

Βάθεια Λακωνικής Μάνης
Σχεδιασμός ολοκληρωμένης προστασίας και ανάπτυξης
του ιστορικού οικισμού

Ελ. Μαΐστρου, Καθηγήτρια ΕΜΠ, Κοσμήτωρ Σχολής Αρχιτεκτόνων
Αμ. - Μ. Κονίδα, Σ. Κριεμάδη, Π. Μακρής, Ευαγγ. Μαλκάκης,
Ισ. Μπαλντά, Α. Μπενέτου, Γ. Νίκας, Ξ. Ξανθοπούλου,
Μ. Σκαμαντζάρη, Ευαγγ. Στρατάκη
Φοιτητές του ΔΠΜΣ «Προστασία Μνημείων» Αρχιτεκτονικής Σχολής ΕΜΠ
Ακαδημαϊκό έτος 2015-2016

Περίληψη

Στην παρούσα εργασία επιχειρείται να αναγνωστεί και να αναλυθεί η υπάρχουσα κατάσταση ενός ιστορικού οικισμού της Μάνης, της Βάθειας, με στόχο την μετέπειτα εύρεση της καταλληλότερης πρότασης αναβίωσής του. Πρόκειται για ένα ζήτημα το οποίο απασχολεί μεγάλο ποσοστό των σημερινών οικισμών στην ελληνική επικράτεια, και η σωστή διαχείρισή του θα μπορούσε να δημιουργήσει μοχλό γενικότερης ανάπτυξης των ορεινών περιοχών. Τα βασικά προβλήματα των ορεινών περιοχών στην Ελλάδα είναι η έλλειψη απασχόλησης των κατοίκων, η έλλειψη υποδομών και υπηρεσιών, και τα κύματα αστικοποίησης που άφησαν άδεια τα χωριά. Έτσι και η Βάθεια, σήμερα, αποτελεί έναν έρημο τόπο, με μεγάλα όμως αποθέματα κτιριακά αλλά και πολιτισμικά. Στην πορεία της εργασίας, αναλύονται τα κτιριακά αποθέματα της Βάθειας, η εξέλιξη του οικισμού, η τυπολογία των κτισμάτων και των υπαίθριων χώρων, παράγοντες οι οποίοι αναπόφευκτα οδηγούν και στην απόδειξη των πολιτισμικών αποθεμάτων του τόπου. Τα συμπεράσματα στα οποία οδηγούμαστε μετά από μία εκ βαθέων ανάλυση ενός ιστορικού οικισμού, είναι πολύτιμα τόσο για την οικοδομική εξέλιξη και την εκπαίδευση των νέων σε παλαιότερες τεχνικές, όσο και για την ανάγνωση αυτών που έχουν να διηγηθούν αυτά τα κτίρια, την ιστορία τους, τον τρόπο που χρησιμοποιούνταν, τους τρόπους που βίωνονταν και μεταλλάσσονταν από τους ίδιους τους ανθρώπους, και εν τέλει την ιστορία των ίδιων των κατοίκων της Βάθειας. Η βαθιά αυτή ανάλυση, σε συνδυασμό με μία ευρύτερη ματιά στις προοπτικές και στις δυνατότητες της πολεοδομικής ενότητας στην οποία ανήκει η Βάθεια, οδηγούν με σταθερά βήματα στην σύνταξη συγκεκριμένης πρότασης ανάπτυξης του οικισμού και των γύρω περιοχών. Κύριες κατευθύνσεις αυτής της πρότασης αποτελούν η σύνδεση του συγκεκριμένου οικισμού, αλλά και των γύρω του σε ένα ενιαίο δίκτυο που συλλειτουργεί διοικητικά και γεωγραφικά, αλλά και η ανάπτυξη σε αυτό το δίκτυο δραστηριοτήτων που προωθούν τον πολιτισμό και διάφορες μορφές τουρισμού, ανάλογα με τον κάθε τόπο. Κρίνονται απαραίτητες οι πολεοδομικές ρυθμίσεις, οι καθαρές κατευθύνσεις ανάπτυξης του κάθε τόπου, και η συμμετοχή τόσο του κράτους όσο και ιδιωτών στην υλοποίηση της μελέτης.

Εισαγωγή

Ένα από τα προβλήματα που απαντώνται σε ορεινούς ιστορικούς οικισμούς στην Ελλάδα, είναι η εγκατάλειψή τους. Ενίοτε, παράλληλα με την εγκατάλειψη που έχουν υποστεί, έρχονται σύγχρονες επεμβάσεις να αλλοιώσουν τα κτίσματά τους ή και την εικόνα τους. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελούν οι οικισμοί της Μάνης στην Πελοπόννησο οι οποίοι αναπτύχθηκαν μέσα

από μία ιδιότυπη κοινωνική και οικονομική οργάνωση και διακρίθηκαν για την ιδιαίτερη αρχιτεκτονική των κτισμάτων τους τα οποία διατηρούνται μέχρι σήμερα. Ένας από τους σημαντικότερους και πιο γνωστούς οικισμούς είναι η Βάθεια στη Νότια Μάνη, η οποία έχει εγκαταλειφθεί από τους κατοίκους της παρά τις αναπτυξιακές προσπάθειες που έχουν επιτελεστεί, με κυρίαρχο το πρόγραμμα του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού, το 1975. Σήμερα ο οικισμός δέχεται επισκέψεις ελλήνων και ξένων οι οποίοι περιηγούνται στον χώρο, παρά τη δυσκολία κίνησης στο εσωτερικό του, που οφείλεται τόσο στην φύση του οικισμού, όσο και στην ερειπιώδη κατάστασή του. Βασικό ζητούμενο για τον οικισμό της Βάθειας αποτελεί η ανεύρεση μίας νέας οικονομικής βάσης, η οποία μπορεί να βασιστεί στο ιστορικό και πολιτιστικό ενδιαφέρον του οικισμού και στο ιδιαίτερο φυσικό περιβάλλον και τοπίο και η οποία θα οδηγήσει και στην ανασύσταση της κοινωνικής της δομής.

