

Κοινή Ομάδα Εργασίας

Συμβουλίου Θεσμικού Πλαισίου/ ΣΘΕΠ και Τοπικής Επιτροπής Θήρας  
με τη συνεργασία του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς

### Θέσεις προς την διαβούλευση του Δήμου Θήρας για το υπό εκπόνηση Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΕΠΣ)

Η ΕΛΛΕΤ θεωρεί πολύ θετική την έγκαιρη διοργάνωση μιας διαβούλευσης, *εν τω γεννάσθαι* των προτάσεων της μελέτης ΕΠΣ, και ευελπιστεί ότι οι επεξεργασίες και προτάσεις που έχει ήδη καταθέσει<sup>1</sup> στο πλαίσιο του στρατηγικού μας στόχου ότι **γνώμονας για τον χωρικό σχεδιασμό πρέπει να είναι η φέρουσα ικανότητα του τόπου**, θα είναι χρήσιμες στο μελετητή και στον Δήμο. Ωστόσο η συμμετοχή με προτάσεις θα ήταν πολύ πιο τεκμηριωμένη αν είχε δημοσιοποιηθεί τουλάχιστον το πρώτο στάδιο της μελέτης (Α ενότητα, διάγνωση), που θα έδινε μια εικόνα της σημερινής κατάστασης με στατιστικά στοιχεία και της αξιολόγησης που κάνει ο μελετητής των μέχρι σήμερα ακολουθούμενων πολιτικών.

Πολύ βασικό στοιχείο της διαβούλευσης θα είναι η ΣΜΠΕ (Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων) και ο διάλογος επί των εναλλακτικών σεναρίων που θα επεξεργαστεί, διότι - σύμφωνα με τις προδιαγραφές- *«Σημαντικό στοιχείο της διαδικασίας εκπόνησης της Κύριας Μελέτης του ΕΠΣ αποτελεί ο συντονισμός της με τη ΣΜΠΕ και τις άλλες υποστηρικτικές μελέτες και η ενσωμάτωση στη διαδικασία εκπόνησής της των συμμετοχικών διαδικασιών/διαβουλεύσεων»*

Έτσι, σ' αυτό το στάδιο επιφυλασσόμεθα να διατυπώσουμε τις προτάσεις που είναι επείγοντος χαρακτήρα και ώριμες και αυτές που απαιτούν μια αποσαφήνιση ότι θα αντιμετωπισθούν από την μελέτη ΕΠΣ, παρά τον πιεσμένο χρόνο εκπόνησής της.

#### 1. Θέσεις αρχής για τον χαρακτήρα και τις θεσμικές δυνατότητες του ΕΠΣ

Η θέση αρχής του Β τεύχους προτάσεων της ΕΛΛΕΤ (Ιούνιος 2021) ήταν η ανάγκη ενίσχυσης των δυνατοτήτων και εργαλείων του χωρικού σχεδιασμού ώστε να υπερβεί την πεπατημένη οδό της κανονιστικής μόνο λειτουργίας, και να συμπεριλάβει διαχειριστικά μέτρα επιχειρησιακού χαρακτήρα που θα λειτουργούν συμπληρωματικά και σε συνέργεια με τις αμιγείς ρυθμίσεις χρήσεων γης και δόμησης. Υπό το πνεύμα αυτό, αφενός θα πρέπει να εξαντληθούν τα ρυθμιστικά περιθώρια που προκύπτουν από τον νόμο, τις τεχνικές προδιαγραφές και την παράδοση ρύθμισης στην Ελλάδα (όπως οι ΖΟΕ του εξωαστικού χώρου), αφετέρου να δοθούν σαφείς κατευθύνσεις προς άλλους τομείς πολιτικής, ώστε να υπάρξει συνέργεια του χωρικού με τον τομεακό σχεδιασμό και πολιτικές, αλλά και να υπάρξει οριζόντια διείσδυση της περιβαλλοντικής προστασίας σε άλλες πολιτικές.

- A. Το κεφ.Π.5. των προδιαγραφών προβλέπει να δώσει η μελέτη ΕΠΣ: **κατευθύνσεις για άλλους σχεδιασμούς και πολιτικές (κεφ.Π.5.)**, κάτι που υποδεικνύει την ανωτέρω θεώρηση. Εξειδικεύοντας όμως τους τομείς, οι προδιαγραφές περιορίζονται κυρίως σε πολεοδομικού χαρακτήρα πολιτικές όπως η **πολιτική κατοικίας, βιώσιμης κινητικότητας, ολοκληρωμένης αστικής, οικιστικής ανάπτυξης, και ανάδρασης προς τον υπερκείμενο σχεδιασμό**. Γνώμη μας είναι ότι ο μελετητής θα πρέπει να εμβαθύνει

<sup>1</sup> Α. Καταγραφή Δεδομένων Υπολογισμού Φέρουσας Ικανότητας Δήμου Θήρας:

<https://atlantea.news/wp-content/uploads/2021/07/katagrafi-dedomenon-ypologismou-ferousas-ikanotitas-dimou-thiras.pdf>

και Β. ΘΗΡΑ ΚΑΙ ΑΕΙΦΟΡΙΑ. Ανάπτυξη με σεβασμό στην Φέρουσα Ικανότητα του τόπου: [Download - MEGA](#)

Τριπόδων 28, 10558 Αθήνα, · Τηλ: + 30 210 3225 245, + 30 210 3226 693, Fax +30 210 3225 240 e-mail: [elet@ellinikietairia.gr](mailto:elet@ellinikietairia.gr), [www.ellet.gr](http://www.ellet.gr)

Μέλος/Member: International Union for Conservation of Nature and Natural Resource (IUCN), Europa Nostra/IBI, European Environment Bureau (EEB), Mediterranean Information Office for the Environment, Culture and Sustainable Development (MIO-ECSDE)

ιδιαίτερα στο θέμα αυτό και να διατυπώσει προτάσεις, εν είδει εισηγητικών κατευθύνσεων σε πολλούς τομείς, κυρίως δε αναπτυξιακού / χωροταξικού χαρακτήρα, κάτι που εντάσσεται εξ άλλου τόσο στην ολοκληρωμένη αστική ανάπτυξη, όσο και στην «ανάδραση» προς τον υπερκείμενο (χωροταξικό και τομεακό) σχεδιασμό. Θα είναι δε ιδιαίτερα χρήσιμο οι προτάσεις αυτές να διατυπωθούν στο στάδιο της διαβούλευσης με τους φορείς ώστε να βρεθεί ο κατάλληλος τρόπος να ενσωματωθούν στο ΕΠΣ (πχ στο πρόγραμμα εφαρμογής). Άλλως ο χωρικός σχεδιασμός χάνει τον χαρακτήρα του ως οριζόντια θεώρηση και σύνδεση αναπτυξιακών, κοινωνικών, περιβαλλοντικών και χωρικών πολιτικών (σύμφωνα και με τις σύγχρονες κατευθύνσεις από τα ευρωπαϊκά και άλλα διεθνή όργανα και προγράμματα) και αποστεώνεται σε απλή «ρύθμιση των χρήσεων γης», στοιχείο που συνιστά την αδυναμία του, όπως έχει αποδειχθεί ειδικά στην Σαντορίνη, όπου (α) η μη συμμόρφωση στους κανόνες, έχει πάρει μεγάλες διαστάσεις και (β) το εργαλείο της ΖΟΕ ήταν κυρίως προληπτικού / αποτρεπτικού χαρακτήρα και δεν μπορούσε να ενισχυθεί με προωθητικά μέτρα.

