

VI. Τουριστική (υπερ)ανάπτυξη και υποδομή /ανωδομή

Κατευθύνσεις:
Έλεγχος των τουριστικών επενδύσεων ώστε η τουριστική ανάπτυξη στο νησί να αποκτήσει χαρακτηριστικά αειφόρου τουρισμού
Σύσταση Παρατηρητηρίου Τουριστικής Διαχείρισης και Παρακολούθησης (DMMO) για την ενεργοποίηση μέτρων διαχείρισης των τουριστικών ροών
Υιοθέτηση οικολογικών κριτηρίων για την ποιοτική κατάταξη των ξενοδοχείων και άλλης τουριστικής ανωδομής, όπως βιοκλιματικός σχεδιασμός, ήπιος δροσισμός, εξοικονόμηση νερού κλπ (green label)
Βελτίωση της χωρικής οργάνωσης περιοχών συγκέντρωσης τουριστικής ανωδομής και υποδομής και αποφυγή δημιουργίας νέων υποδοχέων τουριστικών μονάδων μεγάλης κλίμακας. Συνετή διαχείριση της χερσαίας ζώνης της Μαρίνας του Μονόλιθου.

Γενικότερη τουριστική πολιτική, τουριστικές επενδύσεις και Σαντορίνη

Εκφρασμένος βασικός στόχος για τον τουρισμό (ειδικά μετά την πανδημία) είναι η αειφόρος τουριστική ανάπτυξη με παράλληλη διατήρηση και βελτίωση της ανταγωνιστικότητας του τουριστικού προϊόντος και προσφορά τουριστικής εμπειρίας υψηλού επιπέδου σε όλο το φάσμα της τουριστικής αλυσίδας.

Όπως τονίζεται στο πρόσφατο «*Σχέδιο Ανάπτυξης για την Ελληνική Οικονομία*» (Έκθεση Πισσαριδίδη) «*Ο εμπλουτισμός και η αναβάθμιση του ελληνικού τουριστικού προϊόντος απαιτούν συντονισμένες δράσεις από ιδιωτικούς και δημόσιους φορείς. Η ενίσχυση ειδικά των υποδομών μπορεί να συμβάλει σημαντικά στις αναπτυξιακές προοπτικές του τουριστικού τομέα, καθώς και στην ποιότητα ζωής των μόνιμων κατοίκων*». Η βελτίωση και ενίσχυση όμως δημόσιων και ιδιωτικών υποδομών, απαιτεί ιδιαίτερη μέριμνα για την προστασία των περιβαλλοντικών και οικονομικών πόρων κάθε τόπου ώστε να συμβάλει στη δημιουργία του αναβαθμισμένου και εξωστρεφούς-ανταγωνιστικού περιβάλλοντος που ευνοεί την ισορροπημένη ενίσχυση του τουρισμού και του συνόλου της οικονομίας γενικότερα. Στην εξειδίκευση αυτής της γενικής αρχής καλείται να συμβάλει η παρούσα έκθεση για την Σαντορίνη, υπό το πρίσμα του προβληματισμού για τον σεβασμό της φέρουσας ικανότητας ενός τόπου.

Σ' αυτή την προσέγγιση απαιτείται ένας επιλεκτικός προσανατολισμός των δράσεων και επενδύσεων (από δημόσιους και ιδιωτικούς φορείς) που στοχεύουν στην βελτίωση υποδομών και ανωδομών, ώστε να μην οδηγηθούμε σε ένα φαύλο κύκλο αναβάθμισης της (φέρουσας) ικανότητας εξυπηρέτησης μιας υποδομής (πχ αφαλάτωση, μαρίνα) χωρίς παράλληλη μέριμνα για τα περιβαλλοντικά προβλήματα που δημιουργεί σωρευτικά η τάση συνεχούς «αναβάθμισης» μέσω τεχνικών έργων, με αυξανόμενο περιβαλλοντικό αποτύπωμα. Η γενικότερη αρχή για «*εσωτερίκευση του περιβαλλοντικού κόστους των επενδύσεων*» (δημόσιων και ιδιωτικών) θα ήταν η ενδεδειγμένη μεθοδολογία για την αντιμετώπιση φαινομένων υπερανάπτυξης σε περιοχές «*υψηλού χωρικού και περιβαλλοντικού κεφαλαίου*», που κινδυνεύει από υποβάθμιση, λόγω ακριβώς της τομεακής υπερανάπτυξης, και της συνεπαγόμενης υπερκατανάλωσης των φυσικών πόρων. Με αυτή την σκοπιά, η παρούσα έκθεση δίνει μεγαλύτερη σημασία στα μέτρα διαχείρισης των υφιστάμενων υποδομών με μικρές βελτιωτικές παρεμβάσεις και λιγότερο στα νέα έργα υποδομών, με εξαίρεση φυσικά αυτών που εντάσσονται στον στόχο αλλαγής

του ακολουθούμενου υποδείγματος, όπως οι επενδύσεις αξιοποίησης της γεωθερμίας, ή συνετής διαχείρισης των απορριμμάτων και των υδατικών πόρων. Σε κάθε περίπτωση η συμπληρωματικότητα των τουριστικών επενδύσεων σε σχέση με επενδύσεις άλλων τομέων της οικονομικής δραστηριότητας καθιστά δυσδιάκριτες τις επενδύσεις και τις υποδομές ειδικά για τον τουρισμό, διότι εμπλέκονται και άλλοι οικονομικοί τομείς, με αποτέλεσμα να υπάρχει δυσκολία εκτίμησης και απόδοσης του κόστους και των ωφελειών στην τουριστική δραστηριότητα.

