

# Χάρης

ΚΕΙΜΕΝΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΤΕΥΧΟΣ  
ISSUE 35

ΕΤΟΣ  
YEAR 2022

ISSN: 1109-5008  
e-ISSN: 2944-9847







Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής  
Ανάπτυξης

---

Επιστημονικό Περιοδικό

---

# αειχώρος

---

Διεύθυνση:

Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης

Περιοδικό ΑΕΙΧΩΡΟΣ

Πεδίον Άρεως, 383 34, ΒΟΛΟΣ

<http://www.aeihoros.gr>

e-mail: [aeihoros@uth.gr](mailto:aeihoros@uth.gr)

ISSN: 1109-5008

e-ISSN: 2944-9874

---

Επιμέλεια έκδοσης: Εύη Κολοβού

Layout: Παναγιώτης Μανέτος

Σχεδιασμός εξωφύλλου: Γιώργος Παρασκευάς-Παναγιώτης Μανέτος



<b>Πρέζα Ελισάβετ, Ασπρογέρακας Ευάγγελος</b>	5
Η ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη στο πλαίσιο της πολιτικής συνοχής 2014-2020: η περίπτωση της Ελλάδας	
<b>Γουργιώτης Ανέστης, Σαραντάκου Ευθυμία, Στεφανή Φωτεινή, Χαϊνταρλής Μάριος</b>	42
Χωρικός σχεδιασμός και τουριστική επιχειρηματικότητα: η περίπτωση των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων	
<b>Ασπρογέρακας Ευάγγελος</b>	73
Ιεραρχία και αρχή της δεσμευτικότητας στο ελληνικό σύστημα χωρικού σχεδιασμού	
<b>Ντάφλου Αικατερίνη</b>	95
Κοινωνική πολιτική και κοινωνική καινοτομία: ο χώρος ως βάση για την κοινωνική καινοτομία	
<b>Λινάκη Ελένη, Σερράος Κωνσταντίνος</b>	122
Πρόταση δημιουργίας ενός πολυκριτηριακού συστήματος καταγραφής και αξιολόγησης των υλικών και άυλων πολιτιστικών πόρων ενός τόπου: η περίπτωση της Άνω Σύρου	

## **Χωρικός σχεδιασμός και τουριστική επιχειρηματικότητα: η περίπτωση των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων**

### **Γουργιώτης Ανέστης**

Επίκουρος Καθηγητής

Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης,  
Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

### **Σαραντάκου Ευθυμία**

Επίκουρη Καθηγήτρια

Τμήμα Διοίκησης Τουρισμού, Πανεπιστήμιο Δυτικής Αττικής

### **Στεφανή Φωτεινή**

Διεύθυνση Χωροταξικού Σχεδιασμού Γενική Διεύθυνση Χωρικού Σχεδιασμού  
Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας

### **Χαϊνταρλής Μάριος**

Αναπληρωτής Καθηγητής,

Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης,  
Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

### **Περίληψη**

Ο τουρισμός είναι μια τεράστια αγορά σε παγκόσμιο επίπεδο, που αναπτύσσεται δυναμικά τις τελευταίες δεκαετίες. Η τουριστική δραστηριότητα εκτιμάται ότι μακροπρόθεσμα θα διογκωθεί ως οικονομικό, κοινωνικό και πολιτισμικό φαινόμενο σε παγκόσμιο επίπεδο, παρά τις δυσμενείς επιπτώσεις από την παγκόσμια οικονομική κρίση.

Στην Ελλάδα η τουριστική δραστηριότητα αναπτύχθηκε στο περιθώριο του χωρικού σχεδιασμού, αξιοποιώντας σε μεγάλο βαθμό τη νομοθεσία της εκτός σχεδίου δόμησης. Έτσι, ο χωροταξικός σχεδιασμός στην Ελλάδα δεν αποτέλεσε τη βάση για την τουριστική ανάπτυξη, αλλά ακολούθησε με σημαντική καθυστέρηση τις εξελίξεις.

Η εργασία αυτή φιλοδοξεί να διερευνήσει την αντιμετώπιση της τουριστικής επιχειρηματικότητας μέσα από το σύστημα χωρικού σχεδιασμού και συγκεκριμένα μέσα από τα νέα δώδεκα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια (ΠΧΠ), επισημαίνοντας βασικές δυσλειτουργίες σε θέματα τουριστικής επιχειρηματικότητας, εφαρμόζοντας μια μεθοδολογία συγκριτικής αξιολόγησης των κατευθύνσεων των νέων ΠΧΠ.

### **Λέξεις κλειδιά**

*Χωροταξικός σχεδιασμός, Τουρισμός, Τουριστική επιχειρηματικότητα, Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια.*

## ***Spatial planning and tourism entrepreneurship: the case of Regional Spatial Planning Frameworks***

### **Abstract**

*Tourism is an immense global market that has grown rapidly in recent decades. Tourism activity is estimated to grow in the long run as an economic, social and cultural phenomenon worldwide, despite the adverse effects of the global economic crisis.*

*In Greece, due to the deficiencies in spatial policy, the touristic activity developed on the fringes of spatial planning, taking advantage of the legislation for outside urban plan delineation building construction. Thus, spatial planning in Greece was not the basis for tourism development but followed the developments with a significant delay.*

*This work seeks to investigate the treatment of tourism entrepreneurship through the system of spatial planning and specifically through the new 12 Regional Spatial Frameworks, pointing out key shortcomings in tourism entrepreneurship, applying a methodology of benchmarking of new Regional Spatial Frameworks.*

### **Keywords**

*Spatial planning, Tourism, Tourism entrepreneurship, Regional Spatial Planning Frameworks.*



## 1. Εισαγωγή

Ο τουρισμός αποτελεί σημαντικό κοινωνικοοικονομικό φαινόμενο με θεαματική δυναμική ανάπτυξη από το δεύτερο μισό του 20ού αιώνα μέχρι σήμερα. Σε όλη τη διάρκεια αυτής της πορείας, η τουριστική δραστηριότητα βρισκόταν και βρίσκεται σε διαρκή κατάσταση εξέλιξης και μετασχηματισμού ακολουθώντας τις εξελίξεις στη διεθνή οικονομία και την τεχνολογία αλλά και τα κυρίαρχα κοινωνικά πρότυπα και τα πρότυπα κατανάλωσης κάθε εποχής. Η χωρική διάσταση είναι μια από τις βασικές συνιστώσες της τουριστικής ανάπτυξης. Ο χώρος αποτελεί βασικό αποδέκτη των επιπτώσεων της τουριστικής δραστηριότητας, τον οποίο μετασχηματίζει σε πολλαπλά επίπεδα, αλλά και μήτρα, τα πολιτιστικά, περιβαλλοντικά και οικονομικά χαρακτηριστικά της οποίας καθορίζουν σε έναν βαθμό το είδος και την ένταση της τουριστικής δραστηριότητας (Σαραντάκου, 2010). Ο χωρικός σχεδιασμός του τουρισμού είναι εξαιρετικά σύνθετη διαδικασία, η οποία οφείλει να λαμβάνει υπόψη όλες τις κοινωνικές, περιβαλλοντικές και οικονομικές παραμέτρους αλλά και τα στοιχεία που απαρτίζουν το τουριστικό προϊόν, δηλαδή το σύνολο των τουριστικών πόρων, των τουριστικών εγκαταστάσεων και υπηρεσιών στον επισκέπτη/τουρίστα (Κοκκώσης, 2015). Στο πλαίσιο μιας ορθολογικά οργανωμένης και ευνομούμενης κοινωνίας, ο χωρικός σχεδιασμός μπορεί να συνεισφέρει θετικά στην κατεύθυνση της βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης, στο επιθυμητό πρότυπο οργάνωσης του τουρισμού, στην ελκυστικότητα των τουριστικών περιοχών και, φυσικά, στην προσέλκυση και διασφάλιση της υγιούς επιχειρηματικότητας. Θα πρέπει, επίσης, να εξελίσσεται, ώστε να είναι ικανός να ενσωματώσει και να διαχειριστεί τους ολοένα και ταχύτερα εξελισσόμενους μετασχηματισμούς της τουριστικής δραστηριότητας (Sarantakou, 2017).

Στην περίπτωση της Ελλάδας, το φαινόμενο της άναρχης ή ασυντόνιστης χωρικής ανάπτυξης της τουριστικής δραστηριότητας είναι αρκετά έντονο, καθώς οι τουριστικές περιοχές έμειναν για μεγάλο διάστημα στο περιθώριο του πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού. Η απουσία ενός ολοκληρωμένου, ώριμου και συνεκτικού χωρικού σχεδιασμού με αναπτυξιακές διαστάσεις για τον τουρισμό έχει ως αποτέλεσμα η εξέλιξη της τουριστικής δραστηριότητας και της τουριστικής επιχειρηματικότητας να διαμορφώνεται από την εφαρμογή ενός πλέγματος ασυντόνιστων και, πολλές φορές, αντιφατικών πολιτικών (Sarantakou, 2017· Sarantakou & Terkenli, 2019). Ειδικότερα, το εφαρμοσμένο σύστημα χωρικού σχεδιασμού χαρακτηρίζεται σε σημαντικό βαθμό από σειρά παραμέτρων, που λειτουργούν αρνητικά για την τουριστική επιχειρηματικότητα, όπως είναι η έλλειψη συγκεκριμένης στόχευσης και συντονισμού με την αναπτυξιακή πολιτική, ο επισφαλής χαρακτήρας της ισχύουσας χωροθέτησης των ιδιωτικών επιχειρήσεων και, κατ' επέκταση, η ανασφάλεια δικαίου στις επιχειρήσεις (Γιαννακούρου & Καυκαλάς, 2014).

Το αδιέξοδο του συστήματος χωρικής ανάπτυξης της τουριστικής δραστηριότητας άρχισε να γίνεται περισσότερο αντιληπτό με την έναρξη της οικονομικής κρίσης στην Ελλάδα (2008). Την περίοδο 2008-2020 —με αρκετά πτωχεύματα— γίνεται μια προσπάθεια επίλυσης των δομικών προβλημάτων του χωρικού σχεδιασμού. Μέσα σε αυτό το διάστημα, το πλαίσιο χωρικού σχεδιασμού αναθεωρείται τρεις φορές<sup>1</sup>, με στόχους μεταξύ άλλων τη μείωση του χρόνου έγκρισης των σχεδίων χωροταξικής και πολεοδομικής οργάνωσης και τη διάκριση και αποφυγή συγκρούσεων και αλληλοεπικαλύψεων των επιπέδων σχεδιασμού και τη διασφάλιση της υγιούς επιχειρηματικότητας (Σαραντάκου & Τσάρτας, 2017).

Η εργασία αυτή διερευνά την αντιμετώπιση της τουριστικής επιχειρηματικότητας μέσα από το σύστημα χωρικού σχεδιασμού που εφαρμόζεται στην Ελλάδα σήμερα, εξετάζοντας ειδικότερα την περίπτωση των 12 νέων Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων (ΠΧΠ). Επισημαίνει βασικές δυσλειτουργίες σε θέματα τουριστικής επιχειρηματικότητας, υπογραμμίζει τη σημασία του περιφερειακού επιπέδου χωρικού σχεδιασμού και, τέλος, εφαρμόζει μια μεθοδολογία συγκριτικής αξιολόγησης των κατευθύνσεων των νέων ΠΧΠ ως προς τη σαφήνεια, την κανονιστική πυκνότητα, τη δεσμευτικότητα, την εξασφάλιση συνέχειας και την παραγωγή συνεκτικής πολιτικής σε συγκεκριμένα ζητήματα αιχμής για την τουριστική επιχειρηματικότητα. Η έννοια της τουριστικής επιχειρηματικότητας είναι ευρεία και περιλαμβάνει σειρά από δραστηριοτήτων με υλικές (τουριστικές εγκαταστάσεις και υποδομές) και άυλες διαστάσεις (τουριστικές υπηρεσίες). Η παρούσα εργασία εστιάζεται στη χωρική διάσταση της τουριστικής ανάπτυξης με έμφαση στο τουριστικό κατάλυμα, το οποίο αποτελεί δείκτη της τουριστικής έντασης και της τουριστικής εξειδίκευσης μιας περιοχής αλλά και τα βασικό πεδίο εφαρμογής των προβλέψεων του ελληνικού χωρικού σχεδιασμού.

## **2. Χωρικός σχεδιασμός και τουριστική ανάπτυξη**

### **2.1 Χωρικός σχεδιασμός, τουριστική ανάπτυξη και επιχειρηματικότητα**

Η βιβλιογραφική ανασκόπηση (Chettiparamb & Thomas, 2012· Dredge & Jenkins, 2011· Hayllar et al., 2008· King & Pearlman, 2009) αναδεικνύει τα κοινά θέματα και τις ανησυχίες που μοιράζονται όσοι μελετούν τόσο την τουριστική πολιτική, όσο και τον χωρικό σχεδιασμό, όπως είναι η χωρική και τουριστική διακυβέρνηση, οι προκλήσεις της βιωσιμότητας και η κατανόηση των διάφορων επιπτώσεων στη χάραξη πολιτικής. Εξετάζοντας το ζήτημα σε περιφερειακό και τοπικό επίπεδο, η πρόσφατη βιβλιογραφία τουριστικού σχεδιασμού εστιάζεται στον τουριστικό προορισμό, τον οποίο αναδεικνύει σε βασική χωρική ενότητα άσκησης πολιτικής. Όπως επισημαίνεται από πολλούς μελετητές

---

<sup>1</sup> Ν. 4269/2014, Ν. 4447/2016, Ν. 4759/2020.

(Costa et al., 2014· 2019· Mason, 2019), το ζητούμενο την τρέχουσα περίοδο θα πρέπει να είναι ο συνδυασμός του χωρικού και αναπτυξιακού σχεδιασμού στη διαδικασία διαχείρισης τουριστικού προορισμού, ζήτημα που αποτελεί πρόκληση για πολλά συστήματα σχεδιασμού παγκοσμίως. Από τη σύγκριση των ευρωπαϊκών συστημάτων χωρικού σχεδιασμού προκύπτει ότι, στην πλειονότητά τους, ο τομεακός σχεδιασμός για τον τουρισμό έχει ενσωματωθεί σε μικρότερο ή μεγαλύτερο επίπεδο στον περιφερειακό χωρικό σχεδιασμό, με εξαίρεση την Ελλάδα και την Τσεχία (ESPON, 2018).