Για παράδειγμα η προστασία της αγροτικής γης και του τοπίου, δεν μπορεί να στηριχθεί αποκλειστικά σε μέτρα περιορισμού της δόμησης και της αρτιότητας, αλλά θα πρέπει να ενισχυθεί με μέτρα οικονομικής στήριξης των παραγωγών, όπως φοροαπαλλαγές από τον ΕΝΦΙΑ ενισχύσεις κατά προτεραιότητα από κονδύλια του ΕΕΟΓΑ στα προϊόντα ΠΟΠ της Σαντορίνης, ή ακόμα και η ένταξη της αμπελοοικονομικής παράδοσης του νησιού στον Αντιπροσωπευτικό Κατάλογο της Άυλης Πολιτιστικής Κληρονομιάς της Ανθρωπότητας (UNESCO, 2003)

- B.** Ένα άλλο βασικό στοιχείο που πρέπει να αποσαφηνιστεί εξ αρχής αφορά αμιγώς τον χαρακτήρα των ρυθμίσεων. Είναι γνωστό ότι η μέχρι σήμερα εμπειρία πολεοδομικού σχεδιασμού έχει αναδείξει τη δυσκολία ολοκλήρωσής του με το 2<sup>ο</sup> στάδιο, που ονομαζόταν ως τώρα Πολεοδομική Μελέτη. Πολλά ΓΠΣ έχουν μείνει στα χαρτιά ως προς την ρύθμιση χρήσεων γης διότι δεν ακολούθησε η ΠΜΑ (Πολεοδομική Μελέτη Αναθεώρησης) ενώ τα ΣΧΟΑΠ (Σχέδια Χωρικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης, για οικισμούς κάτω των 2000 κατ) δεν περιέλαβαν ρυθμίσεις για την οριοθέτηση και την δόμηση στους οικισμούς, επειδή ήταν αρμοδιότητα Νομάρχη. Σήμερα μετά την μεταρρύθμιση της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας, το λεγόμενο 1<sup>ο</sup> επίπεδο πολεοδομικού σχεδιασμού (Τοπικά και Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια) εγκρίνεται με Προεδρικό Διάταγμα και άρα μπορεί να περιλάβει το βασικό ρυθμιστικό πολεοδομικό αντικείμενο **δηλαδή της χρήσεις γης και τους όρους δόμησης**, ενώ το επόμενο επίπεδο (που ονομάζεται πλέον Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής /ΡΣΕ και εγκρίνεται με απόφαση Συντονιστή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης) περιορίζεται στον σχεδιασμό λεπτομερούς επιπέδου, κυρίως δε τις ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές<sup>2</sup> και αφορά μόνο στις εντός σχεδίου και εντός ορίου οικισμού και τις προς πολεοδόμηση περιοχές. Υπ' αυτό το πρίσμα πρέπει να είναι σαφές ότι στην αρμοδιότητα των ΤΠΣ/ΕΠΣ περιλαμβάνεται η **οριοθέτηση των οικισμών** κάτω των 2000 κατ. και η **θέσπιση όρων δόμησης και χρήσεων γης εξειδικευμένα ανά οικισμό**, (ΟΙΚ κεφ Π.2.1. προδιαγραφών). Η ανάθεση αυτής της εργασίας σε επόμενο στάδιο σχεδιασμού, έχει αποδειχθεί «παραπομπή σε καλένδες», και ειδικά για τους οικισμούς της Σαντορίνης πρέπει να αποφευχθεί με κάθε μέσον, όπως αναπτύσσεται κατωτέρω, στην παρ. 2.β. Αυτό δεν απαγορεύει την τυχόν εκπόνηση ολοκληρωμένων προγραμμάτων ανάπλασης που μπορεί να περιλάβουν και εξειδίκευση των ανωτέρω ακόμα και ανά κτήριο, μαζί με την κατοχύρωση του δικτύου ΚΧ.
- Τέλος κρίσιμα στοιχεία για τον χαρακτήρα των ρυθμίσεων είναι αυτές που αφορούν στις εκτός σχεδίου περιοχές και ιδιαίτερα **ο προσδιορισμός και οριοθέτηση της προστατευτέας γεωργικής γης, και οι περιοχές τοπίου** όπως αναλύονται παρακάτω στην παράγραφο 2.α και στον πίνακα 1. Η οριοθέτηση της αγροτικής γης είθισται να αναμένεται ως «στοιχείο» από το Υπ Αγροτικής Ανάπτυξης, ενώ το ΕΠΣ μπορεί να την οριοθετήσει ως περιοχή προστασίας (ΠΕΠ<sup>3</sup> παρ Π2.2.3 προδιαγραφών) συνεκτιμώντας συνολικά τον χαρακτήρα της ως φυσικό πολιτισμικό και παραγωγικό πόρο και αξιόλογο τοπίο.

<sup>2</sup> Σημειωτέον ότι δεν έχουν εκδοθεί οι προδιαγραφές για το ΡΣΕ οι οποίες θα πρέπει να διακριθούν στα ΡΣΕ επεκτάσεων, πολεοδομήσεων που ενσωματώνουν και την παλιά Πράξη Εφαρμογής (απόδοση εισφορών), και σ'αυτά που αφορούν τις εντός σχεδίου περιοχές, όπου η εφαρμογή θα γίνει με την γνωστή πράξη αναλογισμού.

<sup>3</sup> Απόσπασμα από τον νόμο 4759/2020 για τις ΠΕΠ **γα) Ως ΠΕ.Π. μπορεί να καθορίζονται οι περιοχές, οι οποίες διαθέτουν ιδιαίτερως αξιόλογα φυσικά ή πολιτιστικά στοιχεία που χρήζουν προστασίας, προβολής και ανάδειξης. Οι περιοχές αυτές οριοθετούνται και καθορίζονται οι επιτρεπόμενες εντός αυτών κατηγορίες χρήσεων γης, ο συντελεστής δόμησης και οι** [Τηλεφώνων 28, 10558 Αθήνα, · Τηλ: + 30 210 3225 245, + 30 210 3226 693, Fax +30 210 3225 240 e-mail: elnet@ellinikietairia.gr, www.ellnet.gr](http://www.ellnet.gr)  
Μέλος/Member: International Union for Conservation of Nature and Natural Resource (IUCN), Europa Nostra/IBI, European Environment Bureau (EEB), Mediterranean Information Office for the Environment, Culture and Sustainable Development (MIO-ECSDE)

Ειδικά για το θέμα του **τοπίου**, είναι κρίσιμο να εξειδικεύσει το ΕΠΣ την προσέγγιση που έχει κάνει το Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο Νοτίου Αιγαίου, παρότι δεν είναι ακόμα οριστικά θεσμοθετημένη η μελέτη.

- C. Το τρίτο σημαντικό εργαλείο για να αποκτήσει το ΕΠΣ επιχειρησιακό χαρακτήρα, είναι το **Πρόγραμμα Εφαρμογής (κεφ.Π.6.)** με το οποίο το ΕΠΣ καλείται να καταγράψει τις *Απαιτούμενες μελέτες και θεσμικές ρυθμίσεις, Σχέδιο ρυθμίσεων προς θεσμοθέτηση και Βήματα υλοποίησης*, σημαντικό στοιχείο του οποίου είναι να εντοπιστούν (πλην των αναγκαίων μελετών) **ο βασικός φορέας εφαρμογής** και οι συναρμόδιοι φορείς (ανά κατηγορία προτεινομένων μέτρων και ενεργειών). Πιστεύουμε ότι ο ρόλος του Δήμου θα είναι καθοριστικός ως βασικός επισπεύδων για την εφαρμογή του ΕΠΣ, τόσο εκεί που έχει άμεση αρμοδιότητα (πχ στα κυκλοφοριακά) όσο και ως ενεργός παρεμβαίνων στις περιπτώσεις που πρέπει να υποκινήσει άλλους φορείς, είτε με υποβολή μελετών είτε με αίτημα χρηματοδότησης κλπ.
- D. Ο χωρικός σχεδιασμός δεν μπορεί να είναι στατικός ειδικά όταν ρυθμίζει θέματα τουριστικής δραστηριότητας που εξελίσσονται πολύ δυναμικά. Το ΕΠΣ θα πρέπει να υποστηριχθεί από μία συνεχή αξιολόγηση με επικαιροποιημένα δεδομένα. Η ίδρυση του DMMO θα συμβάλλει στην παροχή στοιχείων παρακολούθησης, αλλά η μέχρι σήμερα εμπειρία από την λειτουργία τέτοιων φορέων δεν επιτρέπει αισιοδοξία ότι θα κινείται σε κατεύθυνση συνεργασίας με τις χωρικές πολιτικές. Γι' αυτό στην πρόταση ΕΛΛΕΤ (Ιουν2021) είχε διατυπωθεί η ιδέα να ονομάζεται Destination Management and Monitoring Organization (χωρίς τον όρο marketing που δεν είναι αναγκαίος για την Σαντορίνη στην κλασική μορφή, προώθησης, αλλά κυρίως ως Re-branding για να τονώσει το σκέλος πολιτιστικός τουρισμός) Ως εκ τούτου είναι κρίσιμη η παράλληλη υποστήριξη από ένα **παρατηρητήριο εφαρμογής χωρικού και τουριστικού σχεδιασμού**, πρόταση που η ΕΛΛΕΤ θα επεξεργαστεί περαιτέρω.

