

**ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ**

**ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΚΥΑ ΓΙΑ ΤΟ
ΕΙΔΙΚΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ**

Ομάδα Εργασίας ΤΕΕ/ΤΚΜ

Μέλη Ομάδας Εργασίας:

Κηπουρού Μαίρη, ΑΜ

Σέμψη – Ραΐδου Ελένη, Πολεοδόμος-Χωροτάκτης

Αγγελίδης Γιάννης, Πολεοδόμος-Χωροτάκτης

Θεσσαλονίκη, Ιανουάριος 2008

1. Γενικά

Ο αρμόδιος Υπουργός ΠΕΧΩΔΕ έχει δώσει σε δημόσια διαβούλευση το σχέδιο ΚΥΑ για το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό.

Το ΤΕΕ/TKM, με σκοπό να συμβάλει στην εν λόγω διαβούλευση, συνέστησε ομάδα μελέτης για την εξέταση των προτάσεων του ως άνω σχεδίου ΚΥΑ, στην οποία εργάστηκαν οι:

- **Αγγελίδης Γιάννης**, Πολεοδόμος –χωροτάκτης
- **Σέμψη – Ραΐδου Ελένη**, Πολεοδόμος- χωροτάκτης
- **Κηπουρού Μαίρη**, Αρχιτέκτων μηχανικός, Πρόεδρος της ΜΕ Χωροταξίας ως συντονίστρια

2. Εισαγωγή

Ο τουρισμός και οι περί αυτόν δραστηριότητες αποτελούν ζωτικής σημασίας κλάδο για την χώρα μας, τόσο αναπτυξιακά, όσο και λόγω των συνεργιών που παρουσιάζει με πολλές άλλες δραστηριότητες (παραγωγικές, οικιστικές, πολιτιστικές, κοινωνικές κ.α.).

Ταυτόχρονα οι δραστηριότητες του έχουν άμεσες επιπτώσεις στην κατανάλωση των φυσικών πόρων της χώρας και γενικά στην διαχείριση και την κατάσταση πολλών παραμέτρων του φυσικού περιβάλλοντος.

Η πρωτοβουλία του ΥΠΕΧΩΔΕ για την ενεργοποίηση του χωροταξικού σχεδιασμού, με την προώθηση ομάδας Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης ανταποκρίνεται σε πάγια αιτήματα του ΤΕΕ και είναι ασφαλώς κατ' αρχήν θετική.

Αρνητικό είναι το γεγονός ότι το ΤΕΕ δεν συμμετείχε εξ αρχής στη συνδιαμόρφωση των προτάσεων. Αρνητικό είναι επίσης το γεγονός ότι δεν υπάρχει ακόμη κυρωμένο Εθνικό Πλαίσιο Χωροταξίας, ώστε να ελεγχθεί η συμβατότητα των προτάσεων. Επιπλέον, η μη δημοσίευση κατά τη διάρκεια της Διαβούλευσης από το ΥΠΕΧΩΔΕ, της αντίστοιχης μελέτης επί της οποίας έχει βασισθεί, δεν επιτρέπει να εξετασθεί η βασιμότητα και οι συσχετισμοί των κατευθυντηρίων γραμμών του.

3. Το Διεθνές και το Εθνικό Πλαίσιο

Χωρίς να είναι δυνατή στο παρόν μια εκτεταμένη ανάλυση, σημειώνεται ότι η τουριστική δραστηριότητα τις επόμενες δεκαετίες θα διεξαχθεί σε ένα εξαιρετικά ευμετάβλητο διεθνές περιβάλλον που θα επηρεάζεται από τις μεταβολές που προκαλούνται σε διεθνή κλίμακα από τις εν εξελίξει κλιματικές αλλαγές, την ενεργειακή κρίση και την μετάβαση από τα ορυκτά καύσιμα σε ανανεώσιμες μορφές ενέργειας, τις διαδικασίες παγκοσμιοποίησης, και την εξέλιξη διαφόρων διεθνούς εμβέλειας προβλημάτων όπως της τρομοκρατίας, της ανάδυσης νέων οικονομικών αλλά και ενεργειακών υπερδυνάμεων (Ε.Ε.; Κίνα; Ρωσία;) και των σχέσεων τους με τις ΗΠΑ και τον λοιπό κόσμο.

Σε εθνικό πλαίσιο η χώρα ήδη υφίσταται τις επιπτώσεις όλων των παραπάνω διεθνούς εμβέλειας μεταβολών, αλλά και εσωτερικές εξελίξεις της οικονομικο-κοινωνικής της διάρθρωσης από τις οποίες διαπιστώνεται -εκτός άλλων- μια αυξανόμενη υποχώρηση και αποδόμηση των παραγωγικών δραστηριοτήτων της χώρας στον πρωτογενή και δευτερογενή, και μια προϊούσα τριτογενοποίηση της απασχόλησης με στροφή στο εμπόριο και τις υπηρεσίες και δει στις τουριστικές υπηρεσίες.

Με τις εξελίξεις αυτές αυξάνεται (ενδεχομένως ως μη όφειλε) σταδιακά αλλά σταθερά η σημασία των τουριστικών δραστηριοτήτων τόσο στο Α.Ε.Π. της χώρας όσο και την απασχόληση, με αποτέλεσμα οι επιχειρηματικοί κύκλοι αλλά και οι πολιτικοί εκπρόσωποι της χώρας να μιλούν όλο και πιο συχνά για τον τουρισμό όχι ως μια συμπληρωματική οικονομική δραστηριότητα, αλλά ως την «βαριά βιομηχανία» της Ελλάδας.