Οι δημόσιες υποδομές που άμεσα ή έμμεσα επηρεάζουν τον τουρισμό είναι: αφενός οι «παραδοσιακές υποδομές», όπως λιμάνια, αεροδρόμια, μαρίνες, οδικό δίκτυο, σύστημα υδροδότησης, αποχέτευσης και διαχείρισης απορριμμάτων-αποβλήτων, δημόσιες συγκοινωνίες και υποδομές για συνέδρια-συναντήσεις κλπ. Αφετέρου, η ψηφιακή τεχνολογία, η ανάπτυξη πηγών ενέργειας ανανεώσιμων μορφών και η ενεργειακή αναβάθμιση των κτιρίων, αλλά και οι απλές επεμβάσεις για την ανάδειξη των τοπικών ιδιαιτεροτήτων και συγκριτικών πλεονεκτημάτων κάθε τόπου, όπως η δημιουργία (θεματικών) δικτύων ή ολοκληρωμένων τουριστικών προϊόντων (σε χωρική διάσταση) για την ανάπτυξη διαφοροποιημένων μορφών τουρισμού (πχ οινοτουρισμός και πεζοπορικός τουρισμός).

Οι μετρήσεις που έκανε η μελέτη και επεξεργασία των στοιχείων της καταγραφείσας κατάστασης (2014-2019) για τον εντοπισμό των προβλημάτων στο νησί της Σαντορίνης και γενικότερα στο Δήμο Θήρας έγιναν –σε μια χρονική περίοδο που μπορεί να χαρακτηριστεί ως «ανακωχή» από την πρόσφατη «επιθετική» αύξηση της έντασης της τουριστικής ανάπτυξης που το 2019 χαρακτηρίστηκε ως φαινόμενο «υπερτουρισμού». Η «ανακωχή» παρείχε την ευκαιρία, νηφάλιας καταγραφής των προβλημάτων, και κατ' αρχήν επεξεργασίας των δεικτών υπολογισμού της φέρουσας ικανότητας σε διάφορους τομείς, ενώ η παρούσα έκθεση καλείται να διατυπώσει εγκαίρως προτάσεις πολιτικής για την αντιμετώπιση των προβλημάτων, και αναστροφής των τάσεων έχοντας υπόψη ότι αν αφεθούν οι τάσεις ανάπτυξης χωρίς παρέμβαση (σενάριο μηδενικής παρέμβασης) υπάρχει κίνδυνος άμεσης επαναφοράς σε φαινόμενα κορεσμού που δείχνουν προσωρινά μια κάμψη. Οι προτεινόμενες κατευθύνσεις μπορεί να είναι χρήσιμες στον επικείμενο χωρικό σχεδιασμό, (με το Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο).

Παράλληλα προς τον αναγκαίο χωρικό σχεδιασμό είναι απαραίτητη άμεσα η εφαρμογή μιας αποδοτικής πολιτικής μακροπρόθεσμου προγραμματισμού και διαχείρισης (management) της τουριστικής ανάπτυξης του νησιού, ώστε να είναι ικανή να ενισχύσει την αειφόρο τουριστική ανάπτυξή. Σε κάθε περίπτωση για να μπορέσει το νησί να κινηθεί σε λογική αειφορίας πρέπει άμεσα να σταματήσει οποιαδήποτε δημιουργία νέων τουριστικών μονάδων, καθώς οι πιέσεις είναι εξαιρετικά έντονες, και παράλληλα να εφαρμοστούν μέτρα ελέγχου των ροών (κυρίως της κρουαζιέρας) όπως ο χρονικός ή χωρικός διαμοιρασμός των πιέσεων ή η εκτόνωσή τους σε άλλες περιοχές όπου το επιτρέπει η φέρουσα ικανότητά τους.