Μεθοδολογία

Για την καταγραφή της υφιστάμενης κατάστασης του οικισμού έγινε αναλυτική συλλογή χαρτογραφικών υποβάθρων, βιβλιογραφική έρευνα και πολυήμερη επίσκεψη και αναλυτική καταγραφή του δομημένου και αδόμητου περιβάλλοντος. Ο οικισμός χωρίστηκε σε υποπεριοχές και έγινε αναλυτική καταγραφή ανά κτίριο σε ειδικά διαμορφωμένες καρτέλες με παράλληλη φωτογραφική τεκμηρίωση. Παράλληλα καταγράφηκε ο δημόσιος χώρος εντός του οικισμού αλλά και το ευρύτερο περιβάλλον πέριξ του οικισμού αποτυπώνοντας τις καλλιέργειες, το φυσικό τοπίο και άλλες κατασκευές.

Κατόπιν η σύνθεση όλων των στοιχείων είχε ως αποτέλεσμα την δημιουργία θεματικών χαρτών με πλήρη απογραφή όλων των κτισμάτων αλλά και ποσοτική έκφραση των παραπάνω καταγραφών μέσω διαγραμμμάτων.

Όλα τα ανωτέρω στην συνέχεια, εκφράζονται στις τυποποιημένες πολεοδομικές αναλύσεις μέσω πινάκων, με σκοπό την εξαγωγή του περισσότερο βιώσιμου και επιθυμητού σεναρίου ανάπτυξης της περιοχής. Με αυτόν τον τρόπο αναπτύσσονται όλα τα πιθανά (θεμιτά ή όχι) σενάρια ανάπτυξης και επιλέγεται ένα, το οποίο και αναλύεται και πιο διεξοδικά.

A. Οικιστική ανάλυση του οικισμού της Βάθειας

Η Ελλάδα διαθέτει σημαντικό αριθμό ιστορικών οικισμών και πολιτιστικών τοπίων που συνιστούν την πολιτιστική της κληρονομιά και οι οποίοι μπορούν με την κατάλληλη διαχείριση να αποτελέσουν και σημαντική οικονομική πηγή. Ορισμένοι από αυτούς –κυρίως κάποιοι παραθαλάσσιοι-που αναπτύχθηκαν ανεξέλεγκτα, έχουν αλλοιωθεί από μια κακώς εννοούμενη εξέλιξη και υπερανάπτυξη του τουρισμού. Αντίθετα οι ορεινοί οικισμοί με τις σύγχρονες κοινωνικό οικονομικές μεταλλαγές έχασαν ή χάνουν τον ενεργό πληθυσμό τους και σταδιακά ερημώνονται και ερειπώνονται.

Το παράδειγμα της Μάνης

Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελούν οι οικισμοί της Μάνης στην Πελοπόννησο. Αναπτύσσονται στις νότιες πλαγιές του Ταυγέτου σε μια περιοχή βραχώδη, τραχεία, άνυδρη και δύσβατη. Διαθέτουν αξιόλογο φυσικό και δομημένο περιβάλλον και τοπίο και μακράιωνη ιστορία η οποία αποτυπώνεται στα κτίσματα τους.

Η Μάνη αποτελεί μια ιδιαίτερη οικιστική ενότητα με στρατηγική θέση, αποκομμένη σχετικά από την υπόλοιπη Ελλάδα αλλά στραμμένη προς τις μεγάλες θαλάσσιες οδούς. Την περίοδο της οθωμανικής αυτοκρατορίας προβάλλοντας ισχυρή αντίσταση, παρέμεινε σχετικά αυτόνομη και προσέφερε, ασφαλές καταφύγιο σε διωκόμενους από άλλους τόπους. Το δύσβατο

του τόπου και η διαρκής πολεμική ετοιμότητα των Μανιατών υποχρέωσε την οθωμανική διοίκηση να συμβιβαστεί με ένα ειδικό καθεστώς αυτονομίας και αυτοδιοίκησης.

Οι οικισμοί της Μάνης, την εποχή της ακμής τους, δεν είχαν εύκολη επικοινωνία μεταξύ τους και οι Μανιάτες ζούσαν σχετικά απομονωμένοι σε μικρές κοινωνικές ομάδες, ιδιαίτερα στη

Μέσα Μάνη, όπου η κάθε οικογένεια κατείχε έναν οχυρό πύργο για την άμυνά της και δίπλα του υπήρχαν προσκολλημένες κατοικίες για τη διαμονή των μελών της. Το ανάγλυφο του τόπου και οι πολεμικές ικανότητες που είχαν αναπτύξει οι Μανιάτες, κατέστησαν τη Μάνη δύσκολα προσπελάσιμη από τους εχθρούς.