Προφανώς η «βαριά» αυτή βιομηχανία, χρειάζεται σοβαρό προγραμματισμό. Στα πλαίσια αυτά η δημιουργία ενός Ειδικού Πλαισίου αποτελεί βασική προτεραιότητα.

4. Σκοπός του Ειδικού Πλαισίου

Σκοπός του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό (σύμφωνα με την υπό κρίση ΚΥΑ) «είναι η παροχή κατευθύνσεων, κανόνων και κριτηρίων για τη χωρική διάρθρωση, οργάνωση και ανάπτυξη του τουρισμού στον ελληνικό χώρο και των αναγκαίων προς τούτο υποδομών καθώς και η διατύπωση ενός ρεαλιστικού προγράμματος δράσης για την επόμενη δεκαπενταετία (2007 – 2022)».

Όπως ειδικότερα αναφέρεται στο σχέδιο ΚΥΑ αλλά και στη Μελέτη Στρατηγικών Επιπτώσεων που συνοδεύει το Σχέδιο: «Με το εν λόγω Ειδικό Πλαίσιο επιδιώκεται επίσης η βελτίωση της ανταγωνιστικότητας του τουριστικού προϊόντος, η εξασφάλιση της προστασίας και της βιωσιμότητας των πόρων, η ενίσχυση των πολιτικών περιφερειακής ανάπτυξης καθώς και η διαμόρφωση ενός σαφέστερου πλαισίου κατευθύνσεων προς τον υποκείμενο σχεδιασμό, τις αδειοδοτούσες αρχές και τις ενδιαφερόμενες επιχειρήσεις».

5. Συνολική εκτίμηση

Συνοπτικά οι σημαντικότερες εκτιμήσεις από την ανάλυση του Πλαισίου έχουν ως εξής:

- Το σχέδιο Κ.Υ.Α. παρουσιάζει θετικές γενικού τύπου επισημάνσεις, αλλά δεν φαίνεται εάν και πόσο στηρίζεται, ούτε εάν υπηρετεί μια συγκροτημένη πολιτική περιφερειακής ανάπτυξης με σαφείς στόχους (Εθ. Χωροταξικό, ΕΣΠΑ).
- Η αειφορική προσέγγιση του εγχειρήματος, τόσο σε επίπεδο Χώρας, όσο και σε επίπεδο Περιφερειών περιλαμβάνεται τους στόχους (Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης), αλλά απαιτείται να εξειδικεύεται ικανοποιητικά περαιτέρω και να υποστηρίζεται πάντα από τις εν συνεχεία κατευθύνσεις, προκειμένου να διασφαλισθούν οι προϋποθέσεις αειφορίας σε κάθε επίπεδο δράσεων.
- Θετικό εκτιμάται το ότι το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό στοχεύει στη διαμόρφωση συνθηκών για «την προώθηση της αειφόρου και ισόρροπης ανάπτυξης της χώρας, σύμφωνα με τις φυσικές, πολιτιστικές, οικονομικές και κοινωνικές ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής».
- Χωρικά το Πλαίσιο αναφέρεται κύρια σε δράσεις σε γνωστές κορεσμένες τουριστικά περιοχές και το Π.Σ. Αθηνών, αγνοώντας περιοχές, οικισμούς και αστικά κέντρα της περιφέρειας με δυνατότητες και ανάγκες τουριστικής ανάπτυξης.
- Προτείνονται σε πολλές περιοχές μονοδιάστατες κατηγοριοποιήσεις των προς ανάπτυξη μορφών τουρισμού, υπάρχουν αρκετές ασάφειες, και μη ολοκληρωμένες περιγραφές μηχανισμών τουριστικής ανάπτυξης.
- Το σχέδιο Κ.Υ.Α. προσανατολίζεται κυρίως στην δημιουργία ενός πλαισίου επιχειρηματικής δράσης και την διευκόλυνση των επενδύσεων για συγκεκριμένες μορφές τουρισμού («υποδομές σταθερού παραθερισμού»), οι οποίες (χωρίς ολοκληρωμένο πλαίσιο ελέγχου) μπορεί να έχουν ανεξέλεγκτες επιπτώσεις στο περιβάλλον, να αποβούν υπέρμετρα ανταγωνιστικές άλλων μορφών οικιστικής ανάπτυξης, και να απορροφήσουν μέσω των αναπτυξιακών νόμων, σημαντικά ποσά από τα διατεθειμένα για την ανάπτυξη.
- Στο Πλαίσιο δεν δίδονται κατευθύνσεις για την διάθεση των Δημοσίων Τουριστικών Ακινήτων, ούτε υπάρχουν αναφορές (υπέρ μια περιφερειακής δομής και αποκέντρωσης) των Υπηρεσιών και των Φορέων του Δημοσίου που αποφασίζουν και κατευθύνουν την τουριστική πολιτική, κατανέμουν τις σχετικές πιστώσεις και διαχειρίζονται τα τουριστικά ακίνητα.
- Είναι θετική η αποδοχή ότι «Απαιτείται η προσαρμογή της πολεοδομικής νομοθεσίας κατά τρόπο που να υποστηρίζουν την εξυγίανση, οργάνωση και γενικότερα την ανάπλαση τουριστικών περιοχών και ιδιαίτερα των άτυπα διαμορφωμένων, με τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης τουριστικών περιοχών». Ιδιαίτερα στην περιοχή της Κεντρικής Μακεδονίας υπάρχει μεγάλος αριθμός άτυπα διαμορφωμένων τουριστικά περιοχών (Καλλικράτεια, Χαλκιδική, Πιέρια, Επανωμή, Θάσος) που θα επωφελούνταν. Για τον στόχο αυτό απαιτείται η

εναρμόνιση των υποκειμένων επιπέδων σχεδιασμού και θεσμοθέτηση κανονιστικών μέτρων.

