εκτός σχεδίου δόμησης, το νησί έχει οδηγηθεί στο σημείο να υπάρχουν χιλιάδες περιπτώσεις αυθαίρετης δόμησης. Τα ερωτήματα που τέθηκαν στην εργασία είναι το ποια είναι η αναλογία μεταξύ των κτηρίων που βρίσκονται εντός και των κτηρίων που βρίσκονται εκτός σχεδίου δόμησης, το ποιες είναι οι κυριότερες αιτίες και το κατά πόσο επηρεάζεται το νησί από αυτό. Για να απαντηθούν αυτά έγινε χαρτογράφηση, ψηφιοποιήθηκαν τα κτήρια εντός και εκτός σχεδίου δόμησης για κάθε οικισμό, δημιουργήθηκε γεωλογικός χάρτης, υδρογραφικός χάρτης και χάρτης με τις περιοχές NATURA και όλα αυτά μαζί συντέθηκαν σε έναν Άτλα.

Στο πρώτο κεφάλαιο αναλύεται η εξέλιξη του χωρικού σχεδιασμού στην Ελλάδα, ενώ τονίζεται και η ανάγκη της ύπαρξης σχεδιασμού στην ανάπτυξη του τουρισμού. Στο δεύτερο κεφάλαιο ορίζεται το ζήτημα της εκτός σχεδίου δόμησης και παρατίθενται τα χαρακτηριστικά του και στη συνέχεια αναλύεται το πως ξεκίνησε και πως εξελίχθηκε στο χρόνο αυτό το πρόβλημα. Στο τρίτο κεφάλαιο γίνεται, αρχικά, περιγραφή της περιοχής μελέτης ως προς τη φυσική και πολιτιστική κληρονομιά, τον φυσικογεωγραφικό και τον ανθρωπογεωγραφικό χώρο. Έπειτα, εξετάζεται η εκτός σχεδίου δόμηση στην περιοχή, γίνεται κριτική του Φ.Ε.Κ, προτείνονται βελτιώσεις και τέλος παρατίθενται ο Άτλας που δημιουργήθηκε για τη μελέτη. Στο τέταρτο κεφάλαιο γίνεται ανασκόπηση της βιβλιογραφίας για το φαινόμενο του τουρισμού και το ζήτημα του Airbnb, θέματα που σχετίζονται άμεσα με τη δόμηση των τουριστικών περιοχών. Τέλος, στο πέμπτο κεφάλαιο αναλύονται τα συμπεράσματα, καταρχάς, για την περιοχή μελέτης κι ύστερα γενικά για την εκτός σχεδίου δόμηση στον ελληνικό χώρο και γίνονται προτάσεις για βελτίωση της παρούσας κατάστασης.

1. Σχεδιασμός

1.1 Ιστορική Εξέλιξη του Σχεδιασμού

Ο ελληνικός όρος “σχεδιασμός” καλύπτει ένα φάσμα δραστηριοτήτων, που σε άλλες γλώσσες συνήθως διακρίνονται μεταξύ τους. Έτσι, ακόμα και μέσα στα πλαίσια του πολεοδομικού σχεδιασμού, οι Άγγλοι ξεχωρίζουν το “urban design” από το “urban planning”, οι Γερμανοί την “Stadtgestaltung” από την “Stadtplanung” (ή Stadtebau). Απλουστεύοντας λίγο το συλλογισμό μας μπορούμε να πούμε ότι το design αναφέρεται στον “εικαστικό” σχεδιασμό κάποιας λειτουργικής μορφής (που μπορεί να είναι καρέκλα, αεροπλάνο, κτίριο, συγκρότημα κτιρίων ή ολόκληρη γειτονιά), ενώ το planning αποβλέπει στην επίτευξη μια κατάστασης, που παρουσιάζει ορισμένα επιθυμητά χαρακτηριστικά. (Βλαστός Θ. Γεράρδη Κ. Γετίδης Π. Γεωργούλης Δ. Κοντορούπης Γ. Κουκλέλη Ε. Πάνζαρης Θ. Σερράος Κ. Χατζημπίρος Κ. Χριστοφιλόπουλος Δ.)

Στην εφημερίδα της κυβερνήσεως στις 16 Αυγούστου του 1923 παρουσιάστηκε το Νομοθετικό Διάταγμα της 17ης Ιουλίου του 1923 περί σχεδίου πόλεων, κωμοπόλεων και συνοικισμών του κράτους και η οικοδόμηση αυτών. Σύμφωνα με αυτό το Διάταγμα, η Ελλάδα είναι χωρισμένη σε περιοχές Εντός Σχεδίου Πόλεως και Εκτός Σχεδίου Πόλεως. Στις Εκτός Σχεδίου περιοχές είναι τρία είδη, οι εκτάσεις οι οποίες από μόνες τους δεν επιτρέπουν την οικοδόμηση, όπως αρχαιολογικοί χώροι, χώροι ιστορικού και λαογραφικού ενδιαφέροντος, βιότοποι, βουνά, παραθαλάσσιες περιοχές, δασικές εκτάσεις, περιοχές με γη υψηλής παραγωγικότητας και περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους. Δεύτερη κατηγορία εκτάσεων είναι αυτές που έχουν κριθεί ιδιαίτερου νομοθετικού καθεστώτος που απαγορεύεται η δόμησή τους, όπως είναι στρατιωτικές περιοχές, οχυρά, αλυκές, γεωργικές εκτάσεις, μεταλλεία, λατομεία κ.α. Τρίτη και τελευταία κατηγορία είναι οι εκτάσεις, που μπορούν να εξυπηρετήσουν τον άνθρωπο και την κοινωνικοοικονομική ζωή, είτε χωρίς δομική παρέμβαση, είτε με δομική παρέμβαση, αλλά χωρίς τη διαμόρφωση μόνιμων οικιστικών ή άλλων εγκαταστάσεων, δηλαδή δομικών επεμβάσεων, που δεν οδηγούν στη δημιουργία συνοικισμών χωρίς να έχει προηγουμένως εγκριθεί πολεοδομικό σχέδιο. Στην κατηγορία αυτή ανήκουν οι εκτάσεις γης, που ο κύριος προορισμός τους είναι η αγροτική και γεωργοκτηνοτροφική εκμετάλλευση. (Χριστοφιλόπουλος Δ.)

Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 2 του ΓΟΚ, το μοναδικό και αποφασιστικό κριτήριο για να χαρακτηριστεί μια περιοχή είτε εντός σχεδίου είτε εκτός σχεδίου πόλεως είναι η ύπαρξη ή μη εγκεκριμένου ρυμοτομικού ή πολεοδομικού σχεδίου πόλεως ή πολεοδομικής μελέτης. Εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο οικισμού ή σχέδιο

πόλης ή πολεοδομικό σχέδιο ή πολεοδομική μελέτη είναι το διάγραμμα με τον τυχόν ειδικό πολεοδομικό κανονισμό, που έχει εγκριθεί σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις και καθορίζει τους ειδικούς όρους δόμησης, τους κοινόχρηστους και δομήσιμους χώρους και τις επιτρεπόμενες χρήσεις σε κάθε τμήμα ή ζώνη οικισμού. Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 7 του ν. 2508/1997, για την πολεοδόμηση ορισμένης περιοχής απαιτείται πολεοδομική μελέτη, η οποία πρέπει να εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του ΓΠΣ ή του ΣΧΟΟΑΠ. Θεωρούνται, λοιπόν, περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως: η περιοχή των ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, αλλά και των περιοχών ειδικής χωρικής παρέμβασης, ΠΟΑΠΔ, ΒΕΠΕ, ΠΟΤΑ, πλην των περιοχών της ειδικής πολεοδομικής μελέτης τους. Επίσης, θεωρούνται εκτός σχεδίου οι πάσης φύσεως ζώνες, όπως ΖΟΕ και όλες οι ζώνες, που δεν έχουν τον χαρακτήρα και τη μορφή ρυμοτομικού σχεδίου ή πολεοδομικής μελέτης (λ.χ. ζώνες προστασίας) (Χριστοφιλόπουλος Δ.)

Στα ελληνικά νησιά και πολύ περισσότερο στα νησιά του Αιγαίου ο τουρισμός αποτελεί μεγάλο κομμάτι της οικονομίας τους, με αποτέλεσμα να υπάρχουν εκατοντάδες τουριστικές εγκαταστάσεις και πολλές από αυτές να είναι δομημένες εκτός σχεδίου. Σύμφωνα με το άρθρο 1 του προεδρικού διατάγματος στις 20-1-1988 «Τροποποίηση του από 6-10-1978 Π.Δ. περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων και εκτός των ορίων των νομίμως υφιστάμενων προ του έτους του 1923 οικισμών» ορίστηκαν οι ισχύοντες σήμερα όροι και περιορισμοί δόμησης των τουριστικών εγκαταστάσεων εκτός σχεδίου. Έχουμε πέντε κατηγορίες τουριστικών εγκαταστάσεων, αυτές είναι, τα ξενοδοχεία κλασικού τύπου, ξενοδοχεία τύπου ΜΟΤΕΛ, ξενοδοχεία τύπου επιπλωμένων διαμερισμάτων, ξενοδοχεία κλασικού τύπου και επιπλωμένων διαμερισμάτων και οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις με ή χωρίς οικίσκους (camping). Οι όροι του διατάγματος αυτού εφαρμόζονται και στις εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής, όταν ιδρύονται σε συνδυασμό με ξενοδοχεία (ξενοδοχεία με συνεδριακό κέντρο). Προκειμένου οι εγκαταστάσεις αυτές να υπαχθούν στις διατάξεις του διατάγματος αυτού, θα πρέπει να δημιουργούνται με βάση τις ισχύουσες προδιαγραφές του ΕΟΤ και να λαμβάνουν τις κατά νόμο άδειες, πλην, όμως ως άδειες ΕΟΤ νοούνται πλέον τα εκδιδόμενα από τις περιφέρειες σήματα λειτουργίας των καταλυμάτων. Η χωροθέτηση των τουριστικών εγκαταστάσεων σε εκτός σχεδίου περιοχές γίνεται σύμφωνα με τα σχέδια χρήσεως γης της κάθε περιοχής και τις κατευθύνσεις της χωροταξικής πολιτικής, στα πλαίσια της περιφερειακής και οικονομικής ανάπτυξης και των γενικότερων αναπτυξιακών στόχων, στους οποίους περιλαμβάνεται και η διαφύλαξη της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας και η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος όπως αναφέραμε παραπάνω. Γήπεδα, για τα οποία δεν είναι δυνατή η χωροθέτηση δραστηριοτήτων τουρισμού δεν εξετάζονται ως προς την καταλληλότητά τους για την ανέγερση τουριστικών εγκαταστάσεων. Μέχρι την ολοκλήρωση των σχεδίων χρήσεως γης για κάθε περιοχή, η χωροθέτηση των τουριστικών εγκαταστάσεων γίνεται σύμφωνα με τις

κατευθύνσεις της οικονομικής, χωροταξικής και περιβαλλοντικής πολιτικής. Προκειμένου το υπουργείο να διαμορφώσει σχετική άποψη υποβάλλονται γενικά και ειδικά στοιχεία για το γήπεδο και την προγραμματιζόμενη εγκατάσταση. Στην παράγραφο Γ του ως άνω διατάγματος ορίζονται οι όροι δόμησης των ξενοδοχείων και συγκεκριμένα ο συντελεστής δόμησης, επίσης, σε αυτό ορίζονται τα της παροχής εισφοράς σε γη στον οικείο Δήμο ή κοινότητα για να διατεθεί για χρήση συλλογικής αναψυχής, τουριστικά περίπτερα, αθλοπαιδιές, λουτρικές εγκαταστάσεις και άλλες, που δεν ενοχλούν την τουριστική εγκατάσταση, χρήσεις κοινωνικού εξοπλισμού και κοινωνικής τεχνικής υποδομής. Στο ως άνω διάταγμα, προβλέπεται η δυνατότητα και η διαδικασία μετατροπής της εισφοράς γης σε εισφορά σε χρήμα, που διατίθενται υποχρεωτικά για τις ανάγκες φωτισμού, καθαριότητας, για τη δημιουργία έργων κοινωνικής-τεχνικής υποδομής και κοινωνικού εξοπλισμού, καθώς και για έργα τουριστικής ανάπτυξης της περιοχής. Σε αυτό, επίσης ορίζεται, ότι δεν επιτρέπεται η μετατροπή σε τουριστική της χρήσης κτιρίων, που προορίζονται για άλλη χρήση, εκτός αν τηρούνται οι διατάξεις του διατάγματος αυτού, με μόνη εξαίρεση τα χαρακτηριζόμενα αρμοδίως ως «παραδοσιακά κτίρια». (Χριστοφιλόπουλος Δ.)

«Η εμπειρία ανέδειξε εκείνα τα κύρια σημεία, όπου τα αποτελέσματα του σχεδιασμού υπολείπονται των αρχικών προσδοκιών για μια ικανοποιητική τουλάχιστον ρύθμιση του εξωαστικού χώρου. Το κυριότερο στοιχείο είναι η έλλειψη της ισορροπίας μεταξύ κινήτρων αποδοχής και κατασταλακτικών μέτρων. Τα ΣΧΟΟΑΠ διαθέτουν ένα και μοναδικό κίνητρο (την προσμονή οικιστικών επεκτάσεων) έναντι ενός πλήθους μέτρων προστασίας, πολλά από τα οποία εμπεριέχουν ακόμη και με πραγματικούς όρους αφαίρεση δικαιωμάτων δόμησης (μελλοντικής υπεραξίας) στον υπόλοιπο χώρο. Η εικόνα ωστόσο των φαινομένων στον πραγματικό χώρο και οι κοινωνικό-οικονομικές διαδικασίες που ασκούνται απαιτούν ένα περισσότερο σύνθετο πλέγμα κινήτρων ή αντιμετώπισης των φαινομένων, γιατί η εμπειρία δείχνει ότι οι πραγματικές διεργασίες στο χώρο ανταποκρίνονται στην απλουστευμένη αντίληψη δύο διακεκριμένων περιοχών: εντός σχεδίου και εκτός σχεδίου. Αυτό σημαίνει ότι για να υπάρχει δυνατότητα πραγματικής επιβολής και διαμόρφωσης του περιβάλλοντος (αγροτικό τοπίο, οικιστικό τοπίο, φυσικό τοπίο) η επέμβαση, μετά από τον γενικό προσδιορισμό χρήσεων γης και τον προσδιορισμό κατευθύνσεων για κάθε ενότητα του χώρου, θα απαιτήσει και αντίστοιχη ενεργό παρέμβαση, που θα ανταποκρίνεται στις σύνθετες αυτές τυπολογίες. Προδήλως, για κάθε περιοχή και για κάθε βαθμό μελλοντικής αστικοποίησης ή επίπεδο πυκνότητας των δραστηριοτήτων, η αντιμετώπιση απαιτεί διαφορετικό μηχανισμό, ένταση και προτεραιότητες όσο αφορά την αναγκαιότητα παρέμβασης. Ακολουθώντας την τρέχουσα μεθοδολογία των ΣΧΟΟΑΠ διακρίνονται κατ' αρχήν τρεις περιοχές, που έχουν σχέση με τους δείκτες αστικοποίησης αλλά και την προβολή τους στο μέλλον.» (Καρανίκας Γ)

1.2 Χωρικός σχεδιασμός και τουριστική επιχειρηματικότητα

Είναι γνωστό, ότι την τελευταία δεκαετία, γίνεται επανεξέταση και μετασχηματισμός στα συστήματα χωρικού σχεδιασμού σε όλες τις Ευρωπαϊκές χώρες. Σε ότι αφορά την τουριστική επιχειρηματικότητα, ο χωρικός σχεδιασμός στοχεύει στην προώθηση της οικονομικής ανάπτυξης μέσω της προσέλκυσης επενδύσεων και αξιοποίηση των ευκαιριών που παρουσιάζονται ακόμα και σε περιόδους κρίσης.

“ Όπως επισημαίνεται από πολλούς μελετητές (Costa et al.,2014·2019·Mason, 2019), το ζητούμενο την τρέχουσα περίοδο θα πρέπει να είναι ο συνδυασμός του χωρικού και αναπτυξιακού σχεδιασμού στη διαδικασία διαχείρισης τουριστικού προορισμού, ζήτημα που αποτελεί πρόκληση για πολλά συστήματα σχεδιασμού παγκοσμίως. Από τη σύγκριση των ευρωπαϊκών συστημάτων χωρικού σχεδιασμού προκύπτει ότι, στην πλειονότητά τους, ο τομεακός σχεδιασμός για τον τουρισμό έχει ενσωματωθεί σε μικρότερο ή μεγαλύτερο επίπεδο στον περιφερειακό χωρικό σχεδιασμό, με εξαίρεση την Ελλάδα και την Τσεχία (ESPON, 2018).” (αιχώρος)

Το πρώτο σύστημα χωρικού σχεδιασμού έγινε την δεκαετία του 1920 με στόχο η χώρα να αποκτήσει μια αναπτυσσόμενη αγροτική και βιομηχανική οικονομία. Αυτό όμως δεν έγινε λόγω της άφιξης του προσφυγικού πληθυσμού, ο οποίος ανάγκασε την ενεργοποίηση μετασχηματισμού της υπαίθρου και των μεγάλων πόλεων. Την δεκαετία του 1950, ο χωρικός σχεδιασμός, ήρθε αντιμέτωπος με τις πληγές που είχαν αφήσει η Κατοχή και ο Εμφύλιος και οδήγησε στην ανασυγκρότηση του Ελληνικού κοινωνικού σχηματισμού. Στο Σύνταγμα του 1975 με τον Ν.360/1976 “περί χωροταξίας και περιβάλλοντος” δημιουργήθηκε το Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας και Περιβάλλοντος στο υπουργείο Συντονισμού. Αυτός ο νόμος εφαρμόστηκε ελάχιστα (1976-1980) και όσες φορές εφαρμόστηκε δεν αφορούσε την εκπόνηση ή εφαρμογή χωροταξικών σχεδίων. Έτσι καταλαβαίνουμε ότι στην αρχή της μεγέθυνσης της της τουριστικής ανάπτυξης (1975-1990) δεν υπήρχε κανένα χωροταξικό ή πολεοδομικό σχέδιο. Την δεκαετία του 1990 έχουμε αναθεώρηση όλου του νομοθετικού πλαισίου του χωρικού σχεδιασμού, με αποτέλεσμα την ψήφιση του Ν.2742/99 “Χωροταξικός σχεδιασμός και αιεφόρος ανάπτυξη και άλλες διατάξεις”. Με βάση αυτόν τον νόμο έχουμε την δημιουργία πρώτων χωροταξικών σχεδίων εθνικού επιπέδου (2008-2011). Η εκπόνηση νέου ειδικού χωροταξικού πλαισίου για τον Τουρισμό είναι σε εξέλιξη. Επιπλέον πολλά περιφερειακά χωρικά πλαίσια είναι ακόμα προς εξέταση. Σε αυτά καταγράφεται η επιθυμία περιορισμού της διασποράς δόμησης στις εκτός σχεδίου περιοχές και η προστασία του τοπίου. Το περιφερειακό χωρικό πλαίσιο του Νοτίου Αιγαίου είναι το μόνο όπου αναφέρεται ξεκάθαρα η απαγόρευση δόμησης εντός μια ζώνης από την γραμμή του αιγιαλού με την ονομασία “Αδόμητη Ζώνη”

2. Εκτός Σχεδίου Δόμηση

2.1 Χαρακτηριστικά της εκτός σχεδίου δόμησης

Η εκτός σχεδίου δόμηση πραγματοποιείται στον χώρο που βρίσκεται έξω από τα εγκεκριμένα όρια οικισμού ή στερείται σχεδίου πόλεως. Ο εξωαστικός χώρος χαρακτηρίζεται από ανομοιογένεια και περιλαμβάνει ένα σύνολο επιμέρους συνιστωσών. Οι κυριότερες είναι το νομικό καθεστώς δόμησης, δηλαδή το ιδιαίτερο καθεστώς που διέπει την κάθε υποκατηγορία του εξωαστικού χώρου και το υφιστάμενο κτηριακό απόθεμα, το οποίο παρουσιάζει, από νομικής πλευράς, το είδος του κτηριακού αποθέματος που υπάρχει στην ύπαιθρο μέχρι σήμερα. Ειδικότερα ο εξωαστικός χώρος, αποτελεί το 95% της ελληνικής επικράτειας. Το μεγαλύτερο ποσοστό της δόμησης της υπαίθρου (67%) διέπεται από το γενικό καθεστώς περί εκτός σχεδίου δόμησης, το οποίο προβλέπει μόνο όρους δόμησης. Η νομοθεσία δεν καθορίζει χρήσεις γης, αλλά ο έλεγχος τους πραγματοποιείται μέσω της διαδικασίας Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων (ΕΠΟ), η οποία είναι σημειακή και δεν βασίζεται σε ένα γενικότερο σχεδιασμό, με αποτέλεσμα να μην υπάρχει ουσιαστική ρύθμιση παρά καθορισμός περιβαλλοντικών επιπτώσεων των αντίστοιχων δραστηριοτήτων που χωροθετούνται (Οικονόμου, 2008).

