

**“Ο σύνθετος ρόλος του χωρικού σχεδιασμού στο
πλαίσιο της βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης:
πρακτικές και παραδείγματα”,**

Σαραντάκου Ευθυμία, Επίκουρη Καθηγήτρια ΠΑΔΑ

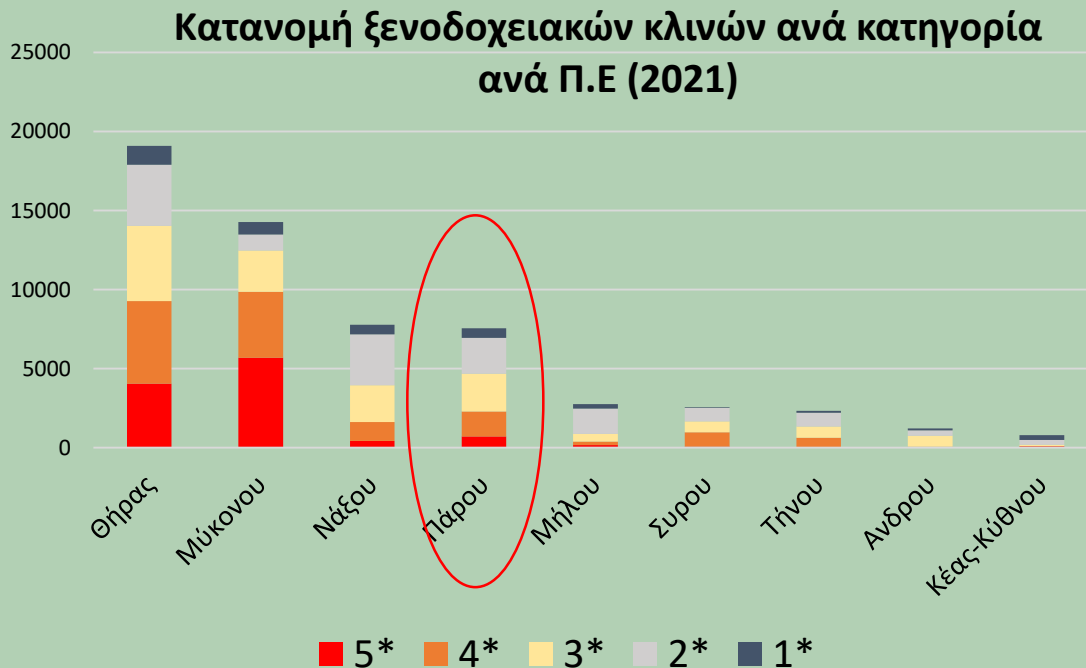
**Διημερίδα
«Στρατηγικές μετάβασης σε ένα διαφορετικό
πρότυπο ανάπτυξης στην Πάρο και τις
Κυκλάδες»**

Πάρος, 13-14.04.2024

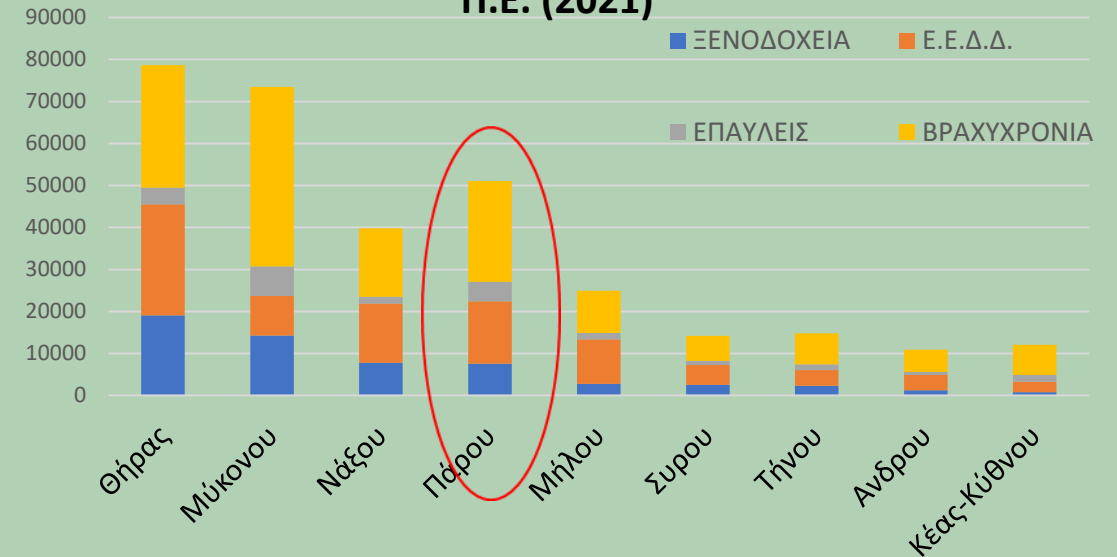
Χαρακτηριστικά των Κυκλάδων ως Τουριστικοί προορισμοί