- Δεν γίνεται διασύνδεση-συσχέτιση με αντίστοιχες αναφορές του ΕΣΠΑ 2007 - 2013 τόσο σε στρατηγικό επίπεδο, όσο και σε επιχειρησιακό.
Στις περισσότερες ρυθμίσεις το Πλαίσιο προτάσσει δράσεις στην Αθήνα και στις ήδη αναπτυγμένες τουριστικά περιοχές. Θα έπρεπε να επιλεγούν περιοχές στην επικράτεια, που είναι επιθυμητή η ανάπτυξη του τουρισμού ως στόχος για περιφερειακή ανάπτυξη σε σχέση και με τους λοιπούς τους πόρους και όχι με κριτήρια μόνο χωρητικότητας.
Ειδικότερα, με βάση χωροταξικά, οικονομικά, κοινωνικά και περιβαλλοντικά κριτήρια θα έπρεπε να θεσπιστεί μία έντονα αναπτυξιακή πολιτική για την ανάπτυξη του τουρισμού σε επιλεγμένες περιοχές σε όλη την επικράτεια, που δεν έχουν άλλους πόρους, ως πολιτική για περιφερειακή ανάπτυξη, όρος ο οποίος δεν απαντάται στο κείμενο της ΚΥΑ. Η πολιτική αυτή θα έπρεπε να συνοδεύεται από μέτρα και δράσεις σαν ολοκληρωμένο πρόγραμμα ανάπτυξης του τουρισμού.
Στα θετικά στοιχεία του Πλαισίου προσμετρώνται:
- Το γεγονός ότι αναγνωρίζονται πολλά από τα προβλήματα της τουριστικής δραστηριότητας στην χώρα όπως: «Η έντονη εποχικότηταΗ έλλειψη προσπελασιμότητας πολλών περιοχώνΤο μη ικανοποιητικό επίπεδο υπηρεσιών, η απαξίωση σημαντικού ποσοστού των τουριστικών καταλυμάτων, οι ελλείψεις σε ειδικές τουριστικές υποδομές καθώς και οι δυσλειτουργίες (κυκλοφοριακή συμφόρηση, έλλειψη χώρων στάθμευσης κ.λπ.) που παρουσιάζουν πολλοί τουριστικοί προορισμοί με την παρεπόμενη υποβάθμιση του περιβάλλοντος.
- Το γεγονός ότι το Ειδικό Πλαίσιο στοχεύει στη «διάχυση της ανάπτυξης του τουρισμού σε περισσότερες γεωγραφικές περιοχές με πολιτικές που θα ενθαρρύνουν ή θα αποθαρρύνουν τη συγκέντρωση των επενδύσεων στο τουρισμό», που θα πρέπει να συσχετίζεται με την αξιολόγηση της φέρουσας ικανότητας κάθε περιοχής.
- Το γεγονός ότι δίδονται κατευθύνσεις για τη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη ειδικών μορφών τουρισμού..
- Το γεγονός ότι δίδεται ως κατεύθυνση το ότι απαιτείται «Τα δίκτυα ενέργειας και τηλεπικοινωνιών να υπογειοποιηθούν εντός των παραδοσιακών οικισμών και αρχαιολογικών χώρων και να μη διέρχονται, κατά το δυνατόν, από τις περιοχές του Δικτύου Φύση (NATURA) 2000 και τα προτεινόμενα τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλλους.
- Το γεγονός ότι προβλεπόμενες «σύνθετες και ολοκληρωμένες τουριστικές υποδομές σταθερού παραθερισμού» (αρ 9) μπορεί να περιλαμβάνουν πολιτιστικές δράσεις, υποδομές εξοικονόμησης ενέργειας και υδάτινων πόρων, αποκατάσταση και αξιοποίηση εγκαταλελειμμένων οικισμών κ.α.
- Το γεγονός ότι επισημαίνεται ότι «Είναι αναγκαία η εξασφάλιση ποσοτικής και ποιοτικής επάρκειας των υδατικών πόρων που προορίζονται για την ύδρευση των περιοχών με προτεραιότητα τουρισμού. Προς την κατεύθυνση αυτή, απαιτείται, κατά προτεραιότητα, η αποτελεσματικότερη διαχείριση των υδατικών πόρων, η διαφύλαξη των οικοσυστημάτων, η προστασία της φυτοκάλυψης για τον εμπλουτισμό των υδροφοριών, ο έλεγχος της ρύπανσης, η βελτίωση των δικτύων διανομής και η περιστολή της σπατάλης»
- Το γεγονός ότι επισημαίνεται για τους *παραδοσιακούς οικισμούς* ότι απαιτείται «Δημιουργία μηχανισμού ελέγχου των χρήσεων γης και της έντασης της τουριστικής δραστηριότητας βάσει των εξής κριτηρίων: επιφάνεια δομημένου χώρου, συνολικός αριθμός τουριστικών επιχειρήσεων με έδρα ή πραγματική λειτουργία στον οικισμό, αριθμός υφιστάμενων κλινών. Στόχος είναι η διαφύλαξη της αξίας του πόρου και η προστασία του παραδοσιακού χαρακτήρα». Η σωστή όμως αυτή κατεύθυνση δεν υποστηρίζεται πλήρως από την ισχύουσα νομοθεσία.

