



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ (Τ.Ε.Ε.)
ΤΜΗΜΑ ΚΕΡΚΥΡΑΣ



Λ.ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΣ 13 – 49100 ΚΕΡΚΥΡΑ

Πληροφορίες: Α. Στραβοράβδη

Κέρκυρα, 4 Σεπτεμβρίου 2024

Αρ. πρωτ.: 807

ΠΡΟΣ: Υπουργείο Περιβάλλοντος & Ενέργειας
Δ/ση Χωρικού Σχεδιασμού
Αμαλιάδος 17
ΤΚ 11523 Αθήνα

ΘΕΜΑ: Απόφαση Διοικούσας Επιτροπής του ΤΕΕ Π.Τ. Κέρκυρας για τη συμμετοχή του τμήματος στη δημόσια διαβούλευση του νέου Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τον Τουρισμό και της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων

Έχει τεθεί από τις 3 Ιουλίου σε διαβούλευση το νέο Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό (ΕΧΠ) και η Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) αυτού, από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μετά από συνεργασία με το Υπουργείο Τουρισμού. Η δίμηνη διάρκεια της διαβούλευσης (Ιούλιος, Αύγουστος) για θέματα τουρισμού προφανώς είναι άκαιρη καθώς η ανταπόκριση των άμεσα ενδιαφερόμενων φορέων (επαγγελματίες τουρισμού, τοπική αυτοδιοίκηση, επιμελητήρια) καθίσταται δύσκολη ως αδύνατη στην αιχμή της τουριστικής περιόδου και των επαγγελματικών υποχρεώσεών τους.

Η Δ.Ε. του ΤΕΕ Κέρκυρας, στα πλαίσια των αρμοδιοτήτων του τμήματος, και αφού έλαβε υπόψη την επεξεργασία του υπό πρόταση πλαισίου που πραγματοποιήθηκε σε δύο μόνιμες επιτροπές (Χωροταξίας, Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Ανάπτυξης & Διατήρησης & Ανάδειξης Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς & Πολιτισμού), παρατηρεί τα εξής :

Αναφορικά με τα ζητήματα κατηγοριοποίησης του χώρου

1. Η επιλογή του αριθμού κλινών τουριστικών καταλυμάτων / έκταση και / μόνιμο πληθυσμό ανά Δημοτική Ενότητα, που αποτελεί πλέον το βήμα για τη δημιουργία του χώρου και αναθεωρεί τη γραμμική σημείωση των κορεσμένων περιοχών δεν παρουσιάζεται αιτιολογημένα. Σίγουρα είναι μη λειτουργική η ενιαία αντιμετώπιση χώρου που κυριαρχούν τα αγροτικά χαρακτηριστικά ως ανεπτυγμένη τουριστικά περιοχή, επειδή βρίσκεται σε γειτνίαση με έναν οικισμό υπερανεπτυγμένο τουριστικά. Η λεπτομερέστερη εξειδίκευση του χώρου, σε γραμμική προσέγγιση, ανταποκρίνεται στην διαμορφωμένη πραγματικότητα και επιτρέπει την ισόρροπη ανάπτυξη των δραστηριοτήτων και τη σύνδεση των παραγωγικών δομών στην κατεύθυνση τόσο της ικανοποίησης των αναγκών της τοπικής κοινωνίας όσο και της αναβάθμισης του τουριστικού προϊόντος στην κατεύθυνση για άρση της μονοκαλλιέργειας του τουρισμού, αλλά και του εμπλουτισμού της τοπικής τουριστικής ταυτότητας κάθε μέρους.

