



Σχολή Θετικών Επιστημών και Τεχνολογίας

Διαχείριση Τεχνικών Έργων

Πτυχιακή / Διπλωματική Εργασία

«Χωρικές μεταλλάξεις στο τοπίο γύρω από μεγάλες τουριστικές
υποδομές: η περίπτωση του Costa Navarino»

Φιλιπποπούλου Κυριακή

Επιβλέπων καθηγητής: Τσουκαλά Βασιλική

Πάτρα, Ιούνιος 2024

Η παρούσα εργασία αποτελεί πνευματική ιδιοκτησία του φοιτητή («συγγραφέας/δημιουργός») που την εκπόνησε. Στο πλαίσιο της πολιτικής ανοικτής πρόσβασης ο συγγραφέας/δημιουργός εκχωρεί στο ΕΑΠ, μη αποκλειστική άδεια χρήσης του δικαιώματος αναπαραγωγής, προσαρμογής, δημόσιου δανεισμού, παρουσίασης στο κοινό και ψηφιακής διάχυσής τους διεθνώς, σε ηλεκτρονική μορφή και σε οποιοδήποτε μέσο, για διδακτικούς και ερευνητικούς σκοπούς, άνευ ανταλλάγματος και για όλο το χρόνο διάρκειας των δικαιωμάτων πνευματικής ιδιοκτησίας. Η ανοικτή πρόσβαση στο πλήρες κείμενο για μελέτη και ανάγνωση δεν σημαίνει καθ' οιονδήποτε τρόπο παραχώρηση δικαιωμάτων διανοητικής ιδιοκτησίας του συγγραφέα/δημιουργού ούτε επιτρέπει την αναπαραγωγή, αναδημοσίευση, αντιγραφή, αποθήκευση, πώληση, εμπορική χρήση, μετάδοση, διανομή, έκδοση, εκτέλεση, «μεταφόρτωση» (downloading), «ανάρτηση» (uploading), μετάφραση, τροποποίηση με οποιονδήποτε τρόπο, τμηματικά ή περιληπτικά της εργασίας, χωρίς τη ρητή προηγούμενη έγγραφη συναίνεση του συγγραφέα/δημιουργού. Ο συγγραφέας/δημιουργός διατηρεί το σύνολο των ηθικών και περιουσιακών του δικαιωμάτων.



«Χωρικές μεταλλάξεις στο τοπίο γύρω από μεγάλες τουριστικές
υποδομές: η περίπτωση του Costa Navarino»

Φιλιπποπούλου Κυριακή

Επιτροπή Επίβλεψης Πτυχιακής / Διπλωματικής Εργασίας

Επιβλέπων Καθηγητής:

Τσουκαλά Βασιλική

Μέλος ΣΕΠ ΔΧΤ/ΣΘΕΤ, ΕΑΠ

Συν-Επιβλέπων Καθηγητής:

Τσαγκαράκης Κωνσταντίνος

Μέλος ΣΕΠ ΔΧΤ/ΣΘΕΤ, ΕΑΠ

Πάτρα, Ιούνιος 2024

Περίληψη

Το ελληνικό τοπίο, το οποίο εξελίσσεται και μεταμορφώνεται από ανθρώπινες δραστηριότητες και φυσικά φαινόμενα, αντικατοπτρίζει την αργή και σταδιακή συσσώρευση μικρών παρεμβάσεων. Από τις δεκαετίες του 1960 και του 1970, η αστικοποίηση και ο τουρισμός άρχισαν να αλλάζουν τα χαρακτηριστικά του και οδήγησαν στην απώλεια των μοναδικών χαρακτηριστικών του, φαινόμενο γνωστό ως «τουριστικό παράδοξο».

Η νομοθετική προσέγγιση για την προστασία του τοπίου και την οργάνωση του τουρισμού στην Ελλάδα είναι ανεπαρκής, με την προστασία του τοπίου να μην έχει ενταχθεί ακόμα στην εθνική πολιτική. Η έλλειψη αποτελεσματικών εργαλείων ελέγχου της εκτός σχεδίου δόμησης έχει οδηγήσει σε άναρχη και αλόγιστη κατανάλωση αδόμητου χώρου. Η εφαρμογή του μέτρου των Περιοχών Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ), έγινε με σκοπό την αποτροπή των φαινομένων αυτών. Το Costa Navarino στην Μεσσηνία αποτελεί ένα σπάνιο παράδειγμα όπου το μέτρο εφαρμόστηκε, με στόχο την ένταξη της περιοχής στον παγκόσμιο τουριστικό χάρτη ως βιώσιμο προορισμό.

Ωστόσο, η μαζική τουριστική ανάπτυξη προκαλεί αλλοιώσεις στην εικόνα του τοπίου, λόγω της αύξησης της δόμησης και της τουριστικής δραστηριότητας, γεγονός που θέτει σε κίνδυνο την ταυτότητα των τοπίων. Η ανάγκη για βιώσιμη ανάπτυξη και προστασία του τοπίου καθίσταται κρίσιμη, με προτάσεις για νομοθετικές ρυθμίσεις που στοχεύουν στην πρόληψη και αντιμετώπιση των αρνητικών επιπτώσεων των τουριστικών υποδομών μεγάλης κλίμακας. Για την επίτευξη βιώσιμης ανάπτυξης, απαιτείται μια συνολική και συνεκτική πολιτική που να λαμβάνει υπόψη τα τοπικά χαρακτηριστικά και τις ανάγκες κάθε περιοχής. Η προστασία και διαχείριση του τοπίου πρέπει να ενσωματωθούν στο νομοθετικό πλαίσιο, με μέτρα που θα προστατεύουν την εικόνα και την ταυτότητα του τοπίου από την άναρχη τουριστική ανάπτυξη. Η μελέτη επισημαίνει την ανάγκη για περαιτέρω έρευνα και τη δημιουργία ενός εθνικού σχεδίου βιώσιμης ανάπτυξης, που εναρμονίζει την τουριστική δραστηριότητα με τη διατήρηση του τοπίου και των φυσικών πόρων.

Λέξεις – Κλειδιά

τοπίο, τουρισμός, ΠΟΤΑ, Costa Navarino, επιπτώσεις, μεγάλες τουριστικές υποδομές

Abstract

The Greek landscape, evolving and transforming through human activities and natural phenomena, reflects the slow and gradual accumulation of small interventions. Since the 1960s and 1970s, urbanization and tourism have begun to alter its characteristics, leading to the loss of its unique features, known as the "tourist paradox."

The legislative approach to landscape protection and tourism organization in Greece is inadequate, with landscape protection not yet integrated into national policy. The lack of effective control tools for unplanned construction has led to chaotic and irrational consumption of undeveloped land. The implementation of the Integrated Tourist Development Zones (ITDZ) was aimed at preventing these phenomena. Costa Navarino in Messinia is an example where the measure was applied, aiming to integrate the area into the global tourism map as a sustainable destination.

However, mass tourism development causes distortions in the landscape due to increased construction and tourist activity, endangering the identity of the landscapes. The need for sustainable development and landscape protection becomes critical, with proposals for legislative regulations aimed at preventing and addressing the negative impacts of large-scale tourism infrastructure. Achieving sustainable development requires a comprehensive and coherent policy that takes into account the local characteristics and needs of each region. Landscape protection and management must be incorporated into the legislative framework, with measures that protect the image and identity of the landscape from uncontrolled tourism development.

The study highlights the need for further research and the creation of a national sustainable development plan that harmonizes tourism activity with landscape conservation and natural resource preservation.

Keywords

landscape, tourism, Costa Navarino, landscape alterations, tourism infrastructures

Περιεχόμενα

Περίληψη.....	vi
Abstract	vii
Κατάλογος Εικόνων / Σχημάτων	x
Κατάλογος Πινάκων	xi
Συντομογραφίες & Ακρωνύμια.....	xii
1. Εισαγωγή.....	1
1.1 Αντικείμενο και σκοπός εργασίας.....	1
1.2 Δομή εργασίας.....	3
2. Το τοπίο ως τουριστικό προϊόν	5
2.1 (Γν)ορίζοντας το τοπίο	5
2.1.1 Εννοιολογική προσέγγιση	5
2.1.2 Το ελληνικό τοπίο	8
2.2 Τουριστική δραστηριότητα	9
2.2.1 Ορισμός.....	9
2.2.2 Ιστορική αναδρομή	12
2.3 Τουριστικά τοπία.....	16
2.4 Το τουριστικό παράδοξο	20
3. Ο χωρικός σχεδιασμός του τουρισμού στην ελληνική πραγματικότητα	23
3.1 Πολεοδομικά και χωροταξικά εργαλεία	23
3.1.1 Βασικές έννοιες.....	23
3.1.2 Θεσμικό πλαίσιο	24
3.2 Η αλόγιστη κατανάλωση του αδόμητου χώρου στην Ελλάδα.....	28
3.2.1 Διάχυση προς την ύπαιθρο	28
3.2.2 Νομοθετικές ρυθμίσεις για το τοπίο	30
3.3 Χωρική οργάνωση του τουρισμού	32
3.3.1 Σχεδιασμός τουριστικής ανάπτυξης.....	32
3.3.2 Ευρωπαϊκό θεσμικό πλαίσιο	33
3.3.3 Εξέλιξη θεσμικού πλαισίου στην Ελλάδα.....	34
3.4 Οργανωμένη χωροθέτηση τουριστικής δραστηριότητας.....	38
3.4.1 Οργανωμένοι Υποδοχείς Τουριστικής Δραστηριότητας	38
3.4.2 Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης	40
3.5 Μετασχηματισμοί της ελληνικής υπαίθρου από την τουριστική δραστηριότητα – άλμα κλίμακας και απώλεια του τόπου.....	44
4. Μελέτη περίπτωσης: Costa Navarino	47
4.1 Περιοχή μελέτης.....	47
4.1.1 Γεωγραφική θέση και γενικά χαρακτηριστικά Περιφερειακής Ενότητας Μεσσηνίας.....	47
4.1.2 Χρήσεις γης και φυσικό τοπίο περιοχής	49
4.1.3 Δημογραφικά στοιχεία	52
4.1.4 Ισχύουσες διατάξεις για την περιοχή μελέτης	54

4.2 ΠΟΤΑ Μεσσηνίας	57
4.2.1 Επενδυτικό σχέδιο.....	57
4.2.2 Διαδικασία χαρακτηρισμού και οριοθέτησης	58
4.2.3 Φάσεις κατασκευής.....	61
4.2.4 Ειδικοί όροι δόμησης	64
4.2.5 Φυσικό περιβάλλον ΠΟΤΑ Μεσσηνίας – μέτρα προστασίας και περιορισμοί ...	65
4.3 Υφιστάμενη κατάσταση	66
4.3.1 Εγκαταστάσεις ΠΟΤΑ	66
4.3.2 Ιδιοκτησιακό καθεστώς.....	74
4.4 Μελλοντικά έργα και εγκαταστάσεις.....	76
5.Χωρικές μεταλλάξεις στην ευρύτερη περιοχή	78
5.1 Από αγροτική περιοχή σε τουριστικό προορισμό	78
5.2 Περιβαλλοντικές επιπτώσεις.....	79
5.3 Κοινωνικές επιπτώσεις.....	81
5.3.1 Αναβάθμιση τουριστικού προϊόντος και αύξηση της τουριστικής κίνησης	81
5.3.2 Αύξηση θέσεων εργασίας και επιχειρήσεων.....	85
5.3.3 Οικονομικές επιπτώσεις και παραγωγικοί τομείς	86
5.3.4 Σχέσεις εξάρτησης μεταξύ της τοπικής κοινωνίας και της επένδυσης.....	87
5.4 Μετασχηματισμοί εξωαστικό τοπίο.....	88
5.4.1 Μεθοδολογία.....	88
5.4.2 Μετασχηματισμοί στα δίκτυα κίνησης	94
5.4.3 Μετασχηματισμοί στο θαλάσσιο μέτωπο	95
5.4.4 Μετασχηματισμοί στους οικισμούς και διάχυση στο ύπαιθρο.....	96
5.4.5 Μετασχηματισμοί στην εικόνα του τοπίου	97
6.Συμπεράσματα	98
Βιβλιογραφία.....	104

Κατάλογος Εικόνων / Σχημάτων

Εικόνα 1. Εντοπισμός περιοχής μελέτης στην Πελοπόννησο	47
Εικόνα 2. Δήμοι ΠΕ Μεσσηνίας	48
Εικόνα 3. Προστατευόμενες περιοχές περιοχής μελέτης.....	51
Εικόνα 4. Εγκαταστάσεις ΠΟΤΑ Μεσσηνίας.....	58
Εικόνα 5. Χάρτης εγκαταστάσεων τμήματος Ρωμανού.....	66
Εικόνα 6. Ξενοδοχείο The Romanos, a Luxury Collection Resort.....	67
Εικόνα 7. Άποψη της παραλίας στο τμήμα Ρωμανού	68
Εικόνα 8. Άποψη των γηπέδων γκολφ στην περιοχή Ρωμανού.....	68
Εικόνα 9. Πισίνες στο Navarino Dunes	69
Εικόνα 10. Κτήρια εγκαταστάσεων στο Navarino Dunes	70
Εικόνα 11. Εγκαταστάσεις ξενοδοχείου W Costa Navarino	71
Εικόνα 12. Navarino Agora	72
Εικόνα 13. Mandarin Oriental Costa Navrino	73
Εικόνα 14. Διαγραμματική αποτύπωση του πλήθους των κτισμάτων στην περιοχή του Ρωμανού το 2010	90
Εικόνα 15. Διαγραμματική αποτύπωση του πλήθους των κτισμάτων στην περιοχή του Ρωμανού το 2023	91
Εικόνα 16. Διαγραμματική αποτύπωση του πλήθους των κτισμάτων στην περιοχή της Πύλου το 2010	92
Εικόνα 17. Διαγραμματική αποτύπωση του πλήθους των κτισμάτων στην περιοχή της Πύλου το 2023	93
Σχήμα 1. Υποθετικός κύκλος ζωής παραθεριστικού κέντρου.	17
Σχήμα 2. Επίπεδα χωροταξικού σχεδιασμού	28
Σχήμα 3. Αστικός-Περιαστικός-Εξωαστικός χώρος.....	29
Σχήμα 4. Πληθυσμός ΠΕ Μεσσηνίας κατά ανά τα χρόνια.....	53
Σχήμα 5. Ιδιοκτησιακό καθεστώς εκτάσεων τμήματος Ρωμανού.....	75
Σχήμα 6. Ιδιοκτησιακό καθεστώς εκτάσεων τμήματος Πύλου.....	76
Σχήμα 7. Διεθνείς αφίξεις στο αεροδρόμιο Καλαμάτας τα τελευταία χρόνια	84

Κατάλογος Πινάκων

Πίνακας 1. Πληθυσμιακά στοιχεία περιοχής μελέτης	54
Πίνακας 2. Ξενοδοχειακό δυναμικό Περιφέρειας Πελοποννήσου	82

Συντομογραφίες & Ακρωνύμια

ΑΠΕ	Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας
Γ' ΚΠΣ	Γ' Κοινοτικό Πλαίσιο Στήριξης
ΓΟΚ	Θ Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός
ΓΠΣ	Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
ΓΠΧΣΑΑ	Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης
ΔΕ	Δημοτική Ενότητα
ΕΕ	Ευρωπαϊκή Ένωση
ΕΛΣΤΑΤ	Ελληνική Στατιστική Αρχή
ΕΟΤ	Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού
ΕΠΧΣΑΑ	Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης
ΕΧΜ	Ειδική Χωροταξική Μελέτη
ΖΟΕ	Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου
ΙΝΣΕΤΕ	Ινστιτούτο Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων
ΙΤΕΠ	Ινστιτούτο Τουριστικών Ερευνών και Προβλέψεων
ΚΥΑ	Κοινή Υπουργική Απόφαση
ΟΥΤΔ	Οργανωμένοι Υποδοχείς Τουριστικής Δραστηριότητας
ΠΔ	Προεδρικό Διάταγμα
ΠΕ	Περιφερειακή Ενότητα
ΠΕΡΠΟ	Περιοχή Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης
ΠΟΑΠΔ	Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων Τουρισμού
ΠΟΤΑ	Περιοχή Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης
ΠΠΒ	Περιοχή Προστασίας της Βιοποικιλότητας
ΠΠΧΣΑΑ	Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης
ΡΣ	Ρυθμιστικό Σχέδιο
ΣΜΠΕ	Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων
ΣτΕ	Συμβούλιο της Επικρατείας
ΣΤΚ	Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα
ΣΧΟΟΑΠ	Σχέδιο Χωροταξικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης
ΥΠΕΚΑ	Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής
ΥΠΕΝ	Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας

1. Εισαγωγή

1.1 Αντικείμενο και σκοπός εργασίας

Η τουριστική ανάπτυξη αποτελεί μια από τις πιο δυναμικές και πολύπλευρες οικονομικές δραστηριότητες παγκοσμίως, επιφέροντας σημαντικές αλλαγές στο φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον των περιοχών όπου πραγματοποιείται. Μεταξύ της τουριστικής κίνησης, των εγκαταστάσεων και του φυσικού χώρου εμφανίζονται σύνθετες σχέσεις αλληλεξάρτησης και έτσι μπορούμε να μιλάμε για τα στάδια του κύκλου ζωής ενός προορισμού και τον τρόπο που αυτά αποτυπώνονται στο ευρύτερο περιβάλλον του.

Στην Ελλάδα, ο τουρισμός αποτέλεσε το κύριο μέσο εκσυγχρονισμού της χώρας μεταπολεμικά και εξακολουθεί να θεωρείται ένας από τους σημαντικότερους παραγωγικούς τομείς που επηρεάζει την οικονομία. Ταυτόχρονα η σημαντική ιστορική και πολιτιστική κληρονομιά και τα πλούσια οικοσυστήματα της χώρας δημιουργούν τοπία ιδιαίτερης αξίας. Η σύνδεση του τουρισμού με το τοπίο είναι αναπόφευκτη καθώς οι επιδράσεις της τουριστικής δραστηριότητας μετασχηματίζουν τη φυσιογνωμία του.

Η παρούσα εργασία πραγματεύεται την ένταξη τουριστικών υποδομών μεγάλης κλίμακας και αυξημένης τουριστικής κίνησης στο τοπίο και τις μεταβολές που μπορεί να επιφέρουν σε αυτό και στις χρήσεις γης της ευρύτερης περιοχής. Η περίπτωση της Costa Navarino στη Μεσσηνία, μια από τις πιο αναγνωρισμένες τουριστικές επενδύσεις στην Ελλάδα που αποτελεί και την πρώτη Περιοχή Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης στη χώρα, προσφέρει ένα ιδανικό πλαίσιο για την εξέταση των χωρικών μεταλλάξεων που προκαλούνται από τέτοιου είδους και κλίμακας ανάπτυξη.

Η Costa Navarino, με τις πολυτελείς υποδομές, έχει καταφέρει να προσελκύσει χιλιάδες επισκέπτες από όλο τον κόσμο, αναδεικνύοντας τη Μεσσηνία σε έναν από τους κορυφαίους τουριστικούς προορισμούς της Ελλάδας. Αυτή η ανάπτυξη έχει σημαντική συμβολή στην τοπική οικονομία, η οποία ωστόσο συνοδεύεται και από αξιόλογες μεταβολές στο τοπίο.

Η αλλαγή του τουριστικού προτύπου τα τελευταία χρόνια και η επικράτηση της μαζικής τουριστικής μετακίνησης έφερε το φυσικό τοπίο αντιμέτωπο με μεγάλες συγκεντρώσεις επισκεπτών. Ταυτόχρονα οι οικονομικές και κοινωνικές αλλαγές των τελευταίων χρόνων επηρέασαν τη σχέση μας με το τοπίο και τον τρόπο που αυτό αντιμετωπίζεται τόσο

νομοθετικά όσο και στη συλλογική συνείδηση. Η τουριστική ανάπτυξη ως οικονομική δραστηριότητα, αποτελεί σημαντικό παράγοντα διαμόρφωσης της χωρικής εξέλιξης μιας περιοχής, αφού επηρεάζει τις ροές και τις συγκεντρώσεις του πληθυσμού και ανάλογα κατευθύνει τους χωρικούς μετασχηματισμούς. Η χωρική διάσταση της τουριστικής ανάπτυξης αποτελεί στοιχείο προς εξέταση και αξιολόγηση ιδιαίτερα σημαντικό για τη χώρα μας ιδιαίτερα στις περιπτώσεις όπου παρατηρείται μεταβολή του χαρακτήρα ενός τόπου και μετατροπή του σε τουριστικό προορισμό.

Ως κοινωνική πρακτική, ο τουρισμός μπορεί να επιφέρει σημαντικές αλλαγές στο τοπίο μιας περιοχής. Η τάση στροφής του τουριστικού προϊόντος στο πρότυπο των all-inclusive διακοπών σίγουρα αναμένεται να επιφέρει διαφορετικές μεταβολές στο τοπίο από αυτές που είχαμε ως τώρα αντιμετωπίσει με την άναρχη και χωρίς οργανωμένο σχεδιασμό τουριστική ανάπτυξη. Τα φαινόμενα κατακερματισμού της υπαίθρου από την εξάπλωση εγκαταστάσεων μικρής κλίμακας στις εξωαστικές περιοχές αναμένεται να δώσουν τη θέση τους σε νέες μορφές κατανάλωσης του αδόμητου χώρου που θα προκύψουν μέσα από την αλλαγή του τουριστικού μοντέλου και τις συνεχόμενες μεταβολές στη σχετική νομοθεσία.

Το τοπίο ως σήμερα έμοιαζε να δομείται χωρίς λογική, σχεδόν χαοτικά, έχοντας απωλέσει τη σύνδεση με το παρελθόν και την ταυτότητά του. Σε μια διαδικασία συνεχούς επικαιροποίησης της ταυτότητας και του χαρακτήρα του εφευρίσκει διαρκώς νέες χωρικές μεταλλάξεις προκειμένου να ικανοποιήσει τις τάσεις της εποχής.

Σήμερα, σε μια εποχή που η διατήρηση και η προστασία του μοιάζει να είναι πιο επιτακτική από ποτέ, το σύγχρονο ελληνικό τοπίο συγκροτεί εκ νέου την ταυτότητα του και επαναπροσδιορίζει το νόημα του. Δεδομένης της σημερινής εικόνας του ελληνικού τοπίου και των διεθνών τουριστικών τάσεων είναι η κατάλληλη στιγμή να εξεταστεί η οργανωμένη ανάπτυξη της τουριστικής δραστηριότητας.

Μεταξύ άλλων η εργασία εξετάζει την υπάρχουσα νομοθεσία σχετικά με το χωρικό σχεδιασμό του τουριστικού φαινομένου σε μια προσπάθεια να αναδείξει τη σημασία της ύπαρξης δομημένου ρυθμιστικού πλαισίου σχεδιασμού και ελέγχου σε εθνικό επίπεδο. Η χωρική πολιτική μπορεί να συμβάλλει σημαντικά στην προστασία των φυσικών πόρων και στη συγκρότηση και διατήρηση του χαρακτήρα ενός τόπου, στοιχεία που αντίστοιχα συμβάλλουν στην αναβάθμιση της ποιότητας του τοπίου και του τουριστικού προϊόντος αντίστοιχα.

Σκοπός της εργασίας είναι η κριτική προσέγγιση της οργανωμένης ανάπτυξης της τουριστικής δραστηριότητας και συγκεκριμένα εγκαταστάσεων μεγάλης κλίμακας, ως μέσου διαχείρισης του τοπίου, μέσω της ανάλυσης των χωρικών «μεταλλάξεων» που προκαλούν.

Ειδικότερα, μέσα από τη μελέτη περίπτωσης της επένδυσης του Costa Navarino, η έρευνα θα εστιάσει στις αλλαγές στη χρήση γης, την περιβαλλοντική επιβάρυνση και την κοινωνικοοικονομική δυναμική που αναπτύσσεται στην περιοχή.

Η σημασία της μελέτης έγκειται στην ανάγκη κατανόησης των προκλήσεων και των ευκαιριών που προκύπτουν από την εισαγωγή μεγάλων τουριστικών υποδομών σε έναν τόπο με σκοπό την ανάπτυξη στρατηγικών για βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη, με σεβασμό στη διατήρηση και ανάδειξη του τοπίου.

Αυτή η διερεύνηση δεν στοχεύει μόνο στην καταγραφή των αλλαγών, αλλά και στην ανάδειξη των δυνατοτήτων για μελλοντική ανάπτυξη που θα σέβεται και θα προάγει το τοπικό περιβάλλον και την πολιτιστική κληρονομιά. Η εργασία φιλοδοξεί να συμβάλει στον διάλογο για την αειφόρο τουριστική ανάπτυξη και να προσφέρει προτάσεις που θα βοηθήσουν στην ισορροπημένη και αρμονική συμβίωση της τουριστικής ανάπτυξης με την τοπική κοινωνία και το φυσικό περιβάλλον.

1.2 Δομή εργασίας

Οι πολυσύνθετες έννοιες του τοπίου και τουρισμού αντιμετωπίστηκαν ολιστικά με τη χρήση βιβλιογραφικών πηγών. Αρχικά στο δεύτερο κεφάλαιο που ακολουθεί της εισαγωγής αναλύονται ξεχωριστά οι έννοιες του τοπίου και του τουρισμού, δίνεται μια σύντομη ιστορική αναδρομή της εξέλιξης του τουριστικού φαινομένου και τέλος προσεγγίζεται η σχέση μεταξύ τους. Μέσω βιβλιογραφικών αναφορών επεξηγείται ο τρόπος που η τουριστική κίνηση επιδρά στο τοπίο μιας περιοχής και η αμφίδρομη σχέση που προκύπτει ανάμεσά τους. Η έρευνα έχει βασιστεί στη διεθνή βιβλιογραφία και στα δεδομένα που είχαν προκύψει από την έρευνα που είχε γίνει για την ελληνική συμμετοχή στην Μπιενάλε Αρχιτεκτονικής της Βενετίας και είχε θέμα τον τουρισμό. Ο τρόπος που αναπτύχθηκε η τουριστική κίνηση τα τελευταία χρόνια και ο τρόπος που αυτές οι αλλαγές αποτυπώθηκαν

στη φυσιογνωμία των μη αστικών περιοχών αποτελούν την κύρια κατεύθυνση του κεφαλαίου αυτού.

Στο επόμενο κεφάλαιο δίνεται έμφαση στο νομοθετικό πλαίσιο που σχετίζεται με την προστασία του τοπίου και την χωρική οργάνωση της τουριστικής δραστηριότητας. Αρχικά αναφέρονται συνοπτικά οι έννοιες και τα εργαλεία που σχετίζονται με το χωρικό σχεδιασμό και στη συνέχεια δίνεται έμφαση στο ρυθμιστικό πλαίσιο για τις εξωαστικές περιοχές και την οργανωμένη χωροθέτηση των τουριστικών υποδομών.

Έπειτα στο Κεφάλαιο 4, εξετάζεται η μελέτη περίπτωσης της περιοχής του Costa Navarino. Γίνεται μια εισαγωγή στα βασικά χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής μελέτης και της ΠΕ Μεσσηνίας, αναφορικά με τα περιβαλλοντικά, οικονομικά και κοινωνικά της χαρακτηριστικά και τέλος γίνεται εκτενής αναφορά στην ίδια την επένδυση. Αναλύονται το ιστορικό ίδρυσης της, το επενδυτικό πλάνο, η σημερινή κατάσταση και τα μελλοντικά έργα που θα προστεθούν.

Το Κεφάλαιο 5 είναι αφιερωμένο στις επιπτώσεις της ύπαρξης της τουριστικής μονάδας στην περιοχή στο φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον. Τα στοιχεία της σχετικής βιβλιογραφίας είναι περιορισμένα καθώς δεν έχουν περάσει αρκετά χρόνια από την έναρξη λειτουργίας των εγκαταστάσεων το 2010 και δεν έχουν πραγματοποιηθεί σχετικές έρευνες. Στο τελευταίο τμήμα του κεφαλαίου γίνεται μια προσπάθεια οπτικοποίησης των χωρικών μεταλλάξεων που έχουν προκύψει στο τοπίο της ευρύτερης περιοχής μέσω διαγραμματικής χαρτογράφησης και σύγκρισης των εξεταζόμενων στοιχείων πριν την έναρξη λειτουργίας του έργου και το 2023. Δίνεται έμφαση στις αλλαγές στα δίκτυα κίνησης, στο θαλάσσιο μέτωπο και στους γειτονικούς οικισμούς και στην αύξηση της πυκνότητας κατοίκησης στο τοπίο γύρω από την περιοχή μελέτης, που τελικά μεταλλάσσουν την εικόνα του τοπίου.

Από την παραπάνω διαδικασία μελέτης προκύπτουν τα συμπεράσματα που παρατίθενται στο τέλος της εργασίας και εστιάζουν στα μέτρα που μπορούν να ληφθούν προκειμένου να αποφευχθούν οι αρνητικές επιπτώσεις τουριστικών υποδομών μεγάλης κλίμακας στο τοπίο.

2. Το τοπίο ως τουριστικό προϊόν

2.1 (Γν)ορίζοντας το τοπίο

2.1.1 Εννοιολογική προσέγγιση

Η πρώτη εικόνα που σχηματίζει κανείς στο άκουσμα της λέξης «τοπίο» είναι συνήθως μια εικόνα ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, μια θέα προς ένα όμορφο φυσικό σκηνικό. Αυτό αναδεικνύει και τον τρόπο που οι δυτικές κοινωνίες το έχουν ορίσει τα τελευταία χρόνια. Χωρίς αυτό βέβαια να σημαίνει πως δεν εντοπίζονται μικρές διαφοροποιήσεις ανά τα χρόνια στους διάφορους πολιτισμούς.

Η πολυδιάστατη έννοια του τοπίου έχει επιχειρηθεί να οριστεί αρκετές φορές με διαφορετικές κατά καιρούς προσεγγίσεις. Η δυσκολία επεξήγησης του όρου δικαιολογείται από την πολυπλοκότητά του.

Συχνά το τοπίο συγχέεται εννοιολογικά λανθασμένα με το περιβάλλον. Η βασική διαφοροποίηση του περιβάλλοντος με το τοπίο είναι ότι το πρώτο προϋπάρχει ανεξάρτητα ενώ το δεύτερο διαμορφώνεται μέσω της αντίληψης του πρώτου από τον παρατηρητή. (Bourassa, 1991)

Ο παραπάνω ορισμός πλαισιώνει τα κύρια στοιχεία του τοπίου τονίζοντας ότι, μπορεί να περιλαμβάνει όχι μόνο στοιχεία του φυσικού, αλλά και του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος από τη μία και από την άλλη την ιδιαίτερη σημασία που έχει η έννοια της πρόσληψης της εικόνας του από τους ανθρώπους που το παρατηρούν. Σύμφωνα με τα παραπάνω το τοπίο δεν ταυτίζεται με την έννοια του περιβάλλοντος που υπάρχει αυτοτελώς και ανεξάρτητα από τον άνθρωπο, αλλά εμπεριέχει έντονο το στοιχείο της υποκειμενικότητας της ανθρώπινης αντίληψης, με αποτέλεσμα να υπάρχουν διαφορετικές εντυπώσεις μιας προσλαμβάνουσας εικόνας από τους διαφορετικούς δέκτες. (Σαπουνάκης, 2014)

Στην ελληνική νομοθεσία¹ «θεσμικά, τοπίο νοείται κάθε δυναμικό σύνολο βιοτικών και μη βιοτικών παραγόντων και στοιχείων του περιβάλλοντος που μεμονωμένα ή αλληλεπιδρώντας σε συγκεκριμένο χώρο συνθέτουν μια οπτική εμπειρία». Εδώ εντοπίζεται

¹ Ν. 1650/1986 (ΦΕΚ 160 /Α 16.10.1986)

και ο συσχετισμός του όρου με τη θέα ιδιαιτέρου κάλλους όπως προαναφέρθηκε. (Γκόλτσιου, 2007)

Ωστόσο ο ορισμός που θεωρείται περισσότερο δόκιμος διεθνώς είναι αυτός που αναφέρεται στην Ευρωπαϊκή Σύμβαση για το Τοπίο του 2000², όπου ως τοπίο ορίζεται «μια περιοχή, όπως γίνεται αντιληπτή από ανθρώπους της οποίας ο χαρακτήρας είναι το αποτέλεσμα της δράσης και αλληλεπίδρασης των φυσικών και/ή ανθρώπινων παραγόντων».

Ο παραπάνω ορισμός θα μπορούσε κανείς να πει ότι υπογραμμίζει και τη μετάβαση από την αρχική σημασία του όρου, όταν σχετιζόταν με τη μορφή και την καλλιτεχνική απόδοση της θέας, στην περισσότερο κοινωνικό – πολιτισμική προσέγγιση. Ταυτόχρονα είναι φανερό και η δυνατότητα του τοπίου να μεταβάλλεται με το χρόνο, καθώς αλλάζει και η αντίληψη αυτού από τον άνθρωπο.

Στην ελληνική γλώσσα η λέξη τοπίο συνδέεται ετυμολογικά με τη λέξη τόπος. Ο όρος τοπίο σύμφωνα με τον Μωραΐτη (2012) αποδίδεται στον πολιτισμικά ή πολιτιστικά επεξεργασμένο τόπο. Η εν λόγω επεξεργασία περιλαμβάνει την αναγνώριση και την αντιληπτική αξιολόγηση του κάθε τόπου και σε περισσότερες περιπτώσεις τη συσχέτιση του φυσικού υπόβαθρου με τις ανθρωπογενείς παρεμβάσεις.

Στα αρχαία ελληνικά βρίσκουμε αναφορές στο «τοπείον» ή «τοπήιον», η οποίες χρησιμοποιούνται για να περιγράψουν τον φραγμό κήπων από θάμνους. (Μωραΐτης, 2012)

Στις λατινογενείς γλώσσες συναντάμε για παράδειγμα τη λέξη «paessagio» στα ιταλικά ή «paysage» στα γαλλικά που πηγάζουν από το λατινικό «pagus» που σημαίνει πάσσαλος.

Ο αγγλικός όρος «landscape» προέρχεται από τον αντίστοιχο γερμανικό «landschaft» και αποτελείται από τα συστατικά «land»³ και «scape» και δηλώνει τον οριοθετημένο χώρο. (Δαλίπη, 2016)

Παρατηρείται επομένως μια κοινή κατεύθυνση στην ερμηνεία του όρου στις ευρωπαϊκές γλώσσες προς μια ανθρωποκεντρική προσέγγιση, που συσχετίζει το φυσικό περιβάλλον με την προσπάθεια του ανθρώπου να το ορίσει και να καθορίσει τις διαστάσεις και το μέγεθός του.

² Ν. 3827/2010 (ΦΕΚ Α 30/25.02.2010)

³ Η λέξη «land» σήμαινε αρχικά οργωμένο ή καλλιεργημένο χωράφι. Από τον Μεσαίωνα σχετίστηκε με τη σημερινή έννοια του οριοθετημένου χώρου και του τμήματος γης συγκεκριμένης θέσης και διαστάσεων. (Τερκενλή, 1996)

Οι διαφορετικές προσεγγίσεις του τόπου από τους διάφορους πολιτισμούς και οι πολλαπλές προσπάθειες των πολιτισμών να ορίσουν τον τόπο και να τον κατανοήσουν, αναφέρεται τελικά ως τοπίο.

Αντίστοιχα αναφέρει ο Ελευθεριάδης (2006) πως ως τοπίο θα μπορούσε να ορίζεται οτιδήποτε μας περιβάλλει και καθορίζει τον τρόπο που αντιλαμβανόμαστε το περιβάλλον μας.

Σε όλες τις παραπάνω ερμηνείες διαφαίνεται μια φαινομενολογική προσέγγιση του κάθε τόπου, όπου η εμπειρία του παρατηρητή και ο τρόπος που επεξεργάζεται και αντιλαμβάνεται μια γεωγραφική περιοχή συγκροτούν κάθε φορά το τοπίο.

Για την καλύτερη κατανόηση της έννοιας του όρου του τοπίου σπουδαίο ρόλο διαδραματίζει η θέση αυτού του παρατηρητή αναφορικά με την συνολική του εμπειρία. Θέλοντας να αντιληφθούμε δηλαδή καλύτερα το τοπίο εστιάζουμε όχι μόνο στην θέση του παρατηρητή σε σχέση με τα χωρικά στοιχεία, αλλά και στην μέχρι τότε συνολική εμπειρία του, τις προσλαμβανουσες παραστάσεις και αντιλήψεις του, καθώς και τη συγκεκριμένη διάθεσή του και το ενδιαφέρον του να εστιάσει σε συγκεκριμένα τμήματα του χώρου κάποια δεδομένη στιγμή. Έτσι εκτός από τις φυσικές σταθερές που απαρτίζουν την έννοια του τοπίου, υπεισέρχονται και οι υποκειμενικοί παράγοντες που προέρχονται από τον παρατηρητή, όπως οι αισθήσεις, η ψυχική κατάσταση, το κοινωνικό υπόβαθρο, τα βιώματα και οι επιθυμίες.

Φυσικά όσα προαναφέρονται δεν δείχνουν πως ο κάθε άνθρωπος έχει εντελώς διαφορετική αντίληψη αναφορικά με το τοπίο, εφόσον το μεγαλύτερο μέρος της εμπειρίας του περιβάλλοντος όπως γίνεται αντιληπτή, και του τοπίου, ομαδοποιείται σε σημαντικό βαθμό λόγω ταύτισης εμπειριών, αλλά και θέσεων του παρατηρητή με βάσει τα προηγούμενα δεδομένα.

Ο τρόπος κατά τον οποίο αντιλαμβάνονται οι άνθρωποι το τοπίο επηρεάζεται από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των αποδεκτών και τα οφέλη του για τον ίδιο τον άνθρωπο αφενός ως πολιτιστικού αγαθού για την τοπική κοινωνία, και αφετέρου λόγω της λειτουργίας του ως πόλου έλξης επισκεπτών και επενδύσεων ,που σχετίζεται άμεσα με την οικονομική ανάπτυξη ενός τόπου. Για παράδειγμα ένα τοπίο το οποίο βρίσκεται σε ιδανική περιοχή για διακοπές θα γίνει αισθητό ως τουριστικός προορισμός με παρόμοιο τρόπο από τους ανθρώπους, ασχέτων των πολιτισμικών τους διαφορών αρκεί οι χαρακτηριστικοί του

κώδικες, να είναι ευκολά αναγνωρίσιμοι. Αν σκεφτούμε την προηγούμενη έκφραση αντίστροφα, θα μπορούσαμε εύκολα να συμπεράνουμε πως για να λειτουργήσει ένας τόπος ως τουριστικός προορισμός και να προσελκύσει επισκέπτες, πρέπει τα χαρακτηριστικά του ως τουριστικός προορισμός να είναι ξεκάθαρα αντιληπτά με παρόμοιο τρόπο σε διαφορετικές ομάδες ανθρώπων. (Σαπουνάκης, 2014)

2.1.2 Το ελληνικό τοπίο

Εστιάζοντας πιο συγκεκριμένα στην Ελληνική πραγματικότητα παρατηρούμε πως η ποικιλομορφία του φυσικού περιβάλλοντος της Ελλάδας αναφορικά με το ανάγλυφο του εδάφους, την ακτογραμμή και τα φυσικά οικοσυστήματα σχετίζονται με την πλούσια ιστορία του τόπου. Το ανθρωπογενές περιβάλλον και ο τρόπος με τον οποίο αυτό αποτυπώνεται στο φυσικό, έχει διαμορφώσει μεγάλη ποικιλία τοπίων τα οποία αποτελούν συχνά πόλο έλξης επισκεπτών ενώ επίσης εμπλουτίζουν το πολιτιστικό περιεχόμενο του χώρου διαβίωσης των κατοίκων της χώρας.

Το ελληνικό τοπίο ξεκίνησε να αλλάζει κατά τη μεταπολεμική περίοδο με ταχείς ρυθμούς και τα πολυάριθμα έργα αστικοποίησης οδήγησαν σε σημαντικές αλλαγές και αισθητική υποβάθμιση του τοπίου. Πιο συγκεκριμένα κατά τις δεκαετίες 1960- 1970 η στροφή προς το μοντερνισμό και η ανεξέλεγκτη ανάπτυξη της οικοδομικής δραστηριότητας παραμέρισε τις παραδοσιακές μεθόδους παραγωγής οικιστικών κελυφών και μετασχημάτισε βίαια τον αστικό χώρο και το εξωαστικό τοπίο. Τα αστικά κέντρα έχασαν τον ιστορικό τους χαρακτήρα και ο αστικός ιστός διαχύθηκε προς το ύπαιθρο με την ανάπτυξη της εξοχικής κατοικίας χωρίς ενιαίο πλαίσιο σχεδιασμού. Την ίδια περίοδο το ελληνικό τοπίο ξεκίνησε να «καταναλώνεται» και ως τουριστικό προϊόν με την εκμετάλλευση των φυσικών πόρων και τη μετατροπή τους σε πόλους έλξης επισκεπτών. (Γουργιώτης, 2014)

Τα παραπάνω σε συνδυασμό και με συνεχόμενη τάση μετακίνησης του αγροτικού πληθυσμού προς τα αστικά κέντρα και την εγκατάλειψη της γεωργίας έφερε το ελληνικό τοπίο αντιμέτωπο με σοβαρή υποβάθμιση. Με άλλα λόγια το τοπίο δεν αποτέλεσε συλλογικό αγαθό για τους πολίτες της μεταπολεμικής Ελλάδας. Σε αντίθεση με τις υπόλοιπες ευρωπαϊκές χώρες, η αντίληψη ότι «το τοπίο αποτελεί μέρος μιας κοινής πατρίδας» δεν εδραιώθηκε στη συλλογική αντίληψη και διαμορφώθηκε μια απροσδιόριστη και ελλιπής συνείδηση τοπίου. (Τερκενλή, 2015)

Δύο αξιοσημείωτες έρευνες εθνικού επιπέδου σε σχέση με το ελληνικό τοπίο αποκαλύπτουν ότι πολλά ελληνικά τοπία έχουν υποστεί σημαντικές αλλοιώσεις στο χαρακτήρα τους.