## 2. Κρίσιμα θέματα με ώριμες προτάσεις

Η Ο.Ε. επεξεργάστηκε σε πίνακες τις προτάσεις της, όπου διακρίνονται αφενός τα θέματα που μπορούν να ενταχθούν άμεσα στο ΕΠΣ ως ρυθμίσεις και αφετέρου αυτά που έχουν κατευθυντήριο χαρακτήρα σε θεσμικές διαδικασίες, συνδεδεμένες με την επιτυχία του ΕΠΣ. Πρόκειται για **Πίνακες Εργασίας** που θα βοηθήσουν -πιστεύουμε- στην συνεχή παρακολούθηση, αξιολόγηση της πορείας της μελέτης και της θεσμοθέτησης του ΕΠΣ και της ΣΜΠΕ του. Τα θέματα αυτά είναι:

### A. Αγροτική παραγωγή προστασία υπαίθριου χώρου και τοπίου

Όπως είχαμε πει και στην έκθεση του Ιουνίου 2021 «8.1.Απαιτούνται, είτε για κάποιο διάστημα, είτε μόνιμα, κάποιες αντιδημοφιλείς απαγορεύσεις μέχρις ότου η σχέση ανωδομής και υποδομής καταστεί και πάλι βιώσιμη» όπου προτείναμε αυστηροποίηση των όρων της Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ, ΦΕΚ 139Δ/1990 και ΦΕΚ 144Δ/2012), Σήμερα οι προτάσεις αυτές συγκεκριμενοποιούνται περαιτέρω στον πίνακα 1, όπου καταγράφονται και οι προτάσεις ενισχυτικών μέτρων (κίνητρα κλπ από τις ) αλλά επίσης τονίζεται και η εκκρεμότητα της έκδοσης της ΥΑ για τις προδιαγραφές προσδιορισμού της Φέρουσας Ικανότητας (ΦΙ), που είναι επιτακτική ανάγκη μετά τις σχετικές γνωμοδοτήσεις του Συμβουλίου Επικρατείας. Η ΕΛΛΕΤ, ως πρωτοπόρα στην εισαγωγή της έννοιας Φ.Ι. στην ελληνική έννομο τάξη, είναι πρόθυμη να συμβάλει περαιτέρω. Αλλά επισημαίνει ότι η λήψη μέτρων ελέγχου της υπερδόμησης και παροχής ξενοδοχειακών καταλυμάτων, ιδίως στην εκτός σχεδίου περιοχή (αλλά όχι μόνο) είναι στοιχειώδες μέτρο ανάσχεσης μιας πορείας υποβάθμισης του νησιού ακόμα και ως τουριστικού προορισμού.

Συνοπτικά οι βασικές προτάσεις του πίνακα 1 είναι :

1. Σαφής προσδιορισμός και οριοθέτηση της **αγροτικής γης υψηλής πυκνότητας**, βάσει των διαθέσιμων στοιχείων και ιστορικής έρευνας, ως περιοχή απολύτου προστασίας. Ο προσδιορισμός αυτό μπορεί να περιλάβει τόσο τις εκτάσεις αμπελοκαλλιέργειας όσο και των άλλων παραδοσιακών ΠΟΠ προϊόντων όπως φάβα, ντοματάκι κλπ Σημειώνεται ότι η ανωτέρω οριοθέτηση είθισται να

---

λοιποί όροι και περιορισμοί ή και απαγορεύσεις στις χρήσεις γης και στη δόμηση, καθώς και στην εν γένει άσκηση δραστηριοτήτων και λειτουργιών, για λόγους προστασίας του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος και του **τοπίου**.

αναμένεται ως «στοιχείο» από το Υπ Αγροτικής Ανάπτυξης, ενώ το ΕΠΣ μπορεί να την προσδιορίσει ως περιοχή προστασίας (ΠΕΠ παρ Π2.2.3 προδιαγραφών) συνεκτιμώντας συνολικά τον χαρακτήρα της καθώς και το τοπίο.

2. Ειδικά για το θέμα του **τοπίου**, είναι επίσης απολύτως κρίσιμο το ΕΠΣ να εξειδικεύσει την προσέγγιση που έχει κάνει το Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο Νοτίου Αιγαίου, παρότι δεν είναι ακόμα οριστικά θεσμοθετημένη η μελέτη. Στον πίνακα υποδεικνύουμε τις κρίσιμες περιοχές τοπίου λαμβάνοντας υπόψη και την Ειδική Χωροταξική Μελέτη της Θήρας που έγινε στα πλαίσια του προγράμματος ENVIREG (Οικονόμου Δ .κ.ά. 1993). Στο γεωλογικό τμήμα της ίδιας μελέτης εντοπίστηκε και η περιοχή έντονης διάβρωσης. Μέρος της περιοχής είχε περιληφθεί και στις τελικές προτάσεις της μελέτης αυτής.
3. Κατάργηση της ειδικής ζώνης II της ΖΟΕ και ενοποίηση των ρυθμίσεων ενιαία με την ζώνη III, αφού αφαιρεθούν οι ανωτέρω προτεινόμενες περιοχές απολύτου προστασίας.
4. Οι προτάσεις μας δεν περιλαμβάνουν εξειδικευμένα μέτρα όπως έλεγχος κατατμήσεων και αρτιότητας θεωρώντας ότι θα προταθούν από την μελέτη που θα έχει τα αναγκαία στοιχεία τεκμηρίωσης, με γενική κατεύθυνση της αυστηροποίηση των ισχυουσών ρυθμίσεων. Επιφυλασσόμεθα σε επόμενο στάδιο.
5. Έλεγχος παρόδιας δόμησης και οργάνωση υποδοχέα επιχειρηματικών δραστηριοτήτων για την αποφυγή διασποράς παραγωγικών μονάδων στην ύπαιθρο
6. Στον πίνακα έχουν ενταχθεί και κάποια μέτρα που αφορούν στον έλεγχο υπερκατανάλωσης των φυσικών πόρων (νερό ενέργεια) στο βαθμό που μπορούν να επιβληθούν μέσω του ΕΠΣ είτε άμεσα (υποχρέωση στέρνας, απαγόρευση πισίνας) είτε έμμεσα με τιμολογιακή πολιτική και κίνητρα, αφού υιοθετηθούν από τους αρμόδιους φορείς είτε τέλος μέσω των προτάσεων αξιολόγησης των τεχνικών και περιβαλλοντικών υποδομών
7. Κρίσιμο ζήτημα που καταγράφεται στον πίνακα είναι αυτό της «αναγνώρισης» του δημοτικού οδικού δικτύου και της προσοχής που απαιτείται ώστε το ΕΠΣ να προσδιορίσει μεν τους δρόμους που παρέχουν οικοδομησιμότητα (όπως απαιτεί η νομολογία) αποφεύγοντας ταυτοχρόνως την χωρίς φειδώ «παροχή οικοδομησιμότητας», που θα επιτείνει φαινόμενα παρόδιας δόμησης και γραμμικών αναπτύξεων.
8. Στους πίνακες 1 και 2 περιλαμβάνονται και οι προτάσεις μας για τον έλεγχο της υπερδόμησης ξενοδοχειακής υποδομής

## **B. Πολεοδομική και οικιστική οργάνωση**

Ο μεγάλος αριθμός των ιστορικών / παραδοσιακών οικισμών της Σαντορίνης που χρονολογούνται όλοι πριν το 1923, επιβάλλει στα πλαίσια μιας μελέτης πολεοδομικού σχεδιασμού να αξιολογηθεί μαζί με τα πολεοδομικά τους χαρακτηριστικά και ο βαθμός διατήρησης των ιστορικών τους κτισμάτων και του παραδοσιακού πολεοδομικού ιστού. Η διατήρηση της ιδιαίτερης φυσιογνωμίας τους, και της σχέσης του δομημένου χώρου με το ευρύτερο φυσικό περιβάλλον θα αποτελέσει βασική παράμετρο στην αναπτυξιακή διαδικασία της Σαντορίνης με όρους αειφορίας.