2. Διαπιστώνεται ένα ζήτημα αξιοπιστίας των δεδομένων και των στοιχείων που έχουν χρησιμοποιηθεί προκειμένου να επιλεγούν οι κατηγορίες του χώρου. Τα στοιχεία δεν αποτελούν προϊόν «κανονικής» περιόδου, διότι έχουν συλλεχθεί την περίοδο μετά την επιδημία του covid-19 όπου οι αγορά λειτουργούσε με ειδικούς κανόνες και σε ειδικές συνθήκες.
3. Η κατηγοριοποίηση του χώρου σε κάποιες περιπτώσεις έχει πραγματοποιηθεί με γεωγραφικά κριτήρια ή κριτήρια μεγέθους και σε άλλες περιπτώσεις με αμιγώς οικονομικά με αποτέλεσμα να δημιουργούνται ασάφειες. Στο άρθρο 6 , (Ν) Νησιά, στην Ομάδα Ι συμπεριλαμβάνονται νησιά με εντελώς ανόμοια χαρακτηριστικά σε σχέση με τις τουριστικές υποδομές και τις προοπτικές ανάπτυξης (π.χ. Μύκονος και Κύθηρα κλπ.) Μάλιστα, στην τελευταία παράγραφο της ομάδας Ι, ενώ σε όλα τα νησιά επιτρέπονται ΟΥΤΔ μόνο ήπιας ανάπτυξης, στα ήδη επιβαρυνόμενα με δόμηση νησιά Ρόδος και Κέρκυρα , απαγορεύονται τα ΟΥΤΔ ήπιας ανάπτυξης και επιτρέπονται κανονικά ΟΥΤΔ.

Αναφορικά με τις κατευθύνσεις για τον υποκείμενο σχεδιασμό

- 1) Προβλέπεται ότι τα περιφερειακά πλαίσια δεν θα μπορούν να φέρουν αναδράσεις σε σχέση με το υφιστάμενο πλαίσιο. Ταυτόχρονα προβλέπεται ότι θα πρέπει να διατυπωθούν όλες οι αντιθέσεις ή αντιφάσεις ως προς τις ρυθμίσεις που προτείνονται απ' το Ειδικό Πλαίσιο. Με τον τρόπο αυτό προτείνεται η άμεση αναθεώρηση ενός ρυθμιστικού σχεδίου που βρίσκεται ήδη σε διαδικασία αναθεώρησης, και πιθανώς μελετητικά να είναι ολοκληρωμένο. Η κατεύθυνση αυτή απαιτεί αναδιατύπωση προκειμένου να λάβει υπόψη της τις διοικητικές διαδικασίες που βρίσκονται σε εξέλιξη.
- 2) Η απαγόρευση των αναδράσεων, με τεκμηριωμένο και ολοκληρωμένο τρόπο, θεωρείται στοιχείο που αφαιρεί το δικαίωμα εξειδίκευσης των χαρακτηριστικών κάθε τύπου και δεν δημιουργεί τις προϋποθέσεις για τη δημιουργία ενός τουριστικού προϊόντος με τοπικά χαρακτηριστικά που θα αποσκοπούν στη δημιουργία μιας ξεχωριστής εμπειρίας στον επισκέπτη, ενώ στερεί την δυνατότητα συμμετοχής των τοπικών κοινωνιών στον καθορισμό της ταυτότητας του χώρου και εν τέλει στο μέλλον του τόπου.
- 3) Η βασική προϋπόθεση του σχεδίου για την επίλυση των συγκρούσεων του τουρισμού με άλλες χρήσεις σε συνδυασμό με το επίπεδο αναφοράς της Δημοτικής Ενότητας δεν λαμβάνει υπόψη την ανάγκη χωροθέτησης δραστηριοτήτων απαραίτητων, τόσο για την διαβίωση του μόνιμου πληθυσμού, όσο και των επισκεπτών-τουριστών και προφανώς αποτελεί ζήτημα που δεν επιλύεται στο επίπεδο του υπό πρόταση πλαισίου. Μάλιστα ο σε κάθε περίπτωση περιορισμός όλων των παραγωγικών δραστηριοτήτων υπέρ του τουρισμού, στις περιοχές Α, Β και Γ χωρίς όμως να προβλέπεται ο τρόπος, αποτελεί προσπάθεια έντασης της εξάρτησης της οικονομίας απ' τον τουρισμό.
- 4) Δεν είναι πρακτικά εφικτό , ούτε είναι σωστό να περιοριστεί η δημιουργία νέων εγκαταστάσεων για χρόνια, μέχρι τον καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης από