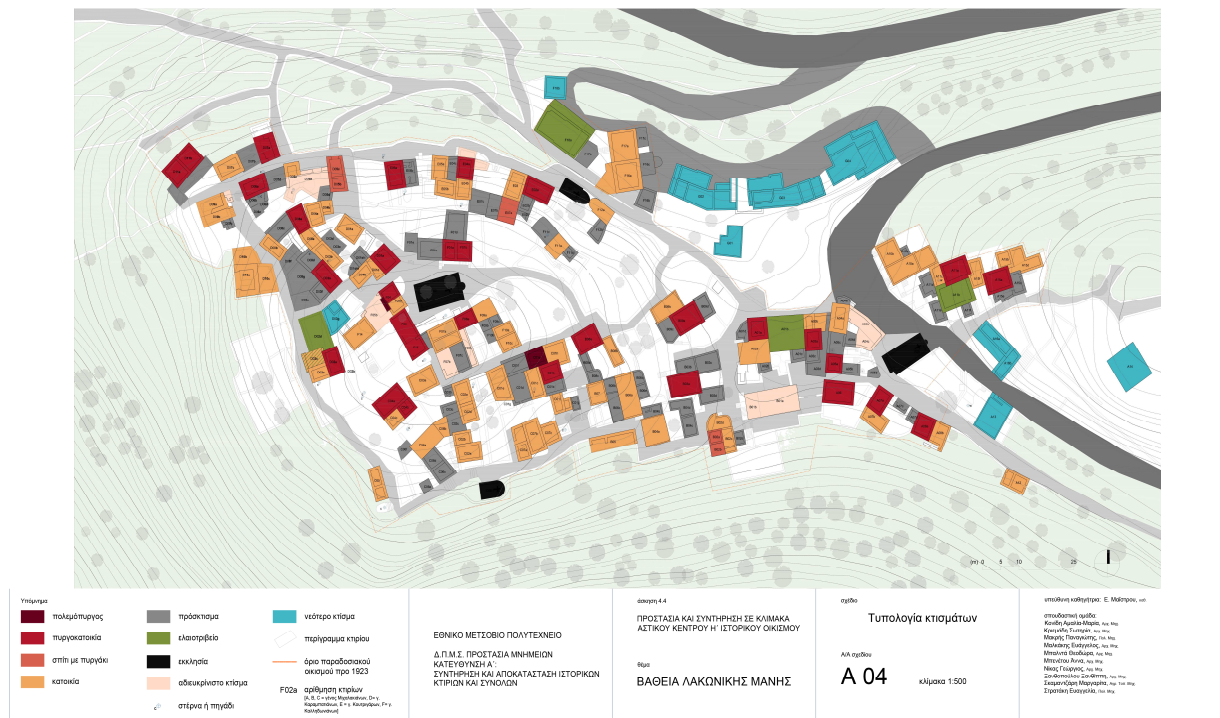
Σήμερα, η εδαφική αυτή διαμόρφωση που καθιστά δύσκολη την ανάπτυξη τοπικών παραγωγικών ασχολιών, σε συνδυασμό με τις κοινωνικό οικονομικές μεταλλαγές του 20ου αιώνα και τους δυο πολέμους που μεσολάβησαν, οδήγησαν στην απομάκρυνση του ενεργού πληθυσμού των οικισμών της Μάνης προς τις μεγάλες πόλεις ή το εξωτερικό και στη σταδιακή ερήμωσή τους. Ο μεγάλος αριθμός κληρονόμων των εγκαταλειμμένων κτισμάτων και η δυσκολία ανεύρεσής τους σε συνδυασμό με την δυσκολία της παραγωγικής ανασυγκρότησης των ορεινών περιοχών της χώρας, καθιστά προβληματική την αναβίωση των οικισμών, οι οποίοι στην καλύτερη περίπτωση ζωντανεύουν κατά ένα μέρος τους το καλοκαίρι με την πρόσκαιρη διαμονή των άλλοτε μόνιμων κατοίκων τους ή των απογόνων τους.



Εικόνα 1. Γεωφυσικός χάρτης και υποδιαίρεσεις-τοπικές ενότητες της Μάνης.

Figure 2 Geophysical map and subdivisions— local administration units

400 περίπου κατοίκους, ασχολούμενους με τη γεωργία, την κτηνοτροφία, το κυνήγι αλλά και την πειρατεία. Η τελευταία αυτή δραστηριότητα ήταν επικερδής ως τα μετεπαναστατικά χρόνια, που η δράση των πειρατών μειώθηκε οπότε ξεκίνησε στην περιοχή η καλλιέργεια της ελιάς. Πυκνοκτισμένη, σε στρατηγική θέση, στην κορυφή του λόφου καταλαμβάνει περίπου 17 στρέμματα, από ανατολή προς δύση έχει μήκος 240μ, από βορρά προς νότο 110μ, ενώ η περίμετρός της είναι 650μ περίπου.



Χάρτης2. Βάθεια – Τυπολογία Κτισμάτων
Map2. Vathia – Building Typology

Στη Βάθεια συνυπάρχουν όλοι οι τύποι κατοικίας που εμφανίζονται στην περιοχή της Μέσα Μάνης (χάρτης 2). Ωστόσο, η σημερινή μορφή του οικισμού είναι αποτέλεσμα της ευρείας διάδοσης του πυργόσπιτου στα μετεπαναστατικά χρόνια και κυρίως μετά το 1850. Ο οικισμός, σήμερα περιλαμβάνει 2 συλλογικούς πολεμόπυργους, 4 εκκλησίες, 4 λιοτρίβια, 31 πυργοκατοικίες, 3 σπίτια με πυργάκι, 68 περίπου κατοικίες και 84 περίπου παράσπιτα.

Ο σημερινός οικιστικός ιστός διαμορφώθηκε σταδιακά μέσω της πύκνωσης των μαχαλάδων του εκάστοτε γένους. Κάθε μαχαλάς διαιρούνταν σε συγκροτήματα ή νησίδες σπιτιών που στέγαζαν τις επιμέρους οικογένειες του γένους⁷ (χάρτης 2). Θα πρέπει εδώ να σημειωθεί ότι η ποσότητα του νερού στον οικισμό είναι πολύ περιορισμένη, τόσο για άρδευση όσο και ύδρευση, και γι' αυτόν τον λόγο εντοπίζεται ένα μεγάλο δίκτυο στερνών, διασκορπισμένων σε όλον τον οικισμό, που βρίσκονταν είτε δίπλα ή μέσα στα σπίτια από τις οποίες υδρεύονταν τα διάφορα οικιστικά συγκροτήματα.

⁷Ελευθέριος Π. Αλεξιάκης, Τα Γένη και η Οικογένεια στην Παραδοσιακή Κοινωνία της Μάνης, διδακτορική διατριβή, Αθήνα, 1980, σελ. 32

Παρελθούσες Αναπτυξιακές προσπάθειες

Το 1975, η Βάθεια μαζί με άλλους 6 οικισμούς, εντάχθηκε στο νεοσύστατο πρόγραμμα παραδοσιακών οικισμών του ΕΟΤ με στόχο την διατήρηση και ανάδειξη του ιδιότυπου οικισμού σε πόλο έλξης επισκεπτικού τουρισμού με δυνατότητες διαμονής σε ξενώνες και ταυτόχρονη παροχή κοινόχρηστων εξυπηρετήσεων. Τέλη του 1977 υπογράφηκαν 35 οριστικά συμβόλαια παραχώρησης 11ετούς επικαρπίας, με τα οποία ο ΕΟΤ αποκτούσε έλεγχο στο 40% του κτιριακού συνόλου. Στην πραγματικότητα, από το 1977 μέχρι το 1998, πραγματοποιήθηκαν εργασίες αποκατάστασης σε 14 μόνον από τις 34 ιδιοκτησίες που είχαν ενταχθεί με συμβάσεις επικαρπίας, τα οποία βρίσκονται στο νοτιοανατολικό τμήμα του οικισμού. Το 2003, τα κτίρια που δεν είχαν αποκατασταθεί επιστράφηκαν στους ιδιοκτήτες τους, οι οποίοι έλαβαν αποζημιώσεις.