Στόχος είναι ο εμπλουτισμός του χωρικού σχεδιασμού και των εργαλείων εφαρμογής του με τον καθορισμό προτεραιοτήτων στην πολιτική διαχείρισης των προβλημάτων ώστε να επιτευχθεί η βιωσιμότητα του νησιού ως διεθνούς τουριστικού προορισμού με την ενδεδειγμένη προστασία των ευαίσθητων περιοχών και οικοσυστημάτων του και την αποφυγή της υπερκατανάλωσης των φυσικών πόρων του, τη διατήρηση της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας των παραδοσιακών οικισμών και της ανάδειξης και προβολής του ιστορικού πολιτιστικού κεφαλαίου και της ιδιαίτερης γεωμορφολογίας και συγκρότησης του τοπίου του νησιού αλλά και των παραδοσιακών καλλιέργειών που συμμετείχαν σ' αυτή τη συγκρότηση. Η επιστημονική μεθοδολογία ποσοτικοποιημένης αξιολόγησης των φαινομένων

μέσω των δεικτών -εφόσον προχωρήσει περαιτέρω- λειτουργεί συμπληρωματικά με την άσκηση των αναγκαίων πολιτικών, ως εργαλείο επιτελικής παρακολούθησης των αποτελεσμάτων τους.

Θεσμικές δυνατότητες μέσω των εργαλείων τουριστικής πολιτικής

Για το φαινόμενο του «υπερτουρισμού» στο τεύχος της «Καταγραφής Δεδομένων» έχουν αναφερθεί τα κύρια προβλήματα στα οποία υπάρχει ανάγκη μεσο- μακροπρόθεσμου χωρικού και πολεοδομικού σχεδιασμού αλλά και άμεσων μέτρων διαχείρισης.

Η προαναφερθείσα εξαιρετικά υψηλή ένταση της τουριστικής ανάπτυξης, σε προορισμούς διεθνούς φήμης όπως η Σαντορίνη, οδήγησαν την επιστημονική κοινότητα, τους περιβαλλοντικούς φορείς και τους φορείς της κεντρικής διοίκησης και της τοπικής και περιφερειακής αυτοδιοίκησης στην αναζήτηση μεθοδολογικών εργαλείων διαχείρισης των προβλημάτων που προκύπτουν στο φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον των περιοχών αυτών.

Στο διεθνές χώρο η απάντηση δίνεται με την σύσταση των οργανισμών DMMO, (*Destination Management and Monitoring Organization*²²) οι οποίοι είναι υπεύθυνοι για την διαχείριση τουριστικών προορισμών με την έννοια του στρατηγικού σχεδιασμού, της παρακολούθησης και της προώθησης της τουριστικής προσφοράς, καθώς και το συντονισμό και τη συνεργασία των δομών υποδοχής των τουριστών σε όλα τα επίπεδα. Παράλληλα οι DMMO στοχεύουν στην ανάπτυξη κάθε προορισμού μέσω της διαχείρισης ορισμένων βασικών δραστηριοτήτων όπως η λήψη αποφάσεων και η χρηματοδότηση υποδομών και ερευνών. Λόγω του σύνθετου χαρακτήρα του τουρισμού, και της εμπλοκής φορέων με διαφορετικά και ενίοτε αντικρουόμενα συμφέροντα, οι DMMOs καλούνται να διαδραματίσουν σημαντικό ρόλο στην ανάπτυξη συνεργασίας μεταξύ των εμπλεκόμενων για επιτυχημένη διαχείριση, καθώς πρόκειται για θεσμικές οντότητες που συγκεντρώνουν και οργανώνουν διάφορες αρχές και φορείς με κοινό στόχο την βιωσιμότητα του προορισμού. Είναι αλήθεια ότι συχνά η ίδρυση των DMMOs ξεκινάει από την ανάγκη των προορισμών να αυξήσουν ποσοτικά τους επισκέπτες τους, αλλά στην πορεία πολλοί από αυτούς, λόγω των διαφορετικών προβλημάτων που παρουσιάζονται, επικεντρώνονται στην διαχείριση με την προαναφερθείσα έννοια. Το νομικό πλαίσιο που θεσπίστηκε πρόσφατα από το Υπουργείο Τουρισμού δίνει έμφαση στην ανάπτυξη χωρίς φυσικά να αποκλείει την έννοια της *διατηρήσιμης ανάπτυξης* δηλ. της βιωσιμότητας και την λειτουργία των DMMO με διευρυμένες ευθύνες. Συγκεκριμένα το 2013 με τον Ν. 4179/2013 (άρθρο 18) και την εκδοθείσα σχετική ΥΑ θεσμοθετείται η σύσταση «*Οργανισμών Διαχείρισης και Ανάπτυξης Τουρισμού*». Έργο των Οργανισμών είναι η δημιουργία πλαισίου συνεργασίας και η χορήγηση των κατάλληλων κινήτρων, σε γεωγραφικό ή θεματικό επίπεδο, μεταξύ του δημόσιου και του ιδιωτικού τομέα, έτσι ώστε να διασφαλίζεται η στρατηγική συνέχεια στην προώθηση των τουριστικών προϊόντων και η ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών. Στο πλαίσιο αυτό απαιτείται ένα σύνολο δράσεων (από δημόσιους και ιδιωτικούς φορείς) που αναδεικνύουν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά κάθε προορισμού και συμβάλλουν στην ενίσχυση και βελτίωση των τεχνικών υποδομών (πάντα στο πλαίσιο σεβασμού της φέρουσας ικανότητας όπως προαναφέρθηκε) καθώς και των εγκαταστάσεων τουριστικών καταλυμάτων κάθε είδους και μορφής.