A) Επικράτηση ενός ενδογενούς «βιοτεχνικού» μοντέλου τουριστικής ανάπτυξης το οποίο σε κάποια νησιά αρχίζει να διαφοροποιείται με την είσοδο διεθνών αλυσίδων (Μύκονος, Σαντορίνη, Ιος, Πάρος)

- Κυριαρχία ΜΜΤΕ με τάσεις ποιοτικής αναβάθμισης
- Ανάμιξη παραθεριστικών και τουριστικών χρήσεων



Κατανομή κλινών ανά είδος καταλύματος ανα Π.Ε. (2021)



- ❖ Μικρές μονάδες με μ.ο. :20 κλίνες & 52 ξενοδοχειακές κλίνες
- ❖ Οι ξενοδοχειακές κλίνες υπολείπονται κατά πολύ από τις κλίνες σε μη κύρια ή άτυπα καταλύματα. Στην Πάρο είναι το 15%

B) Προορισμοί που έχουν περάσει από ένα πρώτο κύκλο ανάπτυξης (1970-2000) και θεωρούνται «ώριμοι»

Προορισμοί σε διάφορα στάδια ωριμότητας

- Μετα- Mega- Διεθνείς προορισμοί (Μύκονος -Σαντορίνη)
- Ώριμοι και Δυναμικοί (π.χ. Πάρος, Σύρος, Νάξος)
- Ώριμοι με σταθερή ανάπτυξη (Σίφνος, Τήνος, Ανδρός)
- Με πρόσφατη παρουσία εξωγενών επενδυτών (Αντίπαρος, Ιός, Μήλος, Κέα)

❖ Η πορεία του κύκλου ζωής των τουριστικών περιοχών δεν συνδέεται (μονοσήμαντα) με τα επίπεδα τουριστικής έντασης και το περιβαλλοντικό κορεσμό.

Γ) Βασικές τυπολογίες χωρικής ανάπτυξης του τουρισμού στις Κυκλάδες

Τύπος 1: Δημιουργία νέων τουριστικών παράκτιων οικισμών (1970-1990)

Τύπος 2: Αποκατάσταση παλαιών κελυφών στους παλιούς οικισμούς (1980-σήμερα)

Τύπος 3: Ανοργάνωτη εκτατική ανάπτυξη τουρισμού και εξοχικής κατοικίας 1970-σήμερα

Τύπος 4: Ανάπτυξη μεσαίων - μεγάλων τουριστικών αναπτύξεων σε περιόδους εφαρμογής ειδικών χωρικών πλαισίων (2011-σήμερα)

Στην κατεύθυνση της βιώσιμης ανάπτυξης της Πάρου ως τόπο και ως προορισμό, ο χωρικός σχεδιασμός πρέπει να καλύπτει ισόρροπα 4 ρόλους



Αξιολόγηση του ρόλου του χωρικού σχεδιασμού στις Κυκλάδες

Ο «**δημιουργικός**» ρόλος του χωρικού σχεδιασμού έχει περιοριστεί κυρίως σε αναπλάσεις αστικών κέντρων και ιστορικών οικισμών

Ρυθμιστικός (εκ των υστέρων) και στατικός («κορεσμένες περιοχές», ΖΟΕ, ΓΠΣ κ.α.) με μικρή αποτελεσματικότητα καθώς συνοδευόταν από ισχυρό μηχανισμό ελέγχου και αξιολογήσης (1980-σήμερα)



Πρωθητικός για την προσέλκυση μεσαίων και μεγάλων τουριστικών επενδύσεων (2011-σήμερα) με σημαντική αποτελεσματικότητα

Παραγωγή τουριστικού χώρου κυρίως στο περιθώριο (κενά-καθυστερήσεις- αντιφάσεις) του χωρικού σχεδιασμού Με γενικές διατάξεις για την εκτός σχεδίου δόμηση, σε ακίνητα που δε χωροθετούνται ως τουριστικά