Παρά την ευρεία ποικιλία παραδόσεων σχεδιασμού στις διάφορες χώρες, μπορεί κανείς να υποστηρίξει ότι η επικρατούσα άποψη του χωροταξικού σχεδιασμού για την τουριστική επιχειρηματικότητα αφορούσε κυρίως τη δημιουργία ενός ρυθμιστικού μηχανισμού, ο οποίος παρείχε ένα πλαίσιο ισορροπίας μεταξύ των ανταγωνιστικών χρήσεων (Anon, 2000). Ωστόσο, η ολοένα και αυξανόμενη πολυπλοκότητα των κοινωνικών φαινομένων, οι γρήγορες μεταβολές που φέρνει η τεχνολογία και η ανάγκη διαχείρισης των επιπτώσεων της κλιματικής αλλαγής αποκάλυψαν τις ανεπάρκειες τέτοιων στατικών συμβατικών προσεγγίσεων. Η εκδήλωση της παγκόσμιας κρίσης το 2008 αποτέλεσε ακόμη μια δοκιμασία για τα συστήματα χωρικού σχεδιασμού, τουλάχιστον σε αρκετές ευρωπαϊκές χώρες (Βασενχόβεν, 2011· Γιαννακούρου & Καυκαλάς, 2014· Sarantakou & Tsartas, 2015). Την τελευταία δεκαετία, ειδικά σε ευρωπαϊκό επίπεδο, τα συστήματα χωρικού σχεδιασμού επανεξετάζονται και μετασχηματίζονται. Σε ό,τι αφορά την τουριστική επιχειρηματικότητα, ο χωρικός σχεδιασμός προσανατολίζεται στην ενίσχυση της ευελιξίας και της ανθεκτικότητας και στην προώθηση της οικονομικής ανάκαμψης μέσω της προσέλκυσης επενδύσεων προκειμένου οι περιοχές να αξιοποιήσουν τις ευκαιρίες που αναδύονται μέσα από την κρίση (Adams & Tiesdell, 2010· Allmendinger & Haughton, 2012· Bristow, 2010· Waterhout et al., 2013). Η διεθνής και ευρωπαϊκή τάση προωθεί τη μετάβαση στα συστήματα υψηλής «ωριμότητας», όπου κύριο χαρακτηριστικό τους είναι η πολυεπίπεδη ευελιξία. Τα συστήματα αυτά αναπτύσσουν εργαλεία που βασίζονται περισσότερο στα κίνητρα (incentive-based instruments) και λιγότερο σε περιορισμούς και πολιτικές κανονιστικού χαρακτήρα. Τα εργαλεία αυτά αυξάνουν τον βαθμό ελευθερίας του συστήματος, αφού ενθαρρύνουν την ιδιωτική πρωτοβουλία και ευθύνη. Ενσωματώνοντας σύγχρονα συστήματα παρακολούθησης (monitoring) και εκτιμήσεων (evaluations) μέσω δεικτών που βοηθούν στην περαιτέρω ωρίμανση του συστήματος μετατρέπουν τον σχεδιασμό από μια στατική, άκαμπτη διαδικασία σε μια δυναμική πρακτική, η οποία μπορεί να ανταποκριθεί σε μελλοντικές αλλαγές και προκλήσεις (resilience).

## 2.2 Η εξέλιξη του συστήματος χωρικού σχεδιασμού στην Ελλάδα

Η αρχική συγκρότηση του ελληνικού συστήματος χωρικού σχεδιασμού έγινε τη δεκαετία του 1920 στη βάση του προσανατολισμού της χώρας προς μια αναπτυσσόμενη αγροτική και βιομηχανική οικονομία. Η πορεία αυτή εκφράστηκε στη συνέχεια με την ανασύνταξη της χωρικής οργάνωσης, καθώς ο νέος προσφυγικός πληθυσμός ενεργοποίησε τον μετασχηματισμό της υπαίθρου και των μεγάλων πόλεων (Καραδήμου-Γερολύμπου, 1987· Καρύδης, 2006). Αντίστοιχα, κατά τη δεκαετία του 1950, ο χωρικός σχεδιασμός ανέλαβε να επουλώσει τις πληγές της Κατοχής και του Εμφυλίου, που οδήγησαν στην εκ βάθρων ανασυγκρότηση του ελληνικού κοινωνικού σχηματισμού (Γιαννακούρου & Καυκαλάς, 2014). Η μεταπολιτευτική περίοδος χαρακτηρίστηκε από διαδοχικές προσπάθειες εκσυγχρονισμού και μεταρρύθμισης του ελληνικού συστήματος χωρικού σχεδιασμού (Γιαννακούρου, 1999· Οικονόμου, 2004). Στην κατεύθυνση αυτή εγγράφονται η ένταξη της χωροταξίας και της πολεοδομίας στο Σύνταγμα του 1975. Από τις διατάξεις των άρθρων 24 (§ 1 και 2), 79 (§ 8) και 106 (§ 1) του Συντάγματος συνάγεται ότι ο σχεδιασμός αποτελεί τη χωρική έκφραση των προγραμμάτων οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης.

Στη συνέχεια, με την ψήφιση του Ν. 360/1976 «περί χωροταξίας και περιβάλλοντος» συστάθηκε το Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας και Περιβάλλοντος στο Υπουργείο Συντονισμού. Ο νόμος αυτός προέβλεψε, για πρώτη φορά στην Ελλάδα, χωροταξικά σχέδια σε επίπεδο χώρας και περιφέρειας καθώς και ειδικά σχέδια χωρίς καθορισμένη γεωγραφική αναφορά. Τα πρώτα (εθνικό και περιφερειακά) χωροταξικά σχέδια έπρεπε να εκπονηθούν μέσα σε «εύλογο χρονικό διάστημα». Ωστόσο, μέχρι το 1999, κανένα τέτοιο σχέδιο δεν είχε εκπονηθεί. Ουσιαστικά, ο Ν. 360/1976 εφαρμόστηκε ελάχιστα, κυρίως την περίοδο 1976-1980, και όσες φορές αυτό έγινε, δεν αφορούσε την εκπόνηση και εφαρμογή χωροταξικών σχεδίων αλλά σε διαφορετικά ζητήματα. Κατά συνέπεια, οι εξαιρετικά σοβαροί μετασχηματισμοί του ελληνικού τουριστικού χώρου την περίοδο μεγέθυνσης της τουριστικής ανάπτυξης (1975-1990) έγιναν χωρίς κανένα απολύτως ευρύτερο χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό (Sarantakou, 2017). Η ουσιαστική αδρανοποίηση του Ν. 360/1976 άρχισε να αντιμετωπίζεται ως πρόβλημα μόνο σχεδόν 20 χρόνια μετά την ψήφισή του, εν μέρει λόγω πίεσης από το ΣτΕ, όταν το ΥΠΕΧΩΔΕ συγκρότησε επιτροπή για την εκπόνηση νέου θεσμικού πλαισίου για τη χωροταξία (1994). Τελικά το σχετικό νομοσχέδιο ψηφίστηκε στη Βουλή πέντε χρόνια αργότερα, το 1999, καθυστέρηση ενδεικτική της απροθυμίας του κράτους να αρχίσει να εφαρμόζει χωροταξικό σχεδιασμό. Τα σχέδια που προέβλεπε ο νέος νόμος (Ν. 2742/99) ήταν παρόμοια με αυτά του Ν. 360/1976 (Οικονόμου, 2000).

Τη δεκαετία του 1990 ανανεώθηκε όλο το νομοθετικό πλαίσιο χωρικού σχεδιασμού. Ο Ν. 2742/99 «Χωροταξικός σχεδιασμός και αιεφόρος ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» ήταν ο «νόμος-πλαίσιο», ο οποίος έθεσε τους μηχανισμούς εφαρμογής του χωροταξικού σχεδιασμού (Στεφανή, 2021). Βάσει αυτού θεσμοθετήθηκαν τα πρώτα Περιφερειακά

Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΠΠΧΣΑΑ) των Περιφερειών της χώρας (2003-2004). Λίγο αργότερα, την περίοδο 2008-2011, θεσμοθετήθηκαν για πρώτη φορά χωροταξικά σχέδια εθνικού επιπέδου, με τα οποία παρέχονται οι γενικές κατευθύνσεις χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης της χώρας: το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΓΠΧΣΑΑ) (ΦΕΚ 128/Α/3.7.2008) και οι ειδικές χωροταξικές κατευθύνσεις για ορισμένους τομείς ή κλάδους παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εθνικού επιπέδου συγκεκριμένα, τα Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΕΠΧΣΑΑ) για τα καταστήματα κράτησης (ΦΕΚ 1575/Β/28.11.2001), τη βιομηχανία (ΦΕΚ ΑΑΠ/151/13.4.2009), τον τουρισμό, (ΦΕΚ 1138/Β/2009 και ΦΕΚ 3155/Β/12.12.2013), τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (ΑΠΕ) (ΦΕΚ 2464/Β/3.12.2008) και τις υδατοκαλλιέργειες (ΦΕΚ 2505/Β/2011). Με τη θεσμοθέτηση των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων (ΕΧΠ) εξειδικεύονται οι κατευθύνσεις του Γενικού Πλαισίου και επιτυγχάνεται η χωρική διάρθρωση ορισμένων τομέων και κλάδων παραγωγικών δραστηριοτήτων εθνικής σημασίας (Γουργιώτης & Τσιλιμίγκας, 2016).

Ειδικότερα για το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό (ΕΧΠΤ), σημειώνεται ότι εγκρίθηκε για πρώτη φορά το 2009, και στη συνέχεια το 2013 εγκρίθηκε η τροποποίησή του. Έπειτα, το ΣτΕ με τις υπ' αριθμ. 3632/2015 και 519/2017 αποφάσεις του Ε' Τμήματός του ακύρωσε τα δύο ΕΧΠ. Μετά την ακύρωση του νεότερου ΕΧΠΤ και μέχρι την έγκριση νέου (για το οποίο οι διαδικασίες έχουν ήδη δρομολογηθεί), εξακολουθεί να είναι δυνατή η ανάπτυξη τουριστικής δραστηριότητας στη χώρα με βάση τις προβλέψεις που τυχόν υπάρχουν σε υφιστάμενα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια (πρβλ. ΣτΕ 3043/2011), καθώς και στα κατώτερου ιεραρχικώς επιπέδου σχεδιασμού, σε σχέση με τα περιφερειακά, χωρικά σχέδια αλλά και βάσει της ισχύουσας τουριστικής νομοθεσίας και επιμέρους νομοθετημάτων που ενδεχομένως υπάρχουν για κάθε περιοχή. Έτσι, από την ακύρωση των ΕΧΠΤ, η εθνική πολιτική του τουρισμού δεν μεταφράζεται στο χώρο μέσω ενός εργαλείου στρατηγικού σχεδιασμού εθνικού επιπέδου, με αποτέλεσμα να μην υπάρχει εθνική χωροταξική πολιτική για τον τουρισμό. Το μόνο εργαλείο χωροταξικού σχεδιασμού με κατευθύνσεις στην τουριστική δραστηριότητα αποτελούν (μέχρι τη θεσμοθέτηση του νέου ΕΧΠΤ), όπως σημειώθηκε, τα νέα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια (ΠΧΠ), τα οποία όμως δεδομένης της απουσίας υπερκείμενου σχεδιασμού (ΕΧΠΤ) με τον οποίο θα έπρεπε να είναι εναρμονισμένα, έχουν σημαντικές διαφοροποιήσεις, οι οποίες θα εξετασθούν παρακάτω.

Η εκπόνηση του νέου ΕΧΠ τουρισμού βρίσκεται σε εξέλιξη, η οποία σε συνδυασμό με τα «νέα ΠΧΠ» θα αποτελέσουν ένα νέο ολοκληρωμένο σύστημα κατευθύνσεων χωρικού σχεδιασμού για τον τουρισμό, εφόσον όμως υπάρξει η απαιτούμενη εναρμόνιση μεταξύ των δύο επιπέδων σχεδιασμού (εθνικού και περιφερειακού).