²² Υπό το ίδιο ακρωνύμιο απαντάται και όρος DMMO/ Destination Management and Marketing Organization, αλλά στην περίπτωση της Σαντορίνης είναι δεδομένο ότι αυτό που κυρίως χρειάζεται δεν είναι η προβολή. Marketing όσο η παρακολούθηση και ο έλεγχος δηλαδή το Monitoring

Από την ελληνική νομοθεσία προβλέπεται επίσης η σύσταση – υποχρεωτικά στους διεθνείς τουριστικούς προορισμούς όπως η Σαντορίνη– Τοπικού/ Περιφερειακού Παρατηρητηρίου Βιώσιμης Τουριστικής Ανάπτυξης, το οποίο τελεί υπό την εποπτεία της Γενικής Διεύθυνσης Τουριστικής Πολιτικής του Υπουργείου Τουρισμού. Σκοπός του Παρατηρητηρίου αυτού είναι η μελέτη της τουριστικής αγοράς και η υποστήριξη τεκμηριωμένων δημοσίων πολιτικών για τη λήψη στοχευμένων μέτρων αναπτυξιακού χαρακτήρα στον τομέα του τουρισμού, καθώς και η ανάδειξη όλων των θεματικών εννοτήτων του εγχώριου τουριστικού προϊόντος. Το Παρατηρητήριο επίσης παρακολουθεί δείκτες βιώσιμης ανάπτυξης που ταξινομούνται κυρίως στους τρεις πυλώνες της οικονομίας, της κοινωνίας και του περιβάλλοντος και συντάσσει ετήσια έκθεση. Για την επιλογή του κατάλληλου σχήματος παρατηρητηρίου έχει εκπονηθεί μελέτη, κατ'ανάθεσιν της Περιφέρειας Δωδεκανήσου στο Πανεπιστήμιο Αιγαίου (2017), η οποία αναδεικνύει την σημασία του παρατηρητηρίου ως θεσμού διακυβέρνησης, που η οποία όμως δεν φαίνεται να έχει υιοθετηθεί από τους συναρμόδιους φορείς²³. Στην ίδια προσπάθεια της περιφέρειας Δωδεκανήσου²⁴ εντάσσεται και η μελέτη: *Σάλφω -Environ «Τουριστικής ανάπτυξης περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου»* 2003, η οποία εξετάζει σενάρια τουριστικής ανάπτυξης και προκρίνει αυτό της «Βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης».

Παράλληλα προβλέπεται ο *Δορυφόρος Λογαριασμός Τουρισμού (ΔΛΤ)* δηλαδή ένα σύστημα λογιστικού τύπου ανάλυσης του τουρισμού στη χώρα με επίκεντρο την κατανάλωση ανά μορφή τουρισμού (εισερχόμενου, εσωτερικού και εξερχόμενου) και την άμεση επίδραση που αυτός έχει σε βασικά μακροοικονομικά μεγέθη όπως στο ΑΕΠ, στην παραγωγή, στις εισαγωγές, στους φόρους και στην απασχόληση. Πρόκειται για καταγραφή στατιστικών στοιχείων που παράγονται και χρησιμοποιούνται από φορείς όπως η Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛΣΤΑΤ), η Τράπεζα της Ελλάδος, το Ινστιτούτο Τουριστικών Ερευνών και Προβλέψεων (ΙΤΕΠ), το Ινστιτούτο Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων (ΙΝΣΕΤΕ) κλπ, τα οποία συγκεντρώνονται και αξιολογούνται από τον ΔΛΤ. Ο ΔΛΤ σε συνδυασμό με το Παρατηρητήριο Τουρισμού αποτελούν σημαντικά εργαλεία για τη διαμόρφωση ολοκληρωμένης τουριστικής πολιτικής και η υλοποίησή τους θα αποτελέσει βασικό εργαλείο διαμόρφωσης βιώσιμης τουριστικής πολιτικής για «περιοχές υπό κίνδυνο κορεσμού», όπως η Σαντορίνη. Οι θεσμικές αυτές επεξεργασίες είναι ακόμα σε πρωτόλειο στάδιο και η ΕΛΛΕΤ επιφυλάσσεται να τοποθετηθεί πιο συγκεκριμένα επί των κυβερνητικών προτάσεων, όταν ανακοινωθούν.

Πρόσφατα έγινε γνωστό ότι η δομή και συγκρότηση του DMMO για τη Σαντορίνη επίκειται να ανακοινωθεί σε κεντρικό επίπεδο, πληροφορία την οποία η ΕΛΛΕΤ επικροτεί με χαρά, επισημαίνοντας ότι ο ρόλος της Αυτοδιοίκησης πρέπει να είναι καθοριστικός, στον οργανισμό αυτό ο οποίος είναι πρωτίστως εργαλείο διακυβέρνησης και φόρουμ σύγκλισης απόψεων και επιδιώξεων.