6 Ειδικότερα: επιμέρους θέματα

6.1. Περιοχές κορεσμένες τουριστικά (περιοχές ανάσχεσης της τουριστικής ανάπτυξης).

Ο τουριστικός-παραθεριστικός κορεσμός ορισμένων περιοχών της χώρας (π.χ. περιοχές Βόρειας Κρήτης, Ρόδου, Κέρκυρας, Μυκόνου, Σαντορίνης, 1^ο ποδιού Χαλκιδικής, κ.α.) σε σχέση με την φέρουσα ικανότητα τους και τους διαθέσιμους πόρους και υποδομές, παρά την δυσκολία του ορισμού, είναι από καιρό εμφανής ακόμη και στον μη ειδικό.

Όπως όμως δείχνει το λεγόμενο και 'Ισπανικό μοντέλο», αλλά και η εγχώρια εμπειρία, όταν η φέρουσα ικανότητα μιας περιοχής και των υποδομών της ξεπεραστεί, προκαλείται υποβάθμιση του τουριστικού προϊόντος με αρνητικά αποτελέσματα κατ' αρχήν στο φυσικό, οικιστικό και πολιτιστικό περιβάλλον, στην ικανοποίηση των τουριστών-πελατών, και εν τέλει στην ίδια την τουριστική βιομηχανία. Η περαιτέρω αδιάκριτη συνέχιση των επενδύσεων μαζικού τουρισμού στις περιοχές αυτές, όχι μόνο κινδυνεύει να δημιουργήσει μονάδες μη παραγωγικές, αλλά να υποβαθμίσει ακόμη περισσότερο το περιβάλλον σε όλες του τις συνιστώσες, την λειτουργικότητα και την εικόνα της περιοχής, να επιβαρύνει τις υποδομές και το επίπεδο της παροχής τουριστικών υπηρεσιών. Επί πλέον, η συνέχιση των επενδύσεων (και των υποδομών που έπονται) στις περιοχές αυτές, τις αποστερεί από άλλες περιοχές στις οποίες χρειάζονται δραματικά.

Το θέμα της φέρουσας ικανότητας και του κορεσμού θα έπρεπε να αναλυθεί και να τεθούν τα κριτήρια που τον καθορίζουν. Είναι απαραίτητο τα κριτήρια να διαφοροποιούνται ανάλογα με τις περιοχές που εφαρμόζονται και τον τρόπο ανάπτυξης που επιλέγεται. Π.χ. σε παραθαλάσσιες περιοχές χωρίς ιδιαίτερο ενδιαφέρον, κριτήριο χωρητικότητας θα μπορούσε να μπουν μεγέθη με βάση το μήκος των ακτών, τις απαραίτητες αποστάσεις μεταξύ των εγκαταστάσεων, την πυκνότητα κλπ.

Η αντιμετώπιση της φέρουσας ικανότητας στα στενά πλαίσια των αναπτυγμένων ήδη περιοχών και η πολιτική να αναπτυχθούν και οι υπόλοιπες εναπομείνασες περιοχές της ίδιας όμως τουριστικής ευρύτερης περιοχής, θα έπρεπε να επανεξεταστεί στο τοπικό επίπεδο και σε σχέση με τον φόρτο που θα επιφέρει η επί πλέον ανάπτυξη στην ήδη αναπτυγμένη περιοχή, αλλά και με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του τόπου, όπως για παράδειγμα η βορειοδυτική πλευρά της Ζακύνθου και η νότια πλευρά της Ρόδου. Είναι επιθυμητό να μείνει και κάποια παρθένα περιοχή κενή και ας μη κατευθυνθούν όλες οι επενδύσεις στις ίδιες αναπτυγμένες περιοχές.

Σημειώνεται ότι στις κορεσμένες αυτές περιοχές, ήδη από καιρό, η μεγάλη πλειοψηφία των τουριστικών επενδύσεων, των τουριστικών επιχειρήσεων, και των απασχολουμένων, είναι εξωγενείς, σε σχέση με τον συγκεκριμένο τόπο και τον πληθυσμό του, προερχόμενες από ένα εγχώριο αλλά και διεθνές κεφάλαιο, ένα μεταφερόμενο επιχειρηματικό και εργασιακό δυναμικό χωρίς ιδιαίτερους δεσμούς με τον συγκεκριμένο τόπο.

Η ανάσχεση με ήπια μέσα της σημερινής ευκολίας επένδυσης/επιχειρηματικής δράσης στις κορεσμένες περιοχές, θα ωθήσει τις «χωρίς δεσμούς με την περιοχή» αυτές επιχειρήσεις να επενδύσουν και να δραστηριοποιηθούν αλλού. Καθήκον και στόχος της όποιας τουριστικής πολιτικής είναι να διαχύσει τις επενδύσεις αυτές προς περιοχές και τύπους τουρισμού που θα μπορούν να αντέξουν στον χρόνο και δεν θα επιβαρύνουν τις περιοχές που αναπτύσσονται πάνω από τα όρια αντοχής τους.

Τα παραπάνω δεν σημαίνουν ότι στις κορεσμένες περιοχές πρέπει να απαγορεύεται κάθε επένδυση, αλλά κυρίως ότι πρέπει να γίνονται ρυθμίσεις των παρακάτω τύπων:

α) να γίνονται δεκτές επενδύσεις μόνο αναβάθμισης και εκσυγχρονισμού των μονάδων και των παρεχομένων υπηρεσιών, και όχι επέκτασης τους ή ίδρυσης νέων. Δεκτές μπορεί να είναι και εγκαταστάσεις πολυτελείας μικρού μεγέθους, (όπως αυτό εφαρμόζεται στην περιοχή των λιμνών της βόρειας Ιταλίας).