Το 2014 ο Ν. 4269/2014 «Χωροταξική και Πολεοδομική Μεταρρύθμιση-Βιώσιμη Ανάπτυξη» αντικαθιστά τον προηγούμενο νόμο-πλαίσιο. Ο βασικός του στόχος είναι η μεταρρύθμιση περί των ζητημάτων χωρικού σχεδιασμού και η δημιουργία ενός πλαισίου με σύγχρονες καταβολές, που θα επιλύσει όλα τα προβλήματα των προηγούμενων νόμων και θα ανταποκρίνεται στις σύγχρονες ανάγκες (Χαραλαμπίδου, 2016). Στο πλαίσιο του νόμου προωθήθηκε σειρά ζητημάτων: (α) έγινε προσπάθεια μείωσης των επιπέδων σχεδιασμού με ενσωμάτωση του επιπέδου των Ρυθμιστικών Σχεδίων (ΡΣ) στο περιφερειακό επίπεδο χωροταξικού σχεδιασμού –με διατήρηση του ΡΣΑ ως Περιφερειακού Πλαισίου για την Αττική και ενσωμάτωση του ΡΣΑ της Θεσσαλονίκης στο ΠΧΠ της Κεντρικής Μακεδονίας (Στεφανή, 2021), (β) υιοθετήθηκαν τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια (ΤΧΣ), ώστε να αντιμετωπιστούν ζητήματα που σχετίζονται με επικαλύψεις, αντιφάσεις και αντιθέσεις μεταξύ των χωροταξικών και πολεοδομικών σχεδίων διαφορετικών επιπέδων, (γ) αποδυναμώθηκε το ΓΠΧΣΑΑ, το οποίο μετατράπηκε σε κείμενο αρχών που δεν εγκρίνεται πλέον από τη Βουλή, (δ) τα ΕΠΧΣΑΑ μετονομάστηκαν σε Εθνικά, (ε) επιχειρήθηκε η πλήρης αντιστοίχιση των επιπέδων σχεδιασμού με τα επίπεδα άσκησης αναπτυξιακού προγραμματισμού, ώστε να ικανοποιείται κατ' αυτό τον τρόπο το πάγιο αίτημα της πληρέστερης σύνδεσης των βασικών επιπέδων χωροταξικού σχεδιασμού με τα επίπεδα και τα εργαλεία του αναπτυξιακού προγραμματισμού, (ζ) επιδιώχθηκε η ελάφρυνση του κεντρικού κράτους από τον τεράστιο όγκο λεπτομερειακών ρυθμίσεων τεχνικού χαρακτήρα· αυτή η ελάφρυνση επιτυγχάνεται μέσω της ανάθεσης της αρμοδιότητας έγκρισης των ρυμοτομικών σχεδίων στις αποκεντρωμένες διοικήσεις της χώρας, (η) προβλέφθηκαν ειδικές ρυθμίσεις αναθεώρησης του σχεδιασμού για ειδικούς και εξαιρετικούς λόγους, ως κάθε φορά ανακύπτουν, ώστε να είναι εφικτή η προσαρμογή του σχεδιασμού με γρήγορη διαδικασία και η αποφυγή παραγωγής νέων αυτοτελών σχεδίων και έκδοσης κανονιστικών πράξεων (Λάππα & Χαλάλης, 2019).

Δύο χρόνια αργότερα, ο Ν. 4269/2014 αντικαταστάθηκε από τον Ν. 4447/2016 (ΦΕΚ 241/Α/23.12.2016) «Χωρικός σχεδιασμός – βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις», ο οποίος διατηρεί την ίδια φιλοσοφία με τον προηγούμενο νόμο όσον αφορά τα επίπεδα σχεδιασμού και τον χαρακτήρα του σχεδιασμού ανά επίπεδο (στρατηγικός σχεδιασμός, ρυθμιστικός σχεδιασμός).

Παρά τις βελτιώσεις, όμως, που επέφεραν στην εφαρμογή του χωρικού σχεδιασμού οι δύο νόμοι (Ν. 4269/2014 και Ν. 4447/2016), δεν αντιμετωπίστηκαν με επάρκεια αρκετές παθογένειες του συστήματος των προηγούμενων δεκαετιών. Επιδίωξη του πρόσφατα θεσμοθετημένου νόμου Ν. 4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας» ήταν να διορθώσει το γεγονός αυτό. Τα κυριότερα στοιχεία βελτίωσης-αλλαγών που επέφερε σε επίπεδο χωροταξικού σχεδιασμού είναι: α) οι ορισμοί βασικών στοιχείων του χωρικού σχεδιασμού για άρση των ασαφειών, β) η σύσταση του Κεντρικού

Συμβουλίου Χωροταξικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕΣΥΧΩΘΑ), γ) η αναμόρφωση των ρυθμίσεων για τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια και τα Περιφερειακά Πλαίσια σε σχέση με την έγκριση, τη νομική δεσμευτικότητα, την αναθεώρηση, ή την τροποποίηση τους, και δ) η εισαγωγή ρυθμίσεων για την εκτός σχεδίου δόμηση και τους οργανωμένους υποδοχείς με τις οποίες επιδιώκεται ο περιορισμός της δόμησης σε περιοχές όπου δεν υπάρχει καμιάς μορφής σχεδιασμός και η παροχή κινήτρων για τη συγκέντρωση σε οργανωμένους υποδοχείς (Στεφανή, 2021).

### **2.3 Το περιφερειακό επίπεδο χωρικού σχεδιασμού στην Ελλάδα**

Όλες οι χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης διαθέτουν εργαλεία στρατηγικής χωροταξίας σε περιφερειακό επίπεδο. Η προϊούσα παγκοσμιοποίηση έχει μειώσει τη σημασία της ολοκλήρωσης σε περιφερειακό επίπεδο, αλλά δεν την έχει ακυρώσει, και παράγοντες όπως οι τοπικές/περιφερειακές αγορές εργασίας, οι οικονομίες συγκέντρωσης και οι οικονομίες αστικοποίησης (ιδίως όπου υπάρχουν μεγάλες πόλεις και μητροπολιτικές ζώνες) εξακολουθούν να έχουν υψηλή σημασία για την παραγωγικότητα και ανταγωνιστικότητα, ενώ, παράλληλα, η εσωτερική αγορά είναι αρκετά ισχυρή για να υποστηρίξει με τοπική ζήτηση τις μη εξωστρεφείς δραστηριότητες. Ο σχεδιασμός αυτού του τύπου συνδέεται σε μεγάλο βαθμό με τη χωρική ρύθμιση του παραγωγικού συστήματος. Συνεπώς, για να είναι αποτελεσματικός, πρέπει να αναφέρεται στις περιοχές ολοκλήρωσης των παραγωγικών δραστηριοτήτων. Η ολοκλήρωση αυτή, για τις πιο δυναμικές δραστηριότητες του παραγωγικού συστήματος, συμβαίνει σε περιοχές αρκετά μεγάλης κλίμακας, αντίστοιχες με αυτή στην οποία τοποθετούνται συνήθως οι περιφέρειες στο διεθνή χώρο. Το γεγονός αυτό έχει οδηγήσει στην προαναφερθείσα εστίαση του χωροταξικού σχεδιασμού στο περιφερειακό επίπεδο. Στη μεγάλη περιφέρεια, η οποία συνιστά προνομιακό επίπεδο και ταυτόχρονα κατώτερο όριο στρατηγικού χωρικού σχεδιασμού σε μικρότερες γεωγραφικές ενότητες, οι εξωτερικές διασυνδέσεις αποκτούν σαφώς μεγαλύτερη σημασία από τις εσωτερικές και τα περιθώρια ρύθμισης της παραγωγικής βάσης είναι περιορισμένα. Υπό αυτό το πρίσμα θεωρούμενες, οι σημερινές ελληνικές περιφέρειες δεν προσφέρονται ιδιαίτερα για την προώθηση του στρατηγικού σχεδιασμού λόγω της μικρής τους πληθυσμιακής κλίμακας, η οποία, αν ληφθεί υπόψη και το χαμηλό ΑΕΠ κατά κεφαλή, αντιστοιχεί σε ακόμα μικρότερη με σχετικούς όρους οικονομικής κλίμακας (Οικονόμου, 2000). Ωστόσο, ο χωροταξικός σχεδιασμός περιφερειακού επιπέδου και στον ελληνικό χώρο είναι σε θέση να προσδώσει την απαραίτητη ετοιμότητα στις εθνικές, περιφερειακές και τοπικές αρχές, για την αποτελεσματική αντιμετώπιση των κινδύνων και απειλών και την πλήρη αξιοποίηση των ευκαιριών και δυνατοτήτων στο μεταβαλλόμενο διεθνές περιβάλλον, καθώς οι περιφέρειες είναι ο γεωγραφικός χώρος που μπορεί να λάβει υπόψη του τις επιμέρους κοινωνικές, πολιτιστικές, οικονομικές και οικολογικές ιδιαιτερότητες, να

συντονίσει τις πολιτικές και να ενισχύσει την τοπική ανθεκτικότητα (Στεφανή 2018, Stefani και Gourgiotis 2019).

Τα περιφερειακά χωροταξικά πλαίσια υποδεικνύουν ειδικότερα τις κατευθύνσεις για τη διάρθρωση του οικιστικού δικτύου, των βασικών δικτύων και υπηρεσιών διοικητικής, κοινωνικής και τεχνικής υποδομής, τις βασικές προτεραιότητες για την προστασία, διατήρηση και ανάδειξη τη φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς της περιφέρειας, τα προγραμματικά πλαίσια για τη χωροθέτηση των βασικών παραγωγικών δραστηριοτήτων του πρωτογενούς, δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα και ιδίως τις περιοχές για τον καθορισμό Περιοχών Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ). Τα πρώτα Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΠΠΧΣΑΑ) εγκρίθηκαν την περίοδο 2003-2004 αποτελώντας το χρονικό ορόσημο θεσμοθέτησης σχεδίων στρατηγικής χωροταξίας στον ελληνικό χώρο, σε μια περίοδο που χαρακτηριζόταν από υψηλούς ρυθμούς οικονομικής μεγέθυνσης της χώρας (Stefani & Gourgiotis, 2019). Μετά την πάροδο αρκετών ετών της θεσμοθέτησης της πρώτης γενιάς περιφερειακού χωροταξικού σχεδιασμού δημιουργήθηκε η ανάγκη αναθεώρησής τους για σειρά από ποικίλα και πολύπλοκα θέματα. Από το 2012 ξεκίνησε η διαδικασία αναθεώρησής τους<sup>2</sup>, η οποία έχει σχεδόν ολοκληρωθεί με την αναθεώρηση και θεσμοθέτηση των περισσότερων από τα δώδεκα ΠΧΠ της χώρας, ενώ για την Αττική, το νέο ΡΣ Αθήνας–Αττικής (Ν. 4277/2014, ΦΕΚ Α'156) επέχει θέση Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου.

Οι βασικοί στόχοι της αξιολόγησης της εφαρμογής των ΠΧΠ του 2003-2004 ήταν η εξέταση:

- του βαθμού εναρμόνισης των εγκεκριμένων ΠΧΠ με τις κατευθύνσεις του Γενικού και των Ειδικών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης,
- του βαθμού εναρμόνισης των εγκεκριμένων ΠΧΠ με τις νέες ευρωπαϊκές και εθνικές πολιτικές, καθώς επίσης και τις διεθνείς δεσμεύσεις της χώρας που προωθήθηκαν μετά την έγκρισή τους και έχουν σημαντικές χωρικές επιπτώσεις στις περιφέρειες,
- του βαθμού και του τρόπου εφαρμογής των εγκεκριμένων ΠΧΠ από τις υπηρεσίες τόσο της κεντρικής Διοίκησης όσο και τις λοιπές υπηρεσίες των αντίστοιχων Περιφερειών,
- της προσαρμογής των στρατηγικών κατευθύνσεων και προτεραιοτήτων τους στις νεότερες ανάγκες και δεδομένα.

Αξίζει εδώ να σημειωθεί ότι, παρά τη συνθετότητα των προδιαγραφών όσο και την δυσκολία της διοίκησης στην υποστήριξη ενός τόσο μεγάλου έργου, σήμερα έχουν θεσμοθετηθεί τα περισσότερα ΠΧΠ.

---

<sup>2</sup> Η αναθεώρησή τους έγινε βάσει προδιαγραφών (ΥΑ 10106· ΤΑΑΠΘ 2011, ΦΕΚ45/2011) «Έγκριση προδιαγραφών για τη σύνταξη των Περιφερειακών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (προδιαγραφές αξιολόγησης, αναθεώρησης, εξειδίκευσης Περιφερειακών Πλαισίων).



Ιδιαίτερα, επίσης, ενδιαφέρουσα είναι η σχέση του περιφερειακού επιπέδου σχεδιασμού με τον αναπτυξιακό σχεδιασμό. Διαχρονικά, η χωροταξική νομοθεσία έδινε μεγάλο βάρος στα ΠΧΠ όσον αφορά την επίδρασή τους στην αναπτυξιακή πολιτική (Ν. 2742/1999, Ν.4269/14, Ν. 4447/2016), χωρίς όμως να διασφαλίζεται ικανοποιητικά η μεταξύ τους σχέση. Ειδικότερα, όπως αναφέρει ο Οικονόμου (2013), η σχέση των ΠΧΠ με τον αναπτυξιακό προγραμματισμό φαίνεται ετεροβαρής, στο μέτρο που αυτός απλώς «λαμβάνεται υπόψη», ενώ αντιστρόφως τα Περιφερειακά Πλαίσια «αποτελούν τη βάση αναφοράς για το συντονισμό και την εναρμόνιση των επιμέρους πολιτικών, προγραμμάτων και επενδυτικών σχεδίων του κράτους, των δημόσιων οργανισμών και επιχειρήσεων και των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης πρώτης και δεύτερης βαθμίδας που έχουν σημαντικές επιπτώσεις στη συνοχή και ανάπτυξη του περιφερειακού χώρου» και, παράλληλα «Στο αναπτυξιακό πρόγραμμα κάθε περιφέρειας περιλαμβάνονται κατά προτεραιότητα τα έργα και οι δράσεις που προωθούν την εφαρμογή του Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης με προοπτική πέντε (5) ετών από την έγκρισή του» (άρθρο 8 παρ. 3 του Ν. 2742/99). Οι διατυπώσεις αυτές δίνουν πολύ μεγάλο βάρος στα Περιφερειακά Πλαίσια όσον αφορά την επίδρασή τους στην αναπτυξιακή πολιτική. Ωστόσο, παραμένει ερωτηματικό κατά πόσον αυτά έχουν εφαρμοστεί στην πράξη, ιδίως όσον αφορά την κατά προτεραιότητα ένταξη έργων και δράσεων του Περιφερειακού Πλαισίου στο αντίστοιχο ΠΕΠ, ενώ σημαντική παράμετρος είναι ότι δεν φαίνεται να υπάρχει συγκεκριμένος μηχανισμός υλοποίησης/επιβολής αυτής της θεωρητικής «πρωτοκαθεδρίας» του περιφερειακού χωροταξικού σχεδιασμού στον περιφερειακό αναπτυξιακό προγραμματισμό (Οικονόμου, 2013). Η πρόσφατη χωροταξική νομοθεσία (Ν. 4759/2020), προσπαθεί να ενισχύσει τον συντονισμό μεταξύ αναπτυξιακής, τομεακής και χωρικής πολιτικής.