2.2 Ζητήματα της Εκτός Σχεδίου Δόμησης

Η δόμηση έξω από τα ρυμοτομικά σχέδια και έξω από τα όρια οικισμών, που υπάρχουν πριν από το 1923, ρυθμίζεται για ολόκληρη την χώρα από το Προεδρικό Διάταγμα 6/17.10.1978, όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε μεταγενέστερα, πλην του νομού Αττικής, για τον οποίο ισχύει το Προεδρικό Διάταγμα 5/13.12.1979 και συμπληρωματικά το πρώτο Προεδρικό Διάταγμα. Με το Προεδρικό Διάταγμα 6/17.10.1978 κωδικοποιείται και τροποποιείται η νομοθεσία που ίσχυε από το 1928 συμπληρωμένη με μεταγενέστερες διατάξεις. Το Διάταγμα αυτό επιβάλλει ενιαίους όρους και περιορισμούς δόμησης για όλα τα Εκτός Σχεδίου Πόλεως ακίνητα πλην του νομού Αττικής. Για να μπορεί να οικοδομηθεί ένα ακίνητο απαιτείται να έχει κατά κανόνα εμβαδόν 4.000 μ² τουλάχιστον. Εξαιρέσεις (παρεκκλίσεις) ισχύουν για οικοπέδα που έχουν πρόσωπο πάνω σε εθνικούς, επαρχιακούς, δημοτικούς ή κοινοτικούς δρόμους κλπ. Επίσης ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης καθορίζονται για βιομηχανικά κτίρια, για εκπαιδευτήρια, νοσοκομεία, τουριστικές εγκαταστάσεις κλπ. Στην αρχή της μεταπολεμικής εποχής δόθηκε μεγάλη βαρύτητα στην οικοδομική δραστηριότητα για την ανάκαμψη της οικονομίας με αποτέλεσμα να μην υπάρχει μόνο νόμιμη εντός σχεδίου ανοικοδόμηση αλλά να υπάρχουν και πολλές

περιπτώσεις αυθαίρετη εκτός σχεδίου οικοδόμηση. Στην αρχή η εκτός σχεδίου οικοδόμηση θεωρήθηκε από το κράτος ως την ‘‘επίλυση’’ του στεγαστικού προβλήματος που υπήρχε λόγω των μεταναστευτικών ροών εκατοντάδων κατοίκων της υπαίθρου προς την πρωτεύουσα. Τριάντα χρόνια αργότερα έχουμε την δημιουργία του ‘‘σλόγκαν’’ « αν το δηλώσετε μπορείτε να το σώσετε » ή « ένταξη τάδε περιοχής, τόσων στρεμμάτων, στο επίσημο σχέδιο » Με αποτέλεσμα μέχρι και σήμερα να υπάρχουν περίοδοι νομιμοποίησης των αυθαιρέτων. Με την μεταρρύθμιση στο Πολεοδομικό -Χωροταξικό Νομοσχέδιο που έχει ως στόχο την προστασία του περιβάλλοντος, τις επενδύσεις και τη στήριξη της ιδιοκτησίας, περιορίζεται η άναρχη εκτός σχεδίου δόμηση. Μειώνονται κατά 10% οι συντελεστές στην εκτός σχεδίου δόμηση. Αλλάζει το καθεστώς των παρεκκλίσεων αρτιότητας (εκτός σχεδίου οικοπέδα 750 τ.μ., 1200 τ.μ., 2 στρέμματα), αλλά με επαρκές μεταβατικό διάστημα για να εκδώσουν οικοδομική άδεια όσοι θέλουν. Στα 2 χρόνια που έχουν περιθώριο να εκδώσουν οικοδομική άδεια όσοι θέλουν δεν συνυπολογίζεται ο χρόνος που χρειάζεται για τις άδειες δασαρχείου ή της αρχαιολογικής υπηρεσίας. Επιπλέον η οικοδομική άδεια ισχύει για 4 ακόμα χρόνια (με δυνατότητα αναθεώρησης). Δηλαδή συνολικά τουλάχιστον 6 χρόνια. Επιπροσθέτως, οι ιδιοκτήτες που δεν προχωρήσουν στην έκδοση οικοδομικής άδειας διατηρούν το δικαίωμα να χτίζουν βάσει των όσων θα ορίζουν τα τοπικά και τα ειδικά πολεοδομικά σχέδια που θα εκπονηθούν πολύ γρήγορα, όπως αναφέρεται παραπάνω. Αλλά δεν αλλάζει τίποτα για την εκτός σχεδίου δόμηση στα 4 στρέμματα και άνω, μέχρι την υιοθέτηση των τοπικών πολεοδομικών σχεδίων. Εδώ παραμένει σε ισχύ η σημερινή νομοθεσία διότι το κράτος, όπως καταδείχθηκε στη διαβούλευση, δημιούργησε την πεποίθηση στους ιδιοκτήτες από το 2003 ότι μπορούν να χτίζουν υπό συγκεκριμένους όρους και τώρα δεν είναι σε θέση να προχωρήσει στις απαιτούμενες ενέργειες για τους δρόμους, χωρίς τη μεσολάβηση ενός χρονικού διαστήματος.

3. Μελέτη περίπτωσης: Σέριφος

Η Σέριφος είναι νησί του Αιγαίου πελάγους, βρίσκεται στο νησιωτικό σύμπλεγμα των Δυτικών Κυκλάδων, ανάμεσα στα νησιά της Κύθνου και της Σίφνου, ανοιχτά της εισόδου του Σαρωνικού κόλπου. Με την απόφαση του υπουργού Αιγαίου (Δ.Π.Α.9385/11.9.2000) κηρύχθηκε μαζί με τις νησίδες Σεριφοπούλα, Βους και Γλαρονήσι ως ‘περιοχή ιδιαίτερου φυσικού κάλους’. Η επιφάνεια της Σερίφου εκτιμάται στα 75,207 τ.χλμ. ενώ έχει μήκος ακτών 83 χιλιόμετρα. Πρωτεύουσα του νησιού είναι η Χώρα της Σερίφου, επίκειο είναι το Λιβιάδι, ενώ άλλοι μεγάλοι οικισμοί είναι ο Κουταλάς, το Μεγάλο Λιβιάδι, ο Κένταρχος, το Γάνεμα και η Παναγία. Η Χώρα της Σερίφου, είναι κτισμένη σε υψόμετρο 200 περίπου μέτρων, αμφιθεατρικά πάνω στο βραχώδη λόφο του όρμου του Λιβαδιού. Ένας κατεξοχήν μεσαιωνικός οχυρωμένος οικισμός, ο οποίος χτίστηκε έτσι, ώστε να προστατεύονται οι κάτοικοί του από τις επιδρομές των πειρατών. Απέχει μόλις 5 χιλιόμετρα από το Λιβιάδι, το λιμάνι του νησιού και χωρίζεται σε δύο συνοικίες, την Πάνω Χώρα και την Κάτω Χώρα. Η δόμηση και των δύο συνοικιών είναι πολύ πυκνή και δεν υπάρχουν πολλοί κοινόχρηστοι χώροι. Το Λιβιάδι είναι ο μεγαλύτερος, ο πολυπληθέστερος και ο πιο πυκνοκατοικημένος οικισμός της Σερίφου, ενώ αποτελεί και το μοναδικό λιμάνι του νησιού και βρίσκεται στη νοτιοανατολική πλευρά της Σερίφου. Εξυπηρετεί κυρίως την επιβατική και εμπορευματική κίνηση του νησιού. Επίσης, το λιμάνι διαθέτει σύγχρονη μαρίνα με ειδικούς χώρους πρόσδεσης σκαφών (ταχύπλων και ιστιοφόρων). Παλαιότερα, ήταν ένα ψαροχώρι, ωστόσο με την τουριστική ανάπτυξη, ιδίως κατά τις προηγούμενες τρεις δεκαετίες, εξελίχθηκε στο τουριστικό κέντρο του νησιού. Ο Κουταλάς βρίσκεται στη νοτιοδυτική πλευρά της Σερίφου και είναι παραθαλάσσιος οικισμός, με μεγάλη ιστορική αξία, καθώς είναι άρρηκτα συνδεδεμένος με τη μεταλλευτική ιστορία του νησιού. Ιδρύθηκε στα τέλη του 19ου αιώνα και αποτέλεσε το μεταλλευτικό κέντρο του νησιού. Σήμερα, διασώζονται διάφορα ερείπια (σκάλα φορτοεκφόρτωσης, αποθήκες, βαγόνια, ράγες κτλ.), αλλά και στοές, που είναι κατάλοιπα της μεταλλευτικής περιόδου. Το Μέγα Λιβιάδι βρίσκεται στη νοτιοδυτική πλευρά της Σερίφου και χτίστηκε στα τέλη του 19ου αιώνα, όπως και ο Κουταλάς, για τις ανάγκες εξόρυξης των μεταλλείων. Για πάνω από μισό αιώνα, μέχρι δηλαδή το 1963 που έκλεισαν οριστικά τα μεταλλεία, ο οικισμός ήταν από τους πλέον ανθηρούς οικονομικά. Φιλοξενούσε αρκετές εκατοντάδες εργατών που συνέρρεαν από διάφορα μέρη της Ελλάδας για να βρουν εργασία, ενώ για ένα διάστημα, είχε και ξεχωριστή Κοινότητα. Την εποχή των μεταλλείων υπήρχε αστυνομικός σταθμός, παντοπωλεία, φούρνοι, σχολεία, χημείο, τσαγκαράδικα, ραφεία. Η Παναγία είναι ένας οικισμός, που βρίσκεται σχεδόν στο κέντρο του νησιού, χτισμένος αμφιθεατρικά πάνω σε ένα λόφο και χτίστηκε το 19ο αιώνα γύρω από τον ιερό ναό της Παναγίας (Ξυλοπαναγιάς), από την οποία πήρε και το όνομά του. Ο ιερός ναός της Παναγίας είναι το σημαντικότερο αξιοθέατο του

χωριού και ταυτόχρονα ο αρχαιότερος ναός του νησιού, καθώς η κατασκευή του χρονολογείται στον 11ο αιώνα μ.Χ. Ο οικισμός αποτελείται από κατάλευκα παραδοσιακά, γραφικά σπίτια και λιθόστρωτα καλντερίμια.

3.1 Φυσική κληρονομιά

Το φυσικό τοπίο της περιοχής μελέτης είναι ζωτικής σημασίας, καθώς ανήκει στις προστατευόμενες περιοχές NATURA 2000. Η ονομασία της περιοχής είναι Νότια Σέριφος (Notia Serifos), με κωδικό GR4220009 και έκταση 4.753,53 εκτάρια. Δεν είναι η μόνη προστατευόμενη περιοχή καθώς σχετίζεται και με την παράκτια ζώνη και τις νησίδες Σεριφοπούλα, Πιπέρι και Βους με κωδικό GR4220029 και έκταση 5391,41 εκτάρια.

Η πρώτη περιοχή βρίσκεται στο Νότιο τμήμα της Σερίφου, όπου η μισή έκταση της περιοχής καταλαμβάνεται από τυπικά φρύγανα, καθώς ακόμη έχουμε και βλάστηση αμμοθινών. Επιπλέον στην περιοχή υπάρχουν πολλές καλλιέργειες οι οποίες σταμάτησαν να εκμεταλλεύονται από τους κατοίκους των γύρω περιοχών, σε αντίθεση με το νότιο τμήμα όπου υπάρχουν ακόμη ενεργές καλλιέργειες ελιάς και αμπέλου. Το υπόστρωμα της τοποθεσίας αποτελείται, στο μεγαλύτερο μέρος του, από κρυσταλλικό γνεύσι. Στο παρελθόν, η εκμετάλλευση των κοιτασμάτων σιδήρου ήταν κερδοφόρα για το νησί της οικονομίας. Η μέση ετήσια βροχόπτωση είναι ένα από τα υψηλότερα νησιά των Κυκλάδων. Η μέση ετήσια βροχόπτωση είναι περίπου 600 mm και η μέση ετήσια θερμοκρασία είναι 19 C. Η τοποθεσία ξεκινά από το επίπεδο της θάλασσας και φτάνει μέχρι τα 582 μέτρα (Τρούλος, η ψηλότερη κορυφή του νησιού), στο βόρειο τμήμα του.

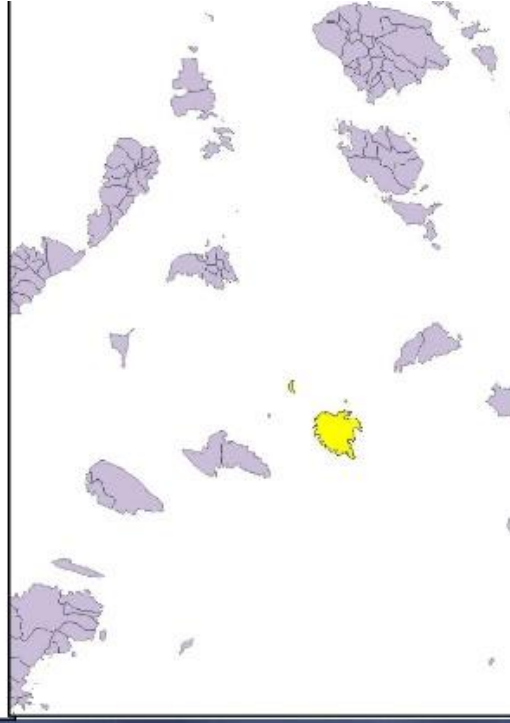
Το κύριο χαρακτηριστικό της τοποθεσίας είναι ο συνδυασμός γεωμορφολογικών και υδρογεωλογικών χαρακτηριστικών που δημιουργεί πολλούς διαφορετικούς τύπους οικοτόπων. Αρκετοί διαφορετικοί τύποι οικοτόπων του αντιπροσωπεύονται στην τοποθεσία. Αν και μικρό νησί, η Σέριφος φιλοξενεί μεγάλο αριθμό ειδών χλωρίδας, όπως ελαία η ευρωπαϊκή, γεράνιο το κατατμητόν, κάπαρη η κρημνόφυλλος, λούπινος ο στεμνόφυλλος, ηλιοτρόπιο το τανύστριχον, βάτος η πτελεόφυλλος, μύρτος, άκανθος η ακανθόδης, θρίλαξ η ήμερος, λάμιο και 3 ενδημικά είδη. Η πανίδα της Σερίφου αποτελείται από θηλαστικά ξηράς όπως, κουνάβι, σκαντζόχοιρος, τρωκτικά, εντομοφάγα και νυχτερίδες. Μεγαλύτερης σημασίας είναι τα θαλάσσια θηλαστικά όπως οι φώκιες μονάχους-μονάχους και τα δελφίνια. Μεγάλο ενδιαφέρον παρουσιάζει και η ορνιθοπανίδα η οποία αποτελείται από πουλιά των φρυγανότοπων και των ημιορεινών λιβαδιών, αρκετά αρπακτικά μόνιμα όπως τον βραχοκιρκινέζο, εποχικά όπως ο μαυροπετρίτης και περαστικά όπως ο σφηκιάρης και ο φιδαιτός. Στους δύο υγροτόπους θα δούμε μια ενδιαφέρουσα ποικιλία παρυδάτιων πτηνών όπως ο αργυροτσικνιάς και ο λευκοτσικνιάς. Στα μικρά ρυάκια βλέπουμε, την λασποσκαλίδρα, τον λασπότριγγα, ορτύκια και μπεκάτσες. Στην Σέριφο ακόμα υπάρχουν ερπετά και αμφίβια, αντιπροσωπευτικά είναι οι δύο κοινές σαύρες του Αιγαίου το σιλιβούτι, η τρανόσαυρα και ο αβλέφαρος. Στις ξερολιθιές κρύβονται αρκετοί κυρτοδάκτυλοι, ενώ στις βραχώδεις τοποθεσίες συναντώνται σαμιαμίδια.

Υπάρχουν μόνο δύο είδη αμφιβίων, ο ελληνικός βαλτοβάτραχος και ο πρασινόφρυνος. Στους υγροτόπους υπάρχουν γραμμωτές νεροχελώνες. Όσον αφορά τα φίδια στην Σέριφο υπάρχει το λιμνόφιδο, ο έφιος, το αγιόφιδο και το σπιτόφιδο.

ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΟΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΝΑΤΥΡΑ 2000 ΣΕΡΙΦΟΣ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ


 Προστατευόμενες Περιοχές ΝΑΤΥΡΑ 2000
Google Satellite



Επιμέλεια: Κωστακόπουλος Παναγιώτης
Προβολικό σύστημα: EPSG:2100
Πηγή δεδομένων: ypen.gov



0 1 2 χλμ



3.2 Πολιτιστική Κληρονομιά

3.2.1 Αρχαιολογικοί χώροι

Τα ελληνικά νησιά είναι ένα μεγάλο κομμάτι της ιστορίας μας από την αρχαιότητα μέχρι και σήμερα. Εκατοντάδες αρχαιολογικοί χώροι βρίσκονται στα νησιά του Αιγαίου πελάγους και εκατομμύρια τουρίστες από όλο τον κόσμο τα επισκέπτονται κάθε χρόνο. Η έννοια και το περιεχόμενο της πολιτισμικής κληρονομιάς τα τελευταία χρόνια διευρύνονται περικλείοντας πλέον όλα τα στοιχεία της ανθρώπινης δημιουργικότητας και έκφρασης, τα οποία συναντώνται τόσο σε υλική όσο και σε άυλη μορφή. Πιο συγκεκριμένα, υλικά νοούνται αντικείμενα που σχετίζονται με τον πολιτισμό και αποτελούν έκφραση του, όπως αρχαιολογικά ευρήματα, πίνακες ζωγραφικής, σχέδια, χαρακτηριστικά, ψηφιδωτά, γλυπτά, ιστορικά μνημεία και κτήρια, καθώς και αρχαιολογικοί επίγειοι, υπόγειοι ακόμα και υποβρύχιοι χώροι (Δρακωνάκη Μ. 2016). Ως άυλη κληρονομιά νοούνται τα διάφορα πνευματικά έργα του ανθρώπου και οτιδήποτε αποτελεί μαρτυρία του παραδοσιακού, λαϊκού και λόγιου πολιτισμού (Υπουργείο Πολιτισμού 2002)

Η σημασία των αρχαιολογικών χώρων των νησιών διαγράφεται και στον νόμο 3028/2002. Ο συγκεκριμένος νόμος προβλέπει χωροταξικές ρυθμίσεις που αναφέρονται στην χάραξη αρχαιολογικών χώρων και των γειτονικών περιοχών τους. Σε περίπτωση που οι αρχαιολογικοί χώροι βρίσκονται εκτός οριοθέτησης των επίσημων οικισμών, η ανάπτυξη της ζώνης (είτε για παραγωγικές δραστηριότητες είτε για κατασκευή κτιρίων) καθορίζεται ανάλογα τους νομοθετικούς κανονισμούς της ζώνης προστασίας. Σε περίπτωση που βρίσκονται εντός οριοθέτησης επίσημων οικισμών, κάθε είδους εργασία σε υφιστάμενα κτίρια απαιτεί άδεια από ειδικό φορέα ελέγχου. Η ανέγερση νέων κτιρίων πρέπει να τηρεί αυστηρούς όρους και περιορισμούς για να μην αλλοιώνονται τα μορφολογικά χαρακτηριστικά του οικισμού. Για τα νησιά των Κυκλάδων η αρμόδια αρχή που ασχολείται με την διαχείριση των αρχαιολογικών χώρων είναι η Κυκλαδική Αρχαιολογική Υπηρεσία.

Συγκεκριμένα στην Σέριφο βρίσκουμε τα κυκλώπεια τείχη, τα οποία βρίσκονται στην κορυφή του ακρωτηρίου Κύκλωπας, όπου βλέπουμε υπολείμματα οχύρωσης καθώς και έναν πύργο που οι ντόπιοι ονόμασαν πύργο ή θρόνο του Κύκλωπα ή ψαρόπυργο, φαίνεται ότι κατασκευάστηκε για να εποπτεύει την σωστή λειτουργία των μεταλλείων που υπήρχαν στην περιοχή αλλά και για λόγους προστασίας από τις επιθέσεις στο λιμάνι του Μεγάλου Λιβαδιού, και σύμφωνα με τον θρύλο είναι και το σημείο όπου ο Πολύφημος πέταξε τον βράχο στον Οδυσσέα στο έπος του Ομήρου. Ακόμη εντοπίστηκε ο άσπρος πύργος στο Μεγάλο χωριό (ίσως η αρχαία πόλη) ο οποίος χρονολογείται στους ελληνιστικούς χρόνους. Σημαντικότερος όμως αρχαιολογικός χώρος είναι αυτός της χώρας, όπου βλέπουμε τον οικισμό να έχει οχυρωματική μορφή με αμυντικό χαρακτήρα όπως φαίνεται από τα σωζόμενα τμήματα του μεσαιωνικού ενετικού κάστρου, στο οποίο είναι εντοιχισμένο αρχαίο οικοδομικό υλικό. Τέλος στην Σέριφο υπάρχουν και δύο μουσεία, το Λαογραφικό Μουσείο Σερίφου και η Αρχαιολογική Συλλογή Σερίφου υπό την επίβλεψη του Υπουργείου Πολιτισμού.

3.2.2 Παραδοσιακοί Οικισμοί

Εκτός από τους αρχαιολογικούς χώρους, σημαντικό κομμάτι της πολιτισμικής κληρονομιάς είναι και οι παραδοσιακοί οικισμοί των νησιών. Αποτελούνται συνηθώς από μικρού μεγέθους οικισμούς (λιγότερο από 500 κάτοικοι), οι οποίοι προστατεύονται από την νομοθεσία λόγω των σημαντικών αρχιτεκτονικών και πολεοδομικών χαρακτηριστικών τους. Σύμφωνα με τα παραπάνω καταλαβαίνουμε ότι οι παραδοσιακοί οικισμοί είναι αναπόσπαστο κομμάτι της πολιτιστικής κληρονομιάς και μέρος της ταυτότητας του τόπου καθώς έχουν τόσο υλικά όσο και άυλα χαρακτηριστικά, η διατήρηση των οποίων απαιτεί ιδιαίτερη πολιτική και νομοθετικό πλαίσιο. Οι παράγοντες αλλοίωσης των παραδοσιακών οικισμών είναι η κλιματική αλλαγή, ο μαζικός τουρισμός, η αστική εξάπλωση κ.α. (Γιαννάκου Α. 2017).

Οι παραδοσιακοί οικισμοί των Κυκλάδων εντοπίστηκαν λαμβάνοντας υπόψη τους παρακάτω παράγοντες: (α) το φυσικό περιβάλλον για να αποφεύγονται καταστροφές που προκαλούνται από φυσικά φαινόμενα όπως οι άνεμοι που επικρατούν στην περιοχή, (β) οι κάτοικοι να έχουν πρόσβαση σε φυσικά λιμάνια και (γ) οι κάτοικοι να μπορούν να βρίσκονται είτε κοντά σε καλλιεργήσιμες περιοχές είτε σε φυσικά οχυρές θέσεις (Γιαννάκου Α. Έππας Δ. Ζέκα Δ. 2017). Οι οικισμοί που βρέθηκαν και χρονολογήθηκαν μεταξύ 6^{ου} και 9^{ου} αιώνα ήταν πάνω σε λόφους έτσι ώστε να έχουν θέα την θάλασσα και να προστατεύονται από τους πειρατές, τα σπίτια ήταν μικρά και κοντά το ένα στο άλλο με τα παράθυρα και τις πόρτες να είναι ανάλογα με το μέγεθος τους. Μετά το τέλος της πειρατείας άρχισαν να αναπτύσσονται μικροί οικισμοί σε παράκτιες περιοχές δίνοντας έτσι στους κατοίκους την απαραίτητη πρόσβαση στην θάλασσα, για να μπορούν να μετακινηθούν με τις βάρκες, καθώς δεν υπήρχε οδικό δίκτυο. Αυτοί οι παραδοσιακοί οικισμοί τις δεκαετίες του 1960 -1970 σε αρκετά νησιά των Κυκλάδων άρχισαν να αλλοιώνονται μορφολογικά κυρίως λόγω του αυξημένου τουριστικού φαινομένου (Τσάρτας Π. 2010). Εξαιτίας αυτών των φαινομένων η πολιτεία αναγκάστηκε να ορίσει νόμο για την προστασία των παραδοσιακών οικισμών (Γ.Ο.Κ. 1973) ο οποίος τροποποιήθηκε 4 χρόνια αργότερα με τον Ν. 622/1977 και συγκεκριμένα το άρθρο 4 που άλλαξε τις ρυθμίσεις του Γ.Ο.Κ. (Παπαπετρόπουλος 2004).

Σημαντικό έργο επίσης είχε επιτελέσει το Υπουργείο Αιγαίου (2000-2003) που είχε λάβει μέτρα για την διασφάλιση της συμβατικότητας των νέων κτιρίων και κατασκευών με την επικρατούσα αρχιτεκτονική με στόχο την προστασία και προβολή των νησιωτικών παραδοσιακών οικισμών. Η προστασία και ολοκληρωμένη διαχείριση των παράκτιων περιοχών και των νησιών - ιδίως των περιοχών που χαρακτηρίζονται από φυσική και πολιτιστική κληρονομιά - είναι μια σύνθετη, πολυδιάστατη και πολυτομεακή διαδικασία, στην οποία οι τοπικές κοινωνίες θα πρέπει να έχουν καθοριστικό ρόλο να διαδραματίσει (Paratheochari, Coccossis, 2019). Ο μοναδικός οικισμός που αναγνωρίστηκε ως παραδοσιακός στο νησί της Σερήφου είναι η χώρα με το Φ.Ε.Κ. 594/Δ.1978.