Η πρώτη έρευνα που διεξήχθη το 1998 από το Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο διαπιστώνει ότι τα 309 από τα 507 κηρυγμένα Τοπία Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους έχουν πληγεί σε τέτοιο βαθμό από ανθρώπινες δραστηριότητες ή/και πυρκαγιές που είναι συχνά μη αναστρέψιμες οι επιπτώσεις που έχουν προκληθεί. Σε αυτό το σημείο αξίζει να σημειωθεί πως σε αρκετές περιπτώσεις η αλλοίωση του χαρακτήρα του τοπίου προέρχεται από τις ίδιες τις δραστηριότητες που αποσκοπούσαν στην «ανάδειξη και αξιοποίηση του ιδιαίτερου φυσικού κάλλους του. (Σαπουνάκης, 2014)

Επιπροσθέτως το 2010 ερευνητικό πρόγραμμα του Χαροκόπειου Πανεπιστημίου Αθηνών κατέγραψε και ταξινομήσε 150 περίπου τοπία με βάση τα χαρακτηριστικά τους αποκαλύπτοντας πως εξ αιτίας της αλλοίωσής που έχουν υποστεί μερικά από τα πιο ενδιαφέροντα τοπία της χώρας, αυτά είναι πλέον σχεδόν μη αναγνωρίσιμα. (Σαπουνάκης, 2014)

Σε αυτό το σημείο αξίζει να αναρωτηθούμε, εάν τελικά η ποιότητα του ελληνικού τοπίου έχει την ικανότητα να εμπλουτίζει πολιτιστικά τον χώρο διαβίωσης των πολιτών και να αποτελεί πόλο έλξης όπως αναφέρθηκε προηγουμένως ή εάν κινδυνεύει να αλλοιωθεί τόσο ώστε να χάσει την ποιότητα αυτή που του δίνει την ικανότητα να επιτελεί αυτές τις σημαντικές λειτουργίες.

2.2 Τουριστική δραστηριότητα

2.2.1 Ορισμός

Ο τουρισμός, το πολυεπίπεδο φαινόμενο που ξεκίνησε να εξελίσσεται στα μέσα του 20^{ου} αι., αποτελεί μια σύνθετη δραστηριότητα με σημαντικές κοινωνικές, οικονομικές και περιβαλλοντικές επιρροές. Εκτός από βαριά βιομηχανία, ως κοινωνική πρακτική που συνδέθηκε με την τάση νεωτερικότητας της εποχής σχετίστηκε με την αναζήτηση της ταυτότητας και της αυθεντικότητας ενός τόπου και τον τρόπο που το άτομο σχετίζεται με τον τόπο γύρω του.

Ο τουρισμός ή αλλιώς τουριστική δραστηριότητα αποτελεί μία από τις λίγες ανθρώπινες δραστηριότητες οι οποίες επηρεάζουν σημαντικά τόσο την οικονομία όσο και την κοινωνία, το τοπίο και το περιβάλλον τόσο σε τοπικό και εθνικό επίπεδο όσο και σε παγκόσμιο. Αποτελεί μία σύνθετη δραστηριότητα η οποία περιλαμβάνει το ταξίδι προς και γύρω από έναν προορισμό, με σκοπό την «κατανάλωση» των πόλων έλξης, τη στέγαση και την ψυχαγωγία. (Γκόλτσιου, 2007)

Πρόκειται ουσιαστικά για μια διαδικασία «κατανάλωσης» σημαντικών πολιτισμικών στοιχείων, αγαθών και υπηρεσιών. (Rojek & Urry, 1997)

Πιο συγκεκριμένα ως τουριστική δραστηριότητα ορίζεται «η παροδική μετακίνηση ανθρώπων προς προορισμούς έξω από τους τυπικούς χώρους εργασίας και κατοικίας. Περιλαμβάνει τις δραστηριότητες που εκτελούνται κατά την διάρκεια διαμονής τους σε αυτούς τους προορισμούς και τις εγκαταστάσεις που δημιουργούνται για να φροντίσουν για τις ανάγκες τους». (Franklin, 2003, σ. 27)

Ο Παγκόσμιος Οργανισμός Τουρισμού (World Tourism Organization) κατέβαλε μια δύσκολη και χρονοβόρα προσπάθεια προκειμένου να εντάξει το φαινόμενο της τουριστικής δραστηριότητας σε ένα ενιαίο εννοιολογικό πλαίσιο με αντιληπτά όρια, λόγω των ποικίλων παραμέτρων που το συνιστούν.

Στον παραπάνω ορισμό προστέθηκε και η περίπτωση μετακίνησης των επισκεπτών σε ένα μέρος για επαγγελματικούς/εμπορικούς σκοπούς.

Η λέξης «τουρισμός» έχει τις ρίζες της στη γαλλική λέξη “tour” που σημαίνει γύρος και στην αγγλική λέξη “touring” που αναφέρεται στην επίσκεψη ανθρώπων σε περιοχές με αξιοθέατα. (Παππάς, 2008)

Σύμφωνα με τα παραπάνω διακρίνουμε και τη σύνδεση του τουριστικού φαινομένου με τον πολιτισμό. Ο πολιτισμός στα ελληνικά, συγγενής με τον όρο «κουλτούρα» συσχετίζεται και με την μεταβολή της στάσης των κοινωνιών απέναντι στην αντίληψη και τον χειρισμό του τοπίου. Τόσο οι όροι «πολιτισμός», όσο και ο όρος «culture», υποδεικνύουν άμεσα απόψεις για τον τρόπο ανάπτυξης του κοινωνικού χαρακτήρα, άρα για το τοπίο και τα προϊόντα που το επηρεάζουν, όπως η τουριστική δραστηριότητα. (Μωραΐτης, 2012)

Λόγω της μεγάλης επιρροής του τουριστικού φαινομένου στην οικονομία δεν γίνεται να μην αναφερθούμε στο ρόλο του ως βιομηχανία. Η βιομηχανία του τουρισμού είναι σύνθετη

και περιλαμβάνει συντελεστές, δημόσιους και ιδιωτικούς φορείς που εμπλέκονται σε διαφορετικούς τομείς της οικονομικής δραστηριότητας. Τέτοια παραδείγματα μπορούν να είναι ο Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού (ΕΟΤ), τα τουριστικά γραφεία, οι tour operators, οι επιχειρήσεις μεταφοράς κ.α. Αναλυτικότερα, η τουριστική βιομηχανία μπορεί να αποτελείται από τουριστικά/ταξιδιωτικά γραφεία, υπηρεσίες μεταφοράς, τουριστικούς οργανισμούς, τουριστικά καταλύματα και επιχειρήσεις φιλοξενίας, επισιτιστικές μονάδες, εγκαταστάσεις αναψυχής και φυσικά θέλγητρα, επιχειρήσεις έμμεσης εξυπηρέτησης τουριστών καθώς και υπηρεσίες υποστήριξης δημοσίου και ιδιωτικού τομέα στον τουρισμό. Όπως γίνεται αντιληπτό, η τουριστική βιομηχανία αποτελείται από πολλούς ανόμοιους παραγωγικούς τομείς. Αυτό καθιστά τα όρια της αχνή και έτσι είναι δύσκολο τελικά να ορίσουμε με σαφήνεια τον όρο της τουριστικής βιομηχανίας. (Λαγός, 2018)

Η τουριστική δραστηριότητα αποτελεί ήδη από τις αρχές του '90, τον μεγαλύτερο κλάδο παραγωγής, καθώς και το μεγαλύτερο προϊόν εξαγωγής παγκοσμίως. Η ανάπτυξη του διεθνούς τουρισμού κατά τις τελευταίες δεκαετίες ήταν ραγδαία.

Συχνά η τουριστική δραστηριότητα λειτουργεί ως μέσο μείωσης των ανισοτήτων μεταξύ των αστικών και περαστικών περιοχών της χώρας. Ειδικά σε γεωγραφικά απομονωμένες περιοχές, η ανάπτυξη του κατάλληλου τύπου τουρισμού οδηγεί στην ενίσχυση τους. Τα έργα υποδομών που πραγματοποιούνται αυξάνουν το πλήθος των παρεχόμενων υπηρεσιών της περιοχής και κατ' επέκταση τα εισοδήματα και το βιοτικό επίπεδο των κατοίκων. Επιπλέον ενισχύονται και οι υπόλοιποι κλάδοι της τοπικής οικονομίας όπως η βιομηχανία, η βιοτεχνία, οι κατασκευές, η γεωργία και η κτηνοτροφία, οι υπηρεσίες, οι μεταφορές και το εμπόριο.

Η διάκριση του τουρισμού σε μορφές πραγματοποιείται με την επίδραση εξωτερικών παραγόντων και των προκαλούμενων από τη συμμετοχή στον τουρισμό επιδράσεων (Παττάς, 2011). Οι μορφές τουρισμού σύμφωνα με τον Παγκόσμιο Οργανισμό Τουρισμού διακρίνονται στον εγχώριο τουρισμό, στον εισερχόμενο και στον εξερχόμενο. Ενώ ο συνδυασμός τους εξάγει τις ακόλουθες μορφές τουρισμού: εσωτερικός, διεθνής και παγκόσμιος. Ανάλογα με τα κίνητρα μετακίνησης των ατόμων οι διάφοροι τύποι τουρισμού ποικίλουν. Κάποιοι από αυτούς μπορεί να είναι οι εξής :

1. Ο τουρισμός ως αυτόνομή γενικευμένη ανάγκη του ατόμου να φύγει από τον τόπο κατοικίας του και να εξερευνήσει κάποιον άλλο τόπο. Μία μορφή που υφίσταται από την αρχαιότητα μέχρι και σήμερα.
2. Τα ταξίδια για επαγγελματικούς σκοπούς.
3. Ο τουρισμός για λόγους αναψυχής ή και θρησκευτικούς λόγους όπως την επίσκεψη μνημείων και ναών.
4. Ο αθλητικός τουρισμός, ο οποίος αναπτύχθηκε μετά τους ολυμπιακούς αγώνες.
5. Ο τουρισμός υγείας για λόγους ιατρικούς ή ευεξίας.
6. Τέλος, η ανάγκη για πιο οργανωμένη μετακίνηση οδήγησε στην καθιέρωση του οργανωμένου και μαζικού τουρισμού. (Λαγός, 2016)

Τα διάφορα τουριστικά κίνητρα των ατόμων αποτελούν βάση για την ανάπτυξη του τουριστικού φαινομένου και την εξέλιξη της τουριστικής δραστηριότητας. Τα τουριστικά κίνητρα αφορούν πνευματικές και ψυχολογικές τάσεις που παρακινούν τα άτομα να επισκεφθούν ένα προορισμό έτσι ώστε να εκπληρώσουν τις τουριστικές επιθυμίες τους. Διαφέρουν από άτομο σε άτομο ανάλογα με τα χαρακτηριστικά του κάθε ατόμου. (Λαγός, 2016)

Στην Ελλάδα και ειδικά σε παραθαλάσσιες περιοχές και στα νησιά η τουριστική δραστηριότητα συμβάλει σημαντικά στην οικονομική ανάπτυξη των περιοχών τόσο σε σχέση με τον πληθυσμό όσο και σε σχέση με τη μη τουριστική δραστηριότητα που εξελίσσεται συμπληρωματικά. Συντελεί τελικά στην αναβάθμιση της θέσης της ελληνικής οικονομίας στην παγκόσμια αφού το σημαντικότερο μέρος της στηρίζεται στην εκμετάλλευση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της χώρας, στην πολιτιστική της κληρονομιά και στην ποιότητα του φυσικού της περιβάλλοντος.

2.2.2 Ιστορική αναδρομή

Ο τουρισμός ως πολιτισμική εμπειρία χρονολογείται από την αρχαιότητα και τα στοιχεία τα οποία έχουμε μέχρι σήμερα οφείλονται σε πλήθος ταξιδιωτικών, ιστορικών και γεωγραφικών αναφορών από ταξιδιώτες ή περιηγητές διαφόρων εποχών ανά τους αιώνες. Στις πρώτες οργανωμένες μετακινήσεις οδήγησαν εκπαιδευτικοί, θρησκευτικοί και αθλητικοί σκοποί. (Τουφεγγπούλου, 2014)

Παρά το γεγονός πως ο τουρισμός από την αρχαιότητα έως σήμερα βασίστηκε στον ελεύθερο χρόνο και τη μετακίνηση, υπήρξε διαχρονικά μορφολογικά και χωρικά συνεχώς εξελισσόμενος. Στην αρχαία Ελλάδα και στην αρχαία Ρώμη, ο ελεύθερος χρόνος φανέρωνε την προέλευση και την τάξη των πολιτών που ήταν ελεύθεροι και οικονομικά εύποροι. Όσοι διέθεταν ελεύθερο χρόνο, δηλαδή αυτοί που ανήκαν στα ανώτερα κοινωνικά στρώματα, είχαν τη δυνατότητα να συμμετέχουν σε διαφόρων τύπων ταξιδιωτικές μετακινήσεις (Βαρβαρέσος Σ. , 2000). Ο Ηρόδοτος (480-421 π.Χ.) περιέγραψε στις περιηγήσεις του γεωγραφικά και πολιτικά χαρακτηριστικά των προορισμών που επισκέφθηκε και μπορεί να χαρακτηριστεί σύμφωνα με την τουριστική τυπολογία που διαμορφώθηκε κατά το 19^ο αι. ως « τουρίστας».

Από τους πιο γνωστούς περιηγητές της αρχαιότητας ήταν ο Πausanias, που περιηγήθηκε την Ελλάδα, ύστερα από τα μέσα του 2^{ου} αι. π.Χ. και άφησε την πρώτη μορφή «τουριστικού οδηγού», την «Ελλάδος Περιήγησιν», όπου σε δέκα βιβλία περιγράφει τα ταξίδια του και τα μνημεία που επισκέφθηκε.

Μετά από αυτούς τους περιηγητές εμφανίστηκαν στα νεότερα χρόνια ταξιδιώτες με πνευματική καλλιέργεια και οικονομική άνεση, που τους καθιστούσε ικανούς να επισκέπτονται και να παραμένουν σε μέρη με καλλιτεχνικά ενδιαφέροντα όπως για παράδειγμα η Ιταλία και η Ελλάδα.

Η άμεση σύνδεση του τουρισμού με την ασφάλεια και την ειρήνη αναδεικνύεται με την υποχώρηση που παρουσίασαν οι ταξιδιωτικές μετακινήσεις σε όλη τη διάρκεια του Μεσαίωνα έως και το 1400 (Τσάρτας, 1996). Κατά το Μεσαίωνα επικράτησαν ο τουρισμός των μεγάλων θρησκευτικών γεγονότων και εορτών και ο πανεπιστημιακός τουρισμός ενώ τα ατομικά ταξίδια για λόγους ψυχαγωγίας και πολιτισμού μειώθηκαν δραστικά λόγω της ανασφάλειας που επικρατούσε.

Στην Αναγέννηση οι άνθρωποι ταξιδεύαν με κύριο σκοπό την ευχαρίστηση, αλλά και από «διανοουμενίστικη περιέργεια» (Βαρβαρέσος Σ. , 2000). Το 1800 ξεκίνησε να χρησιμοποιείται η λέξη «tourist», για να χαρακτηρίσει τα άτομα που συμμετείχαν στη μακρά περιήγηση (Grand Tour) που περιλάμβανε το Παρίσι, τη νότια Γαλλία και τη Βουργουνδία. Ένα μεγάλο μέρος των τουριστών αυτών αποφάσιζε το ταξίδι του με στόχο την απόκτηση εμπειρίας και εκπαίδευσης για το μελλοντικό επάγγελμα που θα

ακολουθούσε αργότερα. Έτσι, σταδιακά το Grand Tour έγινε το απαραίτητο στοιχείο της ευρύτερης μόρφωσης κάθε νέου που προερχόταν από τις ανώτερες κοινωνικές τάξεις.

Το 1811 πρωτοεμφανίστηκε η λέξη «tourism», για να δηλώσει κατά τρόπο επεξηγηματικό την κατάσταση του να ταξιδεύει κανείς από ευχαρίστηση. Μεταξύ 1840 και 1860, τα χαρακτηριστικά του τουρισμού και η κινητικότητα των τουριστών άλλαξαν με την ανακάλυψη και την εξάπλωση του σιδηροδρόμου, που υπήρξε και το πρώτο μέσο μαζικής μεταφοράς, αλλά και την κατασκευή μεγάλων ατμόπλοιων. Φτάνοντας στις αρχές του 20^{ου} αιώνα, το τουριστικό φαινόμενο αλλάζει. Η βιομηχανική επανάσταση έφερε αναπροσαρμογές σε θεσμικούς, οικονομικούς, κοινωνικούς και τεχνολογικούς τομείς οι οποίες επαναπροσδιόρισαν τη μορφή του τουρισμού και συνέβαλαν στην αρχή της μαζικοποίησης και εμπορευματοποίησης του. Οι εξελίξεις του 20^{ου} αι. έως και τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο αποτέλεσαν, ουσιαστικά, μια συνέχεια των κυρίαρχων τάσεων που διαμορφώσαν τον νέο «οργανωμένο» τουρισμό παγκοσμίως.

Η εξέλιξη των μεταφορικών μέσων όπως προαναφέρθηκε επηρέασε καθοριστικά την πορεία ανάπτυξης του τουριστικού φαινομένου και πιο συγκεκριμένα των τουριστικών μετακινήσεων των πληθυσμών. Η εξέλιξη των ατμοπλοίων, η εφεύρεση του αυτοκινήτου και η ανάπτυξη δικτύου λεωφορείων έδωσαν εντυπωσιακή ώθηση στα ταξίδια και άνοιξαν το δρόμο για την αυτονόμηση των τουριστών που επιλέγαν και αποφάσιζαν ευκολότερα ένα ταξίδι. Τα αεροπλάνα αρχίσαν τις πρώτες οργανωμένες πτήσεις μεταφοράς εμπορευμάτων από τις πρώτες δεκαετίες του αιώνα, ενώ από την δεκαετία του '30 εγκαινιάστηκαν συστηματικές πτήσεις μικρού αριθμού επιβατών. Η ανακάλυψη και η εξέλιξη των αεροπλάνων αποτέλεσε τη βάση στην οποία στηρίχθηκε η μαζικοποίηση του διεθνούς τουρισμού στη μεταπολεμική περίοδο. Οι πρώτες δεκαετίες του 20^{ου} αιώνα διαμόρφωσαν το νέο πλαίσιο ανάπτυξης των τουριστικών υποδομών με κύρια χαρακτηριστικά τη σύγχρονη οργανωτική διάρθρωση, τη διεθνοποίηση των παρεχόμενων υπηρεσιών, την παροχή καλύτερων τιμών και περισσότερης ασφάλειας στους ταξιδιώτες. (Τσάρτας, 1996)

Στη μεταπολεμική περίοδο ο τουρισμός συνδέθηκε άμεσα με τις κοινωνικές και οικονομικές εξελίξεις της εποχής και αναδείχθηκε σε ένα από τα καθοριστικά κοινωνικά και οικονομικά φαινόμενα των σύγχρονων κοινωνιών, αλλά και σε έναν από τους δυναμικότερους κλάδους της παγκόσμιας οικονομικής ανάπτυξης (Τσάρτας, 1996).

Πιο συγκεκριμένα στη χώρα μας, η οποία βγήκε φυσικά και οικονομικά κατεστραμμένη μετά τον Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο, το αμερικανικό οικονομοτεχνικό Σχέδιο Μάρσαλ προσέφερε την κατάλληλη βοήθεια για τον εκμοντερνισμό της. Ενώ τα αστικά κέντρα μετασηματίζονταν και εκσυγχρονίζονταν μέσω της πολυκατοικίας, η ελληνική ύπαιθρος χρησιμοποίησε τον τουρισμό ως όχημα εκμοντερνισμού. Ενώ ως τότε οι επισκέπτες συγκεντρώνονταν στα μνημεία της αρχαιότητας (Δελφοί, Ολυμπία, Κνωσός), τώρα το πρότυπο του μαζικού τουρισμού που ακολούθησε για πρώτη φορά εστίασε στο δίπολο «ιστορία-τοπίο». Την ίδια περίοδο ξεκίνησαν να κατασκευάζονται και οι κατάλληλες υποδομές ώστε να μπορέσουν να υποστηρίξουν την τουριστική κίνηση και τα τουριστικά τοπία ήταν αυτά που οδήγησαν τελικά στην ανακατασκευή της χώρας μεταπολεμικά. (Αίσωπος, 2015)

Ο Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού (ΕΟΤ) από τα πρώτα μεταπολεμικά χρόνια, μαζί με άλλους δημόσιους οργανισμούς, συνέβαλε στον εξωραϊσμό πολιτιστικών χώρων (Βλάχος, 2016), συντονίζοντας παράλληλα και την προσπάθεια ανάδειξης των στοιχείων της καθημερινής ζωής μέσω της τουριστικής εμπειρίας.

Η ευρύτερη στροφή στην ανάπτυξη του τριτογενούς τομέα παραγωγής και την ανεύρεση νέων επενδυτικών διεξόδων διεθνώς συντέλεσε στην αντιμετώπιση του τουρισμού ως ανταγωνιστική οικονομική δραστηριότητα και ως μέσο άντλησης συναλλάγματος. Στο πλαίσιο αυτό, η κρατική πολιτική προσανατολίστηκε σε πιο παρεμβατικές μεθόδους τουριστικής ανάπτυξης. Τότε ξεκίνησε και η πιο εστιασμένη προσπάθεια προώθησης των τουριστικών προϊόντων της χώρας στην αγορά του εξωτερικού (Πούλιος & Τουλούπα, 2015).

Τις επόμενες δεκαετίες, το τουριστικό ενδιαφέρον στράφηκε προς τις νησιωτικές και παράκτιες περιοχές, κοντά σε σημεία πολιτιστικού ενδιαφέροντος, τοπία φυσικού κάλλους, κόμβους και δίκτυα μεταφορών και η τουριστικές μετακινήσεις επηρεάστηκαν άμεσα από τις επενδυτικές επιλογές ιδιωτών. (Καλοκάρδου & Κραντονέλλης, 2013)

Μέχρι και το τέλος της δεκαετίας του '90, το πρότυπο «Sun-Sand-Sea» κυριάρχησε για τον μαζικό τουρισμό στη χώρα μας (Τσελεμέγκου, 2016). Οι επισκέπτες αναζητούσαν την ξεκούραση στις παραλίες, το λεγόμενο «sunlust», και λιγότερο στους φυσικούς και πολιτιστικούς πόρους της χώρας (Βλάσση, 2016). Έτσι αναπτύχθηκε ο παραθαλάσσιος

παραθεριστικός τουρισμός, σε εστιασμένους προορισμούς των οποίων η τοπική παραγωγή ξεκίνησε να εξαρτάται άμεσα από την τουριστική κίνηση.

Τα τελευταία χρόνια παρατηρείται μια παγκόσμια τάση αναζήτησης νέων μοντέλων ανάπτυξης της τουριστικής δραστηριότητας με περισσότερο εξειδικευμένους στόχους μετακίνησης.

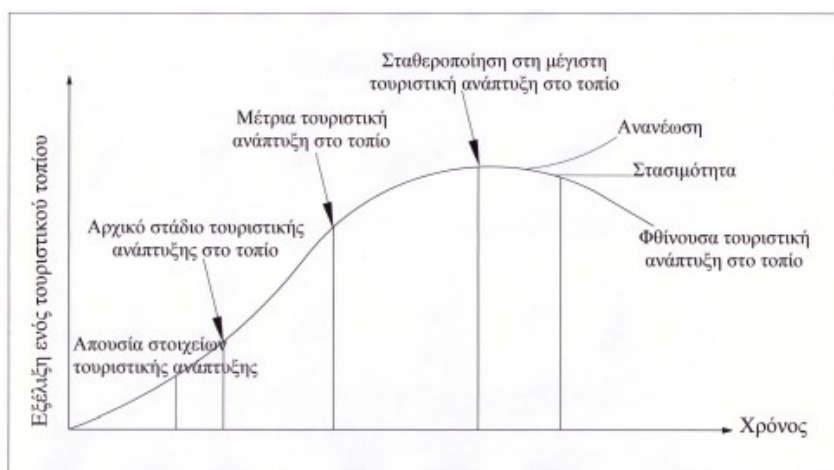
Η πρόσφατη οικονομική κρίση έφερε τον κλάδο του τουρισμού αντιμέτωπο με την πρόκληση της προσπάθειας αναδιάρθρωσης του παραγωγικού μοντέλου. Ο τουρισμός θεωρήθηκε ως μοχλός εξόδου από την κρίση και ταυτόχρονα κλήθηκε να αντιμετωπίσει και να υπερβεί τα εμπόδια της πανδημίας που περιόρισαν σημαντικά τις μετακινήσεις των πολιτών παγκοσμίως.

Μετά την περίοδο της οικονομικής κρίσης και της πανδημίας η τουριστική ζήτηση έχει αλλάξει και πάλι και τα μοντέλα φιλοξενίας καλούνται να την ακολουθήσουν για μια ακόμα φορά προς μια κατεύθυνση που ακόμα διαμορφώνεται. Με μειωμένους φυσικούς και οικονομικούς πόρους οι αξίες και οι προτεραιότητες επανακαθορίζονται και η σχέση με το φυσικό τοπίο επανεξετάζεται. Ο τουρισμός μέσα από τη μαζικότητα του μπορεί να ορίσει τις νέες κατευθύνσεις και να αναδιαμορφώσει ξανά την ταυτότητα της χώρας.

2.3 Τουριστικά τοπία

Τουριστικά τοπία χαρακτηρίζονται τα φυσικά αλλά και τα ανθρωπογενή τοπία, που έχουν διαμορφωθεί για να αξιοποιηθούν τουριστικά. Αναφερόμαστε στα τουριστικά τοπία όταν στη χρήση γης μιας γεωγραφικής περιοχής επικρατεί η τουριστική δραστηριότητα. Έτσι η μεγάλη ανοικοδόμηση, η εξάπλωση των υποδομών και η αστικοποίηση λόγω του τουρισμού αποτελεί κύριο γνώρισμα του τουριστικού τοπίου, στο οποίο παρατηρείται τελικά αλλοίωση της ταυτότητάς του. (Γκόλτσιου, 2007)

Αντίθετα τα «τοπία τουρισμού» αποτελούν εκ του φυσικού τους πόλο έλξης για τον τομέα του τουρισμού και δεν εμπεριέχουν την έννοια της τεχνητής διαμόρφωσης. Προκύπτει έτσι ότι ένα τοπίο τουρισμού μπορεί σταδιακά με το χρόνο να μετατραπεί σε τουριστικό τοπίο ανάλογα με την τουριστική κίνηση.



Σχήμα 1. Υποθετικός κύκλος ζωής παραθεριστικού κέντρου.

(Πηγή: Γκόλτσιου, 2007)

Σύμφωνα με το παραπάνω διάγραμμα, πριν από την εμφάνιση του τουρισμού, το τοπίο διατηρούσε τα στοιχεία που συγκροτούσαν την αρχική ταυτότητά του. Με την εμφάνιση του τουριστικής κίνησης στην περιοχή, ο χαρακτήρας και η ταυτότητα αρχίζουν να μετασχηματίζονται ανάλογα με την πορεία της τουριστικής δραστηριότητας. Σταδιακά στο χρόνο, το τουριστικό τοπίο μετασχηματίζεται και σε αυτό κυριαρχούν πλέον οι τουριστικές δραστηριότητες. Αυτό το τοπίο στο μέλλον έχει πολύ συγκεκριμένο πλαίσιο ανάπτυξης. Είτε θα παραμείνει στην τωρινή του κατάσταση δηλαδή σε πλήρη στασιμότητα, είτε θα ανανεωθεί και θα εξελιχθεί εφόσον οι συνθήκες το επιτρέψουν είτε ολοένα θα φθίνει η πορεία της τουριστικής του ανάπτυξης, καταλήγοντας σε εγκατάλειψη του.

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι τα τουριστικά τοπία βρίσκονται σε μια συνεχή μεταβολή των χαρακτηριστικών τους που προκύπτει ως αποτέλεσμα του συσχετισμού των επισκεπτών τους με αυτά. Αυτό που έχει ιδιαίτερη σημασία εδώ όπως τονίζεται και από τους Golledge and Stimson (1997) είναι ότι για τον τουρισμό το τοπίο «υπάρχει» για και διαμέσου του παρατηρητή.

Τα τουριστικά τοπία είναι τελικά ένα αποτέλεσμα κοινωνικό- πολιτισμικών διεργασιών οι οποίες οδηγούν κατά καιρούς στη δόμηση και στην κατανάλωση τους ανάλογα με τις εκάστοτε ανάγκες των κοινωνιών. (Terkenli T. , 2000)

Οι εν λόγω περιοχές μπορούν να αναλυθούν και να διακριθούν σύμφωνα με την κοινοτυπία τους σε σχέση με τα καθημερινά τοπία του οικιακού και εργασιακού χώρου, την καινοτομία, την πολιτισμική τους ταυτότητα ή την εξωτικότητα τους, την ιστορική τους αξία, τη

γεωγραφία του ταξιδιού (τοπία ταξιδιού σε σχέση με τοπία προορισμού), τον χρονικό τους προσδιορισμό (τοπία ως εικόνες πριν το ταξίδι, τοπία ως μνήμες μετά το ταξίδι, τοπία ως εντυπώσεις κατά τη διάρκεια του ταξιδιού), τα θεματικά ή τυπολογικά τους χαρακτηριστικά (παράκτια, αστικά, ορεινά, αγροτικά, αρχαιολογικά), τις προτιμήσεις των τουριστών ή και τον τρόπο προώθησης ή κατανάλωσης του τοπίου (Τσάρτας, 1996)

Ο τρόπος όμως που τελικά δομείται ένα τουριστικό τοπίο καθώς και η ταχύτητα με την οποία συμβαίνει αυτό είναι στοιχεία άμεσα συνδεδεμένα με την τουριστική ανάπτυξη. Η τελευταία έχει ταυτιστεί με την ελκυστικότητα ενός προορισμού που αποτελείται από φυσικά και ανθρωπογενή στοιχεία. Τέτοια στοιχεία είναι οι υποδομές διαμονής και σίτισης, τα στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος, τα δίκτυα (κίνησης, ύδρευσης κλπ) και το τοπίο ως σύνολο. (Γκόλτσιου, 2007)

Η τουριστική ανάπτυξη με τη σειρά της φέρει ειδικά χαρακτηριστικά τα οποία επηρεάζονται από μια σειρά παραμέτρων. Τέτοιοι παράμετροι σύμφωνα με τους Κοκκώση και Τσάρτα (2001) είναι οι τουριστικοί πόροι της χώρας ή της περιοχής, τα χαρακτηριστικά της τουριστικής ζήτησης, οι φορείς, οι οργανισμοί και οι κοινωνικο-επαγγελματικές ομάδες που εμπλέκονται στη διαδικασία της τουριστικής ανάπτυξης, η τουριστική πολιτική (διεθνής, εθνική, τοπική) και οι τουριστικές επιχειρήσεις.

Αυτοί οι παράγοντες μας βοηθούν να κατανοήσουμε πιο σφαιρικά την τουριστική ανάπτυξη. Θέλοντας να εστιάσουμε στην χωρική υπόσταση και επιρροή της τουριστικής ανάπτυξης που αποτελούν κύριο ενδιαφέρον για την συγκεκριμένη έρευνα θα μελετήσουμε αναλυτικότερα παράγοντες σχετικούς με την τουριστική ζήτηση και την προσφορά καθώς και συνολικά την έννοια της τουριστικής εικόνας ως επικρατέστερα μέσα για την ανάπτυξη του τουριστικού τοπίου.

Πιο συγκριμένα, η τουριστική ζήτηση από οικονομικής άποψης αντιπροσωπεύει την ποσότητα των τουριστικών αγαθών και υπηρεσιών που καταναλώνουν οι τουρίστες μια συγκεκριμένη χρονική περίοδο. Οι τουριστικές μετακινήσεις υπαγορεύονται από τη ζήτηση και προσδιορίζονται από πληθώρα οικονομικών και φυσικών παραγόντων, όπως το εισόδημα ή οι τιμές των τουριστικών υπηρεσιών. (Βαρβαρέσος Σ., 1998)

Παράμετροι που διαμορφώνουν την τουριστική ζήτηση σε ένα γενικότερο πλαίσιο μπορεί να είναι, οι γνωστές τάσεις σε διεθνές επίπεδο, τα ειδικά προσωπικά κίνητρα των

τουριστών, η διαφήμιση, η γεωγραφική θέση, το μάρκετινγκ και οι γενικότερες συγκυρίες των σχέσεων των χωρών υποδοχής ή αποστολής τουριστών. (Κοκκώσης & Τσάρτας, 2001)

Η τουριστική προσφορά αφορά ουσιαστικά το τουριστικό προϊόν μιας περιοχής. Ως τουριστικό προϊόν «ορίζεται ένα ιδιόμορφο σύνολο υλικών και άυλων αγαθών που αποτελείται από φυσικούς, πολιτιστικούς, ανθρωπογενείς πόρους, αξιοθέατα, ξενοδοχεία, εγκαταστάσεις, υπηρεσίες, φορείς ψυχαγωγίας και δραστηριότητες που διαμορφώνουν μία συνολική εμπειρία για τον επισκέπτη-πελάτη. Το τουριστικό προϊόν κοστολογείται και πωλείται μέσω των καναλιών διανομής και έχει κύκλο ζωής» (UNWTO, 2021). Το τουριστικό προϊόν είναι σταθερό και δεν μεταφέρεται, γεγονός που αναγκάζει τους πελάτες να μεταφερθούν οι ίδιοι για να το αποκτήσουν. Η κατανάλωσή του γίνεται στο χώρο παραγωγής του και τη στιγμή που παράγεται, δεν υπάρχει δηλαδή η δυνατότητα αποθήκευσης του ενώ παράλληλα είναι ευαίσθητο σε φυσικούς κινδύνους και εμπόλεμες καταστάσεις.

Η τουριστική προσφορά όπως αναφέρθηκε παραπάνω, ως έννοια είναι πολύ δύσκολο να προσδιοριστεί καθώς από την μία ο τουρισμός και οι πτυχές του γενικότερα έχουν ένα πολύ ευρύ πεδίο αναφοράς και από την άλλη η αυξανόμενη ανάπτυξη εξατομικευμένων αναγκών έχει οδηγήσει στην διαμόρφωση νέων μορφών τουρισμού και την επανεξέταση νέων τουριστικών προϊόντων. Οικονομικά η «προσφορά» ορίζεται ως η ποσότητα των αγαθών και των υπηρεσιών που μπορεί να δοθεί στην αγορά σε μια συγκεκριμένη στιγμή. Έτσι η τουριστική προσφορά αποτελεί το σύνολο των αγαθών και των υπηρεσιών που παρέχονται στους καταναλωτές για την ικανοποίηση των τουριστικών τους αναγκών (Βαρβαρέσος Σ., 1998).

Όσον αφορά την υπόσταση της στο χώρο, η τουριστική προσφορά διακρίνεται σε δυο κατηγορίες. Στην πρώτη κατηγορία είναι τα στοιχεία εκείνα μιας περιοχής που δεν έχουν απαραίτητα σχέση με δραστηριότητες που αφορούν τον τουρισμό αλλά επιδρούν άμεσα σε αυτές λόγω των ιδιοτήτων τους. Τέτοια παραδείγματα αποτελούν το κλίμα, οι ακτές το τοπίο κ.α. Η δεύτερη κατηγορία αφορά τις εγκαταστάσεις και τον ανθρωπογενή εξοπλισμό γενικότερα όπως είναι τα καταλύματα, οι εγκαταστάσεις αναψυχής ή υπηρεσιών κλπ. (Κομίλης, 1986)

Προχωρώντας στην τουριστική εικόνα θα αναπτύξουμε την εικόνα ενός τόπου. Η τελευταία αφορά όλες τις παραστάσεις και τις μορφές που αποτυπώνονται στο μυαλό μας από ένα

μέρος και περιλαμβάνουν τον δομημένο χώρο, τα υλικά καθώς και τα συναισθήματα τα οποία μπορεί να συνδέονται με τον τόπο αυτόν. Τα παραπάνω θα μπορούσαμε να πούμε ότι συγκροτούν τελικά και την ταυτότητα του τόπου (Μεταξάς, 2002). Η τουριστική εικόνα σχετίζεται άμεσα με το μάρκετινγκ και την ταυτότητα ενός τόπου τα οποία καθορίζουν σημαντικά τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του. Είναι σημαντικό να αναγνωριστεί η τουριστική εικόνα ως βασικό χαρακτηριστικό της τουριστικής ανάπτυξης, το οποίο διαμορφώνει την διάρθρωση της στο χώρο. Και αυτό γιατί, αφενός διαμορφώνεται από το τουριστικό προϊόν ενός τόπου και περιλαμβάνει πόρους-προϊόντα τουριστικής έλξης, αλλά και τουριστικές εγκαταστάσεις, εξοπλισμούς, υποδομές μεταφορών πληροφόρησης κλπ. και αφετέρου επειδή η εικόνα πολλές φορές επικαλείται το τουριστικό τοπίο, το οποίο βασίζεται στο χώρο (Δέφνερ, Καραχάλης, & Μεταξάς, 2012).

Η τουριστική εικόνα είναι συνεπώς σε μεγάλο βαθμό υποκειμενική και αν και διαθέτει κάποια αντικειμενικά στοιχεία τις περισσότερες φορές δεν αποτελεί μια πραγματικότητα. Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι το γεγονός ότι σε πολλές τουριστικές περιοχές οι επισκέπτες αποκτούν μια ειδυλλιακή πλασματική εικόνα για τον τόπο, η οποία διαφέρει κατά πολύ από εκείνη των μόνιμων κατοίκων. Οι τελευταίοι αντιλαμβάνονται τον ίδιο τόπο αλλοιωμένο και επηρεασμένο αρνητικά από την τουριστική κίνηση. Το φαινόμενο αυτό της απόκλισης μεταξύ της τουριστικής εικόνας και της πραγματικότητας εντείνεται σε περιοχές με ευαίσθητα περιβαλλοντικά στοιχεία στις οποίες η τουριστική εικόνα θα πρέπει να αντανακλά τις ανάγκες για προστασία και έλξη των επισκεπτών ταυτόχρονα.

2.4 Το τουριστικό παράδοξο

Τη δεκαετία του 1960 ξεκίνησαν οι πρώτες αναφορές στις επιπτώσεις του τουρισμού στα τουριστικά τοπία και διατυπώθηκε για πρώτη φορά από τον Α. Καλίνσκη (1967) η ιδέα του «τουριστικού παράδοξου». Αναφερόταν ουσιαστικά στην τάση των τουριστικών προορισμών να χάνουν σταδιακά τα πολιτισμικά, περιβαλλοντικά και κοινωνικά χαρακτηριστικά που τους καθιστούσαν μέχρι πρότινος πόλους έλξης.

Μια δεκαετία νωρίτερα ο πρωτοπόρος ερευνητής για τον τουρισμό Dean MacCannell (1999) διατύπωσε τη θεωρία της «διαλεκτικής της αυθεντικότητας», σύμφωνα με την οποία

ο τουρισμός βεβήλωνε σταδιακά νοηματικά τις τουριστικές περιοχές και μετασχημάτιζε τις κοινωνίες υποδοχής.

Όλα εκείνα τα στοιχεία που συγκρότησαν αρχικά την ταυτότητα του τόπου και κατέστησαν τον προορισμό μοναδικό όπως η γεωγραφική θέση, το φυσικό τοπίο και η πολιτιστική κληρονομιά μετασχηματίζονται προκειμένου να επιτελέσουν τον σκοπό τους, που δεν είναι άλλος από το να κάνουν τον προορισμό περισσότερο ελκυστικό.

Με το τουριστικό βλέμμα⁴ στραμμένο πάνω τους, τα τουριστικά τοπία καλούνται να ανταποκριθούν στις προσδοκίες των επισκεπτών τους και εξελίσσονται με δύο ταχύτητες. Ο χαρακτήρας και η εικόνας τους σκηνοθετούνται και παρουσιάζονται στους τουρίστες στις περιοχές που βρίσκονται «μπροστά» από την τουριστική σκηνή δίνοντας την εντύπωση της αυθεντικής εμπειρίας. Ταυτόχρονα οι περιοχές «πίσω» από τη σκηνή ανήκουν στους κατοίκους που βιώνουν την αλλοτρίωση της πραγματικότητας και την κυριαρχία του φαντασιακού.

Γίνεται λοιπόν αντιληπτό, ότι ο τουρισμός, ως πολυσύνθετο φαινόμενο που συνδέεται άμεσα με πολλές οικονομικές δραστηριότητες, επηρεάζει τις περιοχές στις οποίες εμφανίζεται και λόγω της δυναμικότητάς του μπορεί να μετασχηματίσει τα τουριστικά τοπία θετικά ή αρνητικά, άμεσα ή έμμεσα.

Κατά κύριο λόγο θα λέγαμε ότι δεν είναι η ίδια η τουριστική δραστηριότητα που προξενεί επιπτώσεις σε μια περιοχή αλλά η κακή διαχείριση και η ανεξέλεγκτη ανάπτυξη της. Ταυτόχρονα η εποχικότητα του φαινομένου οδηγεί, όπως είναι λογικό, σε εποχικές φορτίσεις των δικτύων μεταφοράς και των υποδομών με αποτέλεσμα να υπάρχουν αθροιστικές επιπτώσεις που εντείνονται κατά συγκεκριμένα χρονικά διαστήματα. (Γκόλτσιου, 2007)

Η ισχυρή τάση εμπορευματοποίησης των φυσικών, πολιτιστικών και κοινωνικών πόρων αντανακλάται στις κοινωνίες υποδοχής και τις αναδιαμορφώνει. Η ταυτότητα των τοπικών κοινωνιών αλλάζει με τους έντονους ρυθμούς ανάπτυξης και την αέναη αναζήτηση του τουριστικού βλέμματος.

Η ανάπτυξη του μαζικού ή οργανωμένου τουρισμού αποτέλεσε την απαρχή της παραπάνω λανθασμένης διαχείρισης. Οι λόγοι που συνέβη αυτό ήταν κατά κύριο λόγο η άγνοια της

⁴ Βλ. Urry, J., & Larsen, J. (2011). *The Tourist Gaze 3.0*. London: Sage.

πραγματικής υπόστασης και της δυναμικής της τουριστικής κίνησης, η αδυναμία κατανόησης και πρόβλεψης των επιπτώσεων του φαινομένου και συνεπώς η απουσία ολοκληρωμένου σχεδίου διαχείρισης. (Κομίλης, 2007)

Σε μια προσπάθεια γενικότερης ανασυγκρότησης της χώρας μεταπολεμικά θα έλεγε κανείς ότι η τουριστική αξιοποίηση των φυσικών τοπίων υπήρξε το κύριο όχημα εκμοντερνισμού και παραγωγής κέρδους. Η παρουσίαση του πάντα λαμπερού ήλιου, της γαλάζιας θάλασσας, των λευκών κυκλαδίτικων σπιτιών και των φιλόξενων κατοίκων προωθούσε μια χώρα- προορισμό, προϊόν του φαντασιακού, που τελικά κατέληξε να καταναλώνει το φυσικό τοπίο.