Β. Αξιολόγηση υφιστάμενης κατάστασης

Σημερινή κατάσταση οικισμού

Η σημερινή εικόνα του οικισμού αποδίδεται καλύτερα με τους όρους της «εγκατάλειψης – ερήμωσης» αλλά και με τους όρους «αυθεντικότητας – μοναδικότητας».

Όσον αφορά τον πρώτο χαρακτηρισμό, απόδειξη αποτελεί ότι σε σύνολο 208 κτισμάτων, εντοπίστηκαν 167 εγκαταλελειμμένα κτίρια, 28 κτίρια προσωρινής χρήσης και μόνο 14 κτίρια μόνιμης χρήσης. Ενώ όσον αφορά την κατάσταση διατήρησής τους, καταγράφηκαν 54 ερείπια, 44 κτίρια σε κακή κατάσταση, 35 σε μέτρια και μόνον 76 κτίρια βρίσκονται σε καλή σχετικά κατάσταση, εκ των οποίων η πλειονότητα βρίσκεται εντός της ζώνης παρέμβασης του ΕΟΤ.

Όσον αφορά τον δεύτερο χαρακτηρισμό, περί αυθεντικότητας, αξίζει να σημειωθεί ότι περισσότερα από το 50% των κτισμάτων παραμένουν αναλλοίωτα. Πιο συγκεκριμένα καταγράφηκαν 89 αυθεντικά κτίρια, 36 κτίρια με μικρές παρεμβάσεις, 45 κτίρια με μέτριου βαθμού παρεμβάσεις και 19 κτίρια με μεγάλες παρεμβάσεις. Επίσης καταγράφηκαν 19 σύγχρονα κτίρια, από τα οποία μόνον τα 6 είναι καλώς ενταγμένα στο υφιστάμενο τοπίο (δομημένο περιβάλλον).

Αντίστοιχη είναι και η εικόνα του δημόσιου – αδόμετου χώρου δεδομένου ότι τα μονοπάτια βρίσκονται σε κακή κατάσταση, φραγμένα με λιθοσωρούς (υλικό κατάρρευσης) ή εξαιτίας της ανεξέλεγκτης βλάστησης. Εντούτοις ο οικισμός δέχεται επισκέψεις ελλήνων και ξένων οι οποίοι ενδιαφέρονται για τη γνωριμία του τόπου και περιηγούνται στον χώρο, παρά τη δυσκολία κίνησης στο εσωτερικό του, που οφείλεται τόσο στην φύση του οικισμού, όσο και στην ερειπιώδη κατάστασή του.

Γ. Προτάσεις αξιοποίησης

Εναλλακτικά Σενάρια Δράσης

Δεδομένου ότι αποτυπώθηκε η σημερινή εικόνα του οικισμού και αξιολογήθηκε η μεγάλη πολιτισμική του αξία, επιχειρείται η διατύπωση προτάσεων, με στόχο την «αναβίωση – αξιοποίηση» του οικισμού μέσω μιας σειράς εναλλακτικών σεναρίων, η οποία αποτρέπει τη μονοσήμαντη επίλυση του προβλήματος και δίνει τη δυνατότητα της επιλογής της καταλληλότερης λύσης μέσα από το σύνολο των προτεινόμενων εναλλακτικών, λαμβάνοντας υπόψη τους διαθέσιμους φυσικούς, κοινωνικούς, οικονομικούς πόρους, τις πολιτικές επιλογές κ.λπ. (Γιαουτζή Μ., Στρατηγέα Α., 2011).

Μέσα από τα εναλλακτικά σενάρια παρουσιάζεται κάθε φορά μια μελλοντική εικόνα της περιοχής ανάλογα με τις εξελίξεις του εξωτερικού περιβάλλοντος, όπου κάθε μία διαφοροποιείται ως προς το βαθμό στον οποίο αξιοποιεί τους διαθέσιμους πόρους της περιοχής, τα μέτρα και την κατεύθυνση που ακολουθεί. Στο πλαίσιο του γενικότερου στόχου της

προστασίας και ανάδειξης του οικισμού της Βάθειας δομούνται συνολικά πέντε εναλλακτικά σενάρια, σε πρώτο στάδιο, προκειμένου να προκύψει μια πιο στοχευμένη ανάλυση S.W.O.T. για μετέπειτα μελέτη και ανάλυση σε ακόμα πιο συγκεκριμένους άξονες παρεμβάσεων και σε μεγαλύτερο βαθμό ανάλυσης.

Σενάριο Βάσης: Μηδενικό σενάριο.

Το μηδενικό σενάριο εξετάζει τη μελλοντική εικόνα της περιοχής, όπως αυτή προκύπτει από την εξέλιξη των υπαρχουσών τάσεων. Πιο συγκεκριμένα, αποτελεί μια δομημένη προσέγγιση επηρεασμένη από τους παράγοντες του εξωτερικού περιβάλλοντος, δηλαδή τις κοινωνικές, οικονομικές, περιβαλλοντικές, πολιτικές και πολιτιστικές συνθήκες και κατευθύνσεις της υπάρχουσας κατάστασης χωρίς να πραγματοποιηθούν περαιτέρω επεμβάσεις.

Σενάριο 01: Άμεσες σωστικές επεμβάσεις και βελτίωση των υφιστάμενων υποδομών (οδικό δίκτυο, προσβασιμότητα, δημόσιος χώρος, κτλ.).