3.2.3 Το παραδοσιακό σπίτι στην Σέριφο

Στην αρχιτεκτονική της κατοικίας της Σεριφου επικρατεί αποκλειστικά η παράδοση της οριζόντιας στέγης του δώματος. Ο πιο διαδεδομένος τύπος σπιτιού είναι το πολυμέτωπο μακρινάρι, ο οποίος με αρκετά τυποποιημένη διαμόρφωση, μικρό μονόχωρο με πατάρι και κατά περίπτωση με μονόχωρη προσθήκη, αποτελεί τον κανόνα για τα κτίσματα της αγροτικής υπαίθρου. Στους οικισμούς όμως συναντάται διώροφο, δίχωρο και συχνά με συμμετρική όψη. Αρκετά διαδεδομένο είναι και το στενομέτωπο μακρινάρι με παλαιότερη την εφαρμογή του στα σπίτια του κάστρου. Όπως και με το πολυμέτωπο μακρινάρι έτσι και με το στενομέτωπο, στην ύπαιθρο έχουμε τα μονόχωρα ενώ στην Χώρα τα δίχωρα αλλά και πιο σύνθετα με πρόσθετους χώρους στο πλάι και με αναλογίες κάτοψης που πλησιάζουν τον τύπο της σάλας με τα δίδυμα σωματία στην μια πλευρά της. (Pappas C. L'urbanisme et l'architecture populaire dans les Cyclades, Paris 1957)

3.2.4 Το τοπίο

Η έννοια του τοπίου είναι πολυδιάστατη, διότι συνθέτετε από έναν γεωγραφικό χώρο, ο οποίος καθορίζεται αναλόγως το φαινόμενο που μελετάται, και εμπλέκεται με γεγονότα και επιπλέον έννοιες οι οποίες εναλλάσσονται και προσανατολίζονται σε διαφορετικές κατευθύνσεις. Ο όρος τοπίο είναι μία έννοια που προσδιορίζεται δύσκολα και το περιεχόμενο της συχνά ποικίλλει ανάλογα με τους τρόπους προσέγγισης που χρησιμοποιούμε για την κατανόηση του (Θεανώ Σ. Τερκενλή 1996).

Σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Σύμβαση για το Τοπίο (ELC): " ... το τοπίο είναι ένα περιοχή, όπως την αντιλαμβάνονται οι άνθρωποι, της οποίας ο χαρακτήρας είναι αποτέλεσμα της δράσης και της αλληλεπίδρασης φυσικών ή ανθρώπινων παραγόντων" (Συμβούλιο της Ευρώπης, 2000).

Το τοπίο συνδέεται με διάφορους τομείς της επιστήμης όπως την ανθρωπογεωγραφία, την φυσική γεωγραφία, την οικολογία, την κοινωνιολογία, τον σχεδιασμό, την ιστορία κ.α. Ειδικότερα για τις μελέτες που αφορούν το φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον η έννοια του τοπίου προσεγγίζεται με την μέγιστη επιστημονική ακρίβεια " τα τοπία είναι αποτέλεσμα της ώσμωσης υλικών και άυλων χαρακτηριστικών (Τσιλιμίγκας Γ. Κίζος Α. 2014).

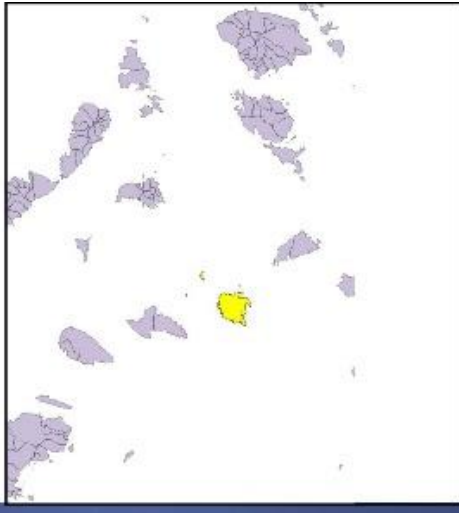
Στην περίπτωση της Σεριφου, το τοπίο του νησιού έχει μεγάλη ευπάθεια λόγω του ιδιαίτερου χαρακτήρα της φυσικής γεωγραφίας και των ιδιαιτεροτήτων των τοπικών κοινωνικοοικονομικών συστημάτων του, τα οποία συνοψίζονται ως εξής: (α) τον περιορισμένο χώρο (μικρό μέγεθος) (β) περιορισμένοι φυσικοί πόροι (γ) περιορισμένος πληθυσμός (Σπινάλης 2012). Σύμφωνα με τα παραπάνω καταλαβαίνουμε ότι λόγω του μικρού μεγέθους και της "απομόνωσης" από τον ηπειρωτικό τομέα της Ελλάδας, τα νησιά δημιούργησαν ένα δικό τους μοναδικό και εύαλωτο φυσικό και πολιτιστικό τοπίο.

3.3 Φυσικογεωγραφικός χώρος

3.3.1 Γεωμορφολογία

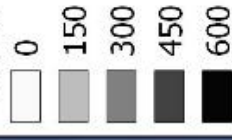
Η γεωλογική διάρθρωση της Σερίφου περιλαμβάνει την διείσδυση γρανοδιορίτη που καταλαμβάνει το κεντρικό και νότιο τμήμα του νησιού και περιβάλλεται από μια σειρά μεταϊζηματογενών πετρωμάτων τα οποία αντιπροσωπεύονται από μια ακολουθία γνευσίων, μαρμάρων και σχιστόλιθων. Επίσης συναντώνται περιορισμένης έκτασης ολοκαινικές αποθέσεις οι οποίες καλύπτουν τις πεδινές παράκτιες περιοχές. Οι ολοκαινικές αποθέσεις είναι παράκτιες, όπως χαλαρές άμμοι και ασύνδετες κροκάλες, αλλουβιακές αποθέσεις, όπως αργιλοαμμώδη υλικά με διάσπαρτες κροκάλες. Ο γρανοδιορίτης της Σερίφου καταλαμβάνει σχεδόν την μισή έκταση της επιφάνειας του νησιού, ενώ τα περιβάλλοντα πετρώματα του πλουτωνίτη απαντώνται σε μικρότερη αλλά σημαντική έκταση σε διάφορες θέσεις στο νησί και διακρίνονται σε τρεις στρωματογραφικές ενότητες. Στα νότια και νοτιοδυτικά του νησιού αποκαλύπτεται μια κατώτερη ενότητα λεπτόκοκκων παραγνευσίων, πάχους έως και εκατό πενήντα μέτρων. Η επόμενη συνιστάται από μάρμαρα, στη νοτιοδυτική Σέριφο το πάχος της ενότητας των μαρμάρων φτάνει μέχρι και τα εβδομήντα μέτρα. Στην κεντρική Σέριφο από την άλλη φτάνει μόνο μέχρι πέντε μέτρα. Η ανώτερη ενότητα συνιστάται από σχιστόλιθους, οι οποίοι καταλαμβάνουν κύρια τμήματα της βόρειας και δυτικής Σερίφου και εκτείνονται στα νοτιοανατολικά. Τοπικά εντοπίζονται συμπαγείς τράπεζες λευκού ασβεστικού μαρμάρου πάχους δύο μέτρων. Ένας αριθμός μεταμορφικών ζωνών επαφής έχει σχηματιστεί στην σχιστολιθική ενότητα. Οι υδροθερμικές δραστηριότητες παρήγαγαν άφθονα μετασωματικά skarn και αποθέσεις κοιτασμάτων. Τέλος βλέπουμε και ένα μεμονωμένο οφιολιθικό σώμα στο νοτιοδυτικό άκρο του νησιού.

Γεωλογικός Χάρτης Σερίφου



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Έδαφικό Υψόμετρο



Πηγή : Corernicus
Επιμέλεια: Κωστακόπουλος Π.



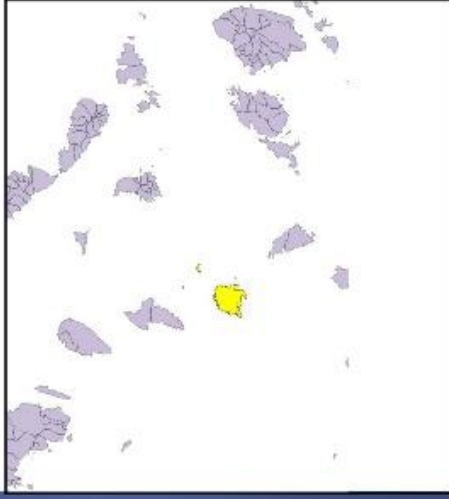
0 1000 μ

A horizontal scale bar with a vertical tick at the end, representing a distance of 1000 meters.

3.3.2 Υδρογεωγραφία

Στο σύμπλεγμα των Κυκλάδων δεν παρατηρούνται πολλά επιφανειακά νερά αλλά ούτε και υπόγεια. Όσον αφορά τις υδρογεωλογικές-υδρολιθολογικές συνθήκες της Σερίφου, βλέπουμε ότι στις αλλουβιακές αποθέσεις αναπτύσσεται ελεύθερος υδροφόρος ορίζοντας μέτριας υδροδυναμικότητας και υδροαποθηκευτικότητας λόγω του μικρού τους πάχους. Στα νοτιοδυτικά του νησιού, τα μάρμαρα παρουσιάζουν μεγάλο βαθμό υδροπερατότητας λόγω κερματισμού και αποκαρστώσεως αλλά το υπόγειο νερό καταλήγει κατευθείαν στην θάλασσα λόγω υδραυλικής επικοινωνίας με αυτήν. Στα μεταμορφωμένα και γρανιτικά πετρώματα αναπτύσσεται ασθενής και ασυνεχής ρογματικού τύπου υδροφορία στον μανδύα αποσάθρωσης. Οι χείμαρροι της Σερίφου που εκβάλουν στην θάλασσα είναι πολλοί και γενικά το νησί συνιστά ένα πεδίο διάβρωσης και αποκομιδής φερτών υλικών. Το ανάγλυφο του νησιού διασχίζεται από βαθιές κοιλάδες με μορφή ακτινοειδούς δικτύου και με σχετικά απότομες πλευρές. Όλα τα σημαντικά ρέματα πηγάζουν από τον Τρούλλο, τον ορεινό όγκο που βρίσκεται στο κέντρο του νησιού. Πιο συγκεκριμένα στην Σέριφο υπάρχουν πάνω από εκατό χείμαρροι, επτά από τους οποίους αποστραγγίζουν το 38% των επιφανειακών νερών του νησιού έχοντας εμβαδόν λεκάνης απορροής από 2,3 έως 7,5 τετραγωνικά χιλιόμετρα ξεκινώντας από το κεντρικό οροπέδιο. Το μέσο υψόμετρο των λεκανών είναι τριακόσια πενήντα μέτρα. Στους χείμαρρους η επιφανειακή απορροή αρχίζει σχεδόν αμέσως μετά τις πρώτες βροχές, λόγω της μικρής υδροπερατότητας των γρανοδιοριτών και των άλλων πετρωμάτων (εκτός μαρμάρων). Έτσι με μια αυξημένη έντασης βροχή(συνήθως στις μεγάλες βροχοπτώσεις κατά την διάρκεια του χειμώνα), το νερό απορρέει επιφανειακά, ενώ μετά συντηρείται μια ροή στους χείμαρρους από τις πολυάριθμες πρόσκαιρες μικροπηγές που ενισχύουν την προερχόμενη από τις μόνιμες πηγές ροή του νερού. Η μεγαλύτερη λεκάνη απορροής του νησιού είναι αυτή του Λιβαδιού με εμβαδόν 7,5 τετραγωνικά χιλιόμετρα. Τα ρέματα που διέρχονται από το Λιβάδι και εκβάλλουν στον όρμο είναι η Νόχτα και η Σέριφος. Το ρέμα της Νόχτα έχει υδρολογική λεκάνη 6,61 τετραγωνικά χιλιόμετρα με κλίση 30,5%, συνολικό μήκος υδρογραφικού δικτύου τα 19 χιλιόμετρα και πυκνότητα 2,43 χιλιόμετρα ανά τετραγωνικά χιλιόμετρα(km/km²). Από την άλλη το Σέριφος έχει υδρολογική λεκάνη έκτασης 10,53 τετραγωνικά χιλιόμετρα, μέση κλίση 23,7%, μήκος υδρογραφικού δικτύου 25,6 χιλιόμετρα και πυκνότητα 2,43 χιλιόμετρα ανά τετραγωνικά χιλιόμετρα (km/km²).

Γεωλογικός Χάρτης Σερίφου



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Έδαφικό Υψόμετρο

0

150

300

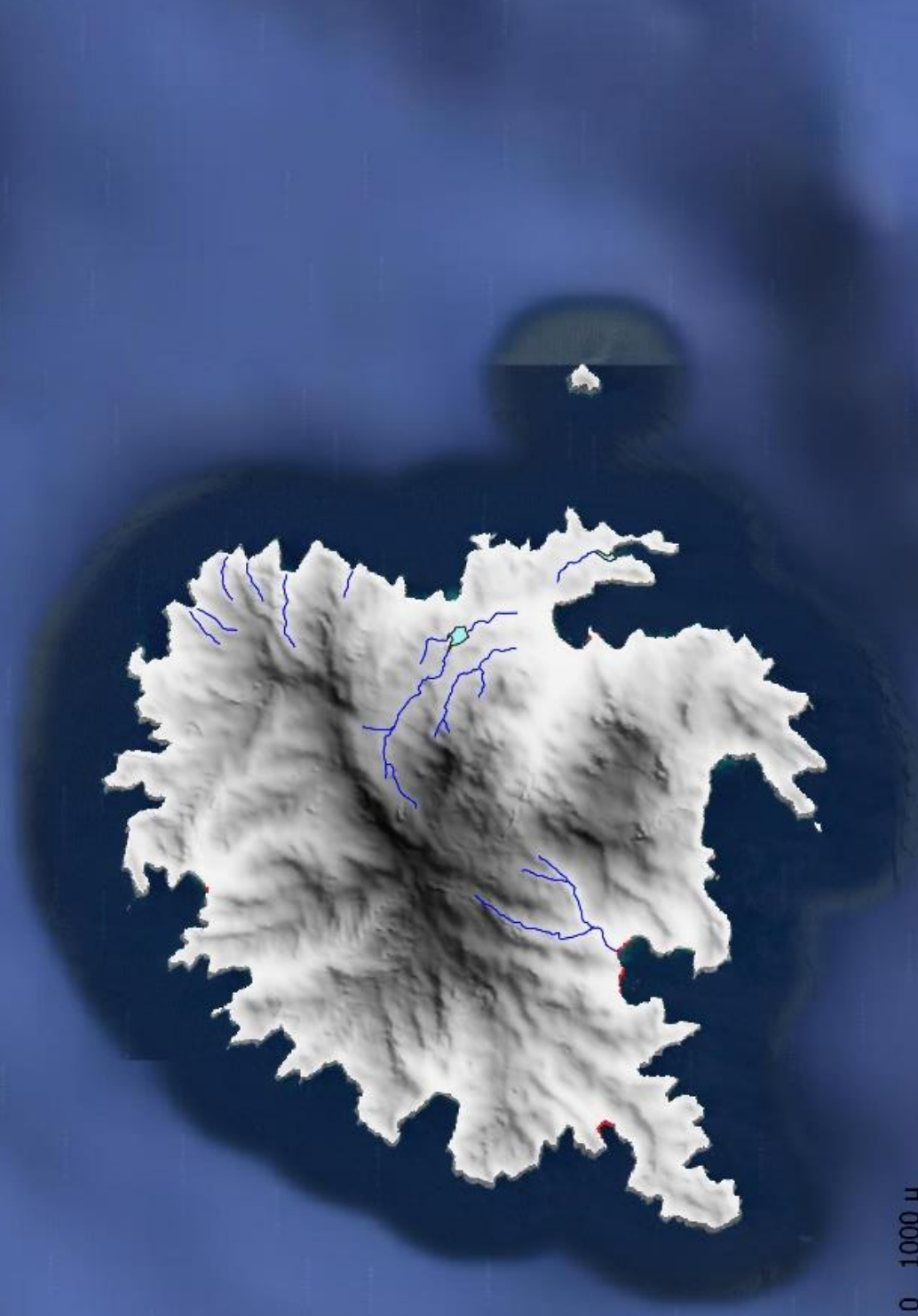
450

600

Υδρογραφικό δίκτυο

Λιμνοδεξαμενή

Πηγή : Corepnicus
Επιμέλεια: Κωστακόπουλος Π.



0 1000 μ

3.3.3 Φυσικές Καταστροφές

Φυσικός κίνδυνος είναι κάθε φυσικό φαινόμενο ή φυσική διαδικασία που ενέχει κάποια πιθανότητα να προκαλέσει μια μικρής ή μεγάλης κλίμακας καταστροφή στο ανθρωπογενές ή/και στο φυσικό περιβάλλον. Για παράδειγμα ένας σεισμός 3 Richter έχει μηδενικές πιθανότητες να προκαλέσει καταστροφή για αυτό δεν θεωρείται φυσικός κίνδυνος. Το ίδιο και ένας άνεμος 2-3 Beaufort. Σε αντίθεση με έναν σεισμό 7 Richter ή έναν άνεμο 9 Beaufort που μπορούν να προκαλέσουν καταστροφή και θεωρούνται φυσικοί κίνδυνοι. Τα είδη των φυσικών κινδύνων είναι: (α) κοσμικοί, η προέλευσή τους είναι εκτός πλανήτη (κοσμικό διάστημα) (β) ατμοσφαιρικοί, η προέλευσή τους από την ατμόσφαιρα (μετεωρολογικά φαινόμενα) (γ) γεωλογικοί, η προέλευσή τους από το στερεό τμήμα της γης (δ) υδρολογικοί, ο κίνδυνος παράγεται ή εξελίσσεται στην υδρόσφαιρα δηλαδή το νερό (ε) βιολογικοί, η προέλευσή από βιολογικές διαδικασίες. (Παπαδόπουλος Γ.)

Πιο συγκεκριμένα στην Σέριφο από φυσικές καταστροφές έχουμε μια μεγάλη πλημμύρα στις 01/02/2003. Τα αίτια για την δημιουργία αυτής της καταστροφής ήταν οι έντονες τοπικές καταιγίδες και η υπερχειλίση ρεμάτων. Ως αποτέλεσμα είχαμε την καταστροφή του οδικού δικτύου. Η συχνότητα εμφάνισης του φαινομένου είναι αρκετά συχνή (περίπου κάθε δέκα χρόνια). Οι επιπτώσεις του φαινομένου το 2003 ήταν, καταστροφές σε κατοικημένες περιοχές, κύριες υποδομές, τον αγροτικό-κτηνοτροφικό τομέα και στην πολιτισμική κληρονομιά (σπίτια, καταστήματα, οδικό δίκτυο, δίκτυα ύδρευσης, καλλιέργειες και παραδοσιακούς οικισμούς). Μετά από λίγες μέρες επιβεβαιώθηκε ότι ήταν φυσική υπερχειλίση χειμάρρων αλλά και ανύψωση υπόγειων νερών με αποτέλεσμα να προκληθούν τα παραπάνω γεγονότα. Για την αντιμετώπιση και πρόληψη τέτοιων παρόμοιων καταστροφών, έχουμε το Φ.Ε.Κ. 543/Β/6.5.2003 «Οριοθέτηση περιοχών και πιστωτικές διευκολύνσεις για την αποκατάσταση των ζημιών από τις πλημμύρες του Φεβρουαρίου 2003 στις νήσους Νάξο, Πάρο, Αντίπαρο, Τήνο, Άνδρο, Σύρο, Σερίφου και Σίφνου του νομού Κυκλάδων». Για την αντιπλημμυρική προστασία μελετήθηκαν έργα οριοθέτησης και διευθέτησης ρεμάτων, πραγματοποιείται καθαρισμός ρεμάτων και επενδύσεις τάφρων οδών, κατασκευάζονται τοίχοι αντιστήριξης πρανών και οχετοί όπου χρειάζεται. Ειδικότερα: (α) οριοθέτηση-διευθέτηση στο ρέμα Αυλόμωνα και κατασκευή υποδομών για την διασφάλιση της απορροής από υπερχειλίση φράγματος και τον διαχωρισμό από την κύρια δημοτική οδό, (β) έργο διαχείρισης απορροής όμβριων από Βόρειο περιφερειακό δρόμο για την αντιπλημμυρική προστασία της παραλιακής ζώνης Λιβαδιού (γ) αντιπλημμυρικά έργα Λιβαδιού-Νόχτα.

3.4 Ανθρωπογεωγραφικός χώρος

3.4.1 Δημογραφική Ανάλυση

Η Σέριφος είναι μικρό σε έκταση νησί και είναι φυσικό και ο μόνιμος πληθυσμός της να είναι λίγα άτομα, σε αντίθεση με τα καλοκαίρια που λόγω του τουρισμού γεμίζει από ανθρώπους όπως και τα υπόλοιπα νησιά του Αιγαίου. Είναι πιο πυκνοκατοικημένη στο ανατολικό της τμήμα, καθώς εκεί βρίσκεται το λιμάνι του νησιού και οι μεγαλύτεροι οικισμοί του με αποτέλεσμα να συγκεντρώνονται όλες οι παροχές σε αυτό το σημείο και να δημιουργούνται περισσότερες θέσεις εργασίας για τους ντόπιους, αν και οι περισσότεροι έχουν εποχική εργασία λόγω του τουρισμού.

Το 1991 η Σέριφος κατοικούνταν συνολικά από 1.095 άτομα με μεγαλύτερες δημοτικές ενότητες αρχικά της Χώρας Σεριφου με 312 άτομα, το Λιβιάδι με 282 άτομα της Παναγίας με 139 και της Γαλανής με 75 άτομα ενώ όλες οι υπόλοιπες δημοτικές ενότητες αποτελούνταν από λιγότερες από 60 κατοίκους

Στην απογραφή του 2001 υπάρχει αύξηση πληθυσμού στο νησί της Σεριφου με τους κατοίκους να φτάνουν τους 1.262. Αυτή την φορά με μεγαλύτερο σε πλήθος οικισμό το Λιβιάδι που έφτασε τα 450 άτομα, δεύτερο μεγαλύτερο την Χώρα Σεριφου, τρίτο τον οικισμό Παναγία με 86, τέταρτον την Γαλανή με 67 και όλους τους υπόλοιπους οικισμούς με λιγότερους από 60 κατοίκους τον καθένα.

Τέλος στην καταγραφή το 2011 ο πληθυσμός ανέρχεται στους 1.420 κατοίκους. Σύμφωνα λοιπόν με τα δεδομένα της ΕΛ.ΣΤΑΤ. η Σέριφος παρουσιάζει σταθερή αύξηση στον πληθυσμό της από το 1991 έως το 2011 καθώς ανάμεσα σε αυτές τις δύο δεκαετίες έχουμε 150 περίπου άτομα παραπάνω από κάθε προηγούμενη απογραφή.