β) να ενισχύονται και να εκσυγχρονίζονται οι υποδομές των περιοχών.

γ) να ενισχύονται και να αναβαθμίζονται οι υποστηρικτικές λειτουργίες πολιτισμού, υγείας, πρόνοιας, όπως και οι προσπάθειες ανάπτυξης των οικισμών αλλά και προστασίας των οικοσυστημάτων.

δ) να ενισχύονται οι προσπάθειες απόσυρσης παλαιών μονάδων, ή κατεδάφισης ακαταλλήλων οικοδομημάτων. Να προστατεύεται το περιβάλλον από ημιτελή κτίρια κάθε χρήσης.

ε) να υπάρχουν οικονομικής φύσεως αντικίνητρα υπό μορφή τοπικών ή ειδικών φόρων στις μονάδες και τους επαγγελματίες που παρά τον κορεσμό θέλουν να δραστηριοποιούνται στις περιοχές αυτές. Τα έσοδα τους πρέπει να χρησιμοποιούνται για την αναβάθμιση των ίδιων των περιοχών.

στ) για να εξασφαλισθούν τα παραπάνω, θα πρέπει να ελέγχεται πλήρως η οικιστική ανάπτυξη, οι χρήσεις και η δόμηση στους οικισμούς, και βέβαια το καθεστώς της εκτός σχεδίου δόμησης στις γειτονεύουσες με τον τουριστικό πόλο περιοχές.

Ενδεχομένως οι αναφερόμενες στο ειδικό πλαίσιο ως «τουριστικά ανεπτυγμένες περιοχές» να πρέπει να διακριθούν σε δύο υποομάδες με την μία εξ' αυτών να αντιστοιχεί στις κορεσμένες περιοχές (περιοχές ανάσχεσης της τουριστικής ανάπτυξης). Είναι δυνατόν επίσης ο καθορισμός των συγκεκριμένων «τουριστικά κορεσμένων, ή τουριστικά (υπερ)ανεπτυγμένων περιοχών» να μην γίνει από το ίδιο το Ειδικό Πλαίσιο, αλλά να καθορισθεί μεταγενέστερα με Υπουργικές Αποφάσεις.

6.2. Γήπεδα Γκολφ

Είναι δυνατή η χωροθέτηση μικρού αριθμού μονάδων με την αυστηρή τήρηση των προϋποθέσεων της ΚΥΑ

Σημειώνεται ότι τα γήπεδα γκολφ προτείνονται και πάλι σε ήδη αναπτυγμένες τουριστικά περιοχές, χωρίς να διαφαίνεται η πρόθεση για χρησιμοποίησή τους ως εργαλείο για περιφερειακή ανάπτυξη.

6.3. Θαλάσσιος τουρισμός.

Στα κέντρα θαλάσσιου τουρισμού θα πρέπει να περιληφθούν η Καβάλα – Θάσος και η Αλεξανδρούπολη με Σαμοθράκη,

6.4. Ιαματικός τουρισμός

Παραγνωρίζεται πάλι η ανάγκη περιφερειακής ανάπτυξης αφού δίδεται προτεραιότητα ανάπτυξης εκεί που τα κέντρα διαθέτουν επαρκή ξενοδοχειακή υποδομή.

6.5. Κατασκηνώσεις.

Δεν διαφαίνεται πολιτική για την χωροθέτησή τους και τη βελτίωση των συνθηκών. Η ΚΥΑ έπρεπε να προσβλέπει στην αναβάθμιση του κλάδου, να αποκλείονται ορισμένες ευαίσθητες περιοχές, να ορίζεται το βέλτιστο μέγεθος, οι μεταξύ τους αποστάσεις κλπ.

6.6. Εγκαταλελειμμένοι οικισμοί.

Θα πρέπει να γίνει καταγραφή τους και διερεύνηση αν οι λόγοι εγκατάλειψης ισχύουν ή επιτρέπουν την αναβίωση τους (πχ γεωλογικοί λόγοι). Η αύξηση μέχρι 40% της υφιστάμενης δομημένης επιφάνειας θα πρέπει να εξετάζεται σύμφωνα με τις τοπικές συνθήκες και ειδική μελέτη, ώστε να αποφευχθούν τα πολύ μεγάλα κτίσματα.

7. Ειδικότερα θέματα της Βόρειας Ελλάδας

Ειδικότερα για τις περιοχές της Βόρειας Ελλάδας παρατηρείται ότι για όλα τα είδη και τις υποδομές του τουρισμού. υπάρχουν αρκετά περιορισμένες αναφορές στις τουριστικές τους δυνατότητες όπως :

- Δεν περιλαμβάνονται περιοχές της Βόρειας Ελλάδας με δυνατότητες ανάπτυξης θερμαλισμού (Λαγκαδάς, Ν. Απολλωνία, Α. Παρασκευή, Θέρμης, κ.α.).
- Δεν περιλαμβάνονται ορεινές περιοχές (**B2**) με περιθώρια ανάπτυξης εναλλακτικών μορφών τουρισμού, όπως η οροσειρά της Ροδόπης, περιοχή Νέστου, περιοχή Δράμας (Φαλακρό όρος), περιοχή Πιερίων, καθώς και των χιονοδρομικών κέντρων του Καϊμακτσαλάν, Φαλακρού και Ελατοχωρίου Πιερίας (**B3**)
- Παραγνωρίζονται δυνατότητες ανάπτυξης μορφών διασυνοριακού τουρισμού τόσο με τις εντός ΕΕ συνορεύουσες χώρες, όσο και εκτός αυτής, οι οποίες μόνο στην Βόρειο Ελλάδα μπορούν να αναπτυχθούν (και ήδη αναπτύσσονται).
- Δεν επισημαίνεται επίσης στο κεφάλαιο (**A.3**) Οδικό δίκτυο, η αναγκαιότητα ανάπτυξης οδικών υποδομών διασυνοριακής σύνδεσης όπως και η αναγκαιότητα