Αυτοί ακριβώς οι οικισμοί και το ιδιαίτερο φυσικό περιβάλλον του νησιού αποτέλεσαν μέχρι σήμερα, μαζί με το φυσικό τοπίο, πόλο έλξης των επισκεπτών και για τον σκοπό αυτό θα πρέπει να αντιμετωπιστούν με προσοχή, με έλεγχο των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών κάθε οικισμού και παράλληλα της φέρουσας ικανότητας τους οι προτάσεις που θα αφορούν σε: οριοθέτηση, απαιτούμενη πολεοδόμηση των μη συνεκτικών τμημάτων, όρους δόμησης και χρήσεις γης, στοιχεία που -όπως προαναφέρθηκε- εντάσσονται απολύτως στο αντικείμενο του ΕΠΣ. αφού ορίζονται ως οικιστικές περιοχές (ΟΙΚ κεφ Π.2.1. προδιαγραφών). Η τυχόν υπόδειξη μελέτης ανάπλασης σε επόμενο στάδιο πρέπει να συνδυάζεται με την κατοχύρωση του εσωτερικού πολεοδομικού ιστού (δίκτυο ΚΧ) που απαιτεί λεπτομερέστερη κλίμακας εργασία και με τυχόν εξειδίκευση των προτάσεων χρήσεων και αναστήλωσης ανά κτήριο (πχ πρόταση χρηματοδότησης, απαλλοτρίωσης κλπ) ή υποζώνη.

Πρόκειται για ένα θέμα που εντοπίζει και ο σύλλογος μηχανικών ο οποίος επισημαίνει τις τραγικές συνέπειες που είχε η μέχρι σήμερα ενιαία οριζόντια αντιμετώπιση, αλλά και η εφαρμογή των πρόσφατων οριζοντίων διατάξεων του ΝΟΚ που έμμεσα ευνοούν την αύξηση των ΣΔ (μη προσμετρώμενα πατάρια κλίμακες κλπ), θέμα με το οποίο συστηματικά ασχολείται η ΕΛΛΕΤ και έχει διατυπώσει προτάσεις (<https://www.ellet.gr/project/thesmikes-paremvaseis-chorotaxias-poleodomias/>).

Συνοπτικά οι βασικές προτάσεις του πίνακα 2 περιλαμβάνουν:

1. Να γίνει οριοθέτηση ή επανοριοθέτηση των οικισμών με διάκριση του συνεκτικού και μη τμήματος, όπως επιβάλλεται ιδίως για τους οικισμούς προ του 1923 (πλειονότητα στην Σαντορίνη) από την νομοθεσία και την νομολογία του ΣτΕ, που έχει διευκρινίσει ότι δεν μπορεί να γίνει ενοποίηση των καθεστώτων «προ του 23» και «κάτω των 2000 κατοίκων». Θα βοηθήσει η επικαιροποίηση της κατάταξης των οικισμών.
2. Να γίνει πολεοδόμηση (ολική ή τμηματική, κατά το αρ 19 του ν 2508/97) των μη συνεκτικών τμημάτων, ώστε να οριστούν χώροι για κοινόχρηστες και κοινωφελείς χρήσεις, λαμβάνοντας υπόψη και την πρόταση κατάργησης της ζώνης II της ΖΟΕ. Σημειώνεται ότι με τη νέα νομοθεσία η πολεοδόμηση εγκρίνεται μαζί με την πράξη εφαρμογής (ρυμοτομικό σχέδιο εφαρμογής). Πάντως επειδή η πολεοδόμηση των οικισμών μπορεί να αργήσει καλό είναι να προβλεφθεί μεταβατικά χαμηλότερη δόμηση και λιγότερες χρήσεις από αυτές που θα δοθούν ως κατεύθυνση του ΕΠΣ για την πολεοδόμηση, ώστε να υπάρξει κίνητρο να γίνει η πολεοδόμηση, άλλως θα «παραπεμφθεί στις καλένδες».
3. Να ρυθμιστούν άμεσα με το ΕΠΣ οι χρήσεις γης και οι όροι δόμησης ανά οικισμό, (με γενική κατεύθυνση τον περιορισμό) και να παραπεμφθεί σε επόμενο επίπεδο μόνο η αναγνώριση /κατοχύρωση του εσωτερικού πολεοδομικού ιστού, τυχόν προγράμματα ανάπλασης, όπως και οι μελέτες πολεοδόμησης των «ξεχειλωμένων» ορίων οικισμών αλλά με σαφή διατύπωση κατεύθυνσης ανά οικισμό, και ει δυνατόν με χρονοδιάγραμμα. Οι διαδικασίες προετοιμασίας της ανάθεσης αυτών των μελετών πρέπει να προσχωρήσουν παράλληλα, χωρίς να αναμένεται η ολοκλήρωση του ΕΠΣ, καθότι πρόκειται για μια σημαντική εκκρεμότητα του σχεδιασμού, κρίσιμη για το μέλλον του νησιού. Η μελέτη μορφολογικών κανόνων της περιόδου 2014, μπορεί να παρέχει χρήσιμα στοιχεία.
4. Να προβλεφθούν / υποδειχθούν ως κατευθύνσεις περιοχές για την ανάπτυξη προγραμμάτων κοινωνικής κατοικίας, βάσει της πρόσφατα ψηφισθείσας νομοθεσίας του Υπ κοινωνικών Υπηρεσιών, κάτι που θα καλύψει την τεράστια ανάγκη που εντοπίζεται στο νησί για την στέγαση του μόνιμου και εποχιακά εργαζόμενου πληθυσμού. Θα απαιτηθεί συνεργασία με τους φορείς ιδιοκτήτες εκτάσεων που διατίθενται για «κοινωνική αντιπαροχή», σύμφωνα με την σχετική νομοθετική πρόβλεψη. Ιδιαίτερα επισημαίνεται η περιουσία που είχε παραχωρηθεί στις κοινότητες μετά τον σεισμό της 9 Ιουλίου 1956, που σήμερα ανήκει στην ιδιωτική περιουσία του δημοσίου (ΕΤΑΔ), με έτοιμα κτίσματα, όπως οι στάβλοι Καμαρίου<sup>4</sup>, όπου η κοινωνική αντιπαροχή θα αναλάμβανε απλά την μετατροπή και εκσυγχρονισμό τους<sup>5</sup>.
5. Ιδιαίτερο θέμα που αποτελεί παράγοντα αποφασιστικής σημασίας που συνδέεται με την ουσιαστική, μόνιμη και όχι εποχιακή, αναζωογόνηση των οικισμών αποτελεί ο έλεγχος της βραχυχρόνιας μίσθωσης, θέμα για το οποίο καταγράφονται κυρίως προτάσεις θεσμικού χαρακτήρα καθώς και καλές πρακτικές στο παράρτημα 2.
6. Τέλος θυμίζουμε τις προτάσεις διοικητικής οργάνωσης και κανόνων, στην έκθεση του 2021, όπως:  
*(α) Δημιουργία κατάλληλα στελεχωμένου οργάνου για τον έλεγχο της αυθαίρετης δόμησης, η οποία οργάνωσε τα τελευταία χρόνια στην Θήρα, με χαρακτηριστικά και αρμοδιότητες Περιβαλλοντικής Επιθεώρησης -και όχι απλού Πολεοδομικού Γραφείου. Ενεργοποίηση των Παρατηρητηρίων Δόμησης από το ΥΠΕΝ.*  
*(β) Αναγνώριση ότι το παρόν σχήμα ελέγχου κατασκευών δεν μπορεί να λειτουργήσει σε περιοχές και εποχές μεγάλης πίεσης για νέες κατασκευές, με συνέπεια την ανάγκη θεσμοθέτησης διαφοροποιημένων κανόνων και συστήματος στενής παρακολούθησης σε περιοχές και εποχές όπου απειλείται η βιώσιμη ανάπτυξη.*  
Σήμερα προστίθεται και μια τρίτη πρόταση διοικητικής φύσεως:  
*(γ) η σύσταση κοινού (μεταξύ ΥΠΕΝ και ΥΠΟΑ) οργάνου για την γνωμοδότηση επί των μελετών σε παραδοσιακούς οικισμούς και μνημεία, με την ανάληψη όμως και αρμοδιοτήτων ελέγχου και παρακολούθησης της εφαρμογής τους, διότι μέχρι σήμερα η διαδικασία αυτή (και κυρίως η λεγόμενη «διπλοκήρυξη») καθυστερεί υπερβολικά την ανακαίνιση των προσταυτέων κτηρίων και οικισμών, χωρίς όμως να διασφαλίζει ότι τηρούνται οι υποδείξεις και οι περιορισμοί που θέτει ο «προληπτικός (προ της αδειοδότησης) έλεγχος»*

<sup>4</sup> ΑΒΚ 273 & 51 -144 (ΚΑΕΚ 2944431046 & 290440431042)

<sup>5</sup> Θα απαιτηθεί νομοθετική συμπλήρωση διότι δυστυχώς ο νόμος προβλέπει μόνο την ανέγερση σε κενά οικόπεδα (παρά την πρόταση της ΕΛΜΕΤ στην διαβούλευση για ειδική αναφορά σε μετατροπή υφιστάμενων κτιρίων).