3.4.2 Κοινωνικοοικονομική Ανάλυση

Η ενασχόληση των κατοίκων του νησιού της Σεριφου στον πρωτογενή τομέα ήταν για πάρα πολλά χρόνια αποκλειστική λόγω των μεταλλείων. Το έδαφος της Σεριφου, πλούσιο σε κοιτάσματα μεταλλεύματος έγινε πηγή πλούτου για την οικογένεια Γρόμαν, που ανέλαβε την εξόρυξη κυρίως σιδηρομεταλλεύματος, παίρνοντας τη διοίκηση της εταιρείας "Σέριφος – Σηλιαλέζα". Την εταιρεία ίδρυσε η γαλλική μεταλλευτική εταιρεία του Λαυρίου και το νεοκλασικό κτίριο όπου στεγαζόταν το διοικητήριο της εταιρείας υπάρχει ακόμα και βρίσκεται στον οικισμό Μεγάλο Λιβιάδι στη νοτιοδυτική πλευρά της Σεριφου. Η εκμετάλλευση του ορυκτού πλούτου της Σεριφου από τον Αιμίλιο Γρόμαν, ξεκίνησε το 1885, οπότε και συμβλήθηκε με την εταιρεία. Ο Γρόμαν ανάγκασε στην ουσία πολλούς κατοίκους του νησιού να δουλέψουν στις στοές ζητώντας να του εκχωρήσουν τα χωράφια τους ή αναγκάζοντάς τους να του τα δώσουν, δίνοντάς τους ένα ισχνό μεροκάματο. Την περίοδο αυτή ο πληθυσμός του νησιού αυξήθηκε περίπου κατά 2000 άτομα, καθώς ήρθαν στο νησί εργάτες και από άλλα νησιά του Αιγαίου (Πάρος, Κάρπαθος, Αμοργός κα.) αλλά και από άλλες περιοχές της Ελλάδας, για να δουλέψουν στα

μεταλλεία. Οι συνθήκες εργασίας στα ορυχεία ήταν πολύ σκληρές, ενώ σύμφωνα με τους ιστορικούς, χιλιάδες εργατών ξεψύχησαν στις στοές των ορυχείων, λόγω των απάνθρωπων συνθηκών εργασίας αλλά και λόγω έλλειψης μέτρων ασφαλείας. Η εκμετάλλευση των εργατών συνεχίστηκε και μετά τη διαδοχή του Αιμίλιου Γρόμαν από τον γιο του Γεώργιο. Οι εργάτες ήταν αναγκασμένοι να παρουσιάζονται στις στοές το ξημέρωμα και να φεύγουν με τη δύση του ηλίου (e-serifos.com). Πλέον μετά το κλείσιμο των μεταλλείων, δεν υπάρχουν πολλοί οι οποίοι να ασχολούνται με τον πρωτογενή τομέα. Οι σημαντικότεροι λόγοι που δεν βοηθούν στην ανάπτυξη του αγροτικού κλάδου είναι, ο μεγάλος αριθμός μικρών σε μέγεθος εκμεταλλεύσεων, ο πολυτεμαχισμός, ο ανταγωνισμός, το πρόβλημα της υφαλμύρωσης αλλά και το κόστος λειτουργίας, δεν βοηθούν στην ανάπτυξη του αγροτικού κλάδου. Όσοι ασχολούνται (μελισσοκόμοι, κτηνοτρόφοι), προσφέρουν υψηλής ποιότητας προϊόντα παρότι το έδαφος του νησιού δεν βοηθάει καθόλου. Από την άλλη, για τον πρωτογενή τομέα, ο κλάδος της Αλιείας είναι ιδιαίτερα σημαντικός, η παραγωγή του οποίου απολαμβάνει προτίμησης στην εγχώρια αγορά και έχει καταλάβει καλή θέση στις εξαγωγικές αγορές. Επίσης, οι υδατοκαλλιέργειες αποτελούν έναν ιδιαίτερα σημαντικό κλάδο για την οικονομία της Περιφέρειας. Σε πολλά σημεία της Σερίφου υπάρχουν εκατοντάδες αιγοπρόβατα, επίσης υπάρχουν πολλοί διάσπαρτοι αμπελώνες, καθώς επίσης η Σέριφος είναι γνωστή για την κάπαρη που ευδοκίμει σε όλο το νησί ακόμη και στους δρόμους και τα σπίτια.

Σε αντίθεση με τον πρωτογενή τομέα, ο δευτερογενής τομέας στο νησί της Σερίφου δεν απασχολεί πλήθος ατόμων. Η αδυναμία εκμετάλλευσης οικονομικών κλίμακας υπήρξε πάντα ο βασικός ανασταλτικός παράγοντας στην ανάπτυξη του δευτερογενή τομέα παραγωγής της Σερίφου και γενικότερα της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου. Το μικρό μέγεθος των μικρομεσαίων επιχειρήσεων, το οποίο αποτελεί και την πλειοψηφία των επιχειρήσεων, δεν επιτρέπει την αξιοποίηση προγραμμάτων για την εφαρμογή επενδυτικών σχεδίων που κατ' ουσίαν αναφέρονται σε πολύ μεγαλύτερα μεγέθη επιχειρήσεων (insete.gr). Ο τομέας της μεταποίησης είναι σταθερά περιορισμένος και αφορά την επεξεργασία της αγροτικής και κτηνοτροφικής παραγωγής όπως τυρί, άλλα γαλακτοκομικά προϊόντα, κρασί, ρακί και ούτω καθεξής καθώς όσοι ασχολούνται με την κτηνοτροφία ή έχουν αμπέλια κάνουν μόνοι τους την μεταποίηση. Όσον αφορά την μεταποίηση, αυτή γίνεται από κάποιους γυναικείους συνεταιρισμούς στο νησί (παραδοσιακά προϊόντα, γλυκά του κουταλιού κ.α.)

Λόγω της γεωγραφικής της θέσης, η Σέριφος έχει ως κύριο εισόδημα της τον τριτογενή τομέα λόγω του τουρισμού. Ο τουρισμός απασχολεί κάθε χρόνο μεγάλο ποσοστό των εργατών στην Σέριφο, καθώς ακόμη και στην υπόλοιπη Ελλάδα. Λόγω των λίγων κατοίκων κάθε χρονιά έρχονται εργάτες του τομέα του τουρισμού από όλη την Ελλάδα καθώς αναζητούν κάποια θέση εργασίας στο νησί της Σερίφου και σε άλλα νησιά των Κυκλάδων μιας και υπάρχει πολύ ραγδαία ανάπτυξη. Εκτός από τις δραστηριότητες που σχετίζονται με τον τουρισμό, η ενασχόληση με τον τριτογενή τομέα παραγωγής αφορά την λειτουργία μαγαζιών γενικού εμπορίου (είδη διατροφής κ.α.) Η Δημοτικές Ενότητες Λιβαδιού και Χώρας Σερίφου συγκεντρώνουν το μεγαλύτερο μέρος του συνόλου των εμπορικών καταστημάτων, ενώ στα χωριά συναντώνται μικρά μαγαζιά γενικού εμπορίου.

3.5 Εκτός Σχεδίου Δόμηση στην περιοχή

Οι λόγοι που το θεσμικό πλαίσιο για τον εξωαστικό χώρο χαρακτηρίζεται ως η ‘‘μαύρη τρύπα’’ του σχεδιασμού, είναι η εξέλιξη της πολεοδομικής νομοθεσίας από το 1923 έως και σήμερα, όπου η πρόσληψη του εξωαστικού χώρου αφορούσε την πρόσβαση στα αγροτικά αγροτεμάχια, τα οποία βρισκόντουσαν σε περιοχές όπου δεν έφτανε το οδικό δίκτυο. Αυτά τα τυφλά οικόπεδα έχουν την δυνατότητα στα νησιά του Αιγαίου να οικοδομηθούν και να γίνουν βίλλες και συγκροτήματα 200 τ.μ. και με την προσθήκη πισίνας. ‘‘Όπως είναι λογικό, αυτό το σύστημα χωρικές οργάνωσης δεν μπορεί να στηριχθεί στο σήμερα, αλλά παρόλα αυτά, ακόμη και σήμερα εξακολουθεί να χρησιμοποιείται ως μια ψευδαίσθηση τήρησης κανόνων και ρύθμισης του χώρου. Έπειτα με την άνοδο του τουριστικού φαινομένου, έγιναν ευκαιριακού τύπου παρεμβάσεις στο πλαίσιο, εισάγοντας κάποιες βασικές ρυθμίσεις για τις παραγωγικές δραστηριότητες του κλάδου του τουρισμού, δίνοντας μια προνομιακή θέση. Η εκτός σχεδίου δόμηση, έχει δημιουργήσει και πολλές παραμορφώσεις, που έχουν εγκατασταθεί στον χώρο δημιουργώντας βλάβες στο τοπίο με την πρόφαση επιχειρηματικής πρωτοβουλίας, με την χρήση παρεκκλίσεων και με διάφορα τεχνάσματα. Σύμφωνα με τους παρακάτω χάρτες βλέπουμε πως η εκτός σχεδίου δόμηση στο νησί της Σερίφου είναι πολύ διαδεδομένη και όπως είναι φυσιολογικό πολλά από τα εκτός σχεδίου δεν έχουν ακολουθήσει κατά γράμμα τις διατάξεις του Φ.Ε.Κ. Βλέπουμε επίσης ότι τα περισσότερα οικήματα βρίσκονται στα ανατολικά και μάλιστα είναι και πυκνοκατοικημένα, ενώ στο κέντρο του νησιού και πιο δυτικά παρατηρούνται οι περισσότερες παραβάσεις.

3.6 Σχολιασμός του Φ.Ε.Κ.

Όπως όλα τα νησιά των Κυκλάδων έτσι και η Σέριφος στο Φ.Ε.Κ. το οποίο αναφέρεται καθαρά στο νησί, στις δυνατότητες και τις ανάγκες του. Χωρίς λοιπόν η Σέριφος να αποτελεί εξαίρεση ο χάρτης του Φ.Ε.Κ. είναι σκαναρισμένος για να τροποποιηθεί σε ηλεκτρονική μορφή και όχι να δημιουργηθεί ένας νέος χάρτης ηλεκτρονικά εφόσον η τεχνολογία και τα Σ.Γ.Π. έχουν εξελιχθεί σε σχέση με την ημερομηνία σύνταξης του χάρτη αυτού. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα ο χάρτης και το υπόμνημα να μην μπορούν να διαβαστούν. Το συγκεκριμένο τεύχος εκδόθηκε στις 24 Οκτωβρίου 2002 με πρόεδρο της Δημοκρατίας τον Κ. Στεφανόπουλο και Υπουργό Αιγαίου τον Ν. Σηφουνάκη. Σύμφωνα με το άρθρο 3 του Φ.Ε.Κ. αυτού, σε περιοχές Εκτός Δόμησης για την ανέγερση κτιρίων κατοικίας, γραφείων, καταστημάτων και κτιρίων αναψυχής η μέγιστη επιτρεπόμενη δομήσιμη επιφάνεια είναι 150 τ.μ. και σε κάθε περίπτωση η μέγιστη επιφάνεια δεν μπορεί να είναι πάνω από 180 τ.μ. Τα οικήματα πρέπει επίσης να είναι μονώροφα με μέγιστο ύψος τα 4,5 μέτρα. Ακόμη, επιτρέπεται ανέγερση κτιρίων κτηνοτροφικών εγκαταστάσεων ή μονάδων μεταποίησης τοπικά παραγόμενων προϊόντων (οινοποιία), που έχουν όμως έγκριση από την εκάστοτε αρμόδια υπηρεσία Γεωργίας, Κτηνοτροφίας, Βιομηχανίας. Η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση για τέτοια οικήματα είναι τα 400 τ.μ. και το μέγιστο ύψος τα 7,5 μέτρα, ενώ για τα κτηνοτροφία – πτηνοτροφεία η χωροθέτησή τους πρέπει να γίνεται τουλάχιστον 500 μέτρα μακριά της γραμμής του αιγαίου. Όσον αφορά τις τουριστικές εγκαταστάσεις, για να γίνει ανέγερση ο μέγιστος επιτρεπόμενος όγκος αρχιτεκτονικών συνόλων που δημιουργούνται ανά γήπεδο δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα 4.800 κ.μ. (μέγιστη δόμηση 1.500 τ.μ.). Ο τρόπος δόμησής τους θα πρέπει να έχει την μορφή οικισμού με εξαίρεση τις απαραίτητες κεντρικές εγκαταστάσεις. Παράλληλα, για την δημιουργία ‘αυτοεξυπηρετούμενων καταλυμάτων’ και ενοικιαζόμενων επιπλωμένων δωματίων, η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση είναι 200 τ.μ., φυσικά μονώροφα με μέγιστο ύψος τα 4,5 μέτρα και ασφαλώς με έγκριση από τον Ε.Ο.Τ. Ο συντελεστής δόμησης εφαρμόζεται από τις διατάξεις 24/31.5.1985 Π.Δ. Τα νέα κτίρια επίσης πρέπει να έχουν λιτή γεωμετρική μορφή όπως τα επικρατούντα ιστορικά αρχιτεκτονικά πρότυπα. Οι νόμοι και οι κανόνες για την ανέγερση νέων κτιρίων είναι, ο μέγιστος κτιριακός όγκος να είναι 700 κ.μ. για διώροφα κτίρια και 400 κ.μ. για μονώροφα. Στα κτίρια όμως που ο όγκος είναι μεγαλύτερος του επιτρεπόμενου, επιβάλλεται διάσπαση του συνολικού κτιριακού όγκου, ώστε να δημιουργηθούν επιμέρους κτιριακοί όγκοι, η διάκριση των οποίων γίνεται είτε με την δημιουργία υψομετρικής διαφοράς, είτε με μετάθεση στην κάτοψη κατά την μία ή την άλλη κατεύθυνση (1 μέτρο τουλάχιστον). Οι όγκοι αυτοί μπορούν να βρίσκονται σε επαφή μεταξύ τους είτε να συνδέονται με ημιυπαίθριους χώρους ή αυλές δημιουργώντας έτσι ένα ενιαίο αρχιτεκτονικό σύνολο με ενότητα και συνοχή σύμφωνα με τοπικά πρότυπα. Όσον αφορά τους εξωτερικούς τοίχους, μπορούν να είναι κατασκευασμένοι από ότι υλικό θέλει ο καθένας αρκεί μετά να ασβεστωθούν για να μην χαλάσει η ομοιομορφία του νησιού. Τα ανοίγματα των σπιτιών πρέπει να είναι μικρά, με αναλογίες πλάτους/ ύψους 1/ 1,5 έως 1/ 2 και δεν θα υπερβαίνουν το 30% της επιφάνειας της αντίστοιχης όψης. Τα κουφώματα επιβάλλεται να είναι ξύλινα με εξωτερικά παντζούρια, τα οποία απαγορεύεται να παραμείνουν άχρωμα και

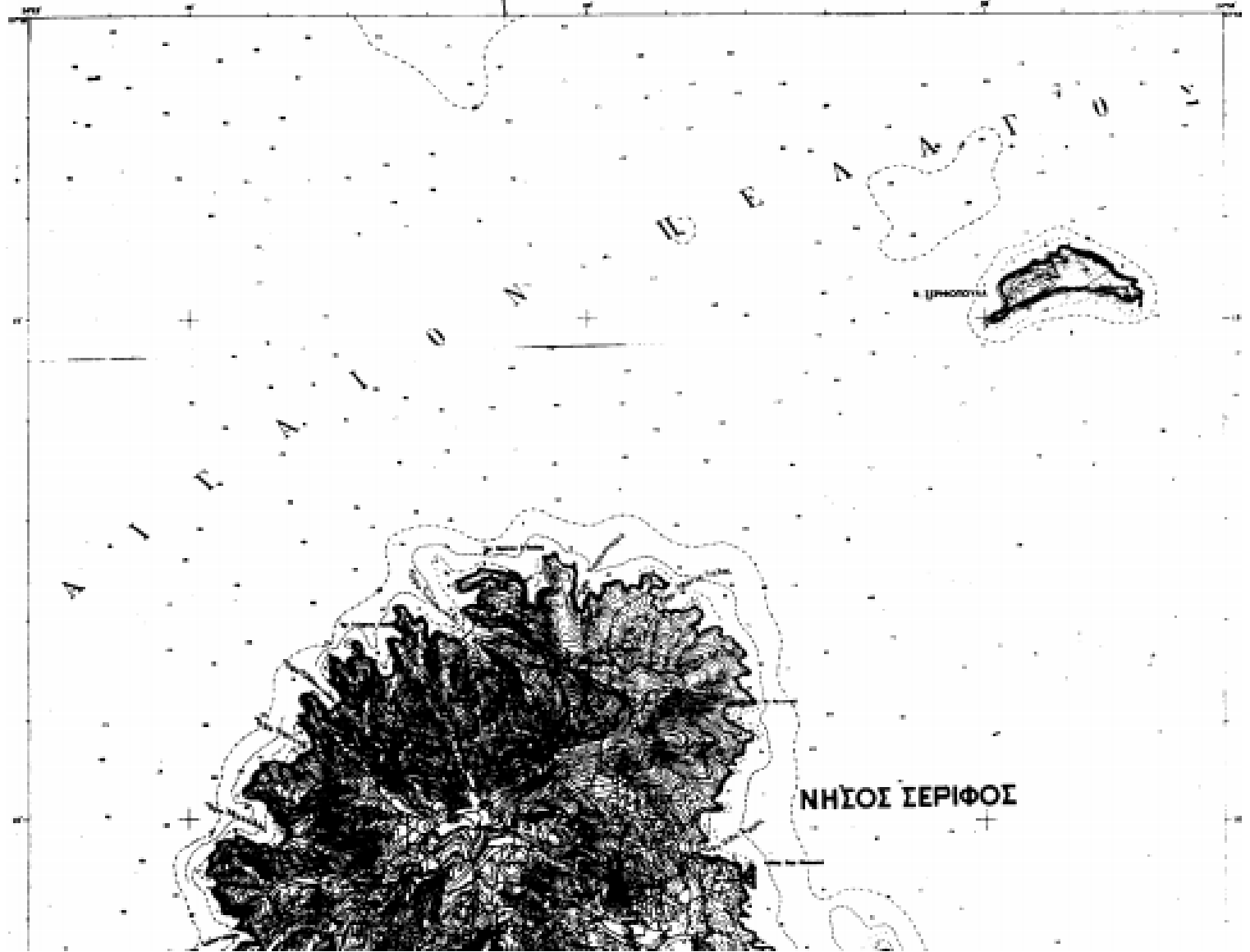
πρέπει να βαφτούν πράσινα, μπλε, γκρι, καφέ ή μουσταρδί σύμφωνα με το άρθρο 3 παράγραφος 11. Επιπλέον απαγορεύεται η ανέγερση κτισμάτων με την μορφή ανεμόμυλων επιτρέπεται όμως η αναστύλωση, η στατική ενίσχυση και η επισκευή ή εσωτερική διαρρύθμιση των ήδη υπαρχόντων ανεμόμυλων του νησιού. Απαγορεύεται κάθε εκσκαφή ή επιχωμάτωση στο γήπεδο εκτός από τις απολύτως απαραίτητες στο περίγραμμα ή για κατασκευή υπόγειας δεξαμενής. Επιτρέπεται η τοποθέτηση κλιματιστικών μόνο σε μεριές του σπιτιού που δεν φαίνεται εξωτερικά, κάθε στοιχείο παροχής (Ο.Τ.Ε. Δ.Ε.Η.) τοποθετούνται σε εσοχή στο σώμα ή την περιφραγή του κτιρίου. Τέλος επιτρέπεται η κατασκευή κτιρίων κοινής ωφέλειας ή πολιτιστικών δραστηριοτήτων κατά παράκληση των διατάξεων του άρθρου 3, μόνο μετά από έγκριση του υπουργού Αιγαίου εφόσον αυτός πάρει την γνώμη του Σ.Χ.Ο.Π. Υπουργείου Αιγαίου.

Παρατηρώντας τον παρακάτω χάρτη καταλαβαίνουμε πόσο εύκολο γίνεται να παρανομίσει κανείς, καθώς οι ισοϋψείς μπλέκονται με τα όρια των περιοχών και το οδικό δίκτυο ενώ ακόμη και το υπόμνημα δεν διαβάζεται. Δεν υπάρχει κανένα πρόβλημα για την δημιουργία ενός πεντάστερου ξενοδοχείου ή μιας πολυτελής βίλας, μιας και τα κόμματα της εξουσίας βοηθούν στην συγκάλυψη της παρανομίας λόγω προσωπικών συμφερόντων, μιας και στην χώρα μας υπάρχουν πελατιακές πολιτικές.

1:50,000 GREECE
1:50,000 GREECE

ΕΚΔΟΣΗ Ε.Υ.Ε. - 1978
EDITION HAGS - 1978

Ν. ΣΕΡΙΦΟΣ
NISOS SERIFOS



3.7 Υποδομές

Το οδικό δίκτυο και οι χερσαίες μεταφορές περιορίζονται κατά ανάγκη σε τοπικό επίπεδο νησιού και η σημασία τους είναι πάντοτε ανάλογη με το μέγεθος του χερσαίου χώρου που αφορούν και το μέγεθος των αναγκών που ικανοποιούν. Θα πρέπει να επισημάνουμε ότι πέρα από τον αριθμό των αυτοκινήτων των μόνιμων κατοίκων, το οδικό δίκτυο της Σερίφου, επιβαρύνεται με έναν επίσης υψηλό αριθμό αυτοκινήτων των τουριστών της καλοκαιρινής περιόδου. Το μοναδικό λιμάνι του νησιού και βρίσκεται στη νοτιοανατολική πλευρά της Σερίφου. Εξυπηρετεί κυρίως την επιβατική και εμπορευματική κίνηση του νησιού. Επίσης, το λιμάνι διαθέτει σύγχρονη μαρίνα με ειδικούς χώρους πρόσδεσης σκαφών (ταχύπλων και ιστιοφόρων). Αν και δεν υπάρχει κάποιος αερολιμένας στο νησί της Σερίφου, υπάρχει ελικοδρόμιο, κυρίως για σοβαρά περιστατικά υγείας, όπου γίνεται αεροδιακομιδή των ασθενών σε κάποιο μεγάλο νοσοκομείο της ηπειρωτικής Ελλάδας. (insete.gr).