ανάπτυξης των διευρωπαϊκών δικτύων που καταλήγουν στην Βόρεια Ελλάδα και είναι κρίσιμης σημασίας για τον τουρισμό της

- Η Μητροπολιτική περιοχή Θεσσαλονίκη πρέπει να αντιμετωπιστεί με ιδιαίτερο βάρος στην πολιτική ανάπτυξης του αστικού, πολιτιστικού και αθλητικού τουρισμού. Στις προτάσεις θα πρέπει να περιληφθεί η ενοποίηση των Αρχαιολογικών χώρων που έχουν εγκριθεί με το Ρυθμιστικό Σχέδιο όπως και άλλα προγράμματα αναπλάσεων. Στην κατηγορία αυτή του αστικού τουρισμού (αρ 6) θα πρέπει να συμπεριληφθούν η Βέροια, Νάουσα, Έδεσσα.

8. Τουρισμός, παραθερισμός και οι νέου τύπου οργανωμένες τουριστικές-παραθεριστικές κατοικίες

Η παλαιότερα χρησιμοποιούμενη ευρέως διάκριση ανάμεσα σε «τουρισμό» (επιθυμητή συναλλαγματοφόρος παραγωγική επένδυση) και «παραθεριστική δραστηριότητα» (ανεπιθύμητη, αντιπαραγωγική δραστηριότητα του ντόπιου πληθυσμού), αφού γνώρισε πολλές μεταλλάξεις φαίνεται να καταλήγει σε μια πρόταση επιχειρηματικής ταυτοποίησης των δύο μορφών και την προσφορά του προϊόντος σε ένα διεθνές κοινό.

Με τον τρόπο που προτείνεται η παραθεριστική κατοικία «σταθερού προορισμού» διευκολύνει την είσοδο των μεγάλων διεθνών εταιρειών στην κυριότητα και νομή της ελληνικής γης και ενισχύει την κτηματομεσιτική και εργολαβική δραστηριότητα. Αλλά και την στέρηση ενός τμήματος της «αγοράς» από τους ντόπιους πληθυσμούς. Προωθεί μεγάλες συγκεντρώσεις παραθεριστικής κατοικίας εκτός σχεδίου, χωρίς πολεοδομική μελέτη και διαδικασία πολεοδόμησης και με ευνοϊκότερους όρους ως ξενοδοχειακό κατάλυμα. Επιπλέον είναι πιθανόν ότι τελικά θα καταλήξει να επιδοτείται η κατοικία αυτή που αποτελεί μη παραγωγική επένδυση με κίνητρα του αναπτυξιακού νόμου που αφορούν σε παραγωγικές επενδύσεις. Με την πολιτική αυτή παραχωρούνται εφάπαξ σημαντικοί πόροι αντί της εξασφάλισης διαρκούς πώλησης υπηρεσιών και άυλων αξιών. Τέλος είναι πιθανή η προσφορά στην αγορά των μεγάλων ιδιοκτησιών του δημοσίου (Υπ. Γεωργίας), τοπικής αυτοδιοίκησης και εκκλησίας ή μονών.

Αν θεωρηθεί αναπόφευκτο να προχωρήσουμε ως χώρα προς την κατεύθυνση αυτή, καθώς παρόμοια «προϊόντα» προσφέρουν πολλές από τις όμορες μεσογειακές χώρες, είναι επιβεβλημένο το φαινόμενο να μην πάρει ανεξέλεγκτες διαστάσεις και να μείνει υπό έλεγχο. Το κυρίως ζητούμενο είναι να μην ξεπεραστούν οι όποιες αντοχές των περιοχών υποδοχής, και να μην λειτουργήσει ο μηχανισμός ανταγωνιστικά της εγχώριας κτηματοαγοράς.

Ως πιθανές δικλίδες ελέγχου προτείνονται μέτρα χωροταξικής και οικονομικής φύσης, όπως :

- Να περιοριστούν τα ανώτατα όρια αριθμού παραθεριστικών κατοικιών ανά τουριστική μονάδα, ανά περιοχή (ανά ΟΤΑ;). Ανώτατα όρια αρτιότητας γηπέδου και συντελεστών δόμησης.
- Οι περιοχές όπου θα μπορούσε να εφαρμοστεί με μέτρο ο μηχανισμός να καθοριστούν με την απαραίτητη φειδω σε προβληματικές περιοχές που στερούνται άλλης δυνατότητας ανάπτυξης και με Εθνικά και χωροταξικά κριτήρια. Αποφυγή χωροθέτησης σε αναπτυσσόμενες, αναπτυσσόμενες τουριστικά και μητροπολιτικές περιοχές για αποφυγή προβλημάτων ανταγωνισμού. Απαγόρευση χωροθέτησης σε προστατευόμενες περιοχές, δάση και δασικές εκτάσεις, περιοχές NATURA, αγροτική γη υψηλής παραγωγικότητας για περιβαλλοντικούς όρους.
- Να καθοριστούν οι απαραίτητες δεσμεύσεις στην κυριότητα της γης εφόσον πρόκειται για ξένους υπηκόους, όπως χρονικό όριο νομής και χρήσης της γης.
- Γενικές και ειδικές Προδιαγραφές για την δόμηση παραθεριστικών κατοικιών σε τουριστικές μονάδες που να εξασφαλίζουν ένα επίπεδο ποιότητας. Ελάχιστες προσφερόμενες εξυπηρετήσεις από την κεντρική τουριστική μονάδα. Ειδικότερες προδιαγραφές για χαμηλή δόμηση (χαμηλοί ανώτατοι συντελεστές δόμησης) και φύτευση μεγάλου τμήματος του οικοπέδου.