Η Πάρος ως τόπος και ως προορισμός: 4 σύνθετες προκλήσεις για το σχεδιασμό

1. Διαχείριση της τουριστικής ανάπτυξης ως ευκαιρία για την προώθηση επιθυμητών μορφών τουρισμού
 - Προώθηση επιθυμητών μορφών τουρισμού (όπως ο αργοτουρισμός) κατά αποκλειστικότητα σε κάποιες περιοχές
 - Ρύθμιση της βραχυχρόνιας μίσθωσης σε περιοχές που απαγορεύεται η τουριστική χρήση αλλά όχι οριζόντια
 - Αναθεώρηση του ειδικού πλαισίου δημιουργίας και αδειοδότησης σύνθετων και οργανωμένων τουριστικών/παραθεριστικών υποδοχέων (ΕΣΧΑΣΕ, ΕΣΧΑΔΑ, ΕΠΣ,ΣΤΚ)

2. Ενεργός προστασία του τοπίου

- Συγκράτηση της δόμησης με περιορισμό της εξωαστικής
- Προώθηση βιώσιμων πρότυπων δεύτερης κατοικίας
- Εφαρμογή εργαλείων ανταποδοτικότητας

3. Ενίσχυση του δημιουργικού ρόλου του χωρικού σχεδιασμού για τη δημιουργία ελκυστικών, προσβάσιμων και ανθεκτικών τουριστικών προορισμών.

- Ουσιαστικά κίνητρα για επανασχεδιασμό/ αναβάθμιση/ αποκατάσταση του υφιστάμενου δομημένου περιβάλλοντος και αντικίνητρα για τη μεγέθυνση του
- Σύνδεση του χωρικού σχεδιασμού με τον σχεδιασμό τοπίου και τον σχεδιασμό ανάπτυξης προϊόντων για τη δημιουργία τόπων πλούσιας και ποιοτικής τουριστικής εμπειρίας
- Οικοαναπλάσεις για την αντιμετώπιση της κλιματικής κρίσης

4. Συμμετοχική Διακυβέρνηση και Παρακολούθηση του χωρικού και τουριστικού σχεδιασμού

- Εφαρμογή συνδεδεμένων **μηχανισμών παρακολούθησης και ελέγχου** (χωρικά και τουριστικά παρατηρητήρια) για την αντιμετώπιση χρόνιων αδυναμιών
 - Αντιμετώπιση χωρικής ανομίας (Η ΠΕ Πάρου 4η στα αυθαίρετα στις Κυκλάδες).
 - Προώθηση υγιούς επιχειρηματικότητας
 - Εντοπισμός αντιφάσεων μεταξύ αναπτυξιακού και χωρικού σχεδιασμού (Στρατηγικές στην Μύκονο και προώθηση ΤΕΚ στις εκτός σχεδίου περιοχές)
- Κεφαλαιοποίηση της κοινωνικής συμμετοχής με τη δημιουργία **μόνιμων δομών** για τη δημιουργία συναινέσεων για τον χωρικό και τουριστικό σχεδιασμό – ο ρόλος των Οργανισμών Διαχείρισης Προορισμών;

Ενεργός προστασία του τοπίου μέσω της προώθησης του αγροτουρισμού: Το παράδειγμα της Τοσκάνης

Επίπεδο σχεδιασμού: Χωροταξικό και Πολεοδομικό

Στόχοι σχεδιασμού:

- Προστασία τοπίου
- Προώθηση αγροτουρισμού ως χρήση αποκλειστικά για αγρότες

Μηχανισμοί και μέσα :

- Σχεδιασμός Τοπίου (Αναγνώριση και καταγραφή των διαφορετικών μορφότυπων και ειδικοί μορφολογικοί κανόνες και όροι δόμησης)
- Ζονινγκ. Αυστηρός περιορισμός της εκτός σχεδίου δόμησης
- Παρατηρητήριο Τοπίου συνδεδεμένο με το Παρατηρητήριο Χωρικού Σχεδιασμού
- Δομή υποστήριξης Επενδυτών

Πλαίσιο:

Περιφερειακό Χωροταξικό Σχέδιο Τοπίου-PIT/PPR (2015)

Αποτελέσματα:

Μείωση του ρυθμός αύξησης της εκτός σχεδίου δόμησης από +1,64%, (2007) σε +0,38% (2019) παρά τη μεγάλη αύξηση του τουρισμού