3.8 Άτλας Σερίφου

Για την παρουσίαση του δομημένου εδάφους της Σερίφου κατασκευάσα τον παρακάτω Άτλα όπου έκανα και διαχωρισμό των κτιρίων σε εντός και εκτός ορίων οικισμού. Αρχικά δημιούργησα έναν κάρναβο κλίμακα 1:10.000 ανά κελί (δημιουργώντας 36 κελιά).. Τα θεσμικά όρια των οικισμών είναι από φωτογραφίες του e-remote sensing, οι οποίες γεωαναφέρθηκαν στο σύστημα ΕΓΣΑ και ψηφιοποιήθηκαν σε κλίμακα 1:5.000 . Όσον αφορά την ψηφιοποίηση των κτιρίων, η παρουσία των ορίων, έκανε πιο εύκολο το έργο μου να ξεχωρίσω τα εντός από τα εκτός ορίων οικισμών οικήματα. Η ψηφιοποίηση έγινε με υπόβαθρο το raster του κτηματολογίου και τα κτίρια ψηφιοποιήθηκαν σε κλίμακα 1:1000. Τα κτίρια που είναι κτισμένα εντός των ορίων του οικισμού είναι ψηφιοποιημένα με πράσινο χρώμα, ενώ αυτά που βρίσκονται εκτός ορίων οικισμού, με κόκκινο. Κατά την διάρκεια αυτής της διαδικασίας αντιμετώπισα πρόβλημα σε αρκετά σημεία του νησιού, καθώς δεν ήταν ξεκάθαρο εάν ο χώρος ήταν δομημένος ή όχι λόγω της ανάλυσης του υπόβαθρου. Ως δομημένος, θεωρήθηκε ο χώρος όπου παρουσιαζόντουσαν άσπρα δώματα στον χάρτη του κτηματολογίου. Επίσης κάποια σημεία με γαλάζιο και γκρι χρώμα καθώς είχαν σχήμα δώματος. Δεν ψηφιοποιήθηκαν χωράφια, αυλές, οι πισίνες, ένα σημείο νοτιοανατολικά του οικισμού Ράμου όπου φαίνονται ξεκάθαρα μια σειρά από φωτοβολταϊκά και ένα ακόμη σημείο στο κέντρο του νησιού όπου υπάρχει ελικοδρόμιο, πιθανόν για αεροδιακομιδή. Τέλος σημαντικό εύρημα για την εργασία είναι ότι από τον δομημένο χώρο μόλις το 50,5% βρίσκεται εντός ορίων οικισμού ενώ το υπόλοιπο 49,5% βρίσκεται δομημένο σε περιοχές έξω από τα όρια των οικισμών.

Άτλας για την Εκτός Σχεδίου Δόμηση στο νησί της Σερίφου



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

□ Καναβος

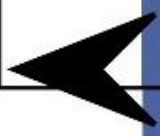
Δόμηση

■ Εκτός θεσμικών ορίων

■ Εντός θεσμικών ορίων

— Θεσμικά όρια

Πηγή: e-portfolio
Επιμέλεια: Κωστακόπουλος Π.



0 100 μ.

Άτλας για την Εκτός Σχεδίου
Δόμηση στο νησί της
Σερίφου



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

□ Κανάβος

Δόμηση

■ Εκτός θεσμικών ορίων

■ Εντός θεσμικών ορίων

— Θεσμικά όρια

Πηγή: e-portfolio
Επιμέλεια: Κωστακόπουλος Π.



0 100 μ.



Άτλας για την Εκτός Σχεδίου
Δόμηση στο νησί της
Σερίφου



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

□ Κανάβος

Δόμηση

■ Εκτός θεσμικών ορίων

■ Εντός θεσμικών ορίων

— Θεσμικά όρια

Πηγή: e-portfolio
Επιμέλεια: Κωστακόπουλος Π.



0 100 μ.



Άτλας για την Εκτός Σχεδίου Δόμηση στο νησί της Σερίφου



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

□ Κανάβος

Δόμηση

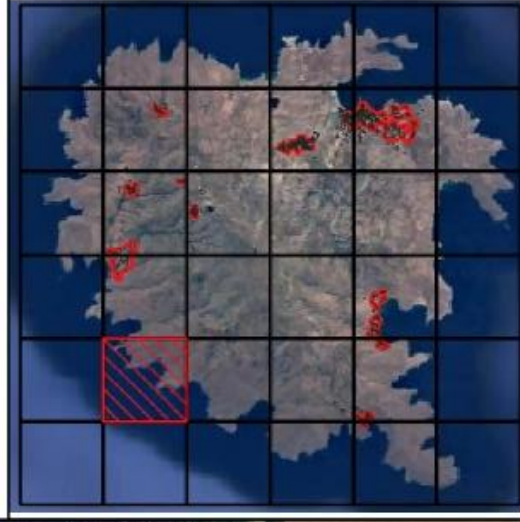
■ Εκτός θεσμικών ορίων

■ Εντός θεσμικών ορίων

— Θεσμικά όρια

Πηγή: e-portfolio
Επιμέλεια: Κωστακόπουλος Π.

Άτλας για την Εκτός Σχεδίου
Δόμηση στο νησί της
Σερίφου



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

□ Κανάβος

Δόμηση

■ Εκτός θεσμικών ορίων

■ Εντός θεσμικών ορίων

— Θεσμικά όρια

Πηγή: e-portfolio
Επιμέλεια: Κωστακόπουλος Π.



0 100 μ.



Άτλας για την Εκτός Σχεδίου
Δόμηση στο νησί της
Σερίφου



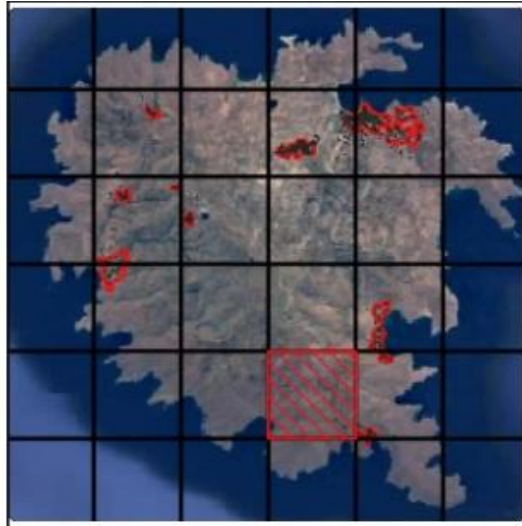
ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- Κανάβος
- Δόμηση
- Εκτός θεσμικών ορίων
- Εντός θεσμικών ορίων
- Θεσμικά όρια

Πηγή: e-portfolio
Επιμέλεια: Κωστακόπουλος Π.



Άτλας για την Εκτός Σχεδίου
Δόμηση στο νησί της
Σερίφου



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

□ Κανάβος

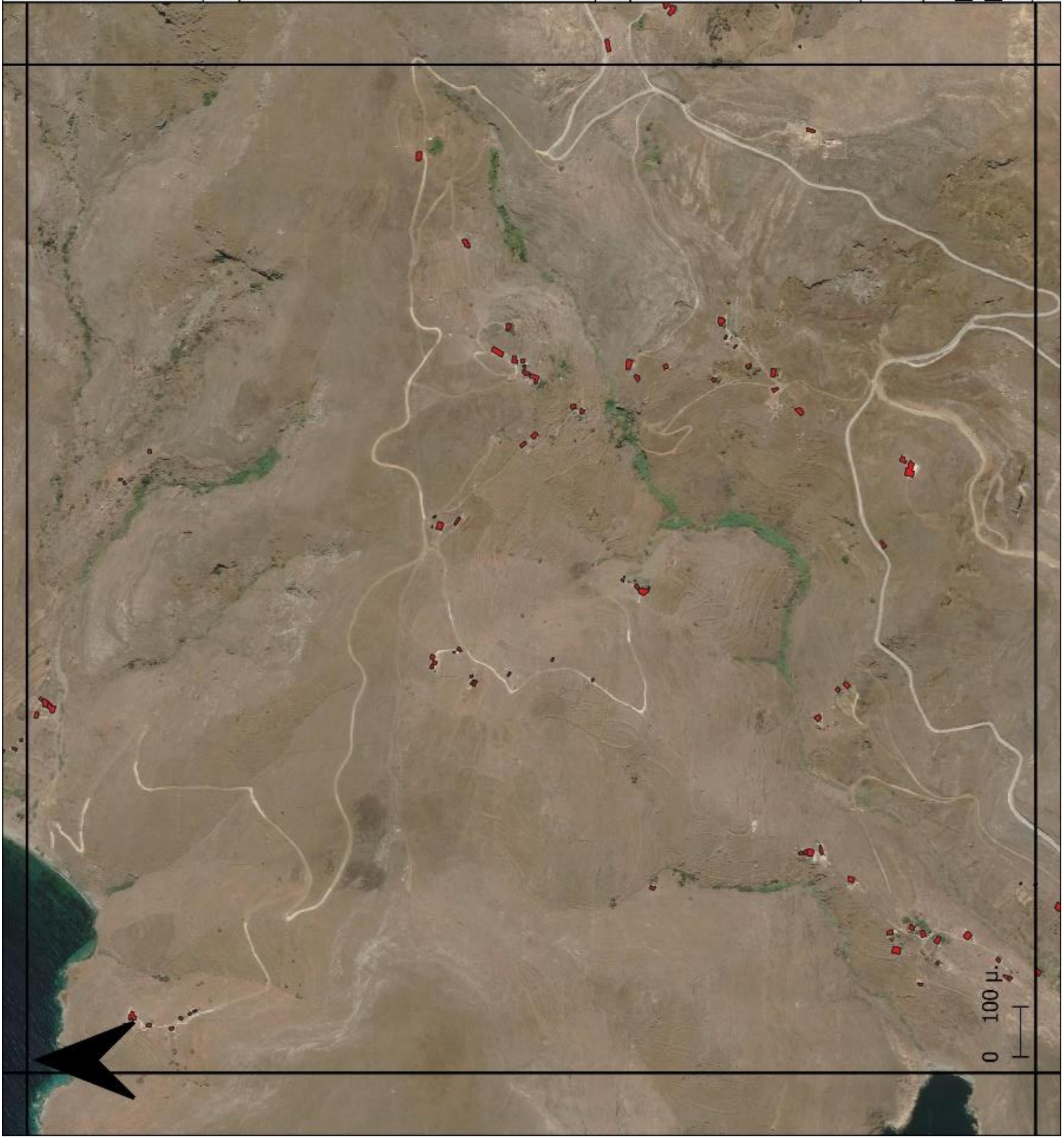
Δόμηση

■ Εκτός θεσμικών ορίων

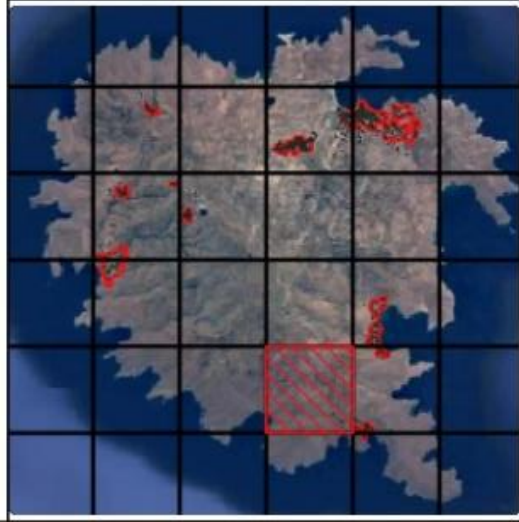
■ Εντός θεσμικών ορίων

— Θεσμικά όρια

Πηγή: e-portfolio
Επιμέλεια: Κωστακόπουλος Π.



Άτλας για την Εκτός Σχεδίου
Δόμηση στο νησί της
Σερίφου



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

□ Κανάβος

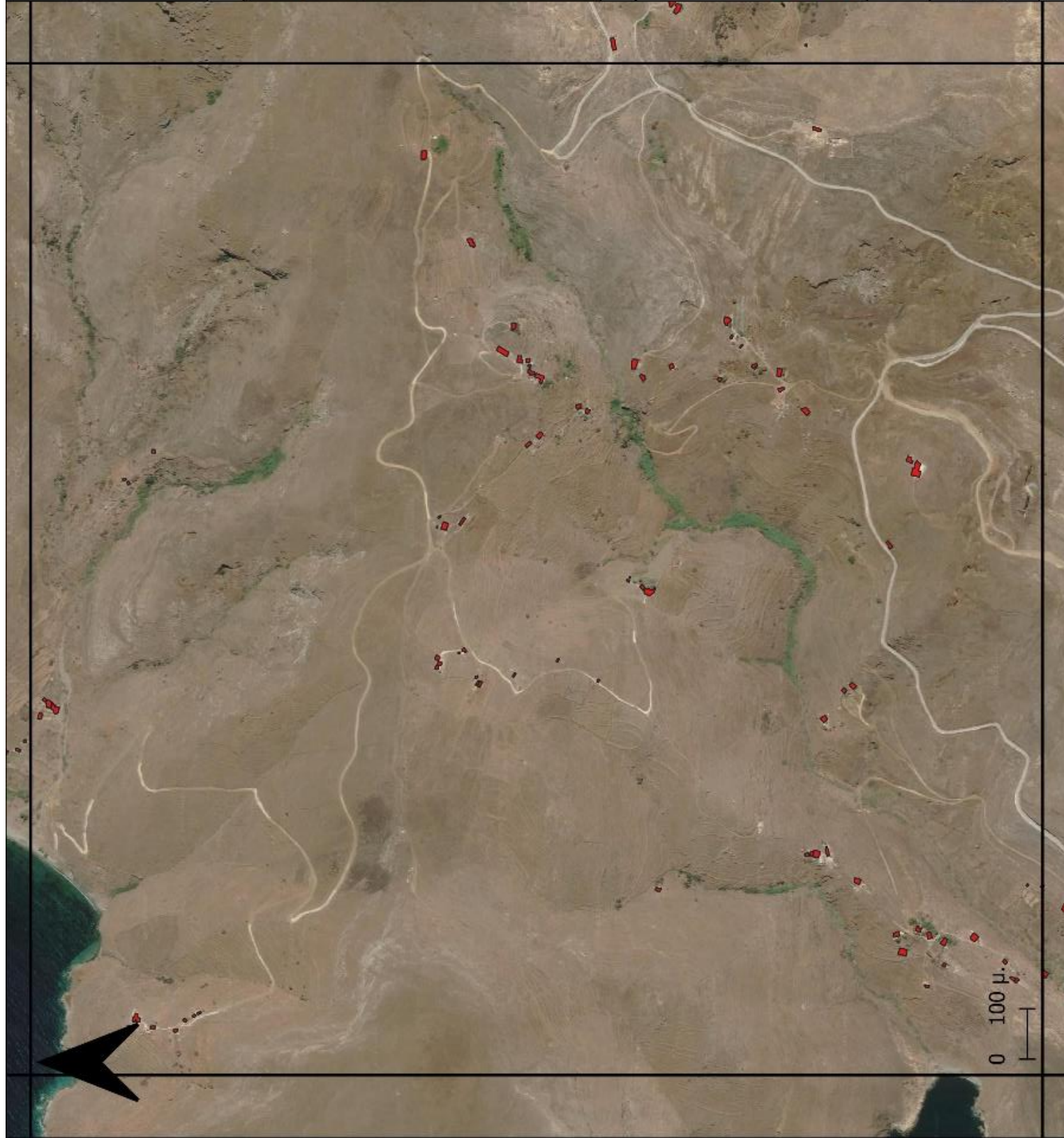
Δόμηση

■ Εκτός θεσμικών ορίων

■ Εντός θεσμικών ορίων

— Θεσμικά όρια

Πηγή: e-πολεοδομία
Επιμέλεια: Κωστακόπουλος Π.



Άτλας για την Εκτός Σχεδίου
Δόμηση στο νησί της
Σερίφου



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

□ Κανάβος

Δόμηση

■ Εκτός θεσμικών ορίων

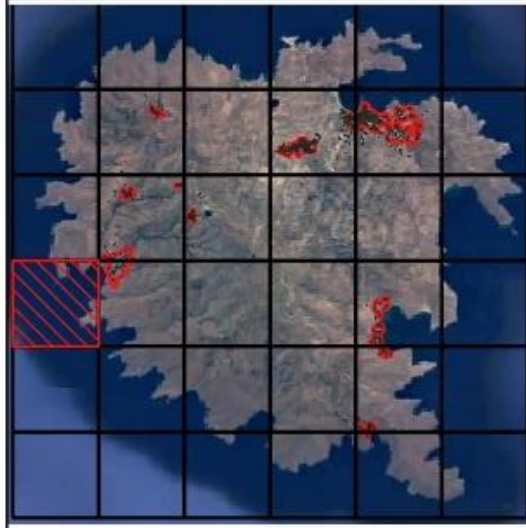
■ Εντός θεσμικών ορίων

— Θεσμικά όρια

Πηγή: e-πολεοδομία
Επιμέλεια: Κωστακόπουλος Π.



Άτλας για την Εκτός Σχεδίου
Δόμηση στο νησί της
Σερίφου



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

□ Κανάβος

Δόμηση

■ Εκτός θεσμικών ορίων

■ Εντός θεσμικών ορίων

— Θεσμικά όρια

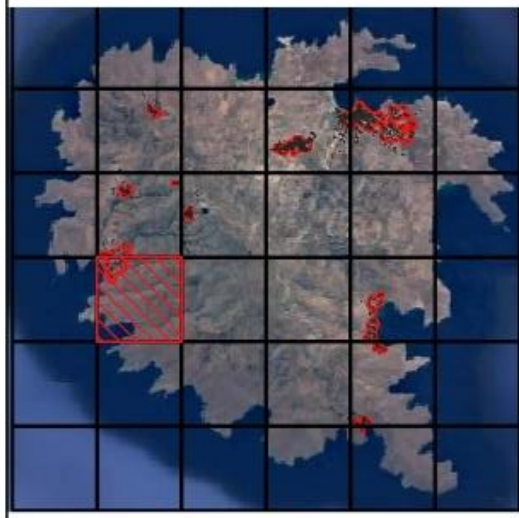
Πηγή: e-portfolio
Επιμέλεια: Κωστακόπουλος Π.



0 100 μ.



Άτλας για την Εκτός Σχεδίου
Δόμηση στο νησί της
Σερίφου



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

□ Κανάβος

Δόμηση

■ Εκτός θεσμικών ορίων

■ Εντός θεσμικών ορίων

— Θεσμικά όρια

Πηγή: e-portfolio
Επιμέλεια: Κωστακόπουλος Π.



Άτλας για την Εκτός Σχεδίου
Δόμηση στο νησί της
Σερίφου



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

□ Κανάβος

Δόμηση

■ Εκτός θεσμικών ορίων

■ Εντός θεσμικών ορίων

— Θεσμικά όρια

Πηγή: e-portfolio
Επιμέλεια: Κωστακόπουλος Π.



0 100 μ.

Άτλας για την Εκτός Σχεδίου
Δόμηση στο νησί της
Σερίφου



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

□ Κανάβος

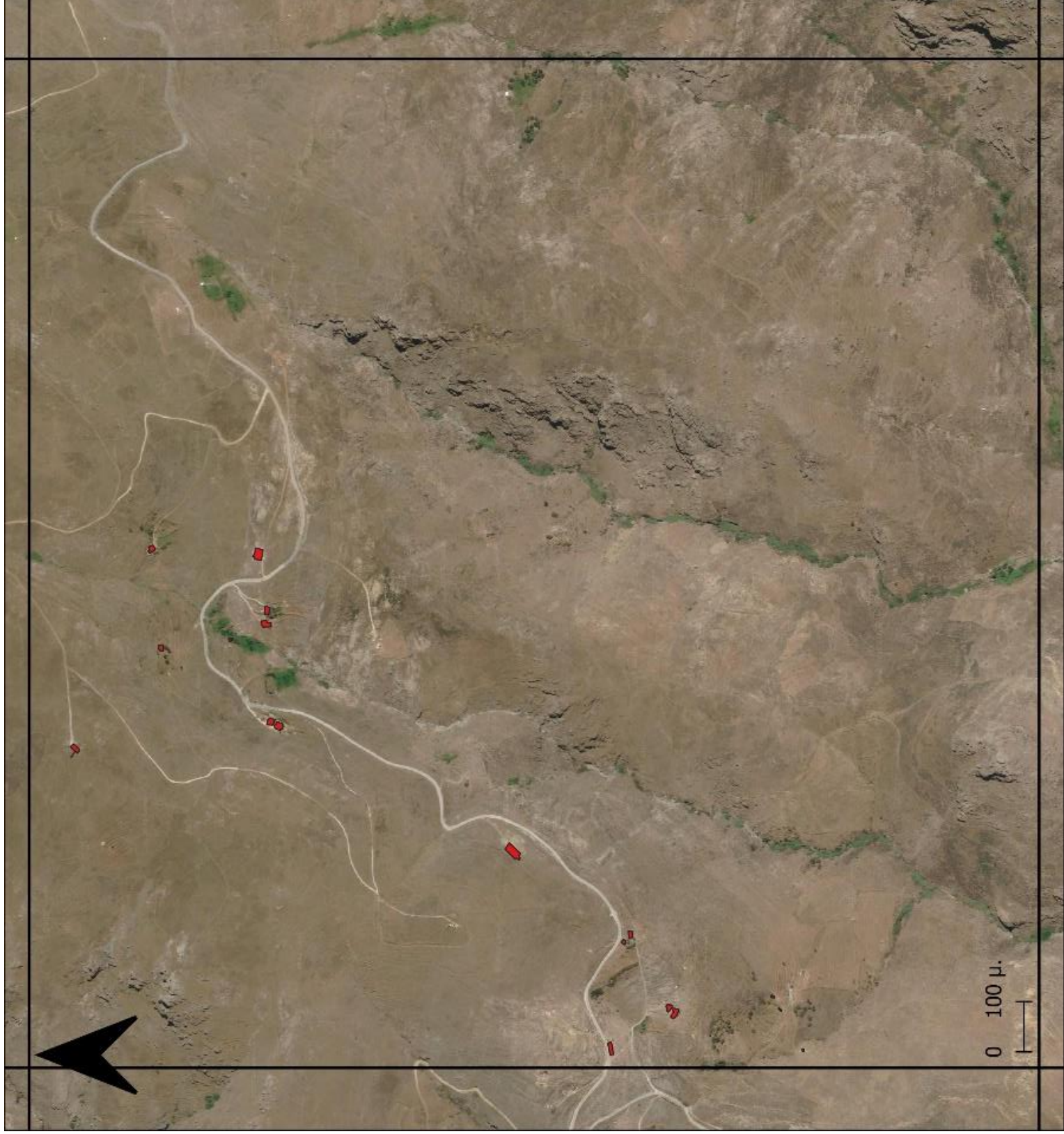
Δόμηση

■ Εκτός θεσμικών ορίων

■ Εντός θεσμικών ορίων

— Θεσμικά όρια

Πηγή: e-portfolio
Επιμέλεια: Κωστακόπουλος Π.