εργαλεία πολ. σχεδιασμού 1ου επιπέδου , μη συμβατών με την τουριστική δραστηριότητα (βιοτεχνίες, χονδρεμπόριο κλπ.) σε ολόκληρες Δημοτικές Ενότητες , δίχως να υπάρχει εναλλακτική λύση (π.χ. χωροθετημένος υποδοχέας τέτοιων δραστηριοτήτων). Γενικότερα, η άμεση εφαρμογή των διατάξεων του συγκεκριμένου νομοσχεδίου πριν ακόμα εξειδικευτούν αυτές τους με διατάγματα υποκείμενου σχεδιασμού, θα δημιουργήσουν πολλά προβλήματα.

Υλοποίηση τουριστικών εγκαταστάσεων – κατευθύνσεις

- Η βασική κατεύθυνση για τη διευκόλυνση της μετατροπής των υφιστάμενων τουριστικών μονάδων σε χωρικούς υποδοχείς προκειμένου η διαχείριση του τουριστικού προϊόντος να γίνεται στα πλαίσια της διαχείρισης του μαζικού τουρισμού, αποτελεί προβληματικό σημείο. Η χωροθέτηση και στη συνέχεια η κατασκευή έργων μεγάλης και πολύ μεγάλης κλίμακας θα πρέπει να τεκμηριώνεται από μελέτες βιωσιμότητας, αναφορικά και με τα ανθρωπογενή δεδομένα και θα πρέπει να πραγματοποιούνται στα πλαίσια της φέρουσας ικανότητας και των υποδομών κάθε περιοχής, με τρόπο ώστε να μην αλλοιώνονται τα χαρακτηριστικά, η φυσιογνωμία και οι φυσικοί πόροι. Στο άρθρο 8 αναφέρεται ξεκάθαρα ότι τίθεται κεντρική επιλογή πολιτικής για το καθεστώς δόμησης των τουριστικών εγκαταστάσεων η ενίσχυση της ελκυστικότητας των οργανωμένων μορφών χωροθέτησης, έναντι της κοινής εκτός σχεδίου δόμησης, δηλαδή των συνήθων ξενοδοχείων και των μη κύριων τουριστικών καταλυμάτων. Αυτό δεν μπορεί να εφαρμοστεί σε ολόκληρη την επικράτεια με τον ίδιο τρόπο, αφού οι ανάγκες για μεγάλα συγκροτήματα και η ικανότητα ενός τόπου να τα φιλοξενήσει διαφέρει από μέρος σε μέρος. Είναι σαφές ότι η φέρουσα ικανότητα κάποιων περιοχών , όπως είναι οι περιοχές ελέγχου, δεν επιτρέπουν την δημιουργία πολύ μεγάλων τουριστικών συγκροτημάτων (π.χ. ΟΜΑΤ). Αντιθέτως , μια ηπιότερη και πιο φιλική προς το περιβάλλον τουριστική ανάπτυξη με τουριστικές εγκαταστάσεις μικρότερου μεγέθους και μη κύρια τουριστικά καταλύματα, θα είχε περισσότερα θετικά αποτελέσματα τόσο στην ποιότητα ζωής ενός τόπου, στην τοπική οικονομία και τέλος στο ίδιο το προσφερόμενο τουριστικό προϊόν σε σχέση με τις πολύ μεγάλες εγκαταστάσεις οι οποίες τείνουν να εξαντλήσουν τους πόρους του τόπου όπου λειτουργούν δίχως να αποδίδουν σε αυτόν τα ανάλογα αντισταθμιστικά οφέλη , ιδίως δε εάν πρόκειται για νησί.
- Η αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος δεν επιτυγχάνεται πάντα μέσω της μαζικοποίησης και της μεγέθυνσης της κλίμακας. Η σύνδεση του τουριστικού προϊόντος με την τοπική ταυτότητα κάθε περιοχής, η παροχή εξειδικευμένων υπηρεσιών στην κατεύθυνση της εμπειρίας, η παροχή εναλλακτικών επιλογών, ο σεβασμός του περιβάλλοντος και η επιμονή στη διατήρηση σχέσεων και παραγωγικών μοτίβων που μπορούν να σέβονται την κλίμακα και την αναλογία των τοπικών κοινωνιών και αγορών και που αναδεικνύουν την ταυτότητα του τόπου αποτελούν βήματα για την αναβάθμιση και σε άλλες κατευθύνσεις.