Ο εφαρμοσμένος, επίσης, χωροταξικός σχεδιασμός ανέδειξε ότι υπάρχουν σημαντικές δυσκολίες εναρμόνισης και εξειδίκευσης μεταξύ υλοκείμενου και υπερκείμενου σχεδιασμού. Πρόσθετες δυσκολίες δημιούργησε και η εκπόνηση των χωροταξικών πλαισίων με μη χρονικά σωστή σειρά, καθώς πρώτα εκπονήθηκαν τα Περιφερειακά και στη συνέχεια τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια (Χαϊνταρλής, 2017). Ειδικότερα δε οι διατάξεις του εθνικού επιπέδου χωροταξικού σχεδιασμού ισχύουν απευθείας μόνο στην περίπτωση που τα ΠΧΠ δεν εναρμονίζονται προς αυτά ή η εξειδίκευσή τους δεν συνάδει με το πνεύμα τους, οδηγώντας ακόμη και σε ανατροπή αυτού.

Τέλος, είναι κρίσιμο να αναφερθεί η συχνά αγνοημένη σχέση των ΠΧΠ με τα Πολεοδομικά Σχέδια (Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων κ.λπ.). Τέτοια σχέδια «οφείλουν να εναρμονίζονται προς τις επιλογές ή κατευθύνσεις των εγκεκριμένων Χωροταξικών Πλαισίων περιφερειακού και εθνικού επιπέδου».

## **2.4 Εντοπισμός των προβλημάτων και δυσλειτουργιών του χωρικού σχεδιασμού σε σχέση με την τουριστική επιχειρηματικότητα**

Όπως διαπιστώνεται και από την παρουσίαση της διαχρονικής εξέλιξης του θεσμικού πλαισίου του χωρικού σχεδιασμού στην Ελλάδα, η ανάπτυξη και η εξέλιξη του χωρικού σχεδιασμού στη χώρα, τόσο ως νομοθεσία, όσο και ως μηχανισμός σχεδιασμού, καθυστέρησε σημαντικά. Ο χωροταξικός σχεδιασμός στην Ελλάδα δεν αποτέλεσε τη βάση για την τουριστική και αναπτυξιακή διαδικασία, αλλά ακολούθησε με σημαντική καθυστέρηση τις εξελίξεις.

Τα διαρθρωτικά χαρακτηριστικά του ελληνικού συστήματος χωρικού σχεδιασμού συνέβαλαν κατά τη διάρκεια της Μεταπολίτευσης στη διατήρηση ή και υπεράσπιση του μικρομεσαίου οικονομικού και κοινωνικού μοντέλου ανάπτυξης της χώρας. Στην ίδια κατεύθυνση συνέβαλε, μεταξύ άλλων, και το πολύπλοκο και εν πολλοίς αναποτελεσματικό θεσμικό πλαίσιο για τη χωροταξία και ιδίως την πολεοδομία, το οποίο, ενώ παρείχε ανοχή, ενίοτε δε και ασυλία προς ποικίλες μορφές «λαϊκής» αυθαιρεσίας (π.χ. αυθαίρετη δόμηση) και κακής επιχειρηματικότητας, αντιμετώπιζε, πρακτικά, με δυσπιστία την επιχειρηματικότητα και τη νόμιμη δόμηση, θέτοντας σημαντικά προσκόμματα στη διαδικασία χωροθέτησης των επενδύσεων, ιδίως των πιο σύνθετων και πιο μεγάλων. Ιδιότυπο ελληνικό πρόβλημα είναι τα πολύ μεγάλα περιθώρια δόμησης εκτός σχεδίου πόλεων και ορίων οικισμών, χωρίς καθορισμένες χρήσεις γης, με συχνά πολύ μικρές αρτιότητες (τουλάχιστον με βάση τις πολλαπλές και αναχρονιστικές παρεκκλίσεις για το ελάχιστο μέγεθος των δομησίμων γηπέδων) και με συντελεστές δόμησης πολύ υψηλούς, συχνά υψηλότερους από τους αντίστοιχους των εντός σχεδίου περιοχών.

Συνολικά, το ελληνικό σύστημα χωρικού σχεδιασμού χαρακτηρίζεται από χαμηλό βαθμό προσαρμοστικότητας σε νέες συνθήκες, παρουσιάζει σημαντικές ακαμψίες (ΣΕΒ, 2015) και διακατέχεται από την ύπαρξη πολλών περιορισμών και δυσνόητων ή πολλές φορές αντιφατικών θεσμικών πλαισίων, που αποθαρρύνουν την αναπτυξιακή διαδικασία. Πρόκειται για ένα συγκεντρωτικό σύστημα (top down), στατικό, το οποίο ρυθμίζει τον χώρο «εκ των προτέρων». Παράλληλα, η ισχνή σύνδεσή του με την αναπτυξιακή πολιτική του κράτους αλλά και η έλλειψη ολοκληρωμένων διαδικασιών αξιολόγησης και ελέγχου και η απουσία ψηφιακών δεδομένων (χαρτογραφικών κ.λπ., ώστε να επιτρέπουν τη σύνθεση χαρτών που θα απεικονίζουν επιλεγμένα επίπεδα πληροφορίας) καθιστούν πολλά χωρικά σχέδια ετεροχρονισμένα, και ως εκ τούτου κατατάσσεται στην κατηγορία των συστημάτων χαμηλής «ωριμότητας».

Δεδομένου ότι από το 2003 και μετά υπάρχουν πλέον στην Ελλάδα θεσμοθετημένα εργαλεία σε περιφερειακό και εθνικό επίπεδο, είναι σαφές ότι το βασικό ζήτημα που ανακύπτει από την πρακτική εφαρμογή του πλαισίου του σχεδιασμού δεν προσδιορίζεται στην έλλειψη εργαλείων σχεδιασμού, αλλά στις ελλείψεις ή ασαφείς σχέσεις μεταξύ

υπερκείμενων και υποκείμενων σχεδίων, όπως στην πράξη αποδεικνύεται, που αφορούν αφενός μεταξύ των επιπέδων (Εθνικό-Περιφερειακά-Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια) και αφετέρου μεταξύ των πλαισίων του χωροταξικού σχεδιασμού με εκείνα που συντάσσονται από τις αναπτυξιακές (ΕΣΠΑ, ΠΕΠ) και τις τομεακές πολιτικές (μεταφορών, ενέργειας, τουρισμού κ.λπ.). Αξίζει, επίσης, να σημειωθεί ότι και μεταξύ του ίδιου επιπέδου σχεδιασμού, δηλαδή μεταξύ των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων, σε λίγες περιπτώσεις, φαίνεται να έχουν ληφθεί αμοιβαίως υπόψη.

Παράλληλα, η σύνθετη πολιτική, κοινωνική και οικονομική πραγματικότητα που παγιώνεται την τελευταία περίοδο στη χώρα μας, δημιουργεί σημαντικές δυσλειτουργίες στη σύνταξη ενός συνεκτικού και συνεπούς στο χρόνο συστήματος σχεδιασμού, ακόμα και στις περιπτώσεις που σε θεσμικό επίπεδο διατυπώνονται δεσμευτικές σχέσεις μεταξύ των πλαισίων σχεδιασμού. Αποτέλεσμα αυτού είναι η επιλογή συχνά ανταγωνιστικών (έως και αντιφατικών) στόχων και η αδυναμία διασφάλισης συνεργιών με συστηματικό τρόπο μεταξύ των πολιτικών που υιοθετούνται και των προγραμμάτων όπως εφαρμόζονται.

Βάσει των ανωτέρω, τα κυριότερα ζητήματα που αναδεικνύονται από την εμπειρία της εφαρμογής του σχεδιασμού στην Ελλάδα, κωδικοποιούνται ως εξής:

- α. ελλιπής εναρμόνιση μεταξύ των διαφόρων επιπέδων του σχεδιασμού, κυρίως λόγω των σημαντικών καθυστερήσεων των διαδικασιών επικαιροποίησης και ενίοτε, ασαφών κανόνων ιεράρχησης<sup>3</sup>,
- β. αδυναμία σύνδεσης της χωροταξικής πολιτικής με άλλες τομεακές πολιτικές όπως είναι η τουριστική πολιτική, και γενικότερα με την αναπτυξιακή πολιτική,
- γ. πολυφωνία του σχεδιασμού λόγω των πολλών επιπέδων που συνυπάρχουν, χωρίς να εξυπηρετούν κάποια προφανή αναγκαιότητα (η μείωση των επιπέδων αντιμετωπίστηκε αρχικά με τον Ν. 4269/2014, που εισήγαγε μικρότερο αριθμό επιπέδων, και στη συνέχεια υιοθετήθηκε από τον Ν. 4447/2016 και τον Ν. 4759/2020),
- δ. Συνεχής ανάγκη για διευκρινίσεις επί του κανονιστικού ή του κατευθυντήριου χαρακτήρα των χωροταξικών σχεδίων<sup>4</sup>,
- ε. Αδυναμία του χωροταξικού σχεδιασμού να κατευθύνει επαρκώς την οργάνωση του χώρου, λόγω του υπερβολικά ισχυρού ρόλου της άναρχης εκτός σχεδίου δόμησης<sup>5</sup>,
- στ. Πλήθος προσφυγών στο ΣτΕ επί της εφαρμογής των σχεδίων.

---

<sup>3</sup> Με το άρθρο 8 του Ν.4759/2020 καθορίζεται πλέον με σαφήνεια η ιεραρχική σχέση των ΠΧΠ με τα ΕΧΠ.

<sup>4</sup> Το άρθρο 2 του Ν. 4759/2020 για την αποτελεσματικότερη εφαρμογή των διατάξεων του χωρικού σχεδιασμού αλλά και την ομοιογενή υλοποίηση του εκάστοτε χωρικού σχεδιασμού επιδιώκει την περαιτέρω αποσαφήνιση και τον ορισμό ορισμένων βασικών εννοιών αυτού.

<sup>5</sup> Με το κεφάλαιο Γ του Ν. 4759/2020 γίνεται προσπάθεια μείωσης της δόμησης σε περιοχές, στις οποίες δεν υπάρχει οποιαδήποτε μορφή σχεδιασμού χρήσεων γης.

Οι παραπάνω δυσλειτουργίες του χωροταξικού σχεδιασμού προκαλούν σοβαρό αρνητικό αντίκτυπο στην οικονομία, στην κοινωνία αλλά και στην ποιότητα του περιβάλλοντος.

Εστιάζοντας συγκεκριμένα στον χωροταξικό σχεδιασμό και στον τουρισμό, δύο είναι τα βασικά θέματα που ανακύπτουν. Το πρώτο αφορά κατά πόσον έχει εκφραστεί (διαρθρωθεί) χωρικά η στρατηγική για την τουριστική ανάπτυξη της χώρας και έχει αποτυπωθεί στο εθνικό και περιφερειακό επίπεδο, και το δεύτερο κατά πόσο έχει στηρίξει ουσιαστικά την ανάπτυξη του τουρισμού στη χώρα. Για τον πρώτο προβληματισμό, σύμφωνα με τον Κοκκώση (2015), σε εθνικό κυρίως επίπεδο, η κατάσταση είναι λίγο πιο ξεκάθαρη, δεδομένου ότι υπάρχει μια καταρχήν προσπάθεια, παρόλο που πρόσφατες αναιρέσεις δημιουργούν αμφιβολίες. Σε περιφερειακό επίπεδο ή περιοχών, δεν έχει ωριμάσει ακόμα η προσπάθεια και η μέχρι σήμερα εικόνα δείχνει αδυναμία συγκρότησης μιας ορθολογικής σχέσης μεταξύ εθνικού/υπερτοπικού/περιφερειακού/τοπικού, ενός γενικότερου προβλήματος της χώρας. Για τον δεύτερο προβληματισμό, ο Κοκκώσης (2015) εστιάζεται κυρίως στην αδυναμία συντονισμού προτεραιοτήτων μεταξύ τομεακών πολιτικών και τη στήριξη της επιχειρηματικότητας, η οποία αποτελεί την «αχίλλειο πτέρνα» του τουρισμού στη χώρα.

Το αποτέλεσμα από την εφαρμοσμένη χωρική πολιτική στην Ελλάδα είναι η διαχρονική κυριαρχία των μικρών και πολύ μικρών τουριστικών μονάδων. Σύμφωνα με το Ινστιτούτο Τουριστικών Ερευνών & Προβλέψεων, το μέσο μέγεθος του συνολικού καταλυματικού δυναμικού (κάθε τύπου καταλυμάτων) στη χώρα μας είναι μόλις 31 κλίνες, όταν το αντίστοιχο στην Τουρκία είναι 200 κλίνες, στην Πορτογαλία 138 κλίνες, στην Κύπρο 102 κλίνες, στην Ιταλία 47 κλίνες (ΙΤΕΠ, 2018). Το μέσο μέγεθος του ξενοδοχειακού δυναμικού στην Ελλάδα είναι εξίσου εξαιρετικά μικρό στις 81 κλίνες/40 δωμάτια, και είναι χαρακτηριστικό ότι περίπου το 50% των τουριστικών κλινών της χώρας ανήκει σε μονάδες μέχρι 50 κλίνες, ενώ οι μονάδες άνω των 400 κλινών στην Ελλάδα αντιπροσωπεύουν το 10,7% του συνόλου (Εθνική Τράπεζα της Ελλάδας, 2014). Ταυτόχρονα, το κράτος παρείχε ανοχή, ενίοτε δε και ασυλία, προς ποικίλες μορφές αυθαιρεσίας (π.χ. αυθαίρετη δόμηση) και κακής επιχειρηματικότητας, ενώ αντιμετώπιζε πρακτικά με δυσπιστία την επιχειρηματικότητα και τη νόμιμη δόμηση, θέτοντας σημαντικά προσκόμματα στη διαδικασία χωροθέτησης των επενδύσεων, ιδίως των μεγάλων (Γιαννακούρου & Κανκαλάς, 2014· Sarantakou 2017· Sarantakou & Tsartas, 2015).