Άτλας για την Εκτός Σχεδίου
Δόμηση στο νησί της
Σερίφου



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

□ Κανάβος

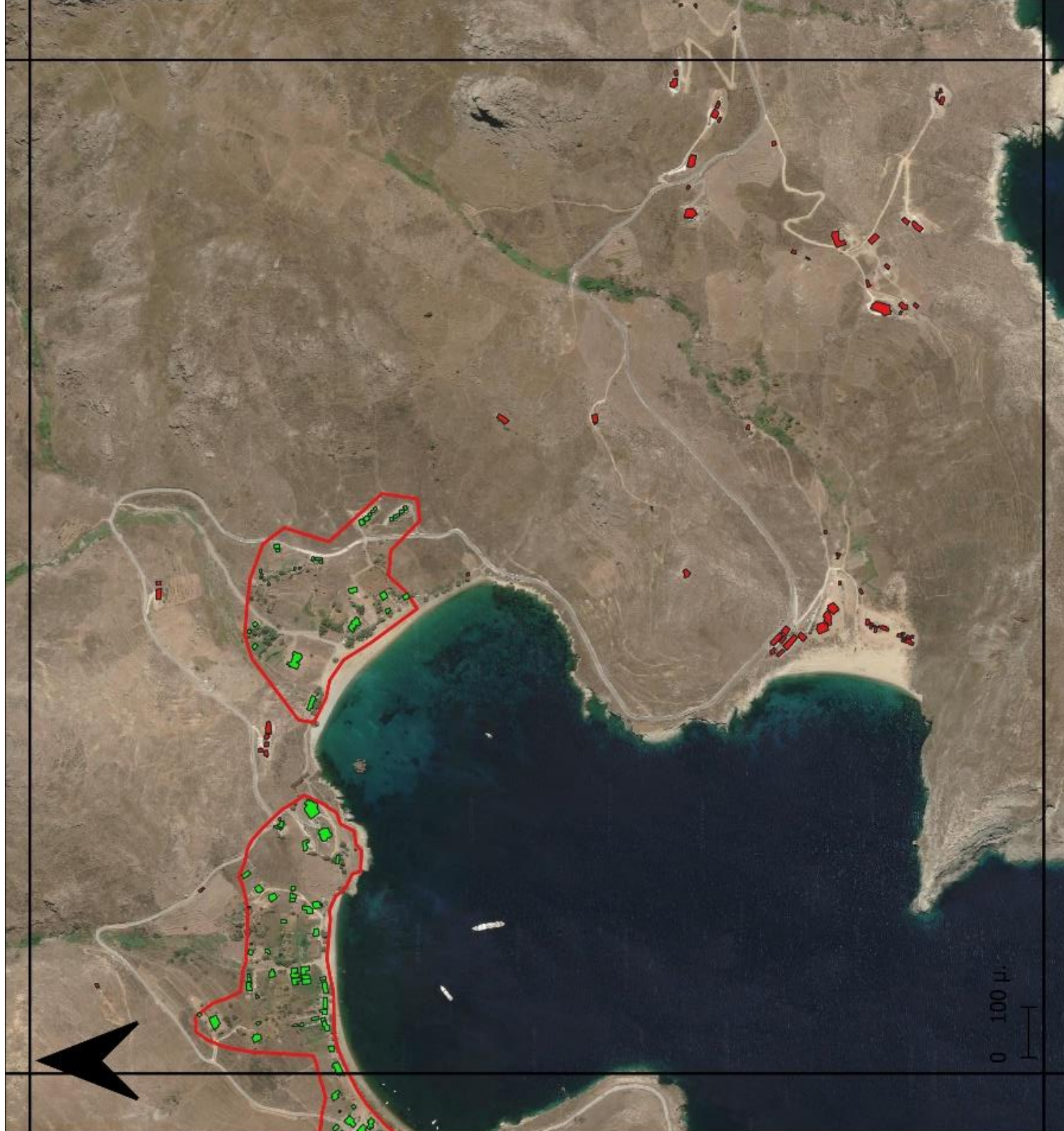
Δόμηση

■ Εκτός θεσμικών ορίων

■ Εντός θεσμικών ορίων

— Θεσμικά όρια

Πηγή: e-portfolio
Επιμέλεια: Κωστακόπουλος Π.



Άτλας για την Εκτός Σχεδίου
Δόμηση στο νησί της
Σερίφου



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

□ Κάναβος

Δόμηση

■ Εκτός θεσμικών ορίων

■ Εντός θεσμικών ορίων

— Θεσμικά όρια

Πηγή: e-portfolio
Επιμέλεια: Κωστακόπουλος Π.

0 100 μ.



Άτλας για την Εκτός Σχεδίου
Δόμηση στο νησί της
Σερίφου



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

□ Κανάβος

Δόμηση

■ Εκτός θεσμικών ορίων

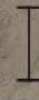
■ Εντός θεσμικών ορίων

— Θεσμικά όρια

Πηγή: e-portfolio
Επιμέλεια: Κωστακόπουλος Π.



0 100 μ.



Άτλας για την Εκτός Σχεδίου
Δόμηση στο νησί της
Σερίφου



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

□ Κανάβος

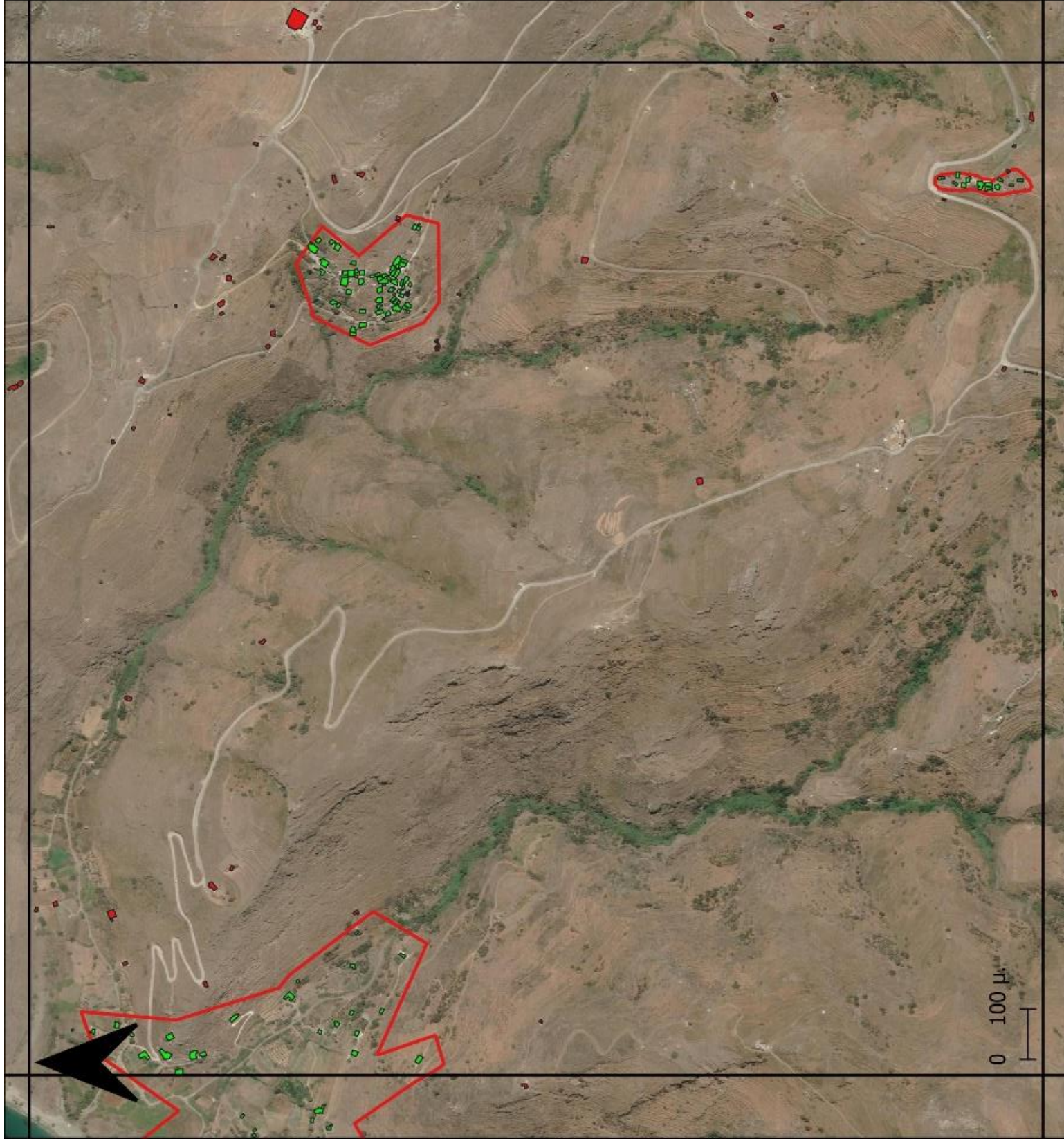
Δόμηση

■ Εκτός θεσμικών ορίων

■ Εντός θεσμικών ορίων

— Θεσμικά όρια

Πηγή: e-portfolio
Επιμέλεια: Κωστακόπουλος Π.



Άτλας για την Εκτός Σχεδίου
Δόμηση στο νησί της
Σερίφου



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

□ Κανάβος

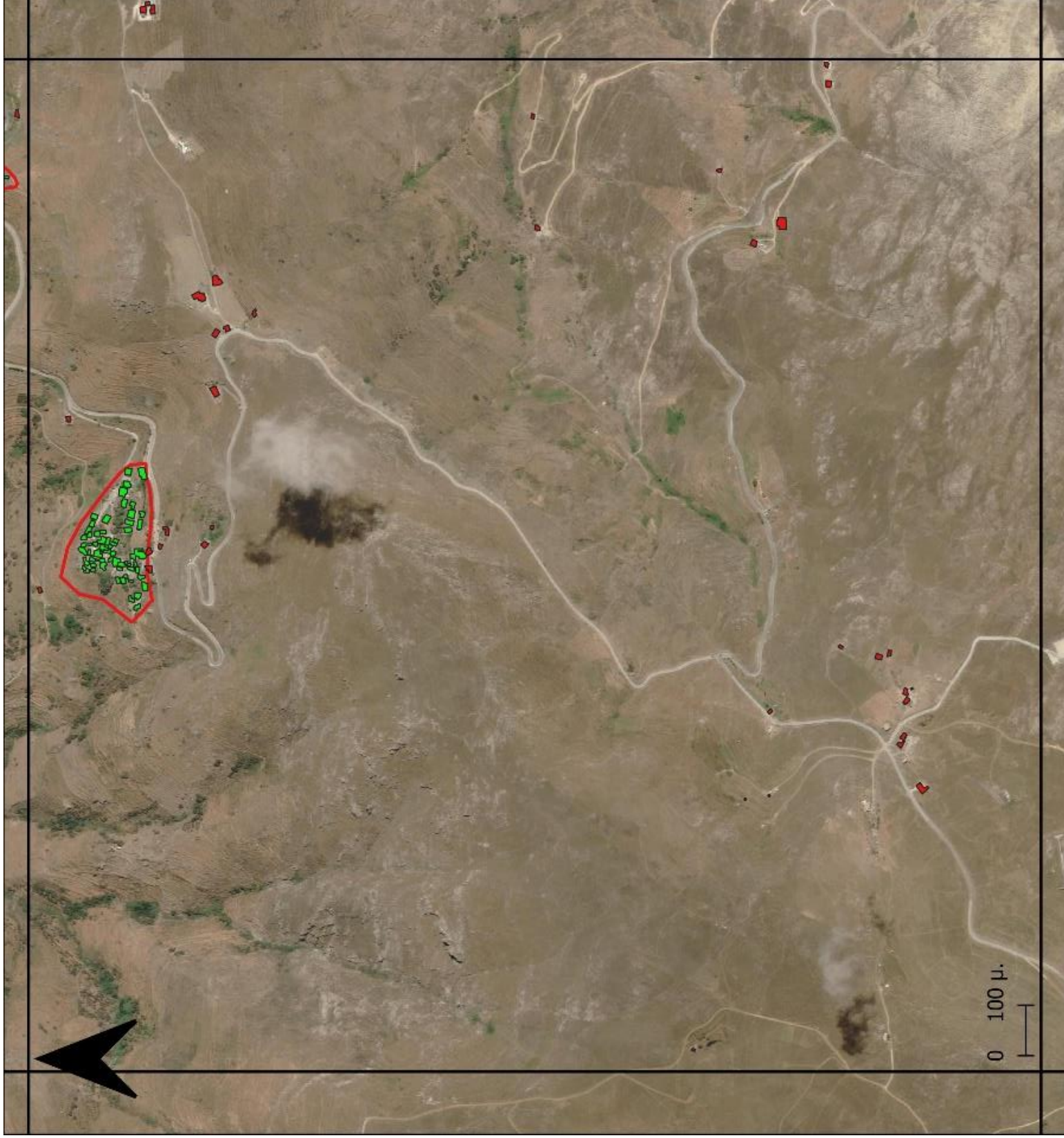
Δόμηση

■ Εκτός θεσμικών ορίων

■ Εντός θεσμικών ορίων

— Θεσμικά όρια

Πηγή: e-portfolio
Επιμέλεια: Κωστακόπουλος Π.



Άτλας για την Εκτός Σχεδίου
Δόμηση στο νησί της
Σερίφου



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

□ Κανάβος

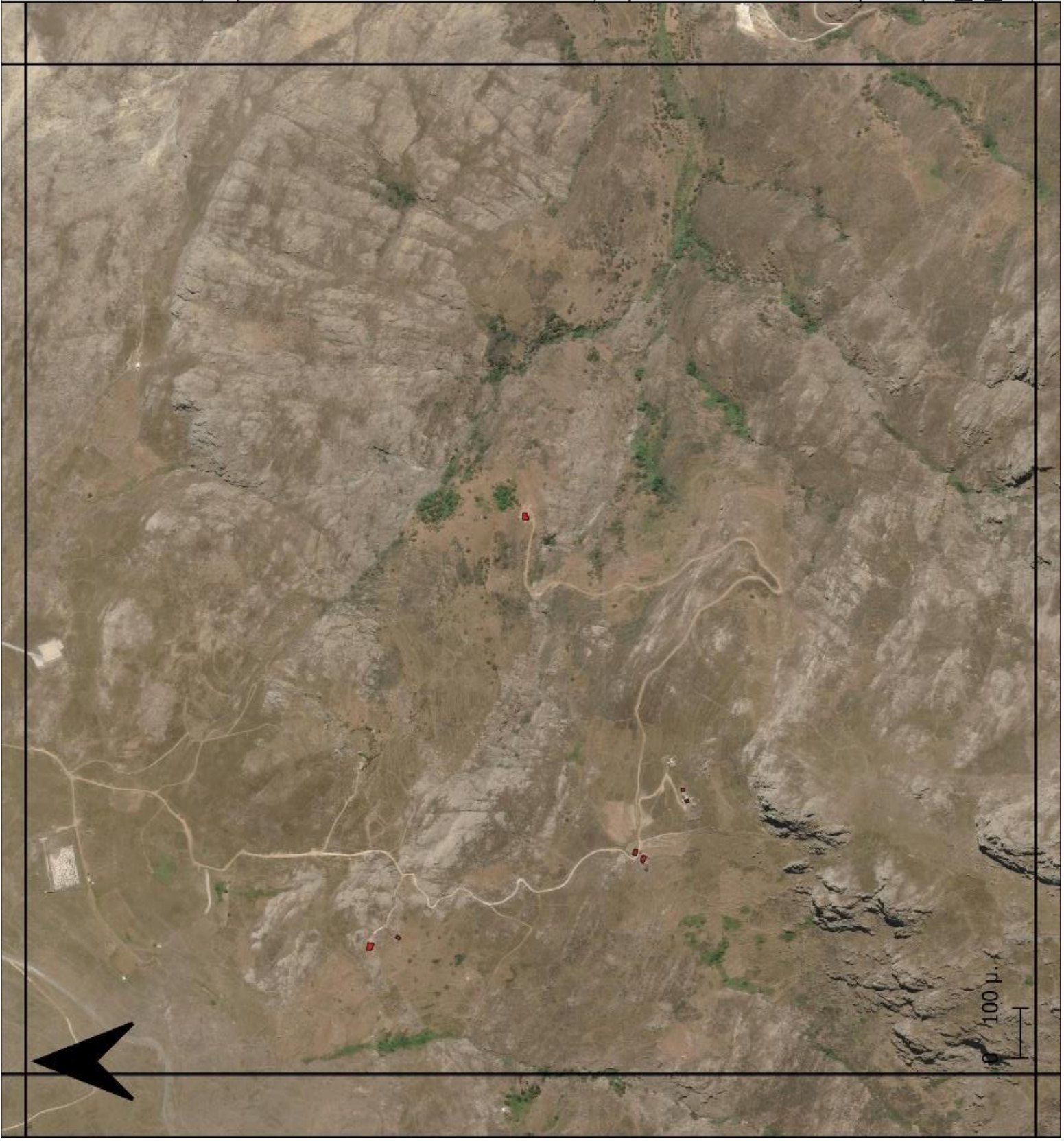
Δόμηση

■ Εκτός θεσμικών ορίων

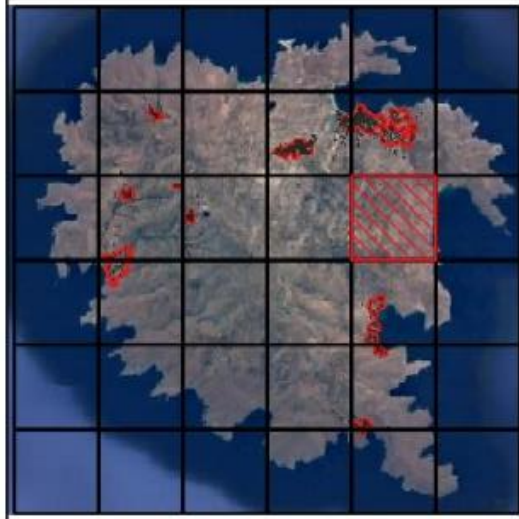
■ Εντός θεσμικών ορίων

— Θεσμικά όρια

Πηγή: e-portfolio
Επιμέλεια: Κωστακόπουλος Π.



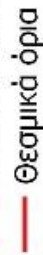
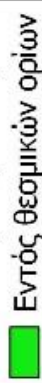
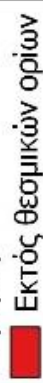
Άτλας για την Εκτός Σχεδίου
Δόμηση στο νησί της
Σερίφου



ΥΠΟΜΝΗΜΑ



Δόμηση



Πηγή: e-portfolio
Επιμέλεια: Κωστακόπουλος Π.



Άτλας για την Εκτός Σχεδίου
Δόμηση στο νησί της
Σερίφου



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

□ Κανάβος

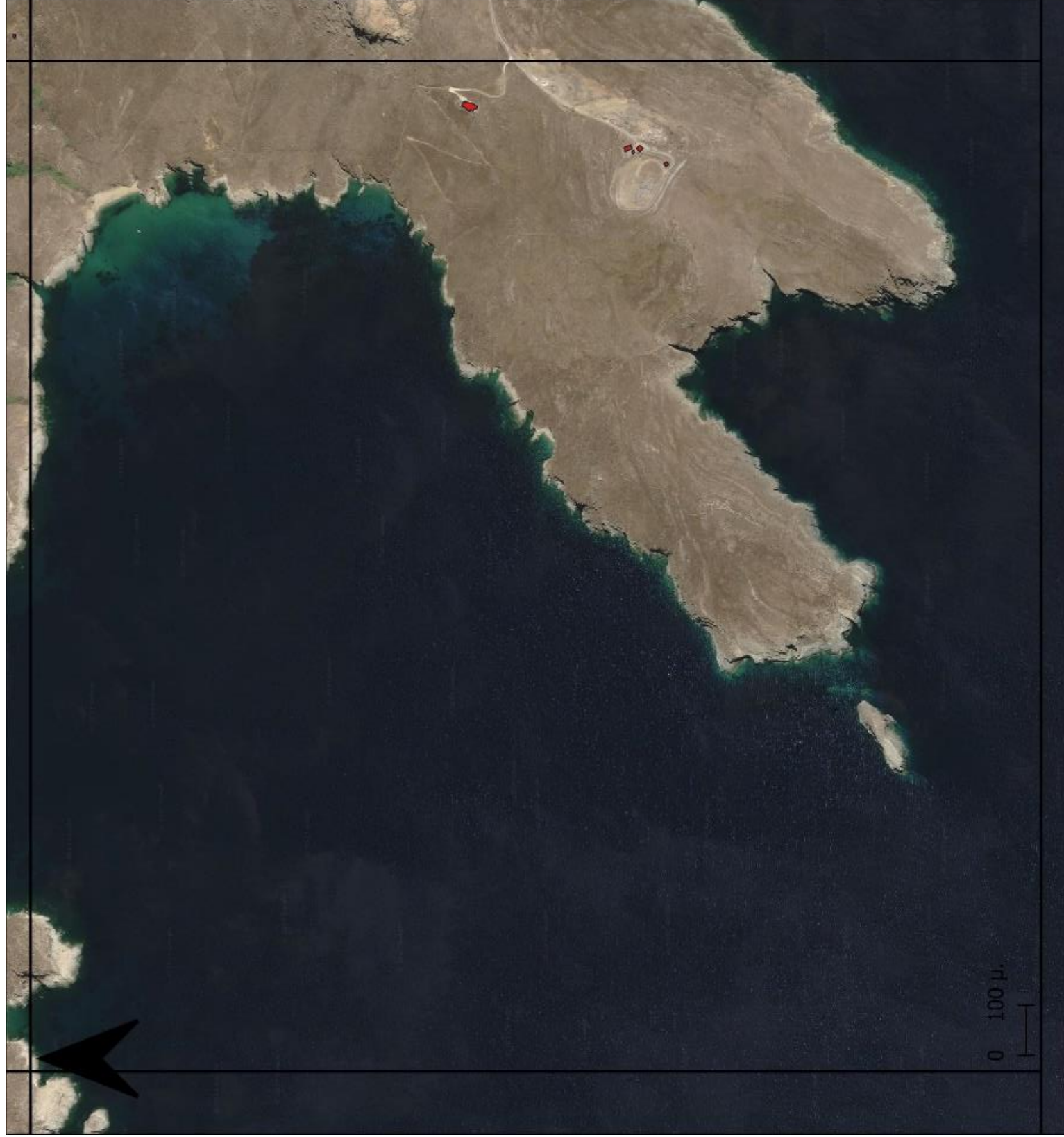
Δόμηση

■ Εκτός θεσμικών ορίων

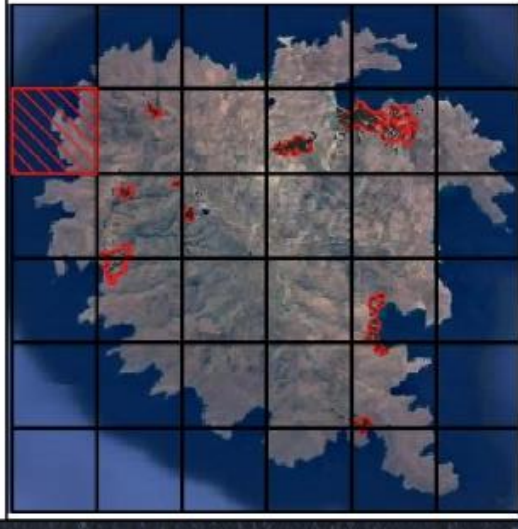
■ Εντός θεσμικών ορίων

— Θεσμικά όρια

Πηγή: e-portfolio
Επιμέλεια: Κωστακόπουλος Π.



Άτλας για την Εκτός Σχεδίου
Δόμηση στο νησί της
Σερίφου



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

□ Κανάβος

Δόμηση

■ Εκτός θεσμικών ορίων

■ Εντός θεσμικών ορίων

— Θεσμικά όρια

Πηγή: e-portfolio
Επιμέλεια: Κωστακόπουλος Π.



0 100 μ.