- Η κατεδάφιση υποβαθμισμένων και εγκαταλειμμένων τουριστικών εγκαταστάσεων, και κυρίως για αυτές που βρίσκονται κοντά ή έξω από αστικά κέντρα δεν αποτελεί μέτρο θεραπευτικού σχεδιασμού. Αντίθετα πρέπει να προβλεφθεί η παροχή κινήτρων για την επαναχρησθή τους στη λογική της διατήρησης και βελτίωσης των οικονομικών και παραγωγικών μεγεθών μιας περιοχής. Σε κάθε περίπτωση η διαχείριση περιοχών που υποδέχονται μαζικό τουρισμό, και επωμίζονται τις συνέπειες του, μπορεί να πραγματοποιηθεί μόνο μέσω θεραπευτικού σχεδιασμού α επιπέδου.
- Η αναφορά που γίνεται στους χώρους τουριστικού διαμοιρασμού μοιάζει να μην αναγνωρίζει ούτε το μέγεθος του οικονομικού αντικειμένου αλλά ούτε και τις επιπτώσεις στην οικονομία και την κοινωνία. Η σύνδεση των καταλυμάτων τουριστικού διαμοιρασμού με τα ενοικιαζόμενα διαμερίσματα είναι άστοχη. Ταυτόχρονα άστοχη είναι και η πρόταση μέτρων με βάση δείκτες όπως κλίνη/ κάτοικο ή κλίνη/ έδαφος. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι τα καταλύματα τουριστικού διαμοιρασμού θα πρέπει να διακρίνονται σε δύο κατηγορίες : α) αυτά που βρίσκονται σε τουριστικά αναπτυγμένες αστικές ή ημιαστικές περιοχές και β) αυτά που βρίσκονται σε μη τουριστικά ανεπτυγμένους οικισμούς ή στην ύπαιθρο. Ταυτόχρονα η πρόταση μέτρων περιορισμού της συγκεκριμένης δραστηριότητας θα πρέπει να προκύπτει απ' τη μελέτη φέρουσας ικανότητας της κάθε περιοχής σε συνδυασμό με τη θέσπιση οριζόντιων κοινωνικών μέτρων για την προστασία της κατοικίας αλλά και του μικρού και μεσαίου εισοδήματος. Τέλος θα πρέπει να θεσπιστούν τεχνικές προδιαγραφές που θα πρέπει να ικανοποιούνται για τη μετατροπή ενός χώρου σε χώρο τουριστικού διαμοιρασμού.
- Θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη τα οικονομικά μεγέθη που αναπτύσσονται, σε παραγωγικούς τομείς που δεν σχετίζονται με τον τουρισμό, εξ αιτίας της ανάπτυξης του κλάδου των μη κύριων τουριστικών καταλυμάτων. Η επιλογή για τον οριζόντιο περιορισμό τους δεν θα συμβάλλει στα προσδοκώμενα.
- Η εισαγωγή της έννοιας του «σποραδικού ξενοδοχείου» και η παροχή κινήτρων για τη μετατροπή εγκαταλελειμμένων οικισμών ή σημαντικών αρχιτεκτονικών ή παραδοσιακών συνόλων σε χώρους υποδοχής τουριστικής δραστηριότητας αποτελεί τάση για την περαιτέρω εξειδίκευση της έννοιας του οργανωμένου υποδοχέα όπως αυτός περιγράφεται στις διατάξεις των Ν. Ν. 4179/2013 & Ν.4276/2014 αφενός χρίζει περαιτέρω θεσμικής εξειδίκευσης αφετέρου υποβαθμίζει το ιδιαίτερο καθεστώς προστασίας τέτοιων τόπων, που μπορούν να αποτελούν ερευνητικό επιστημονικό πεδίο τόσο για τα πεδία της ιστορίας, της πολεοδομίας, της αρχιτεκτονικής, των τρόπων δομής , της μουσειογραφίας και της κοινωνιολογίας. Με τον τρόπο που προτείνεται το σποραδικό ξενοδοχείο υποβαθμίζεται και υποτιμάται η τοπική ταυτότητα και η ανάδειξη τρόπων για δημιουργία οικονομικών σχέσεων γύρω από αυτή, και με αφορμή τον τουρισμό. Θα πρέπει σε κάθε περίπτωση το ζήτημα να εξετάζεται στα πλαίσια διαχείρισης και λειτουργίας μνημείων σε χρήση.