### **3. Μεθοδολογία αξιολόγησης των κατευθύνσεων των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων (ΠΧΠ) σε σχέση με την τουριστική επιχειρηματικότητα**

Για τη συγκριτική ανάλυση και αξιολόγηση των δώδεκα ΠΧΠ και την εξαγωγή συμπερασμάτων για την αντιμετώπιση της τουριστικής επιχειρηματικότητας μέσα από τον περιφερειακό σχεδιασμό, έγινε χρήση μιας σύνθετης μεθοδολογίας. Επιλέχθηκαν πέντε βασικοί άξονες ανάλυσης: Ο πρώτος άξονας αφορά τη μεθοδολογία κατηγοριοποίησης των χωρικών ενοτήτων τουριστικού ενδιαφέροντος που ακολουθεί κάθε ΠΧΠ και ουσιαστικά δίνει και το στίγμα της πολιτικής του ως κείμενο κατευθύνσεων για την τουριστική ανάπτυξη. Οι τέσσερις επόμενοι άξονες συνδέονται με ζητήματα πολύ σημαντικά για την τουριστική επιχειρηματικότητα, όπως αναλύθηκε στο προηγούμενο κεφάλαιο: α) το καθεστώς της εκτός σχεδίου δόμησης κυρίως για δευτέρα κατοικία, το οποίο ευνοεί την διάσπαρτη τουριστική δόμηση, β) το καθεστώς σημειακής χωροθέτησης νέων τουριστικών δ που προβλέπει κάθε ΠΧΠ, γ) την αντιμετώπιση χωρικών εργαλείων για μεγαλύτερες τουριστικές αναπτύξεις και ειδικότερα την αντιμετώπιση των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων (ΣΤΚ) και των Οργανωμένων Υποδοχέων Τουριστικών Δραστηριοτήτων (ΟΥΤΔ) και δ) τις κατευθύνσεις των ΠΧΠ για τα υφιστάμενα καταλύματα και ειδικότερα τις προβλέψεις για επέκταση, αναβάθμιση και εκσυγχρονισμό υφιστάμενων τουριστικών μονάδων. Η συγκριτική ανάλυση των διατάξεων που αφορούν τους παραπάνω άξονες γίνεται βάσει πέντε κριτηρίων:

1. Ως προς τον βαθμό εναρμόνισής τους, ως κείμενα πολιτικής που επηρεάζουν την τουριστική επιχειρηματικότητά τόσο οριζόντια μεταξύ τους, όσο και με τον υπερκείμενο σχεδιασμό. Ως υπερκείμενο σχεδιασμό εξετάζουμε το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο Τουρισμού του 2009 (ΕΧΠΤ/9) και του 2013 (ΕΧΠΤ/13), τα οποία, παρότι ακυρώθηκαν μεταγενέστερα από το ΣτΕ, δημιούργησαν δεδομένα για την τουριστική επιχειρηματικότητα και αποτελούν ένα πλαίσιο αναφοράς. Ειδικότερα, στην ανάλυσή μας εξετάζεται κατά πόσο τα νέα ΠΧΠ εναρμονίζονται ως προς τη μεθοδολογία κατηγοριοποίησης των χωρικών ενοτήτων τουριστικού ενδιαφέροντος, τόσο μεταξύ τους όσο και με τα ΕΧΠΤ/13 και ΕΧΠΤ/9, και κατ' επέκταση, σε τι βαθμό μεταβάλλουν το χωρικό καθεστώς για την τουριστική επιχειρηματικότητα από αυτό που είχε θέσει το ΕΧΠΤ/13.
2. Ως προς τη συνοχή της πολιτικής που διαμορφώνεται μέσα από τις διατάξεις που αφορούν στους πέντε τομείς ενδιαφέροντος για την τουριστική επιχειρηματικότητα, όπως αυτοί αναλύθηκαν παραπάνω.
3. Ως προς την κανονιστική πυκνότητα, δεδομένου ότι υπάρχουν κατευθύνσεις με κυμαινόμενη κανονιστική πυκνότητα/εμβέλεια, υπάρχουν δηλαδή διατάξεις χωρίς δεσμευτική αξία, που αποτελούν στρατηγικές επιλογές, και άλλες με μεγαλύτερο νομικό ενδιαφέρον. Αυτό προκύπτει από σειρά επιμέρους κριτηρίων, όπως ο τρόπος σύνταξης και η ακρίβεια των διατάξεών τους, το χαρτογραφικό υλικό που τα

συνοδεύει, τυχόν αναφορές από την ίδια τη νομοθεσία για το επίπεδο ή τον βαθμό δεσμευτικότητας που αυτά αναπτύσσουν. Ο βαθμός κανονιστικής πυκνότητας διακρίνεται σε Χαμηλό (Χ), Μέτριο (Μ), Υψηλό (Υ).

4. Ως προς τον βαθμό σαφήνειας των διατάξεων, ώστε να επιτρέπουν την κατανόηση για την εφαρμογή τους χωρίς να υπάρχει η ανάγκη περαιτέρω διευκρινίσεων, εγκυκλίων, κ.λπ. (Στεφανή, 2021: 13). Ανάλογα με τον βαθμό σαφήνειας μια διάταξη μπορεί να χαρακτηριστεί Ασαφής (ΑΣ), Μετρίως Σαφής (ΜΣ), με Καλή Σαφήνεια (ΚΣ), ή Υψηλής Σαφήνειας (ΥΣ).
5. Ως προς τη δεσμευτικότητα εντοπίζονται τρεις διαφορετικές κατηγορίες κατευθύνσεων, όπως αναλύονται στον ακόλουθο πίνακα (Πίνακας 1).

**Πίνακας 1.** Κατηγορίες δεσμευτικότητας. Πηγή: Ιδία επεξεργασία 2022.

Κατεύθυνση	Περιγραφή
Κατηγορία Α	<p>Δεσμευτικές προς τον δημόσιο και τον ιδιωτικό τομέα ταυτόχρονα, που εμφανίζουν απόλυτη κανονιστικότητα. Χαρακτηρίζονται από τα παρακάτω:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Αφορούν στον δημόσιο τομέα και τα σχέδια που αυτός υλοποιεί, τις διαδικασίες περιβαλλοντικής αδειοδότησης δραστηριοτήτων (ΑΕΠΟ) και άλλες δραστηριότητες αυτού. Σχετίζονται με αποφάσεις μέσω των οποίων προκύπτουν έννομα δικαιώματα αλλά και υποχρεώσεις προς τους ιδιώτες.</li> <li>• Παραπέμπουν σε νόμους για τη ρύθμιση ζητημάτων.</li> <li>• Η ερμηνεία τους είναι ρητή και συνοδεύεται από τη χρησιμοποίηση λέξεων φράσεων όπως «πρέπει», «υποχρεούται», «επιτρέπεται-απαγορεύεται», «απαιτείται» και άλλες επιτακτικού και προστακτικού χαρακτήρα.</li> <li>• Προσδιορίζουν ΣΔ, πυκνότητες, ποσοστά κάλυψης και άλλες εκτελεστές ρυθμίσεις.</li> </ul>
Κατηγορία Β	<p>Είναι παρόμοια με την Α με βασική διαφορά ότι οι κατευθύνσεις αυτές απευθύνονται κατ' αποκλειστικότητα στο δημόσιο τομέα και:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Η υλοποίησή τους αφορά τη χωρική ανάπτυξη των παραγωγικών τομέων και κλάδων μέσω της εφαρμογής των σχεδίων στα οποία ενυπάρχουν. Διά τούτου, περιέχει λεπτομερείς «οδηγίες» και προσταγές προς το δημόσιο, των οποίων η εκτελεστότητα βάσει ιεραρχίας θα πραγματοποιηθεί στα σχέδια του υποκείμενου.</li> <li>• Αφορούν επιταγές υλοποίησης συμπληρουμένων μελετών-σχεδίων (όπως τα Διαχειριστικά Σχέδια Natura 2000 κ.λπ.).</li> <li>• Παραπέμπουν σε νόμους για τη ρύθμιση ζητημάτων.</li> <li>• Η ερμηνεία τους δύναται να είναι πιο ποιοτική, καθόσον μπορεί να εμπεριέχει επιτακτικές (προς το Δημόσιο) λέξεις/φράσεις, αλλά όχι σε τέτοιο βαθμό όπως της κατηγορίας Α (το δίπτυχο «επιτρέπεται-απαγορεύεται», δεν αναφέρεται κατά κανόνα σε αυτό τον τύπο κατευθύνσεων).</li> <li>• Το χαρακτηριστικό της κατηγορίας αυτής είναι η «μη άμεση εφαρμοσιμότητα». Αυτό σημαίνει ότι παρά τη ρητή δεσμευτικότητα των κατευθύνσεων προς το Δημόσιο, αυτό θα προβεί στην εφαρμογή τους σε δεύτερη φάση κατά την κατάρτιση του υποκείμενου σχεδιασμού και υπό τις γενικότερες επιταγές της διοίκησης.</li> </ul>

Κατηγορία Γ	<p>Απαρτίζεται από κατευθύνσεις που δεν αφορούν συγκεκριμένους τομείς και φορείς και χαρακτηρίζεται από μηδαμινή κανονιστικότητα και ρυθμιστικότητα με τις στενές έννοιες των όρων αυτών.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Οι κατευθύνσεις δύνανται να σχετίζονται με άλλες πολιτικές που επηρεάζουν μεν τη χωρική (π.χ. αναπτυξιακή πολιτική), αλλά δεν αποτελούν αντικείμενο ρύθμισης αυτής· μπορεί, ωστόσο, να λειτουργήσουν ως συμβουλευτικές για τη συνέργεια αυτών.</li> <li>• Ο τρόπος σύνταξης (χρησιμοποίηση διφορούμενων λέξεων–φράσεων όπως «δύνανται να», «προαιρετικά», κ.λπ.) επιδέχεται διαφορετικών ερμηνειών, και αυτό τις καθιστά ασαφείς και δύσκολες να ληφθούν υπόψη από τον δημόσιο τομέα αν όχι να εφαρμοσθούν από αυτόν.</li> </ul>
-------------	---

#### 4. Αποτελέσματα της συγκριτικής ανάλυσης και αξιολόγησης

##### 4.1 Κατηγοριοποίηση των χωρικών ενοτήτων τουριστικού ενδιαφέροντος

Από τη συγκριτική ανάλυση των ΠΧΠ προέκυψε ότι η μέθοδος που αυτά ακολουθούν για την κατηγοριοποίηση των χωρικών ενοτήτων τουριστικού ενδιαφέροντος διαφοροποιείται σε μικρότερο ή μεγαλύτερο βαθμό από αυτή που ακολούθησε τόσο το ΕΧΠΤ/13 όσο και το ΕΧΠΤ/9. Ειδικότερα, ενώ τα ΠΧΠ Ηπείρου, Β. Αιγαίου και Κεντρικής Μακεδονίας ακολουθούν σε σημαντικό βαθμό την κατεύθυνση κατηγοριοποίησης του ΕΧΠΤ/13, τα ΠΧΠ Θεσσαλίας και Ανατολικής Μακεδονίας – Θράκης ακολουθούν σε έναν βαθμό τις κατευθύνσεις του ΕΧΠΤ/13, τις οποίες εμπλουτίζουν και εξειδικεύουν, ενώ το σχέδιο ΥΑ ΠΧΠ Πελοποννήσου ακολουθεί τη λογική του ΕΧΠΤ/9. Ακόλουθα, τα ΠΧΠ Κρήτης, Ιονίων Νήσων και Στερεάς Ελλάδας αλλά και τα σχέδια ΥΑ των ΠΧΠ Δυτικής Μακεδονίας, Δυτικής Ελλάδας και Νοτίου Αιγαίου προτείνουν το καθένα μια δική του πρωτότυπη μεθοδολογία και λογική κατηγοριοποίησης των χωρικών ενοτήτων (πίνακας 2).

Σε ό,τι αφορά τα κριτήρια κατηγοριοποίησης των χωρικών ενοτήτων, μια ομάδα ΠΧΠ (Ηπείρου, Β. Αιγαίου, Πελοποννήσου, Κεντρικής Μακεδονίας και Δυτικής Μακεδονίας) υιοθετεί τις βασικές παραμέτρους των ΕΧΠ, δηλαδή: α) το στάδιο τουριστικής ανάπτυξης (ανεπτυγμένες και αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές), β) το κυρίαρχο τουριστικό πρότυπο (περιοχές μαζικού τουρισμού, περιοχές ειδικών και εναλλακτικών μορφών τουρισμού) και γ) τα γεωγραφικά χαρακτηριστικά (παράκτιος, νησιωτικός και ορεινός χώρος), δίνοντας ωστόσο διαφορετική έμφαση σε κάθε περίπτωση. Τα ΠΧΠ Θεσσαλίας και Ανατολικής Μακεδονίας – Θράκης προσθέτουν ως κριτήρια την ευαισθησία ή την αξία των πόρων και την «ειδική ταυτότητα» της περιοχής. Τα ΠΧΠ νησιωτικών περιφερειών (Ιονίων Νήσων, Ν. Αιγαίου) δίνουν έμφαση και στο κριτήριο του γεωγραφικού μεγέθους. Τέλος, μια ομάδα ΠΧΠ (Κρήτη, Δ. Ελλάδα, Ν. Αιγαίο,) δίνει έμφαση στις επιπτώσεις της τουριστικής ανάπτυξης και στον σκοπό του χωρικού σχεδιασμού. Εξετάζοντας αυτές τις περιπτώσεις, διακρίνονται ως κοινói στόχοι του χωρικού σχεδιασμού ο τουριστικός/οικιστικός έλεγχος και η ποιοτική/περιβαλλοντική αναβάθμιση.