Στο σενάριο αυτό προτείνεται η υλοποίηση άμεσων σωστικών επεμβάσεων στο κτιριακό απόθεμα της Βάθειας, το οποίο παρουσιάζει ιδιαίτερα στατικά προβλήματα, καταρρεύσεις και εκτεταμένες ζημιές στην πλειονότητα των κτιρίων, παράλληλα με την αναγκαία βελτίωση του οδικού δικτύου μέσω του καθαρισμού και της διάνοιξης των μονοπατιών εντός και πέριξ του οικισμού αλλά και του δημόσιου αδόμητου χώρου (χώρος πρασίνου – πλατώματα).

Σενάριο 02: Ήπια, ελεγχόμενη τουριστική και πολιτιστική ανάπτυξη στην περιοχή της Βάθειας υπό προϋποθέσεις.

Προτείνεται η ήπιας μορφής ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού με βασικό πυλώνα και άξονα παρεμβάσεων τον πολιτιστικό πλούτο της Βάθειας. Οι επεμβάσεις προς τη συγκεκριμένη κατεύθυνση θα είναι πλήρως ελεγχόμενες και σε μικρή κλίμακα, ώστε να αποφευχθεί η αλλοίωση του φυσικού τοπίου και να διατηρηθεί η πολιτιστική και ιστορική ταυτότητα του οικισμού συνολικά. Το συγκεκριμένο σενάριο θα επιτευχθεί μέσω της βελτίωσης και αναβάθμισης των υφιστάμενων υποδομών, δικτύων πρόσβασης και χώρων πρασίνου, καθώς και με τη δημιουργία πολιτιστικών διαδρομών. Αναγκαία κρίνεται και η σωστική επέμβαση σε κτίρια που έχουν υποστεί εκτεταμένες φθορές και καθιστούν επικίνδυνη την περιήγηση των επισκεπτών στον οικισμό. Παράλληλα προτείνεται η δημιουργία και κατάλληλη διαμόρφωση τουριστικών υποδομών τοπικά και σε μικρή κλίμακα εντός του οικισμού, οι οποίες δεν θα αλλοιώνουν τη μορφή του οικισμού, αλλά και η λήψη κατάλληλων μέτρων για την προστασία και ανάδειξη ταυτόχρονα του περιβάλλοντος και των πολιτιστικών πόρων, ώστε να αποφευχθούν πιθανές αλλοιώσεις στη μορφή της περιοχής.

Σενάριο 03: Ανάδειξη και αξιοποίηση των πολιτιστικών πόρων με τη δημιουργία ενός χωριού «μουσείου» και διαδρομών περιήγησης.

Για το συγκεκριμένο σενάριο προτείνεται η ανάδειξη και αξιοποίηση του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος και πλούτου της Βάθειας με την ιδιαίτερη αρχιτεκτονική που την καθιστούν ήδη από το 1975 παραδοσιακό, διατηρητέο οικισμό. Το συγκεκριμένο σενάριο θα υλοποιηθεί με τη λήψη κατάλληλων μέτρων που θα καταστήσουν τον ίδιο τον οικισμό ένα «μουσείο», μέσα από την ανάδειξη της ιδιαίτερης αρχιτεκτονικής του, τη δημιουργία περιπατητικών και πολιτιστικών διαδρομών, τη διατήρηση και ανάδειξη της υλικής και άυλης κληρονομιάς και φυσικά με τη βελτίωση των βασικών υποδομών και δικτύων πρόσβασης.

Σενάριο 04: Μη ισόρροπη τουριστική ανάπτυξη του οικισμού με παράλληλη μόνιμη κατοίκηση, οικονομική ανάπτυξη και ανάπτυξη των παραγωγικών τομέων.

Με την έννοια της μη ισόρροπης τουριστικής ανάπτυξης, εννοείται η ανεξέλεγκτη και χωρίς σχεδιασμό ανάπτυξη του οικισμού. Στο συγκεκριμένο σενάριο περιλαμβάνεται η δημιουργία, ποσοτική και ποιοτική βελτίωση τουριστικών υποδομών στην περιοχή παράλληλα

με την ανάπτυξη και τον εκσυγχρονισμό των βασικών υποδομών και του δικτύου προσπελασιμότητας. Ταυτόχρονα, επιτυγχάνεται η ελκυστικότητα της περιοχής ως τόπος επενδύσεων, εργασίας και διαβίωσης με την παροχή κατάλληλων κινήτρων και τη βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων. Επίσης, προτείνεται η επένδυση στους παραγωγικούς τομείς και ειδικά στον τριτογενή τομέα της οικονομίας με στόχο την τουριστική ανάπτυξη και την αξιοποίηση των πολιτιστικών πόρων.

Αξιολόγηση Εναλλακτικών Σεναρίων

Η αξιολόγηση των σεναρίων γίνεται με τη μέθοδο της πολυκριτηριακής ανάλυσης και συγκεκριμένα με τη μέθοδο S.W.O.T. (Strengths-Weaknesses-Opportunities-Threats). Ουσιαστικά τα εναλλακτικά σενάρια αξιολογούνται ποιοτικά και αξιοποιείται η υπάρχουσα πληροφορία και γνώση με στόχο την ανάπτυξη ενός πλαισίου δράσης κατά τη λήψη των τελικών αποφάσεων. Τα κριτήρια που χρησιμοποιεί η μέθοδος S.W.O.T. έχουν ως στόχο να αναδείξουν τα πλεονεκτήματα του εσωτερικού περιβάλλοντος της περιοχής και να προβάλλουν τις αδυναμίες του, ενώ παράλληλα παρουσιάζονται οι ευκαιρίες και οι απειλές του εξωτερικού περιβάλλοντος τις οποίες η περιοχή πρέπει να αξιοποιήσει και να αντιμετωπίσει αντίστοιχα. Ενδεικτικά επιλέγονται ορισμένα γενικά κριτήρια αξιολόγησης για την ανάλυση σε πρώτο στάδιο και παρουσιάζονται παρακάτω σε σειρά προτεραιότητας:

- **Βιωσιμότητα** (κέρδος και κόστος διατήρησης)
- **Ασφάλεια**
- **Προστασία** πολιτιστικού τοπίου και διατήρηση υλικής και άυλης κληρονομιάς (φυσικός πλούτος-διδασκτικός χαρακτήρας)
- **Αξιοποίηση** υφιστάμενων δικτύων, υποδομών και πόρων και ορθολογική αξιοποίηση των φυσικών πόρων της περιοχής
- **Περιβαλλοντικές επιπτώσεις** (οικολογικό αποτύπωμα, δίκτυα)
- Επίδραση σεναρίου στην ευρύτερη περιοχή
- **Κόστος** υλοποίησης

ΚΡΙΤΗΡΙΑ	ΣΕΝΑΡΙΟ ΒΑΣΗΣ	ΣΕΝΑΡΙΟ 1	ΣΕΝΑΡΙΟ 2	ΣΕΝΑΡΙΟ 3	ΣΕΝΑΡΙΟ 4
K1. Βιωσιμότητα (Κέρδος και κόστος συντήρησης)	1	2	3	2	3
K2. Ασφάλεια	1	3	3	3	3
K3. Προστασία και διατήρηση πολιτιστικού τοπίου, υλικής και άυλης κληρονομιάς	1	3	2	3	2
K4. Αξιοποίηση υφιστάμενων δικτύων, υποδομών και πόρων, ορθολογική αξιοποίηση των φυσικών πόρων	1	1	3	2	1
K5. Οικολογικό αποτύπωμα	1	1	3	2	3
K6. Επίδραση σεναρίου στην ευρύτερη περιοχή	1	1	3	2	3
K7. Κόστος υλοποίησης	1	1	2	2	3

Μέτρια απόδοση (1)



Καλή απόδοση (2)



Πολύ καλή απόδοση (3)



Από τα παραπάνω σενάρια αυτό το οποίο φαίνεται να ικανοποιεί σε μεγαλύτερο βαθμό τα κριτήρια που ορίστηκαν, είναι το **Σ ε ν ά ρ ι ο 2** και τα επιμέρους στοιχεία του αναλύονται παρακάτω:

Εσωτερικό Περιβάλλον - Πλεονεκτήματα

- Ποσοτική και ποιοτική αναβάθμιση των υφιστάμενων υποδομών
- Διάνοιξη και καθαρισμός των μονοπατιών και του οδικού δικτύου της περιοχής
- Διαμόρφωση και αναβάθμιση του δημόσιου χώρου και των χώρων πρασίνων
- Ανάδειξη του φυσικού πλούτου και της πολιτιστικής ταυτότητας του οικισμού
- Σχεδιασμός, δημιουργία περιορισμένων τουριστικών υποδομών σε μικρή κλίμακα
- Βελτίωση της στατικής επάρκειας του κτιριακού αποθέματος και ανάδειξη του αρχιτεκτονικού πλούτου
- Σημαντική αύξηση της επισκεψιμότητας
- Νέες θέσεις απασχόλησης στον τομέα του τουρισμού
- Κατάρτιση του ανθρώπινου δυναμικού για την υλοποίηση ήπιων παρεμβάσεων
- Ευαισθητοποίηση του ανθρώπινου δυναμικού για την υλική και άυλη πολιτιστική κληρονομιά
- Κίνητρα για επιστροφή νέων ανθρώπων στην περιοχή
- Ορθολογική και ελεγχόμενη αξιοποίηση των φυσικών και πολιτισμικών πόρων της περιοχής

Εσωτερικό Περιβάλλον – Αδυναμίες

- Ανάγκη για οικονομικά κονδύλια και χρηματοδοτήσεις
- Αυξημένη ανάγκη υδατικών πόρων
- Ανεπαρκής διαχείριση των αποβλήτων
- Περιορισμένη τεχνογνωσία και ελλείψεις σε υποδομές που απαιτούνται για την ανάπτυξη του συγκεκριμένου τουριστικού προτύπου
- Αύξηση της ενεργειακής ζήτησης
- Πολύπλοκο ιδιοκτησιακό καθεστώς στην περιοχή και αδυναμία λήψης αποφάσεων και μέτρων ανάπτυξης
- Χαμηλό βαθμό διασύνδεσης της τουριστικής δραστηριότητας με κλάδους της τοπικής οικονομίας

Εξωτερικό Περιβάλλον – Ευκαιρίες

- Ευκαιρίες χρηματοδότησης και επιχορηγήσεων σε τομείς της οικονομίας
- Ανάπτυξη συνδέσεων με τα ευρύτερα δίκτυα
- Αυξανόμενη ζήτηση για εναλλακτικές μορφές τουρισμού
- Συνεργασία με επιχειρήσεις του εξωτερικού στον τομέα του τουρισμού
- Διαμόρφωση πολιτιστικών και περιηγητικών διαδρομών
- Δημιουργία σχεδίου αξιοποίησης του πολιτιστικού και φυσικού πλούτου της περιοχής
- Δυνατότητα ανάπτυξης ολοκληρωμένων περιβαλλοντικών δράσεων και πολιτιστικών προγραμμάτων για τον έλεγχο και την ορθή διαχείριση του περιβάλλοντος και της πολιτιστικής κληρονομιάς
- Δημιουργία σε χαμηλό ποσοστό ευνοϊκού περιβάλλοντος και μηχανισμών για την προσέλκυση επενδύσεων
- Διαμόρφωση διεθνούς τουριστικής ταυτότητας
- Δημιουργία εγκαταστάσεων ήπιας και βιώσιμης μορφής για την ορθολογική εκμετάλλευση των προστατευόμενων περιοχών

Εξωτερικό Περιβάλλον – Απειλές

- Διεθνής ανταγωνισμός σε επίπεδο προορισμών εναλλακτικού τουρισμού
- Μειωμένη ανάπτυξη του πρωτογενούς και δευτερογενούς τομέα
- Δυσκολία διασφάλισης των αναγκαίων οικονομικών πόρων και χρηματοδοτήσεων για την υλοποίηση των έργων
- Κίνδυνος αλλοίωσης και υποβάθμισης του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος του οικισμού
- Κίνδυνος έντονης τουριστικής ανάπτυξης στην οικολογικά και πολιτιστικά ευαίσθητη περιοχή
- Υπέρβαση φέρουσας τουριστικής ικανότητας
- Προβλήματα οργάνωσης, συνεργασίας και λήψης αποφάσεων μεταξύ ιδιοκτητών και πολιτείας