### **C. Βιώσιμες μεταφορές**

Οι μετακινήσεις αποτελούν τον κατ'έξοχην τομέα ανάδειξης των ορίων της φέρουσας ικανότητας ενός τόπου, όταν ακολουθούνται πρακτικές (όπως η υπερβολική χρήση του ΙΧ) που συμβάλλουν στον κορεσμό των υποδομών. Η καθιέρωση μιας νέας αντίληψης για την βιώσιμη κινητικότητα απαιτεί αλλαγή νοοτροπιών αλλά και στροφή μερικών επαγγελματικών κλάδων σε νέα μοντέλα διαχείρισης του επαγγέλματος (πχ κρουαζιέρα, ενοικιαζόμενα οχήματα), με σεβασμό στον δημόσιο χώρο και στην φέρουσα ικανότητα του νησιού. Η συνεχής βελτίωση των οδικών υποδομών για να χωρέσουν πιο πολλά ΙΧ δεν είναι λύση, και εδώ ο ρόλος του ΕΠΣ είναι κρίσιμος. Ο πίνακας 3 καταγράφει τις προτάσεις μας, όπου σημειωτέον αποδίδουμε βασικό ρόλο στον Δήμο, ως αρμόδιο για τις κυκλοφοριακές ρυθμίσεις αλλά και ως υπευθύνου για την ίδρυση του DMMO που θα πρέπει να αναλάβει τα ζητήματα ελέγχου των ροών της κρουαζιέρας. Στο παράρτημα 3 καταγράφονται καλές πρακτικές από την διεθνή εμπειρία για τον έλεγχο των τουριστικών ροών κρουαζιέρας.

Οι προδιαγραφές των μελετών ΕΠΣ για το κυκλοφοριακό σκέλος περιλαμβάνουν ευρύ φάσμα ενεργειών (Π2.5 Κυκλοφοριακή οργάνωση και δίκτυα μεταφορών) που σημειώνονται στον πίνακα 3, αλλά δεν υπάρχει μεγάλη παράδοση θεσμοθέτησης προτάσεων συγκοινωνιακού χαρακτήρα στα χωρικά σχέδια, πλην των χαρακτηρισμών Κ.Χ. πεζοδρόμων κλπ. Κατά συνέπεια τα ΕΠΣ Θήρας και Μυκόνου, ως πρώτα δείγματα, μπορούν να έχουν έναν πιλοτικό χαρακτήρα που θα συμβάλλει στην ένταξη του συγκοινωνιακού σκέλους στα χωρικά σχέδια.

Προτάσεις πχ ποδηλατοδρόμων στις εκτός σχεδίου θα πρέπει να συμπεριληφθούν με δεσμευτικό τρόπο (πχ αρμόδιος φορέας, χρονοδιάγραμμα, κατευθύνσεις προς την επόμενη μελέτη) και στο *Πρόγραμμα Εφαρμογής* των προδιαγραφών (κεφ Π.6.) ή σαν κατευθύνσεις προς άλλες πολιτικές (κεφ Π.5.).

### **D. Ολοκληρωμένη διαχείριση απορριμμάτων**

Στην έκθεση προτάσεων του Ιουνίου 2021 είχαμε αναπτύξει αναλυτικά την θέση μας. Γεγονός είναι ότι σήμερα 1,5 χρόνο μετά αποδεικνύεται το επείγον του πράγματος και η τραγική κατάσταση στην οπαία βρίσκεται το ΧΥΤΑ (συνημμένο σημείωμα με φωτογραφίες παράρτημα 1). Το ΣΔΙΤ που έχει εν τω μεταξύ δρομολογηθεί θα πρέπει να συνδυαστεί και με τις καλές πρακτικές που προτείναμε (έμφαση στην διαλογή στην πηγή και την πρόληψη, χωριστή διαχείριση βιοαποδομήσιμων κλπ) και να μην οδηγηθεί σε ενιαία διαχείριση μεγάλων ποσοτήτων που διευκολύνουν την επιχειρηματική λειτουργία της μονάδας. Οι τεχνικές μέθοδοι του ΣΔΙΤ θα πρέπει να δημοσιοποιηθούν,, αλλά όπως και να ναι θα πρέπει ο Δήμος να αναλάβει ενέργειες για να διευκολύνει τις προτάσεις των ιδιωτών επενδυτών, ιδίως δε για την επίλυση του ενδιάμεσου σταδίου.

Κτιρίων και εγκαταστάσεων διαχείρισης, και ρύθμισης της άμεσης απομάκρυνσης του σημερινού ΧΑΔΑ.

### **E. Πολιτιστική Υποδομή και εμπειρίες πολιτισμού**

Η βασική αρχή στον σχεδιασμό της πολιτιστικής ανωδομής θα πρέπει να είναι η άμεση και οργανική διασύνδεση των δραστηριοτήτων του Πολιτισμού τόσο με την καθημερινότητα των κατοίκων, όσο και με την εμπειρία των επισκεπτών. Μια αληθινή πολιτιστική πολιτική θα σκοπεύει στην ανανοηματοδότηση του brand name της Σαντορίνης με ανάδειξη τόσο του παραδοσιακού πολιτιστικού αποθέματος, όσο και με παραγωγή σύγχρονου πολιτισμού.

Στην κατεύθυνση αυτή εντάσσονται και οι κεντρικές προτάσεις μας για δημιουργία Δημοτικής Πινακοθήκης και Δημοτικού Θεάτρου-Ωδείου (που θα συνοδεύονται από χώρους εργαστηρίων και δημιουργικής απασχόλησης) σε κατάλληλους χώρους, όπως και η δημιουργία Μουσείου Γεωλογικής Ιστορίας του νησιού (που οφείλει σχεδόν τα πάντα σε αυτή ακριβώς την ιδιομορφία του). Ως κατάλληλοι χώροι υποδεικνύονται το πρώην εργοστάσιο Μαρκεζίνη στην Μεσαριά, τα εγκαταλειμμένα ορυχεία και το κτίριο της ΑΓΕΤ ΗΡΑΚΛΗΣ έξω από τα Φηρά, αλλά και κτήρια του μοντέρνου κινήματος που κατασκευάστηκαν μετά τον σεισμό του 1956,(1956-1960).

Στον πίνακα 5 περιλαμβάνονται οι προτάσεις που είχαν υποβληθεί και στην έκθεση του Ιουνίου 2021. Σε επόμενο στάδιο της διαβούλευσης θα αναδειχθεί ο βαθμός ωριμότητάς τους και η δυνατότητα ενσωμάτωσης ορισμένων εξ αυτών στο ΕΠΣ εφόσον έχουν προϋποθέσεις χωροθέτησης ή χωρικής

ρύθμισης. Φυσικά στο κεφάλαιο πολιτισμός περιλαμβάνονται και οι προτάσεις μας για την αρχιτεκτονική κληρονομιά (2.β. και πίνακας 2).

#### **F. Ζητήματα διατήρησης υψηλής τουριστικής ποιότητας στην Θήρα<sup>6</sup>.**

Η αρχή του σεβασμού της φέρουσας ικανότητας ενός τόπου, που με πάθος υπηρετεί η ΕΛΛΕΤ, συνάδει με την θεμελιώδη αρχή της αειφόρου τουριστικής ανάπτυξης με παράλληλη διατήρηση και βελτίωση της ανταγωνιστικότητας του τουριστικού προϊόντος και προσφορά τουριστικής εμπειρίας υψηλού επιπέδου σε όλο το φάσμα της τουριστικής αλυσίδας.