Σε σχέση με τον βαθμό και την έκταση αλλαγής του χωρικού καθεστώτος των περιοχών αναφορικά με το ΕΧΠΤ/13, υπάρχει –εκτός του ΠΧΠ Κ. Μακεδονίας που ακολουθεί το ΕΧΠ/1– μια διαβάθμιση αποκλίσεων, η οποία διαμορφώνει δύο ομάδες ΠΧΠ. Ειδικότερα, στα ΠΧΠ Ηπείρου, Β. Αιγαίου, Θεσσαλίας, Ανατολικής Μακεδονίας – Θράκης, Ιονίων Νήσων, Κρήτης και Δυτικής Μακεδονίας καταγράφονται επιμέρους μέτριες ως σημαντικές αλλαγές στο χωρικό καθεστώς περιοχών, ενώ στα ΠΧΠ Δυτικής Ελλάδας, Στερεάς Ελλάδας και Νοτίου Αιγαίου εκτεταμένες και σημαντικές μεταβολές στο χωρικό καθεστώς των περιοχών σε σχέση με τις προβλέψεις του ΕΧΠΤ/13 (Πίνακας 2).

**Πίνακας 2.** Αξιολόγηση του βαθμού εναρμόνισης των ΠΧΠ ως κειμένων πολιτικής που επηρεάζουν την τουριστική επιχειρηματικότητα, τόσο οριζόντια μεταξύ τους όσο και με ΕΧΠΤ/9 και ΕΧΠΤ13.  
Πηγή: Ιδία επεξεργασία, 2022.

ΠΧΠ ή Σχέδιο ΥΑ ΠΧΠ	Εναρμόνιση με την κατεύθυνση που δίνουν ΕΧΠΤ/13 και ΕΧΠΤ/9	Κριτήρια κατηγοριοποίησης χωρικών ενοτήτων	Επίπεδο αλλαγής του χωρικού καθεστώτος ΕΧΠ/13 ως προς την τουριστική επιχειρηματικότητα
Ανατολική Μακεδονία – Θράκη	Ακολουθείται σε μέτριο βαθμό η κατεύθυνση κατηγοριοποίησης του ΕΧΠΤ/13 και εμπλουτίζεται	Στάδιο και προσανατολισμός (πρότυπο) τουριστικής ανάπτυξης, γεωμορφολογικά χαρακτηριστικά και ευαισθησία πόρων	Επιμέρους διαφοροποιήσεις στην οριοθέτηση των χωρικών ενοτήτων
Κεντρική Μακεδονία	Ακολουθείται η κατεύθυνση κατηγοριοποίησης του ΕΧΠ Τ/13	Στάδιο και προσανατολισμός (πρότυπο) τουριστικής ανάπτυξης, γεωμορφολογικά χαρακτηριστικά και ευαισθησία πόρων	Συμβατότητα με ΕΧΠ/13
Δυτική Μακεδονία	Δεν ακολουθείται η κατηγοριοποίηση των ΕΧΠΤ/13 και ΕΧΠΤ/9	Ένταση και προσανατολισμός (πρότυπο) τουριστικής ανάπτυξης, γεωμορφολογικά χαρακτηριστικά	Επιμέρους διαφοροποιήσεις στο χωρικό καθεστώς
Ήπειρος	Ακολουθείται σε σημαντικό βαθμό η κατεύθυνση κατηγοριοποίησης του ΕΧΠΤ/13	Στάδιο και προσανατολισμός (πρότυπο) τουριστικής ανάπτυξης, γεωμορφολογικά χαρακτηριστικά	Επιμέρους διαφοροποιήσεις στην οριοθέτηση των χωρικών ενοτήτων



<b>ΠΧΠ ή Σχέδιο ΥΑ ΠΧΠ</b>	<b>Εναρμόνιση με την κατεύθυνση που δίνουν ΕΧΠΤ/13 και ΕΧΠΤ/9</b>	<b>Κριτήρια κατηγοριοποίησης χωρικών ενότητων</b>	<b>Επίπεδο αλλαγής του χωρικού καθεστώτος ΕΧΠ/13 ως προς την τουριστική επιχειρηματικότητα</b>
Θεσσαλία	Ακολουθείται σε μέτριο βαθμό η κατεύθυνση κατηγοριοποίησης του ΕΧΠΤ/13 και εμπλουτίζεται	Στάδιο και προσανατολισμός (πρότυπο) τουριστικής ανάπτυξης, γεωμορφολογικά χαρακτηριστικά, ιδιαίτερος χαρακτήρας	Επιμέρους διαφοροποιήσεις στην οριοθέτηση των χωρικών ενότητων
Δυτική Ελλάδα	Δεν ακολουθείται η κατηγοριοποίηση των ΕΧΠΤ/13 και ΕΧΠΤ/9	Γεωμορφολογικά χαρακτηριστικά, ένταση/επιπτώσεις της τουριστικής δραστηριότητας, αξία και ευαισθησία των πόρων	Σημαντικού βαθμού διαφοροποιήσεις στο χωρικό καθεστώς
Στερεά Ελλάδα	Δεν ακολουθείται η κατηγοριοποίηση των ΕΧΠΤ/13 και ΕΧΠΤ/9	Στάδιο και προσανατολισμός (πρότυπο) τουριστικής ανάπτυξης, γεωμορφολογικά χαρακτηριστικά	Μεγάλου βαθμού διαφοροποιήσεις στο χωρικό καθεστώς
Πελοπόννησος	Ακολουθείται η κατηγοριοποίηση του ΕΧΠΤ/2009	Γεωμορφολογικά χαρακτηριστικά, στάδιο και προσανατολισμός (πρότυπο) τουριστικής ανάπτυξης	Επιμέρους διαφοροποιήσεις στο χωρικό καθεστώς
Βόρειο Αιγαίο	Ακολουθείται σε σημαντικό βαθμό η κατεύθυνση κατηγοριοποίησης του ΕΧΠΤ/13	Στάδιο και προσανατολισμός (πρότυπο) τουριστικής ανάπτυξης	Επιμέρους διαφοροποιήσεις στο χωρικό καθεστώς
Ιόνιοι Νήσοι	Δεν ακολουθείται η κατηγοριοποίηση των ΕΧΠΤ/13 και ΕΧΠΤ/9	Κατεύθυνση και στάδιο τουριστικής ανάπτυξης, μέγεθος νησιού και αναπτυξιακό επίπεδο	Επιμέρους διαφοροποιήσεις στο χωρικό καθεστώς
Κρήτη	Δεν ακολουθείται η κατηγοριοποίηση των ΕΧΠΤ/13 και ΕΧΠΤ/9	Γεωμορφολογικά χαρακτηριστικά, στόχος/θεματική έμφαση του χωρικού σχεδιασμού, κατεύθυνση τουριστικής ανάπτυξης	Επιμέρους διαφοροποιήσεις στο χωρικό καθεστώς
Νότιο Αιγαίο	Δεν ακολουθείται η κατηγοριοποίηση των ΕΧΠΤ/13 και ΕΧΠΤ/9	Μέγεθος νησιού, αναπτυξιακό επίπεδο, προσανατολισμός (πρότυπο) της τουριστικής δραστηριότητας και θεματική έμφαση του χωρικού σχεδιασμού	Μεγάλου βαθμού διαφοροποιήσεις στο χωρικό καθεστώς

## 4.2 Εκτός σχεδίου δόμηση

Στα υπό εξέταση ΠΧΠ καταγράφεται σύγκλιση στην κατεύθυνση για περιορισμό της γενικής διάσπαρτης δόμησης στις εκτός σχεδίου περιοχές και την προστασία του τοπίου. Επιπλέον, στα περισσότερα ΠΧΠ καθορίζονται συγκεκριμένες κατηγορίες περιοχών στις οποίες δίνονται κατά προτεραιότητα οι κατευθύνσεις είτε κατάργησης των παρεκκλίσεων αρτιότητας και κατάτμησης είτε απαγόρευσης / δραστικού περιορισμού της δόμησης (τουριστικής και μη), οι οποίες περιοχές είναι: οι ανεπτυγμένες τουριστικά παράκτιες ζώνες (ΠΧΠ Ηλείου, Κρήτης, Κ. Μακεδονίας), οι περιοχές που βρίσκονται κατά μήκος του οδικού δικτύου (ΠΧΠ της Ανατολικής Μακεδονίας – Θράκης, Ιονίων Νήσων), γεωργικής γης (ΠΧΠ Ιονίων Νήσων). Σημειώνεται ότι η κατεύθυνση δημιουργίας αδόμητης ζώνης από τη γραμμή του αιγιαλού για την προστασία εμφανίζεται ως μια γενική προτροπή στον υποκείμενο σχεδιασμό στα περισσότερα ΠΧΠ με εξαίρεση το ΠΧΠ Ν. Αιγαίου, στο οποίο διατυπώνεται πολύ εμφατικά.

Από την ανάλυση των διατάξεων που αφορούν την εκτός σχεδίου δόμηση, διαπιστώθηκε ότι τα μισά ΠΧΠ διακατέχονται από κατευθύνσεις μέτριας κανονιστικής πυκνότητας, δεσμευτικότητα τύπου (B), διότι απευθύνονται κατ' αποκλειστικότητα στο δημόσιο, ενώ πέντε χαρακτηρίζονται από κατευθύνσεις υψηλής σαφήνειας (Πίνακας 3).

## 4.3 Σημειακή χωροθέτηση νέων τουριστικών κλινών

Στο ζήτημα της εισαγωγής νέων τουριστικών καταλυμάτων για τις σημειακές χωροθετήσεις σε εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών, μια μεγάλη ομάδα ΠΧΠ (Κρήτης, Ιονίων, Β. Αιγαίου, Ηλείου, Θεσσαλίας, ΑΜΘ, Δ. Ελλάδας) ακολουθούν σε μεγάλο ή μικρότερο βαθμό ή και εξειδικεύουν τις κατευθύνσεις του ΕΧΠΤ/2013 για τους όρους αρτιότητας, επιτρεπόμενων κατηγοριών ξενοδοχείων (σε αστέρια) και κλινών / κατηγορία ξενοδοχείου. Καταγράφεται, επίσης, μικρότερος αριθμός ΠΧΠ που διαφοροποιούνται από το ΕΧΠΤ/13 (σχέδια ΥΑ ΠΧΠ Πελοποννήσου και Δυτικής Μακεδονίας), ομάδα ΠΧΠ τα οποία παραπέμπουν στον καθορισμό αρτιοτήτων και λοιπών όρων στον υποκείμενο σχεδιασμό, ενώ υπάρχουν περιπτώσεις (σχέδιο ΥΑ Ν. Αιγαίου και Στερεάς Ελλάδας), όπου η εισαγωγή νέων τουριστικών εγκαταστάσεων συνδέεται με την εκπόνηση ειδικών μελετών ή/και περιορισμών (όπως οι μελέτες τουριστικής φέρουσας ικανότητας, κοινωνικής βιωσιμότητας και προσδιορισμού ελάχιστης ζώνης απαγόρευσης δόμησης στον παράκτιο χώρο). Οι παραπάνω σοβαρές διαφοροποιήσεις οδηγούν στη δημιουργία Περιφερειών διαφορετικών ταχυτήτων σε ό,τι αφορά την πολιτική σημειακής εισαγωγής και χωροθέτησης νέων τουριστικών εγκαταστάσεων.

Οι κατευθύνσεις που αφορούν στη σημειακή χωροθέτηση νέων τουριστικών κλινών (αρτιότητα, ρύθμιση, αστέρια κ.λπ.) χαρακτηρίζουν πάνω από τα μισά ΠΧΠ με υψηλή σαφήνεια και δεσμευτικότητα τύπου (Α), δηλαδή κατευθύνσεις δεσμευτικές προς τον δημόσιο και τον ιδιωτικό τομέα ταυτόχρονα, που εμφανίζουν απόλυτη κανονιστικότητα, ενώ ο βαθμός της υψηλής σαφήνειας χαρακτηρίζει μόνο το ένα τρίτο αυτών.

#### **4.4 Χωρικά εργαλεία για μεγάλες σε κλίμακα τουριστικές επενδύσεις: Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα (ΣΤΚ) και Οργανωμένοι Υποδοχείς Τουριστικών Δραστηριοτήτων (ΟΥΔΤ)**

Από την εξέταση των ΠΧΠ προκύπτουν σημαντικές διαφοροποιήσεις στον τρόπο που αντιμετωπίζονται τα ΣΤΚ και οι ΟΥΔΤ. Μια ομάδα ΠΧΠ είναι αρκετά περιοριστική στη δημιουργία αυτού του τύπου των αναπτύξεων. Για παράδειγμα, το σχέδιο ΥΑ ΠΧΠ Ν. Αιγαίου παρέχει μόνο τη δυνατότητα μετατροπής των υφιστάμενων καταλυμάτων σε ΣΤΚ, το ΠΧΠ Θεσσαλίας περιορίζει τα ΣΤΚ σε συγκεκριμένη περιοχή και το ΠΧΠ Στερεάς Ελλάδας προτείνει ΣΤΚ κυρίως σε εγκαταλελειμμένους οικισμούς. Αντίθετα, μια άλλη ομάδα ΠΧΠ προωθεί τη δημιουργία ΣΤΚ σε όλες τις κατηγορίες χωρικών ενότητων, όπως τα ΠΧΠ Β. Αιγαίου, Ιονίων Νήσων και Κ. Μακεδονίας. Τα ΠΧΠ ΑΜΘ και Δ. Ελλάδας δεν κάνουν αναφορά και πρόβλεψη σε ΣΤΚ και, ως εκ τούτου, δεν έχουν προβλέψει σαφείς κατευθύνσεις για τη χωροθέτησή τους. Σε σύνδεση με το παραπάνω, σειρά από προβλέψεις του ΕΧΠΤ/2013 για ΣΤΚ «ήπιας ανάπτυξης» στον νησιωτικό χώρο, σε περιοχές με περιθώρια ανάπτυξης ειδικού και εναλλακτικού τουρισμού και σε προστατευόμενες περιοχές με ανώτατο μικτό συντελεστή δόμησης 0,05 απουσιάζουν από τα ΠΧΠ ΑΜΘ και Δ. Ελλάδας.