Πρόταση

Ο στόχος αναζωογόνησης της Βάθειας και της ευρύτερης περιοχής της βασίζεται στους εξής άξονες σχεδιασμού:

A) Προώθηση του πολιτιστικού αποθέματος της περιοχής αναγνωρίζοντας τις ιδιαιτερότητες που συνιστούν ένα διακριτό σύνολο σε σχέση με άλλους προορισμούς. Η Βάθεια, ως έχει σήμερα, είναι γνωστή λόγω του γοήτρου που εκπέμπει ένας οικισμός-φάντασμα χτισμένος σε περίοπτη θέση, με κτήρια που παραπέμπουν σε μια μεσαιωνική οργάνωση του χώρου. Καθώς η χάραξη του σύγχρονου οδικού δικτύου διασχίζει το χωριό, ένας σχετικά σταθερός αριθμός επισκεπτών που κινείται στον άξονα βορρά-νότου αφιερώνει χρόνο στην περιπλάνηση εντός του οικισμού. Επιπροσθέτως, λόγω της θέσης του, λειτουργεί ως τοπόσημο για την περιοχή και καθίσταται ορατό από μεγάλη απόσταση προοιδαίζοντας θετικά τον επισκέπτη. Σε αυτή την εικόνα επιθυμούμε να προσθέσουμε την ιδιαίτερη πολιτιστική ταυτότητα του τόπου όπως αυτή διαμορφώθηκε σε καθεστώς σχετικής απομόνωσης από το ευρύτερο πεδίο δράσης των οργανωμένων κρατών της περιοχής.

B) Αποκατάσταση του προ-νεωτερικού δικτύου μονοπατιών που συνέδεε τα χωριά μεταξύ τους αλλά και με κόμβους επικοινωνίας με τον ευρύτερο ελλαδικό χώρο με σκοπό την προσέλκυση πεζοπορικού τουρισμού. Κρίνεται αναγκαία η σήμανση και ένταξη των μονοπατιών στο ευρύτερο ευρωπαϊκό πεζοπορικό δίκτυο το οποίο σήμερα επίσημα καταλήγει στο Γύθειο.

Γ) Ανάκτηση του καλλιεργήσιμου χώρου όπως διαμορφώθηκε στο πέρασμα των αιώνων με σκοπό την καλλιέργεια. Λόγω της φύσης των πετρωμάτων (ασβεστόλιθοι, μάρμαρα, φυλλίτες κλπ) που χαρακτηρίζουν την περιοχή οι ντόπιοι στράφηκαν στη δημιουργία πεζούλων προκειμένου να ανακτήσουν το επιρρεπές στη διάβρωση καλλιεργήσιμο έδαφος. Η έλλειψη νερού κατέστησε αναγκαία την ξηρική καλλιέργεια που περιελάμβανε το σιτάρι και τα λούπινα μεταξύ άλλων. Μετεπαναστατικά εισήχθη στην περιοχή η καλλιέργεια της ελιάς που αντικατέστησε μαζικά τα προηγούμενα είδη. Επίσης, στην περιοχή ευδοκούν οι φραγκοσυκιές και οι συκιές.

Σκοπός μας είναι να επαναφέρουμε την καλλιέργεια σε ένα, εν πολλοίς ανθρωπογενές περιβάλλον που δημιουργήθηκε γι' αυτόν το σκοπό. Μικρής κλίμακας αλλά υψηλής ποιότητας παραγωγή μιας ευρείας ποικιλίας γεωργικών προϊόντων⁸ με την ανάλογη πιστοποίηση θα μπορούσε να αποφέρει σημαντικά κέρδη.

⁸ Για παράδειγμα, ελαιόλαδο καθώς και παράγωγα ελαιοκάρπου, φραγκόσυκα σε βρώσιμη μορφή ή αποσταγμένα, ξηρά σύκα κλπ