Υλοποίηση – προϋποθέσεις

- Ο χρόνος στον οποίο πραγματοποιείται η συγκεκριμένη διαβούλευση μοιάζει «ενδιάμεσος» και όχι νεκρός, όπως θα ταίριαζε στην περίπτωση. Η περίοδος που διανύουμε είναι μεταβατική για τα πολεοδομικά ζητήματα σε επίπεδο χώρας. Το υπουργείο μέσω του ΤΕΕ έχει σε εξέλιξη μελέτες Τοπικών Χωρικών Σχεδίων σχεδόν για το σύνολο της επικράτειας (σύμφωνα με τις ανακοινώσεις του ΤΕΕ καλύπτεται το 80% της επικράτειας). Ταυτόχρονα το ισχύον Περιφερειακό Χωρικό Πλαίσιο είναι υπο αναθεώρηση.
- Με τη θεσμοθέτηση των προτεινόμενων στο σχέδιο διατάξεων, οριοθετούνται νέες προδιαγραφές που δεν συμπεριλαμβάνονταν στις συμβάσεις που αφορούν τα σχέδια α & β επιπέδου που εξελίσσονται. Για την αποτροπή της πιθανότητας ανωμαλίας, δηλαδή την παραλαβή σχεδίων που δεν θα μπορούν να θεσμοθετηθούν θα πρέπει είτε να προβλεφθούν επιπλέον πιστώσεις για την εκτέλεση επιπλέον μελετών που θα καλύψουν τις προδιαγραφές είτε θα πρέπει να προβλέπεται η υποχρεωτικότητα στις αναθεωρήσεις των πλαισίων που εξελίσσονται και όχι στα ίδια τα πλαίσια.
- Οι νέες προδιαγραφές και τα νέα εργαλεία που έχουν υιοθετηθεί προκειμένου καλύψουν τις ανάγκες του σχεδιασμού προϋποθέτουν αφενός την ανάπτυξη και εξειδίκευση νέων θεσμικών εργαλείων πολεοδομικής και χωρικής οργάνωσης, καθώς και αποτίμησης κρίσιμων μεγεθών (φέρουσα ικανότητα τουριστικού προορισμού), και αφετέρου την ταύτιση του πολιτικού συστήματος και της κοινωνίας στο δρόμο του ενεργού πολεοδομικού σχεδιασμού. Ενός σχεδιασμού που θα ακολουθεί την επιστημονική μεθοδολογία, θα αποκτά διάρκεια και θα παρουσιάζει χαρακτηριστικά για τον έλεγχο της παθογένειας και την αξιολόγηση του ίδιου του σχεδιασμού που θα οδηγεί στην αναθεώρηση. Ένας τέτοιος σχεδιασμός θα αποτελεί νεύρο της κοινωνίας για την ορθολογικότερη οργάνωση της ζωής και θα προσδίδει ανθεκτικότητα και διάρκεια στον σχεδιασμό και την υλοποίησή του.



Ο Πρόεδρος

Γεώργιος Π. Βούλγαρης
Πολιτικός Μηχανικός

Faint, illegible text, likely bleed-through from the reverse side of the page.