Η έλλειψη συνεκτικής χωρικής πολιτικής για τις μεγάλες τουριστικές αναπτύξεις (και των επιπτώσεων που το γεγονός αυτό θα επιφέρει), γίνεται εμφανής από την εξέταση των διαφορετικών προβλέψεων για χωρικές ενότητες με παρόμοια χαρακτηριστικά, όπως είναι ο νησιωτικός χώρος. Σε ότι αφορά τους ΟΥΔΤ, το ΕΠΧΤ/13 επέτρεπε μόνο «ήπιας ανάπτυξης» οριζόντια στον νησιωτικό χώρο –πλην Κρήτης, Ρόδου και Κέρκυρας. Προς μια περισσότερο αναπτυξιακή κατεύθυνση, τα ΠΧΠ Ιονίων Νήσων και Β. Αιγαίου προβλέπουν ΟΥΔΤ γενικής μορφής στον νησιωτικό χώρο τους. Σε διαφορετική κατεύθυνση κινούνται το ΠΧΠ ΑΜΘ και το σχέδιο ΥΑ του ΠΧΠ Ν. Αιγαίου, τα οποία περιορίζουν σημαντικά τη δυνατότητα δημιουργίας ΟΥΔΤ. Ειδικότερα, το σχέδιο ΥΑ του ΠΧΠ Ν. Αιγαίου προσδιορίζει τη δυνατότητα δημιουργίας ΠΟΑΠΔ τουρισμού (όπως ΠΟΤΑ) στα νησιά των Ομάδων ΙΙ και ΙΙΙ και ΕΣΧΑΣΕ, ΕΣΧΑΔΑ σε Άνδρο, Κω, Μήλο, Μύκονο, Ρόδο, Σέριφο και Σύρο, με την προϋπόθεση εκπόνησης ειδικών μελετών σκοπιμότητας και εφόσον έχουν προσδιοριστεί από τον υποκείμενο σχεδιασμό και σε σύνδεση με μελέτη φέρουσας ικανότητας και χωρητικότητας επιπέδου νησιού και ευρύτερης περιοχής.

Ένα δεύτερο εύρημα που συνδέεται με τα χωρικά εργαλεία μεγάλων τουριστικών αναπτύξεων είναι ότι μέσα από τα ΠΧΠ δεν διαμορφώνεται συγκεκριμένη άποψη για τη χρήση τους. Σε λίγες περιπτώσεις, τα ΣΤΚ και τα ΟΥΤΔ αντιμετωπίζονται ως εργαλείο για τη βελτίωση του υφιστάμενου τουριστικού χώρου. Το ΠΧΠ Κ. Μακεδονίας προτείνει τα ΣΤΚ για την εξυγίανση υφιστάμενων άναρχων συγκεντρώσεων παραθεριστικής κατοικίας, ειδικότερα σε Χαλκιδική και Περία, και συνδέει την προώθηση οργανωμένων υποδοχέων με τον περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης. Το ΠΧΠ Κρήτης προωθεί κατά προτεραιότητα την αναβάθμιση και μετατροπή υφιστάμενων ξενοδοχειακών καταλυμάτων σε σύνθετες και ολοκληρωμένες τουριστικές υποδομές.

Από την ανάλυση των διατάξεων που αφορούν σε ΣΤΚ και ΟΥΤΔ, προέκυψε ότι η πλειονότητα των κατευθύνσεων των ΠΧΠ χαρακτηρίζεται από μέτρια κανονιστική πυκνότητα και δεσμευτικότητα τύπου (Β), ενώ ο βαθμός της μέτριας σαφήνειας χαρακτηρίζει τα μισά ΠΧΠ (Πίνακας 3).

#### **4.5 Επέκταση υφιστάμενων τουριστικών μονάδων: αναβάθμιση και εκσυγχρονισμός**

Το σύνολο των ΠΧΠ προβλέπουν τον «εκσυγχρονισμό» των υφιστάμενων τουριστικών μονάδων. Ωστόσο, σε σημαντικό αριθμό (ΠΧΠ Ιονίων Νήσων, Β. Αιγαίου, Ηπείρου, Στερεάς Ελλάδας) απουσιάζει η οριζόντια κατεύθυνση που έδινε το ΕΧΠ στον αναπτυξιακό σχεδιασμό για παροχή κινήτρων για τον εκσυγχρονισμό των υφιστάμενων μονάδων, ενώ κάποια ΠΧΠ δίνουν αυτή την κατεύθυνση επιλεκτικά σε κάποιες περιοχές (ΠΧΠ ΑΜΘ).

Είναι σημαντικό να επισημάνουμε ότι σε κάποιες περιπτώσεις ο περιφερειακός σχεδιασμός δεν δίνει με σαφήνεια κατευθύνσεις εάν και με ποιους όρους επιτρέπεται η «επέκταση» και «αναβάθμιση» των τουριστικών καταλυμάτων και εγκαταστάσεων. Στην καλύτερη περίπτωση, τα θέματα αυτά μένουν αρρυθμιστά, ενώ στη χειρότερη δημιουργούνται δυσλειτουργίες, όπως η έλλειψη προβλέψεων για την επέκταση τουριστικών καταλυμάτων σε περιοχές που δίνεται η γενική κατεύθυνση απαγόρευσης της εισαγωγής νέων κλινών. Υπάρχουν, όμως, και ΠΧΠ που έχουν άποψη για αυτά τα ζητήματα, όπως το σχέδιο ΥΑ ΠΧΠ Πελοποννήσου, το οποίο επιτρέπει την επέκταση υφιστάμενων εγκαταστάσεων για λόγους βιωσιμότητας των μονάδων, και το ΠΧΠ Κρήτης, το οποίο προωθεί κατά προτεραιότητα την αναβάθμιση και μετατροπή υφιστάμενων ξενοδοχειακών καταλυμάτων σε σύνθετες και ολοκληρωμένες τουριστικές υποδομές σε συγκεκριμένες χωρικές ενότητες.

Οι κατευθύνσεις των ΠΧΠ που αφορούν την επέκταση υφιστάμενων τουριστικών μονάδων και την αναβάθμιση και εκσυγχρονισμό υφιστάμενων τουριστικών μονάδων χαρακτηρίζονται από το ίδιο ποσοστό σε χαμηλή, μέτρια και υψηλή κανονιστική πυκνότητα, οι περισσότερες κατευθύνσεις τους είναι τύπου (Γ) —χαρακτηρίζονται, δηλαδή, από μηδαμινή κανονιστικότητα και ρυθμιστικότητα—, ενώ ελαφρώς υπερισχύουν οι κατευθύνσεις με μέτρια σαφήνεια (Πίνακας 3).

**Πίνακας 3.** Αξιολόγηση κανονιστικής πυκνότητας, δεσμευτικότητας και σαφήνειας των διατάξεων σε επιλεγμένους άξονες τουριστικού ενδιαφέροντος. Πηγή: Ίδια επεξεργασία, 2022.

ΠΧΠ ή Σχέδιο ΥΑ ΠΧΠ	Εκτός σχεδίου δόμηση και καθεστώς παρεκκλίσεων (για δεύτερη κατοικία)	Σημειακή χωροθέτηση νέων τουριστικών κλινών (αρτιότητα, ρύθμιση, αστέρια κ.λπ.)	Σύνθετα τουριστικά καταλύματα & Οργανωμένοι Υποδοχείς Τουριστικών Δραστηριοτήτων	Επέκταση / αναβάθμιση/ εκσυγχρονισμός υφιστάμενων τουριστικών μονάδων
Ανατολική Μακεδονία – Θράκη	(Υ), (Α), (ΥΣ)	(Υ), (Α), (ΜΣ)	(Μ), (Α), (ΚΣ)	(Υ), (Α), (ΥΣ)
Κεντρική Μακεδονία	(Υ), (Α), (ΥΣ)	(Υ), (Α), (ΥΣ)	(Μ), (Β), (ΥΣ)	(Μ), (Β), (ΜΣ)
Δυτική Μακεδονία	(Μ), (Γ), (ΜΣ)	(ΑΣ)	(Χ), (Γ), (ΜΣ)	(Χ), (Γ), (ΑΣ)
Ήπειρος	(Μ), (Β), (ΥΣ)	(Υ), (Α), (ΥΣ)	(Μ), (Β), (ΜΣ)	(Υ), (Α), (ΥΣ)
Θεσσαλία	(Υ), (Α), (ΥΣ)	(Υ), (Α), (ΥΣ)	(Μ), (Β), (ΥΣ)	(Υ), (Β), (ΥΣ)
Δυτική Ελλάδα	(Μ), (Β), (ΥΣ)	(Υ), (Α), (ΥΣ)	(Χ), (Γ), (ΥΣ)	(Χ), (Γ), (ΚΣ)
Στερεά Ελλάδα	(Χ), (Β), (ΜΣ)	(Υ), (Α), (ΚΣ)	(Μ), (Β), (ΜΣ)	(Μ), (Β), (ΜΣ)
Πελοπόννησος	(Μ), (Β), (ΚΣ)	(Υ), (Α), (ΚΣ)	(Μ), (Β), (ΚΣ)	(Χ), (Γ), (ΜΣ)
Βόρειο Αιγαίο	(Μ), (Β), (ΑΣ)	(Υ), (Α), (ΥΣ)	(Μ), (Β), (ΥΣ)	(Μ), (Β), (ΚΣ)
Ιόνιοι Νήσοι	(Υ), (Α), (ΚΣ)	(Μ), (Β), (ΜΣ)	(Υ), (Α), (ΚΣ)	(Μ), (Β), (ΜΣ)
Κρήτη	(Χ), (Γ), (ΜΣ)	(Υ), (Α), (ΚΣ)	(Χ), (Γ), (ΜΣ)	(Υ), (Α), (ΚΣ)
Νότιο Αιγαίο	(Μ), (Β), (ΜΣ)	(Υ), (Α), (ΥΣ)	(Υ), (Α), (ΜΣ)	(Μ), (Α), (ΜΣ)
<b>Κανονιστική Πυκνότητα:</b> Χαμηλή (Χ), Μέτρια (Μ), Υψηλή (Υ) <b>Δεσμευτικότητα:</b> (Α), (Β), (Γ) σύμφωνα με Πίνακα 1 (Κατηγορίες Δεσμευτικότητας) <b>Σαφήνεια :</b> Ασαφής (ΑΣ), Μετρίως Σαφής (ΜΣ), Καλή Σαφήνεια (ΚΣ), Υψηλής Σαφήνειας (ΥΣ)				

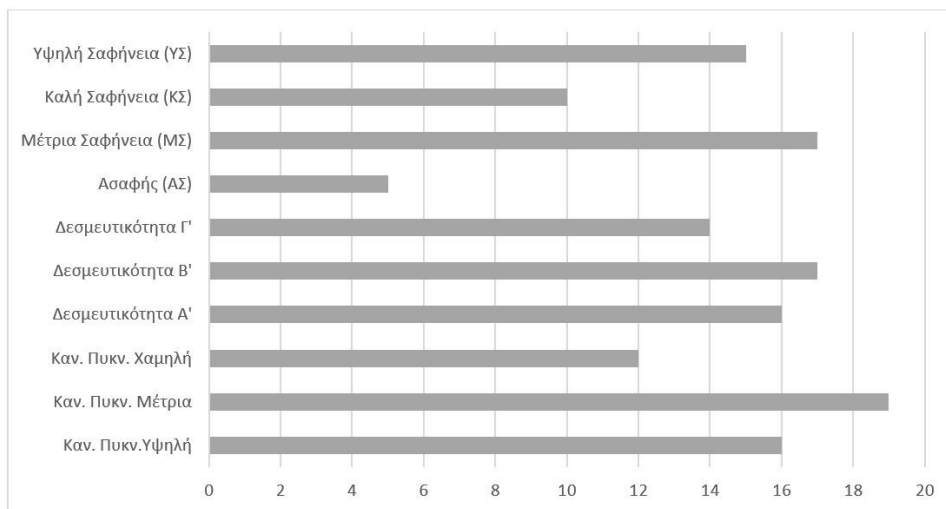
## **5. Η αντιμετώπιση της τουριστικής επιχειρηματικότητας μέσα από τα ΠΧΠ: συνολική αξιολόγηση, συμπεράσματα**

Από τη συγκριτική αξιολόγηση των δώδεκα ΠΧΠ και σχεδίων ΥΑ ΠΧΠ προέκυψε ότι η πλειονότητα δεν ακολουθεί κοινή μεθοδολογία κατηγοριοποίησης των χωρικών ενότητων τουριστικού ενδιαφέροντος, αλλά και ότι αποκλίνει σε μικρότερη ή μεγαλύτερη έκταση και βαθμό από το χωρικό καθεστώς για την τουριστική επιχειρηματικότητα του ΕΧΠΤ/13. Τα παραπάνω δεδομένα καθιστούν πολύ δύσκολη τη συνολική εξέταση των κατευθύνσεων χωρικής ανάπτυξης του τουρισμού στην επικράτεια, αλλά κυρίως την εξαγωγή συνεκτικής πολιτικής για την τουριστική ανάπτυξη, δημιουργώντας συνθήκες σύγχυσης στις υπηρεσίες που θα κληθούν να εφαρμόσουν τις σχετικές διατάξεις, αλλά και στους ενδιαφερόμενους επιχειρηματίες. Επιπλέον, προκύπτει ότι ο χωρικός σχεδιασμός δεν έχει καταφέρει να εξασφαλίσει συνθήκες συνέχειας, ασφάλειας και δικαίου, που αποτελούν αναγκαίες προϋποθέσεις για την υγιή τουριστική επιχειρηματικότητα. Εξετάζοντας και συγκρίνοντας συνολικά τα χαρακτηριστικά των κατευθύνσεων των ΠΧΠ (Σχήμα 1) διαπιστώθηκε ότι το μεγαλύτερο μέρος των κατευθύνσεων χαρακτηρίζονται από μέτρια κανονιστική πυκνότητα, μέτρια σαφήνεια και δεσμευτικότητα τύπου (B), χαρακτηριστικά που δημιουργούν περιθώρια νομικής αμφισβήτησης και ανασφάλειας δικαίου.