- Συγκεκριμένες υποχρεώσεις των επιχειρηματιών-κατασκευαστών για πλήρη κάλυψη αναγκών σε τεχνικές υποδομές και κοινωνικές εξυπηρετήσεις (όπως προβλέπεται στις περιοχές ΠΕΡΠΟ) για τους κατοίκους των νέου τύπου οργανωμένων τουριστικών-παραθεριστικών κατοικιών
- Ειδικότερα οι κατασκευαστές σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να εξασφαλίζουν τις απαιτούμενες ποσότητες νερού, και να επωμίζονται τις δαπάνες κατασκευής και συντήρησης των αναγκαίων έργων ύδρευσης-αποχέτευσης, συνάπτοντας συμβάσεις με τοπικούς ή εξειδικευμένους φορείς. Εφ' άπαξ εισφορές επιχειρηματιών-κατασκευαστών και αγοραστών χρηστών κατά την έγκριση, όπως και ετήσιες εισφορές συντήρησης προς τις τοπικές αρχές για να αντιμετωπίσουν τις δαπάνες των λοιπών εκτός γηπέδου ανέγερσης της μονάδας, υποδομών (π.χ. οδικές υποδομές)

Για να εξασφαλισθούν τα ανωτέρω, δεν θα πρέπει να είναι δυνατή η έγκριση της μονάδας με τις διατάξεις για τη δόμηση τουριστικών εγκαταστάσεων, μόνο με μια απλή οικοδομική άδεια και την σχετική περιβαλλοντική διαδικασία. Εάν η μονάδα περιλαμβάνει κατοικίες πάνω από έναν ορισμένο μέγεθος θα πρέπει να καταρτισθεί φάκελος με πολεοδομικές προδιαγραφές ανάλογος με την διαδικασία ΠΕΡΠΟ. Είναι ευνόητο ότι δεν πρέπει να επιδοτούνται, με βάση τις διατάξεις του Αναπτυξιακού Νόμου κατοικίες που πρόκειται να πουληθούν.

9. Σχέσεις με ΓΠΣ - ΣΧΟΟΑΠ

Απαιτείται εξειδίκευση των προδιαγραφών των ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ προκειμένου να εφαρμοσθούν οι κατευθύνσεις του Πλαισίου.

Απαιτούνται επιμέρους τομεακές μελέτες για ευρύτερες προγραμματικές ενότητες όπως ολόκληρο νησί ή σύνολα Δήμων.

10. Τουριστικά ακίνητα

Το δημόσιο ως γνωστόν κατέχει σημαντικό αριθμό τουριστικών ακινήτων, είτε μονάδων, είτε ιδιοκτησιών του πρώην ΕΟΤ που διαχειρίζεται η ΕΤΑ ΑΕ. Πολλά από τα ακίνητα αυτά βρίσκονται σε θέσεις εξαιρετικού τουριστικού αλλά και οικιστικού πλέον ενδιαφέροντος, ενώ άλλα περιλαμβάνουν κτίσματα σημαντικής αρχιτεκτονικής αξίας που ανήκουν στην σύγχρονη πολιτιστική μας κληρονομιά (π.χ. μονάδες σχεδίασης Άρη Κωνσταντινίδη). Η διαχείριση μεγάλου μέρους των ακινήτων αυτών έχει εγκαταλειφθεί εδώ και καιρό, τα κτίσματα καταρρέουν ή κατεδαφίζονται, ενώ πολλά εξ αυτών είναι εγκαταλελειμμένα από δεκαετίες.

Στο Ειδικό Πλαίσιο δεν υπάρχουν αναφορές ούτε κατευθύνσεις για τους σκοπούς για τους οποίους πρέπει να διατεθούν τα ακίνητα και οι ιδιοκτησίες αυτές. Πρέπει να προστεθούν οι κατάλληλες επισημάνεις όπως ότι:

«Τα δημόσια κτήματα τουριστικού ενδιαφέροντος θα πρέπει να αξιοποιηθούν προς την κατεύθυνση της αναβάθμισης του τουρισμού, αλλά και της εξυπηρέτησης των αναγκών των τοπικών πληθυσμών σε τεχνικές και κοινωνικές υποδομές».

«Τα τουριστικά κτίσματα σημαντικής αρχιτεκτονικής αξίας συντηρούνται, ανακαινίζονται και προστατεύονται στα πλαίσια της προστασίας της αρχιτεκτονικής μας κληρονομιάς».