²³ Σύμβαση Ανάθεσης Μελέτης «Δημιουργία Οργανισμού Διαχείρισης/Μάρκετινγκ Προορισμού Θήρας (Destination Management/ Marketing Organization - DMO)» και [Τουριστικό Παρατηρητήριο Σαντορίνης \(aegean.gr\)](http://tourismobservatory.ba.aegean.gr) Τουριστικό Παρατηρητήριο Σαντορίνης. Αποτύπωση της κατάστασης της τουριστικής δραστηριότητας και των επιπτώσεων της στον προορισμό, ανάλυση SWOT και εναλλακτικά σενάρια πολιτικής. Επιστημονικός Υπεύθυνος Γιάννης Σπιλάνης Μυτιλήνη Γενάρης 2017

²⁴ ηλεκτρονικά διαθέσιμη από: <http://tourismobservatory.ba.aegean.gr/meletes/meletes/>, http://tourismobservatory.ba.aegean.gr/wp/content/uploads/2021/03/odhgos_sxediasmou_toyristikhhs_anaptyxhs-links-1.pdf

Τουριστικές υποδομές και ανωδομές

Όπως προκύπτει από σχετικές μελέτες, οι δημόσιες επενδύσεις, ή συμπράξεις Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ) που απαιτούνται για την ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας του τουριστικού τομέα είναι επενδύσεις που στοχεύουν σε:

- ενίσχυση της συνδεσιμότητας και προσβασιμότητας (ανάπτυξη τουριστικών προορισμών στηριγμένων σε δικτύωση και συνέργειες τομεακά και διατομεακά),
- εμπλουτισμό και διαφοροποίηση της υπάρχουσας τουριστικής προσφοράς και προσέλκυση ομάδων επισκεπτών προσανατολισμένων σε άλλα είδη εναλλακτικού τουρισμού,
- πρόκριση έργων με πολλαπλασιαστική επίδραση και συνέργεια που δεν υποβαθμίζουν τους τοπικούς πόρους στους οποίους βασίζεται η τουριστική ανάπτυξη και το branding του προορισμού.

Οι συνήθεις θετικές επιπτώσεις των τουριστικών επενδύσεων στην οικονομική και κοινωνική ζωή μιας περιοχής είναι:

- Οι νέες ευκαιρίες απασχόλησης.
- Η αξιοποίηση τουριστικών πόρων που βρίσκονται σε αδράνεια και δεν συμμετέχουν στην τουριστική προσφορά μιας περιοχής και η ένταξή τους στο προσφερόμενο τουριστικό προϊόν.
- Η ενίσχυση, ο εμπλουτισμός και η διαφοροποίηση της προσφοράς τουριστικών αγαθών και υπηρεσιών και η ενδυνάμωση της οικονομικής δραστηριότητας σε περιόδους κρίσης.
- Η δυνατότητα πρόσβασης περιοχών που βρίσκονται εκτός τουριστικού κυκλώματος στην τουριστική οικονομική δραστηριότητα
- Η συμβολή στην προαγωγή της τεχνολογικής προόδου, δεδομένου ότι οι τουριστικές υποδομές και υπηρεσίες ενσωματώνουν στην παραγωγική διαδικασία προχωρημένη τεχνολογία.

Οι ιδιωτικές τουριστικές υποδομές και ανωδομές είναι περισσότερο στοχευμένες στον τουριστικό κλάδο και αφορούν είτε σε εγκαταστάσεις Ειδικής Τουριστικής Υποδομής (άρθρο 2, παρ.3 του Ν. 4276/2014 όπως ισχύει, πχ. Συνεδριακά κέντρα, γήπεδα γκολφ, τουριστικοί λιμένες, Κέντρα Προπονητικού Αθλητικού τουρισμού κλπ) οι οποίες επηρεάζουν και χαρακτηρίζουν ευρύτερα το τουριστικό προϊόν κάθε προορισμού, είτε σε ανωδομές δηλ. εγκαταστάσεις άμεσα επιχειρηματικού χαρακτήρα (πχ. κύρια και μη κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα, ταξιδιωτικά γραφεία, γραφεία ενοικίασης αυτοκινήτων κλπ). Η γενική αυτή κατεύθυνση πρέπει να διαφοροποιηθεί για την Σαντορίνη και να περιοριστεί η οικονομική ενίσχυση των επενδύσεων μόνο σ' αυτές που εντάσσονται στους περιορισμούς που θέτει ο χωρικός σχεδιασμός. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι την περίοδο της κρίσης η Σαντορίνη προσέλκυσε μεγάλους ομίλους επενδυτών, Ελλήνων ή ξένων. Αυτό ενέτεινε την πίεση στις μικρές οικογενειακές επιχειρήσεις που κατά παράδοση εδώ και χρόνια στηρίζουν την οικονομία του νησιού αλλά και την ευημερία της τοπικής κοινωνίας. Η αλλαγή κλίμακας στις επιχειρήσεις περιορίζει τη βιωσιμότητα των μικρών επιχειρήσεων καθώς και το σεβασμό/προσαρμογή των μεγάλων τουριστικών μονάδων στα ιδιαίτερα πολιτισμικά και περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά του τόπου. Σύμφωνα με τα στοιχεία της «Καταγραφής Δεδομένων» προκύπτει ότι η δόμηση νέων τουριστικών μονάδων την τελευταία 5ετία κατευθύνθηκε κατά μεγαλύτερο ποσοστό στην εκτός σχεδίου περιοχή καθώς και στη ζώνη που ορίζεται από ακτίνα 200μ γύρω από τα όρια των οικισμών (περιοχή II της ΖΟΕ). Επίσης προκύπτει ότι ιδιαίτερα σημαντική ήταν η αύξηση της κατηγορίας των καταλυμάτων 5 αστεριών από το 2014 έως το 2019 (σε ποσοστό 147%), με ταυτόχρονη μείωση στις χαμηλές κατηγορίες των καταλυμάτων ενός και δύο