Ο ολοκληρωμένος σχεδιασμός της τουριστικής ανάπτυξης μπορεί να ωφελήσει το τοπίο της ευρύτερης περιοχής στην οποία θα συντελεστεί. Η συγκέντρωση των τουριστικών δραστηριοτήτων σε έναν οργανωμένο χώρο με συγκεκριμένους όρους και περιορισμούς υποστηρίζεται ότι συμβάλλει στην ανάδειξη και ενδυνάμωση της ταυτότητας του τοπίου.

Ωστόσο το τουριστικό τοπίο, φυσικό ή ανθρωπογενές, έχει διαμορφωθεί αποκλειστικά για την εξυπηρέτηση των τουριστικών δραστηριοτήτων, οι οποίες έχουν επικρατήσει στο έδαφος και στην αισθητική της περιοχής και έχουν υπάρξει πηγή πολλών προβληματισμών για την ωφέλεια του τουρισμού. Από την ανάπτυξη της τουριστικής δραστηριότητας αναδύονται πολλές ευκαιρίες αλλά και προβλήματα για τις τοπικές κοινωνίες.

Συνοψίζοντας, μέχρι στιγμής εξετάσαμε πως ο τουρισμός μπορεί να συμβάλει πολύ θετικά στην ανάπτυξη ενός τόπου, μπορεί να συνεισφέρει στην οικονομική ανάπτυξη και την δημιουργία θέσεων εργασίας σε τοπικό επίπεδο, να προωθήσει την κουλτούρα μεταξύ διαφορετικών πολιτισμών, και να αναδείξει τους τοπικούς πόρους και τις παραδόσεις. Ωστόσο όπως είδαμε παραπάνω τα τουριστικά τοπία μπορούν να προκαλέσουν τον κατακερματισμό του χώρου και την ομογενοποίηση των στοιχείων του με αποτέλεσμα την αλλοίωση της τοπικής ταυτότητας (Antrop, 1998; Terkenli T. , 2002). Όταν τελικά ο τουρισμός εξουσιάζει τις χρήσεις του εδάφους, αναφερόμαστε σε τουριστικά τοπία, τα οποία παρεμβαίνουν τελικά αρνητικά στο τοπίο, στην κοινωνία, την οικονομία και την τοπική κουλτούρα. Ειδικότερα στην περίπτωση ανάπτυξης τουριστικών τοπίων, οι πιέσεις στους φυσικούς πόρους είναι σημαντικές και άνισα κατανομημένες στο άνοιγμα του χρόνου, γεγονός που έχει αρνητικές επιπτώσεις τόσο σε περιβαλλοντικό όσο και σε οικονομικό επίπεδο.

3. Ο χωρικός σχεδιασμός του τουρισμού στην ελληνική πραγματικότητα

3.1 Πολεοδομικά και χωροταξικά εργαλεία

3.1.1 Βασικές έννοιες

Ο χωρικός σχεδιασμός μπορεί να περιγράψει τόσο σε σχέση με τον πολεοδομικό σχεδιασμό όσο και με τον χωροταξικό, και ταυτόχρονα χρησιμοποιεί εργαλεία και από την οικονομία, την κοινωνιολογία, τη γεωγραφία, την κοινωνική γεωγραφία κ.α.

Η εννοιολογική σημασία του χωρικού σχεδιασμού εμπεριέχει και προϋποθέτει την αρχή της βιώσιμης ή αειφόρου ανάπτυξης η οποία κατοχυρώθηκε συνταγματικά με την αναθεώρηση του άρθρου 24 του Συντάγματος. Η αρχή της βιώσιμης ανάπτυξης εμπεριέχει στα συστατικά της στοιχεία με την ίδια βαρύτητα και σημασία πέρα από τον περιβαλλοντικό παράγοντα, και τον κοινωνικό και τον οικονομικό καθώς όλα μαζί αλληλοεπιδρούν ώστε να συγκροτηθεί ένα ολοκληρωμένο αναπτυξιακό πρότυπο.

Ο χωρικός σχεδιασμός, στοχεύει στην εξασφάλιση της βιωσιμότητας και στη διαχείριση των χωροκοινωνικών συστημάτων (Γουργιώτης, 2014). Το χωρικό υπόβαθρο δεν περιορίζεται μόνο στα φυσικά στοιχεία, αλλά περιλαμβάνει και την πολιτιστική πτυχή. Αναπτύσσονται συνεπώς σχέσεις μεταξύ του φυσικού περιβάλλοντος και των σύγχρονων τεχνολογικών δυνατοτήτων, καθώς και σχέσεις κατασκευής και εκφοράς εικόνας, που διαμορφώνουν ένα ευρύ φάσμα κοινωνικών και χωρικών δυναμικών. Στα πλαίσια της συγκεκριμένης έρευνας και εστιάζοντας στο τοπίο, αντιλαμβανόμαστε άμεσα την ανάγκη να συμπεριλαμβάνεται το τοπίο στην διαδικασία του χωρικού σχεδιασμού.

Μιλώντας για τα συστήματα και τα εργαλεία παραγωγής χώρου σε μεγάλη κλίμακα θα πρέπει να αναφερθούμε χωριστά στον πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό.

Μετά το τέλος του 2ου Παγκοσμίου Πολέμου, στα μέσα του 20ου αι., εμφανίστηκε διεθνώς ο κλάδος της χωροταξίας με αντικείμενο το σχεδιασμό και την οργάνωση των περιοχών που εντάσσονται σε μια κλίμακα μεγαλύτερη από αυτή των πόλεων και των οικισμών.

Η οργάνωση των πόλεων και των οικισμών αποτελεί αντικείμενο της πολεοδομίας, της επιστήμης που ξεκίνησε να εμφανίζεται στα μέσα του 19ου αι. και άνθισε στις αρχές του

20 αι. το ενδιαφέρον των κοινωνιών τότε επικεντρώθηκε στη δημόσια υγεία και ασφάλεια και είχε ως αποτέλεσμα την ανάπτυξη του πεδίου της πολεοδομίας.

Την περίοδο εκείνη ξεκίνησαν να εμφανίζονται πρωτόγνωρα προβλήματα που σχετίζονταν με τη χωρική οργάνωση των αστικών και εξωαστικών περιοχών και κατέδειξαν την ανάγκη λήψης συνολικών μέτρων διαχείρισης. Και τούτο γιατί, ο πληθυσμός μετακινήθηκε από τις αγροτικές περιοχές στις αστικές ασκώντας πιέσεις και αλλαγές στον τρόπο κατανομής των φυσικών πόρων και των οικονομικών δραστηριοτήτων και ταυτόχρονα ξεκίνησε να παρατηρείται ανάπτυξη των δικτύων υποδομών και των οδικών αξόνων. Για την αντιμετώπιση των εν λόγω προβλημάτων σε πολλές ώρες της Ευρώπης διαμορφώθηκαν νέες πολιτικές για τον χωρικό σχεδιασμό σε τοπικό, περιφερειακό και εθνικό επίπεδο. (Αγρίου, 2021)

Πιο συγκεκριμένα στην Ελλάδα η πολεοδομία εμφανίστηκε κατά τον 19^ο αι. και έλαβε τα σημερινά της χαρακτηριστικά από την περίοδο του Μεσοπολέμου και έπειτα. Η χωροταξία έκανε την εμφάνισή της κάποια χρόνια αργότερα και συγκεκριμένα τη δεκαετία του 1960 και συγκροτήθηκε θεσμικά και επαγγελματικά την περίοδο της Μεταπολίτευσης.

3.1.2 Θεσμικό πλαίσιο

Η διαχρονική εξέλιξη του χωρικού σχεδιασμού στην Ελλάδα ξεκίνησε με την εφαρμογή κανόνων δόμησης για κάθε ιδιοκτησία, συνεχίστηκε με την ένταξη του πολεοδομικού σχεδιασμού και ολοκληρώθηκε πολύ πρόσφατα με την εφαρμογή χωροταξικών σχεδίων σε επίπεδο περιφερειακού και εθνικού επιπέδου.

Μέχρι και τις αρχές της δεκαετίας του 1920 δεν ήταν διακριτά τα όρια μεταξύ πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού. Η κυρίαρχη ανάγκη της εποχής ήταν να στεγαστούν οι πολίτες στα αστικά κέντρα και να διαχωριστούν οι δημόσιες με τις ιδιωτικές ιδιοκτησίες. από εκείνη την εποχή ξεκίνησαν να υπάρχουν τα πρώτα δείγματα στοιχειώδους αστικής υποδομής έπειτα και από τη συγκρότηση της πολεοδομίας ως ξεχωριστή επιστήμη. Η πρώτη προσπάθεια για ολοκληρωμένη νομοθετική ρύθμιση του χώρου και για το σχεδιασμό των πόλεων έγινε με το νομοθετικό διάταγμα (Ν.Δ.) της 17.07.1923/16.08.1923 (ΦΕΚ 228/ Α / 16.08.1923) «Περί Σχεδίων Πόλεων, Κωμών και Συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών». (Αγρίου, 2021)

Σύμφωνα με το παραπάνω διάταγμα, ο ελληνικός χώρος διαχωρίστηκε νομοθετικά σε τρεις κατηγορίες. Αυτές ήταν:

- Οι περιοχές εντός σχεδίου πόλεως, για τις οποίες υπήρχε εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και υπάγονταν στο πεδίο ρύθμισης του διατάγματος του 1923.
- Οι οικισμοί προ του 1923, δηλαδή εκείνες οι περιοχές που προϋπήρχαν του διατάγματος και δεν είχαν εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως. Για τις περιοχές αυτές υπήρχε ανεξάρτητο νομοθετικό καθεστώς διαφορετικό του διατάγματος.
- Και τέλος, οι περιοχές «εκτός σχεδίου πόλεως», δηλαδή οι περιοχές που δεν εμπίπτουν σε καμία από τις παραπάνω κατηγορίες.

Μετά και τη δημοσίευση του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού (Γ.Ο.Κ.) του 1929, μπορούμε να πούμε ότι υπήρξε το πρώτο ολοκληρωμένο νομοθετικό πλαίσιο για την πολεοδομία της χώρας, που έγινε μετά την έλευση των προσφύγων από την Μικρασιατική καταστροφή.

Η μαζική μεταφορά του πληθυσμού προς τα αστικά κέντρα και η εγκατάλειψη της υπαίθρου λόγω και του εμφυλίου δημιούργησε νέες ανάγκες για τη διάρθρωση του χώρου σε εθνικό επίπεδο. Ο χωρικός σχεδιασμός προσπάθησε να ανασυντάξει το κράτος μετά τις καταστροφές του πολέμου και σε συνδυασμό με την εφαρμογή του σχεδίου Μάρσαλ τη δεκαετία του 1950 έγινε προσπάθεια ενοποίησης της χώρας με την κατασκευή βασικών υποδομών. Προς τα τέλη της δεκαετίας του 1960 άρχισε να γίνεται εμφανής η ανάγκη για χωροταξικές μεταρρυθμίσεις, αλλά οι προσπάθειες αποκόπηκαν με την επιβολή της δικτατορίας. Από το νομοθετικό διάταγμα του 1923 μέχρι και την πτώση της δικτατορίας το 1974, οι αλλαγές στα συστήματα χωρικού σχεδιασμού ήταν περιορισμένες και συνδυασμένες με επενδυτικά συμφέροντα. Το νομοθετικό έργο της περιόδου περιορίστηκε στα προγράμματα στεγαστικής αποκατάστασης που αποσκοπούσαν στην κάλυψη των αναγκών στέγασης των προσφύγων και στη δημιουργία βιομηχανικών περιοχών για την εκβιομηχάνιση της χώρας. (Αγρίου, 2021)

Την περίοδο της μεταπολίτευσης έγιναν προσπάθειες μεταρρύθμισης του εθνικού συστήματος χωρικού σχεδιασμού. Με το Σύνταγμα του 1975 εισήχθησαν οι έννοιες της χωροταξίας, του χωρικού σχεδιασμού και της βιώσιμης ανάπτυξης και τη δεκαετία του 1980 ιδρύθηκε το Υπουργείο Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος. Στο επόμενο διάστημα

ξεκίνησε η Επιχείρηση Πολεοδομική Ανασυγκρότηση (1982-1984) και ψηφίστηκε ο νέος οικιστικός νόμος Ν.1337/1983.

Μετά από την επί σειρά ετών καταπάτηση του φυσικού τοπίου αναπτύχθηκαν ορισμένα θεσμικά εργαλεία για τον έλεγχο της αστικής εξάπλωσης και τη διατήρησης της ταυτότητας του τοπίου. Τα εργαλεία αυτά σήμερα δεν είναι επαρκή, ωστόσο ανά τα χρόνια έχουν γίνει προσπάθειες έμμεσης παρέμβασης στην πολιτική του τοπίου αναφορικά με τη χωροταξική νομοθεσία.

Οι μέχρι σήμερα ισχύοντες Ν.2508/1997 και Ν.2742/1999 για τη βιώσιμη ανάπτυξη και τον χωρικό σχεδιασμό, αποτέλεσαν προσπάθειες εκσυγχρονισμού των συστημάτων παραγωγής χώρου. Τότε εισήχθησαν και τα δύο επίπεδα σχεδιασμού. Το πρώτο αφορά την εκπόνηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) για τον αστικό χώρο και Σχεδίου Χωροταξικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) για τις εξωαστικές περιοχές. Το δεύτερο αφορά την πολεοδομική μελέτη και την πράξη εφαρμογής, με την εισφορά σε γη και σε χρήμα ως εργαλείο εξασφάλισης κοινόχρηστων χώρων.

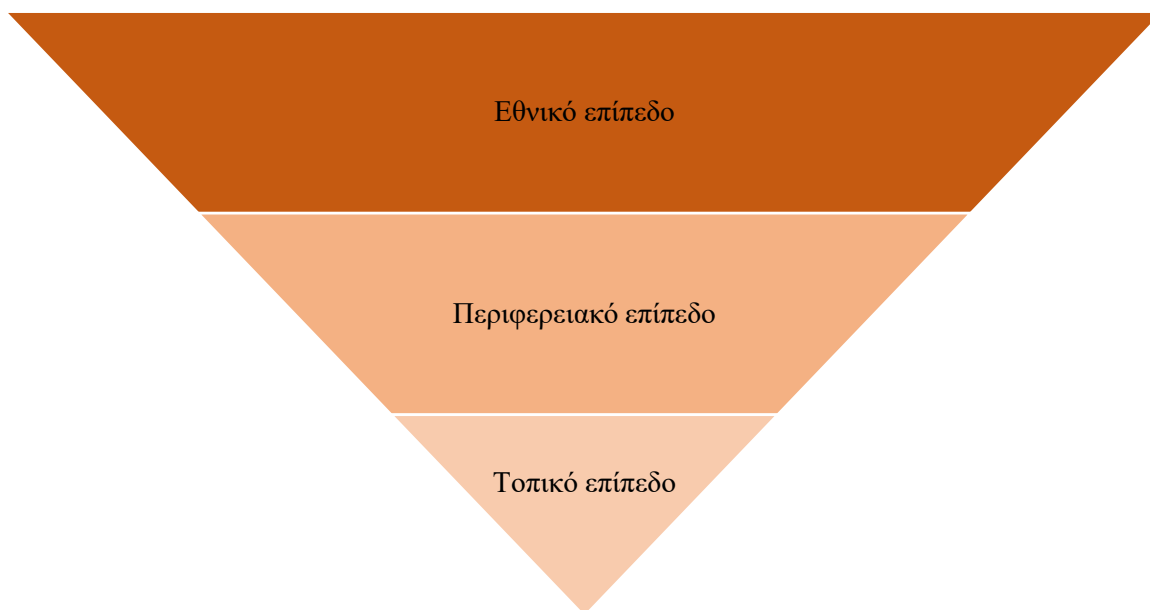
Στο διάστημα 2005-2009 εγκρίθηκαν χωροταξικά σχέδια που αφορούσαν το σύνολο της χώρας και παρείχαν γενικές κατευθύνσεις ανάπτυξης και οργάνωσης (ΓΠΧΣΑΑ) και ειδικές χωροταξικές κατευθύνσεις για συγκεκριμένους παραγωγικούς κλάδους (ΕΠΧΣΑΑ).

Από τη δεκαετία του 2010 ξεκίνησε η συστηματική αποδιάρθρωση του συστήματος χωρικού σχεδιασμού, που είχε δομηθεί τις δεκαετίες 1980 και 1990, και η οικονομική κρίση ενοχοποιήθηκε ότι αποτέλεσε τροχοπέδη της ανάπτυξης. Την ίδια περίοδο εισήχθη η έννοια του χωρικού σχεδιασμού, που διαχωρίστηκε σε στρατηγικό και ρυθμιστικό και η έννοια της Εθνικής Στρατηγικής αντικατέστησε το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού. Ο Ν.4269/2014 (ΦΕΚ Α' 142/28.06.2014) «Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση – Βιώσιμη ανάπτυξη», που τέθηκε ως προαπαιτούμενο δανειοδότησης της χώρας την περίοδο των μνημονίων, άλλαξε /καθολικά το πλαίσιο χωρικού σχεδιασμού της χώρας. Το παραπάνω καταργήθηκε με το Ν.4447/2016, ο οποίος τελικά τροποποιήθηκε με τον Ν.4759/2020 (ΦΕΚ Α' 245/09.12.2020). (Αγρίου, 2021)

Το παραπάνω νομοθετικό πλαίσιο διαμόρφωσε το πλαίσιο που διέπει το χωρικό σχεδιασμό σήμερα. Με βάση την υπάρχουσα νομοθεσία ο στρατηγικός σχεδιασμός του χώρου κατηγοριοποιείται σε τρία επίπεδα (Αγρίου, 2021) :

1. Εθνικό επίπεδο, που περιλαμβάνει :

- 1.1. Το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΓΠΧΣΑΑ), στο οποίο καθορίζονται οι βασικές στρατηγικές χωροταξικής πολιτικής, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του Ευρωπαϊκού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης.
- 1.2. Τα Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΕΠΧΣΑΑ), στα οποία προδιαγράφονται βασικές κατευθύνσεις ανά τομέα ή κλάδο παραγωγικής δραστηριότητας.
2. Περιφερειακό επίπεδο που περιλαμβάνει τα Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΠΠΧΣΑΑ), στα οποία αξιολογείται η θέση κάθε περιφέρειας σε σχέση με τον εθνικό και διεθνή χώρο.
3. Τοπικό επίπεδο (Ρυθμιστικός χωρικός – πολεοδομικός σχεδιασμός), όπου ο σχεδιασμός πραγματοποιείται με διαφορετικά εργαλεία ανάλογα με τη χωρική περιοχή αναφοράς.
Πιο συγκεκριμένα:
 - 3.1. Στο πρώτο υποπεριφερειακό επίπεδο ο σχεδιασμός γίνεται με τη χρήση χωροταξικών εργαλείων σε ειδικά ρυθμιζόμενες περιοχές, όπως είναι οι Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) και οι Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ), αλλά και με πολεοδομικά εργαλεία όπως είναι το Ρυθμιστικό Σχέδιο (ΡΣ)
 - 3.2. Σε επίπεδο δήμου τα εργαλεία είναι μόνο πολεοδομικά, όπως το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ), το Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτών Πόλεων (ΣΧΟΟΑΠ) και οι Ειδικές Χωροταξικές Μελέτες (ΕΧΜ)
 - 3.3. Σε αστικό επίπεδο και πάλι τα εργαλεία είναι πολεοδομικά. Κατά κύριο λόγο χρησιμοποιούνται οι Πολεοδομικές Μελέτες γενικού και ειδικού χαρακτήρα, οι ειδικές μελέτες που τις συνοδεύουν και οι πράξεις εφαρμογής που τις υλοποιούν.



Σχήμα 2. Επίπεδα χωροταξικού σχεδιασμού

(Πηγή: Ιδία επεξεργασία)

3.2 Η αλόγιστη κατανάλωση του αδόμητου χώρου στην Ελλάδα

3.2.1 Διάχυση προς την ύπαιθρο

Ως αδόμητος χώρος ορίζεται ο χώρος που δεν περιέχει δόμηση και αφορά τις περιαστικές και εξωαστικές περιοχές. Αποτελεί ουσιαστικά το αντίθετο του αστικού χώρου και περιλαμβάνει περιοχές κατοίκησης διαβαθμισμένης πυκνότητας.

Σύμφωνα με το γαλλικό ινστιτούτο INSEE ο αστικός χώρος είναι η κοινότητα ή το σύνολο των κοινοτήτων που καταλαμβάνουν στο έδαφος δομημένη επιφάνεια τουλάχιστον 2000 κατοίκων και τα κτίσματά της δεν έχουν απόσταση από τα γειτονικά τους μεγαλύτερη των 200 μέτρων. (Αγρίου, 2021)

Σε αντίθεση με τον αστικό χώρο, συναντάμε την ύπαιθρο ή τον εξωαστικό χώρο, που αποτελείται από το τμήμα γης που απομένει αν αφαιρέσουμε τον αστικό χώρο (Λαμπριανίδης, 2006). Πρόκειται για ένα διαρκώς μεταβαλλόμενο περιβάλλον που επηρεάζεται από γεωγραφικούς, κοινωνικούς και οικονομικούς παράγοντες, και παρουσιάζει διαφορές ανά περιοχή (Λαμπριανίδης, 2004).

Ως περιαστικός ορίζεται ο χώρος που βρίσκεται γύρω από τον αστικό ιστό και αποτελεί το πρώτο από άποψης χρόνου και έντασης πεδίο εκτόνωσης των αστικών πιέσεων. Αυτό τον καθιστά έναν χώρο αστικοποίησης, που αποτελεί το τμήμα γης μεταξύ του αστικού ιστού και της εξωαστικής περιοχής, διαμορφώνοντας μία τυπολογία χώρου με μικτά χαρακτηριστικά αστικού περιβάλλοντος και αγροτικής γης. Βασικό στοιχείο των περιαστικών περιοχών είναι οι αστικές συγκεντρώσεις χαμηλής πυκνότητας, όπου πέρα από την κατοικία συναντάμε και άλλες χρήσεις σχετικές με τις μεταφορές, το εμπόριο, την αναψυχή ή άλλες υπηρεσίες. (Κομνηνού, 2016)



Σχήμα 3. Αστικός-Περιαστικός-Εξωαστικός χώρος

(Πηγή: Ιδία επεξεργασία)

Μετά τη δεκαετία του 1980, η αστικοποίηση στην Ελλάδα ξεκίνησε να διαχέεται προς τον περιαστικό χώρο οδηγώντας στην εμφάνιση της αυθαίρετης δόμησης και των κατατμήσεων. Η ανάγκες για στέγαση και εργασία αυξάνονταν με αποτέλεσμα ο αστικός ιστός να αδυνατεί να τις καλύψει. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα την ανάπτυξη οικισμών κατά μήκος των οδικών αξόνων και την ανάπτυξη νέων μικρότερων οικισμών στην περίμετρο των πόλεων. Οι περιοχές αυτές δομήθηκαν διάσπαρτα κατά κύριο λόγο με την εκτός σχεδίου δόμηση, φέροντας χαρακτηριστικά που αργότερα προβλημάτισαν την επιστημονική κοινότητα. (Αγρίου, 2021)

Η εκτός σχεδίου δόμηση αναπτύχθηκε, εντείνοντας τη ρευστότητα των ορίων μεταξύ της αστικής και της αγροτικής γης, με σκοπό να εξυπηρετήσει τις ανάγκες στέγασης των εσωτερικών μεταναστών. Εκτός σχεδίου δόμηση θεωρούμε ότι υπάρχει σε φυσικά περιβάλλοντα που δεν προορίζονται για δόμηση και μπορούν να οικοδομηθούν μόνο από συγκεκριμένες προϋποθέσεις που ορίζονται νομοθετικά. Πιο συγκεκριμένα η αυθαίρετη εκτός σχεδίου δόμηση προκύπτει όταν γίνεται παράνομη επέμβαση στο φυσικό τοπίο χωρίς σχεδιασμό και μελέτη. Αυτή η έλλειψη σχεδιασμού και οι αναποτελεσματικοί τρόποι διαχείρισης του χώρου συμβάλουν διαρκώς ανά τα χρόνια στην ενίσχυση της αυθαίρετης δόμησης. Ωστόσο η προσπάθεια κατάργησης αυτών των παρεκκλίσεων δόμησης μέσα από νέες νομοθετικές διατάξεις δεν βοήθησε στην αναβάθμιση της σχέσης της τοπικής κοινότητας με το τοπίο αλλά άνοιξε το δρόμο για την εμπορική εκμετάλλευση του. (Αγρίου, 2021)

Η αλόγιστη κατανάλωση αδόμητου χώρου στην Ελλάδα και η άναρχη δόμηση στις περιαστικές και εξωαστικές περιοχές οδήγησαν σε πολλές περιπτώσεις στην υποβάθμιση του φυσικού τοπίου και στην αλλοίωση της ταυτότητάς του. Ταυτόχρονα οι ολοένα και αυξανόμενες ανάγκες κατανάλωσης του χώρου κατ' άτομο οδηγούν στην επιλογή βίαιων μεθόδων εξάπλωσης και οι παραδοσιακές πρακτικές διαχείρισης του χώρου εκλείπουν. Έτσι η αστική ανάπτυξη μοιάζει να είναι η κύρια αιτία για την πίεση που ασκείται στην ύπαιθρο. (Σαπουνάκης, 2014)

3.2.2 Νομοθετικές ρυθμίσεις για το τοπίο

Στη χώρα μας το τοπίο αναφέρθηκε ξεκάθαρα στη νομοθεσία και θεσμοθετήθηκε το 1950 με τον Ν. 1469/1950 (ΦΕΚ 169/Α'/07.08.1950), όπου καθορίστηκε η σημασία των Τοπίων Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους και αναγνωρίστηκε το ανθρωπογενές στοιχείο του περιβάλλοντος. Ως προστατευόμενες περιοχές θεωρήθηκαν οι τόποι φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς που ήταν κατάλληλοι για αναψυχή και συγκέντρωσαν στοιχεία που τους προσέδιδαν αισθητική αξία. Οι περιοχές αυτές μπορεί να ήταν μεμονωμένα τμήματα ή και ολόκληρες περιοχές, όπως δάση και νησιά.

Με τον Δασικό Κώδικα του Ν. 86/1969 (ΦΕΚ 7/Α/18.04.1969), που αναθεωρήθηκε με τον Ν. 996/1971 (ΦΕΚ 192/Α/1971), δόθηκε έμφαση στην προστασία του περιβάλλοντος με την εισαγωγή των εννοιών του Εθνικού Δρυμού, των Αισθητικών Δασών και του

Διατηρητέου Μνημείου της Φύσης. Η προστασία του περιβάλλοντος ορίστηκε ως Συνταγματικά προστατευόμενη αξία και κρατική υποχρέωση με το άρθρο 24 του Συντάγματος του 1975, στο οποίο κατοχυρώθηκε και ως παράγοντας που θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη στο σχεδιασμό όλων των τομέων της κρατικής δραστηριότητας.

Ιδιαίτερα σημαντική ήταν και η υπογραφή της Σύμβασης για την προστασία της παγκόσμιας φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς το 1981, σύμφωνα με την οποία το τοπίο εντάσσεται είτε στην πολιτιστική είτε στη φυσική κληρονομιά. Πέντε χρόνια αργότερα, και συγκεκριμένα με τον Ν. 1650/1986 (ΦΕΚ Α' 160/16.10.1986), εισήχθη η έννοια του οικοσυστήματος και ακολουθήθηκε μια συνολική προσέγγιση των στοιχείων που συνιστούν την κάθε περιοχή που χρήζει προστασίας.

Το κενό που υπήρξε τα επόμενα χρόνια σχετικά με τη θεσμοθέτηση των τοπίων προς προστασία και των προτάσεων διαχείρισής τους, γεφυρώθηκε με την εμφάνιση των Στρατηγικών Μελετών Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, που είχαν ως αντικείμενο τη μελέτη του τοπίου. Η προσπάθεια διαμόρφωσης χωροταξικής πολιτικής εντάθηκε με το ΓΠΧΣΑΑ του 2008, που αναφέρθηκε πρωτύτερα και συμπεριέλαβε έμμεσα το τοπίο στο πλαίσιο σχεδιασμού της υπαίθρου, χωρίς ωστόσο να τίθεται ως στόχος η προστασία του. (Κομνηνού, 2016)

Με την κύρωση της Ευρωπαϊκής Σύμβασης για το Τοπίο το 2010, ενσωματώθηκε τελικά η έννοια του τοπίου στο χωρικό σχεδιασμό με συγκεκριμένες στρατηγικές και σχέδια εφαρμογής. Πιο συγκεκριμένα, με τα ΠΠΧΣΑΑ, ξεκίνησε να λαμβάνεται υπόψη η προστασία του τοπίου σε περιφερειακό επίπεδο, με γνώμονα την Ευρωπαϊκή Σύμβαση για το Τοπίο. Σε μικρότερη κλίμακα υπάρχουν αναφορές για το τοπίο στα ΕΠΧΣΑΑ, στα οποία δίνονται κατευθύνσεις ανά κλάδο παραγωγικής δραστηριότητας και δεν υπάρχει ιδιαίτερη εξειδίκευση. Σε κάθε περιφέρεια αναγνωρίζονται οι περιοχές που είναι αξιολογής σημασίας και αυτές που είναι υποβαθμισμένες και προκύπτουν ζώνες τοπίων. Σε κάθε ζώνη τίθεται ένας στόχος και αντίστοιχα δίνονται προτάσεις για δράσεις διαχείρισης, οι οποίες ενσωματώνονται στον χωρικό σχεδιασμό. Οι παραπάνω ζώνες αφορούν τα Τοπία Διεθνούς Αξίας, τα Τοπία Εθνικής Αξίας, τα Τοπία Περιφερειακής Αξίας και τις υποβαθμισμένα Τοπία που χρειάζονται μέτρα αποκατάστασης.

Ο Ν. 1650/1986 αναθεωρήθηκε το 2011 με τον Ν. 3937/2011 (ΦΕΚ Α 60/31.3.2011) και τονίστηκε η ανάγκη προστασίας του τοπίου και η διασφάλιση της βιοποικιλότητας σε συμφωνία με τη φύση και ορίστηκαν εκ νέου οι προστατευόμενες περιοχές.

Η έρευνα και η πρακτική εφαρμογή σε ζητήματα τοπίου, έχει αρχίσει να γίνεται περισσότερο εντατική τα τελευταία χρόνια στη χώρα μας, αλλά ο σχεδιασμός και η διαχείριση του τοπίου προχωρούν αργά λόγω του ότι το τοπίο δεν έχει λάβει ακόμα τη θέση που του αρμόζει σε νομοθετικό επίπεδο. Αν και η πρόοδος είναι εμφανής, ακόμα δεν έχει καταστεί εφικτό να υπάρξει μια πιο αποτελεσματική διαδικασία προστασίας και ένταξη της έννοιας του τοπίου στη γενικότερη χωροταξική πολιτική της χώρας.

3.3 Χωρική οργάνωση του τουρισμού

3.3.1 Σχεδιασμός τουριστικής ανάπτυξης

Η τουριστική ανάπτυξη, όπως είδαμε παραπάνω, αποτελεί ένα ιδιαίτερα πολύπλοκο ζήτημα και η αντίστοιχη πολυπλοκότητα και δυσκολία αποτυπώνεται στην χωρική οργάνωσή της.

Η άμεση σύνδεση του τουρισμού και του σχεδιασμού είναι προφανής αν αναλογιστούμε ότι η τουριστική ανάπτυξη, ως ένα κοινωνικοοικονομικό φαινόμενο που επηρεάζει την οικονομία της περιοχής υποδοχής, δεν θα μπορούσε να είναι επιτυχής χωρίς οργανωμένο πλαίσιο σχεδιασμού. (Ζαχαράτος & Τσάρτας, 1999).

Μέσω του σχεδιασμού της τουριστικής ανάπτυξης, καθορίζονται οι όροι που εναρμονίζουν την εμφάνιση του φαινομένου με τις γειτονικές χρήσεις γης με στόχο τη βιώσιμη ανάπτυξη και των περιορισμό των αρνητικών επιπτώσεων. Πρόκειται ουσιαστικά για την προσπάθεια της κοινωνίας να επιτύχει το τελικό αποτέλεσμα (Κοκκώσης & Τσάρτας, 2001). Μέσω ρυθμίσεων, κανόνων και κατάλληλων έργων επιτυγχάνεται η καλύτερη δυνατή αξιοποίηση του τουριστικού προϊόντος με το μικρότερο δυνατό κόστος για την τοπική κοινωνία, την οικονομία και το φυσικό τοπίο.

Τα τελευταία χρόνια έχει δοθεί ιδιαίτερη έμφαση στον τουριστικό σχεδιασμό, κάτι που αναδεικνύει και τη σημασία του στην τουριστική ανάπτυξη και τελικά στην εθνική οικονομία.

Τα βασικά στοιχεία που επηρεάζουν τον τουριστικό σχεδιασμό έχουν άμεση σχέση με τα στοιχεία που επηρεάζουν και προσδιορίζουν τον τουρισμό, όπως τα κίνητρα των επισκεπτών, το διάστημα παραμονής, οι λόγοι επίσκεψης και η απόσταση του προορισμού από τον τόπο προέλευσης των επισκεπτών. Ανάλογα με τον τρόπο διαχείρισης και αξιοποίησης των παραπάνω στοιχείων μπορούμε να διακρίνουμε τρόπους προσέγγισης του τουριστικού σχεδιασμού, που μπορεί να αφορά ένα ολοκληρωμένο σύστημα, που σχετίζεται με τα θεσμικά στοιχεία που διέπουν την ανάπτυξη και τη διαχείριση του φαινομένου, είτε να εστιάζει στη βιώσιμη ανάπτυξη, στον μακροπρόθεσμο σχεδιασμό, ή να βασίζεται σε συμμετοχικές διαδικασίες.

Ο κάθε τύπος προσέγγισης επιλέγεται κάθε φορά ανάλογα με τη γενικότερη διοικητική οργάνωση της χώρας, τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της κάθε περιοχής, το στάδιο της τουριστικής ανάπτυξης και τους προβλεπόμενους στόχους. (Βαρβαρέσος & Σωτηριάδης, 2002)

Η διαδικασία του τουριστικού σχεδιασμού είναι αρκετά σύνθετη και ξεκινάει από την αναγνώριση και την ανάλυση του τουριστικού συστήματος και των προσδιορισμό των στόχων. Στη συνέχεια γίνεται η ανάλυση και η σύνθεση, διαμορφώνεται η γενικότερη πολιτική και οι θεσμικές υποδείξεις που οδηγούν στη συγκρότηση ενός καθολικού τουριστικού σχεδίου, το οποίο εφαρμόζεται, παρακολουθείται και αξιολογείται.

Τέλος, σύμφωνα με τους Βαρβαρέσο και Σωτηριάδη (2002) ο σχεδιασμός της τουριστικής ανάπτυξης θα πρέπει να ακολουθεί ολοκληρωμένη θεώρηση του τουρισμού ως ενιαίο σύστημα, να δημιουργεί τις κατάλληλες συγκοινωνιακές προσβάσεις, να διαμορφώνει πόλους εξυπηρέτησης και υπηρεσίες προσέλκυσης επισκεπτών, να αξιοποιεί όλες τις δυνατότητες του τουρισμού, να συμβάλλει στη διάχυση της τουριστικής ανάπτυξης από πρωτεύοντες σε δευτερεύοντες πυρήνες, να εξασφαλίζει επαρκή δίκτυα πρόσβασης και υποδομών.

3.3.2 Ευρωπαϊκό θεσμικό πλαίσιο

Η σύνδεση του τουρισμού με τη φυσική και πολιτιστική κληρονομιά της ΕΕ, έκρινε αναγκαία την καταγραφή, την παρακολούθηση και τον έλεγχο της τουριστικής δραστηριότητας, με σκοπό το συνδυασμό της οικονομικής ανάπτυξης με τη βιώσιμη ανάπτυξη.

Το 1982 παρουσιάστηκαν οι πρώτοι στόχοι της ΕΕ για τον τουρισμό που αφορούσαν την αναδιάρθρωση του χρόνου διακοπών, την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, την ανάπτυξη του τουρισμού σε μη ανεπτυγμένες περιοχές και την προώθηση ειδικών μορφών τουρισμού όπως ο κοινωνικός τουρισμός, ο πολιτιστικός τουρισμός και ο αγροτουρισμός.

Ανά τα χρόνια οι στόχοι άλλαξαν και συμπληρώθηκαν προκειμένου να ακολουθήσουν την εξέλιξη της τουριστικής δραστηριότητας.

Ιδιαίτερα σημαντική ήταν η Συνθήκη του Μάαστριχτ που υπεγράφη το 1992 και ανέφερε τη λήψη μέτρων σε διάφορους τομείς, μεταξύ των οποίων και ο τουρισμός, με σκοπό την οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη.

Η παραπάνω Συνθήκη τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τη Συνθήκη της Λισσαβόνας το 2007. Με την τελευταία θεσπίστηκαν κατευθυντήριες γραμμές και κανόνες για τη διαμόρφωση ενιαίας πολιτικής για τον τουρισμό. Πιο συγκεκριμένα στο άρθρο 195 ορίζεται η υποχρέωση της Ένωσης να προωθεί την ανταγωνιστικότητα των τουριστικών επιχειρήσεων με σκοπό την ενίσχυση των δράσεων που ακολουθούνται από τα κράτη-μέλη. Η Ένωση θα πρέπει να ενθαρρύνει τα μέλη για συνεργασία και ανταλλαγή πρακτικών και να προωθεί τη δημιουργία ευνοϊκού περιβάλλοντος για την ανάπτυξη τουριστικών επιχειρήσεων.

Η Συνθήκη της Λισσαβόνας τέθηκε σε εφαρμογή το 2009 και το 2010 εκδόθηκε Ανακοίνωση της Επιτροπής η οποία επικεντρώθηκε στη βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη με αύξηση της χρηματοδότησης για τουριστικές δράσεις και προβολή των ποιοτικών προορισμών της Ευρώπης στην παγκόσμια αγορά.

3.3.3 Εξέλιξη θεσμικού πλαισίου στην Ελλάδα

Στη χώρα μας, η ανάπτυξη και η οργάνωση των παραγωγικών δραστηριοτήτων, συμπεριλαμβανομένης και της τουριστικής δραστηριότητας, διαμορφώθηκαν μέχρι τις αρχές του 2000 χωρίς ενιαίο πλαίσιο χωροταξικού σχεδιασμού σε εθνικό επίπεδο.

Από την περίοδο του Μεσοπολέμου και για αρκετές δεκαετίες ο αρμόδιος φορέας για την εφαρμογή της τουριστικής πολιτικής ήταν ο Εθνικός Οργανισμός Τουρισμού (ΕΟΤ). Μέχρι και τα τέλη της δεκαετίας του 1970 οι τουριστικές επενδύσεις κρίθηκαν ως κινήσεις ύψιστου οικονομικού ενδιαφέροντος και ως εκ τούτου η ως τότε νομοθεσία διευκόλυνε

χωροταξικά, πολεοδομικά και οικονομικά την εγκατάσταση των μεγάλων τουριστικών μονάδων. Την ίδια περίοδο η αντιμετώπιση του τουρισμού ως δημόσιο συμφέρον οδήγησε σε μια σειρά καταπατήσεων των φυσικών και πολιτιστικών πόρων, με την εκμετάλλευση του αιγιαλού και των αρχαιολογικών χώρων και τη θέσπιση ευνοϊκών όρων δόμησης για τις τουριστικές εγκαταστάσεις. (Σαραντάκου, 2010)

Η αλόγιστη εξάπλωση των ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων στο τοπίο και η άνευ σχεδιασμού χωροθέτησή τους, οδήγησαν σε συνέπειες, τις οποίες το κράτος κλήθηκε να αντιμετωπίσει και να περιορίσει νομοθετικά. Ξεκινά έτσι τη δεκαετία του 1980 να υπάρχει ένας έλεγχος και σχεδιασμός σε μεγαλύτερη κλίμακα και πιο συνολικά. Με τον Ν.1262/1982 (ΦΕΚ 70 / Α / 1982) και τον Ν. 1892/1990 (ΦΕΚ 101 / Α / 1990) έγινε η πρώτη προσπάθεια να ελεγχθεί και να περιοριστεί η συγκέντρωση μεγάλου αριθμού τουριστικών εγκαταστάσεων σε περιοχές που δέχονταν μεγάλες πιέσεις προσέλευσης επισκεπτών. Ιδιαίτερα σημαντικό, ήταν την ίδια εποχή και το ΠΔ της 20.01.1988 (ΦΕΚ 61 / Δ / 1988) , σύμφωνα με το οποίο καθορίστηκαν διαφορετικοί όροι δόμησης για τα καταλύματα που βρίσκονταν στις εκτός σχεδίου περιοχές, κρίθηκε υποχρεωτική η ένταξη των κτηρίων στο φυσικό τοπίο και η διάσπαση των όγκων και ορίστηκε η ελάχιστη απόσταση των κτηρίων από τον αιγιαλό.

Η επόμενη δεκαετία χαρακτηρίστηκε από τη στροφή αφενός προς τις μεγαλύτερες τουριστικές μονάδες και αφετέρου προς την προστασία του φυσικού τοπίου.

Με τη θεσμοθέτηση των Περιφερειακών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΠΠΣΣΑΑ) του Ν. 2742/1999 (ΦΕΚ Α' 207 / 07.10.1999) το 2003 η χώρα απέκτησε χωροταξικό σχεδιασμό.

Ο Ν. 360/1976 (ΦΕΚ Α' 151 / 22.6.1976) «Περί Χωροταξίας και Περιβάλλοντος», αν και αποτέλεσε την πρώτη θεσμοθετημένη προσπάθεια στρατηγικής χωροταξίας, δεν συνέβαλε στη χωρική οργάνωση του τουρισμού. Έτσι η τουριστική δραστηριότητα παρέμεινε για περίπου τριάντα χρόνια εκτός οργανωμένου πλαισίου χωροταξίας μέχρι την εφαρμογή του Ν. 2742/1999.