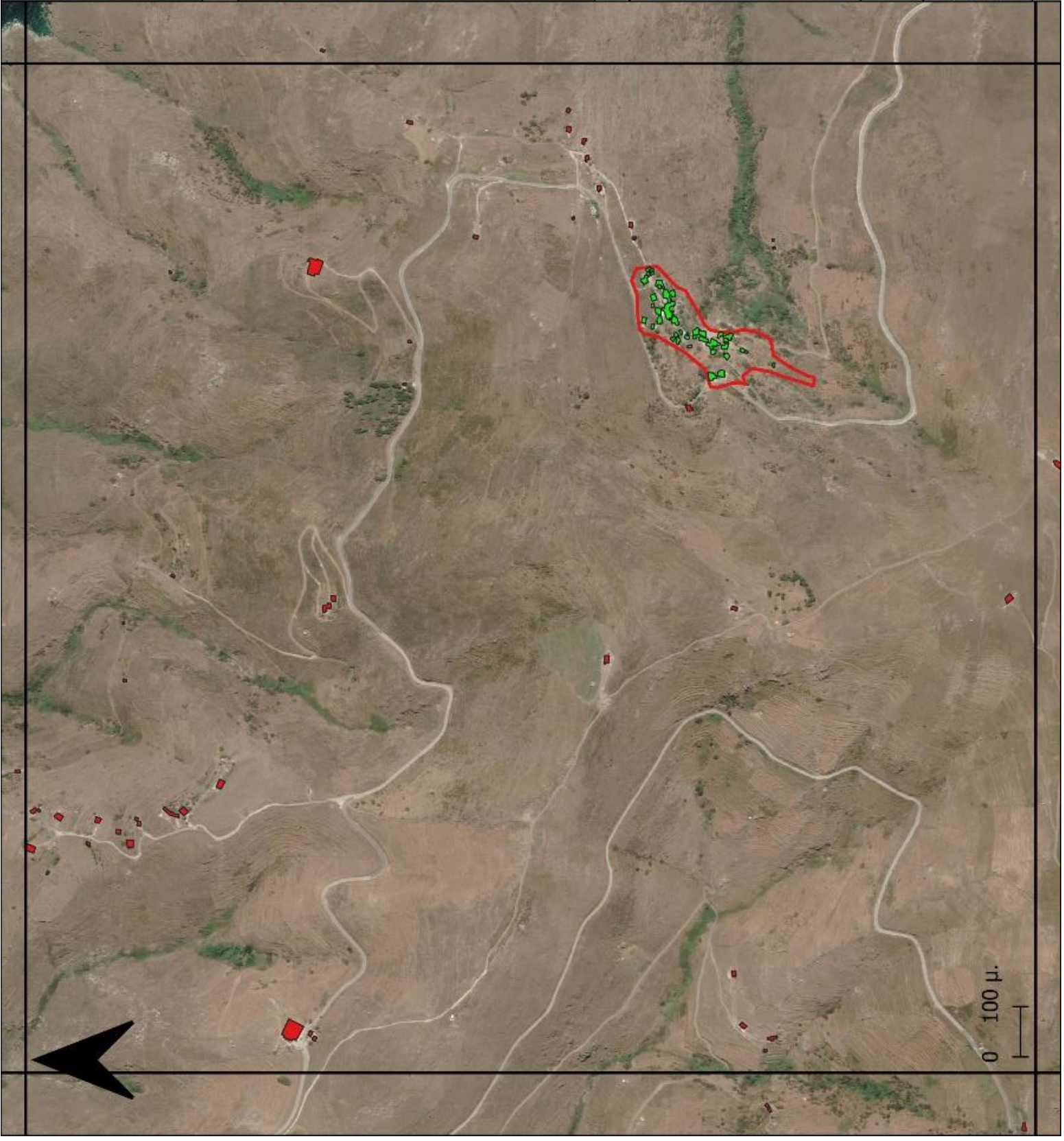
Άτλας για την Εκτός Σχεδίου
Δόμηση στο νησί της
Σερίφου



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- Κανάβος
- Δόμηση
- Εκτός θεσμικών ορίων
- Εντός θεσμικών ορίων
- Θεσμικά όρια

Πηγή: e-portfolio
Επιμέλεια: Κωστακόπουλος Π.



Άτλας για την Εκτός Σχεδίου
Δόμηση στο νησί της
Σερίφου



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

□ Κανάβος

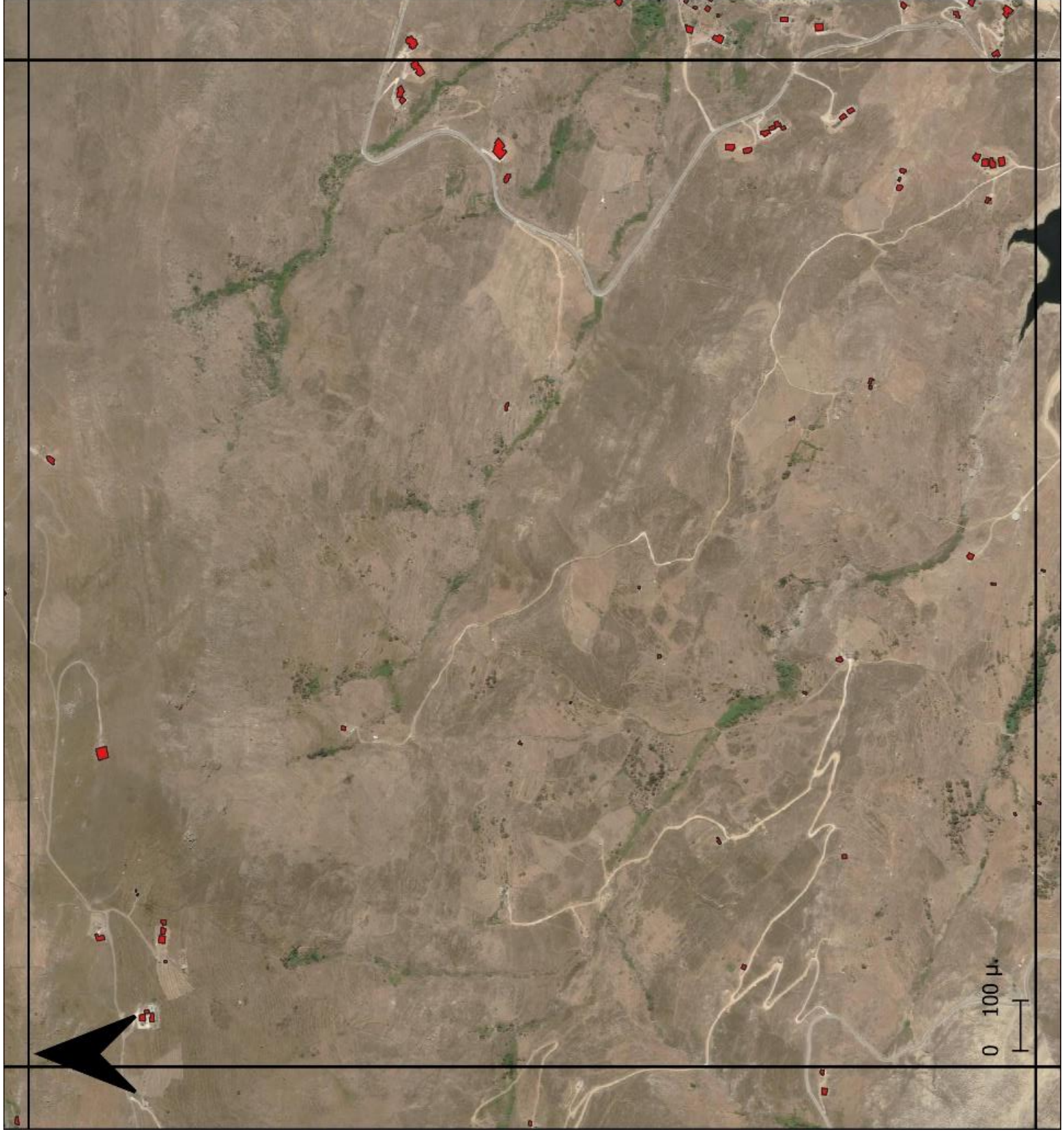
Δόμηση

■ Εκτός θεσμικών ορίων

■ Εντός θεσμικών ορίων

— Θεσμικά όρια

Πηγή: e-portfolio
Επιμέλεια: Κωστακόπουλος Π.



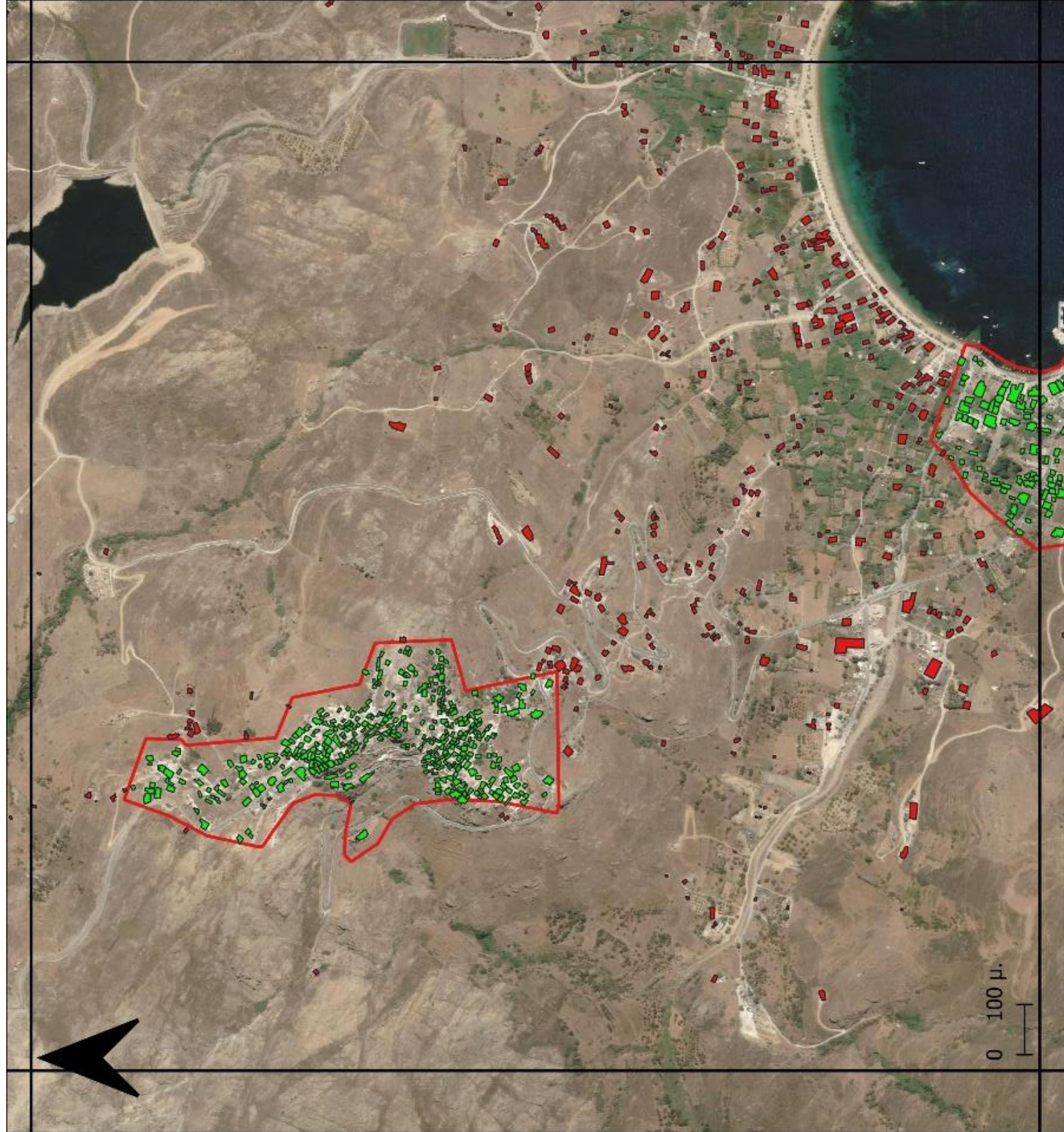
Άτλας για την Εκτός Σχεδίου
Δόμηση στο νησί της
Σερίφου



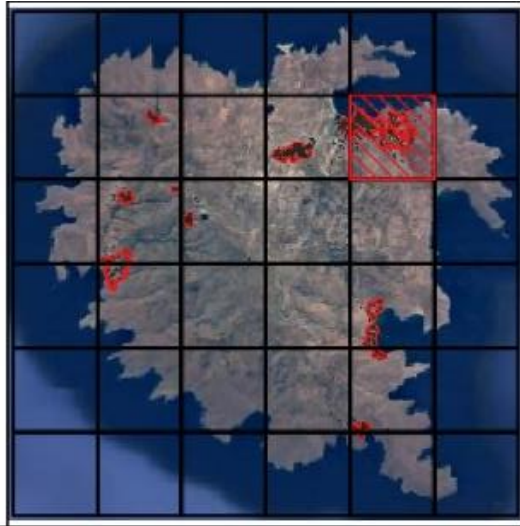
ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- Κανάβος
- Δόμηση
- Εκτός θεσμικών ορίων
- Εντός θεσμικών ορίων
- Θεσμικά όρια

Πηγή: e-πολεοδομία
Επιμέλεια: Κωστακόπουλος Π.



Άτλας για την Εκτός Σχεδίου
Δόμηση στο νησί της
Σερίφου



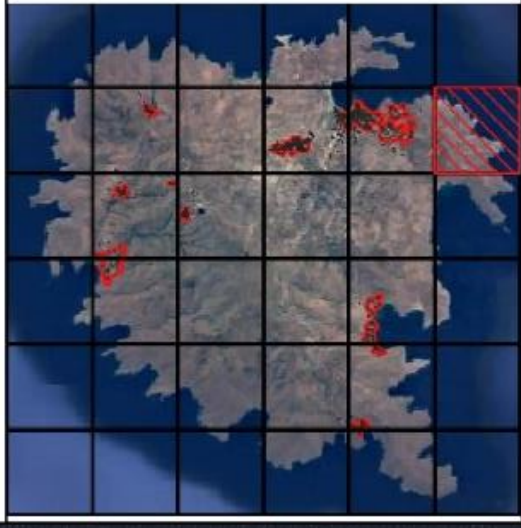
ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- Κανάβος
- Δόμηση
- Εκτός θεσμικών ορίων
- Εντός θεσμικών ορίων
- Θεσμικά όρια

Πηγή: e-portfolio
Επιμέλεια: Κωστακόπουλος Π.



Άτλας για την Εκτός Σχεδίου
Δόμηση στο νησί της
Σερίφου



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

□ Κανάβος

Δόμηση

■ Εκτός θεσμικών ορίων

■ Εντός θεσμικών ορίων

— Θεσμικά όρια

Πηγή: e-portfolio
Επιμέλεια: Κωστακόπουλος Π.



Άτλας για την Εκτός Σχεδίου
Δόμηση στο νησί της
Σερίφου



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

□ Κανάβος

Δόμηση

■ Εκτός θεσμικών ορίων

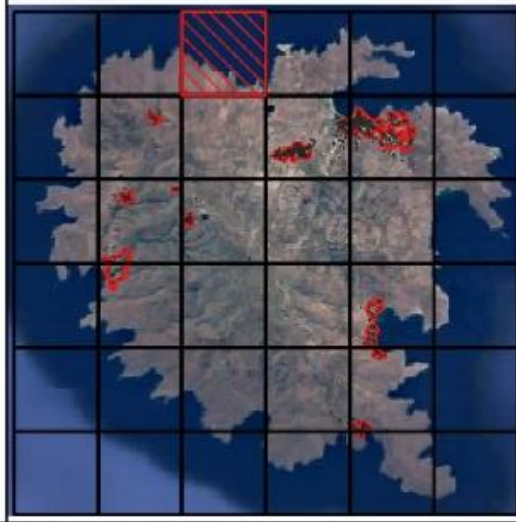
■ Εντός θεσμικών ορίων

— Θεσμικά όρια

Πηγή: e-portfolio
Επιμέλεια: Κωστακόπουλος Π.



Άτλας για την Εκτός Σχεδίου
Δόμηση στο νησί της
Σερίφου



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

□ Κανάβος

Δόμηση

■ Εκτός θεσμικών ορίων

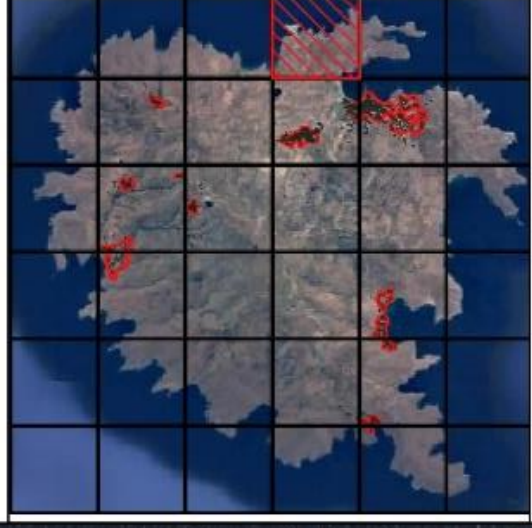
■ Εντός θεσμικών ορίων

— Θεσμικά όρια





Πηγή: e-portfolio
Επιμέλεια: Κωστακόπουλος Π.



Άτλας για την Εκτός Σχεδίου
Δόμηση στο νησί της
Σερίφου



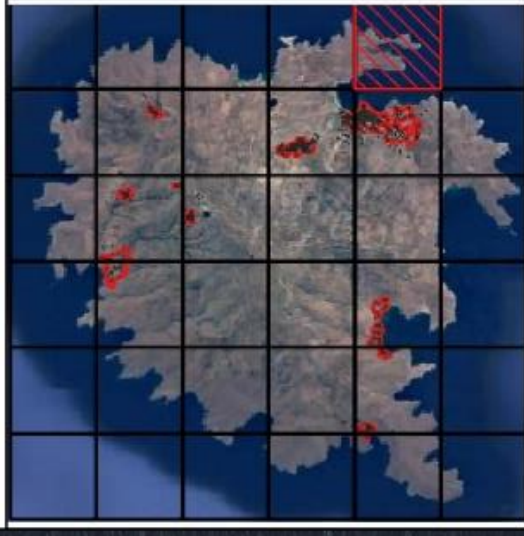
ΥΠΟΜΝΗΜΑ

-  Κανάβος
- Δόμηση**
-  Εκτός θεσμικών ορίων
-  Εντός θεσμικών ορίων
-  Θεσμικά όρια

Πηγή: e-portfolio
Επιμέλεια: Κωστακόπουλος Π.



Άτλας για την Εκτός Σχεδίου
Δόμηση στο νησί της
Σερίφου



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

□ Κανάβος

Δόμηση

■ Εκτός θεσμικών ορίων

■ Εντός θεσμικών ορίων

— Θεσμικά όρια

Πηγή: e-portfolio

Επιμέλεια: Κωστακόπουλος Π.



0 100 μ.

4. Τουρισμός

4.1 Μαζικός Τουρισμός

Ο τουρισμός αποτελεί τον κινητήριο μοχλό της Ελληνικής οικονομίας και έναν από τους πιο δυναμικά αναπτυσσόμενους κλάδους της, με πολλά περιθώρια βελτίωσης. Συγκεκριμένα, η συνεισφορά του τουρισμού στο ΑΕΠ της χώρας άμεσα και έμμεσα υπολογίζεται στο 20,5% για το 2014. Η πλούσια πολιτιστική κληρονομιά, η εκτεταμένη ακτογραμμή και το φυσικό περιβάλλον είναι ορισμένα από τα συγκριτικά πλεονεκτήματα που καθιστούν την χώρα μας ως έναν από τους σημαντικότερους τουριστικούς προορισμούς παγκοσμίως. Το προϊόν Ήλιος & Θάλασσα αποτελεί την Ναυαρχίδα της τουριστικής δραστηριότητας της χώρας μας, καθώς αποτελεί το 60% του συνόλου των διεθνών αφίξεων. Τα υπόλοιπα τουριστικά προϊόντα υστερούν σημαντικά τόσο σε αριθμό ταξιδιών όσο και σε αριθμό διανυκτερεύσεων και δαπάνης. Εύκολα καταλαβαίνει κανείς ότι το συγκεκριμένο προϊόν όπου αναπτύσσεται προσφέρει αυξημένη οικονομική δραστηριότητα (αν και εποχική), βοηθώντας τόσο στην αύξηση του ΑΕΠ σε Περιφερειακό επίπεδο, όσο και στην μείωση της ανεργίας (insete.gr).

Στις πρώτες δεκαετίες του 20^{ου} αιώνα έχουμε την διαφοροποίηση των τουριστικών μετακινήσεων. Ο τουρισμός διαχειρίσθηκε- αναψυχής των αριστοκρατών και των εισοδηματιών που λάμβανε χώρα στις παράκτιες ζώνες της βόρειας Μεσογείου, μετατρέπεται σε καλοκαιρινό παραθεριστικό τουρισμό. Οι τουριστικοί προορισμοί του αριστοκρατικού τουρισμού του 19^{ου} αιώνα παραμένουν αλλά ταυτόχρονα αλλάζουν, η περίοδος λειτουργίας, τα κίνητρα και το προφίλ της πελατείας τους.

Οι παράγοντες που βοήθησαν στον εκδημοκρατισμό των διακοπών είναι αρκετοί, όπως: οι τουριστικοί οδηγοί, οι οποίοι περιείχαν πληροφορίες στους τουρίστες για καινούριους προορισμούς. Ένας άλλος λόγος είναι η δημιουργία πολλών νέων ταξιδιωτικών οργανώσεων. Έχουμε την δημιουργία τουριστικής νομοθεσίας, όπου το κράτος νομοθετεί για να προστατέψει τους ιστορικούς οικισμούς και το φυσικό περιβάλλον, παρατηρώντας τις ταχύτατες τάσεις μαζικοποίησης του τουριστικού φαινομένου. Ταυτόχρονα δημιουργεί εξειδικευμένη τουριστική διοίκηση και ρυθμίζει την λειτουργία των εμφανιζόμενων τουριστικών επαγγελμάτων. Η αύξηση του εισοδήματος και του ελεύθερου χρόνου. Ακόμη, η ανάπτυξη της αυτοκινητοβιομηχανίας και του σιδηροδρόμου και οι πτήσεις τσάρτερ. Επιπλέον ο πολλαπλασιασμός των βασικών προϊόντων και η προσαρμογή των τουριστικών καταλυμάτων.