αστεριών²⁵, ενώ στα ενοικιαζόμενα δωμάτια, στην κατηγορία δύο κλειδιών, η αύξηση των κλινών από το 2017 στο 2019 είναι της τάξης του 60%. Για το σύνολο των τουριστικών καταλυμάτων, παρατηρείται σημαντική αύξηση κατά 18% στον αριθμό των κλινών την περίοδο 2014 – 2019. Είναι προφανές ότι η αναχαίτιση της συνεχούς αύξησης προσφοράς τουριστικών κλινών, θα συμβάλλει στην αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος του νησιού. Σ' αυτό φαίνεται ότι αποσκοπεί η πρόσφατη αναστολή έκδοσης οικοδομικών αδειών για τουριστικά καταλύματα, ενέργεια την οποία η ΕΛΛΕΤ επικροτεί και ζήτησε με επιστολή την έγκαιρη παράτασή της. Όμως δεν αρκούν οι αυστηρότεροι κανόνες-περιορισμοί δόμησης, αν δεν συνοδεύονται από αποτελεσματική παρακολούθηση της τήρησης τους.²⁶

Προβλήματα & κατευθύνσεις διαχείρισης

A. Σύμφωνα με την καταγραφή της 5ετίας 2014-2019 για μια χρονική περίοδο αιχμής (1-4 μήνες) ο πληθυσμός ημέρας που συγκεντρώνεται στο νησί της Σαντορίνης φαίνεται να υπερβαίνει τα ανεκτά – διαχειρίσιμα όρια ή να ασκεί αρνητικές πιέσεις στο ευρύτερο περιβάλλον του νησιού. Το πρόβλημα πέραν του χρονικού διαστήματος (θερινή περίοδος) έχει και χωρική διάσταση που εντοπίζεται σε συγκεκριμένες περιοχές/οικισμούς του νησιού. Μεγάλο ποσοστό της έντασης/υψηλής πυκνότητας των επισκεπτών οφείλεται στην κρουαζιέρα καθώς καταγράφονται αρκετές περιπτώσεις (ειδικά τους μήνες του Ιουλίου – Αυγούστου) που ο πληθυσμός της κρουαζιέρας δεν κατανέμεται αναλογικά στο χρόνο ενώ ταυτόχρονα συγκεντρώνεται σε συγκεκριμένους τόπους/ προορισμούς δημιουργώντας φαινόμενα κορεσμού (πχ. Οία, Φηρά, Ημεροβίγλι, Πύργος)

Οι κατευθύνσεις αντιμετώπισης /διαχείρισής των προβλημάτων στο πλαίσιο του σχεδιασμού του Δήμου συνοπτικά είναι οι κατωτέρω. Ορισμένες εξ αυτών έχουν μεσο-μακροπρόθεσμο χαρακτήρα και εντάσσονται στο πλαίσιο του εξαγγελθέντος σχεδιασμού με το Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΕΠΣ) , την ΣΜΠΕ και το Σχέδιο Δράσης που το συνοδεύει, ενώ άλλες εντάσσονται στα μέτρα τουριστικής πολιτικής. Συγκεκριμένα προτείνονται :

- Οργάνωση και διαχείριση των τουριστικών ροών (χρονική και χωρική) του πληθυσμού αιχμής/ημέρας στους προορισμούς με τη μεγαλύτερη τουριστική ζήτηση ώστε να επιβάλλονται μέτρα περιορισμού των επισκεπτών όπως έχουν εφαρμοστεί με επιτυχία σε άλλες περιπτώσεις (π.χ απαγόρευση προσέγγισης κρουαζιερόπλοιων και επιβολή τέλους ανά επισκέπτη, κυμαινόμενου ύψους 2,5 ως 10 ευρώ ανάλογα με την χρονική περίοδο στη Βενετία)
- Αυστηρή τήρηση ορίου 8.000 επιβατών κρουαζιέρας εισερχόμενων καθημερινά στη Σαντορίνη, (berth allocation) συμπεριλαμβανομένων και των ομάδων από την Κρήτη.
- Ενεργή προώθηση, μέσω υποστήριξης με τις απαραίτητες μελέτες, άλλων ειδικών (ήπιων/ μη μαζικών) μορφών τουρισμού που είναι κατάλληλες για τη Σαντορίνη [γαστρονομικός, οινοτουρισμός –άρθρο 25 του ν.4276/2014– πεζοπορικός / μονοπάτια, αρχαιολογικός/ πολιτιστικών διαδρομών, καταδυτικός, ειδικός επιστημονικός / γεωλογία/ ηφαίστεια , συνεδριακός κá).