Ωστόσο, από τις αρχές του 1980, τέθηκαν σε εφαρμογή οι Ειδικές Χωροταξικές Μελέτες (EXM) για τις παράκτιες περιοχές και τα νησιά που προσέλκυαν επισκέπτες και δέχονταν περιβαλλοντικές πιέσεις, σε μια προσπάθεια να καλύψουν το κενό που υπήρχε στη χωρική οργάνωση. Οι προτάσεις των EXM εφαρμόστηκαν μέσω της χρήσης του μέτρου των

Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ). Με τον Ν. 1337/1983 (ΦΕΚ Α'33/14.3.1983), δόθηκε η δυνατότητα να χρησιμοποιηθούν οι ΖΟΕ ως εργαλεία προληπτικού χαρακτήρα, που επέτρεπαν τον σχεδιασμό μικρού μεγέθους εκτός σχεδίου περιοχών και να καθορίζουν τους όρους δόμησης και τις χρήσεις γης τους. το παραπάνω μέτρο δεν αποτελεί εργαλείο πολεοδομικού σχεδιασμού αλλά περισσότερο ένα κρατικό μέσο παρέμβασης στο χώρο με «αμυντικό» χαρακτήρα. (Τουφεγγοπούλου, 2014)

Έπειτα από τη θεσμοθέτηση των δώδεκα ΠΠΧΣΑΑ, για όλες τις περιφέρειες της χώρας πλην της Αττικής, ακολούθησε το 2008 η θεσμοθέτηση του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΓΠΧΣΑΑ) και του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΕΠΧΣΑΑ) για τον τουρισμό. Σύμφωνα με αυτό προβλεπόταν ο καθορισμός ζωνών ανά την επικράτεια ανάλογα με το βαθμό και το είδος της τουριστικής ανάπτυξης και αντίστοιχα καθορίστηκαν διαφορετικοί όροι δόμησης και αρτιότητες.

Το ΕΠΧΣΑΑ για τον τουρισμό εγκρίθηκε το 2009 και προκάλεσε διαφωνίες μεταξύ της δημόσιας διοίκησης, της επιστημονικής κοινότητας και των κοινωνικών φορέων. (Τουφεγγοπούλου, 2014)

Στο Ειδικό Πλαίσιο η επικράτεια χωρίστηκε σε κατηγορίες περιοχών ανάλογα με τα γεωμορφολογικά χαρακτηριστικά και την ευαισθησία των πόρων της κάθε περιοχής και το είδος και την ένταση της τουριστικής κίνησης.

Με βάση το κριτήριο της έντασης και του είδους της τουριστικής ανάπτυξης προέκυψαν:

- Οι ανεπτυγμένες τουριστικά περιοχές
- Οι αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές
- Οι περιοχές με πληθώρα ανάπτυξης εναλλακτικών και ειδικών μορφών τουρισμού, στην οποία ανήκουν δεκαέξι περιοχές που αναφέρονται συγκεκριμένα
- Οι τόποι εντατικής ανάπτυξης ειδικών μορφών τουρισμού, που διαχωρίζονται στους προορισμούς που διαθέτουν χιονοδρομικές εγκαταστάσεις και στις λουτροπόλεις
- Οι μητροπολιτικές περιοχές

Με βάση το κριτήριο των γεωμορφολογικών χαρακτηριστικών οι περιοχές που προέκυψαν ήταν:

- Τα νησιά και οι παράκτιες περιοχές

- Οι ορεινές περιοχές
- Οι πεδινές και ημιορεινές περιοχές

Και τέλος με βάση την ευαισθησία των πολιτιστικών και περιβαλλοντικών πόρων οι κατηγορίες ήταν:

- Οι περιοχές του Εθνικού Συστήματος Προστατευόμενων Περιοχών
- Οι προστατευόμενοι και εγκαταλελειμμένοι οικισμοί
- Οι αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, μνημεία
- Οι περιοχές ιδιαίτεροι χαρακτήρα

Στη συνέχεια για κάθε κατηγορία περιοχών δόθηκαν διαφορετικές κατευθύνσεις χωρικής οργάνωσης και προτάσεις σχεδιασμού ανάλογα και με τη φέρουσα ικανότητα και την κλίμακα της τουριστικής ανάπτυξης.

Χαρακτηριστικά, η Έκθεση Αξιολόγησης της Εφαρμογής του παραπάνω Πλαισίου από τη Διεύθυνση του ΥΠΕΚΑ(σημερινό ΥΠΕΝ), αναφέρει ότι παρότι το ΕΠΧΣΣΑ ανταποκρίνεται στο αίτημα του Ν.2742/1999 για χωρική διάρθρωση του τουριστικού τομέα, δεν προωθεί επαρκώς συγκεκριμένες κατευθύνσεις όπως η ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών, η διαφοροποίηση και η χωρική και χρονική διεύρυνση με βάση τις διεθνείς τάσεις και τα τουριστικά αναπτυξιακά πλεονεκτήματα συγκεκριμένων περιοχών. (σελ.127)

Μετά από μια σειρά προτάσεων και σχεδίων, το 2013 εγκρίθηκε το νέο ΕΠΧΣΑΑ. Στο χρονικό διάστημα μεταξύ της τροποποίησης του ΕΠΧΣΑΑ, ο ρόλος του χωρικού σχεδιασμού και του τουρισμού αναβαθμίστηκαν και τέθηκε ως προτεραιότητα η εδαφική, οικονομική και κοινωνική συνοχή της ΕΕ με τη Συνθήκη της Λισαβόνας (01.12.2009). Οι παραπάνω αλλαγές αποτυπώθηκαν με τις νέες κατευθύνσεις της χωρικής οργάνωσης του τουρισμού, που ήταν αρκετά διαφοροποιημένες όπως και το συνολικό περιεχόμενο σε σχέση με του 2009, αφού επηρεάστηκαν τόσο από τις νέες ευρωπαϊκές πολιτικές όσο και από την οικονομική κρίση που έπληττε την χώρα την περίοδο εκείνη.

Ο σκοπός του νέου σχεδίου για τον τουρισμό ήταν η συμπλήρωση και εξειδίκευση των κατευθύνσεων σε σχέση με το υφιστάμενο σχέδιο, η προώθηση της τουριστικής ανάπτυξης στα πλαίσια της αειφόρου ολοκληρωμένης διαχείρισης, η αύξηση της ανταγωνιστικότητας του τουριστικού προϊόντος και η προσέλκυση επενδύσεων.

Σε σχέση με το προηγούμενο σχέδιο υπήρξαν ομοιότητες ως προς τη δομή και την κατηγοριοποίηση των περιοχών, αλλά τονίστηκε περισσότερο η ανάγκη προστασίας του τοπίου κάτι που γίνεται αντιληπτό και από τις κατευθύνσεις που δόθηκαν για κάθε κατηγορία περιοχών. Παρ' όλα αυτά δεν διευθετήθηκαν θέματα συγκρούσεων χρήσεων γης και δεν λήφθηκαν εξειδικευμένα μέτρα προστασίας του τοπίου γενικότερα αλλά και πιο συγκεκριμένα για τις περιοχές που εντάσσονται στο δίκτυο προστασίας Natura και χρίζουν ιδιαίτερη προσοχής. Πρόκειται τελικά για ένα μοντέλο έντονης χωρικής ανάπτυξης, που ακολούθησε τις αρχές του ισπανικού προτύπου, και αν και αναγνώρισε τη σημασία της προστασίας του φυσικού τοπίου, δεν διατύπωσε αποτελεσματικά και με σαφήνεια τα μέτρα που οδηγούν στη βιώσιμη ανάπτυξη του τουρισμού. Το εν λόγω ΕΠΧΣΑΑ ακυρώθηκε έπειτα από απόφαση του ΣτΕ λόγω της παραχώρησης του δικαιώματος μέσω αυτού της χωροθέτησης τουριστικών χωριών σε εκτός σχεδίου και προστατευόμενες περιοχές και σε δασικές εκτάσεις. Έκτοτε ισχύει το προγενέστερο ΕΠΧΣΑΑ του 2009.

3.4 Οργανωμένη χωροθέτηση τουριστικής δραστηριότητας

3.4.1 Οργανωμένοι Υποδοχείς Τουριστικής Δραστηριότητας

Για την επίλυση των ζητημάτων χωροθέτησης θεσπίστηκαν οι οργανωμένοι χώροι υποδοχής των διάφορων παραγωγικών δραστηριοτήτων. Πιο συγκεκριμένα για τον τουρισμό εισήχθη με τον Ν.4179/2013 (ΦΕΚ 175 Α /08.08.2013) η έννοια του «Οργανωμένου Υποδοχέα Τουριστικών Δραστηριοτήτων» (ΟΥΤΔ), όπου ως τέτοιος ορίζεται «η περιοχή που αναπτύσσεται βάσει ενιαίου σχεδιασμού, προκειμένου να λειτουργήσει κατά κύρια χρήση ως οργανωμένος χώρος ανάπτυξης δραστηριοτήτων τουρισμού – αναψυχής και άλλων συνοδευτικών του τουρισμού, δραστηριοτήτων» . (παρ. 1α, άρθρο 1.)

Στην παράγραφο 2. του ιδίου άρθρου συγκεκριμενοποιούνται οι περιοχές που νοούνται ως ΟΥΤΔ. Ειδικότερα αναφέρονται:

- Οι Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ), στις οποίες θα αναφερθούμε αναλυτικά στη συνέχεια

- Οι Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων Τουρισμού (ΠΟΑΠΔ) στις οποίες η αποκλειστική ή η κύρια χρήση είναι τουρισμού-αναψυχής
- Οι Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ) στις οποίες επιτρέπονται χρήσεις τουρισμού – αναψυχής
- Τα Δημόσια Ακίνητα, των οποίων ο βασικός χωρικός προορισμός; Σύμφωνα με τα οικεία εγκεκριμένα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων είναι η αναψυχή, ο τουρισμός, η δημιουργία παραθεριστικού -τουριστικού χωριού ή ο συνδυασμός των παραπάνω
- Οι περιοχές για τις οποίες εκδίδονται Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων για επενδύσεις στον τομέα του τουρισμού.

Στη συνέχεια, οι ΟΥΤΔ διακρίνονται σε Οργανωμένους Υποδοχείς Τουριστικών Δραστηριοτήτων Ήπιας Ανάπτυξης και σε Οργανωμένους Υποδοχείς Τουριστικών Δραστηριοτήτων Πρότυπου Χαρακτήρα. Στην πρώτη κατηγορία ανήκουν οι υποδοχείς που συνδέονται λειτουργικά με εγκαταστάσεις και υποδομές ανάδειξης και αξιοποίησης περιβαλλοντικών, γεωμορφολογικών, γεωλογικών, αρχιτεκτονικών, ιστορικών, θρησκευτικών και πολιτιστικών στοιχείων της ευρύτερης περιοχής. Στη δεύτερη κατηγορία εντάσσονται οι υποδοχείς που συνδέονται με τη δημιουργία και προβολή πρότυπων εγκαταστάσεων οικολογικού και πολιτιστικού χαρακτήρα με τη χρήση καινοτόμων τεχνολογιών.

Στο ΕΠΧΣΑΑ για τον τουρισμό⁵ καθορίστηκε ότι οι ΟΥΤΔ μπορούν να αναπτυχθούν στις ανεπτυγμένες τουριστικά περιοχές, στις αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές, στους πόλους εντατικής ανάπτυξης ειδικών μορφών τουρισμού, στις μητροπολιτικές περιοχές και στις περιοχές του Εθνικού Συστήματος Προστατευόμενων Περιοχών. ΟΥΤΔ Ήπιας Ανάπτυξης μπορούν να αναπτυχθούν στις περιοχές με πληθώρα ανάπτυξης ειδικού και εναλλακτικού τουρισμού, στα νησιά που ανήκουν στην Ομάδα II και στις ορεινές περιοχές. Τέλος στα νησιά της Β υποομάδας της Ομάδας III μπορούν να αναπτυχθούν οι ΟΥΤΔ Πρότυπου Χαρακτήρα.

⁵ ΚΥΑ 67659 (ΦΕΚ 3155 Β' /12.12.2013)

3.4.2 Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης

Οι Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης ήρθαν και στην Ελλάδα με σκοπό να απαντήσουν στις ολοένα και αυξανόμενες ανάγκες του σύγχρονου τουρίστα. Ο τουρισμός έπρεπε να αντιμετωπιστεί σαν μια ολοκληρωμένη εμπειρία που καλύπτει πλήρως τη ζήτηση των επισκεπτών. Ο τουρίστας πλέον έπαψε να είναι ένας περιηγητής που είχε ως στόχο την απόλαυση του φυσικού τοπίου και έγινε ένα είδος καταναλωτή που επιδιώκει να έχει περισσότερες παροχές και ανέσεις.

Επιχειρήθηκε για τον σκοπό αυτό, όπως είδαμε και παραπάνω, η οργανωμένη ανάπτυξη περιοχών φιλοξενίας. Το μεγάλο μέγεθος και η έκταση των εν λόγω περιοχών κρίθηκαν κατάλληλα ώστε να φιλοξενήσουν πλήθος δραστηριοτήτων αναψυχής και αθλητισμού, αναβαθμίζοντας το τουριστικό προϊόν της χώρας.

Ο όρος Περιοχή Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ) εμφανίστηκε για πρώτη φορά στον Ν. 1982/1990 (ΦΕΚ Α' 101/31.07.1990) «Για τον εκσυγχρονισμό και την ανάπτυξη και άλλες διατάξεις». Ο ορισμός του όρου δόθηκε στο άρθρο 29 του Ν. 2545/1997 (ΦΕΚ Α' 254/15.12.1997) όπου ως ΠΟΤΑ «χαρακτηρίζονται δημόσιες ή ιδιωτικές εκτάσεις εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων, εκτός ορίων οικισμών προϋφιστάμενων του 1923 και εκτός ορίων οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων, όπου δημιουργείται ένα σύνολο τουριστικών εγκαταστάσεων αποτελούμενο από ξενοδοχεία διαφόρων λειτουργικών μορφών, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής της παρ. 3 του άρθρου 2 του Ν. 2160/1993, καθώς και συμπληρωματικές εγκαταστάσεις αναψυχής, άθλησης και γενικά υπηρεσιών διάθεσης του ελεύθερου χρόνου των τουριστών».

Σε ορισμένες κατ' εξαίρεση περιπτώσεις, οι ΠΟΤΑ μπορούν να δημιουργηθούν σε εκτάσεις εντός των ορίων του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) ή του Σχεδίου Χωροταξικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ), οι οποίες έχουν οριστεί ως περιοχές τουρισμού-αναψυχής, σύμφωνα με το ΠΔ του 1987.

Στις ΠΟΤΑ επιτρέπονται όλες οι τουριστικές χρήσεις εκτός από καζίνο. Η χρήση παραθεριστικής κατοικίας επιτρέπεται σε ποσοστό μικρότερο του 20% της συνολικής νόμιμης εκμετάλλευσης. Πιο συγκεκριμένα οι επιτρεπόμενες χρήσεις είναι:

- Εγκαταστάσεις φιλοξενίας, ξενώνες και ξενοδοχεία

- Κατοικία, με την προϋπόθεση η ΠΟΤΑ περιλαμβάνει κατ' ελάχιστο τουριστικά καταλύματα 5 ή/και 4 αστερών με συνολική δυναμικότητα τουλάχιστον 1000 κλινών και τουλάχιστον δύο εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής.
- Εμπορικά καταστήματα
- Χώροι εστίασης (εστιατόρια, αναψυκτήρια)
- Κέντρα διασκέδασης και αναψυχής
- Χώροι συνάθροισης
- Πολιτιστικά κέντρα
- Κτήρια κοινωνικής πρόνοιας
- Θρησκευτικοί χώροι
- Χώροι στάθμευσης
- Πρατήρια βενζίνης
- Αθλητικές εγκαταστάσεις
- Εγκαταστάσεις ΜΜΜ
- Συνεδριακά κέντρα
- Ελικοδρόμια
- Γήπεδα γκολφ
- Τουριστικοί λιμένες
- Εκθεσιακά κέντρα (Καλαντζή & Τσιώτας, 2010)

Για τον χαρακτηρισμό και την οριοθέτηση μιας περιοχής ως ΠΟΤΑ απαιτείται η έγκριση ΠΔ του ΥΠΕΚΑ (σημερινό ΥΠΕΝ) και του Υπουργείου Τουρισμού, ύστερα από αίτηση φυσικών ή νομικών προσώπων ιδιωτικού ή και δημόσιου τομέα, και την έγκριση της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων. Για τη δημιουργία ΠΟΤΑ προβλέπεται η δυνατότητα απαλλοτριώσεων αφού δημιουργείται για «δημόσια ωφέλεια» και παραχώρηση χρήσης του αιγιαλού και της παραλίας για 50 χρόνια.

Οι εκτάσεις ΠΟΤΑ μπορούν να πολεοδομηθούν στο σύνολο τους ή κατά τμήματα και απαιτείται έγκριση μελέτης πολεοδόμησης και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης κατά παρέκκλιση της παρ. 5α του άρθρου 29 του Ν.2545/1997. Η μελέτη πολεοδόμησης συντάσσεται από τον φορέα ίδρυσης και εκμετάλλευσης της ΠΟΤΑ, πραγματοποιείται με ΠΔ και πρέπει να περιλαμβάνει τις χρήσεις γης, τα διαγράμματα των δικτύων υποδομής,

τους προβλεπόμενους κοινόχρηστους και οικοδομήσιμους χώρους, και τους γενικούς και ειδικούς περιορισμούς δόμησης. (Τουφεγγούπουλου, 2014)

Στην περίπτωση που η έκταση δεν πολεοδομείται, δίνεται η δυνατότητα για σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών, οριζόντιων ή κάθετων, επί των μη αμιγώς τουριστικών εγκαταστάσεων, για σύσταση κάθετων ιδιοκτησιών επί των τουριστικών εγκαταστάσεων και για παραχώρηση σε τρίτους ενοχικών και εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί αυτών μέσω συμβάσεων με τον φορέα. Προϋποθέσεις για τα παραπάνω αποτελεί η ολοκλήρωση των βασικών έργων υποδομής από τον φορέα της ΠΟΤΑ και η κατάρτιση με συμβολαιογραφική πράξη Κανονισμού Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας της ΠΟΤΑ.

Οι όροι και οι προϋποθέσεις ίδρυσης ΠΟΤΑ ορίστηκαν με την ΚΥΑ Τ/3522/1998 (ΦΕΚ Β' 822 /06.08.1998) με την οποία δόθηκαν γενικές κατευθύνσεις τουριστικής πολιτικής για τη δημιουργία τους. Προγραμματίστηκε η χρήση ΠΟΤΑ ως χρηματοδοτικό εργαλείο σε χρονικό διάστημα 10 ετών, κατά το οποίο θα δοκιμαστεί ο θεσμός με την υλοποίηση 2 ή 3 ΠΟΤΑ. Επιγραμματικά οι προϋποθέσεις για την ίδρυση ΠΟΤΑ, όπως αναφέρονται στην ΚΥΑ, είναι:

- Η καταλληλότητα της ευρύτερης περιοχής να υποστηρίξει οργανωμένη τουριστική ανάπτυξη, χωρίς ωστόσο να διαθέτει αναπτυγμένη τουριστική δραστηριότητα
- Η αναφερόμενη έκταση να είναι μεγαλύτερη από 800 στρέμματα και ενιαία σε ποσοστό τουλάχιστον 85%
- Ο χρόνος μετάβασης από το πλησιέστερο αεροδρόμιο να είναι έως 90 λεπτά
- Το επενδυτικό σχέδιο να είναι άνω των 60.000.000 ευρώ
- Να περιλαμβάνονται τουλάχιστον δύο εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής
- Να περιλαμβάνεται προαιρετικά χρήση παραθεριστικής κατοικίας
- Να μην περιλαμβάνεται καζίνο (Βλάσση, 2016)

Η επένδυση θα πρέπει να συμβαδίζει με την χωροταξική, περιβαλλοντική και πολεοδομική πολιτική της περιοχής, και δεν επιτρέπεται σε περιοχές που διαθέτουν ικανοποιητικό αριθμό καταλυμάτων. Η χωροθέτηση θα πρέπει τέλος να λαμβάνει υπόψη τα δημογραφικά χαρακτηριστικά της περιοχής, τις υφιστάμενες τεχνικές υποδομές, τα δίκτυα κίνησης κ.α. (Καλαντζή & Τσιώτας, 2010)

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης που ορίζονται για τις ΠΟΤΑ είναι:

- Επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης μικρότερος του 0,2 της συνολικής έκτασης της ΠΟΤΑ
- Μέγιστο ποσοστό κάλυψης 20%
- Μέγιστο ύψος κτηρίων 7,50 μ. για κτήρια εντός της ζώνης των 200 μ. από τη γραμμή του αιγιαλού και 13,50 μ. για τα κτήρια εκτός της παραπάνω ζώνης για γήπεδα μεγαλύτερα των 50 στρεμμάτων, με την προϋπόθεση ότι τα κτήρια άνω των 10,50 μ. δεν υπερβαίνουν το 50% της πραγματοποιούμενης κάλυψης
- Ελάχιστη απόσταση των κτηρίων από τα όρια του γηπέδου
 - i) 10 μ. για κτήρια ύψους μικρότερου των 7,50 μ.
 - ii) 15 μ. για κτήρια ύψους από 7,50 μ. έως 10 μ.
 - iii) 20 μ. για κτήρια ύψους από 10 μ. έως 13,50 μ.
- Ελάχιστη απόσταση των κτηρίων από τη γραμμή του αιγιαλού 50 μ.
- Ελάχιστη απόσταση των κτηρίων από δασική έκταση και οριογραμμή ρέματος 10 μ.
- Ελάχιστη απόσταση κτηρίων από άξονα επαρχιακής οδού και δευτερεύοντος εθνικού δικτύου 20 μ.
- Επιβάλλεται η κλιμάκωση του κτηρίου σε γήπεδα με κλίση εδάφους μεγαλύτερη του 15%, για την καλύτερη προσαρμογή στο φυσικό περιβάλλον. (Τσώνης, 2015)

Η νομοθεσία για τις ΠΟΤΑ επικαιροποιήθηκε με τον Ν. 4002/2011 (ΦΕΚ Α' 180/22.8.2011) και τον Ν. 4688/2020 (ΦΕΚ Α' 101/24.05.2020) που έκαναν μικρές προσθήκες στις ισχύουσες διατάξεις. Από τις αρχές του 1990 είχε προγραμματιστεί η πιλοτική εφαρμογή ΠΟΤΑ στη Χαλκιδική και στη Ρόδο και αργότερα υπήρξε ενδιαφέρον για περιοχές της Αναβύσσου, της Νότιας Ρόδου, της Μεσσηνίας, της Αιτωλοακαρνανίας και της Θράκης. Σήμερα βρίσκεται σε λειτουργία μόνο η ΠΟΤΑ Μεσσηνίας, στην οποία θα αναφερθούμε αναλυτικά στα επόμενα Κεφάλαια.

3.5 Μετασχηματισμοί της ελληνικής υπαίθρου από την τουριστική δραστηριότητα – άλμα κλίμακας και απώλεια του τόπου

Παραπάνω αναφερθήκαμε στην εξελικτική πορεία της τουριστική κίνησης στη χώρα μας αλλά και στη σημασία που έχει η ύπαρξη ενός οργανωμένου σχεδίου διαχείρισης και σχεδιασμού της τουριστικής εξάπλωσης.

Διαχρονικά μπορούμε να εντοπίσουμε τα σημεία εκείνα που αύξησαν προοδευτικά τις πιέσεις γύρω από τους τουριστικούς προορισμούς και οδήγησαν τελικά στο τουριστικό παράδοξο που αναλύσαμε παραπάνω.

Ξεκινώντας από τη μεταπολεμική εποχή, η χώρα έδωσε ιδιαίτερη έμφαση στην αξιοποίηση των φυσικών και πολιτιστικών της πόρων με στόχο της προσέλκυση επισκεπτών και την παραγωγή κέρδους. Ο κρατικός μηχανισμός έχοντας συνειδητοποιήσει πως η τουριστική ανάπτυξη αποτελούσε το μοναδικό παράγοντα ανασύνταξης και εκσυγχρονισμού της χώρας στήριξε τον μαζικό μεταπολεμικό τουρισμό στο δίπολο ιστορία-τοπίο. Η μαζική άφιξη των ξένων επισκεπτών δεν μπορούσε να εξυπηρετηθεί από τις υπάρχουσες υποδομές και εμφανίστηκε η ανάγκη για την κατασκευή νέων πιο σύγχρονων και μεγαλύτερων. Έτσι τα τοπία τουρισμού μετατράπηκαν σε τοπία εκμοντερνισμού και για πρώτη φορά εμφανίστηκαν μεγάλα κτήρια υποδομών στα όρια του αστικού χώρου. (Αίσωπος, 2015)

Λόγω της παραπάνω ανάγκης για κατασκευή νέων κτηρίων υποδομών και φιλοξενίας των τουριστών ανησύχησε τους αρχιτέκτονες της εποχής σχετικά με τη σύνδεση αυτών με το φυσικό τοπίο. Ως τότε το τοπίο για τον Δημήτρη Πικιώνη και τον Άρη Κωνσταντινίδη αντιμετωπιζόταν ως στοιχείο ιερό το οποίο έπρεπε να προστατευτεί από την ενδεχόμενη αλλοίωση του χαρακτήρα του. Η μοναδική αξία που του προσέδιδαν δεν άφηνε περιθώρια για επιχειρησιακή χρήση του και εμπορική εκμετάλλευση του. Χαρακτηριστικό παράδειγμα της παραπάνω θέσης τους ήταν η οδηγία που είχε διατυπώσει ο Α. Κωνσταντινίδης ως προϊστάμενος της τεχνικής υπηρεσίας του ΕΟΤ, η οποία ανέφερε ότι τα ξενοδοχεία έπρεπε να τοποθετούνται «σε αρμονία με το φυσικό περίγυρο και έτσι που η νέα αυτή κατασκευή να μην ξεπροβάλλει παράξενη και αταίριαστη, αλλά να δείχνει σαν να υπήρχε από πάντοτε στη θέση που κατασκευάζεται σήμερα»⁶

⁶ Κωνσταντινίδης, Α. (2011). *Για την αρχιτεκτονική*. Ηράκλειο: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Κρήτης, σελ.203

Αυτό που τελικά έγινε δεν ακολούθησε τις παραπάνω διατυπώσεις και το ξαφνικό άλμα στη μεγάλη κλίμακα οδήγησε τελικά στην απώλεια της ταυτότητας του τόπου. Τα μεγάλα «α-τοπα» κτήρια, αποκολλημένα από το έδαφος, ήταν αποσυνδεδεμένα και αποκομμένα από το φυσικό τοπίο. Τα τουριστικά τοπία διεθνοποιήθηκαν και οργανώθηκαν με βάση το τουριστικό βλέμμα ακολουθώντας συγκεκριμένα ευδιάκριτα χαρακτηριστικά της παράδοσης για εμπορικούς σκοπούς. Η αναζήτηση του «τοπικού» και της ιδέας του «χωριού» αποτέλεσε τη βάση για την προσέλκυση τουρισμού στην ύπαιθρο.

Σε συνέχεια των παραπάνω, η έλευση της εκτός σχεδίου δόμησης επέτρεψε τη διασπορά των τουριστικών κτηρίων στο εξωαστικό τοπίο άναρχα και ακατάσχετα και οδήγησε στην οριστική αστικοποίηση της υπαίθρου. Η εκδημοκρατισμένη μορφή που έλαβε ο σχεδιασμός των τουριστικών υποδομών κατέργησε την επεξεργασία της μικροκλίμακας και έφερε τελικά την απώλεια της σχέσης του τοπίου με την αρχιτεκτονική.

Από την πρόθεση του Α. Κωνσταντινίδη για «εναπόθεση» της τουριστικής κατοίκησης στο ύπαιθρο οδηγηθήκαμε στην απώλεια της σύνδεσης με τη γη και το φυσικό τοπίο, σε μια λογική αποεδαφοποίησης όπου τα κτήρια φορούν παραδοσιακές ενδυμασίες χωρίς να σχετίζονται ουσιαστικά με την παράδοση και τον τόπο. Ογκώδη και συμπαγή, στην προσπάθεια στέγασης ολοένα και περισσότερων τουριστών, κατακερματίζουν την οπτική συνέχεια της θέας και αδυνατούν να συνδεθούν με το περιβάλλον τους.

Η αδυναμία ελέγχου του κρατικού μηχανισμού, η έλλειψη ολοκληρωμένου πλαισίου σχεδιασμού των μεταβλητών του τοπίου και η έλλειψη ηθικών φραγμών, οδήγησαν στο φαινόμενο της σχηματοποίησης. Η έννοια αυτή ορίζεται ως η προσπάθεια επικράτησης της ανθρώπινης δύναμης και ελέγχου του φυσικού χώρου είτε κατά την εικονική του παραγωγή είτε κατά τη δομική επέμβαση σε αυτόν (Μωραΐτης, 2018). Η σχηματοποίηση τελικά οδηγεί σε απώλεια της φυσικότητας του τόπου.

Η έλλειψη χωροταξικού σχεδιασμού σε εθνικό και περιφερειακό επίπεδο μέχρι τις αρχές του 2000 και το ανύπαρκτο ειδικό χωροταξικό πλαίσιο για τον τουρισμό οδήγησαν σε προβληματικές χωροθετήσεις των έργων υποδομής, σε συγκρούσεις των χρήσεων γης και τελικά στην άσκηση πιέσεων στα ήδη ευάλωτα φυσικά περιβάλλοντα. Ταυτόχρονα η ανάπτυξη των «σύνθετων και ολοκληρωμένων υποδομών μικτής χρήσης», της παραγωγής δηλαδή εγκαταστάσεων φιλοξενίας και παραθεριστικών κατοικιών σε μεγάλες εκτάσεις με

ευνοϊκούς όρους δόμησης, εκποίησε τον εξωαστικό χώρο και τον παρέδωσε στους επενδυτές προς εμπορική εκμετάλλευση των πόρων του. (Αγρίου, 2021)

4. Μελέτη περίπτωσης: Costa Navarino

4.1 Περιοχή μελέτης

4.1.1 Γεωγραφική θέση και γενικά χαρακτηριστικά Περιφερειακής Ενότητας Μεσσηνίας

Η περιοχή μελέτης εντοπίζεται στη νοτιοδυτική Πελοπόννησο και συγκεκριμένα στο θαλάσσιο μέτωπο της ΠΕ Μεσσηνίας. Γεωγραφικά η ΠΕ Μεσσηνίας οριοθετείται βόρεια από τον ποταμό Νέδα και τα Αρκαδικά Όρη, ανατολικά από το όρος Ταΰγετος, νότια βρέχεται από τον Μεσσηνιακό Κόλπο και δυτικά από το Ιόνιο Πέλαγος, και συνορεύει με τους νομούς Ηλείας, Αρκαδίας και Λακωνίας. Η ακτογραμμή του νομού εκτείνεται σε 250 χιλιόμετρα και αποτελεί το 1/5 της ακτογραμμής της Περιφέρειας Πελοποννήσου.



Εικόνα 1. Εντοπισμός περιοχής μελέτης στην Πελοπόννησο

(Πηγή: Ιδία επεξεργασία)

Πρωτεύουσα του νομού Μεσσηνίας είναι η Καλαμάτα, που αποτέλεσε βιομηχανικό κέντρο και σημαντικό λιμάνι το οποίο κατά το παρελθόν συνέβαλε στην ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής. Η κεντρική σύνδεση της περιοχής με διεθνείς προορισμούς πραγματοποιείται μέσω του Αερολιμένα Καλαμάτας και μέσω της σύνδεσης της πόλης με την πρωτεύουσα μέσω της νέας Εθνικής Οδού 7.

Η ΠΕ Μεσσηνίας έχει έκταση 2.991 km², που αντιστοιχεί στο 19,3% της έκτασης της Περιφέρειας Πελοποννήσου και στο 2,3% της συνολικής έκτασης της χώρας.

Έπειτα από τη νέα διοικητική διαίρεση που έγινε το 2011 με το πρόγραμμα Καλλικράτης η ΠΕ απαρτίζεται από έξι δήμους, και πιο συγκεκριμένα τον Δ. Δυτικής Μάνης, τον Δ. Καλαμάτας, τον Δ. Μεσσήνης, τον Δ. Οιχαλίας, τον Δ. Πύλου-Νέστορος και τον Δ. Τριφυλίας.



Εικόνα 2. Δήμοι ΠΕ Μεσσηνίας

(Πηγή: Ιδία επεξεργασία)

Η περιοχή μελέτης της παρούσας εργασίας βρίσκεται στον Δ. Πύλου – Νέστορος, στα όρια με τον Δ.Τριφυλίας και η μελλοντική επέκτασή της στον Δ. Μεσσηνίας. Το έργο συνολικά χωρίζεται γεωγραφικά σε τέσσερα τμήματα τα οποία θα αναλυθούν στη συνέχεια. Πρόκειται για μια επένδυση που αφορά καταλύματα και εγκαταστάσεις αναψυχής που εντοπίζονται σε τέσσερις εκτάσεις συνολικής επιφάνειας περίπου 6.000. στρεμμάτων. Η απόσταση της από την Αθήνα είναι περίπου 280 χλμ. και από το αεροδρόμιο Καλαμάτας, που αποτελεί την κύρια πύλη σύνδεσής της με το εξωτερικό, 40χλμ.

4.1.2 Χρήσεις γης και φυσικό τοπίο περιοχής

Το φυσικό τοπίο της περιοχής χαρακτηρίζεται από ομοιομορφία και αξίζει να σημειωθεί ότι η ΠΕ Μεσσηνίας αποτελεί την πιο πεδινή Περιφερειακή Ενότητα της Πελοποννήσου. Από τη συνολική έκταση του νομού το 34% αναλογεί σε πεδινές εκτάσεις, το 26% στις ημιορεινές περιοχές και το 40% στις ορεινές που είναι ουσιαστικά οι δυτικές πλαγιές του Ταυγέτου, τα βουνά της Κυπαρισσίας, της Ιθώμης και του Λυκόδημου.

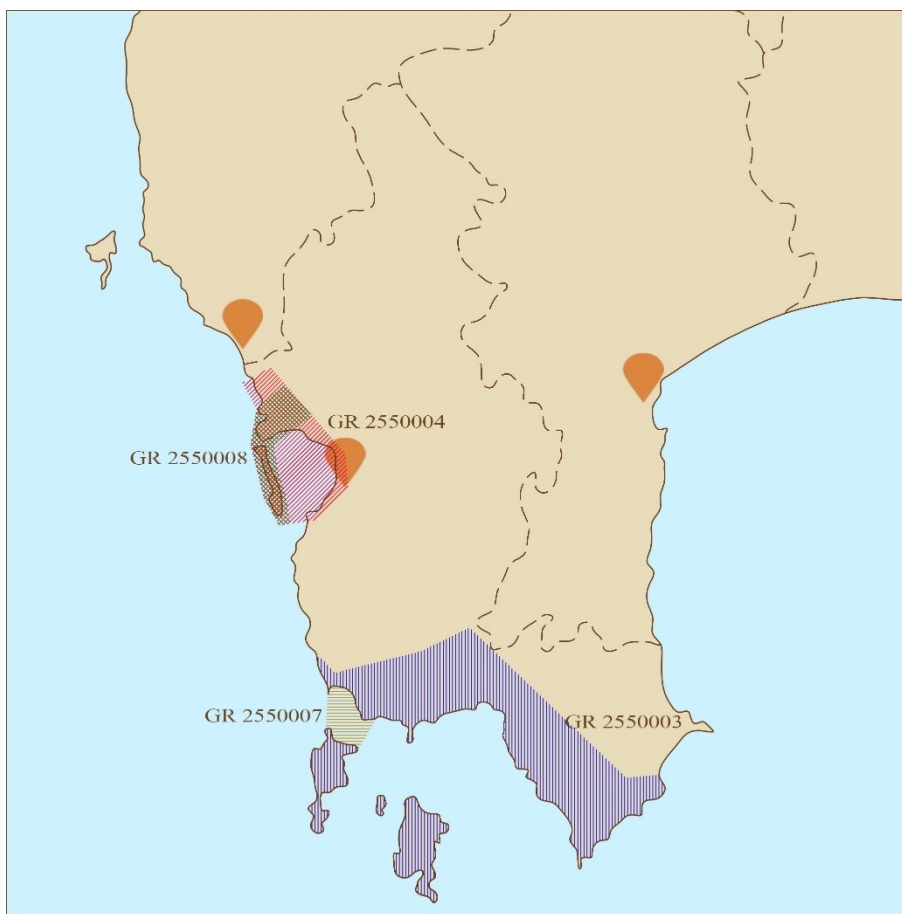
Σύμφωνα με τα δημοσιευμένα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ (στοιχεία μέχρι το 2000) το 55,7% της επιφάνειας της ΠΕ Μεσσηνίας καλύπτεται από γεωργικές περιοχές, το 42,4% από δάση και ημιφυσικές εκτάσεις, το 0,3% από νερό και το 1,6% από τεχνητές περιοχές.

Εστιάζοντας στον Δ. Πύλου – Νέστορος, βρίσκεται στη δυτικό άκρο της ΠΕ Μεσσηνίας και βρέχεται στη δυτική ακτογραμμή του από το Ιόνιο Πέλαγος. Έπειτα από τις συγχωνεύσεις που έγιναν με την εφαρμογή του προγράμματος Καλλικράτης, καταλαμβάνει συνολική έκταση 554,3 km² και η ΔΕ Πύλου καταλαμβάνει περίπου 144,5 km² από αυτά. Η κύρια χρήση γης είναι η καλλιέργειες, που καλύπτουν το 48% της επιφάνειας, μόνο το 8% καλύπτεται από οικισμούς και η υπόλοιπη έκταση είναι δασική και βοσκότοποι. Η ΔΕ Νέστορος καταλαμβάνει 93 km², το 51% των οποίων είναι καλλιεργήσιμες εκτάσεις, το 14% οικισμοί και μόνο το 10% δασικές εκτάσεις. (Α' Φάση ΕΠ Δήμου Πύλου - Νέστορος 2015-19)

Στην ΠΕ Μεσσηνίας βρίσκονται εννέα περιοχές που είναι προστατευόμενες και ανήκουν στο Ευρωπαϊκό Οικολογικό Δίκτυο Natura 2000. Με την ΚΥΑ 50743/11.12.2017 αναγνωρίστηκαν ως προστατευόμενες οι παρακάτω περιοχές:

- GR2550001 Φαράγγι Νέδωνα (Πέταλον-Χάνι)
- GR2550002 Πηγές και εκβολές Πάμισου
- GR2550003 Νήσοι Σαπιέντζα, Σχίζα, Ακρωτήριο Ακρίτας
- GR2550004 Λιμνοθάλασσα Πύλου (Διβάρι) και Νήσος Σφακτηρία, Άγιος Δημήτριος
- GR2550005 Θίνες Κυπαρισσίας (Νεοχώρι- Κυπαρισσία)
- GR2550006 Όρος Ταΰγετος
- GR2550007 Θαλάσσια περιοχή Στενού Μεθώνης
- GR2550008 Λιμνοθάλασσα Γιάλοβας και Νήσος Σφακτηρία
- GR2550009 όρος Ταΰγετος – Λαγκάδα Τρύπης

Από τις προαναφερθείσες προστατευόμενες περιοχές του δικτύου Natura 2000 στην περιοχή μελέτης μας βρίσκονται τα GR2550003, GR2550004, GR2550007 και GR2550008.



Εικόνα 3. Προστατευόμενες περιοχές περιοχής μελέτης

(Πηγή: Ιδία επεξεργασία από τα στοιχεία του δικτύου Natura2000)

Κατά μήκος της ακτογραμμής υπάρχουν περιοχές που έχουν ενταχθεί στο δίκτυο Natura 2000 με τον κωδικό 2110 και προστατεύονται λόγω των αμμοθινών.

Ως Καταφύγια Άγριας Ζωής έχουν οριστεί στην περιοχή μελέτης οι παρακάτω περιοχές:

- «Άγιος Νικόλαος» Περιοχή Πύλου – Καινούργιου Χωριού – Μεθώνης (ΦΕΚ 696 / 25.05.76)
- Όρος Λυκόδημου, Σουληναρίου, Κοκκίνου (ΦΕΚ 771 / 26.10.88)
- Λίμνη Ντιβάρι – Βάλτο (ΦΕΚ 690 / Β / 96)
- Αμυγδαλίτσα (Μανιακίου – Μεταμόρφωσης – Μεταξάδας) (ΦΕΚ 674 / 07.08.09)

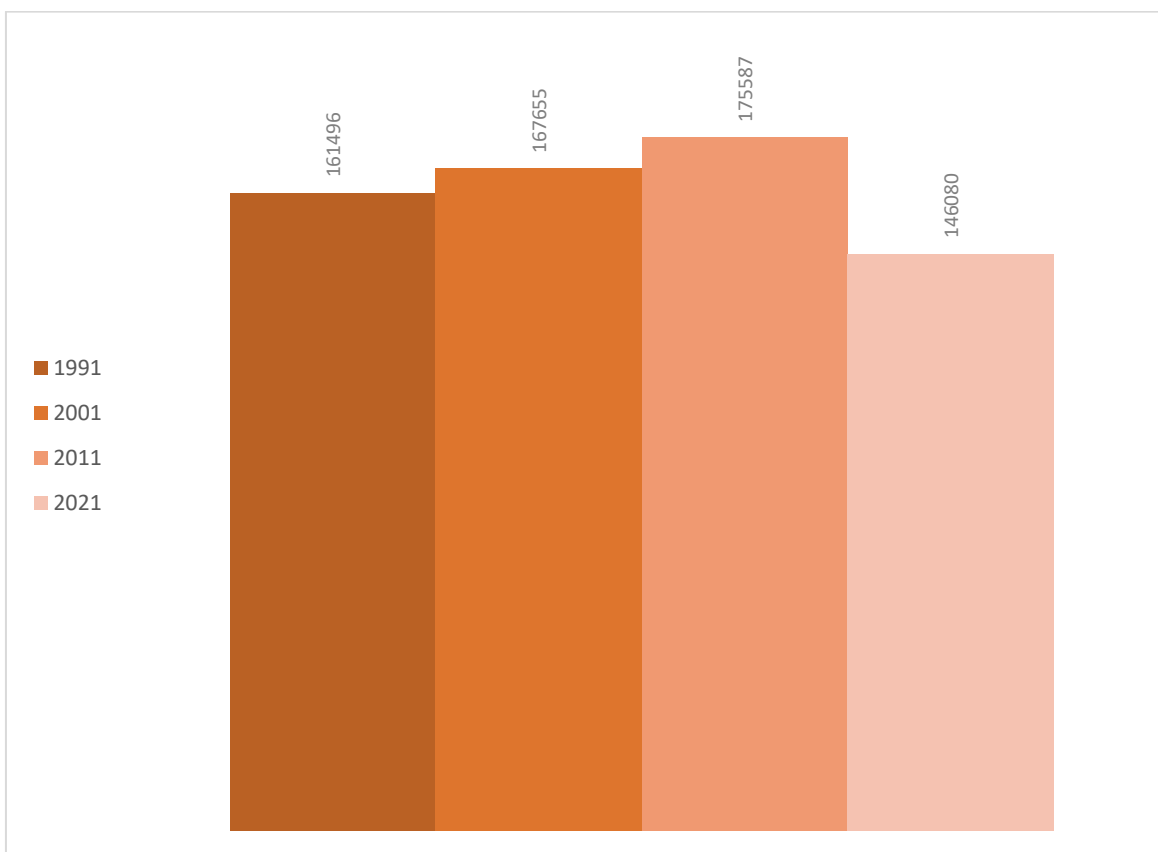
Η νήσος Σαπιέντζα που βρίσκεται στην ευρύτερη περιοχή αποτελεί Ελεγχόμενη Κυνηγετική Περιοχή (ΦΕΚ 1041/20.10.77) και το δάσος αείφυλλων πλατύφυλλων που καταλαμβάνει περίπου 240 km² με τυπική δασική μεσογειακή βλάστηση έχει κηρυχθεί ως Διατηρητέο Μνημείο της Φύσης (ΦΕΚ 656/Β/86).