Η επιτυχία της Τοσκάνης οφείλεται στην ολιστική αντίληψη του τοπίου και στην εφαρμογή μίας προσέγγισης «ενεργούς προστασίας», η οποία δεν στηρίζεται τόσο σε ένα ρυθμιστικό πλαίσιο απαγορεύσεων αλλά στην ευαισθητοποίηση σχετικά με την αξία του τοπίου, στη διαρκή παρακολούθηση και στην προώθηση εναλλακτικών δυνατοτήτων τοπικής ανάπτυξης όπως είναι η ποιοτική αγροτοδιατροφή και ο υψηλού οικονομικού επιπέδου αγροτουρισμός

Σχεδιασμός για ανθεκτικούς και ελκυστικούς προορισμούς - οικοαναπλάσεις: Η περίπτωση της Οξιτανίας / Ν. Γαλλία

Επίπεδο σχεδιασμού: Πολεοδομικό

Στόχοι σχεδιασμού:

- Ενίσχυση της ακτογραμμής

Εργαλεία :

- Χαρτογράφηση Τρωτότητας
- Ανάλυση κινδύνου
- Φυσική προστασία -Μετακίνηση παραλιακού δρόμου- δημιουργία ποδηλατόδρομου
- Εμπλοκή των ενδιαφερομένων μερών

Πλαίσιο:

Σχέδιο Προσαρμογής της Ακτογραμμής (2005-2015)

Αποτελέσματα:

Ανασύσταση 35.000 τ.μ. αμμόλοφων, δημιουργία 4.000 τ.μ. υγροτόπων και αποκατάσταση 7.500τ.μ. αλυκών με περιβαλλοντικά και οικονομικά οφέλη καθώς βελτιώθηκε η τουριστική ελκυστικότητα της περιοχής και τη βιοποικιλότητα



Χωρικός σχεδιασμός σε συνεργασία με τον σχεδιασμό προϊόντων για τη δημιουργία θεματικών δικτύων και διακριτής τοπικής ταυτότητας. Το παράδειγμα του Νότιου Τιρόλο

Επίπεδο σχεδιασμού: Σε επίπεδο προορισμού

Στόχοι και στρατηγικές σχεδιασμού:

- Αύξηση της ελκυστικότητας του προορισμού και ανάπτυξη της τοπικής οικονομίας με βασικές στρατηγικές τον εμπλουτισμό του τοπικού προϊόντος και την ανάδειξη της τοπικής ταυτότητας

Μηχανισμοί και μέσα :

- Ζονινγκ με όρια εισαγωγής κλινών και μορφολογικούς όρους δόμησης
- Θεματικά δίκτυα
- Τοπικά Σύμφωνα Ποιότητας

Πλαίσια σχεδιασμού:

«Σχέδιο Ανάπτυξης Προορισμού» (2009) (Σύνδεση χωρικού σχεδιασμού και σχεδιασμού προϊόντων)

1)επισημάνθηκαν 4 θεματικοί τομείς που σχετίζονται στενά με την κληρονομιά της οινοπαραγωγής, τα τοπία και την αγροτική κουλτούρα

2) ο χωρικός σχεδιασμός σύνδεσε τα βασικά θέματα σε χωρικά δίκτυα με τη χρήση ζωνών, ειδικών όρων δόμησης, τοπικών συμφώνων ποιότητας και δημιουργίας πλέγματος τουριστικών διαδρομών

3)Ο σχεδιασμός προϊόντων δημιούργησε βιωματικές εμπειρίες που θα εμπλέξουν τον επισκέπτη

Πλαίσια σχεδιασμού:

Ο σχεδιασμός που εφαρμόστηκε στο Νότιο Τιρόλο πέτυχε την τουριστική ανάκαμψη της περιοχής αλλά και τη συνολική ποιοτική αναβάθμιση του προορισμού. Η επιτυχία του παραδείγματος στηρίζεται στην καινοτόμο σύνδεση του χωρικού σχεδιασμού με τον σχεδιασμό προϊόντος, μέσα από τη συνεργασία εμπειρογνημώνων και από τους δύο τομείς

Ειδικός σχεδιασμός για ανθεκτικές παράκτιες ζώνες: Εδαφικό Σχέδιο Δράσης Πράσινης Υποδομής της Ακτής της Βαλένθια (PATIVEL) - 2018