Στο πλαίσιο αυτό απαιτείται για την Σαντορίνη ένας νέος προσανατολισμός με αυστηρότερες απαγορεύσεις ανέγερσης νέων μονάδων, και προσανατολισμού των επενδύσεων σε αναβάθμιση υπαρχόντων και κυρίως σε συμπληρωματικά τουριστικά προϊόντα όπως η αγροτουριστική εμπειρία, οι πολιτιστικές διαδρομές κλπ

Έτσι η πρόταση της ΕΛΛΕΤ είναι ότι πρέπει να «παγώσει» κάθε νέα εισαγωγή κλινών μέχρι την εκπόνηση μελέτης φέρουσας ικανότητας, που θα αξιολογήσει τα στοιχεία βάσει αντικειμενικών δεικτών, αλλά και μέχρι την ολοκλήρωση της εφαρμογής των μέτρων που θα έχει προτείνει ή συνεκτιμήσει (πχ αναβάθμιση των υποδομών και διαχείριση ρών). Η απαγόρευση θα πρέπει να αφορά το σύνολο των κλινών που χρησιμοποιούνται από τουρίστες δηλαδή τα τουριστικά καταλύματα (ξενοδοχεία, Ενοικιαζόμενα Δωμάτια και Διαμερίσματα, τουριστικές κατοικίες και επαύλεις) και τη μετατροπή κατοικιών σε ακίνητα βραχυχρόνιας μίσθωσης αφού τα τελευταία σύμφωνα με διάφορες εκτιμήσεις και μελέτες αφορούν πάνω από το 30% των κλινών του νησιού. Η απαγόρευση αφορά και τις λεγόμενες *επιχειρήσεις τουρισμού υπαίθρου*, που προβλέπει η τουριστική νομοθεσία (αγροτουρισμού οινοτουρισμού, διότι η ανάπτυξη αυτών των εναλλακτικών μορφών τουρισμού δεν απαιτεί ειδικού τύπου καταλύματα, ενώ αντίθετα πρέπει να αποφευχθεί ο κίνδυνος να λειτουργήσει ως «όχημα» για την χωροθέτηση νέων μονάδων κλασσικού τύπου. Αντίθετα θα πρέπει να εξασφαλιστεί δυνατότητα χρηματοδότησης, από το ΕΣΠΑ (κυρίως ΠΕΠ) και το Ταμείο Ανάκαμψης, για εργασίες εκσυγχρονισμού, ενεργειακής αναβάθμισης κλπ όλων των μορφών νόμιμων καταλυμάτων (κύριων και μη κύριων), όπως γίνεται συνήθως με προγράμματα για Μικρο Μεσαίες Επιχειρήσεις. Η χρηματοδότηση πρέπει να συμπεριλάβει και την διοργάνωση εμπειριών αγροτουρισμού (πχ επίσκεψη σε καλλιέργειες και σχετική ερμηνεία, συμμετοχή, όπου είναι δυνατόν σε συγκομιδή πχ στο τρύγο, διαμόρφωση τεκμηριωμένου storytelling για τον πρωτογενή τομέα ιστορικά στο νησί, επίσκεψη σε βιοτεχνίες μεταποίησης αγροτικών προϊόντων, degustation, αγορά προϊόντων κλπ. Οι αποστάσεις είναι μικρές και ο στόχος πρέπει να αφορά όλους τους επισκέπτες ανεξαρτήτως της επιλογής σε καταλύματα που διαφοροποιούνται βάσει εισοδήματος. Είναι σημαντικό τα κονδύλια του ΕΣΠΑ αλλά και τα κίνητρα του αναπτυξιακού νόμου, να προσανατολιστούν σε τέτοια προγράμματα για αναβάθμιση υφιστάμενων επιχειρήσεων, παρά σε πρωτοδότηση νέων συγκριτημάτων Σύνθετων Τουριστικών Καταλυμάτων στην Σαντορίνη, όπου μάλλον αντικίνητρα παρά κίνητρα πρέπει να θεσπιστούν!<sup>7</sup>

Εν κατακλείδι, όλα όσα χρειάζεται σήμερα η αναβάθμιση του τουρισμού στην Σαντορίνη, μη εξαιρουμένων των μεταφορικών υποδομών και ρυθμίσεων, **έχουν απόλυτη σχέση με τον Πολιτισμό**: προϊστορικά και αρχαία μνημεία (όπως η Πολιτιστική Διαδρομή που πρότείνει και μελέτησε το ΔΙΑΖΩΜΑ, ώστε να μπορεί να ενταχθεί στο ΕΣΠΑ ως ΟΧΕ /ολοκληρωμένη Χωρική Επένδυση ή οι προτάσεις πολιτιστικών υποδομών που διατυπώνονται στον πίνακα 5), τα σύγχρονα στοιχεία πανηγύρια, χειροτεχνία, τοπικά προϊόντα και κουζίνα, παραδοσιακοί οικισμοί, κλπ σε συσχέτιση με την ιστορία του νησιού. Τα στοιχεία αυτά θα πρέπει να διαμορφωθούν σε επώνυμα (branded) προϊόντα /εμπειρίες με σχεδιασμό, οργάνωση, μάρκετινγκ/ψηφιακές εφαρμογές και διαχείριση.

Η διαχείριση των νέου τύπου προϊόντων, όπως και ολόκληρου του προορισμού, προβλέπεται να αναληφθεί, από τον Οργανισμό Διαχείρισης και Προώθησης Προορισμού (DMMO), που θα συσταθεί βάσει της νομοθεσίας από τον Δήμο, ή θα αποτελέσει μετατροπή υφιστάμενης εταιρείας/αναπτυξιακού οργανισμού. Κρίσιμο λοιπόν ζήτημα θα αναδειχθεί η δυνατότητα του οργανισμού να στελεχωθεί αναλόγως με ειδικευμένο προσωπικό ώστε να αναλάβει όλα τα κατά νόμον καθήκοντα του. Επί πλέον προβλέπεται (ήδη εξαγγέλθηκε) ότι η Σαντορίνη θα είναι εκ των πρώτων «Πρότυπων Τουριστικών Προορισμών

<sup>6</sup> Για τα θέματα τουρισμού δεν υπάρχει ειδικός πίνακας αλλά οι προτάσεις για την ξενοδοχειακής υποδομής περιλαμβάνονται στους πίνακες 1 και 2

<sup>7</sup> Το ΕΠΣ θα πρέπει να συλλέξει και τα στοιχεία που αφορούν τις εκκρεμείς οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί προ της επιβολής της αναστολής.

Ολοκληρωμένης Διαχείρισης» του Ν. 4875/21<sup>8</sup> που ορίζονται μετά από γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ και Απόφαση του Υπ Τουρισμού, άρα το DMMO θα έχει και το καθήκον προβολής των δυνατοτήτων του νέου θεσμού, και ιδίως ανάδειξης του ρόλου της Τοπικής Αυτοδιοίκησης στην διαχείριση σύνθετων θεμάτων, τοπικών μεν επιπτώσεων, διεθνούς όμως χαρακτήρα.

Αν προχωρήσει η σύσταση του DMMO, ένα από τα πρώτα καθήκοντά του<sup>9</sup> θα είναι η **ανάθεση μελέτης τουριστικής φέρουσας ικανότητας**, Στους στόχους μιας τέτοιας μελέτης περιλαμβάνονται συνήθως ο καθορισμός:

α) μέγιστου ορίου κλινών τόσο συνολικά όσο και ανά κατηγορία καταλυμάτων, ώστε να υπάρχει μία ισορροπία μεταξύ μεγάλων τουριστικών επενδύσεων, μεσαίων, τυπικών και μικρών καταλυμάτων και καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης. Είναι κρίσιμο να καθοριστεί ένα μίγμα που θα εξασφαλίσει τη βιωσιμότητα της δραστηριότητας και την ευημερία της κοινότητας .

β) Οριοθέτηση κορεσμένων ζωνών όπου θα μπορούσαν τα μέτρα να διαφοροποιηθούν

γ) Εφόσον από τη μελέτη φέρουσας ικανότητας προκύψει ότι είτε συνολικά είτε ανά περιοχή θα πρέπει να μειωθούν οι υφιστάμενες κλίνες, τότε θα πρέπει να καθοριστούν συνδυαστικά μέτρα όπως είναι η απόσυρση παλαιών ξενοδοχείων και η μετατροπή τους σε κατοικίες, η παροχή κινήτρων σε παλαιά ξενοδοχεία να μειώσουν τη δυναμικότητα τους και να αναβαθμιστούν, ο περιορισμός της λειτουργίας των ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης σε 1 ανά ΑΦΜ και σε λειτουργία μόνο 30 ημερών κ.α.

δ) μέγιστου ορίου ενοικιαζόμενων δίτροχων και τετράτροχων

Είναι σημαντικό να επισημάνουμε ότι σύμφωνα με τις διεθνείς σύγχρονες πρακτικές, κάθε ρυθμιστικό μέτρο δεν μπορεί να είναι στατικό αλλά θα πρέπει να υποστηρίζεται από μία συνεχή αξιολόγηση με επικαιροποιημένα δεδομένα .

Ως εκ τούτου είναι κρίσιμη η παράλληλη υποστήριξη από ένα **παρατηρητήριο εφαρμογής χωρικού και τουριστικού σχεδιασμού**, που προτείνεται ανωτέρω. πρόκειται για μια νέα θεσμική πρόταση που καταθέτει η ΕΛΛΕΤ και ευελπιστεί να υιοθετηθεί από την πολιτεία.