Ως Τοπία Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους έχουν χαρακτηριστεί η Μεθώνη, η Κορώνη, η Πύλος και ο Όρμος Ναυαρίνου και το χωριό Μανιάκι – Ταμπούρια Παπαφλέσσα.

Η Πύλος αποτελεί τον μεγαλύτερο γειτονικό οικισμό της περιοχής μελέτης και χαρακτηρίζεται από πλούσια ιστορία και πληθώρα ιστορικών και αρχαιολογικών μνημείων. Γειτνιάζει με τα ανάκτορα του Νέστορα, πλήθος θολωτών τάφων, το Παλαιόκαστρο, το Νιόκαστρο, τον όρμος της Βοϊδοκοιλιάς και τον κόλπο του Ναυαρίνου.

4.1.3 Δημογραφικά στοιχεία

Σύμφωνα με τα στοιχεία της απογραφής πληθυσμού του 2021 η ΠΕ Μεσσηνίας με πληθυσμό 146.080 μόνιμους κατοίκους αποτελεί την μεγαλύτερη Περιφερειακή Ενότητα της Περιφέρειας Πελοποννήσου. Η πρωτεύουσα του νομού η Καλαμάτα έχει πληθυσμό 57.706 μόνιμους κατοίκους και αποτελεί την μεγαλύτερη πόλη του νομού. Ο πληθυσμός της περιοχής παρουσίασε μείωση σε σχέση με τα προηγούμενα χρόνια, γεγονός που παρατηρείται μόνο στην τελευταία απογραφή αφού ως τότε υπήρχε σταδιακή αύξηση που υποδείκνυε πιθανές τάσεις ανάπτυξης.



Σχήμα 4. Πληθυσμός ΠΕ Μεσσηνίας κατά ανά τα χρόνια

(Πηγή: Ιδία επεξεργασία από τα στοιχεία απογραφής μόνιμου πληθυσμού 2001, 2011, 2021 της ΕΛΣΤΑΤ)

Πιο συγκεκριμένα στην περιοχή μελέτης τα πληθυσμιακά στοιχεία αφορούν τον δήμο Πύλου-Νέστορος και ειδικότερα την ΔΕ Πύλου και τους οικισμούς Κυνηγός, Γιάλοβα και Ρωμανός που γειτνιάζουν με την περιοχή ανάπτυξης της ΠΟΤΑ, και τον δήμο Μεσσήνης εστιάζοντας στην ΔΕ Πεταλιδίου και στον οικισμό Ριζόμυλο. Στον παρακάτω Πίνακα 1. παρουσιάζονται τα αποτελέσματα των απογραφών 2001, 2011 και 2021 του μόνιμου πληθυσμού των προαναφερθέντων περιοχών.

Πίνακας 1. Πληθυσμιακά στοιχεία περιοχής μελέτης

(Πηγή: Ιδία επεξεργασία από τα στοιχεία απογραφής μόνιμου πληθυσμού 2001, 2011, 2021 της ΕΛΣΤΑΤ)

Περιοχή	Έτος απογραφής		
	2001	2011	2021
Δήμος Πύλου-Νέστορος	21.172	21.077	17.194
ΔΕ Πύλου	5.251	5.287	4.559
Κυνηγός	361	258	196
Γιάλοβα	258	275	240
Ρωμανός	438	425	324
Δήμος Μεσσήνης	25.054	23.482	19.170
ΔΕ Πεταλιδίου	3.345	3.217	2.555
Ριζόμυλος	178	128	104

Όπως διαπιστώνεται από τα παραπάνω στοιχεία παρουσιάζεται μείωση του μόνιμου πληθυσμού στους οικισμούς της περιοχής μελέτης προοδευτικά μέσα στα τελευταία 20 χρόνια. Πρόκειται για οικισμούς με μικρό αριθμό κατοίκων, γεγονός που επιβεβαιώνεται και από την αναθεώρηση του ΠΠΧΣΑΑ Πελοποννήσου (2015), στην οποία σημειώνεται ότι η ΠΕ Μεσσηνίας αποτελείται κατά 77% από μικρούς οικισμούς.

4.1.4 Ισχύουσες διατάξεις για την περιοχή μελέτης

Το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο που ρυθμίζει την περιοχή της ΠΕ Μεσσηνίας επηρέασε την απόφαση δημιουργίας της ΠΟΤΑ στην εν λόγω περιοχή και καθορίζει τις κατευθύνσεις ανάπτυξης της.

Το σχέδιο ανάπτυξης της ΠΟΤΑ Μεσσηνίας ρυθμίζεται από τις στρατηγικές χωροταξικού σχεδιασμού όλων των επιπέδων. Εμπίπτει δηλαδή στο πεδίο ρύθμισης του ΓΠΧΣΑΑ, των ΕΠΧΣΑΑ για τον τουρισμό και του ΠΠΣΧΑΑ της Πελοποννήσου. Θα δούμε ειδικότερα τα εργαλεία χωροταξικού σχεδιασμού που εφαρμόζονται στην ευρύτερη περιοχή της ΠΕ Μεσσηνίας και συγκεκριμένα στην περιοχή μελέτης.

Το ΓΠΧΣΑΑ του 2008 (ΦΕΚ 128 Α΄/ 03.07.2008) στοχεύει στην ολοκληρωμένη χωρική οργάνωση σύμφωνα με τα πρότυπα της αειφόρου ανάπτυξης για το σύνολο του εθνικού χώρου. Σύμφωνα με το παραπάνω η περιοχή μελέτης, και συγκεκριμένα η ορεινή κεντρική Μεσσηνία εντάσσεται στην κατηγορία Β1, στις περιοχές δηλαδή που έχουν περιθώρια ανάπτυξης ειδικού και εναλλακτικού τουρισμού. Παράλληλα ανήκει και στην κατηγορία Ε1, στις περιοχές δηλαδή που μπορούν να φιλοξενήσουν αθλητικό τουρισμό και συγκεκριμένα εγκαταστάσεις γκολφ.

Οι παραπάνω κατευθύνσεις εξειδικεύονται με τα ΕΠΧΣΑΑ για τον τουρισμό. Το ισχύον εγκρίθηκε το με τον Ν.1138/2009, και σύμφωνα με αυτό η περιοχή μελέτης εντάσσεται στην κατηγορία Β2.13 με περιθώρια ανάπτυξης ήπιων και εναλλακτικών μορφών τουρισμού και στην υποκατηγορία Ε.1.1 λόγω της καταλληλότητάς της να φιλοξενήσει εγκαταστάσεις γκολφ. Ως ενδεικτική θέση προτείνεται η περιοχή του δήμου Πύλου-Νέστορος. Τα παράκτια τμήματα εντάσσονται στην κατηγορία Β, ως περιοχές κατάλληλες για την ανάπτυξη μαζικού τουρισμού και στις ίδιες προτείνεται η ανάπτυξη καταδυτικού τουρισμού.

Το ΕΠΧΣΑΑ για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (ΑΠΕ) που εγκρίθηκε το 2008 (ΦΕΚ 2464 Β΄/03.12.2008) καθόρισε τα κριτήρια χωροθέτησης έργων παραγωγής ενέργειας μέσω της χρήσης ΑΠΕ. Η περιοχή στην οποία εντοπίζεται η ΠΟΤΑ Μεσσηνίας δεν ανήκει σε Περιοχή Αιολικής Προτεραιότητας, που σημαίνει ότι δεν βρίσκεται σε προνομιακή περιοχή για την χωροθέτηση σχετικών εγκαταστάσεων.

Η ΠΕ Μεσσηνίας ρυθμίζεται σε περιφερειακό επίπεδο από το ΠΠΧΣΑΑ της Πελοποννήσου που εγκρίθηκε το 2003 (ΦΕΚ 1485 / Β / 10.10.2003). Η περιοχή μελέτης ανήκει στο Ενδοπεριφερειακό Κέντρο Ανάπτυξης «Μεσσήνη, Πύλος, Κυπαρισσία, Καρδαμύλη», περιλαμβάνει ένα Οικιστικό Κέντρο 3^{ου} επιπέδου την Πύλο και ένα Οικιστικό Κέντρο 4^{ου} επιπέδου το Πεταλίδι. Αναφέρεται στις «Αγροτικές περιοχές με ιδιαίτερα ιστορικά χαρακτηριστικά και δυνατότητες ανάπτυξης» με δυναμικά οικιστικά κέντρα την Πύλο και την Κορώνη.

Στους χάρτες που συνοδεύουν το Πρότυπο Χωρικής Ανάπτυξης, φαίνονται τα οριοθετημένα τμήματα της ΠΟΤΑ, ενώ η περιοχή του Ριζόμυλου εντάσσεται στην «Παράκτια Ζώνη Τουριστικής Ανάπτυξης».

Η ΣΜΠΕ που συνοδεύει τη μελέτη αξιολόγησης και εξειδίκευσης του ΠΠΧΣΑΑ του 2003, τέθηκε σε δημόσια διαβούλευση το 2015. Σύμφωνα με την τελευταία προτείνεται πολυμορφική τουριστική ανάπτυξη της περιφέρειας με έμφαση στον περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης. Συγκεκριμένα εκφράζει την πρόβλεψη ότι ο μαζικός τουρισμός θα μετακινηθεί σταδιακά από το πρότυπο των ξενοδοχειακών καταλυμάτων στις ΠΟΤΑ και προτείνει τη δημιουργία περισσότερων οργανωμένων υποδοχέων σε όλη την Πελοπόννησο. (Εισηγητική Έκθεση και Σχέδιο ΥΑ-ΣΤΑΔΙΟ Β1, σελ.6)

Ταυτόχρονα προτείνονται και έργα αναβάθμισης της ΠΕ Μεσσηνίας προκειμένου να διευκολυνθεί η πρόσβαση των επισκεπτών στην περιοχή και να αναβαθμιστεί η ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών στην ευρύτερη περιοχή της. Ενδεικτικά προτείνεται η αναβάθμιση των υποδομών κρουαζιέρας στην Καλαμάτα και την Πύλο, η ολοκλήρωση των έργων στην μαρίνα της Πύλου, η διαμόρφωση υποδομών καταδυτικού και υποβρύχιου αρχαιολογικού τουρισμού στην Μεθώνη, ενίσχυση των αρχαιολογικών χώρων, αναβάθμιση των υποδομών του Αερολιμένα Καλαμάτας και υλοποίηση υδατοδρομίου στην Καλαμάτα.

Σε κατώτερο επίπεδο χωρικής οργάνωσης η περιοχή μελέτης ρυθμίζεται μέσω των ΓΠΣ και των ΣΧΟΟΑΠ των γειτονικών πόλεων και οικισμών. Αυτά είναι το ΓΠΣ της Πύλου, το οποίο φτάνει μέχρι τα όρια της ΠΟΤΑ, το ΓΠΣ της Χώρας στη ΔΕ Νέστορος, που βρίσκεται υπό αναθεώρηση, το ΓΠΣ Μεσσήνης και το ΓΠΣ ΔΕ Γαργαλιάνων το οποίο βρίσκεται σε διαδικασία έγκρισης. Επιπλέον βρίσκονται σε ισχύ τα ΣΧΟΟΑΠ της ΔΕ Πεταλιδίου και της ΔΕ Αίπειας στον Δ.Μεσσήνης και της ΔΕ Κορώνης στο Δ.Πύλου Νέστορος.

Συγκεκριμένα η οριοθετημένη περιοχή της ΠΟΤΑ βρίσκεται εντός του ΣΧΟΟΑΠ Πεταλιδίου και του μη εγκεκριμένου ΓΠΣ Γαργαλιάνων.

Με όλα τα παραπάνω σχέδια βλέπουμε ότι έχει αναγνωριστεί η σημασία της περιοχής ως πόλος έλξης τουριστών λόγω της θέσης, του ιδιαίτερου φυσικού τοπίου και των αρχαιολογικών μνημείων που διαθέτει και υπάρχει μια κοινή κατεύθυνση προς την ενίσχυση και ανάπτυξη του τουριστικού της προϊόντος.

4.2 ΠΟΤΑ Μεσσηνίας

4.2.1 Επενδυτικό σχέδιο

Η πρώτη επένδυση που ακολούθησε το μοντέλο των ΠΟΤΑ στην Ελλάδα είναι η ΠΟΤΑ Μεσσηνίας με τις εγκαταστάσεις του Costa Navarino. Στόχος του αναπτυξιακού προγράμματος ήταν να ενταχθεί η Μεσσηνία στον παγκόσμιο τουριστικό χάρτη ως νέος αειφορικός προορισμός, υιοθετώντας της αρχές της βιώσιμης επιχειρηματικότητας. Οι εγκαταστάσεις φιλοξενίας ξεκίνησαν τη λειτουργία τους τον Μάιο του 2010 και συνεχώς εμπλουτίζονται με νέα έργα.

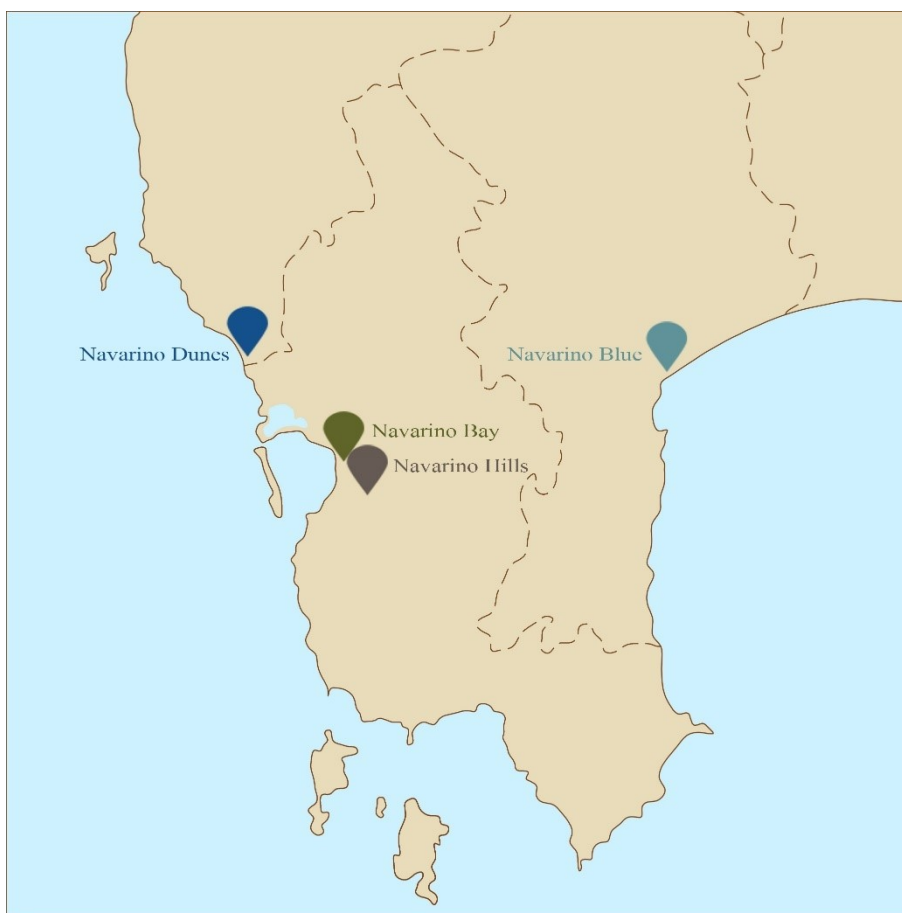
Πρόκειται για ένα έργο που αναπτύσσεται σε τρεις διακριτές περιοχές που βρίσκονται σε κοντινή απόσταση μεταξύ τους και συγκεκριμένα τις περιοχές Ρωμανού, Πύλου και Ριζόμυλου.

Οι διαφορετικές περιοχές της επένδυσης διαθέτουν ξεχωριστά εμπορικά ονόματα για τον προσδιορισμό των εγκαταστάσεων οι οποίες αντίστοιχα είναι Navarino Dunes, Navarino Bay, Navarino Hills και Navarino Blue.

Ο προγραμματισμός της επένδυσης ήταν να κατασκευαστούν πρώτα οι εγκαταστάσεις φιλοξενίας στις δύο πρώτες περιοχές και στη συνέχεια μετά από κάποια έτη λειτουργίας να γίνει η επέκταση των έργων σε αυτές και να κατασκευαστούν και οι άλλες δύο.

Σήμερα, το έργο έχει περάσει στη δεύτερη φάση ανάπτυξης του καθώς βρίσκονται σε λειτουργία εγκαταστάσεις φιλοξενίας και αναψυχής στα Navarino Dunes, Navarino Bay και Navarino Hills, αλλά δεν έχουν ξεκινήσει τα έργα για το Navarino Blue.

Στο στάδιο σχεδιασμού βρίσκονται τέσσερις περιοχές, οι οποίες προορίζονται για χρήσεις φιλοξενίας, αθλητικών δραστηριοτήτων (γκολφ) και τουριστικής κατοικίας. Στις υπό ανάπτυξη περιοχές περιλαμβάνονται τμήματα της Πύλου, του Ρωμανού και της ευρύτερης περιοχής του Ριζόμυλου.



Εικόνα 4. Εγκαταστάσεις ΠΟΤΑ Μεσσηνίας

(Πηγή: Ιδία επεξεργασία με στοιχεία από τη σελίδα www.costanavarino.com)

4.2.2 Διαδικασία χαρακτηρισμού και οριοθέτησης

Οι διαδικασίες για την απόκτηση εκτάσεων γης στην ευρύτερη περιοχή με σκοπό την τουριστική εκμετάλλευσή τους είχε ξεκινήσει από τον ιδρυτή του ξενοδοχείου Βασίλη Κωνσταντακόπουλο την δεκαετία του 1970. Έχοντας ως σκοπό να καταστήσει τη γενέτειρά του διεθνή τουριστικό προορισμό απέκτησε σε διάστημα 30 ετών 10.000 στρέμματα. (site costa navarino) Οι διαδικασίες απόκτησης γης, από 1250 ιδιοκτήτες, ολοκληρώθηκαν το 2010 και σήμερα το Costa Navarino καταλαμβάνει μια έκταση περίπου 10.000 στρεμμάτων.

Στο πλαίσιο της προσπάθειας εφαρμογής του θεσμού των ΠΟΤΑ το 1997 ο ΕΟΤ εξέδωσε «Πρόσκληση Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος για τη δημιουργία ΠΟΤΑ» προς ιδιώτες επενδυτές. Το ίδιο έτος συστάθηκε η εταιρεία διαχείρισης της επένδυσης ΤΕΜΕΣ ΑΕ

(Τουριστικές Επιχειρήσεις Μεσσηνίας ΑΕ), η οποία κατέθεσε αίτηση συμμετοχής στην παραπάνω πρόσκληση στις 02.05.1997.

Η εν λόγω εταιρεία συνεχίζει να διαχειρίζεται τα ξενοδοχεία The Westin Resort Costa Navarino και The Romanos, a Luxury Collection Resort και τον τομέα του real estate της επένδυσης. Υπολογίζεται ότι η εταιρεία έχει δαπανήσει σχεδόν 1,2 δις. ευρώ για την κατασκευή του συγκροτήματος ως τώρα. (Ευταξιοπούλου, 2021)

Το 1997 εγκρίθηκε η συμμετοχή της ΠΟΤΑ Μεσσηνίας στο Επιχειρησιακό Πρόγραμμα του Β' Κοινοτικού Πλαισίου Στήριξης «Τουρισμός-Πολιτισμός».

Το έργο εντάχθηκε ξανά στο Γ' ΚΠΣ αφού το δεύτερο έληξε πριν ξεκινήσει το έργο. Η επαναλαμβανόμενη ένταξη του στα εν λόγω προγράμματα οφείλεται στην προβολή του έργου ως έργο εθνικής σημασίας λόγω του μεγέθους και της καινοτομίας στη δημιουργία ενός νέου τουριστικού προϊόντος. Ταυτόχρονα είχε υπολογιστεί ότι οι εργασίες θα ξεκινούσαν το 2000 και θα ολοκληρώνονταν το 2002, πράγμα που δεν συνέβη. (Πετράκος, 2010)

Η πράξη χαρακτηρισμού και οριοθέτησης των περιοχών εγκρίθηκε με την ΚΥΑ 24069/3817/19.10.2001 (ΦΕΚ Δ' 887/22.10.2001) το 2001 και ορίστηκαν αναλυτικά οι περιοχές που απαρτίζουν την ΠΟΤΑ Μεσσηνίας. Αυτές ήταν :

- Περιοχή Ρωμανού,
- Περιοχή Πύλου και
- Περιοχή Ριζόμυλου.

Στο άρθρο 2. της ΚΥΑ 24069/3817/19.10.2001 η περιοχή χωρίστηκε σε τρεις διαφορετικές ζώνες χρήσεων γης και όρων δόμησης. Συγκεκριμένα καθοριζόταν ότι στη ζώνη 1 επιτρέπεται η δημιουργία ειδικών τουριστικών εγκαταστάσεων και κύριων τουριστικών καταλυμάτων με δυναμικότητα 3500 κλινών για την ΠΟΤΑ Ρωμανού, 1200 για την ΠΟΤΑ Πύλου και 3000 για την ΠΟΤΑ Ριζόμυλου. Η ζώνη II προοριζόταν για τη χωροθέτηση αθλητικών εγκαταστάσεων και η ΙΙΙ για την ανέγερση κτηρίων με μη αμιγώς τουριστική χρήση.

Στον φορέα της ΠΟΤΑ δόθηκε χρονική προθεσμία δύο ετών για την απόκτηση του συνόλου των εκτάσεων που είχαν χαρακτηριστεί ως ΠΟΤΑ, σύμφωνα με την ΚΥΑ Τ/3522/09.07.1998, η οποία έθετε σαν προϋπόθεση για τη δημιουργία ΠΟΤΑ τη διάθεση

ιδιωτικών ή δημόσιων εκτάσεων επιφάνειας τουλάχιστον 800 στρεμμάτων σε ποσοστό τουλάχιστον 85%. Η παραπάνω υποχρέωση του Φορέα αποτελούσε και την προϋπόθεση για την έκδοση οικοδομικών αδειών στην συνέχεια του έργου και τελικά παρατάθηκε για έναν ακόμα χρόνο.

Η θέση του έργου και η φυσιογνωμία της περιοχής υπέδειξαν την ανάγκη επιβολής μέτρων για την ένταξη μια τόσο μεγάλης μονάδας σε ένα περιβάλλον προστατευόμενο και ιδιαίτερου φυσικού κάλλους.

Με την πράξη χαρακτηρισμού ορίστηκαν για πρώτη φορά οι χρήσεις γης σε μια εκτός σχεδίου περιοχή και ουσιαστικά μεταβλήθηκε ο χαρακτήρας της περιοχής από αγροτικός σε τουριστικός. (Κομνηνού, 2016)

Ιδιαίτερα σημαντικό είναι το άρθρο 3. της ΚΥΑ που καθορίζει μέτρα προστασίας του περιβάλλοντος. Συγκεκριμένα προτείνεται η χάραξη των δρόμων να ακολουθεί το ανάγλυφο του εδάφους για την καλύτερη ενσωμάτωση στο τοπίο και η εναρμόνιση των μορφολογικών χαρακτηριστικών των κτηρίων με την τοπική αρχιτεκτονική.

Το 2003 με την υπ' αρ. 25294/25.06.2003 απόφαση του Υπουργείου ΥΠΕΧΩΔΕ εγκρίθηκε η χρηματοδότηση του έργου.

Η απόφαση χαρακτηρισμού και οριοθέτησης της ΠΟΤΑ Μεσσηνίας τροποποιήθηκε με την ΚΥΑ 31656/21.07.05 (ΦΕΚ 766 Δ'/25.7.2005) το 2005 και τροποποιήθηκαν τα όρια των τμημάτων Ρωμανού και Πύλου, υπήρξαν αλλαγές στους όρους της αρχικής οριοθέτησης για την απόκτηση ξένων ιδιοκτησιών και την έκδοση οικοδομικών αδειών και αντικαταστάθηκαν οι ειδικοί όροι και τα μέτρα προστασίας του περιβάλλοντος.

Ιδιαίτερος λόγος έγινε σχετικά με τη διαδικασία απόκτησης των εκτάσεων γης που εντάχθηκαν στην ΠΟΤΑ Μεσσηνίας. Συγκεκριμένα με την ΚΥΑ 1079579/729/0010 (ΦΕΚ Δ'925/18.10.2004) εγκρίθηκε η αναγκαστική απαλλοτρίωση συνολικής έκτασης 260.336,73τ.μ. για τη δημιουργία της ΠΟΤΑ με δαπάνη της ΤΕΜΕΣ. Η επένδυση θεωρήθηκε έργο κοινής ωφέλειας και έτσι προχώρησε η διαδικασία με την ψήφιση της ΚΥΑ 42545 (ΦΕΚ Δ'940/19.10.2004) η οποία συμπλήρωνε την προηγούμενη στο θέμα της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης. Το 2007 δύο ιδιοκτήτες ακινήτων στις περιοχές Πύλου και Ρωμανού κατέφυγαν στο Συμβούλιο της Επικρατείας με αίτημα την ακύρωση της εν λόγω απόφασης. Η Ολομέλεια χαρακτήρισε αντισυνταγματικό το νόμο για τις ΠΟΤΑ, αφού δεν προϋπήρχε για την περιοχή εθνικός χωροταξικός σχεδιασμός που να ορίζει τις χρήσεις γης

σε περιοχές ιδιαίτερης περιβαλλοντικής σημασίας, και οι εκτάσεις παρέμειναν στους ιδιοκτήτες τους έπειτα από σχετική απόφαση. Το παραπάνω οδήγησε σε αναγκαστικές αλλαγές στο νομοθετικό πλαίσιο των ΠΟΤΑ προκειμένου να ακολουθεί τη νομολογία του ΣτΕ. Έτσι οι παρ. 3 και 4 του άρθρου 29 του Ν.2545/1997 αντικαταστάθηκαν από τις παρ. 1 και 2 του άρθρου 11 του Ν.4002/2011, αφού είχαν κριθεί αντισυνταγματικές.

Η ΤΕΜΕΣ μετά τις αλλαγές στο νομοθετικό πλαίσιο αιτήθηκε να τροποποιηθούν εκ νέου τα όρια της ΠΟΤΑ Μεσσηνίας, προκειμένου να εξαιρεθούν από αυτά τα ακίνητα για τα οποία είχε γίνει ακύρωση της απόφασης για αναγκαστική απαλλοτρίωση ή για τα οποία εκκρεμούσε η σχετική απόφαση από το ΣτΕ. Με τη νέα ΚΥΑ 4671/21.2.2014 (ΦΕΚ 64/ΑΑΠ/28.2.2014) οριοθετήθηκαν εκ νέου οι Περιοχές 1 και 2 (Ρωμανού και Πύλου) και τροποποιήθηκαν τα σχέδια γενικής διάταξης των εγκαταστάσεων και των δικτύων υποδομής. Ταυτόχρονα εγκρίθηκε η δημιουργία Σύνθετων Τουριστικών Καταλυμάτων⁷ (ΣΤΚ) στις Περιοχές 1 και 2.

4.2.3 Φάσεις κατασκευής

Οι διαδικασίες μελετών, αδειοδοτήσεων και κατασκευής συνεχίζονταν παράλληλα με τις διαδικασίες οριοθέτησης. Η αρχική αρχιτεκτονική μελέτη έγινε από το γραφείο του αρχιτέκτονα Αλ.Τομπάζη και στην συνέχεια το έργο προχώρησε σε συνεργασία και με πολλά αρχιτεκτονικά γραφεία από την Ελλάδα και το εξωτερικό.

Για τις περιοχές Ρωμανού και Πύλου είχαν εγκριθεί δύο φάσεις κατασκευής με την υπ' αριθμόν 46477/2437 24.05.2006 Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων.

Αρχικά για την περιοχή Ρωμανού το σχέδιο προέβλεπε:

Α' Φάση

- Ξενοδοχείο 1, 5 αστέρων με 321 δωμάτια και 769 κλίνες
- Συνεδριακό κέντρο 1.175 θέσεων
- Ξενοδοχείο 2, 5 αστέρων με 446 δωμάτια και 1.114 κλίνες

⁷ Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 2 του Ν. 2160/1993 «Ως Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα χαρακτηρίζονται τα ξενοδοχειακά καταλύματα των περιπτώσεων α', γ' και δ' της παραγράφου 1Α, που ανεγείρονται σε συνδυασμό:

α) με τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες της περίπτωσης α' της παραγράφου 1Β και
β) με εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής της παραγράφου 3.»

- Κέντρο θαλασσοθεραπείας 200 ατόμων/ημέρα
- Γήπεδο γκολφ 18 οπών δυναμικότητας 260 παικτών /ημέρα
- Κτήριο εξυπηρέτησης γκολφ
- Αθλητικές εγκαταστάσεις
- Παραθεριστικές κατοικίες
- Έργα υποδομής

Β' Φάση

- Ξενοδοχείο 3, με 268 δωμάτια και 868 κλίνες
- Ξενοδοχείο 4, με 220 δωμάτια και 742 κλίνες
- Συγκρότημα παραθεριστικών κατοικιών
- Έργα υποδομής

Με την ΚΥΑ 4671/2014 εγκρίθηκε η ίδρυση δύο Σύνθετων Τουριστικών Καταλυμάτων (ΣΤΚ) στα οποία περιλαμβάνονταν οι παραπάνω εγκαταστάσεις αλλά με διαφορετική διάρθρωση. Έτσι προέκυψε το παρακάτω αναπτυξιακό σχέδιο:

Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα 1:

- Ήδη κατασκευασμένο Ξενοδοχείο 1
- Ήδη κατασκευασμένο Συνεδριακό Κέντρο
- Ήδη κατασκευασμένα δωμάτια προσωπικού
- Επιπλωμένες τουριστικές κατοικίες 432 κλινών

Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα 2:

- Ήδη κατασκευασμένο Ξενοδοχείο 2
- Ήδη κατασκευασμένο Κέντρο Θαλασσοθεραπείας
- Ήδη κατασκευασμένα δωμάτια προσωπικού
- Επιπλωμένες τουριστικές κατοικίες 100 κλινών που επρόκειτο να κατασκευαστούν και 2.574 κλινών που θα προκύψουν από τη μετατροπή δωματίων και σουιτών του ξενοδοχείου.

Η πρώτη οικοδομική άδεια εκδόθηκε το 2006 για τα έργα στην περιοχή Ρωμανού και έλαβε συνεχείς αναθεωρήσεις με την τελευταία το 2017. Με βάση την προαναφερθείσα οικοδομική άδεια έχουν κατασκευαστεί δύο ξενοδοχεία «The Westin Resort Costa Navarino» και «The Romanos, A Luxury Collection Resort, Costa Navarino», το

συνεδριακό κέντρο, το κέντρο θαλασσοθεραπείας Anazoe SPA και όλες οι βοηθητικές εγκαταστάσεις. Σύνθετων Τουριστικών Καταλυμάτων στο τμήμα Ρωμανού, τα οποία αποτελούνται από τις παραπάνω εγκαταστάσεις και λειτουργούν πλήρως.

Το 2020 εκδόθηκαν επιπλέον οικοδομικές άδειες για ένα τμήμα των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών του ΣΤΚ1, και για μη αμιγώς τουριστικές εγκαταστάσεις.

Για το τμήμα της Πύλου τα επενδυτικά σχέδια αφορούσαν την κατασκευή:

Α΄ Φάση

- Ξενοδοχείου 1, δυναμικότητας 298 κλινών σε 119 επιπλωμένα διαμερίσματα
- Τμήματος ξενοδοχείου 2, δυναμικότητας 241 κλινών σε 99 δωμάτια και 329 κλινών σε 127 επιπλωμένα διαμερίσματα
- Γηπέδου γκολφ 18 οπών δυναμικότητας 260 παικτών/ημέρα
- Κτηρίου εξυπηρέτησης γκολφ
- Έργων υποδομής

Β΄ Φάση

- Δευτέρου τμήματος του ξενοδοχείου 2, δυναμικότητας 31 κλινών σε 12 δωμάτια και 240 κλινών σε 94 επιπλωμένα διαμερίσματα
- Αθλητικών εγκαταστάσεων
- Συγκροτήματος παραθεριστικών κατοικιών

Λόγω γεωτεχνικών προβλημάτων αποφασίστηκε η μεταφορά του ξενοδοχείου 570 κλινών, στον οικισμό της Γιάλοβας εκτός των ορίων του τμήματος Πύλου. Η κατασκευή των παραπάνω έργων ολοκληρώθηκε τα τελευταία δύο χρόνια.

Για το τμήμα Πύλου εκδόθηκε οικοδομική άδεια το 2008, η οποία αφορούσε την κατασκευή δύο ξενοδοχείων και της λέσχης γκολφ. Η οικοδομική άδεια αναθεωρήθηκε καθώς το ένα ξενοδοχείο μεταφέρθηκε σε άλλη περιοχή, όπως προαναφέρθηκε, και καταργήθηκε από την άδεια και ταυτόχρονα προστέθηκαν νέες εγκαταστάσεις στη λέσχη γκολφ και νομιμοποιήθηκαν υφιστάμενα κτήρια.

Για το τμήμα Ριζόμυλου, σε αντίθεση με τις άλλες περιοχές δεν έχει ακόμα ενεργοποιηθεί ο επενδυτικός σχεδιασμός και συνεπώς δεν έχει εκδοθεί ακόμα καμία οικοδομική άδεια. Κύρια αιτία είναι η αδυναμία του Φορέα να ικανοποιήσει την προϋπόθεση να πάρει στην κατοχή του το σύνολο των εκτάσεων σε συγκεκριμένο χρονικό διάστημα. Το 52,94% της

περιοχής βρισκόταν στην ιδιοκτησία αγροτών με τους οποίους η TEMES δεν κατάφερε να προχωρήσει σε συναινετικές διαδικασίες για την απόκτηση των εκτάσεων. Ο Φορέας κατέθεσε αίτημα στον ΕΟΤ προκειμένου να προχωρήσει στις νόμιμες διαδικασίες απαλλοτριώσεων λόγω της παραπάνω αδυναμίας, αλλά οι αρμόδιες αρχές δεν προχώρησαν τις διαδικασίες και τα επενδυτικά σχέδια έχουν μείνει εκκρεμή.

4.2.4 Ειδικοί όροι δόμησης

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, όπως αυτή προκύπτει από το άρθρο 18 του Ν.4688/2020 (ΦΕΚ 101 Α΄ /24.05.2020), στην ΠΟΤΑ Μεσσηνίας επιτρέπονται όλες οι χρήσεις γης της κατηγορίας τουρισμός – αναψυχή, που ορίζονταν από το νομοθετικό πλαίσιο που ήταν σε ισχύ, κατά την ημερομηνία έκδοσης του ΠΔ χαρακτηρισμού και οριοθέτησής της. Οι χρήσεις γης καθορίστηκαν σε ζώνες όπως προαναφέρθηκαν. Σε κάθε περίπτωση οι μη αμιγώς τουριστικές εγκαταστάσεις δεν θα πρέπει να υπερβαίνουν το 20% της συνολικής νόμιμης εκμετάλλευσης.

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία (παρ. 5^α, άρθρο 29 του Ν.2575/1997), καθορίστηκαν και οι όροι και συντελεστές δόμησης στις περιοχές Ι, ΙΙ, ΙΙΙ. Για τον υπολογισμό των όρων δόμησης, όλες οι εκτάσεις την ΠΟΤΑ αντιμετωπίζονται ως ένα ενιαίο σύνολο.

Στη ζώνη ΙΙΙ, η μέγιστη δόμηση καθορίζεται στα 17.500 τ.μ. για το τμήμα Ρωμανού, στα 40.000 τ.μ. για το τμήμα της Πύλου και στα 24.000 τ.μ. για το τμήμα Ριζόμυλου.

Για το τμήμα Ρωμανού ο συντελεστής δόμησης καθορίστηκε στο 15% και η έκταση του είναι 1.300.158 τ.μ. Τα δύο ΣΤΚ που έχουν υλοποιηθεί στην περιοχή έχουν συνολική επιφάνεια 134.311 τ.μ. και έτσι η πραγματοποιημένη δόμηση είναι σε ποσοστό 13,1 %. Για τις τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες, σύμφωνα με τον Ν.3550/2007, ισχύει ο περιορισμός ότι μπορεί να μεταβιβαστεί ή να διατεθεί για μακροχρόνια εκμίσθωση το 30% της δομούμενης επιφάνειας κάθε ΣΤΚ. Αντίστοιχα το τμήμα της Πύλου με συνολική επιφάνεια 1.404.645 τ.μ. έχει συντελεστή δόμησης 10%. Το ΣΤΚ του τμήματος που έχει υλοποιηθεί έχει επιφάνεια 89.150 τ.μ. και αντιστοιχεί στο 9,35% της επιφάνειας του γηπέδου. Σύμφωνα με τον Ν.4002/2011, για την περιοχή της Πύλου η επιτρεπόμενη επιφάνεια τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών προς μεταβίβαση ή μακροχρόνια μίσθωση, αντιστοιχεί στο 55% της δομούμενης επιφάνειας του ΣΚΤ. (Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, 2023)

4.2.5 Φυσικό περιβάλλον ΠΟΤΑ Μεσσηνίας – μέτρα προστασίας και περιορισμοί

Το φυσικό τοπίο στις περιοχές της ΠΟΤΑ είναι δεν παρουσιάζει ιδιαίτερες διαφοροποιήσεις. Οι εκτάσεις είναι χαμηλού υψομέτρου με μικρές κλίσεις, εκτός από μικρό τμήμα της περιοχής της Πύλου. Το τμήμα Ρωμανού έχει ομαλό ανάγλυφο και το δυτικό του τμήμα συνορεύει με επιμήκη μεγάλου εύρους αμμώδη παραλία του Ιονίου. Το τμήμα της Πύλου λοφώδες με πεδινά τμήματα και στο νότιο τμήμα του εντοπίζεται περιοχή με έντονη κλίση. Δυτικά καταλήγει επίσης σε αμμώδη παραλία μικρού εύρους, στον όρμο του Ναυαρίνου. Τέλος το τμήμα Ριζόμυλου αν και απέχει αρκετά από τις άλλες δύο περιοχές δεν παρουσιάζει σημαντικές διαφοροποιήσεις, αφού πρόκειται για πεδινή κυρίως περιοχή που καταλήγει σε αμμώδη παραλία του Μεσσηνιακού Κόλπου.

Όσον αφορά τις προστατευόμενες περιοχές που γειτνιάζουν με την ΠΟΤΑ Μεσσηνίας, όπως προαναφέρθηκαν παραπάνω, βρίσκονται εν αναμονή αλλαγών σχετικά με τους όρους διαχείρισης και προστασίας του. Το έργο των Ειδικών Περιβαλλοντικών Μελετών των περιοχών Natura 2000 για το σύνολο της χώρας βρίσκεται σε εξέλιξη και αναμένεται να εκδοθεί ΠΔ που θα καθορίζει τα μέτρα προστασίας της κάθε περιοχής και των γειτονικών περιοχών τους. σύμφωνα με την υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΔΦΠΒ/32234/1260/24-03-2023 απόφαση του ΥΠΕΝ, οι περιοχές Natura 2000 που βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή τα ΠΟΤΑ ανήκουν στην «Περιοχή Προστασίας της Βιοποικιλότητας (ΠΠΒ) Πύλου (Διβάρι), νήσου Σφακτηρίας, Ακρωτηρίου Ακρίτας, Θαλάσσιας Περιοχής Νότιας Μεσσηνίας και Οινουσών Νήσων». Αυτό σημαίνει ότι σύμφωνα και με τον Ν.4179/2013 η περιοχές της ΠΟΤΑ καθορίζονται ζώνες συγκεκριμένων χρήσεων γης.

Στα τμήματα Ρωμανού και Ριζόμυλου διέρχονται τα ρέματα Σέλας και Καρυάς αντίστοιχα, τα οποία έχουν εξαιρεθεί από τα όρια της ΠΟΤΑ, αφού οριοθετήθηκαν. Επιπλέον στις εκτάσεις της ΠΟΤΑ δεν περιλαμβάνονται χώροι αρχαιολογικού ενδιαφέροντος, μνημεία και εκτάσεις που χαρακτηρίζονται ως Γεωργική Γη Υψηλής Παραγωγικότητας κατά τον Ν.2637/1998.

4.3 Υφιστάμενη κατάσταση

4.3.1 Εγκαταστάσεις ΠΟΤΑ

Σήμερα μπορούμε πλέον να πούμε ότι έχει υλοποιηθεί και βρίσκεται σε λειτουργία το μεγαλύτερο μέρος της επένδυσης καθώς η μόνη περιοχή στην οποία δεν έχουν γίνει έργα είναι αυτή του Ριζόμυλου στην οποία θα υλοποιηθεί το Navarino Blue.

Η επίσημη ιστοσελίδα του ομίλου αναφέρει αναλυτικά τις παροχές και τις εγκαταστάσεις φιλοξενίας και αναψυχής.