²⁵ Η μείωση των ξενοδοχείων χαμηλής κατηγορίας ενδέχεται να οφείλεται και στην αναμόρφωση των σχετικών προδιαγραφών που «χαμήλωσαν» τις απαιτήσεις για ξενοδοχεία τριών αστέρων.

²⁶ Βλέπε και μελέτη του Πανεπιστημίου Αιγαίου (2017). 'Τουριστικό Παρατηρητήριο Σαντορίνης. Αποτύπωση της κατάστασης της τουριστικής δραστηριότητας και των επιπτώσεων της στον προορισμό, ανάλυση SWOT και εναλλακτικά σενάρια πολιτικής' Επιστ. Υπεύθυνος Γ. Σπιλάνης.

- Αξιοποίηση (α) του ΕΠΣ και (β) του προγράμματος δράσης που το συνοδεύει, ώστε να καταγραφούν:
 - (α) οι άμεσες ρυθμίσεις όπως (ενδεικτικά) η χωροθέτηση υποδομών, η καταγραφή του δικτύου μονοπατιών / διαδρομών (πράσινη υποδομή/ οικοσυστημική υπηρεσία) και κατευθύνσεις για πιο αναλυτικό σχεδιασμό επιπέδου ρυμοτομικού όπου απαιτείται,
 - (β) οι αναγκαίες ενέργειες, μέτρα και υπόδειξη επισπεύδοντα φορέα για την περαιτέρω διαχείριση των εναλλακτικών μορφών τουρισμού.
- Διαχείριση εποχικότητας και διεύρυνσης της τουριστικής περιόδου, με:
 - (α) επιβολή περιορισμών επισκεπτών στις περιόδους αιχμής,
 - (β) χρήση κινήτρων αντικινήτρων (πχ διαφοροποίηση του ύψους του τέλους παρεπιδημούντων, ή επιβολή «ειδικού τέλους επιβάρυνσης» στο εισιτήριο πλοίου²⁷, ώστε να μετακινηθεί χρονικά η προσέλευση και διαμονή στο νησί κατά τους εαρινούς, φθινοπωρινούς και χειμερινούς μήνες για να αποφεύγεται το φαινόμενο του συνωστισμού και του υπερτουρισμού.
- Χωρικός Σχεδιασμός και ζωνοποίηση των περιοχών II και III της ΖΟΕ, που θα υποστηρίξει την ανάδειξη και βιώσιμη ανάπτυξη των αξιόλογων θέσεων και στοιχείων που θα προσελκύσουν τις άλλες /επιδιωκόμενες μορφές τουρισμού στη Σαντορίνη με ταυτόχρονη πλήρη απαγόρευση δημιουργίας νέων τουριστικών καταλυμάτων σε αυτές τις περιοχές. Αντίστοιχα μέτρα πρέπει να ληφθούν και σε ορισμένους οικισμούς όπου υπάρχει κορεσμός (πχ. Οία, Ημεροβίγλι, Φηρά). Συμπληρωματικά στα παραπάνω στην πλευρά των οικισμών που βρίσκονται στην Καλντέρα, η συνεχιζόμενη δημιουργία υπόσκαφων σε βάθος που δεν είναι ελεγχόμενο πρέπει να εξεταστεί βάσει ειδικών εδαφοτεχνικών μελετών. Σε αντιστάθμιση προς το προηγούμενο μέτρο μπορεί να προσδιοριστούν στις περιοχές II και III της ΖΟΕ λελογισμένης έκτασης υποπεριοχές ανάπτυξης/χωροθέτησης τουριστικών υποδομών ειδικών μορφών τουρισμού (όχι μαζικού τουρισμού αλλά ήπιων μορφών όπως αυτές περιγράφονται στην προηγούμενη ενότητα) για την προβολή/ανάδειξη νέων τουριστικών προορισμών και πολιτιστικών αγαθών του νησιού.
- Διαφύλαξη της γης του πρωτογενούς τομέα και των ΠΟΠ καλλιεργειών του νησιού (φάβα, ντοματίνια, άσπρη μελιτζάνα κ.ά.), παράλληλα με την εξασφάλιση της οικονομικής βιωσιμότητας των παραγωγών και τον αποτελεσματικό έλεγχο τήρησης των διατάξεων της ΖΟΕ.
- Ολοκληρωμένη διαχείριση του τοπίου με στόχο την διαφύλαξη και ανάδειξη της ταυτότητας του νησιού, και αποτροπή ενεργειών που το υποβαθμίζουν και θίγουν την ακεραιότητά του.
- Άμεση ίδρυση του Παρατηρητηρίου - DMMO Σαντορίνης για τον συντονισμό των ακολουθούμενων πολιτικών, δράσεων και μέτρων και την παρακολούθηση των δεικτών των κρίσιμων παραμέτρων, στο πλαίσιο των περιβαλλοντικών δεικτών που έχουν υιοθετηθεί από τη χώρα και εκείνων που θα προσδιοριστούν στο πλαίσιο της ΣΜΠΕ του ΕΠΣ (όπως πχ. παρακολούθηση και προσδιορισμός του αποδεκτού επιπέδου της τουριστικής έντασης με την επιλογή εφαρμογής κατάλληλων δεικτών παρακολούθησης του μέγιστου ανεκτού πληθυσμού αιχμής/ημέρας).