Σύμφωνα με τους P. Deffert και R. Baretje, το πλάνο της ανεξέλεγκτης τουριστικής ανάπτυξης, αποτελείται από:

- Αναρχία των πρωτοβουλιών ανάπτυξης και κατασκευών
- Τιμές οικοπέδων ακόμα προσιτές
- Έλλειψη συντονισμού
- Έλλειψη αποχέτευσης και συχνά ύδρευσης
- Έλλειψη πολεοδομικών σχεδίων
- Ανυπαρξία ζωνών

- Συγκέντρωση σε μερικά μέρη λόγω μόδας ή μιμητισμού
- Συγκέντρωση εποχική
- Πελατεία τοπική ή περιφερειακή (μαζικός τουρισμός)
- Κατασκευή αυθαίρετων κάμπινγκ χωρίς ανέσεις

Κατά την διάρκεια της έναρξης της τουριστικής δραστηριότητας. Αντίθετα, την περίοδο της αποικιοποίησης έχουμε:

- Άνοδο της τιμής των οικοπέδων
- Ενδείξεις κερδοσκοπίας
- Κατάμηση της γης σε μικρούς κλήρους προς πώληση
- Παρέμβαση ιδιωτικών οργανισμών αγοραπωλησίας
- Ηλεκτροδότηση- ύδρευση- αποχέτευση
- Δημιουργία βιλών και πολυτελών περιοχών
- Κατασκευή ξενοδοχείων και εμπορικών κέντρων
- Καταπάτηση των κατασκευαστικών νόμων
- Ανταγωνισμός και αθέμητος ανταγωνισμός

4.2 Ανασκόπηση της βιβλιογραφίας για τον Τουρισμό

Τα προβλήματα του τουριστικού φαινομένου είναι:

1. Θεσμικές επικαλύψεις και συγκρούσεις με την χωροταξική πολιτική σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο
2. Δυσκολίες εφαρμογής λόγω θεσμικών προβλημάτων και ελλείψεων όπως, δυσκολίες συναίνεσης των διαφορετικών ομάδων συμφερόντων, επικαλύψεις αρμοδιοτήτων φορέων του Δημοσίου και ΟΤΑ
3. Συγκρούσεις χρήσεων γης και της προστασίας του περιβάλλοντος ιδιαίτερα σε τοπικό επίπεδο
4. Υποτίμηση της περιβαλλοντικής διάστασης από τον σχεδιασμό τόσο της ανάπτυξης των τουριστικών περιοχών όσο και των τουριστικών επιχειρήσεων
5. Μη θέσπιση ορίων στην ανάπτυξη και επέκταση του τουρισμού με επιπτώσεις στον περιβάλλον (πολλές φορές μη αναστρέψιμες)
6. Συγκεντρωτική αντίληψη στον τρόπο άσκησης πολιτικής από τα αναπτυξιακά και παραγωγικά υπουργεία
7. Λειτουργία οργάνων με μειωμένες αρμοδιότητες συμβουλευτικού χαρακτήρα, τα οποία εκπροσωπούν κυρίως παραγωγικούς φορείς, όχι όμως ισότιμα και με θεσμικό ρόλο πολλές από τις διαφορετικές ομάδες συμφερόντων(π.χ. Εθνικό Συμβούλιο Τουρισμού)
8. Μικρή παράδοση και αποδοχή της επιστημονικής έρευνας ως εργαλείο πολιτικής στην χώρα
9. Ανεπαρκής, χρονικά ασυνεχής και αποσπασματική χρηματοδότηση ερευνών σε εθνικό επίπεδο (αυτό συνέβη σε μη εξειδικευμένους στον τουρισμό φορείς ή φυσικά πρόσωπα)
10. Προτίμηση στις μελέτες, οι οποίες καλύπτουν συνήθως συγκυριακές και όχι πάντοτε σημαντικές ανάγκες της τουριστικής πολιτικής σε εθνικό και περιφερειακό επίπεδο
11. Πολυδιασπασμένο σύστημα εκπαίδευσης με διαφορετικούς προσανατολισμούς και επιλογές ανά τομέα ευθύνης
12. Έλλειψη ενός συστήματος τουριστικής εκπαίδευσης στο οποίο θα ήταν διακριτοί οι ρόλοι και οι συνεργασίες ανάμεσα σε φορείς και βαθμίδες
13. Έλλειψη ενιαίας και μακροπρόθεσμης στρατηγικής και προβλήματα σε υποδομές, προγράμματα σπουδών, τεχνολογική υποστήριξη, πρακτική εξάσκηση και ανθρώπινο δυναμικό
14. Αδυναμίες στην λειτουργική διασύνδεση της τουριστικής εκπαίδευσης τόσο με τον ιδιωτικό τομέα όσο και με τις ανάγκες της τουριστικής ανάπτυξης σε εθνικό και περιφερειακό επίπεδο

15. Διαμορφωμένες αντιλήψεις στην κρατική πολιτική, οι οποίες ενισχύουν το πρότυπο των 4 « S » και αμφισβητούν τις ειδικές και εναλλακτικές μορφές τουρισμού
16. Η ανάπτυξη τους απαιτεί σημαντικές συνέργειες του ιδιωτικού τομέα, των ΟΤΑ και του κράτους. Η παράδοση σε τέτοιες συνέργειες είναι περιορισμένη στη χώρα, μιας και δεν ενισχύεται από το υπάρχον θεσμικό πλαίσιο
17. Ανάγκη να ανταγωνιστούμε χώρες με υπαρκτή παράδοση και τις υποδομές δεκαετιών σε αυτά τα προϊόντα
18. Ελλείψεις σε υποδομές, ανθρώπινο δυναμικό, ειδικό σχεδιασμό, πολιτικής προσβολής αυτών των προϊόντων
19. Υψηλό ποσοστό «γηρασμένων» επιχειρήσεων, των οποίων η ζήτηση όμως παραμένει αρκετά υψηλή ώστε να λειτουργούν σωστά συμβάλλοντας στην συνολικότερη υποβάθμιση του τουριστικού προϊόντος μιας περιοχής
20. Πολλές επιχειρήσεις του τομέα χαρακτηρίζονται από προσφορά χαμηλού επιπέδου υπηρεσιών, ιδιαίτερα στις περιοχές μαζικού οργανωμένου τουρισμού διακοπών
21. Υψηλή εξάρτηση από τις διεθνείς οικονομικές συγκυρίες και τις πολιτικές των τιμών των tour operators
22. Ικανό ποσοστό επιχειρηματιών με μικρή εμπειρία ή και εκπαίδευση στον τουρισμό, οι οποίοι δεν συμβάλλουν θετικά στην παροχή τουριστικών υπηρεσιών
23. Έλλειψη θεσμικού πλαισίου για την οργάνωση, τη διαχείριση και την προώθηση των clusters αλλά και των δικτύων
24. Οι περισσότερες προσπάθειες που έχουν γίνει σχετίζονται με δίκτυα προβολής προϊόντων και περιοχών και ήταν αποτέλεσμα πολιτικών προγραμμάτων και χρηματοδότησης της Ε.Ε.
25. Η απώλεια της παράδοσης όχι μόνο από στον τουρισμό αλλά και από το κράτος
26. Υστέρηση στην προώθηση και την εφαρμογή ενός ολοκληρωμένου εθνικού σχεδίου μάρκετινγκ
27. Έλλιπής χρηματοδότηση των πολιτικών διαφήμισης στις κυριότερες αγορές αποστολής τουριστών στην χώρα
28. Έλλειψη ενός σταθερού Brand name και συχνές αλλαγές μηνυμάτων με πανομοιότυπα χαρακτηριστικά
29. Υποτίμηση της σημασίας των σχεδίων μάρκετινγκ τουριστικών προορισμών της χώρας και έλλειψη συνεργειών με την εθνική πολιτική στο θέμα
30. Η προώθηση του μαζικού τουρισμού έχει ως αποτέλεσμα να κυριαρχεί η εικόνα ενός «επιθετικού» τουρισμού και ολιστικού προς τους υπόλοιπους κλάδους της οικονομίας αλλά και προς την τοπική κοινωνία, το περιβάλλον και τον πολιτισμό

Πολιτικές – δράσεις αντιμετώπισης αυτών των προβλημάτων:

1. Πρόγραμμα θεσμικής αναβάθμισης του υπουργείου Τουριστικής Ανάπτυξης ώστε να αποκτήσει θέση βασικού πυλώνα ανάπτυξης την χώρας
2. Νέος σχεδιασμός στηριγμένος στις αρχές του βιώσιμου περιβαλλοντικού σχεδιασμού ώστε όλοι οι εμπλεκόμενοι φορείς να συμμετέχουν στις διαδικασίες διαβούλευσης
3. Ειδικός τουριστικός σχεδιασμός καθώς ο τουρισμός έχει σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον, την οικονομία και την κοινωνία, οπότε είναι σημαντική η τοπική ανάπτυξη και αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος
4. Θεσμική και επιστημονική ενίσχυση των αρμόδιων φορέων του Υπουργείου Πολιτισμού και Τουρισμού
5. Κίνητρα, ώστε να υιοθετήσουν μακροπρόθεσμα περιβαλλοντικά και οικονομικά βιώσιμο σχεδιασμό της ανάπτυξης και της λειτουργίας τους
6. Σύσταση ολιγομελούς συμβουλίου εμπειρογνομόνων το οποίο θα επικουρεί το Εθνικό Συμβούλιο Τουρισμού και τον αρμόδιο υπουργό στην άσκηση των καθηκόντων του
7. Σύσταση Ινστιτούτου Τουριστικών Ερευνών, το οποίο θα λειτουργεί ως ανεξάρτητος ερευνητικός φορέας υπό κρατική εποπτεία με αυξημένες θεσμικά αρμοδιότητες (σε συνεργασία με το κράτος, τους ΟΤΑ και τον ιδιωτικό τομέα
8. Προώθηση μεσοπρόθεσμου προγράμματος ερευνών, το οποίο θα ενταχθεί στον στρατηγικό σχεδιασμό αναβάθμισης του τουριστικού προϊόντος της χώρας και θα περιλαμβάνει σταθερά επαναλαμβανόμενες έρευνες
9. Θεσμική αναβάθμιση και χρηματοδότηση του συστήματος εκπαίδευσης σε όλα τα επίπεδα εκπαίδευσης, ανάπτυξη της τουριστικής εκπαίδευσης ως προτεραιότητα στον στρατηγικό σχεδιασμό της χώρας
10. Ειδικά προγράμματα επιμόρφωσης και κατάρτισης των εργαζομένων σε τουριστικές επιχειρήσεις, ΟΤΑ τουριστικών περιοχών, καθώς και σε κατοίκους τουριστικών περιοχών
11. Σύσταση πανεπιστημιακών τμημάτων τουρισμού
12. Πρόγραμμα χρηματοδότησης αισθητικών παρεμβάσεων και βελτίωσης υποδομών με στόχο την ποιοτικότερη παροχή υπηρεσιών
13. Χρηματοδότηση και προώθηση ειδικών σχεδίων μάρκετινγκ για προορισμούς αλλά και ειδικά και εναλλακτικά προϊόντα που διαθέτει η χώρα
14. Υιοθέτηση ενός σταθερού Brand name το οποίο θα χρησιμοποιείται τόσο σε εθνικό όσο και από τα ειδικά σχέδια μάρκετινγκ
15. Συστηματική προώθηση των αρχών, των δράσεων και των πολιτικών της βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης, η οποία αναδεικνύει τις συνέργειες του τουρισμού με άλλους κλάδους της οικονομίας

4.3 Το Ζήτημα του Airbnb

Το Airbnb είναι μια πλατφόρμα η οποία ιδρύθηκε το 2008, στην οποία ο καθένας μπορεί να κάνει καταχώρηση, εύρεση και ενοικίαση καταλύματος. Είναι μια πολύ διαδεδομένη πλατφόρμα μακροχρόνιας μίσθωσης, η οποία προσφέρει πολλά χρήματα στους ανθρώπους που την επιλέγουν ώστε να βγάλουν κέρδος από τον τουρισμό. Αυτό έχει άμεσες συνέπειες στην πολεοδομία της περιοχής, πόσο μάλλον ενός νησιού μέτριας κλίμακας με μεγάλη επισκεψιμότητα κατά την διάρκεια της τουριστικής περιόδου. Μία από τις συνέπειες είναι το «gentrification», το οποίο μεταφράστηκε ως «εξευγενισμός» στα ελληνικά. Το gentrification οδηγεί στην αλλαγή του σκοπού των πόλεων, «από το να λειτουργούν ως χώροι που παρέχουν στέγη στα μεσαία και φτωχά στρώματα, σε χώρους που δημιουργούν κεφάλαιο για τους πλούσιους» Moskowitz (2017). Το Airbnb χρησιμοποιείται κυρίως σε περιφέρειες όπου ο τουρισμός είναι ήδη εξέχων κλάδος όπως στην περίπτωση των Κυκλάδων. Συνήθως επειδή η τουριστική περίοδος (στα νησιά) είναι λίγους μήνες τον χρόνο από Μάιο μέχρι Σεπτέμβριο, οι κάτοχοι σπιτιών, ενοικιάζουν τα οικήματά τους σε καθηγητές πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης ή αγροτικούς ιατρούς, οι οποίοι στέλνονται σε ακριτικές περιοχές από το κράτος με τον ίδιο μισθό παρότι πολλές φορές η ζωή εκεί είναι ακριβότερη. Δεν είναι και λίγες οι περιπτώσεις όπου όταν μπαίνει η τουριστική περίοδος τους διώχνουν, ακυρώνοντας το συμβόλαιό τους για να γίνουν οι απαραίτητες επισκευές, να ανέβουν οι τιμές ενοικίων και να φιλοξενήσει τους τουρίστες του καλοκαιριού. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα τα ενοίκια να αυξάνονται χρόνο με τον χρόνο με αποτέλεσμα τα μικρομεσαία στρώματα να διώχνονται έμμεσα από τον τόπο για να έρθουν τα πιο πλούσια στρώματα και να ‘αναβαθμιστεί’ το επίπεδο της περιοχής. Εκτός από αυτό, στα νησιά, δημιουργείται πρόβλημα και με τις θέσεις απασχόλησης σε κλάδους όπως αυτός της ιατρικής, της εκπαίδευσης και της βιομηχανίας- βιοτεχνίας, καθώς δεν μπορούν να πληρώνουν πάνω από τον μισό τους μισθό στο ενοίκιο του σπιτιού. Για αυτό πλέον σε πολλά νησιά δεν λειτουργούν σχολεία με αποτέλεσμα τα παιδιά να είναι αναγκασμένα να πηγαίνουν σε γειτονικά νησιά με καράβι κάθε μέρα ώστε να παρακολουθήσουν τα μαθήματά τους. Στην περίπτωση της Σερίφου αν και μικρό νησί υπάρχουν αρκετά Airbnb και στο μέλλον θα ενταχθούν σίγουρα περισσότερα οικήματα με αποτέλεσμα να καταλήξει νησί σαν την Μύκονο, όπου ζει μόνο από τον τουρισμό τους καλοκαιρινούς μήνες και τον υπόλοιπο χρόνο είναι ερημοποιημένο νησί.

5. Συμπεράσματα – Συζήτηση

Σε όλα τα νησιά των Κυκλάδων κυριαρχεί η Εκτός Σχεδίου Δόμηση, έτσι και στην Σέριφο, η πολιτική της εκτός σχεδίου δόμησης συναντάται σε μεγάλο βαθμό, σχεδόν τα μισά κτίσματα βρίσκονται εκτός ορίων οικισμού. Για την ακρίβεια, τα κτίσματα που βρίσκονται εκτός σχεδίου δόμησης στη Σέριφο είναι σε ποσοστό 49,5 τοις εκατό. Τα συμπεράσματα που βγαίνουν από την εργασία αυτή είναι ότι στην Ελλάδα δεν υπάρχει μακροχρόνιος και ορθολογικός χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός. Σε περιοχές που δεν υπάρχει ξεκάθαρο ρυμοτομικό σχέδιο και σχέδιο πόλης, υπάρχει η δυνατότητα δόμησης στον περιεριστικό χώρο. Οι περιοχές εκτός σχεδίου οικισμών αφορούν περιοχές οι οποίες από την φύση τους δεν μπορούν να δομηθούν (αρχαιολογικοί χώροι, τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλους, ακτές, γη υψηλής παραγωγικότητας κ.α.), εκτάσεις οι οποίες υπάγονται σε ειδικό νομικό καθεστώς (στρατιωτικές περιοχές, αλυκές, βιότοποι κ.α.), και εκτάσεις αγροτικής ή γεωργοκτηνοτροφικής εκμετάλλευσης, δηλαδή περιοχές στις οποίες δεν επιτρέπεται δομική παρέμβαση, παρά μόνο για την εξυπηρέτηση κοινωνικό-οικονομικών σκοπών και όχι στην δημιουργία συνοικισμών. Η εκτός σχεδίου δόμηση όταν μεταφέρεται στον υπαίθρο χώρο, δηλαδή τις εκτάσεις των οποίων η κύρια λειτουργία είναι η εξυπηρέτηση δραστηριοτήτων του πρωτογενούς τομέα (βοσκοτόπια), εμφανίζει σημαντικά προβλήματα. Τα προβλήματα αυτά αφορούν την υποβάθμιση του περιβάλλοντος, τον κορεσμό δικτύων υποδομής, την έλλειψη κοινοχρήστων χώρων, το σημαντικό δημοσιονομικό κόστος στην περίπτωση εφαρμογής σχεδιασμού και την διαιώνιση της παρανομίας και της αυθαιρεσίας. (Χριστοφιλόπουλος, 2007)

Είναι φυσιολογικό να υπάρχουν περισσότερα παραδείγματα εκτός σχεδίου δόμησης στα νησιά, καθώς η έντονη επιχειρηματική δραστηριότητα στον τομέα του τουρισμού, οδηγεί γενικότερα στην παράνομη δόμηση για δεύτερες κατοικίες και τουριστικές εγκαταστάσεις (εστίαση, ξενοδοχειακές μονάδες, ενοικιαζόμενα δωμάτια) οδηγώντας έτσι στην καταστροφή του φυσικού τοπίου.

Τέλος για την εξάλειψη του φαινομένου, πρέπει να εφαρμόζεται πιο αυστηρά η πολεοδομική και χωροταξική νομοθεσία στα νησιά και η εφαρμογή της δικαιοσύνης για όλους τους παραβάτες. Αναγκαίο επίσης μέτρο είναι η αναθεώρηση του Φ.Ε.Κ. της Σερίφου και η κατασκευή ενός νέου χάρτη του νησιού έτσι ώστε να είναι πιο εύκολος στην ανάγνωση.

6. Βιβλιογραφία

- ΦΕΚ 594 Δ 1978 ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ
- Studying the Spatialities of Short-Term Rentals' Sprawl in the Urban Fabric: The Case of Airbnb in Athens, Greece (Konstantinos Gourzis, Georgios Alexandridis, Stelios Gialis & George Caridakis)
- Spatial planning and the traditional settlements management: evidence from visibility analysis of traditional settlements in Cyclades, Greece (Georgios Tsilimigkas & Evangelia-Theodora Derdemezi 2020)
- Unregulated built-up area expansion on Santorini Island, Greece (Georgios Tsilimigkas & Evangelia-Theodora Derdemezi 2019)
- Σχέδιο διαχείρισης κινδύνων πλημμύρας των λεκανών απορροής ποταμών του υδατικού διαμερίσματος νησιών Αιγαίου (Βόρειου και Νότιου Αιγαίου)
- Η πολιτική προστασία στην Ελλάδα Αντιμετώπιση Φυσικών και Τεχνολογικών Καταστροφών (Γεράσιμος Α. Παπαδόπουλος)
- Θεανώ Σ. Τερκενλή (1996), Το πολιτισμικό τοπίο γεωγραφικές προσεγγίσεις
- Χριστοφιλόπουλος, Δημ. (2007): Δόμηση εκτός Σχεδίου Πόλεως. Αθήνα: Εκδόσεις Σάκκουλας.
- Πολεοδομικός Σχεδιασμός για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου Βλαστός Θ. Γεράρδη Κ. Γετίδης Π. Γεωργούλης Δ. Κοντορούπης Γ. Κουκλέλη Ε. Πάνζαρης Θ. Σερράος Κ. Χατζημπίρος Κ. Χριστοφιλόπουλος Δ. Αθήνα: Εκδόσεις Συμμετρία 2007 Β' έκδοση Αναθεωρημένη
- Τα επτά βιβλία της πολεοδομίας Καρύδης Δ. Αθήνα: Εκδόσεις Παπασωτηρίου 2008 2^η έκδοση
- Ελληνική Τουριστική Ανάπτυξη χαρακτηριστικά, διερευνήσεις, προτάσεις Τσάρτας Π. Α.
- Αειχώρος Χωρικός σχεδιασμός και τουριστική επιχειρηματικότητα: η περίπτωση των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων (Γουργιώτης Ανέστης, Σαραντάκου Ευθυμία, Στεφανή Φωτεινή, Χαϊνταρλής Μάριος)
- Εμπειρικά συμπεράσματα από τα ΣΧΟΟΑΠ-ΓΠΣ σε σχέση με την ύπαιθρο χώρα. Ο σχεδιασμός αντιμετώπος με την "εκτός σχεδίου δόμηση" αειχώρος
- <https://serifos.gr/>(οικισμοί , αρχαιολογικοί χώροι)
- <https://ypen.gov.gr/> Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας (ΥΠΕΝ)
- <https://natura2000.eea.europa.eu/Natura2000/SDF.aspx?site=GR4220009>
- <http://votaniki.gr/prostasia/diktio-natura-2000/notia-serifos-gr4220009-2/> (natura2000)
- <http://votaniki.gr/prostasia/diktio-natura-2000/serifos-paraktia-zoni-kai-nisides-serifopoyla-piperi-kai-voys-gr4220029/> (natura2000)
- <https://ypen.gov.gr/poleodomiko-chorotaxiko-nomoschedio-metarrythmisi-me-stochotin-prostasia-tou-perivallontos-tis-ependyseis-kai-ti-stirixi-tis-idioktisias/>(νομοσχέδιο με στόχο την προστασία του περιβάλλοντος)
- <http://e-serifos.com/what-to-do-in-serifos/mines-of-serifos.php> (μεταλλεία Σερύφου)

- <https://www.yraithros.gr/to-yraithros-gr-sti-serifo-o-protogenis-tomeas-se-plousio-fotoreportaz/> (πρωτογενής τομέας στην Σέριφο)
- ΓΕΝΙΚΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΓΟΚ)
Ν. 1577/1985 ΟΠΩΣ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΘΗΚΕ ΜΕ ΤΟΝ Ν.2831/9-13-06-2000 (ΦΕΚ 140 Α')

Κατάλογος Γεωχωρικών Δεδομένων

- Διοικητική Διαίρεση Ελλάδα, (Διαθέσιμο στο: <https://www.statistics.gr/digital-cartographical-data>)
- Ζώνη Δυνητικά Υψηλού Κινδύνου Πλημμύρας, (Διαθέσιμο στο: <https://ypen.gov.gr/perivallon/ydatikoiporoi/plimmyres/>)
- Οδικό Δίκτυο, (Διαθέσιμο στο: <https://download.geofabrik.de/europe/greece.html>)
- Πλημμύρες, Διαθέσιμο στο: <https://ypen.gov.gr/perivallon/ydatikoiporoi/plimmyres/>)
- Προστατευόμενες Περιοχές Natura 2000, (Διαθέσιμο στο: <https://geodata.gov.gr/dataset/to-diktuo-natura2000-kai-prostateuomenes-periokhes>)
- Υδρογραφικό Δίκτυο, (Διαθέσιμο στο: <https://land.copernicus.eu/imagery-in-situ/eu-hydro>)
- Υπόγειες Υδάτινες Επιφάνειες, (Διαθέσιμο στο: <https://geodata.gov.gr/dataset/upogeia-udata>)
- Ψηφιακό Μοντέλο Εδάφους ανάλυσης 25μ., (Διαθέσιμο στο: <https://land.copernicus.eu/imagery-in-situ/eu-dem/eu-dem-v1.1>)
- <https://insete.gr/>