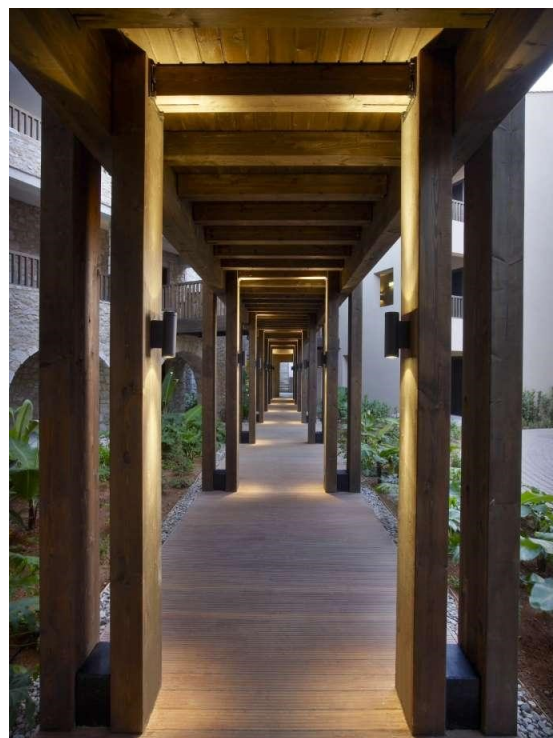
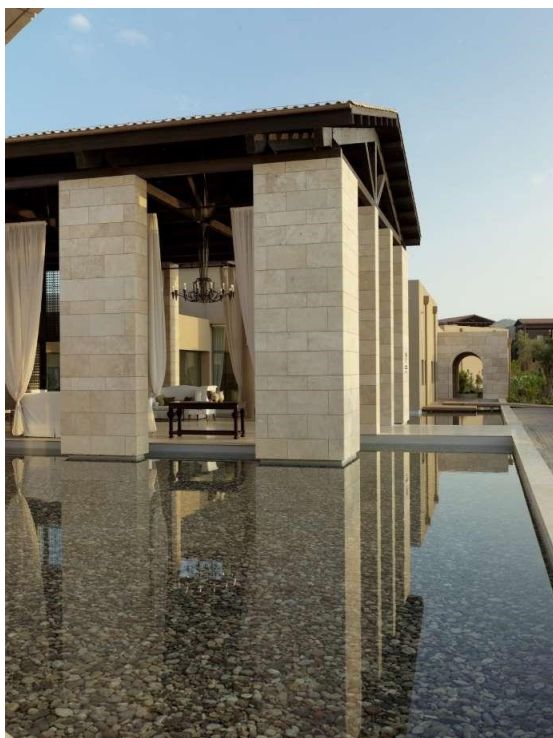


Εικόνα 5. Χάρτης εγκαταστάσεων τμήματος Ρωμανού

(Πηγή: Ιδία επεξεργασία με στοιχεία από τη σελίδα www.costanavarino.com)

Το πρώτο έργο που ολοκληρώθηκε στην περιοχή Ρωμανού είναι το Navarino Dunes, το οποίο άνοιξε τις πύλες του το 2010. Η έκταση που καταλαμβάνει είναι 1300 στρέμματα και φιλοξενεί έως σήμερα πληθώρα εγκαταστάσεων. Η διαμονή στην περιοχή του Navarino

Dunes εξυπηρετείται από τα δύο ξενοδοχεία πέντε αστέρων The Westin Resort Costa Navarino και The Romanos, a Luxury Collection Resort, που μπορούν να φιλοξενήσουν μεγάλο αριθμό επισκεπτών αφού διαθέτουν 321 δωμάτια και σουίτες το πρώτο και 445 το δεύτερο. Και τα δύο μαζί διαθέτουν 259 κοινόχρηστες και ιδιωτικές πισίνες.



Εικόνα 6. Ξενοδοχείο The Romanos, a Luxury Collection Resort

(Πηγή: www.tombazis.com)

Όσον αφορά την αναψυχή στο Navarino Dunes συναντά κανείς υποδομές αθλητικών δραστηριοτήτων και εστίασης. Συγκεκριμένα στην περιοχή βρίσκονται εικοσιένα μπαρ και εστιατόρια, το κέντρο θαλασσοθεραπείας δυναμικότητας 200 ατόμων/ ημέρα, το σπα Anazoe Spa και το γήπεδο γκολφ The Dunes Course που ήταν από τα πρώτα της επένδυσης. Τα τελευταία χρόνια προστέθηκαν και οι εγκαταστάσεις του τένις με την δημιουργία 16 χωμάτων γηπέδων.



Εικόνα 7. Αποψη της παραλίας στο τμήμα Ρωμανού

(Πηγή: www.tombazis.com)



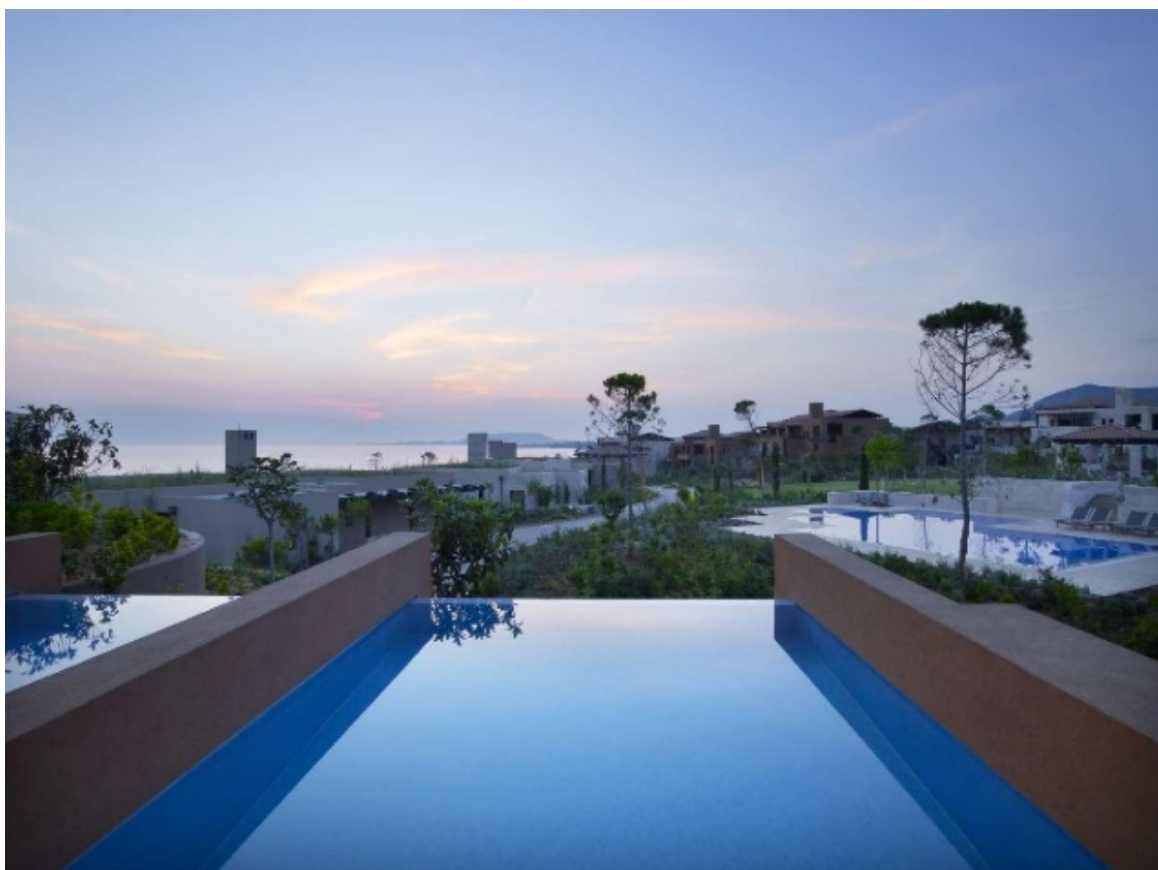
Εικόνα 8. Αποψη των γηπέδων γκολφ στην περιοχή Ρωμανού

(Πηγή: www.costanavarino.com)

Εντός του συγκροτήματος λειτουργεί το συνεδριακό κέντρο House of Events Conference Center που μπορεί να φιλοξενήσει έως 1.175 επισκέπτες.

Το Sports Entertainment Centre και το Navarino Speed Experience Park προσφέρουν τις υποδομές για πολλές αθλητικές δραστηριότητες όπως ποδόσφαιρο, μπάσκετ, αναρρίχηση, ποδηλασία, πεζοπορία, αγώνες οδήγησης, bowling και θαλάσσια σπορ. Για τα παιδιά και τους εφήβους υπάρχουν χώροι ειδικά διαμορφωμένοι χώροι δραστηριοτήτων ανάλογα με την κάθε ηλικιακή ομάδα. Στο Navarino Dunes βρίσκεται και το περιβαλλοντικό εκθεσιακό κέντρο Navarino Natura Hall, όπου οι επισκέπτες μπορούν να ενημερωθούν για το φυσικό περιβάλλον της περιοχής.

Στην περιοχή υπάρχουν κτήρια εγκαταστάσεων, που φιλοξενούν βοηθητικές χρήσεις προσωπικού, συντήρησης των γηπέδων γκολφ, βιολογικού καθαρισμού, ενέργειας κλπ.



Εικόνα 9. Πισίνες στο Navarino Dunes

(Πηγή: www.tombazis.com)



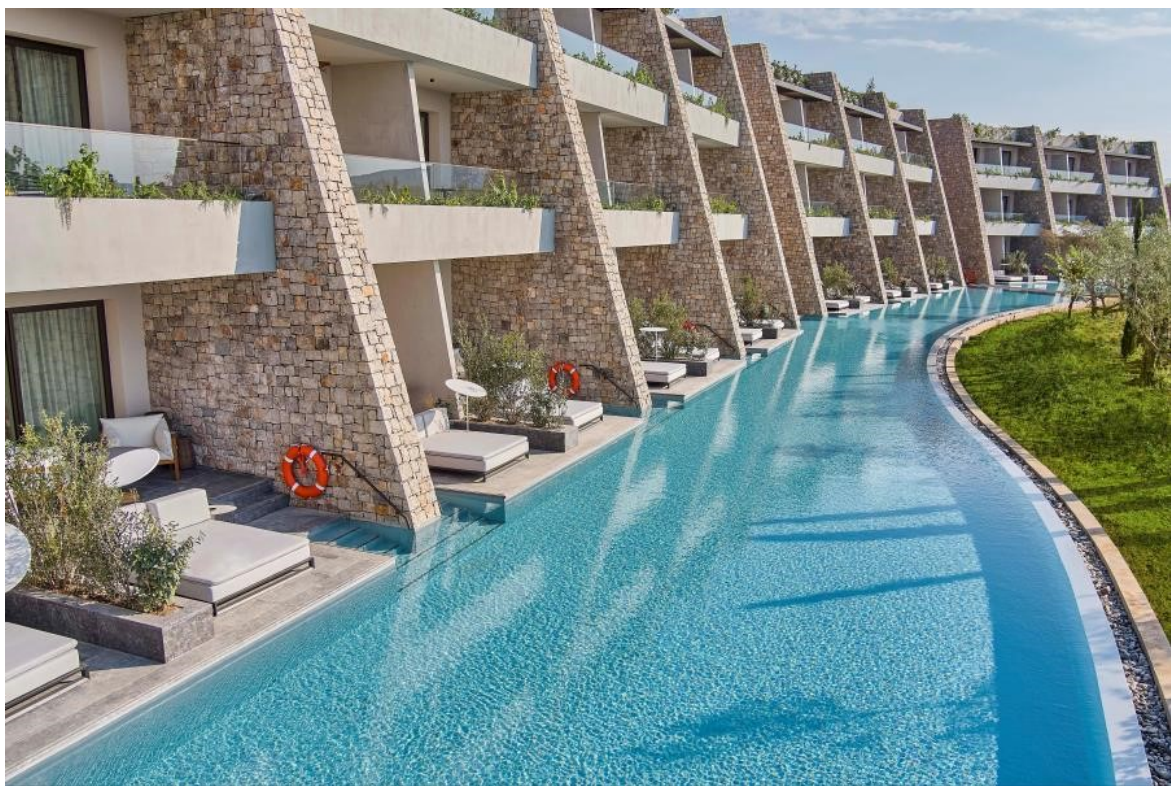
Εικόνα 10. Κτήρια εγκαταστάσεων στο Navarino Dunes

(Πηγή: www.tombazis.com)

Η δεύτερη περιοχή που λειτούργησε μετά το Navarino Dunes ήταν το Navarino Bay που ξεκίνησε να δέχεται επισκέπτες το 2011 στην περιοχή της Πύλου. Πρόκειται για μια παραθαλάσσια περιοχή σε κοντινή απόσταση από το Navarino Dunes, στην οποία αρχικά λειτούργησε το The Bay Course με γήπεδα γκολφ 18 οπών που αναπτύσσονται κατά μήκος της ακτογραμμής και διασχίζουν τρία διαφορετικά φυσικά τοπία.

Το 2019 ολοκληρώθηκε στην ίδια περιοχή και το The Bay Clubhouse, ένα από τα πρώτα υπόσκαφα κτήρια στην περιοχή. Με θέα στον κόλπο του Ναυαρίνου εναρμονίζεται πλήρως με το φυσικό τοπίο αφού σχεδόν εξαφανίζεται χάρις στην οργανική του φόρμα και στο φυτεμένο δώμα του. Σε μια έκταση περίπου 2.000 τ.μ. στεγάζει εστιατόρια και μπαρ με απεριόριστη θέα και στην οροφή του φιλοξενεί σχεδόν 27.500 δέντρα και φυτά, ακολουθώντας τη φιλοσοφία της TEMES για την ελαχιστοποίηση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος των κτηρίων της. (aeter.gr)

Το 2022 «ενεργοποιήθηκε» και μια ακόμη περιοχή της συνολικής επένδυσης αυτή του Navarino Waterfront στην περιοχή της Γιάλοβας. Το ξενοδοχείο W Costa Navarino που άνοιξε το καλοκαίρι του 2022 περιλαμβάνει 246 δωμάτια, σουίτες δύο υπνοδωματίων και βίλες με ιδιωτικές πισίνες. Το καλοκαίρι του 2023 ξεκίνησε τη λειτουργία του ένα ακόμα μέρος της επένδυσης η Agora, που περιλαμβάνει καταστήματα λιανικής, χώρους εστίασης και διασκέδασης και για τους επισκέπτες όλων των καταλυμάτων αλλά και τους κατοίκους και επισκέπτες της περιοχής.



Εικόνα 11. Εγκαταστάσεις ξενοδοχείου W Costa Navarino

(Πηγή: www.marriott.com)



Εικόνα 12. Navarino Agora

(Πηγή: www.costanavarino.com)

Το καλοκαίρι του 2024 ξεκίνησε η λειτουργία του Mandarin Oriental Costa Navarino, το πρώτο ξενοδοχείο του διεθνούς ομίλου στην Ελλάδα. Ένα ακόμα υπόσκαφο κτήριο που εναρμονίζεται με την τοπογραφία του λόφου και ακολουθεί τις αρχές της αειφορίας. Το νέο αυτό ξενοδοχείο περιλαμβάνει 48 βίλες με πισίνα και 51 σουίτες με θέα στον κόλπο του Ναυαρίνου. Ταυτόχρονα εκεί στεγάζονται πέντε εστιατόρια από διεθνείς κουζίνες, χώροι ευεξίας και σπα.

Το Navarino Hills βρίσκεται στη θέση Κυνηγός και φιλοξενεί σε μια έκταση περίπου 5000 στρεμμάτων δύο γήπεδα γκολφ, το International Olympic Academy Golf Course και το Hills Course, που αναπτύσσονται κατά μήκος της ακτογραμμής με θέα στο Ιόνιο πέλαγος. Τα παραπάνω γήπεδα είχαν βραβευτεί στα World Golf Awards 2020 ως “World’s Best New Golf Development”. Το Hills Clubhouse αποτελεί τη νεότερη προσθήκη στην περιοχή που ολοκληρώθηκε το 2022 σε μια έκταση 1250 στρεμμάτων. Σε αυτό στεγάζονται χώροι υποδοχής των αθλητών, χώροι ενοικίασης εξοπλισμού, αποδυτήρια, γραφεία και χώροι εστίασης και αναψυχής. (people-b.com)



Εικόνα 13. Mandarin Oriental Costa Navrino

(Πηγή: www.costanavarino.com)

Η δυνατότητα κατασκευής τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών και η μεταβίβαση ή διάθεση τους για μακροχρόνια μίσθωση αξιοποιήθηκε στις περιοχές Ρωμανού και Πύλου. Η TEMES παράλληλα με την τουριστική δραστηριότητα έχει αναπτύξει τα τελευταία χρόνια και υπηρεσίες οργανωμένου real estate. Συγκεκριμένα παρέχει τη δυνατότητα αγοράς ή βραχυχρόνιας μίσθωσης πολυτελών επιπλωμένων κατοικιών, που έχουν σχεδιαστεί από Έλληνες αρχιτέκτονες. Οι βίλες βρίσκονται στο Navarino Dunes και αποτελούνται από τρία έως επτά υπνοδωμάτια και το μέγεθός τους κυμαίνεται από 300 έως 1.000 τ.μ. Ανάλογα με το μέγεθος και την τοποθεσία τους χωρίζονται στις εξής τέσσερις κατηγορίες:

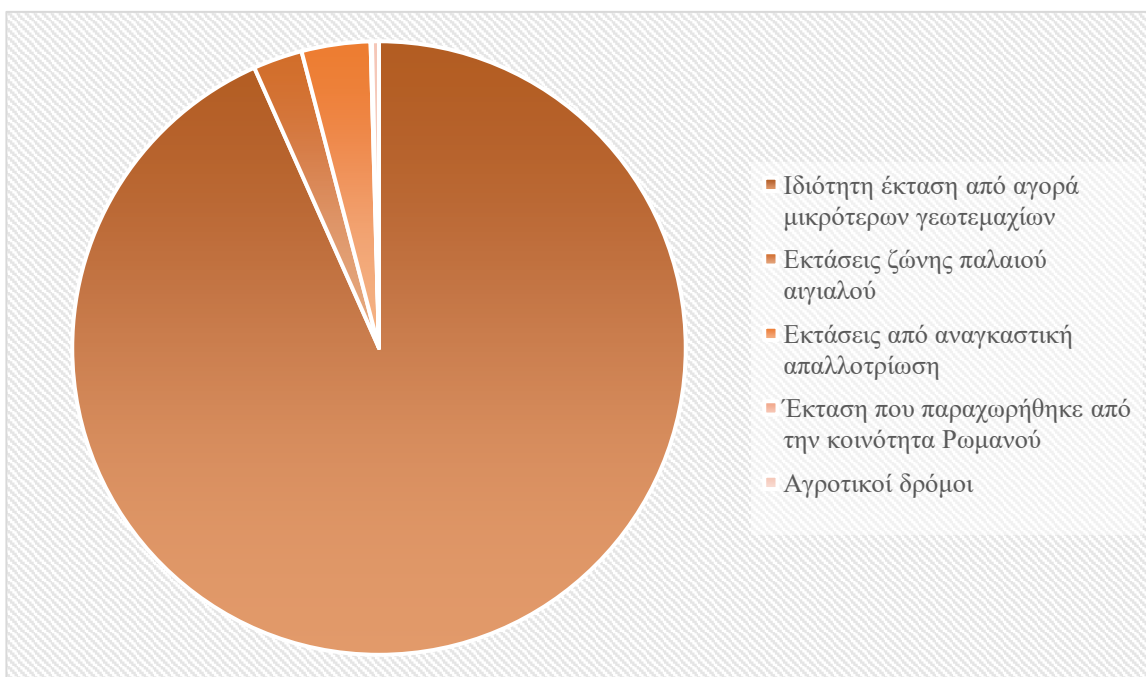
- Οι βίλες Valley Greens αποτελούν την τελευταία προσθήκη στην περιοχή. Ανάμεσα στους ελαιώνες και την πυκνή βλάστηση από κυπαρίσσια και βελανιδιές. Πρόκειται για 32 βίλες 130-280 τ.μ. που διαθέτουν από δύο έως τέσσερα υπνοδωμάτια.
- Οι βίλες Rolling Greens είναι λίγο μεγαλύτερες σε μέγεθος, περίπου 235-295 τ.μ. και βρίσκονται στο κέντρο του Navarino Dunes και είναι συνολικά 42 κλειστές βίλες 3-4 υπνοδωματίων με ιδιωτική πισίνα.

- Οι βίλες Olive Groove, βρίσκονται στους ελαιώνες του συγκροτήματος και είναι συνολικά 25. Εμπνευσμένες από τα παραδοσιακά μεσσηνιακά αρχοντικά περιβάλλονται από τη φύση, έχουν θέα στη θάλασσα και το γκολφ, διαθέτουν ιδιωτική πισίνα, πέντε υπνοδωμάτια και έχουν μέγεθος 350-672 τ.μ.
- Οι βίλες Sea Dunes βρίσκονται κατά μήκος της παραλίας και εκτείνονται σε τέσσερις σειρές. Πρόκειται για 22 συνολικά βίλες με ανεμπόδιστη θέα στο Ιόνιο, ιδιωτικές πισίνες, 5-7 υπνοδωμάτια και συνολικό εμβαδόν 400-1000 τ.μ.

Εκτός από τις βίλες διατίθενται προς πώληση τα πλήρως επιπλωμένα διαμερίσματα δύο ή τριών υπνοδωματίων The Residences στο The Westin Resort Costa Navarino. Τα διαμερίσματα διαθέτουν ιδιωτικούς εξωτερικούς χώρους και ορισμένα από αυτά διαθέτουν ιδιωτικές πισίνες. Οι ιδιοκτήτες έχουν τη δυνατότητα να τα χρησιμοποιούν για ιδιοκατοίκηση κάποιους μήνες το χρόνο και τους υπόλοιπους να λαμβάνουν μέρος των κερδών από την ενοικίασης τους σε επισκέπτες.

4.3.2 Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Σύμφωνα με την ΚΥΑ 31656/21.07.2005 η οριοθετημένη περιοχή Ρωμανού καταλαμβάνει συνολική έκταση 1.300, 257 στρεμμάτων. Εξ αυτών τα 1.213,649 στρέμματα αποτελούν ενιαία ιδιόκτητη έκταση που προέκυψε μετά από αγορά μικρότερων γεωτεμαχίων από τον Φορέα, εντός των οποίων βρίσκονται δασικές ζώνες που έχουν χαρακτηριστεί ως ιδιωτικές δασικές εκτάσεις. Η περιοχή που χαρακτηρίστηκε ως ζώνη παλαιού αιγιαλού και ανήκει πλέον στο Δημόσιο αποτελείται από εκτάσεις επιφάνειας 33,756 στρεμμάτων. Οι ξένες ιδιοκτησίες που απαλλοτριώθηκαν αναγκαστικά ήταν συνολικά 47,155 στρέμματα. 0,9 στρέμματα παραχωρήθηκαν από την κοινότητα Ρωμανού προκειμένου να επεκταθεί ο αγροτικός δρόμος προς την ΠΟΤΑ και μετά την ολοκλήρωση των έργων επιστράφηκε. Και τέλος στην ΠΟΤΑ ενσωματώθηκαν τμήματα αγροτικών δρόμων συνολικής επιφάνειας 4,797 στρέμματα. Με την αναθεώρηση των ορίων της ΠΟΤΑ που έγινε με την ΚΥΑ 4671/21.02.2014 εξαιρέθηκε από τα όρια τμήμα έκτασης 52,31 στρεμμάτων και αντικαταστάθηκε με τμήμα 52,211 στρεμμάτων. (Τσώνης, 2015)



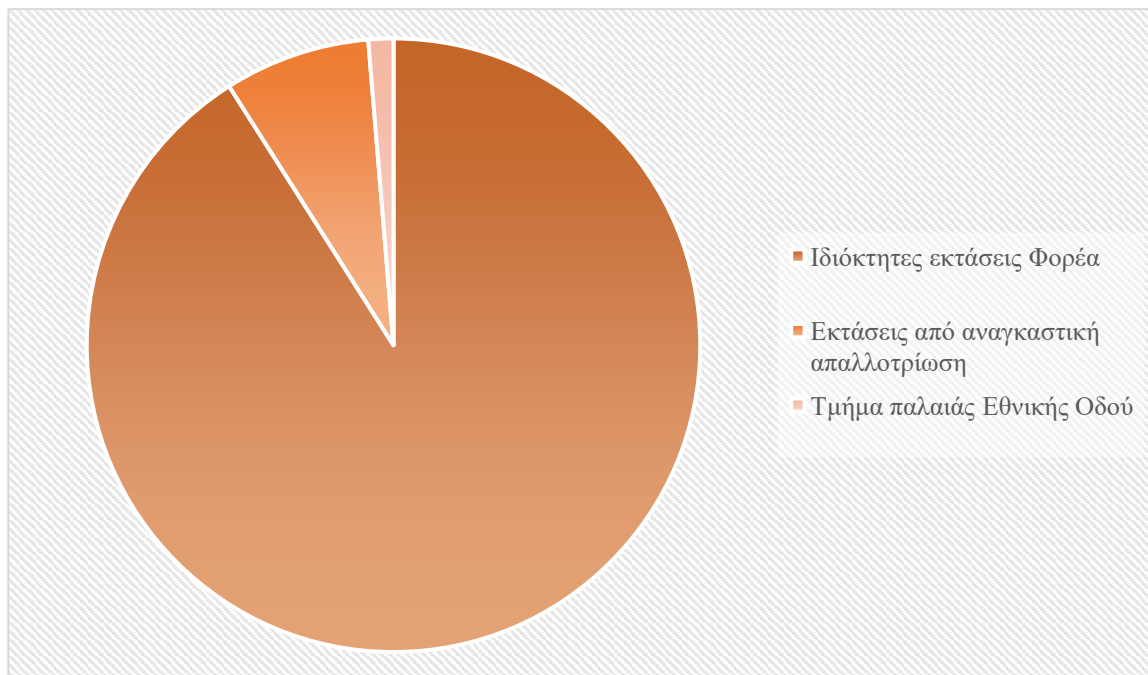
Σχήμα 5. Ιδιοκτησιακό καθεστώς εκτάσεων τμήματος Ρωμανού

(Πηγή: Ιδία επεξεργασία)

Με την πρόταση επαναριοθέτησης των τμημάτων Ρωμανού και Πύλου η οποία έγινε το 2023 και έχει τεθεί υπό αξιολόγηση, προβλέπεται η προσθήκη στην ΠΟΤΑ 332,932 στρεμμάτων. Οπότε σε συνολική έκταση 1.633,075 στρεμμάτων θα περιλαμβάνει 137,763 στρέμματα δασικών εκτάσεων εκ των οποίων τα 74,213 θα είναι ιδιωτικές δασικές εκτάσεις. (Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, 2023)

Στο τμήμα της Πύλου ανήκουν σύμφωνα με την ΚΥΑ 31656/21.07.2005 1.437,114 στρέμματα, τα οποία έχουν προκύψει από τη συνένωση 269 αγροτεμαχίων και πιο συγκεκριμένα ελαιώνων και χέρσων αγρών. Από την εν λόγω έκταση εξαιρείται το τμήμα που ανήκει στο νέο τμήμα της Εθνικής Οδού Πύλου-Γιάλοβας. Τα 1.307,744 στρέμματα ήταν ιδιοκτησία του Φορέα, τα 110,47 απαλλοτριώθηκαν από ξένους ιδιοκτήτες και τα 18,9 αποτελούσαν τμήμα της παλαιάς Εθνικής Οδού Πύλου-Γιάλοβας, που αντικαταστάθηκε. (Τσώνης, 2015)

Στην πρόταση επαναριοθέτησης του 2023 προτείνεται η ένταξη 508,036 στρεμμάτων στα όρια της ΠΟΤΑ αυξάνοντας τη συνολική της έκταση στα 1.912,681 στρέμματα με τα 3,954 να αποτελούν δασικές περιοχές. (Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, 2023)



Σχήμα 6. Ιδιοκτησιακό καθεστώς εκτάσεων τμήματος Πύλου

(Πηγή: Ιδία επεξεργασία)

4.4 Μελλοντικά έργα και εγκαταστάσεις

Σύμφωνα με την πρόταση επανοριοθέτησης της ΠΟΤΑ Μεσσηνίας και συγκεκριμένα στα τμήματα Ρωμανού και Πύλου του 2023 αναμένεται να συνεχιστούν τα έργα στις εν λόγω περιοχές και να υλοποιηθούν επιπλέον τμήματα της επένδυσης.

Στις νέες εκτάσεις που πρόκειται να ενταχθούν στην περιοχή Ρωμανού, αναμένεται να κατασκευαστούν τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες στα ΣΤΚ, αθλητικές εγκαταστάσεις και κτήρια εξυπηρέτησης προσωπικού. Σε γειτονικές εκτάσεις θα αναπτυχθούν οι βοηθητικές εγκαταστάσεις των ΣΤΚ, καθώς και μονάδα παραγωγής ενέργειας με τη χρήση φωτοβολταϊκών πάνελ.

Σχετικά με τα δίκτυα κίνησης της περιοχής θα προστεθεί ο κόμβος για τη σύνδεση της περιοχής Ρωμανού με την 9η Εθνική Οδό.

Στις περιοχές που βρίσκονται εντός δασικών ζωνών θα κατασκευαστούν εστιατόρια/αναψυκτήρια και εντός της ζώνης διατήρησης και προστασίας θα

κατασκευαστούν εγκαταστάσεις που προβλέπονται νομοθετικά. Ενδεικτικά έχει προταθεί η κατασκευή κτηρίου περιβαλλοντικής ενημέρωσης.

Στο τμήμα της Πύλου βρίσκονται υπό κατασκευή το ελικοδρόμιο και τα κτήρια προσωπικού. Στις νέες εκτάσεις, που βρίσκονται πάνω από την Εθνική Οδό και το ξενοδοχείο W Costa Navarino, προτείνεται η ανάπτυξη τουριστικών και αθλητικών εγκαταστάσεων με βοηθητικές εγκαταστάσεις εστίασης και κτήρια προσωπικού. Ενώ οι εκτάσεις που βρίσκονται πέριξ της λιμνοδεξαμενής Πύλου, προορίζονται για τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες και για εγκαταστάσεις πολιτιστικών και αθλητικών δραστηριοτήτων.

Το τελευταίο μέρος της επένδυσης που αναμένεται να ξεκινήσει να κατασκευάζεται τα επόμενα χρόνια είναι το Navarino Blue στην ΠΟΤΑ Ριζόμυλου. Πρόκειται για μια περιοχή εντός του Μεσσηνιακού κόλπου που απέχει μόλις 10χλμ. από το Αεροδρόμιο Καλαμάτας. Στην αμμώδη παραλία μήκους 1χλμ. θα γίνουν τρία θεματικά πάρκα αθλητικών και ψυχαγωγικών δραστηριοτήτων σε συνολική έκταση 2100 στρεμμάτων.

5. Χωρικές μεταλλάξεις στην ευρύτερη περιοχή

5.1 Από αγροτική περιοχή σε τουριστικό προορισμό

Όπως είδαμε παραπάνω, η εφαρμογή του εργαλείου χωρικού σχεδιασμού των ΠΟΤΑ στην περιοχή της Μεσσηνίας για πρώτη φορά σήμαινε και την αλλαγή στις χρήσεις γης της ευρύτερης περιοχής. Ο μέχρι πρότινος αγροτικός χαρακτήρας των περιοχών «μεταλλάχθηκε» σε τουριστικό. Το γεγονός αυτό επέφερε τελικά αλλαγές στην ταυτότητα και τον χαρακτήρα του τόπου, σε κλίμακα ευρύτερης περιοχής.

Η ξαφνική μετατροπή σε τουριστικό προορισμό άλλαξε εμφανώς τις ισορροπίες και όρισε νέα δεδομένα στον τρόπο λειτουργίας και ανάπτυξης των εν λόγω περιοχών. Οι αλλαγές εντοπίζονται στο περιβάλλον, στην κοινωνία, στην οικονομία και στη φυσιογνωμία του τοπίου. Οι επιπτώσεις από την μετατροπή του χαρακτήρα μιας περιοχής μπορεί να είναι θετικές ή αρνητικές και να μεταβάλλονται ανά διαστήματα. Στην περίπτωση ενός τουριστικού προορισμού όπως είδαμε και στο Κεφάλαιο 2 είναι πιθανό οι αλλαγές αυτές να σχετίζονται ανά περιόδους και με την πορεία του τουριστικού προϊόντος.

Ο όρος «μετάλλαξη» χρησιμοποιείται για να περιγράψει την μεταλλαγή από μια κατάσταση σε μια άλλη. Στην βιολογία ο όρος χρησιμοποιείται για να περιγράψει την ξαφνική αλλαγή ιδιότητας του οργανισμού, που κληρονομείται στις επόμενες γενιές. Με μια μεταφορική διάσταση στην περίπτωση μας, ο όρος χρησιμοποιείται για να περιγράψει τις αλλαγές που έχουν γίνει στη εικόνα του τοπίου, φυσικού και ανθρωπογενούς, όπως αυτό ορίστηκε αρχικά, έπειτα από την αλλαγή της χρήσης του.

Στο κεφάλαιο αυτό εξετάζονται τα τμήματα της ΠΟΤΑ που βρίσκονται σε λειτουργία και η ευρύτερη περιοχή αυτών. Τα τμήματα Πύλου και Ρωμανού μετά από κάποια χρόνια λειτουργίας μπορούν να μελετηθούν σχετικά με τις επιπτώσεις τους, ενώ το τμήμα Ριζόμυλου δεν εξετάζεται. Ως ευρύτερη περιοχή ορίζεται η ΠΕ Μεσσηνίας, καθώς οι αλλαγές σε ορισμένους τομείς όπως τα δίκτυα, η οικονομία και η κοινωνία έχουν ευρύτερη επιρροή. Αντίστοιχα ως περιοχή άμεσης επιρροής ορίζεται ο Δ. Πύλου – Νέστορος και οι οικισμοί, τα δίκτυα και το θαλάσσιο μέτωπο που γειτνιάζουν με τις εγκαταστάσεις της ΠΟΤΑ.

Σύμφωνα με τα στάδια του κύκλου ζωής ενός τουριστικού προορισμού που αναλύθηκαν σε προηγούμενο κεφάλαιο μπορούμε να θεωρήσουμε ότι τα τμήματα της ΠΟΤΑ Μεσσηνίας που βρίσκονται σε λειτουργία βρίσκονται στο στάδιο της ανάπτυξης και προκαλούν το ενδιαφέρον μεγάλου αριθμού επισκεπτών. Αυτό που χρειάζεται να εξεταστεί όσο αυξάνονται τα χρόνια λειτουργίας των υφιστάμενων εγκαταστάσεων και πληθαίνουν οι νέες εγκαταστάσεις είναι αν έχουν εμφανιστεί αλλοιώσεις στο ευρύτερο τοπίο της περιοχής και αν έχει ξεπεραστεί η φέρουσα ικανότητα του προορισμού.

Στην βιβλιογραφία δεν εντοπίζονται αρκετές μελέτες σχετικά με τις επιδράσεις της τουριστικής επένδυσης, λόγω του ότι τώρα συμπληρώνεται ένα διάστημα περίπου 15 ετών λειτουργίας και έχει ολοκληρωθεί το μεγαλύτερο μέρος των έργων στα τμήματα Ρωμανού και Πύλου.

Οι επιδράσεις της μεταβολής του χαρακτήρα μιας περιοχής και του ξαφνικού μετασχηματισμού της σε τουριστικό προορισμό εντοπίζονται τόσο στα στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος, όσο και στην κοινωνία και την οικονομία. Πιο λεπτομερώς εξετάζεται η διάχυση της ανθρώπινης δραστηριότητας προς το εξωαστικό τοπίο της ευρύτερης περιοχής, που εκδηλώνεται με την εμφάνιση οικοδομικής δραστηριότητας σε μεγάλο τμήμα της υπαίθρου και τον μετασχηματισμό της αγροτικής γης σε τόπο παραθεριστικών κατοικιών και μονάδων φιλοξενίας.

5.2 Περιβαλλοντικές επιπτώσεις

Στην ΜΠΕ που έγινε για την ΠΟΤΑ Μεσσηνίας μελετήθηκαν οι επιπτώσεις του έργου στα στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος τόσο κατά την κατασκευή όσο και κατά τη λειτουργία του.

Σύμφωνα με τη γνωμοδότηση της Διεύθυνσης Περιβαλλοντικού Σχεδιασμού του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. (Α.Π. Οικ. 89577/23.5.2001), οι περιοχές με οικολογική αξία που δέχονται απειλές από την ανάπτυξη της ΠΟΤΑ στα τμήματα Ρωμανού και Πύλου είναι:

- Η λιμνοθάλασσα της Γιάλοβας ή Διβάρι που βρίσκεται μεταξύ των δύο τμημάτων της επένδυσης

- Οι αμμοθίνες της παραλίας Ρωμανού, περιοχή που θεωρείται οικότοπος προτεραιότητας της Οδηγίας 92/43/ΕΟΚ και είχε προταθεί να χαρακτηριστεί ως Περιοχή Προστασίας της Φύσης ώστε να απαγορεύεται οποιαδήποτε δραστηριότητα ενδέχεται να αλλοιώσει τη σύνθεσή της
- Ο ποταμός Σέλας, που διέρχεται δίπλα από το τμήμα Ρωμανού, και τα ρέματα που διέρχονται από την περιοχή.

Στην ίδια απόφαση τονίζεται η ανάγκη λήψης τεχνικών μέτρων σχετικά με την κάλυψη των αναγκών υδροδότησης των εγκαταστάσεων προκειμένου να μην απειληθούν από την υπεράντληση των υπόγειων υδροφορέων και την υπερβολική χρήση των επιφανειακών υδάτων οι παραπάνω περιοχές. Ταυτόχρονα για λόγους προστασίας των αμμοθινών και για την εξασφάλιση απρόσκοπτης πρόσβασης στην παραλία προτάθηκε ήπια ανάπτυξη της περιοχής Ρωμανού χωρίς κτηριακές εγκαταστάσεις. (Δικαίος, 2010)

Τα παραπάνω δεν εφαρμόστηκαν τελικά, καθώς στο τμήμα Ρωμανού λειτουργεί το μεγαλύτερο μέρος των εγκαταστάσεων της ΠΟΤΑ και οι χρήσεις δεν περιορίζονται μόνο σε τουριστικές. Διαφαίνεται εδώ ο κίνδυνος για την αποτυχία διαφύλαξης των προστατευόμενων περιοχών από την συγκέντρωση παρεμβάσεων μεγάλης κλίμακας και υψηλής δυναμικότητας που υπερβαίνουν τη φέρουσα ικανότητα του φυσικού τοπίου της περιοχής.

Οι μεγάλες ανάγκες υδροδότησης των ξενοδοχειακών μονάδων και των γηπέδων γκολφ, οι μαζικές ροές τουριστών και η απουσία σχεδίου διαχείρισης απορριμμάτων απειλούν το φυσικό τοπίο της ευρύτερης περιοχής. (Αλεφάντης, 2007)

Στα σοβαρά προβλήματα λειψυδρίας της περιοχής αξίζει να προστεθούν οι επιπτώσεις στα νερά της προστατευόμενης λιμνοθάλασσας της Γιάλοβας. Προκειμένου να καλυφθούν οι ανάγκες των γηπέδων γκολφ, παρατηρείται υπεράντληση υδάτων από τη λιμνοθάλασσα με αποτέλεσμα τη μερική ξηρασία περιοχών της και την αύξηση της αλατότητας της λόγω της μειωμένης ποσότητας γλυκού νερού που εισέρχεται σε αυτή. Το τελευταίο φαινόμενο οφείλεται στην τοποθέτηση υδατοδεξαμενής στις εκβολές του ποταμού Σέλλα στη λιμνοθάλασσα με σκοπό την αποταμίευση νερού για τα γήπεδα γκολφ. (Βλάσση, 2016)

Αυτό που σίγουρα προκαλεί ανησυχία είναι η ραγδαία αύξηση της τουριστικής δραστηριότητας και των ανθρωπογενών δραστηριοτήτων τόσο κοντά σε ευαίσθητα οικοσυστήματα όπως αυτό του υδροβιότοπου της Γιάλοβας. Τους καλοκαιρινούς μήνες η

περιοχή γύρω από τη λιμνοθάλασσα μοιάζει σχεδόν απροστάτευτη με το πλήθος των τουριστών να συγκεντρώνεται σε κοντινή απόσταση από αυτή προκειμένου να προσεγγίσει την πολυδιαφημισμένη παραλία της περιοχής, Βοϊδοκοιλιά.

Ο αφρικανικός χαμαιλέοντας και η χελώνα *Caretta-Caretta* είναι δύο από τα είδη που συναντάμε στην περιοχή της επένδυσης και απειλούνται λόγω της έντονης ανθρώπινης δραστηριότητας στο περιβάλλον τους. Η εξάπλωση της τουριστικής δραστηριότητας, η έντονη ανθρώπινη παρουσία και η ανεξέλεγκτη διέλευση οχημάτων στην περιοχή της λιμνοθάλασσας απειλεί την παρουσία του χαμαιλέοντα, ενώ αντίστοιχα η προσέλευση επισκεπτών στην παραλία Ρωμανού που είναι περιοχή ωτοκίας της *Caretta-Caretta* οδηγεί στην απομάκρυνσή της.

Τα τελευταία χρόνια στις παραλίες της ευρύτερης περιοχής πραγματοποιείται από τον ΑΡΧΕΛΩΝ πρόγραμμα παρακολούθησης και καταγραφής της αναπαραγωγικής δραστηριότητας της *Caretta-Caretta* προκειμένου να ελαχιστοποιηθούν οι επιπτώσεις στο συγκεκριμένο είδος και έχουν ληφθεί μέτρα χρήσης της παραλίας.

Από την άλλη πλευρά θα μπορούσε κανείς να υποστηρίξει ότι όπως αναφέρεται στη ΜΠΕ της ΠΟΤΑ, η παρουσία της επένδυσης περιόρισε ορισμένες επιβλαβείς για το περιβάλλον δραστηριότητες που εντοπίζονταν στην περιοχή. Η ελεύθερη κατασκήνωση, η διοργάνωση αγώνων μηχανοκίνητων και η πρόσβαση οχημάτων στην ακτή είναι κάποιες από τις δραστηριότητες που είχαν εμφανιστεί κατά τους καλοκαιρινούς μήνες και έπαψαν να υπάρχουν έπειτα από τη δημιουργία της ΠΟΤΑ. (Τσώνης, 2015)

Παρά τις προσπάθειες να περιοριστούν οι αρνητικές επιδράσεις της επένδυσης στο φυσικό περιβάλλον, το μέγεθος και η τοποθεσία του έργου καθιστούν το έργο εξαιρετικά πολύπλοκο.

5.3 Κοινωνικές επιπτώσεις

5.3.1 Αναβάθμιση τουριστικού προϊόντος και αύξηση της τουριστικής κίνησης

Η ευρύτερη ρητορική της ευνοϊκής επίδρασης της επένδυσης στην τοπική οικονομία συναντά τις προσδοκίες της τοπικής κοινωνίας για την προώθηση του τοπικού τουριστικού προϊόντος. Σε αυτό το πλαίσιο, θα εξετάσουμε τις κοινωνικές και οικονομικές δυναμικές



που αναπτύσσονται στην Μεσσηνία, και ειδικότερα στις περιοχές γύρω από τα υλοποιημένα τμήματα της Πύλου και του Ρωμανού.

Σύμφωνα με τα στοιχεία του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδος για το 2023, η ΠΕ Μεσσηνίας αποτελεί το δυναμικότερο πόλο έλξης τουριστών, καθώς διαθέτει το μεγαλύτερο αριθμό τουριστικών καταλυμάτων στην Περιφέρεια Πελοποννήσου.