11. Ειδικές Μορφές Τουρισμού - Χειμερινός Τουρισμός

- Το Πλαίσιο δεν προδιαγράφει σημαντικά μέτρα για τον χειμερινό τουρισμό (αθλητικό ή μη). Γενικά δεν προβλέπεται η ανάπτυξη νέων χιονοδρομικών κέντρων, όμως απαιτείται ο εκσυγχρονισμός των υφισταμένων εγκαταστάσεων.
- Αναφέρονται στο Πλαίσιο οι περιοχές εγκαταστάσεων των υφιστάμενων χιονοδρομικών κέντρων Χελμού, Παρνασσού Τυμφρηστού και Βερμίου καθώς και των οικισμών που τα περιβάλλουν, ενώ τα χιονοδρομικά κέντρα της Βόρειας Ελλάδας αγνοούνται.
- Ειδικά όμως για την Βόρεια Ελλάδα το είδος αυτό του τουρισμού έχει ιδιαίτερη σημασία καθώς α) είναι η βασική μορφή τουρισμού που εξασκείται την περίοδο του

χειμώνα και β) υπάρχει έντονος ανταγωνισμός με άλλα κέντρα χειμερινού τουρισμού σε γειτονικές χώρες. Είναι λοιπόν σημαντικό να περιγραφούν στο Πλαίσιο ως κατωτέρω οι προϋποθέσεις/κατευθύνσεις που αφορούν την ανάπτυξη του χειμερινού τουρισμού έτσι ώστε να είναι ανταγωνίσιμος στην ευρύτερη περιοχή των Βαλκανικών χωρών:

α. Βελτίωση προϊόντος – υπηρεσιών (χιονοδρομικών κέντρων)

- Ανάπτυξη χειμερινών θέρετρων και όχι μόνο χιονοδρομικών κέντρων
- Πιστοποιημένες πίστες (ΕΟΧ)
- Επικαιροποίηση κανονισμού λειτουργίας χιονοδρομικών κέντρων (ΕΟΧ, ΕΟΤ) με έμφαση στο θέμα της ασφάλειας
- Βελτίωση υποδομών για τη χρήση και άλλων χειμερινών αθλημάτων (σκι αντοχής, ορειβατικό σκι)
- Διοργάνωση χειμερινών event (αγώνων) υπό την αιγίδα της ΕΟΧ
- Νομοθετική επιβολή δημιουργίας χιονοπαρκων στα χιονοδρομικά κέντρα (χώρων εκμάθησης σκι για μικρά παιδιά – με συγκεκριμένη παιδαγωγική προσέγγιση) σε συνεργασία με την ΕΟΧ
- Ενίσχυση αγωνιστικού χειμερινού αθλητισμού από την πολιτεία (ΓΓΑ)

β. Προσπέλαση

- Δημιουργία κάθετων οδικών αρτηριών και κόμβων από εθνικές οδούς σε χιονοδρομικά κέντρα (μείωση χρόνου μετάβασης)
- Αντικατάσταση παλαιών αναβατήρων με σύγχρονους
- Σύνδεση γειτονικών χιονοδρομικών κέντρων (π.χ. Σέλι – Πηγάδια)

γ. Επιμόρφωση ανθρώπινου δυναμικού

- Σχολές προπονητών – δασκάλων ΓΓΑ
- ΙΕΚ χιονοδρομικών ειδικοτήτων (διευθυντών, προπονητών, πιστέρ, χειριστές αναβατήρων και χιονοστρωτήρων κλπ)
- Επιχειρηματίες ενοικιάσεων χιονοδρομικού εξοπλισμού (μόνο ειδικευμένοι – διπλωματούχοι)
- Ιδιοκτήτες σχολών σκι (μόνο ειδικευμένοι – διπλωματούχοι)
- Αναβάθμιση ειδικοτήτων χιονοδρομίας ΤΕΦΑΑ
- Ανάπτυξη ειδικών χιονοδρομικών ομάδων σε ορεινούς Δήμους και χιονοδρομικές περιοχές (πυροσβεστική, αστυνομία – αγροφυλακή, στρατός, δασαρχείο)

δ. Κόστος

- Χρηματοδοτήσεις προγραμμάτων χειμερινού τουρισμού (Υπουργεία εργασίας, παιδείας, πολιτισμού, τουρισμού) σε συγκεκριμένες κοινωνικές ομάδες (π.χ. μαθητές, φοιτητές, αθλητές, εργαζόμενους)
- Αναβάθμιση προγραμμάτων Μαζικού Λαϊκού Αθλητισμού των Δήμων για χειμερινά αθλήματα σε ορεινές περιοχές (π.χ. Μέτσοβο, Βώλακας, Καλάβρυτα) σε συνεργασία με χιονοδρομικούς συλλόγους και την ΕΟΧ
- Ενίσχυση προγραμμάτων εναλλακτικών μορφών χειμερινού τουρισμού που δε χρειάζονται υψηλό κόστος δημιουργίας υποδομών και λειτουργικό κόστος και δεν επιβαρύνουν το φυσικό περιβάλλον όπως σκι αντοχής και ορειβατικό σκι.

ε. Επικοινωνιακή πολιτική

- Δημιουργία θεσμού χειμερινών διακοπών – Λευκές εβδομάδες ή ημέρες από την Πολιτεία
- Ενίσχυση εκπαιδευτικών σχολικών προγραμμάτων (Πρόγραμμα βουνού, Ολυμπιακή παιδεία)
- Δημιουργία γραφείων χειμερινού τουρισμού (ΕΟΤ)
- Διαφήμιση χιονοδρομικών κέντρων – περιοχών (ΕΟΤ) και χειμερινών εκδηλώσεων (αγώνες, event)
- Εβδομαδιαία Τηλεοπτική Εκπομπή για τον Χειμερινό Τουρισμό από κρατικά ΜΜΕ