- Δ) Δυνατότητα ίδρυσης επιχειρήσεων μεταποιητικού χαρακτήρα μικρής κλίμακας που θα βασίζονται στην ντόπια πρωτογενή παραγωγή. Η αντίστοιχη νομοθεσία προβλέπει χρήσεις γης για την ευρύτερη περιοχή του δήμου Οιτύλου. Σύμφωνα με τα σημερινά δεδομένα θα γίνει προσέγγιση κατασκευής ή επανάχρησης κελυφών για αυτό το σκοπό.
- Ε) Τεχνική εκπαίδευση προσανατολισμένη στη συντήρηση και σε μικρής κλίμακας στερεωτικές επεμβάσεις στα υπάρχοντα, αποκατεστημένα ή όχι, κτήρια χωρίς να αλλοιώνεται η αυθεντικότητα του υλικού. Θεωρείται σημαντική η ίδρυση σχολής που θα καλύπτει το αντικείμενο με σκοπό την άμεση, συμβατή και αποτελεσματική επέμβαση στο δομημένο χώρο ανά τακτά διαστήματα ώστε να παραταθεί όσο το δυνατόν περισσότερο η βιωσιμότητα του αυθεντικού κτηριακού αποθέματος.
- ΣΤ) Αποκατάσταση κτηρίων κατοικίας σκοπεύοντας στη σε μόνιμη αλλά και σε εποχιακή κατοίκηση της περιοχής. Στόχος είναι η αποκατάσταση της δομικής ευστάθειας των κτηρίων και η προσαρμογή τους στα σύγχρονα δεδομένα όσον αφορά την παροχή ηλεκτρικού ρεύματος, αποχέτευσης και υδροδότησης. Το υπάρχον δίκτυο της ΔΕΗ κρίνεται αποτελεσματικό προς το παρόν ενώ μέσω γεωτρήσεων μπορεί να καλυφθούν οι ανάγκες ύδρευσης καθώς το υπόγειο υδατικό απόθεμα κρίνεται επαρκές. Το αποχετευτικό δίκτυο παρουσιάζει τα περισσότερα προβλήματα καθώς δεν έχει ακόμα επεκταθεί επαρκώς. Ωστόσο η τοπογραφία της περιοχής διευκολύνει τη διευθέτηση μονάδας βιολογικού καθαρισμού που θα εξυπηρετεί την περιοχή παράγοντας πλεόνασμα νερού μέσω της διαχείρισης των λυμάτων ενώ θα αποφεύγεται η, ενδεχομένως, απρόσκοπτη μόλυνση. Ενεργειακά, προτείνεται να ακολουθηθεί η λογική των απολύτως απαραίτητων επεμβάσεων. Καλής ποιότητας κουφώματα και γενικότερα συμβατές αποκαταστάσεις βιοκλιματικού χαρακτήρα θα καθορίσουν την ελάχιστη ανάγκη τεχνητού κλιματισμού. Όσον αφορά τη χρήση των κτηρίων, στις περιπτώσεις εποχιακής στέγασης, θα περιλαμβάνουν καταλύματα για πεζοπόρους, κατοικίες μεγαλύτερης διάρκειας που μπορούν να λειτουργούν ως ξενώνες ενώ θα πρέπει να εξεταστεί και η ενοικίαση χώρων βάσει του προτύπου του Airbnb. Επιπλέον, περιφερειακές μεμονωμένες οικήσεις όπως ξεμόνια και μεγαλιθικοί οικισμοί προτείνεται να διατηρηθούν σαν αρχαιολογικοί χώροι και οι χώροι κατάλυσης να συγκεντρώνονται στον κεντρικό οικισμό της Βάθειας.
- Ζ) Προκειμένου να επιτύχουν οι απαραίτητες επεμβάσεις αναζωογόνησης και της περίπλοκης διάρθρωσης του χώρου⁹ κρίνεται επιθυμητό να υπάρξει σύμπραξη δημοσίου και ιδιωτών. Θεωρούμε σκόπιμο να μελετηθούν κριτικά επιτυχημένες συμπράξεις δημοσίου-ιδιωτών ευρύτερου ενδιαφέροντος όπως αυτή του Νέου Μουσείου Ακρόπολης ή της επέμβασης του ΕΟΤ στη Σαντορίνη και στη Μονεμβασιά με σκοπό να εξαχθούν συμπεράσματα τα οποία θα προσαρμοστούν στις σύγχρονες ανάγκες και στις ιδιαίτερες τοπικές απαιτήσεις αυτού του εγχειρήματος.

Βιβλιογραφία

Αλεξάκη Ελ., *Τα γένη και η οικογένεια στην παραδοσιακή κοινωνία της Μάνης*, διδακτορική διατριβή, Αθήνα, 1980

Αραβαντικός Αθ., *Πολεοδομικός σχεδιασμός*, Αθήνα, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, 1984

Γιαουτζή Μ. και Στρατηγέα Α., (2011), *Χωροταξικός Σχεδιασμός – Θεωρία και Πράξη, Εκδόσεις Κριτική, Αθήνα*

Δασκαλάκη Απ., *Η Μάνη και η Οθωμανική Αυτοκρατορία*, Αθήνα, Ε. & Ι. Μπλαζουδάκη, 1923

⁹ Περίπλοκο ιδιοκτησιακό καθεστώς, προστατευόμενη περιοχή (κηρυγμένος παραδοσιακός οικισμός, NATURA 2000 κα), διάθεση επεμβάσεων στο χώρο που αλλοιώνουν την εικόνα η οποία τον καθιστά αξιόλογο κλπ

Κόμη Κ., Πληθυσμός και Οικισμοί της Μάνης 15ος-19ος αιώνας, Β' Έκδοση, Ιωάννινα 2005
Λουκά Γιοβάνη & ΣΙΑ Ε.Ε., 1980, Περιηγητές στη Μάνη 15ος-19ος αι., Κέντρο Νεοελληνικών
Ερευνών, Εθνικού Ιδρύματος Ερευνών Υπουργείου Πολιτισμού, 1994

Σαΐτας Γιάννης, *Μάνη*, στην *Ελληνική παραδοσιακή Αρχιτεκτονική*, εκδόσεις Μέλισσα. Αθήνα,
1987

William Martin Leake, *Travels in the Morea* : With a map and plans, London, John Murray, 1830

Vathia of LaconicMani Integratedplanning for the protection anddevelopmentofthe historic settlement

El. Maistrou, Professor NTUA, Dean of Architecture School

**A.-M. Konidi, S. Kriemadi, P. Makris, V. Malkakis, D. Balnta, A. Benetou, G. Nikas, X.
Xanthopoulou, M. Skamantzari, V. Strataki**

Groupofpost-graduatestudentsof the MSc programme "Protection of monuments"

NTUA School of Architecture

Academic year 2015-2016

Abstract

This paper attempts to recognise and analyse the current situation of a historic settlement of Mani, called Vathia, with the aim of finding the most appropriate revitalisation proposal. This is an issue which concerns a considerable percentage of today's settlements in the Greek territory and the right management could show the way to an overall development of mountainous regions. The main problems of the mountainous areas in Greece are the lack of employment, the lack of infrastructure and services as well as the rapid urbanisation that left many villages uninhabited. Consequently, Vathia is currently a deserted place, which is composed mostly of original buildings and serves as an iconic example of the local culture. During the study, factors pertaining to the cultural importance of the place have been analysed, such as the state of preservation of the built environment, the evolution of the settlement and the typology of the buildings and the outdoor spaces. The conclusions to which we were led after the in-depth analysis of the historic village are valuable both for the building evolution as well as for recognizing the history of these buildings, their use and the ways they were experienced and altered by the inhabitants themselves and ultimately to a tangent approach of the story of the residents. This analysis, combined with a study of the opportunities of the rural environment in which Vathia belongs, leads to a specific proposal for the development of the village and the surrounding areas. The main axes of this proposal are the connection of Vathia and the nearby settlements in a single network co-operating administratively and geographically as well as the development of activities that promote culture and various forms of tourism, dependent on each site. Planning arrangements, explicit directions for growth for each site and the participation of both the state and the property owners in the implementation of the study are considered necessary.