Η ΠΕ Μεσσηνίας διαθέτει επίσης τον μεγαλύτερο αριθμό ενοικιαζόμενων δωματίων, τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών και καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Περιφέρεια Πελοποννήσου. (Ετήσια έκθεση ανταγωνιστικότητας και διαρθρωτικής προσαρμογής στον τομέα του τουρισμού για το έτος 2022, ΙΝΣΕΤΕ)

Πίνακας 2. Ξενοδοχειακό δυναμικό Περιφέρειας Πελοποννήσου

(Πηγή: ΙΤΕΠ)

		 ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ 					
		2023					
		5*	4*	3*	2*	1*	Γενικό άθροισμα
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ	Μονάδες	7	32	46	41	20	146
	Δωμάτια	772	1708	1792	899	220	5.391
	Κλίνες	1575	3399	3569	1739	426	10.708
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΡΚΑΔΙΑΣ	Μονάδες	5	28	38	28	8	107
	Δωμάτια	75	354	593	476	120	1.618
	Κλίνες	212	758	1219	879	233	3.301
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ	Μονάδες	3	15	38	32	9	97
	Δωμάτια	635	863	1261	841	117	3.717
	Κλίνες	1231	1650	2545	1604	232	7.262
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΛΑΚΩΝΙΑΣ	Μονάδες	8	47	72	34	6	167
	Δωμάτια	349	810	1.559	581	69	3.368
	Κλίνες	699	1.687	3.048	1.076	148	6.658
Ελαφόνησος	Μονάδες		2	3	4		9
	Δωμάτια		53	75	46		174
	Κλίνες		110	160	89		359
Λακωνία	Μονάδες	8	45	69	30	6	158
	Δωμάτια	349	757	1484	535	69	3.194
	Κλίνες	699	1577	2888	987	148	6.299
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ	Μονάδες	13	26	47	62	15	163
	Δωμάτια	1658	1390	1212	1365	224	5.849
	Κλίνες	4085	2825	2264	2604	427	12.205
ΣΥΝΟΛΟ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ	Μονάδες	36	148	241	197	58	680
	Δωμάτια	3.489	5.125	6.417	4.162	750	19.943
	Κλίνες	7.802	10.319	12.645	7.902	1.466	40.134

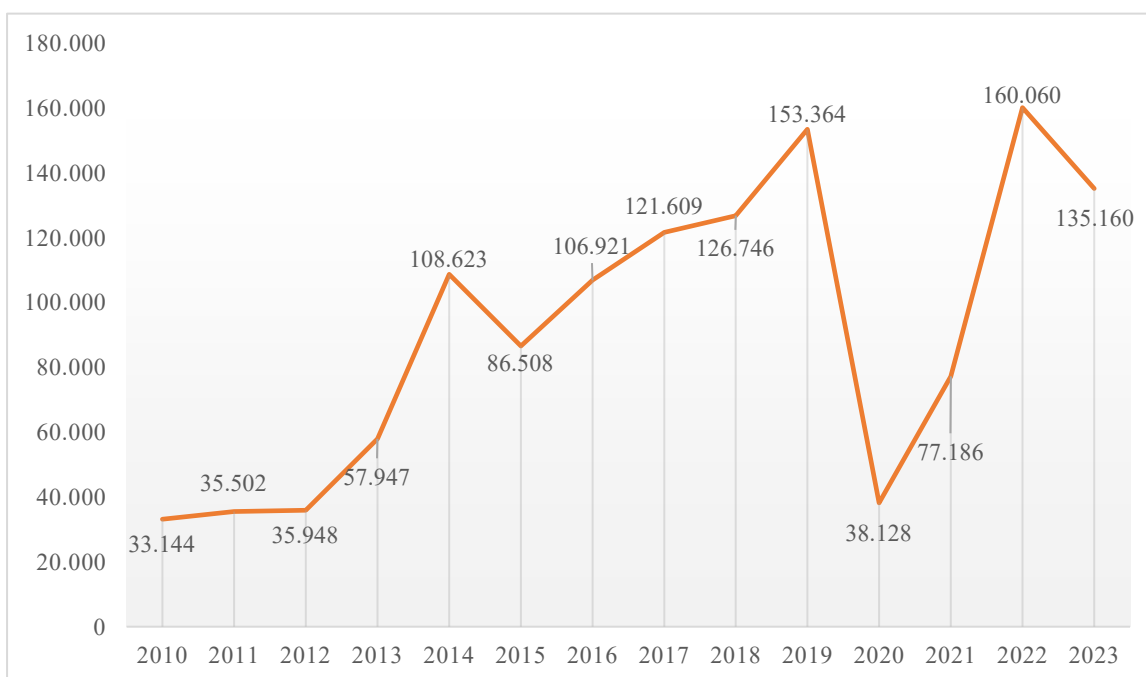
Πηγή: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος, Επεξεργασία ΙΤΕΠ.

Αξιοσημείωτο είναι επίσης ότι διαθέτει και τις περισσότερες μονάδες κατηγορίας 5* σε ποσοστό 7,97% επί του συνόλου των καταλυμάτων της. Παρατηρείται δηλαδή ένα τουριστικό πρότυπο που στρέφεται προς τις πολυτελείς ξενοδοχειακές μονάδες με υψηλών

προδιαγραφών παροχές, που προσελκύουν επισκέπτες αντίστοιχων δυνατοτήτων με το Costa Navarino. Στην περίπτωση αυτή διαφαίνεται η θετική επίδραση της λειτουργίας της ΠΟΤΑ στην αναβάθμιση της ποιότητας του τουριστικού προϊόντος και των παρεχόμενων υπηρεσιών σε ένα πλαίσιο αύξησης της ανταγωνιστικότητας και της ποιότητας των επενδύσεων.

Με την ολοκλήρωση του έργου αναμένεται να αυξηθούν οι υποδομές εναλλακτικού τουρισμού αναβαθμίζοντας τις παροχές της περιοχής, μεταβαίνοντας σε ένα περισσότερο πολυθεματικό και διαφοροποιημένο τουριστικό πρότυπο, που υπερβαίνει το παρωχημένο μοντέλο ήλιος-θάλασσα που επικρατούσε για πολλές δεκαετίες. Θα ενισχυθεί ο αθλητικός και ο συνεδριακός τουρισμός, θα επιμηκυνθεί η τουριστική περίοδος και θα αυξηθεί η εισροή συναλλάγματος. (Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, 2023)

Ταυτόχρονα η διαφήμιση της περιοχής μέσω των της προβολής της επένδυσης, των παροχών και των επισκεπτών της σε παγκόσμιο επίπεδο έχει αυξήσει την τουριστική κίνηση στην ευρύτερη περιοχή. Συγκεκριμένα τα επίσημα στοιχεία που έχουμε για την προσέλευση επισκεπτών στο αεροδρόμιο της Καλαμάτας από την Υπηρεσία Πολιτικής Αεροπορίας και το Ινστιτούτο Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων (ΙΝΣΕΤΕ) παρουσιάζουν αύξηση στις διεθνείς αφίξεις κατά + 289,7 %, από το 2010 που ήταν ο πρώτος χρόνος λειτουργίας του ξενοδοχείου μέχρι το 2023. Το τελευταίο έτος παρουσιάζεται μείωση των αφίξεων κατά 15,5%, γεγονός που οφείλεται στη διακοπή της συνεργασίας ορισμένων αεροπορικών εταιριών με τον αερολιμένα Καλαμάτας λόγω της καθυστέρησης των έργων ανακαίνισης του.



Σχήμα 7. Διεθνείς αφίξεις στο αεροδρόμιο Καλαμάτας τα τελευταία χρόνια

(Πηγή: Ίδια επεξεργασία από τα στοιχεία του ΙΝΣΕΤΕ)

Σύμφωνα με την ΤΕΜΕΣ η αύξηση του αριθμού των επιβατών κατά τα έτη 2009-2022 ήταν της τάξης του 435% και αυτό συνέβαλε στην απόφαση μετονομασίας του αεροδρομίου Καλαμάτας σε Διεθνές Αεροδρόμιο Καλαμάτας «Καπετάν Βασίλης Κωνσταντακόπουλος», με σκοπό την αναγνώριση της συμβολής του ιδρυτή της Costa Navarino στην τοπική κοινωνία. (www.costanavarino.com)

Στην ετήσια έκθεση ανταγωνιστικότητας και διαρθρωτικής προσαρμογής στον τομέα του τουρισμού για το έτος 2022, που δημοσιεύτηκε το 2023 από το ΙΝΣΕΤΕ και αφορούσε την Περιφέρεια Πελοποννήσου παρουσιάζονται τα στοιχεία που αφορούν τον τουρισμό κρουαζιέρας. Συγκεκριμένα για την περιοχή μελέτης σημειώνεται αύξηση των αφίξεων της τάξεως του 156% στο λιμάνι της Πύλου την περίοδο 2019-2022 και αύξηση 18% στο λιμάνι της Καλαμάτας κατά την ίδια περίοδο.

5.3.2 Αύξηση θέσεων εργασίας και επιχειρήσεων

Η λειτουργία της επένδυσης τόνωσε σημαντικά την επιχειρηματικότητα και την τοπική κοινωνία, με τη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας τόσο στην ίδια όσο και σε νέες επιχειρήσεις που λειτουργούν δορυφορικά και υποστηρικτικά ως προς αυτήν.

Κατά τη φάση κατασκευής και λειτουργίας της επένδυσης δημιουργήθηκαν νέες θέσεις εργασίας και αύξηση του μόνιμου και εποχικού πληθυσμού της περιοχής. Συγκεκριμένα στη μελέτη είχε θεωρηθεί ότι το 30% του κόστους του έργου θα αντιστοιχούσε σε εργατικές δαπάνες με το μέσο ετήσιο κόστος για κάθε εργαζόμενο να είναι 16.000 ευρώ. Αντίστοιχα είχε υπολογιστεί ότι κατά τη φάση λειτουργίας του έργου το 30% των εσόδων θα καλύπτει τις μισθοδοσίες των εργαζομένων με μέσο ετήσιο κόστος τα 14.000 ευρώ ανά εργαζόμενο. (Τσώνης, 2015)

Κατά την περίοδο υψηλής ζήτησης στην Costa Navarino απασχολούνται περίπου 2.500 άτομα και αναμένεται ότι θα φτάσουν τα 11.200 σε θέσεις άμεσης και έμμεσης απασχόλησης μετά την ολοκλήρωση όλων των έργων. Το 60% των θέσεων καλύπτονται από κατοίκους της Μεσσηνίας και δημιουργούνται παράλληλα πρόσθετες πηγές εισοδήματος για την τοπική κοινωνία. (www.costanavarino.com)

Το άνοιγμα ακόμα περισσότερων θέσεων εργασίας οδηγεί τελικά στη μείωση του μέσου όρου ηλικίας των κατοίκων της περιοχής εφόσον δημιουργείται κίνητρο για τα άτομα που βρίσκονται σε παραγωγικές γενιές να παραμείνουν στην περιοχή, από όπου μέχρι πρότινος έφευγαν με σκοπό την αναζήτηση εργασίας σε μέρη με περισσότερες ευκαιρίες.

Σύμφωνα με τη Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) που έχει εκπονηθεί το 2023 για την επανοριοθέτηση της ΠΟΤΑ Μεσσηνίας, κατά την ολοκλήρωση του έργου η συνολική επένδυση θα ξεπεράσει τα 2,5 δις ευρώ και θα προσφέρει 11.200 άμεσες και έμμεσες θέσεις εργασίας.

Ταυτόχρονα η αύξηση της τουριστικής ζήτησης όπως είναι αναμενόμενο έφερε και αύξηση στις προσφερόμενες υπηρεσίες, και συνεπώς τη δημιουργία νέων επιχειρήσεων παροχής υπηρεσιών φιλοξενίας και αναψυχής.

Ο γειτονικός οικισμός της Γιάλοβας που βρίσκεται ανάμεσα στο τμήμα Ρωμανού και στο τμήμα Πύλου μετατράπηκε από μικρόν παραθαλάσσιο οικισμό αλιέων σε πόλο έλξης τουριστών και οι επιχειρήσεις εστίασης και φιλοξενίας σε αυτόν αυξήθηκαν ραγδαία.

Αντίστοιχα και ο οικισμός της Πύλου που γειτνιάζει με το ένα τμήμα της επένδυσης έχει αναβαθμίσει τις υπηρεσίες του και έχει αυξήσει της επιχειρήσεις. Τα παραπάνω στοιχεία αποτελούν προϊόν προσωπική παρατήρησης στην περιοχή τα τελευταία χρόνια, καθώς δεν υπάρχουν έρευνες που να έχουν ποσοτικοποιήσει τα στοιχεία αυτά.

5.3.3 Οικονομικές επιπτώσεις και παραγωγικοί τομείς

Ο τριτογενής τομέας απασχολεί το 50,56% του ντόπιου πληθυσμού και αντιπροσωπεύει το 73% του ΑΕΠ της ΠΕ Μεσσηνίας, γεγονός που αποδεικνύει την άμεση σύνδεση της τουριστικής ανάπτυξης με τον οικονομικό τομέα και την ιδιαίτερα θετική επίδρασή της στο βιοτικό επίπεδο του πληθυσμού. (Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, 2023)

Η μελέτη που εκπονήθηκε από το Πανεπιστήμιο Πειραιά (2019,2022) για τη δεκαετή λειτουργία του Costa Navarino, έδειξε ότι το οικονομικό αποτύπωμα με άμεσες και έμμεσες επιδράσεις στην Μεσσηνία είναι μεγαλύτερο από 2 δις ευρώ. Το 2022 η συμβολή της επένδυσης στο ΑΕΠ της Μεσσηνίας ξεπέρασε το 7,5 % , ενώ η συνολική επίδραση για το διάστημα 2006-2022 ήταν 11%.

Η αύξηση του ενδιαφέροντος για την περιοχή έχει ταυτόχρονα αυξήσει και το ενδιαφέρον για απόκτηση γης, γεγονός που γίνεται φανερό από την ανάπτυξη του τομέα του real estate στην περιοχή. Ο αριθμός των κτηματομεσιτικών επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στην περιοχή και οι πραγματοποιούμενες αγοραπωλησίες αυξάνονται συνεχώς, ενώ αξιοσημείωτη είναι και η άνοδος των τιμών πώλησης. (Αγρίου, 2021)

Χαρακτηριστικά από τη σελίδα αγγελιών spitogatos.gr προκύπτει ότι η αγορά ενός οικοπέδου 15 στρεμμάτων στην περιοχή της Γιάλοβας είναι σχεδόν 10 φορές πιο ακριβή σε σχέση με την αγορά ενός παρόμοιου οικοπέδου σε έκταση και οικοδομησιμότητα στην περιοχή της Μαραθούπολης που είναι 18 χλμ. πιο βόρεια.

Εκτός από τον τριτογενή τομέα που όπως είδαμε επηρεάζεται θετικά λόγω της αυξημένης τουριστικής κίνησης, με την εμφάνιση περισσότερων επιχειρήσεων εστίασης, αναψυχής και φιλοξενίας, η επένδυση της ΠΟΤΑ επιδρά και στους υπόλοιπους παραγωγικούς τομείς.

Ο πρωτογενής τομέας αρχικά επηρεάστηκε αρνητικά λόγω της αλλαγής των χρήσεων γης της περιοχής με το μετασχηματισμό της περιοχής σε τουριστικό τοπίο. Μεγάλο μέρος

εκτάσεων που χρησιμοποιούνταν σαν γεωργική γη απαλλοτριώθηκε από τον Φορέα της επένδυσης, ενώ άλλες εκτάσεις μετατράπηκαν σε τουριστικές επιχειρήσεις από τους ιδιοκτήτες τους ή από άλλους επενδυτές προκειμένου να επωφεληθούν από την αυξημένη τουριστική δραστηριότητα.

Παρόλα αυτά η TEMES κάνει προσπάθειες να ενισχύσει τον πρωτογενή και δευτερογενή τομέα της περιοχής και επεκτείνει τη δραστηριότητά της στην τυποποίηση και πώληση τοπικών προϊόντων. Έχει δημιουργηθεί ένα ελεγχόμενο δίκτυο τοπικών παραγωγών, οι οποίοι προωθούνται στη διεθνή αγορά και τα προϊόντα τους χρησιμοποιούνται και πωλούνται στις εγκαταστάσεις του ξενοδοχείου. (Βλάσση, 2016)

Η TEMES διοργανώνει σεμινάρια για τη διάδοση βέλτιστων πρακτικών αγροτικής ανάπτυξης με τη συνεργασία εξειδικευμένων επιστημόνων, τοπικών αρχών και τοπικών παραγωγών.

Η μεταφορά της ζήτησης για τοπικά προϊόντα στην τοπική κοινωνία χρειάζεται σίγουρα υποστήριξη, η οποία με τη σειρά της ενισχύει τις δραστηριότητες του δευτερογενούς τομέα. Οι οικοδομικές εργασίες είναι σίγουρα ένας κλάδος που αναπτύχθηκε ιδιαίτερα στην περιοχή καθώς κατά την φάση κατασκευής του έργου υπήρξαν πολλές θέσεις εργασίες αλλά υπάρχει και γενικότερη ανάπτυξη της κατασκευαστικής δραστηριότητας.

5.3.4 Σχέσεις εξάρτησης μεταξύ της τοπικής κοινωνίας και της επένδυσης

Η άλλη πλευρά του νομίσματος των παραπάνω οικονομικών και κοινωνικών αλλαγών που έχει επιφέρει η ανάπτυξη μιας τόσο μεγάλης ξενοδοχειακής υποδομής σε ένα εξωαστικό τοπίο με αγροτικό χαρακτήρα, είναι οι εξαρτητικές σχέσεις που δημιουργούνται αυτόματα. Και τούτο γιατί μια εμφανώς πολλή μεγάλη έκταση όπως αυτή που καταλαμβάνει η ΠΟΤΑ σε σχέση με άλλες επενδύσεις της περιοχής δημιουργεί ένα μονοπωλιακό καθεστώς σε οικονομικό επίπεδο και συνθήκες ιδιωτικοποίησης δημοσίων αγαθών σε κοινωνικό επίπεδο. Εμφανίζεται εδώ ο προβληματισμός σχετικά με τις κοινωνικοοικονομικές αλλαγές που θα μπορούσαν να επιφέρουν ενδεχόμενες μελλοντικές αποφάσεις του φορέα διαχείρισης για το μέλλον της επιχείρησης.

Μεγάλο μέρος της τοπικής κοινωνίας απασχολείται στην επένδυση, ενώ ένα άλλο μέρος επωφελείται έμμεσα της ύπαρξης της και της αύξησης της τουριστικής κίνησης που έχει

επιφέρει στην περιοχή. Μια ενδεχόμενη απόφαση για περισσότερο αποκλειστική κίνηση των επισκεπτών μέσα στο ξενοδοχειακό συγκρότημα, κάτι που σε ένα βαθμό συμβαίνει ήδη, θα επηρεάσει καταλυτικά σίγουρα όσους επωφελούνται έμμεσα. Ενώ μια ενδεχόμενη απόφαση για πώληση της επιχείρησης ή διακοπή της λειτουργίας της θα επηρεάσει ολόκληρη την τοπική κοινωνία σε κλίμακα περιφερειακής ενότητας.

Την ίδια στιγμή μεγάλο μέρος του τοπικού πληθυσμού επισημαίνει το μονομερές κρατικό ενδιαφέρον προς τις μεγάλες επενδύσεις, με την παροχή μεγάλων επιχορηγήσεων για την κατασκευή της ΠΟΤΑ ως περιοχή δημόσιας ωφέλειας, και την απουσία στήριξης προς τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις που θα τονώσουν την τοπική οικονομία.

5.4 Μετασχηματισμοί εξωαστικό τοπίο

5.4.1 Μεθοδολογία

Ιδιαίτερα εξειδικευμένη αναφορά στο τοπίο της περιοχής έγινε στην ειδική μελέτη εκτίμησης και στρατηγικών που εκπονήθηκε από το γραφείο αρχιτεκτονικής τοπίου doxiadisplus. Τα στοιχεία της παραπάνω μελέτης εξετάζονται δευτερογενώς από προηγούμενες μελέτες που είχαν πρόσβαση στην πρωτογενή πηγή. Λόγω της αλλαγής της νομοθεσίας για την διάθεση των προσωπικών δεδομένων δεν κατέστη δυνατή η παραχώρηση της μελέτης, αφού δεν δόθηκε η σχετική άδεια από τον πελάτη.

Για την ανάλυση του τοπίου της περιοχής της Πύλου αναλύθηκαν δεδομένα σχετικά με το φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον, τα πολιτιστικά στοιχεία και τα χωρικά και μορφολογικά χαρακτηριστικά του τόπου. Ιδιαίτερη σημασία δόθηκε στις ανθρωπογενείς παρεμβάσεις που επηρεάζουν το τοπίο και αλλάζουν την αντιληπτική του εικόνα. Από τα παραπάνω προέκυψαν οι περιοχές που δέχονται τις μεγαλύτερες πιέσεις έπειτα από την αλλαγή του χαρακτήρα του τοπίου σε τουριστικό. Τα δίκτυα κίνησης, το θαλάσσιο μέτωπο και οι γειτονικοί οικισμοί μετασχηματίζονται με σκοπό να ανταποκριθούν στις νέες ανάγκες με τρόπο που να ακολουθεί την πορεία της τουριστικής ανάπτυξης της περιοχής και τα στάδια του κύκλου ζωής του τουριστικού προορισμού. (Κομνηνού, 2016)

Ένα από τα στοιχεία που θεωρούνται σαν απειλή για το τοπίο στην παραπάνω μελέτη είναι η εμφάνιση άναρχης και διάσπαρτης δόμησης, που αλλάζει την αναλογία δομημένου

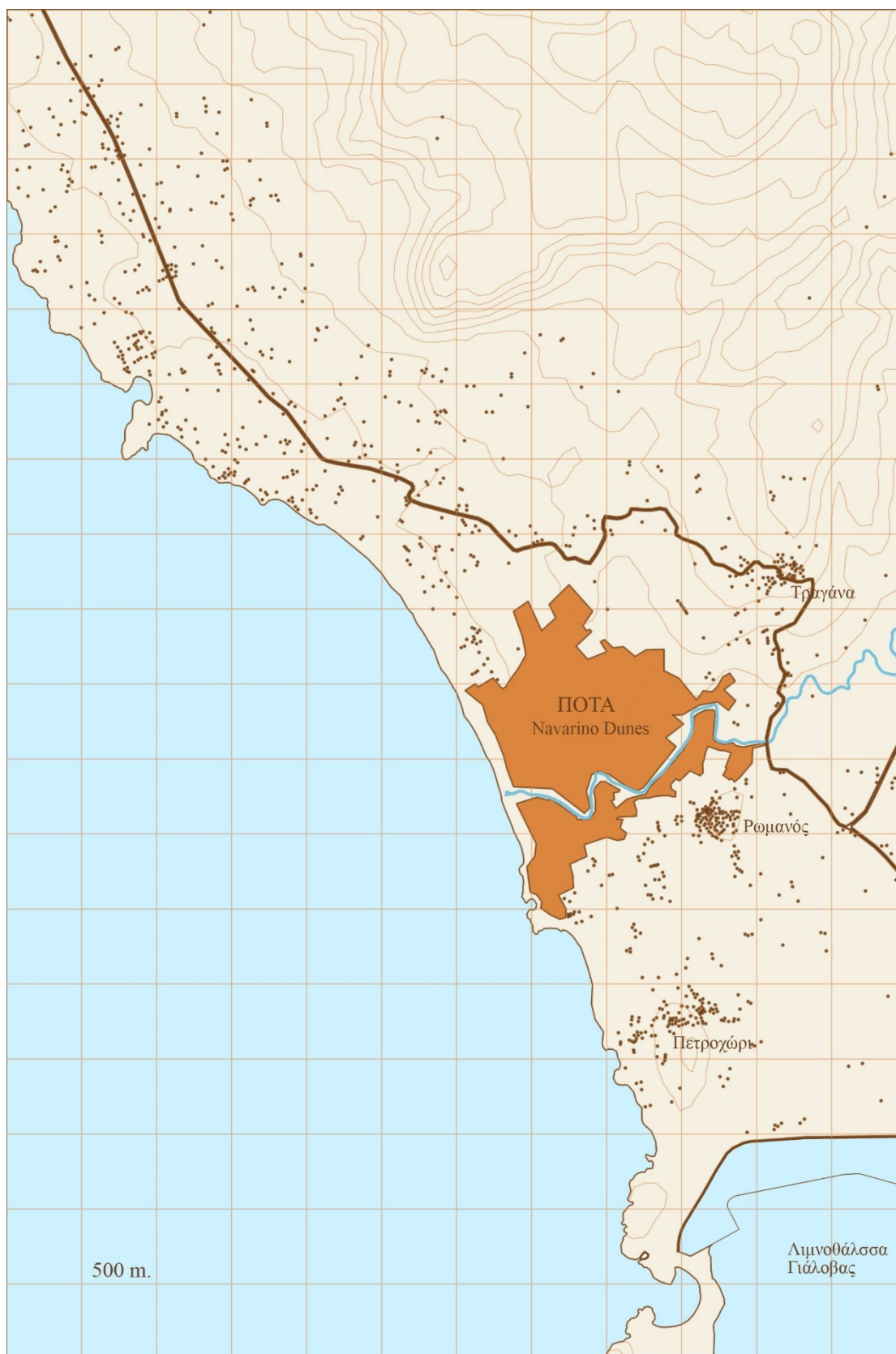
περιβάλλοντος και φυσικού τοπίου. Η παραπάνω συνθήκη μπορεί να εξεταστεί έπειτα από αρκετά χρόνια λειτουργίας του μεγαλύτερου μέρους των εγκαταστάσεων. Μιλώντας τελικά για μετασχηματισμούς του εξωαστικού χώρου εννοούμε και την ανάπτυξη αυτού του είδους δόμησης που προκύπτει λόγω της υπερβολικής ζήτησης και εξαπλώνεται στις εκτός σχεδίου περιοχές χωρίς συγκεκριμένο σχεδιασμό.

Εκτός από τη βιβλιογραφική επισκόπηση, επιχειρείται η οπτικοποίηση των μετασχηματισμών μέσω χαρτών, που βασίζονται σε αεροφωτογραφίες της ευρύτερης περιοχής πριν την έναρξη λειτουργίας του ξενοδοχείου και το 2023.

Ξεκινάμε με την παραδοχή ότι το αυξημένο ενδιαφέρον και η ολοένα και μεγαλύτερη προσέλευση τουριστών στην ευρύτερη περιοχή έχει οδηγήσει σε διάχυση της ανθρώπινης δραστηριότητας και κατοίκησης στον εξωαστικό χώρο. Μέσω των χαρτών μπορούμε να αναγνωρίσουμε αν τελικά υπάρχει εξάπλωση των γειτονικών οικισμών και εμφάνιση ανοικοδόμησης στην περιοχή συνολικά., και σε ποιες περιοχές παρατηρείται αυτό.

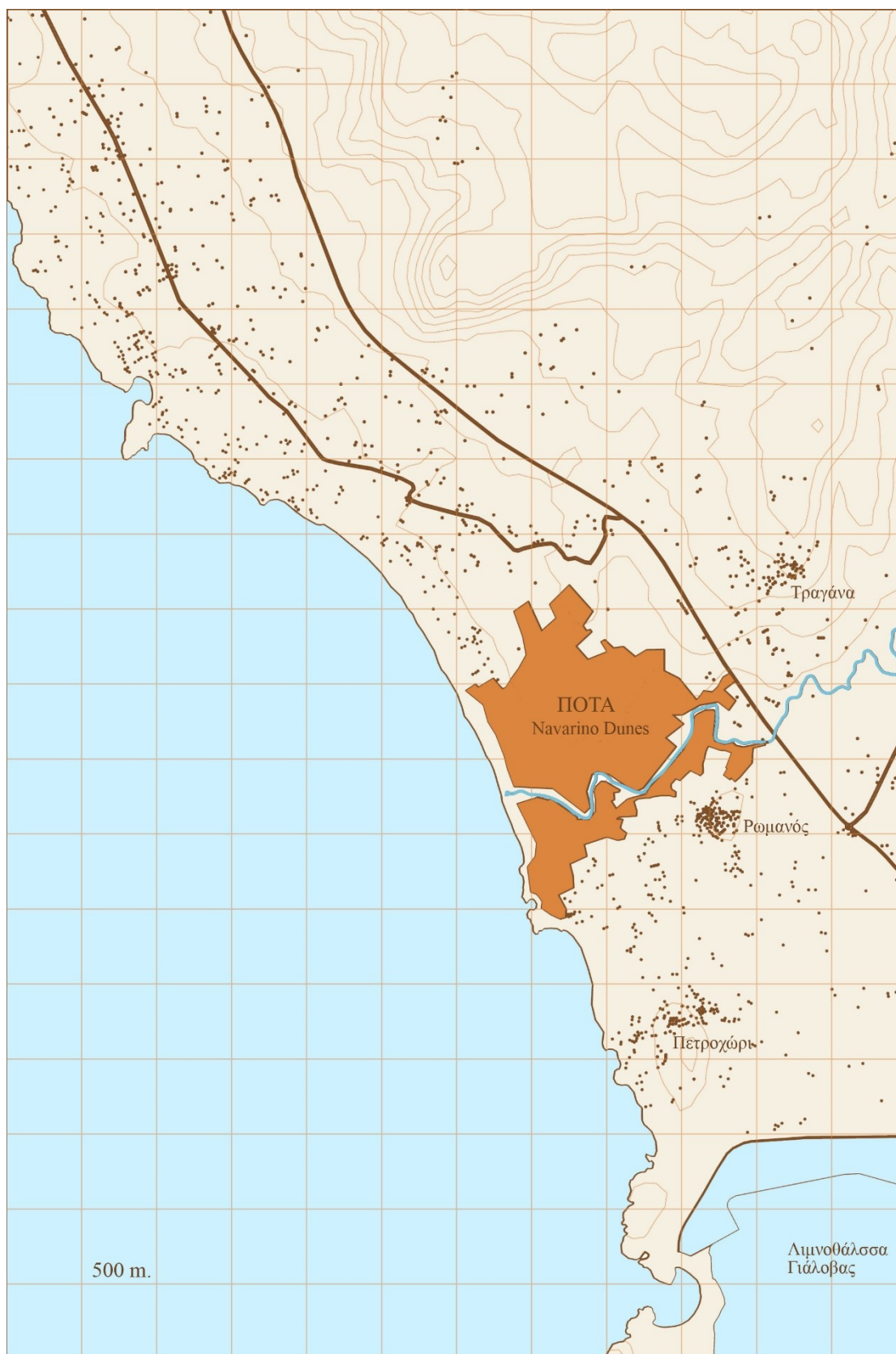
Τα δύο τμήματα της επένδυσης αποτυπώνονται ξεχωριστά σε χάρτες ίδιας έκτασης και κλίμακας. Επιλέγεται να αποτυπωθεί τμήμα της περιοχής που περιλαμβάνει το θαλάσσιο μέτωπο, τους κοντινότερους οικισμούς και τα κυριότερα δίκτυα που οδηγούν στις εγκαταστάσεις, προκειμένου να υπάρξει μια συνολικότερη εικόνα των περιοχών που δέχονται πιέσεις.

Στη συνέχεια παρουσιάζονται οι χάρτες των περιοχών πριν την έναρξη λειτουργίας του έργου και το 2023, που αποτελεί την πιο πρόσφατη καταγραφή της περιοχής, και ακολουθούν αναλυτικά οι παρατηρήσεις που προέκυψαν.



Εικόνα 14. Διαγραμματική αποτύπωση του πλήθους των κτισμάτων στην περιοχή του Ρωμανού το 2010

(Πηγή: Ιδία επεξεργασία βασισμένη σε αεροφωτογραφίες του Google Earth)



Εικόνα 15. Διαγραμματική αποτύπωση του πλήθους των κτισμάτων στην περιοχή του Ρωμανού το 2023

(Πηγή: Ιδία επεξεργασία βασισμένη σε αεροφωτογραφίες του Google Earth)



Εικόνα 16. Διαγραμματική αποτύπωση του πλήθους των κτισμάτων στην περιοχή της Πύλου το 2010

(Πηγή: Ιδία επεξεργασία βασισμένη σε αεροφωτογραφίες του Google Earth)



Εικόνα 17. Διαγραμματική αποτύπωση του πλήθους των κτισμάτων στην περιοχή της Πύλου το 2023

(Πηγή: Ιδία επεξεργασία βασισμένη σε αεροφωτογραφίες του Google Earth)

5.4.2 Μετασχηματισμοί στα δίκτυα κίνησης

Έργα απαραίτητα για την προσβασιμότητα και τη ανάδειξη της επένδυσης ήταν η βελτίωση των δικτύων οδικής σύνδεσης με την πόλη της Καλαμάτας και η αναβάθμιση του αεροδρομίου που προαναφέραμε. Η TEMES από την έναρξη του έργου έως σήμερα έχει δαπανήσει περισσότερα από 11 εκατομμύρια ευρώ για έργα υποδομής που μεταξύ άλλων περιλαμβάνουν και την αναβάθμιση των οδικών δικτύων της περιοχής. (www.costanavarino.com)

Εντός της ΠΟΤΑ Πύλου εντάσσεται τμήμα της Εθνικής Οδού Χώρας-Πύλου, του οποίου την ανακατασκευή ανέλαβε η TEMES προκειμένου η οδός να διέρχεται εκτός της τουριστικής εγκατάστασης και του παραλιακού μετώπου όπου βρισκόταν αρχικά.

Η οδική σύνδεση Γαργαλιάνων – Πύλου όπου έγινε μετά την έναρξη λειτουργίας των πρώτων εγκαταστάσεων αναμένεται να ενώσει την επένδυση με την Κυπαρισσία και στη συνέχεια με την Εθνική Οδό 9 και την Πάτρα.

Τους επόμενους μήνες αναμένεται να ξεκινήσει και η αναβάθμιση του οδικού δικτύου Καλαμάτα – Ριζόμυλος – Πύλος – Μεθώνη, που περιλαμβάνει την αποκατάσταση τμημάτων της υφιστάμενης οδού και τη χάραξη νέων τμημάτων με κυριότερο αυτό της παράκαμψης του οικισμού της Γιάλοβας. Στόχος του έργου είναι η ασφαλέστερη και συντομότερη σύνδεση των τμημάτων της ΠΟΤΑ τόσο μεταξύ τους όσο και με την Καλαμάτα, το αεροδρόμιο και τους γειτονικούς οικισμούς.

Τα έργα αυτά και οι βελτιώσεις που θα επιφέρουν δεν θα λειτουργήσουν μόνο προς όφελος της επένδυσης αλλά και ολόκληρης της περιοχής καθώς θα συνδεθούν πολλές τουριστικές περιοχές μεταξύ τους και με την πόλη της Καλαμάτας, προσφέροντας την ευκαιρία στους επισκέπτες να εξερευνήσουν μεγάλο μέρος της δυτικής Μεσσηνίας.

Αυτό που αξίζει να δούμε μετά το τέλος των έργων οδικών υποδομών είναι ποια θα είναι τελικά η αναπτυξιακή πολιτική που θα εξυπηρετούν αυτά και ποιες είναι οι περιοχές που θα αναδειχτούν ως πρωτεύοντες ή δευτερεύοντες πόλοι έλξης της τουριστικής κίνησης στη συνέχεια. Μια πιθανή εξέλιξη είναι ότι αντίστοιχα οι περιοχές που ενώνονται με το νέο δίκτυο θα αναβαθμιστούν πρώτες σε σχέση με τις υπόλοιπες, και θα έχουμε έτσι μια κατεύθυνση προς την κατεύθυνση ανάπτυξης της ευρύτερης περιοχής. Όπως επισημαίνεται και στην μελέτη για το τοπίο της Πύλου αυτές θα είναι και οι περιοχές που θα δεχτούν τις μεγαλύτερες πιέσεις λόγω των αλλαγών στην τουριστική κίνηση.

Με τις ήδη υπάρχουσες αλλαγές στο οδικό δίκτυο παρατηρούμε μικρή αύξηση της δόμησης κοντά στο νέο οδικό άξονα στην περιοχή των εγκαταστάσεων Ρωμανού και αντίστοιχη διάχυση της προς το εσωτερικό της περιοχής σε μεγαλύτερη απόσταση από το θαλάσσιο μέτωπο σε σχέση με τα προηγούμενα χρόνια.

5.4.3 Μετασχηματισμοί στο θαλάσσιο μέτωπο

Το μεγαλύτερο μέρος των εγκαταστάσεων της ΠΟΤΑ Μεσσηνίας αναπτύσσεται παράλληλα με το θαλάσσιο μέτωπο της περιοχής το οποίο προστατεύεται από το δίκτυο Natura.

Η αύξηση του μόνιμου και του εποχικού πληθυσμού και η αύξηση της ναυσιπλοΐας στην περιοχή επηρεάζει τις ακτές. Σύμφωνα με τη Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων που εκπονήθηκε το 2023 για την αλλαγή των ορίων της ΠΟΤΑ, τις ισχυρότερες πιέσεις λαμβάνει ο όρμος του Ναυαρίνου, που γειτνιάζει το τμήμα της Πύλου, λόγω του μικρού βάθους του.

Η πιο σημαντική αλλαγή που παρατηρούμε στο θαλάσσιο μέτωπο είναι στην περιοχή της Γιάλοβας στο τμήμα Πύλου όπου στην Navarino Agora έχει διαμορφωθεί τεχνητό λιμανάκι προκειμένου να είναι προσβάσιμες οι εγκαταστάσεις από τη θάλασσα. Οι τεχνητές διαμορφώσεις παρατηρούνται στο τμήμα της ακτογραμμής που παρατηρούνται προσχώσεις.

Ενδεχόμενες αλλαγές προκύπτουν στο θαλάσσιο μέτωπο και από την αύξηση της δόμησης και της συγκέντρωσης χρήσης παραθεριστικής και μόνιμης κατοικίας. Αυτό που αξίζει να δούμε μέσα από τη σύγκριση των χαρτών της περιοχής, πριν την έναρξη λειτουργίας της ΠΟΤΑ και σήμερα, είναι η μικρή αύξηση συγκέντρωσης της δόμησης στις παράκτιες περιοχές που κατά κύριο όμως λόγο αφορά στην κατασκευή πολυτελών κατοικιών και υποδομών φιλοξενίας.

Η παραπάνω αύξηση παρατηρείται κυρίως στην περιοχή του τμήματος Ρωμανού προς την προστατευόμενη περιοχή της λιμνοθάλασσας και βορειότερα των εγκαταστάσεων σε όλο το εξεταζόμενο τμήμα. Αυτό συμβαίνει γιατί στο τμήμα Πύλου οι εγκαταστάσεις είναι σε πολύ κοντινή απόσταση από τον οικισμό της Γιάλοβας και αντίστοιχα το θαλάσσιο μέτωπο

που δεν ανήκει στην ΠΟΤΑ νότια των εγκαταστάσεων μέχρι την πόλη της Πύλου χαρακτηρίζεται από έντονο ανάγλυφο.

5.4.4 Μετασχηματισμοί στους οικισμούς και διάχυση στο ύπαιθρο

Σύμφωνα με το ΓΠΧΣΑΑ η ανάπτυξη ΠΟΤΑ σε μια περιοχή αναμένεται να περιορίσει την εκτός σχεδίου δόμηση, όπως και η ελεγχόμενη ανάπτυξη της τουριστικής δραστηριότητας αποτρέπει μελλοντικές αυθαίρετες πρακτικές που ενδέχεται να προκαλέσουν αλλοιώσεις στο τοπίο. (Αγρίου, 2021)

Ταυτόχρονα η συνεχής ανάπτυξη και αύξηση της τουριστικής δραστηριότητας σε μια περιοχή που μέχρι πρότινος καλυπτόταν από καλλιεργήσιμες εκτάσεις, οδηγεί σε μετασχηματισμούς στη φυσιογνωμία του τοπίου. Η αύξηση του εποχικού και μόνιμου πληθυσμού δημιουργεί όπως είναι λογικό και την ανάγκη για στέγαση αυτού του πληθυσμού είτε στους γειτονικούς οικισμούς είτε στις εκτός σχεδίου περιοχές.

Οι οικισμοί γύρω από την ΠΟΤΑ κλήθηκαν να καλύψουν τις ανάγκες στέγασης του προσωπικού των εγκαταστάσεων και το εξωαστικό τοπίο υποδέχτηκε περισσότερες υποδομές φιλοξενίας που αναπτύχθηκαν λόγω της αυξημένης τουριστικής κίνησης στην περιοχή.

Από τη διαγραμματική χαρτογράφηση παρατηρούμε ότι οι οικισμοί δεν έχουν εμφανίσει αλλαγές στα όρια τους αν και έχει υπάρξει αύξηση της πυκνότητας της δόμησης στο εσωτερικό τους. Οι περισσότεροι μετασχηματισμοί εμφανίζονται εκτός των ορίων των οικισμών, ελεύθερα στο αδόμητο τοπίο σε όλη την περιοχή εκτός από τη Λιμνοθάλασσα της Γιάλοβας που είναι προστατευόμενη. Η αναζήτηση σημείων με θέα προς τη θάλασσα για την κατασκευή παραθεριστικών κατοικιών ή καταλυμάτων φιλοξενίας οδηγεί στη διάχυση της κατοίκησης ανατολικά προς τις περιοχές με μεγαλύτερο υψόμετρο που δεν απέχουν όμως πολύ από το θαλάσσιο μέτωπο.

Οι μεγαλύτερες αλλαγές παρατηρούνται στην περιοχή της Πύλου, πολύ κοντά στις εγκαταστάσεις του Navarino Bay και προς τον οικισμό της Γιάλοβας.

5.4.5 Μετασχηματισμοί στην εικόνα του τοπίου

Ένα στοιχείο που αξίζει να εξεταστεί είναι το πως έχει αλλάξει η εικόνα του τοπίου μέσα σε αυτά τα χρόνια. Λόγω έλλειψης υλικού από το παρελθόν αυτό που μπορούμε να αξιολογήσουμε δεν είναι η σύγκριση της σημερινής εικόνας του τοπίου με το παρελθόν αλλά η σημερινή εικόνα ως προς τη σχέση δομημένου και αδόμητου τοπίου.

Παρόλο που για τα κτήρια που υπάρχουν μέσα στην περιοχή της ΠΟΤΑ υπάρχουν συγκεκριμένοι όροι που καθορίζουν τα αισθητικά χαρακτηριστικά τους προκειμένου να εντάσσονται στο φυσικό τοπίο αρμονικά δεν θα μπορούσαμε να πούμε το ίδιο και για τα κτήρια που βρίσκονται έξω από την ΠΟΤΑ.