²⁷ Πρόκειται για θεσμικές μεταρρυθμίσεις που θα απαιτήσουν νομοθετική πρόβλεψη στην νομοθεσία περί δημοτικών τελών/εσόδων, ή ακόμα και στην γενικότερη νομοθεσία περί ανταποδοτικών τελών, ώστε να αυξηθεί η διαχειριστική ικανότητα της αυτοδιοίκησης να υιοθετεί κίνητρα και αντικίνητρα στα τοπικά ζητήματα.

- Υιοθέτηση οικολογικών κριτηρίων για την ποιοτική κατάταξη των ξενοδοχείων όπως βιοκλιματικός σχεδιασμός και ήπιος δροσισμός με ανεμιστήρα οροφής έναντι του κλιματιστικού, ευφυή συστήματα διαχείρισης του νερού, ως εξοικονόμηση ενέργειας και υδάτινων πόρων (green label)
- Προσεκτικό σχεδιασμό, ρύθμιση και διαχείριση της Μαρίνας του Μονόλιθου της οποίας η χερσαία ζώνη θα ρυθμιστεί ως ΕΣΧΑΔΑ, (Ειδικό Σχέδιο Ανάπτυξης Δημοσίου Ακινήτου), με επισπεύδοντα φορέα για την ιδιωτικοποίηση το ΤΑΙΠΕΔ. Το καθεστώς των ΕΣΧΑΔΑ επιτρέπει ευρεία ανάπτυξη χρήσεων σε εντατική δόμηση, αλλά δεν είναι υποχρεωτικό να εξαντληθεί αυτή η δυνατότητα, κάτι που συνήθως συμβαίνει επειδή ο διαγωνισμός ιδιωτικοποίησης επικεντρώνεται στην μεγιστοποίηση της οικονομικής προσφοράς. Στην περίπτωση του Μονόλιθου είναι προφανές ότι η αξιοποίηση της χερσαίας ζώνης πρέπει να λάβει υπόψη την ήδη ανεπτυγμένη τουριστική υποδομή του νησιού και τα όρια των υποδομών και φυσικών πόρων, ώστε να αποσκοπεί περισσότερο σε συμβολή στην καθιέρωση βιώσιμης τουριστικής εικόνας σε υψηλά επίπεδα ανταγωνιστικότητας, παρά στην μεγιστοποίηση των εσόδων που θα εισπραχθούν από την ιδιωτικοποίηση.
- Περιορισμό της δυνατότητας δόμησης ξενοδοχείων και ευθυγράμμιση με τους αντίστοιχους όρους δόμησης για κατοικία τόσο στην ΖΟΕ όσο και εντός οικισμών ²⁸.
- Παρακολούθηση του φαινομένου χρονομίσθωσης (Air BnB) και λήψη των αναγκαίων μέτρων για την ένταξή του στο πλαίσιο των εθνικών, περιφερειακών και τοπικών επιλογών.
- Προώθηση προγραμμάτων στέγασης με ελεγχόμενη και επιδοτούμενη τιμή ενοικίασης για τους εποχικούς κατοίκους /εργαζόμενους στο νησί, όπως αναλυτικότερα προτείνεται στο κεφάλαιο περί οικιστικής ανάπτυξης.
- Έκδοση κανονιστικών πράξεων του Δήμου (βάσει του κώδικα Τ.Α.) για την αντιμετώπιση των προβλημάτων ηχορύπανσης και κορεσμού στην χρήση του δημόσιου χώρου σε ορισμένους οικισμούς ώστε να ευνοηθεί η μόνιμη κατοίκηση και να περιοριστούν τα φαινόμενα συνωστισμού.
- Απαγόρευση κατασκευών που οδηγούν σε αλλοιώσεις στην παραδοσιακή αρχιτεκτονική και την εκτός μέτρου και κλίμακας/επάρκειας των φυσικών πόρων του νησιού από τη συχνή εγκατάσταση στα υπόσκαφα παραδοσιακά κτίρια υποδομών/κατασκευών ξένων προς τα παραπάνω (πισίνες, τζακούζι κλπ).

²⁸ Για την αιτιολόγηση της πρότασης δεξ και υποσημείωση 1