Επίπεδο σχεδιασμού: Περιφερειακό Χωροταξικό - Πολεοδομικό

Στόχοι σχεδιασμού:

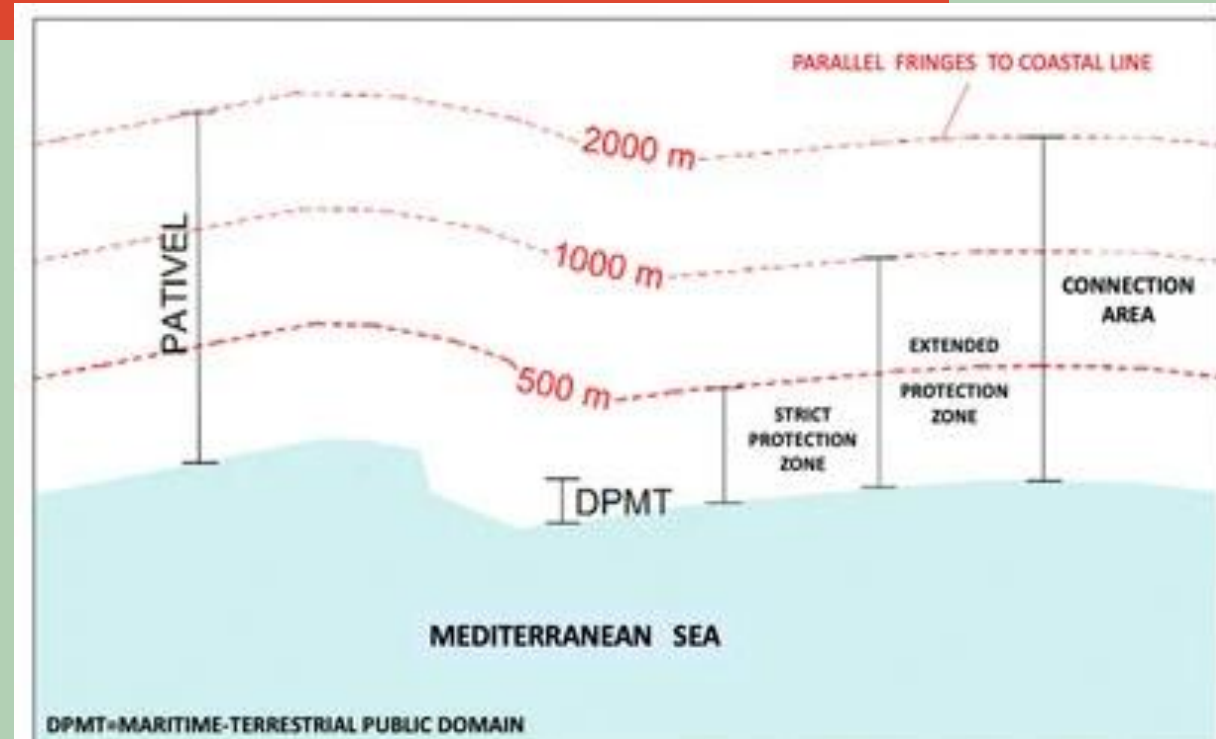
- Έλεγχος αστικοποίησης και προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή

Μηχανισμοί και μέσα :

- Χαρτογράφηση Τρωτότητας
- Ανάλυση κινδύνου κατηγοριοποίηση παραλιών
- Ζόνινγκ

Πλαίσιο:

Εδαφικό Σχέδιο Δράσης Πράσινης Υποδομής της Ακτής της Βαλένθια (PATIVEL) (2018)