Στη σημερινή κατάσταση, έπειτα από επιτόπια έρευνα παρατηρήθηκε μια άναρχη εικόνα όπου τα κτήρια τοποθετούνται στο τοπίο χωρίς τα περισσότερα από αυτά να σχετίζονται με αυτό. Η τοπική ανώνυμη αρχιτεκτονική των περασμένων δεκαετιών βρίσκεται σε διάλογο με τη σύγχρονη που προσπαθεί τις περισσότερες φορές να εντυπωσιάσει. Παρουσιάζεται εδώ ένα δίπολο, από τη μία τα κτήρια που προϋπήρχαν της επένδυσης παρουσιάζονται χωρίς κλίμακα και ιδιαίτερα αρχιτεκτονικά στοιχεία και από την άλλη τα νεότερα κτήρια μοιάζουν να προσπαθούν να γίνουν περισσότερο ορατά και να σεβαστούν το τοπίο.

Η απουσία χρήσης τοπικών υλικών στα παλαιότερα κτήρια κυρίως, εκτός από κάποιες περιπτώσεις όπου συναντάμε πέτρινα στοιχεία, δεν προσδίδει το στοιχείο της τοπικότητας που θα είχε ανάγκη ένας προορισμός. Σε πολλές περιπτώσεις συναντάμε κτήρια που ακολουθούν μια αισθητική που θυμίζει περισσότερο τα νησιά του Αιγαίου παρά τη Μεσσηνία. Ταυτόχρονα δεν είναι λίγες οι περιπτώσεις όπου συναντάμε κτήρια αρκετά μεγαλύτερης κλίμακας από τα γειτονικά ή με αρκετά μεγαλύτερο ύψος.

Διαφαίνεται εδώ η έλλειψη συνοχής της εικόνας του τοπίου που προκαλείται από την απώλεια της κλίμακας, την έλλειψη χρήσης τοπικών υλικών για ένταξη των κτηρίων στο περιβάλλον τους και από τον κατακερματισμό της γης.

6. Συμπεράσματα

Το τοπίο λειτουργεί ως ένα συνεχές που επηρεάζεται από ανθρώπινες δραστηριότητες και φυσικά φαινόμενα. Με την πάροδο του χρόνου και την ανθρώπινη παρέμβαση, μεταλλάσσεται και αποκαλύπτει τις αλλαγές που έχουν συμβεί. Η δυσκολία στην εννοιολογική προσέγγιση του όρου αντικατοπτρίζει την πολυπλοκότητά του και τις δυναμικές σχέσεις που αναπτύσσονται με κάθε δραστηριότητα.

Η σημερινή μορφή του ελληνικού τοπίου αντανακλά τις μεταβολές που έχουν συντελεστεί τα τελευταία χρόνια και τον τρόπο με τον οποίο αυτό αντιμετωπίζεται στη συλλογική συνείδηση και τις εθνικές ιστορικές εμπειρίες. Οι όποιες αρνητικές επιπτώσεις παρατηρούνται σε αυτό δεν είναι αποτέλεσμα μεγάλων και δραστικών αλλαγών, αλλά της αργής και σταδιακής συσσώρευσης μικρών παρεμβάσεων σε βάθος χρόνου.

Από τις δεκαετίες του 1960-1970, όπου η σχέση της κοινωνίας με το τοπίο άρχισε να αλλάζει, παρατηρούνται αλλοιώσεις στα χαρακτηριστικά των ελληνικών τοπίων. Οι προσπάθειες της χώρας να εκσυγχρονιστεί και η μεγάλη τάση μετακίνησης του πληθυσμού προς τα αστικά κέντρα εκείνη την εποχή δημιούργησαν τα πρώτα δείγματα μετασχηματισμού του τοπίου που ως τότε παρέμενε ανεπηρέαστο. Λίγα χρόνια αργότερα ο τουρισμός αποτέλεσε το κύριο «όχημα εκμοντερνισμού της χώρας» και μετέτρεψε τα μέρη με πολιτιστικό ενδιαφέρον, τις ακτές και τα νησιά, σε τουριστικά τοπία, που προσπαθούσαν να ανταποκριθούν στις ανάγκες του μαζικού μεταπολεμικού τουρισμού, που αναζητούσε τη χαλάρωση στον ήλιο και στη θάλασσα.

Εμφανίστηκε έτσι η έννοια του «τουριστικού παράδοξου», σύμφωνα με την οποία οι προορισμοί οδηγήθηκαν σταδιακά στην απώλεια των χαρακτηριστικών τους που τους έκαναν αρχικά πόλους έλξης. Η ελληνική ύπαιθρος μετασχηματίστηκε και η αυξημένη τουριστική ζήτηση κατανάλωσε τους πόρους που καθιστούσαν τα ελληνικά τοπία ελκυστικά οδηγώντας σε αλλοίωση ή και απώλεια της ταυτότητάς τους.

Σε νομοθετικό επίπεδο, η χωρική οργάνωση του τουρισμού και η προστασία του τοπίου έχουν ως τώρα αντιμετωπιστεί επιφανειακά, αφού υπάρχει η ανάγκη να συμβαδίσει η χώρα με την ευρωπαϊκή νομοθεσία. Η απουσία εργαλείων αποτελεσματικού ελέγχου της εκτός σχεδίου δόμησης έχει επιφέρει την αλόγιστη κατανάλωση του αδόμητου χώρου και την κατά κύριο λόγο άναρχη δόμηση στο εξωαστικό τοπίο, που υποβαθμίζουν την ποιότητα του

τόπου και αλλοιώνουν την ταυτότητά του. Παρόλο που γίνονται σχετικές προσπάθειες νομοθετικής ρύθμισης, το τοπίο δεν έχει λάβει ακόμα την πρέπουσα θέση σε νομοθετικό επίπεδο, αφού δεν έχει υπάρξει ακόμα αποτελεσματική διαδικασία προστασίας του και δεν έχει ενταχθεί στην χωροταξική πολιτική σε εθνικό επίπεδο.

Αντίστοιχα οι νομοθετικές ρυθμίσεις που αφορούν την τουριστική δραστηριότητα δεν έχουν παρουσιάσει μια ολοκληρωμένη θεώρηση του τουρισμού ως ενιαίο σύστημα, αλλά επιδιώκουν να ρυθμίσουν τη χωρική του οργάνωση μέσα από πλαίσια γενικότερης ανάπτυξης χωρίς να διευθετούν τα θέματα συγκρούσεων χρήσεων γης και ολοκληρωμένης διαχείρισης του φαινομένου.

Τα παραπάνω εντείνονται από την αντιμετώπιση του τοπίου ως εμπορικού πόρου, ο οποίος αξιοποιείται για την εύκολη και βραχυπρόθεσμη απόκτηση κέρδους. Ο Νόμος 2545/1997, ο οποίος εισήγαγε τις Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ), ήταν μια προσπάθεια να οργανωθούν οι τουριστικές δραστηριότητες σε εξωαστικές περιοχές. Παρά το γεγονός ότι έχουν περάσει αρκετά χρόνια από την υιοθέτησή του, ο νόμος έχει εφαρμοστεί μέχρι στιγμής μόνο σε μια περιοχή στην Ελλάδα, την ΠΟΤΑ Μεσσηνίας, η οποία αποτελεί το θέμα της παρούσας μελέτης.

Σύμφωνα με τον νόμο, οι ΠΟΤΑ αποτελούν έργα κοινής ωφέλειας και αποτρέπουν την άναρχη δόμηση μέσω της συγκέντρωσης των τουριστικών δραστηριοτήτων σε συγκεκριμένες περιοχές υπό συγκεκριμένες συνθήκες και περιορισμούς. Τα κύρια χαρακτηριστικά τους περιλαμβάνουν την απαίτηση για μεγάλες εκτάσεις γης, ειδικές προδιαγραφές για την υλοποίησή τους και ειδικό νομικό καθεστώς. Ο Φορέας που ανέλαβε το έργο της ΠΟΤΑ Μεσσηνίας αποδέχθηκε τις ειδικές διατάξεις και προχώρησε στην υλοποίηση της επένδυσης.

Το έργο, με την εμπορική ονομασία Costa Navarino, αποτελείται από τρεις διαφορετικές περιοχές, εκ των οποίων έχουν υλοποιηθεί σε πολύ μεγάλο βαθμό οι δύο, οι οποίες και εξετάστηκαν. Οι διαδικασίες οριοθέτησης της περιοχής ξεκίνησαν το 2001 και οι πρώτες εγκαταστάσεις ξεκίνησαν τη λειτουργία τους τον Μάιο του 2010. Μέχρι σήμερα έχει ολοκληρωθεί μεγάλο μέρος της επένδυσης στα τμήματα Ρωμανού και Πύλου και δεν έχει ξεκινήσει ακόμα η κατασκευή του τμήματος Ριζόμυλου.

Σε ένα τοπίο με ιδιαίτερα πολιτιστικά και φυσικά στοιχεία η επένδυση είχε ως στόχο να ενταχθεί η Μεσσηνία στον παγκόσμιο τουριστικό χάρτη ως νέος αειφορικός προορισμός,

υιοθετώντας της αρχές της βιώσιμης επιχειρηματικότητας. Έπειτα από δεκατέσσερα έτη λειτουργίας και συνεχούς ανάπτυξης μπορούμε να έχουμε μια εικόνα των θετικών και αρνητικών επιπτώσεων του επενδυτικού σχεδίου στην ευρύτερη περιοχή.

Η μετατροπή του χαρακτήρα της περιοχής από αγροτικό σε τουριστικό και ο μετασχηματισμός της σε τουριστικό τοπίο με έντονη κίνηση τα τελευταία χρόνια έχει οδηγήσει σε μεταλλάξεις της εικόνας του τοπίου, οι οποίες ακολουθούν την πορεία του τουριστικού προϊόντος.

Η ανάπτυξη ενός έργου τόσο μεγάλης κλίμακας σε ένα αγροτικό τοπίο σίγουρα οδήγησε σε οικονομική ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής λόγω της αυξημένης κίνησης των τουριστών αλλά και των επιπλέον θέσεων εργασίας που δόθηκαν στον ντόπιο πληθυσμό. Ταυτόχρονα όλες οι παρεχόμενες υπηρεσίες και υποδομές αναβαθμίστηκαν προκειμένου να εξυπηρετήσουν τους επισκέπτες ωφελώντας και τους κατοίκους της περιοχής. Τα παραπάνω αναδεικνύουν τις σχέσεις εξάρτησης που αναπτύσσονται ανάμεσα στην ΠΟΤΑ και την τοπική κοινωνία η οποία ακολουθεί την πορεία ανάπτυξης του τουριστικού προορισμού. Όλες οι τοπικές επιχειρήσεις που αναπτύχθηκαν προκειμένου να εξυπηρετήσουν τις ανάγκες των επισκεπτών του Costa Navarino και της περιοχής εξαρτώνται από την εξέλιξη της επένδυσης.

Η απότομη αλλαγή στον χαρακτήρα του τόπου και το ξαφνικό άλμα στη μεγάλη κλίμακα οδηγεί σταδιακά στην μετάλλαξη της εικόνας του τοπίου λόγω της αύξησης της δραστηριότητας κατοίκησης στο ύπαιθρο. Το θαλάσσιο μέτωπο και οι εκτός σχεδίου περιοχές δέχονται πιέσεις λόγω της αύξησης του εποχικού και μόνιμου πληθυσμού. Ενώ οι οικισμοί δεν φαίνεται να επεκτείνουν τα όρια τους, το αδόμητο φυσικό τοπίο αρχίζει να κατακλύζεται από παραθεριστικές κατοικίες και τουριστικά καταλύματα.

Διαφαίνεται εδώ η σημασία του χωροταξικού σχεδιασμού για την ανάπτυξη μιας χώρας όπως είναι η Ελλάδα, που βασίζεται σε μεγάλο βαθμό στην τουριστική αξιοποίηση πολλών περιοχών. Οι λόγοι που καθιστούν αναγκαία την ένταξη του τοπίου στο στρατηγικό σχεδιασμό είναι, από τη μία πλευρά, η προστασία, η διατήρηση και η ανάδειξη του χαρακτήρα του και, από την άλλη, η αποτελεσματική διαχείριση του υψηλής ποιότητας τουριστικού πόρου. Στο πλαίσιο αυτό, προτείνονται μέτρα που στοχεύουν στην πρόβλεψη και αντιμετώπιση των αρνητικών επιπτώσεων των τουριστικών υποδομών μεγάλη κλίμακας στην εικόνα του τοπίου.

Τα μέτρα που προτείνονται για τον περιορισμό των επιπτώσεων μεγάλων τουριστικών υποδομών στο τοπίο εστιάζουν κυρίως στη νομοθετική ρύθμιση τόσο της προστασίας του φυσικού τοπίου όσο και της οργάνωσης της τουριστικής δραστηριότητας.

Η προσέγγιση του τοπίου αλλά και του τουρισμού νομοθετικά δεν έχει γίνει με την απαραίτητη προσοχή. Η προστασία του φυσικού τοπίου είναι σημαντικό να προωθηθεί με τρόπο ξεκάθαρο και συγκεκριμένο. Η εθνική πολιτική για τον τουρισμό, όπως εκφράζεται στο ΕΠΧΣΑΑ για τον τουρισμό του 2009, προωθεί το μοντέλου του εντατικού και μαζικού τουριστικού μοντέλου, ακολουθώντας τα πρότυπα των υπόλοιπων χωρών της Μεσογείου. Αξιοσημείωτο είναι ότι σε αυτό δεν γίνονται προβλέψεις για τις συνέπειες της τουριστικής δραστηριότητας στο τοπίο, ενώ η προστασία του εξετάζεται αποσπασματικά χωρίς εθνική προσέγγιση.

Διαφαίνεται η ανάγκη για την ύπαρξη ενός Σχεδίου Βιώσιμης Ανάπτυξης σε εθνικό επίπεδο, το οποίο να έχει σαν στόχο την προστασία και διατήρηση του τοπίου από τις δραστηριότητες που το απειλούν. Αυτό σίγουρα δεν μπορεί να γίνει με την εφαρμογή ομοιόμορφης πολιτικής σε όλη την έκταση της χώρας, παρόλο που το τοπίο αποτελεί ένα ενιαίο σύνολο. Η νομοθεσία χρειάζεται να αναπτύξει εργαλεία αξιολόγησης του τοπίου σε κάθε περιοχή, τα οποία σε συνδυασμό με τις υφιστάμενες χρήσεις γης θα οδηγούν στη λήψη συγκεκριμένων μέτρων προστασίας που ανταποκρίνονται σε κάθε περιοχή ξεχωριστά.

Ταυτόχρονα, η επιδιωκόμενη βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη, τόσο σε εθνικό όσο και σε ευρωπαϊκό και διεθνές επίπεδο, θα επιτευχθεί σταδιακά και οργανωμένα, μέσω της εφαρμογής του κατάλληλου νομικού πλαισίου. Οι κατευθυντήριες αρχές και στρατηγικές για το τοπίο δεν πρέπει να επικεντρώνονται σε αποσπασματικές ενέργειες, αλλά να περιλαμβάνουν ένα ευρύ φάσμα μέτρων που στοχεύουν στην προστασία, διαχείριση και διατήρησή του. Σε πολλές περιπτώσεις, τα τοπία, εκτός από τον συνδυασμό αυτών των στόχων, χρειάζονται και παρεμβάσεις αποκατάστασης, όπως για παράδειγμα σε περιοχές που έχουν υποστεί υποβάθμιση λόγω έντονης τουριστικής ή αγροτικής δραστηριότητας, ή σε τοπία που έχουν φτάσει σε σημείο κορεσμού.

Σε τέτοιες περιπτώσεις το νομοθετικό πλαίσιο θα μπορούσε να προτείνει μέτρα περιορισμού της τουριστικής κίνησης, μέσω της προώθησης των εναλλακτικών μορφών τουρισμού, οι οποίες μπορούν να «μεταφέρουν» την τουριστική κίνηση σε άλλες περιοχές που δεν δέχονται τόσο έντονες πιέσεις.

Αν και η λήψη μέτρων για τη δημιουργία οργανωμένων τουριστικών υποδοχέων, όπως οι ΠΟΤΑ, μπορεί να συμβάλλει στην καλύτερη χωρική οργάνωση της τουριστικής δραστηριότητας στην ύπαιθρο αν συντονιστεί με το εθνικό πλαίσιο βιώσιμης ανάπτυξης, όπως είδαμε μπορεί να κρύβει κινδύνους για την αλλοίωση της εικόνας του τοπίου. Η έλλειψη μέτρων προστασίας του χαρακτήρα και της ταυτότητας της κάθε περιοχής οδηγεί τελικά στο τουριστικό παράδοξο. Από τη μελέτη περίπτωσης βλέπουμε ότι θα πρέπει να ληφθούν μέτρα προστασίας για τις περιοχές εκτός των ορίων της ΠΟΤΑ. Πιο συγκεκριμένα θα πρέπει να ληφθούν μέτρα για την καλύτερη υποστήριξη των δικτύων υποδομών στις περιοχές που καλούνται τελικά να καλύψουν πολύ μεγαλύτερες ανάγκες λόγω της αύξησης της τουριστικής κίνησης. Η εξασφάλιση υδροδότησης, η παροχή ενέργειας, η διαχείριση των λυμάτων και η αναβάθμιση των δικτύων κίνησης και των υποδομών μεταφοράς είναι τα πρώτα που θα πρέπει να εξασφαλίζονται ταυτόχρονα με την ίδρυση μιας ΠΟΤΑ σε μια περιοχή.

Ταυτόχρονα η αναβάθμιση των γειτονικών περιοχών με τη δημιουργία πόλων έλξης και εκτός της ΠΟΤΑ θα συμβάλλει στη γενικότερη ανάπτυξη της περιοχής μοιράζοντας το ενδιαφέρον ομοιόμορφα, χωρίς να δημιουργούνται πιέσεις σε συγκεκριμένα σημεία που μπορούν να οδηγήσουν σε αλλοιώσεις.

Η τοπική κοινωνία θα πρέπει παράλληλα να τονωθεί με μέτρα στήριξης και κατάλληλα κίνητρα προκειμένου να μπορέσει να ανταπεξέλθει στις συνθήκες ανταγωνισμού που δημιουργούνται μετά από μια τόσο μεγάλη επένδυση και να αποφευχθούν οι σχέσεις εξάρτησης της με αυτή. Μόνο μέσω της συμμετοχής του ντόπιου πληθυσμού στη διάθεση του τουριστικού προϊόντος, θα μειωθεί ο κίνδυνος μετατροπής μιας περιοχής σε θεματικό πάρκο τουρισμού αποκομμένο από την πραγματικότητα και την ταυτότητα του τόπου.

Η ανάγκη προστασίας του τοπίου, είναι σήμερα πιο επίκαιρη από ποτέ, με την ευρωπαϊκή αγορά να ωθεί τη χώρα μας προς την υιοθέτηση του νέου τουριστικού προτύπου των all-inclusive υποδομών μεγάλης κλίμακας. Οι επιπτώσεις αυτής της αλλαγής του προτύπου στην εικόνα του ευαίσθητου ελληνικού τοπίου θα πρέπει να περιοριστούν προκειμένου να μην οδηγηθούμε στην απώλεια της ταυτότητας του τόπου από το άλμα στην μεγάλη κλίμακα υποδομών. Ο τουρισμός θα πρέπει να αντιμετωπιστεί ως μοχλός ανάπτυξης που δεν καταναλώνει τους φυσικούς και πολιτιστικούς πόρους οδηγώντας τους προορισμούς στο «τουριστικό παράδοξο», αλλά συνυπάρχει με το τοπίο και εντάσσεται σε αυτό με σεβασμό στα χαρακτηριστικά του.

Στα πλαίσια της παρούσας έρευνας δεν μπορούσε να γίνει περισσότερο λεπτομερής καταγραφή των επιπτώσεων και των προτάσεων, αλλά κρίνεται αναγκαίο, λόγω και της έλλειψης σχετικών ερευνών ποσοτικοποίησης των παραπάνω επιπτώσεων, να γίνει περαιτέρω έρευνα στο μέλλον.

Βιβλιογραφία

Ελληνόγλωσσες

- Αγρίου, Σ. (2021). *Συστήματα και μηχανισμοί παραγωγής του εξωαστικού χώρου-εκτός σχεδίου δόμηση, περιοχές εκτός και εντός σχεδιασμού και οργανωμένοι υποδοχείς. Η περίπτωση της Π.Ε Μεσσηνίας (Μεταπτυχιακή Διπλωματική Εργασία)*. Αθήνα: ΕΜΠ Σχολή Αρχιτετόνων Μηχανικών Τομέας Χωροταξίας και Πολεοδομίας.
- Αίσωπος, Γ. (2015). Τοπία Τουρισμού: Αναकाστασκευάζοντας την Ελλάδα. (Γ. Αίσωπος, Επιμ.) *Τοπία Τουρισμού: Ανακαστασκευάζοντας την Ελλάδα*, σσ. 108-123.
- Αλεφάντης, Χ. (2007). Μη αμιγώς βιώσιμο περιβάλλον. Με πολιορκητικό κριό την τουριστική ανάπτυξη, ακόμα και τα γήπεδα γκολφ εμφανίζονται ως ζώνες ανάπτυξης νέων οικοτόπων και καταφύγια άγριων ζώων. *Γαλέρα*(17).
- Βαρβαρέσος, Σ. (1998). *Τουρισμός: έννοιες, μεγέθη, δομές: η ελληνική πραγματικότητα*. Αθήνα: Εκδόσεις Προπομπός.
- Βαρβαρέσος, Σ. (2000). *Τουρισμός, έννοιες, μεγέθη, δομές*. Αθήνα: Προπομπός.
- Βαρβαρέσος, Σ., & Σωτηριάδης, Μ. (2002). Τουρισμός και Αναπτυξιακός Σχεδιασμός: Δύο εμπειρίες στον ελλαδικό χώρο, Νομοί Ηρακλείου και Λευκάδας. *JOURNAL: ΕΙΔΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ*, 3(4), σσ. 07-29.
- Βλάσση, Α. (2016). *Σύγχρονες μορφές επενδύσεων στον τουρισμό. Ζητήματα ιδιοκτησίας της γης και κοινωνικά διακυβεύματα. Η περίπτωση της Costa Navarino (Μεταπτυχιακή Διπλωματική Εργασία)*. Αθήνα: ΕΜΠ, ΔΠΜΣ Αρχιτεκτονική – Σχεδιασμός του Χώρου.
- Γκόλτσιου, Α. (2007). *Ανάπτυξη ενός μεθολογικού πλαισίου δεικτών για την ανάλυση του τουριστικού τοπίου. Εφαρμογή στα παράκτια τουριστικά τοπία (Διδακτορική Διατριβή)*. Μυτιλήνη: Πανεπιστήμιο Αιγαίου.
- Γουργιώτης, Α. (2014). Η Συμβολή του Συμβουλίου της Ευρώπης στο χωρικό σχεδιασμό και το τοπίο. (Α. Σαπουνάκης, & Δ. Σταθάκης, Επιμ.) *Αειχώρος*, σσ. 38-57.
- Δαλίτη, Ε. (2016). *Τοπίο και Εθνική Ταυτότητα: Από το εδαφικό "έθνος του πολίτη" στο τοπίο του ελληνισμού (Διπλωματική Εργασία)*. Αθήνα: ΕΜΠ.

- Δέφνερ, Α., Καραχάλης, Ν., & Μεταξάς, Θ. (2012). Το Μάρκετινγκ και Branding Τόπου στην Ελλάδα: Η θεωρία, η πρακτική και η διδασκαλία ενός πολυπειστημονικού αντικειμένου. (Α. Δέφνερ, & Ν. Καραχάλης, Επιμ.) *Marketing και Branding Τόπου: Η Διεθνής Εμπειρία και η Ελληνική Πραγματικότητα*, σσ. 17-37.
- Δικαίος, Ε. (2010). Η προβληματική καθορισμού Π.Ο.Τ.Α. σε προστατευόμενες περιοχές του δικτύου Natura 2000. Ανάκτηση 05 26, 2024, από <http://nomosphysis.org.gr/>
- Ε.Κουτρουμάνου, Α. Ε. (2003). *Τεχνική της Κατασκευής Τόμος Γ: Δομικά Υλικά και Εξοπλισμός Κατασκευής Τεχνικών Έργων*. Πάτρα: ΕΑΠ.
- Ελευθεριάδης, Ν. (2006). *Αισθητική Τοπίου*. Δράμα: ΧΑΡΙΣ ΕΠΕ.
- Ευταξιοπούλου, Ν.-Β. (2021). *Ειδικές και Εναλλακτικές Μορφές Τουρισμού: μελέτη περίπτωσης η Costa Navarino και οι εποδράσεις της λειτουργίας της στην Περιφερειακή Ενότητα Μεσσηνίας (Πτυχιακή Εργασία)*. Χίος: Πανεπιστήμιο Αιγαίου.
- Ζαχαράτος, Γ., & Τσάρτας, Π. (1999). *Πολιτική και Κοινωνιολογία της Τουριστικής Ανάπτυξης*. Πάτρα: ΕΑΠ.
- Καλαντζή, Ό., & Τσιώτας, Δ. (2010). Κριτική θεώρηση του θεσμικού πλαισίου των Περιοχών Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ): Η περίπτωση της Μεσσηνίας στη ΝΔ Ελλάδα. Στο Η. Μπεριάτος, & Μ. Παπαγεργίου (Επιμ.), *Χωροταξία – Πολεοδομία – Περιβάλλον στον 21ο αιώνα, Ελλάδα – Μεσόγειος* (σσ. 257-272). Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας.
- Καλίνσκη, Α. (1967). Μακροχρόνιος τουριστικός προγραμματισμός. *Αρχιτεκτονικά Θέματα*(Τεύχος 1), σσ. 116-121.
- Καλοκάρδου, Ρ., & Κραντονέλλης, Κ. (2013). Η προοπτικές της τουριστικής ανάπτυξης των περιφερειών της χώρας στο πλαίσιο των πρόσφατων θεσμικών ρυθμίσεων. Ανάκτηση 30/04/2024, από <http://www.citybranding.gr/>
- Κοκκώσης, Χ., & Τσάρτας, Π. (2001). *Βιώσιμη Τουριστική Ανάπτυξη και Περιβάλλον*. Αθήνα: Κριτική ΑΕ.
- Κοκκώσης, Χ., & Τσάρτας, Π. (2001). *Τουρισμός και βιώσιμη ανάπτυξη. Τουρισμός-αναμνηχή*. Αθήνα: Εκδόσεις Κριτική.

- Κομίλης, Π. (1986). *Χωρική ανάλυση του τουρισμού*. Αθήνα: Κέντρο Προγραμματισμού και Οικονομικών Ερευνών.
- Κομίλης, Π. (2007). *Οικοτουρισμός: Η εναλλακτική προοπτική αειφόρου τουριστικής ανάπτυξης* (2η εκδ.). Αθήνα: Εκδόσεις Προπομπός.
- Κομνηνού, Ε. (2016). *Επιπτώσεις μεγάλων τουριστικών συγκροτημάτων στο εξωαστικό τοπίο. Case study: Costa Navarino (Διπλωματική εργασία)*. Βόλος: Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας ΤΜΧΠΠΑ.
- Κωνσταντινίδης, Α. (2011). *Για την αρχιτεκτονική*. Ηράκλειο: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Κρήτης.
- Λαγός, Δ. (2016). *Θεωρητικές προσεγγίσεις στον Τουρισμό*. Αθήνα: Κριτική.
- Λαγός, Δ. (2018). *Τουριστική Οικονομική*. Αθήνα: Κριτική.
- Λαμπριανίδης, Λ. (2004). *Χωρική Ανάπτυξη και Αναδιάρθρωση της Υπαίθρου στην Ευρώπη: Ο ρόλος της επιχειρηματικότητας*. (Γ. Καυκαλάς, Επιμ.) *Ζητήματα Χωρικής Ανάπτυξης, Θεωρητικές προσεγγίσεις και πολιτικές*.
- Λαμπριανίδης, Λ. (2006). *Οικονομική Γεωγραφία - Στοιχεία Θεωρίας και Εμπειρικά Παραδείγματα*. Αθήνα: Εκδόσεις Πατάκη.
- Μεταξάς, Θ. (2002). Πως διαμορφώνεται η εικόνα της πόλης μέσα από τη σχέση Αστικού Τουρισμού και Εμπορευματοποίησης: Ευκαιρίες ανάπτυξης προς εκμετάλλευση και κίνδυνοι προς αποφυγή. *ΤΟΠΟΣ: Επιθεώρηση Χωρικής Ανάπτυξης, Σχεδιασμού και Περιβάλλοντος*, σσ. 229-249.
- Μωραΐτης, Κ. (2012). *Το τοπίο πολιτιστικός προσδιορισμός του τόπου: παρουσίαση και θεωρητικός συσχετισμός των σημαντικότερων νεότερων προσεγγίσεων της τοπιακής επεξεργασίας του τόπου (Διδακτορική Διατριβή)*. Αθήνα: ΕΜΠ, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών.
- Μωραΐτης, Κ. (2018). Η σχηματοποίηση κατά την τοπιακή ερμηνεία: Ο συσχετισμός της θεωρητικής πρότασης του σχηματισμού με την αισθητική θεώρηση και το σχεδιασμό του τοπίου. *Proceedings of the XXIII World Congress of Philosophy* (Vol. 1), σσ. 509-516.

- Παππάς, Ν. (2008). *Περιβάλλον-Πολιτισμός-Τουρισμός-Περιφερειακή Ανάπτυξη: Τουρισμός*. Αθήνα: Υπουργείο Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων: Ινστιτούτο Διαρκούς Εκπαίδευσης Ενηλίκων.
- Παττάς, Σ. (2011). *Τουρισμός (Γενικά χαρακτηριστικά και διαστάσεις)*. Πειραιάς: Πανεπιστήμιο Πειραιά.
- Πετράκος, Κ. (2010). *Costa Navarino: η πρώτη Περιοχή Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ) στην Ελλάδα (Μεταπτυχιακή εργασία)*. Αθήνα: ΕΜΠ.
- Πούλιος, Ι., & Τουλούπα, Σ. (2015). Τουρισμός, πολιτισμική διαχείριση, τοπική κοινωνία και βιώσιμη ανάπτυξη. Ανάκτηση 30/04/2024, από <http://hdl.handle.net/11419/2390>
- Σαπουνάκης, Α. (2014). Περιαστικό τοπίο στην Ελλάδα: Απειλές και προοπτικές. (Α. Σαπουνάκης, & Δ. Σταθάκης, Επιμ.) *Αειχώρος*(19), σσ. 58-79.
- Σαραντάκου, Ε. (2010). *Ωριμοί τουριστικοί προορισμοί: εξέλιξη και δυνατότητες μετάβασης σε ένα βιώσιμο μοντέλο θερινού-πολιτιστικού τουρισμού: η ελληνική περίπτωση (Διδακτορική Διατριβή)*. Αθήνα: ΕΜΠ.
- Τερκενλή, Θ. (2015). Τουρισμός και τοπίο: Η περίπτωση της Ελλάδας. (Γ. Αίσωπος, Επιμ.) *Τοπία Τουρισμού: Ανακατασκευάζοντας την Ελλάδα*, σσ. 190-203.
- Τουφεγγοπούλου, Α. (2014). Εναλλακτικές μορφές τουρισμού και αναδυόμενοι τουριστικοί προορισμοί: Ο ρόλος του σχεδιασμού στη χωρική τους διάρθρωση και οι προϋποθέσεις ανάπτυξης τους (Διδακτορική Διατριβή). Αθήνα: ΕΜΠ, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών Τομέας Πολεοδομίας Χωροταξίας.
- Τσάρτας, Π. (1996). *Τουρίστες, ταξίδια, τόποι: Κοινωνιολογικές προσεγγίσεις στον τουρισμό*. Αθήνα: Εξάντας.
- Τσελεμέγκου, Α. (2016). *Νέες μορφές αστικοποίησης και Τουριστική ανάπτυξη. Επενδύσεις στο Κάβο Σίδερο (Μεταπτυχιακή Διπλωματική εργασία)*. Αθήνα: ΕΜΠ, ΔΠΜΣ Αρχιτεκτονική-Σχεδιασμός του χώρου.
- Τσώνης, Γ. (2015). *Η διερεύνηση της Περιοχής Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης Μεσσηνίας και η συνολική αξιολόγησή της (Διπλωματική Εργασία)*. Αθήνα: ΕΜΠ.

Ξενόγλωσσες

- Antrop, M. (1998). Landscape change: Plan or chaos. *Landscape and Urban Planning*(No. 41), σσ. 155-161.
- Bourassa, S. (1991). *The Aesthetics of Landscape*. London, New York: Belhaven Press.
- Eckbo, G. (1975). Qualitative values in the landscape. (Zube, Brush, & Fabos, Επιμ.) *Landscape Assessment: Values, Perceptions, & Resources*.
- Franklin, A. (2003). *Tourism: An Introduction* (27 εκδ.). London: Sage.
- Golledge, G., & Stimson, J. (1997). *Spatial behavior. A geographical perspective*. New York: The Guilford Press.
- MacCannell, D. (1999). *The Tourist: A New Theory of the Leisure Class*. Los Angeles: University of California Press.
- Rojek, C., & Urry, J. (Επιμ.). (1997). *Touring Cultures Transformations of Travel and Theory* (1η εκδ.). London, New York: Routledge.
- Terkenli, T. (2000). Towards a theory of the landscape: the Aegean landscape as a cultural image. *Landscape and Urban Planning*(No. 57), σσ. 197-208.
- Terkenli, T. (2002). Landscapes of tourism: Towards a global cultural economy of space. *Tourism Geographies*(No. 3), σσ. 227-254.
- Urry, J., & Larsen, J. (2011). *The Tourist Gaze 3.0*. London: Sage.

Διαδικτυακοί τόποι

- Αρχιτεκτονικό γραφείο Aeter architects διαθέσιμο στο <https://www.aeter.gr/> (Ανακτήθηκε 15 Απριλίου 2024)
- Αρχιτεκτονικό γραφείο PEOPLE διαθέσιμο στο <https://www.people-b.com/> (Ανακτήθηκε 15 Απριλίου 2024)
- Αρχιτεκτονικό γραφείο TOMBAZIS&ASSOCIATES ARCHITECTS διαθέσιμο στο <https://www.tombazis.com/en/> (Ανακτήθηκε 20 Απριλίου 2024)

Ιστοσελίδα του ΥΠΕΝ για το Ευρωπαϊκό Οικολογικό Δίκτυο Natura 2000 διαθέσιμο στο <https://ypen.gov.gr/perivallon/viopoikilotita/diktyo-natura-2000/> (Ανακτήθηκε 25 Απριλίου 2024)

Ιστοσελίδα για τις προστατευόμενες περιοχές και τους οικότοπους διαθέσιμο στο <http://www.oikoskopio.gr/map/> (Ανακτήθηκε 25 Μαρτίου 2024)

Ιστοσελίδα ξενοδοχείου Costa Navarino διαθέσιμο στο <https://www.costanavarino.com/> (Ανακτήθηκε 17 Φεβρουαρίου 2024)

Στατιστικά στοιχεία για την πορεία του ελληνικού τουρισμού διαθέσιμο στο <https://insete.gr/> (Ανακτήθηκε 18 Μαΐου 2024)

Στοιχεία Απογραφών πληθυσμού 2001, 2011, 2021 από την ΕΛΣΤΑΤ διαθέσιμο στο <https://www.statistics.gr/> (Ανακτήθηκε 18 Μαΐου 2024)

Στοιχεία για το ξενοδοχειακό δυναμικό της ΠΕ Πελοποννήσου διαθέσιμο στο <https://www.itep.gr/> (Ανακτήθηκε 20 Μαΐου 2024)

Μελέτες

Αξιολόγηση, αναθεώρηση και εξειδίκευση ΠΠΧΣΑΑ Περιφέρειας Πελοποννήσου (2015)
Β' Φάση: Αναθεώρηση, Εξειδίκευση του ΠΠΧΣΑΑ Β.1 Στάδιο, Αθήνα: Γραφείο
Δοξιάδη

Ετήσια έκθεση ανταγωνιστικότητας και διαρθρωτικής προσαρμογής στον τομέα του
τουρισμού για το έτος 2022 (2023), Αθήνα: ΙΝΣΕΤΕ

ΣΜΠΕ για την Επανοριοθέτηση και Τροποποίηση των ορίων της ΠΟΤΑ Μεσσηνίας στους
Δήμους Τριφυλίας, Πύλου-Νέστορος και Μεσσήνης, ΠΕ Μεσσηνίας (2023), Αθήνα:
NERCO – Ν. ΧΛΥΚΑΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.Μ.

Θεσμικό πλαίσιο

ΓΠΧΣΑΑ του 2008 (ΦΕΚ 128 Α' / 03.07.2008)

ΕΠΧΣΑΑ για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (ΑΠΕ) του 2008 (ΦΕΚ 2464 Β' / 03.12.2008)

ΕΠΧΣΑΑ για τον Τουρισμό του 2009 (ΦΕΚ 1138 Β / 11.6.2009)

ΕΠΧΣΑΑ για τον Τουρισμό του 2013 (ΦΕΚ 3156 Β' / 12.12.2013)

ΠΠΧΣΑΑ Πελοποννήσου του 2003 (ΦΕΚ 1485 / Β / 10.10.2003)

Ν.Δ. της 17.07.1923/16.08.1923 (ΦΕΚ 228/ Α / 16.08.1923) «Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών»

Ν. 1469/1950 (ΦΕΚ 169/Α'/07.08.1950) «Περί προστασίας ειδικής κατηγορίας οικοδομημάτων και έργων τέχνης μεταγενέστερων του 1830»

Ν. 86/1969 (ΦΕΚ 7/Α/18.04.1969) «ΔΑΣΙΚΟΣ ΚΩΔΙΞ»

Ν. 996/1971 (ΦΕΚ 192/Α/1971) «Περί αντικαταστάσεως και συμπληρώσεως διατάξεων των του Ν.Δ. 86/1969 «περί Δασικού Κώδικος» και Κωδικοποίησεως των υπ' αριθ. 871/1971 και 919/1971 Ν.Δ/των»

Ν. 360/1976 (ΦΕΚ Α' 151 / 22.6.1976) «Περί Χωροταξίας και Περιβάλλοντος»

Ν.1262/1982 (ΦΕΚ 70 / Α / 1982) «Για την παροχή κινήτρων ενίσχυσης της Οικονομικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης της Χώρας και τροποποίηση συναφών διατάξεων»

Ν.1337/1983 (ΦΕΚ Α' 33/14.03.1983) «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις»

Ν. 1650/1986 (ΦΕΚ Α' 160/16.10.1986) «Για την προστασία του περιβάλλοντος»

ΠΔ της 20.01.1988 (ΦΕΚ 61 / Δ / 1988) «Τροποποίηση του από 06-10-1978 προεδρικού διατάγματος περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών (ΦΕΚ 538/Δ/1978)»

Ν. 1982/1990 (ΦΕΚ Α' 101/31.07.1990) «Για τον εκσυγχρονισμό και την ανάπτυξη και άλλες διατάξεις»

- N.2508/1997 (ΦΕΚ Α' 124/13.06.1997) «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις»
- N.2545/1997 (ΦΕΚ Α' 254/15.12.1997) «Βιομηχανικές και Επιχειρηματικές Περιοχές και άλλες διατάξεις»
- N. 2742/1999 (ΦΕΚ Α' 207 / 07.10.1999) «Χωροταξικός σχεδιασμός και αειφόρος ανάπτυξη και άλλες διατάξεις»
- N. 3827/2010 (ΦΕΚ Α 30/25.02.2010) «Κύρωση της Ευρωπαϊκής Σύμβασης του Τοπίου»
- N. 3937/2011 (ΦΕΚ Α 60/31.3.2011) «Διατήρηση της βιοποικιλότητας και άλλες διατάξεις»
- N. 4002/2011 (ΦΕΚ Α'180/22.8.2011) «ροποποίηση της συνταξιοδοτικής νομοθεσίας του Δημοσίου - Ρυθμίσεις για την ανάπτυξη και τη δημοσιονομική εξυγίανση - Θέματα αρμοδιότητας Υπουργείων Οικονομικών, Πολιτισμού και Τουρισμού και Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης»
- N.4179/2013 (ΦΕΚ 175 Α /08.08.2013) «Απλούστευση διαδικασιών για την ενίσχυση της επιχειρηματικότητας στον τουρισμό, αναδιάρθρωση του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού και λοιπές διατάξεις»
- N.4269/2014 (ΦΕΚ Α'142/28.06.2014) «Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση - Βιώσιμη ανάπτυξη»
- N. 4688/2020 (ΦΕΚ Α' 101/24.05.2020) «Ειδικές μορφές τουρισμού, διατάξεις για την τουριστική ανάπτυξη και άλλες διατάξεις»
- N.4759/2020 (ΦΕΚ Α' 245/09.12.2020) «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις»
- KYA T/3522/1998 (ΦΕΚ Β' 822 /06.08.1998) «Γενικές κατευθύνσεις τουριστικής πολιτικής για την δημιουργία Περιοχών Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης κατά τις διατάξεις της παρ. 3, του άρθρου 29 του Ν. 2545/97 "Βιομηχανικές και Επιχειρηματικές Περιοχές και άλλες διατάξεις»
- KYA 24069/3817/19.10.2001 (ΦΕΚ Δ'887/22.10.2001)
- KYA 1079579/729/0010 (ΦΕΚ Δ'925/18.10.2004)
- KYA 42545 (ΦΕΚ Δ'940/19.10.2004)

ΚΥΑ 31656/21.07.05 (ΦΕΚ 766 Δ' /25.7.2005)

ΚΥΑ 67659 (ΦΕΚ 3155 Β' /12.12.2013) «Έγκριση τροποποίησης Ειδικού Πλαισίου
Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και της
Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού»

ΚΥΑ 4671/21.2.2014 (ΦΕΚ 64/ΑΑΠ/28.2.2014)

Υπεύθυνη Δήλωση Συγγραφέα:

Δηλώνω ρητά ότι, σύμφωνα με το άρθρο 8 του Ν.1599/1986, η παρούσα εργασία αποτελεί αποκλειστικά προϊόν προσωπικής μου εργασίας, δεν προσβάλλει κάθε μορφής δικαιώματα διανοητικής ιδιοκτησίας, προσωπικότητας και προσωπικών δεδομένων τρίτων, δεν περιέχει έργα/εισφορές τρίτων για τα οποία απαιτείται άδεια των δημιουργών/δικαιούχων και δεν είναι προϊόν μερικής ή ολικής αντιγραφής, οι πηγές δε που χρησιμοποιήθηκαν περιορίζονται στις βιβλιογραφικές αναφορές και πληρούν τους κανόνες της επιστημονικής παράθεσης.