## G. Θηρασιά

Όπως είχαμε προτείνει και στην έκθεση του Ιουνίου 2021 η Θηρασιά θα πρέπει να προστατευθεί όσο είναι καιρός(!) ώστε να αναδειχθεί σαν πιλοτικό παράδειγμα αειφόρου και εναλλακτικού τουριστικού προορισμού. Τα καθήκοντα του ΕΠΣ, αν υιοθετηθεί αυτή την θέση, το οποίο ευχόμεθα, είναι πολλά και οι προτάσεις μας θα κατατεθούν και στην συνέχεια της διαβούλευσης.

<sup>8</sup> “ Πρότυποι Τουριστικοί Προορισμοί Ολοκληρωμένης Διαχείρισης, Οργανισμοί Διαχείρισης και Προώθησης Προορισμού, Ιαματικές Πηγές Ελλάδας και άλλες ρυθμίσεις για την ενίσχυση της τουριστικής ανάπτυξης”(ΦΕΚ Α 250

<sup>9</sup> Φυσικά αν καθυστερεί η σύστασή του η ανάθεση μπορεί να γίνει και από άλλον φορέα



## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

### 1. Προτάσεις για τη διαχείριση απορριμμάτων

Το βασικό πρόβλημα που διαπιστώνεται αυτή τη στιγμή στην διαχείριση των απορριμμάτων στη Σαντορίνη είναι ότι δεν τηρείται η συνέχεια των ενεργειών που έχουν φτάσει ένα σκαλί πριν το τελικό στάδιο, με αποτέλεσμα την έλλειψη χώρου διαχείρισης απορριμμάτων και τον κίνδυνο να παραμείνουν τα απορρίμματα στους δρόμους του νησιού με ότι αυτό συνεπάγεται.

Σήμερα όπως φαίνεται και από τις συνημμένες φωτογραφίες ο ΧΑΔΑ στη θέση «Αλωνάκι» έχει κορεστεί. Είναι βέβαιο ότι δεν θα υπάρχει διαθέσιμος χώρος για την απόθεση των απορριμμάτων τους επόμενους μήνες στη Σαντορίνη. Το θέμα έχει εξαιρετικά επείγοντα χαρακτήρα.

Στην πρώτη φωτογραφία φαίνεται ο υφιστάμενος παράνομος λειτουργούν ΧΑΔΑ στη θέση Αλωνάκι τον Αύγουστο του 2022.



Στην επόμενη φωτογραφία φαίνεται ο ΧΑΔΑ στα μέσα Νοεμβρίου 2022. Είναι εμφανής η έλλειψη διαχείρισης και η δυσκολία εξεύρεσης χώρου για να χωροθετηθεί ΟΕΔΑ στο συγκεκριμένο σημείο.



Ο ΧΑΔΑ είναι πλέον ορατός από παντού ακόμα και από τον κεντρικό εφαπτόμενο του ΧΑΔΑ δρόμο Φηρών-Πύργου καθώς τα απορρίμματα που έχουν εναποτεθεί είναι τόσα πολλά που έχουν ξεπεράσει το επίπεδο της στάθμης του εδάφους του δρόμου. Στην περιοχή υπάρχουν πολυάριθμα ξενοδοχεία, καταστήματα, και τα απορρίμματα είναι ορατά και από την καλντέρα των Φηρών. Αν δεν χωροθετηθεί σύντομα ΟΕΔΑ τα απορρίμματα της Σαντορίνης και της Θηρασίας θα μείνουν στους δρόμους του νησιού καθώς υπάρχει εκτίμηση ότι σε μικρό χρονικό διάστημα ο ΧΑΔΑ δεν θα μπορεί να υποδεχθεί άλλα απορρίμματα. Ήδη από το καλοκαίρι του 2022 υπάρχουν ημέρες που η δημοτική αστυνομία κλείνει την είσοδο με περιπολικό για να μην εισέρχονται φορτηγά, καθώς υπάρχει και αδυναμία διαχείρισης αυτών. (θάψιμο)

Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία<sup>10</sup> η προηγούμενη επιλογή για χωροθέτηση μιας βασικής μονάδας στα ορυχεία Μεταξά, έχει στηριχθεί σε πολυκριτηριακή μελέτη (Ζαχαριάδη Χρυσούλα Οκτώβριος 2011) εξέτασης εναλλακτικών λύσεων. Ήδη από το 2013<sup>11</sup> έχουν εκπονηθεί μια σειρά από άλλες υποστηρικτικές μελέτες (master plan χωροθέτησης ΟΕΔΑ, ΜΠΕ, Προδιαγραφές Αγοράς εξοπλισμού κλπ).

Κατά την ΕΛΛΕΤ άμεση μέριμνα της Κεντρικής και Περιφερειακής Διοίκησης οφείλει να είναι η **άμεση εκκίνηση της διαδικασίας απαλλοτρίωσης των ορυχείων Μεταξά, τα οποία από το 2012 προορίζονταν επίσημα γι' αυτόν τον σκοπό** και έχουν απειπλακεί από τον κίνδυνο προσφυγών κατοίκων και καθυστερήσεων καθώς όλες αυτές έχουν εκδικαστεί με θετική έκβαση για τον Δήμο Θήρας. Σύμφωνα με τη διακήρυξη της Α φάσης του ΣΔΙΤ στις 11/08/2022 ο δημόσιος φορέας θα αναλάβει τη διάθεση κατάλληλου χώρου για την εγκατάσταση των υποδομών του ΣΔΙΤ. (σελ 8 κωδικός ΚΗΜΔΗΣ 22PROC011091458) Η επιλογή αυτή είναι απαραίτητη και επείγουσα καθώς ο υπάρχον ΧΑΔΑ έχει γεμίσει και εντός πιθανώς ολίγων μηνών δεν θα υπάρχει χώρος εναπόθεσης απορριμμάτων.

Τονίζεται επίσης ότι έως σήμερα δεν είναι σαφή πολλά σημαντικά αναλυτικά στοιχεία για το υπό διαμόρφωση σχήμα που θα ακολουθηθεί στο μέλλον, όπως η **επιλογή του χώρου εγκατάστασης της μονάδας επεξεργασίας διαλογής και του ΧΥΤΥ**. Ο χρόνος πιέζει και δεν υπάρχουν σαφείς απαντήσεις για τον σχεδιασμό που ο Δήμος θέλει να ακολουθήσει, ενώ υπάρχει εύλογη ανησυχία μήπως προωθηθεί η λύση χωροθέτησης εγκατάστασης επεξεργασίας και ΧΥΤΥ στο χώρο του υπάρχοντος ΧΑΔΑ στο «Αλωνάκι» χωρίς όμως αυτό να είναι εφικτό για τους κάτωθι λόγους:

1. Αυτός ο χώρος έχει ήδη πληρωθεί σε χωρητικότητα και δεν υπάρχει διαθέσιμη έκταση. Από το καλοκαίρι του 2022 και μετά, έχουν υπάρξει αρκετές ημέρες που ο ΧΑΔΑ έχει παραμείνει κλειστός και δεν δέχεται απορρίμματα.
2. Βρίσκεται εντός της προστατευόμενης Ζώνης Ι του Π.Δ. 144/2012 στην οποία απαγορεύεται η δόμηση και οποιαδήποτε αλλαγή ή αλλοίωση του φυσικού περιβάλλοντος.
3. Συνορεύει με τον κεντρικό οδικό άξονα του νησιού, την ευθεία Φηρών-Πύργου στην οποία κινείται μεγάλος αριθμός τροχοφόρων και πεζών.
4. Βρίσκεται πολύ κοντά σε ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις και εγκαταστάσεις εστίασης, είναι πολύ πιθανό η χωροθέτηση εκεί να πυροδοτήσει νέες προσφυγές όμορων ιδιοκτητών οι οποίες θα κοστίσουν σε χρόνο που δεν υπάρχει.
5. Βρίσκεται πολύ κοντά στην πόλη των Φηρών και είναι θεατός.