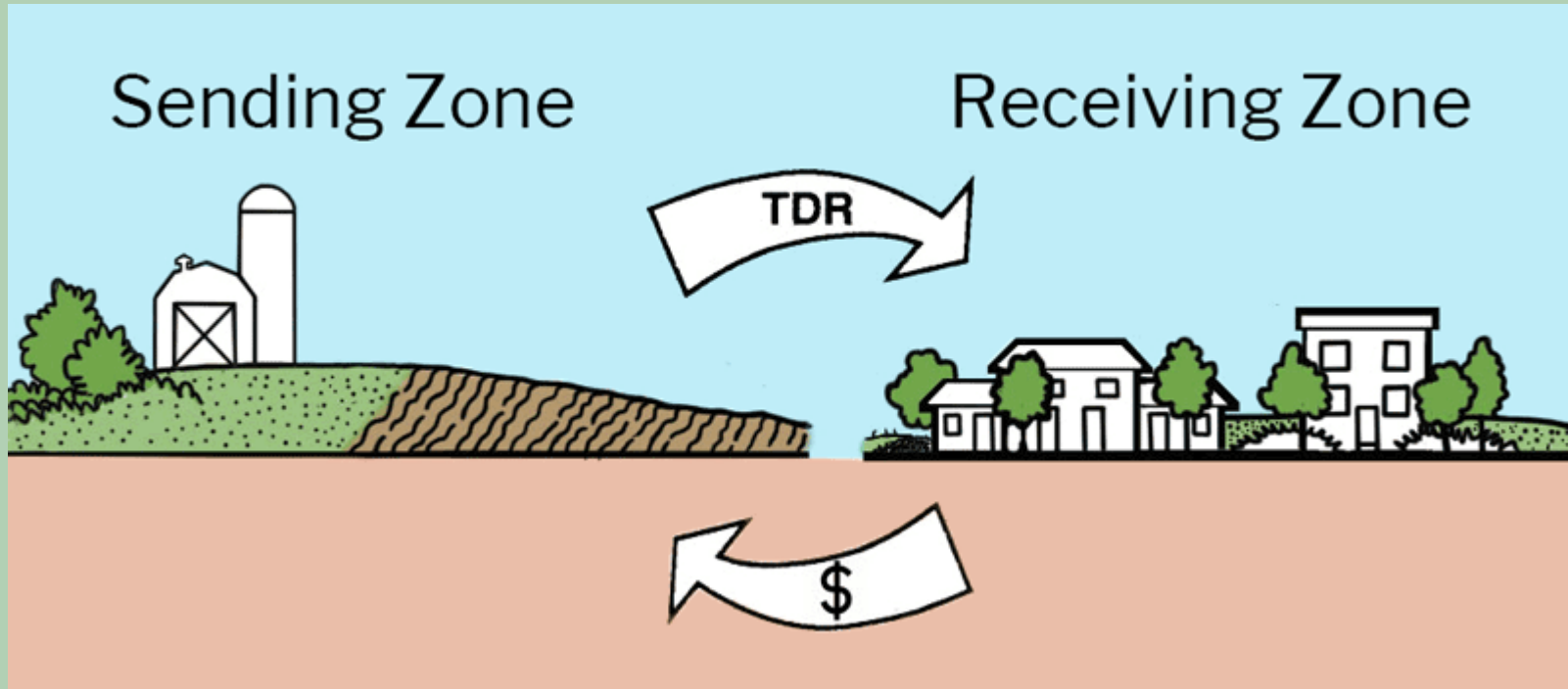
Το PATIVEL καθιερώνει τρεις ζώνες

1. 0-500 μ. αυστηρής προστασίας (αποχαρακτηρισμό οικοδομήσιμης γης)
2. 500-1000 ελεγχόμενης δόμησης/χρήσεων
3. 1000 -2000 μεταβατική

Χρήση αντισταθμιστικών μηχανισμών στον περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης. Μια αναγκαία όσο και δύσκολη συνθήκη

Διεθνείς πρακτικές αποτελούν η Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης, η οργανωμένη οικιστική ανάπτυξη, η Τράπεζα Γης κ.α.

Στην Ελλάδα έχουν απαξιωθεί και χρειάζεται μια μεταρρύθμιση του νομικού πλαισίου του χωρικού σχεδιασμού της υπαίθρου, που θα συμπεριλάβει τα θέματα ιδιοκτησίας, τις επιδοτήσεις, το φορολογικό κ.ά.



Η Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης μπορεί να χρησιμοποιηθεί :

- για την αποζημίωση των ιδιοκτητών εξωαστικών ή/και παράκτιων περιοχών στις οποίες θα απαγορευτεί η οικιστική αξιοποίηση
- ως μέσο αντιστάθμισης της προκύπτουσας σημαντικής υπεραξίας σε επεκτάσεις οικισμών, σε πολεοδόμηση νέων,
- στους οργανωμένους υποδοχείς (ΕΣΧΑΣΕ, ΠΟΤΑ, ΠΟΑΠΔ κ.λπ.), με την υποχρέωση εξασφάλισης τμήματος του πραγματοποιούμενου ΣΔ μέσω ΜΣΔ, όπως άλλωστε προβλέπεται με τις ισχύουσες διατάξεις του ν. 4495/2017

Ευχαριστώ πολύ!