Είναι προφανές ότι επείγει μια τελική απόφαση όχι μόνο για την οριστική λύση, αλλά και για την ενδιάμεση λύση των απορριμμάτων καθώς η αποκατάσταση του υπάρχοντος ΧΑΔΑ έχει ενταχθεί στο πρόγραμμα χρηματοδότησης Αντώνης Τρίτσης<sup>12</sup> Το πρόβλημα αυτό θα μπορούσε να επιλυθεί με την κήρυξη απαλλοτρίωσης (αναγκαστικής σύστασης δουλείας, δεματοποίησης και προσωρινής αποθήκευσης απορριμμάτων) στα ορυχεία Μεταξά μετά από νέα απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Θήρας. **Το ΕΠΣ μπορεί να συμβάλει προσδιορίζοντας την χρήση γης στις προτεινόμενες ανωτέρω θέσεις.**

<sup>10</sup> Αναλυτικό ιστορικό των μέχρι σήμερα ενεργειών που έχει συντάξει η ΤΕ ΕΛΜΕΤ Θήρας στις 12.2.2021.

<sup>11</sup> Η μελέτη εγκρίθηκε με τις αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου 295/2012 και 96/2013.

<sup>12</sup> Με ΑΔΑ: Ω1Α146ΜΤΛ-Ξ2Α/14-05-21

## 2. Ενδεικτικά παραδείγματα καλών πρακτικών στην διαχείριση φαινομένων "υπερτουρισμού"

Καλές πρακτικές της Πάλμα ντε Μαγιόρκα στις Βαλεαρίδες Νήσους, η οποία το 2020 θέσπισε μία νέα ρύθμιση που συνδυάζει πολύ σωστά τον χωρικό και τον τουριστικό σχεδιασμό.

- Μελέτη φέρουσας ικανότητας η οποία θα καθορίσει ανώτατο όριο κλινών με συγκεκριμένα διαφορετικά ανώτατα όρια για τα τουριστικά καταλύματα και ξεχωριστά για τη βραχυχρόνια μίσθωση.
- Οριοθέτηση «κορεσμένων» ζωνών με βάση ένα σύνθετο σύστημα δεικτών- και θέσπιση ειδικών όρων σε αυτές. Ο προσδιορισμός των οικιστικών περιοχών με τη μεγαλύτερη τουριστική πίεση γίνεται μέσω ανάλυσης πολλαπλών κριτηρίων στα οποία συμπεριλαμβάνονται δείκτες αντοχής υποδομών και δείκτης πρόσβασης των κατοίκων στη στέγαση.
- Απαγόρευση της εισαγωγής νέων κλινών όλων των κατηγοριών μέχρι την ολοκλήρωση της μελέτης φέρουσας ικανότητας. Εφόσον από τη μελέτη φέρουσας ικανότητας προκύψει ότι ο αριθμός των υφιστάμενων κλινών είναι μεγαλύτερος από τον επιθυμητό, τότε μπαίνει ως στόχος η μείωση τους (Στη Μαγιόρκα έχει μπει στόχος μείωσης κατά 22%) με ένα συνδυασμό μέτρων όπως
  - A) Απόσυρση ξεπερασμένων ξενοδοχείων και μετατροπή τους σε κατοικία
  - B) Κίνητρα αύξησης της δόμησης σε υφιστάμενα ξενοδοχεία εφόσον μειώσουν της κλίνες. Αυτό το μέτρο δίνει κίνητρο για αναβάθμιση των υφιστάμενων ξενοδοχείων χαμηλών κατηγοριών με μείωση της δυναμικότητάς τους
  - Γ) Απόσυρση κλινών από την βραχυχρόνια μίσθωση με μη ανανέωση της άδειας τους όταν αυτή λήξει. Να σημειώσουμε ότι στην Μαγιόρκα η άδεια για βραχυχρόνιες μισθώσεις έχει διάρκεια 5 έτη ενώ δυστυχώς στην Ελλάδα δεν υπάρχει όριο
  - Δ) Μόνο 3 κατοικίες βραχυχρόνιας μίσθωσης ανά ΑΦΜ ενώ σε κάποιες περιοχές μόνο 1 κατοικία (αυτή που δηλώνεται ως πρώτη κατοικία). Περιορισμός της μίσθωσης σε 30 ημέρες τους καλοκαιρινούς μήνες.
- Καθορισμός ανώτατου ορίου στα ενοικιαζόμενα αυτοκίνητα, γουρούνες κλπ.

Η θέσπιση αυτών των αυστηρών ρυθμίσεων συνοδεύεται από μία σειρά -απαραίτητα για την επιτυχή εφαρμογή τους- μέτρα

- Έγιναν μετά από εκτεταμένη διαβούλευση με τοπική κοινωνία και επιχειρηματίες.
- Συνοδεύονται από μηχανισμό παρακολούθησης και δημιουργία ειδικού παρατηρητηρίου που εξασφαλίζει αξιόπιστα δεδομένα αποδεκτά από τους εμπλεκόμενους
- Τα όρια των κορεσμένων περιοχών μπορούν να επανααξιολογηθούν μετά από ένα διάστημα

### 3. Διαχείριση κρουαζιέρας

Στην **Πάλμα ντε Μαγιόρκα στις Βαlearίδες Νήσους** τέθηκαν από τον Μάιο του 2022 μία σειρά από μέτρα για τη μείωση των κρουαζιερόπλοιων. Συγκεκριμένα καθορίστηκε ότι το μέγιστο όριο που μπορεί να δεχτεί ημερησίως είναι 3 κρουαζιερόπλοια και μόνο ένα από αυτά μπορεί να είναι “mega” δηλαδή να μεταφέρει πάνω από 5000 επισκέπτες. Επιπλέον δεν επιτρέπεται η υπέρβαση των 8.500 ημερήσιων επιβατών κρουαζιέρας συνολικά. Αυτό το μέτρο είναι αποτέλεσμα πίεσης που ξεκίνησε από το καλοκαίρι του 2019 όταν 25 τοπικοί φορείς και ακτιβιστές ένωσαν τις δυνάμεις τους υποστηρίζοντας ότι ο τουρισμός με τα κρουαζιερόπλοια που φθάνει στην Πάλμα έχει αυξηθεί με τρόπο μη βιώσιμο και μη επιθυμητό ( οι Βαlearίδες το 2019 δέχτηκαν περισσότεροι από 2,6 εκ. τουρίστες κρουαζιέρας) και επέφερε σοβαρές περιβαλλοντικές επιπτώσεις και αυξανόμενες κοινωνικές. Η νέα συμφωνία εγκρίθηκε από την κυβέρνηση των Βαlearίδων, το ισπανικό υπουργείο εξωτερικών και τις ναυτιλιακές εταιρείες μετά από διαπραγματεύσεις 2 ετών και έχει διάρκεια 5 έτη. Η πρωτεύουσα των Βαlearίδων γίνεται έτσι ο πρώτος ισπανικός προορισμός που περιορίζει τον αριθμό των κρουαζιερόπλοιων. Το 2022 που είναι μεταβατικό έτος η πόλη θα έχει 14,5% μείωση στην κρουαζιέρα σε σχέση με το 2019.

Το 2018, ένα ρεκόρ 8,3 εκατομμυρίων τουριστών επισκέφθηκαν τη **Μπριζ** – αύξηση 900.000 από το 2017 με την πλειοψηφία (έξι εκατομμύρια) να είναι τουρίστες κρουαζιέρας. Λόγω των αντιδράσεων από την αλλοίωση της φυσιογνωμίας της περιοχής ο Δήμος μείωσε τον αριθμό των κρουαζιερόπλοιων που ελλιμενίζονται από πέντε την ημέρα σε μόλις δύο ενώ σταμάτησε και η προώθηση της πόλης ως προορισμός ημερήσιου ταξιδιού

Από το 2018, η Λιμενική Αρχή του **Ντουμπρόβνικ** και η Λιμενική Αρχή της Κομητείας, εφαρμόζουν τη στρατηγική 2+1 μειώνοντας τον αριθμό των κρουαζιερόπλοιων σε δύο την ημέρα στο λιμάνι και ένα έξω από την παλιά πόλη με όριο τους 5.000 τουρίστες. Η πόλη της Κροατίας και η Διεθνής Ένωση Κρουαζιέρων ( CLIA ) υπέγραψαν Μνημόνιο Συνεννόησης για την υπεύθυνη διαχείριση του τουρισμού κρουαζιέρας. Από το 2023, οι ημερήσιοι ταξιδιώτες θα πρέπει επίσης να πληρώνουν τέλος εισόδου έως και 10 ευρώ την ημέρα.

Το 2019 το **Άμστερνταμ** επέβαλε φόρο 8 ευρώ στους ημερήσιους ταξιδιώτες κρουαζιέρας από τον Ιανουάριο του 2019. Αυτό οδήγησε σε δύο γραμμές κρουαζιέρας, τις Cruise & Maritime Voyages (CMV) και την MSC Cruises να αφαιρέσουν την πόλη από το δρομολόγιό τους.