Προτείνεται να προσδιοριστεί/νομοθετηθεί η μορφή και το επίπεδο δεσμευτικότητας των προβλέψεων που περιέχουν τα θεσμοθετημένα Χωροταξικά Πλαίσια —και στην προκειμένη περίπτωση εκείνα του περιφερειακού επιπέδου—, μιας και, όπως αναφέραμε, η σημασία του χωροταξικού επιπέδου σχεδιασμού είναι καθοριστική. Η νομοθέτηση αυτή θα μπορούσε να λάβει ενδεικτικά τις εξής δύο μορφές:

- α. να αποσαφηνιστεί ποιες από τις προβλέψεις των Χωροταξικών Πλαισίων είναι δεσμευτικές τόσο έναντι της Διοίκησης, όσο και έναντι των πολιτών,
- β. να αποσαφηνιστεί ποιες από τις προβλέψεις των χωροταξικών πλαισίων που δεσμεύουν τη διοίκηση τη δεσμεύουν σε σχέση με τη θεσμοθέτηση του υποκείμενου σχεδιασμού, και ποιες τη δεσμεύουν και πώς αναφορικά με την έκδοση εξατομικευμένων αδειοδοτήσεων.

**Σχήμα 1.** Συγκριτική αξιολόγηση των διατάξεων των δώδεκα ΠΧΠ ως προς την κανονιστική πυκνότητα, τη δεσμευτικότητα και τη σαφήνεια των διατάξεων Πηγή: Ιδία επεξεργασία.



Όσον αφορά τις προβλέψεις για την εκτός σχεδίου δόμηση, διαπιστώθηκε ότι ο χωρικός σχεδιασμός περιφερειακού επιπέδου έχει διαμορφώσει μια αρκετά συνεκτική κατεύθυνση για τον σταδιακό περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης γενικά, αλλά και ειδικότερα, σε κρίσιμες περιοχές. Προωθείται η θέσπιση μεγαλύτερων αρτιοτήτων σε ευαίσθητες κατηγορίες χώρου (παράκτιες εκτάσεις, γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας, κ.λπ.), όχι μόνο για τη χρήση του τουρισμού αλλά και για τη δεύτερη κατοικία, τη βιοτεχνία–βιομηχανία αλλά και τη γενική κατοικία. Σε ό,τι αφορά τη σημειακή χωροθέτηση νέων τουριστικών κλινών (αρτιότητα, ρύθμιση, αστέρια κ.λπ.), από τη συγκριτική ανάλυση διαπιστώθηκε ότι μια ομάδα ΠΧΠ ακολουθεί τις κατευθύνσεις για αρτιότερες που θέτει το ΕΧΠΤ/13, και σε κάποια σημεία οι κατευθύνσεις αυτές εξειδικεύονται (κατευθύνσεις δεσμευτικές με απόλυτη κανονιστικότητα), ενώ τα υπόλοιπα ΠΧΠ παραπέμπουν στον καθορισμό αρτιοτήτων και λοιπών όρων στον υποκείμενο σχεδιασμό. Δημιουργούνται, λοιπόν, περιφέρειες δύο ταχυτήτων σε ό,τι αφορά τις προβλέψεις για τη χωροθέτηση νέων κλινών. Συμπεραίνεται, επίσης, ότι ο περιφερειακός χωρικός σχεδιασμός εστιάζεται στη ρύθμιση της νέας ξενοδοχειακής κλίνης, ενώ δεν φαίνεται να έχει στο σύνολό του σαφή άποψη για θέματα, όπως είναι οι επεκτάσεις και η αναβάθμιση των υφιστάμενων εγκαταστάσεων, που είναι κομβικής σημασίας για το ώριμο στην πλειονότητα των καταλυμάτων δυναμικό της χώρας. Από την εξέταση του περιεχόμενου των ΠΧΠ προκύπτουν σημαντικές διαφοροποιήσεις στον τρόπο που αντιμετωπίζονται τα χωρικά εργαλεία για τις μεγάλες τουριστικές αναπτύξεις (ΣΤΚ και ΟΥΤΔ), οι οποίες κυμαίνονται από την ευρεία υιοθέτηση έως τον ακραίο περιορισμό. Επιπλέον, προκύπτει ότι τα ΠΧΠ σε σημαντικό βαθμό δεν έχουν συγκεκριμένη άποψη για

τη χρήση αυτών των χωρικών εργαλείων. Συμπερασματικά, ο περιφερειακός σχεδιασμός δεν φαίνεται να έχει διαμορφώσει κοινή και συνεκτική πολιτική για τις σημαντικές σε κλίμακα τουριστικές επενδύσεις.

## 6. Επίλογος

Ο ελληνικός τουρισμός, παρά το γεγονός ότι αναπτύχθηκε σε μεγάλο βαθμό στο περιθώριο του χωροταξικού σχεδιασμού αξιοποιώντας τη νομοθεσία της εκτός σχεδίου δόμησης, αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους κλάδους της ελληνικής οικονομίας και αναμένεται η τάση αυτή να ενισχυθεί μελλοντικά. Η υιοθέτηση ενός επιστημονικά ολοκληρωμένου χωροταξικού σχεδιασμού ο οποίος θα προσφέρει ένα επιχειρησιακό πλαίσιο αναφοράς για την αναζήτηση συμπληρωματικότητας και συνέργειας στις επιμέρους τομεακές πολιτικές αλλά και για διευθέτηση των ενδεχόμενων συγκρούσεων ως προς τη χρήση των φυσικών και πολιτιστικών πόρων και ιδίως τις χρήσεις γης αποτελεί θεμέλιο λίθο για την ορθολογική ανάπτυξη της τουριστικής δραστηριότητας (Κοκκώσης, 2015).

Η οργάνωση, επομένως, της τουριστικής δραστηριότητας μέσω του χωροταξικού σχεδιασμού αποτελεί μονόδρομο, αφού επιτρέπει επενδυτική ασφάλεια αναδεικνύοντας παράλληλα τη χώρα σε έναν ώριμο και ασφαλή τουριστικό προορισμό.

Ο χωροταξικός σχεδιασμός αποτελεί ένα συγκροτημένο σύστημα δράσεων, είναι αναπόσπαστο στοιχείο της αναπτυξιακής πολιτικής και, υπό αυτό το πρίσμα, δεν νοείται αναπτυξιακή πολιτική χωρίς χωρική διάσταση ούτε χωροταξία ανεξάρτητα από μια πολιτική για την ανάπτυξη. Η χωροταξία προσθέτει τη διάσταση μιας συγκροτημένης μακροχρόνιας προσέγγισης της πολιτικής ανάπτυξης του τουρισμού στον χώρο. Κεντρικό στοιχείο είναι ο σχεδιασμός, δηλαδή η δομημένη συγκρότηση δράσεων με μακροχρόνια στόχευση ακολουθώντας τις βασικές αρχές του δημοκρατικού προγραμματισμού, δηλαδή την ανάλυση των προβλημάτων/δυνατοτήτων, την υιοθέτηση στόχων και επιδιώξεων για τον τουρισμό, τη διαμόρφωση στρατηγικής και συστήματος παρακολούθησης και αξιολόγησης, ώστε να διασφαλίζεται η αποτελεσματικότητα και η προσαρμογή στην εξέλιξη του προγράμματος.

Η σημασία του χωροταξικού σχεδιασμού σε περιφερειακό επίπεδο είναι καθοριστική, αφού τα ΠΧΠ αποτελούν ιδιαίτερης σημασίας χωροταξικά εργαλεία, διότι στοχεύουν στο στρατηγικό σχεδιασμό του περιφερειακού χώρου στο πλαίσιο μιας ενιαίας πολιτικής ικανής να αποτελέσει τη βάση, αφενός για την εξασφάλιση της εσωτερικής συνοχής και συμπληρωματικότητας των πολιτικών παρεμβάσεων, αφετέρου για τη μεγαλύτερη δυνατή αποτελεσματικότητα των εκτελούμενων έργων και προγραμμάτων με αναπτυξιακό χαρακτήρα.

Προκειμένου να προκύψει ένας αποτελεσματικός και βιώσιμος χωροταξικός σχεδιασμός, επιβάλλεται να αντιμετωπισθούν τα όποια προβλήματα συντονισμού και συνοχής των επιμέρους τομεακών πολιτικών. Πρέπει να εξασφαλίζεται, μέσω των περιφερειακών χωροταξικών πλαισίων, η σύζευξη των χωρικών, τομεακών, περιφερειακών



τομεακών πολιτικών, αλλά και όσων πολιτικών ασκούνται σε τοπικό επίπεδο (Παπαπετρόπουλος, 2008).

Ως εκ τούτου, το περιφερειακό επίπεδο σχεδιασμού αποκτά αυξημένη σημασία, ιδιαίτερη βαρύτητα στην αναπτυξιακή πολιτική. Η σχέση, όμως, των ΠΧΠ με τον αναπτυξιακό προγραμματισμό φαίνεται να παραμένει ετεροβαρής, στο μέτρο που αυτός απλώς «λαμβάνεται υπόψη».

Το παρόν άρθρο είχε στόχο να διερευνήσει την αντιμετώπιση της τουριστικής επιχειρηματικότητας μέσα από το σύστημα χωρικού σχεδιασμού που εφαρμόζεται στην Ελλάδα σήμερα. Για τον σκοπό αυτό εφαρμόστηκε μια σύνθετη μεθοδολογία με ποσοτικές και ποιοτικές μεταβλητές. Από την έρευνά μας προκύπτει ότι το πλαίσιο χωρικού σχεδιασμού που παράγεται στην Ελλάδα σε περιφερειακό επίπεδο διατηρεί σε σημαντικό βαθμό χαρακτηριστικά που λειτουργούν αρνητικά για την τουριστική επιχειρηματικότητα, ενώ διαπιστώνεται έλλειψη συνεκτικής πολιτικής για την τουριστική ανάπτυξη και τουριστική επιχειρηματικότητα.

Διαπιστώνεται επίσης ότι η τυπολογία των ΕΧΠΤ διαφοροποιείται σε μεγαλύτερο ή μικρότερο βαθμό από τα ΠΧΠ, ενώ καταγράφεται διαφορετική στόχευση, γεωγραφική διαφοροποίηση και, συχνά, μια διαφορετική οριοθέτηση διάφορων περιοχών του χώρου. Προς αποφυγή δυσλειτουργιών και ασαφειών, κρίνεται σκόπιμη η χρήση ευρύτερων στρατηγικών ζωνών τουριστικής χωρικής πολιτικής και η θεματική εξειδίκευση των τουριστικών δραστηριοτήτων σε αυτές.

Τέλος, παρατηρήθηκε ότι η δομή των ΠΧΠ —όπως προκύπτει από τις προδιαγραφές των μελετών— είναι ιδιαίτερα σύνθετη, με αρκετές επαναλήψεις, γεγονός που δεν διευκολύνει την αποκρυστάλλωση καθαρών κατευθύνσεων και, ως εκ τούτου, απαιτείται η απλοποίηση της δομής των ΠΧΠ και, κατ' επέκταση, των προδιαγραφών τους.

Θέματα όπως η κανονιστική πυκνότητα, η σαφήνεια και η δεσμευτικότητα των διατάξεων των ΠΧΠ, για τα οποία έγινε εκτενής αναφορά, αποτελούν στοιχεία τα οποία εάν δεν προσδιοριστούν με ευκρίνεια θα εξακολουθούν να δημιουργούν περιθώρια νομικής αμφισβήτησης και ανασφάλειας δικαίου.

Τέλος, απαιτείται επίσης ουσιαστική διαβούλευση και συνεργασία μεταξύ αρμόδιων υπουργείων (Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Υπουργείο Τουρισμού, Υπουργείο Ανάπτυξης) και εμπλεκόμενων φορέων (ΞΕΕ, ΣΕΤΕ, ΠΟΞ κ.λπ.) για τα σημεία που προκύπτουν οι μεγαλύτερες αποκλίσεις. Τα ζητήματα αυτά, όπως προέκυψε από την ανάλυσή μας, είναι το χωρικό πλαίσιο για τη δημιουργία μεγάλων επενδύσεων και το πλαίσιο σημειακής χωροθέτησης των νέων τουριστικών κλινών. Ειδικότερα για το δεύτερο, η εμπειρία έχει δείξει ότι η εφαρμογή αυστηρών περιορισμών στα τυπικά καταλύματα σε περιοχές με τουριστική δυναμική αυξάνει μεσοπρόθεσμα τις άτυπες μορφές τουριστικής δόμησης και κατά συνέπεια έχει τα αντίθετα από τα προσδοκώμενα αποτελέσματα για τη ρύθμιση της τουριστικής ανάπτυξης και τη βιώσιμη διαχείριση των προορισμών.

## Βιβλιογραφία

### Ελληνόγλωσση

- Βασενχόβεν, Λ. (2011) «Ο χωρικός σχεδιασμός σε μια εποχή αναταράξεων: είναι ουτοπική η συναίνεση και η συμμετοχή;» Ημερίδα: *Διδάγματα από την εφαρμογή του χωρικού σχεδιασμού στην Ελλάδα και μαθήματα για το μέλλον*. Εθνικό Κέντρο Περιβάλλοντος και Αειφόρου Ανάπτυξης.
- Γιαννακούρου, Γ. (1999) «Το θεσμικό πλαίσιο σχεδιασμού των πόλεων στην Ελλάδα: ιστορικές μεταμορφώσεις και σύγχρονα αιτήματα». Στο Δ. Οικονόμου & Γ. Πετράκος (επιμ.) *Η ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων*. Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας – Gutenberg, 457-480.
- Γιαννακούρου, Γ. & Καυκαλάς, Γ. (2014) «Επανεξετάζοντας τη χωροταξία σε περίοδο κρίσης: αναγκαιότητα, περιεχόμενο και προϋποθέσεις της μεταρρύθμισης». Στο Μ. Μασουράκης & Χ. Γκόρτσος (επιμ.) *Ανταγωνιστικότητα για ανάπτυξη: προτάσεις πολιτικής*. Αθήνα: Ελληνική Ένωση Τραπεζών, 511-522.
- Γουργιώτης, Α. & Τσιλιμίγκας, Γ. (2016) «Μια νέα προσέγγιση για το χωροταξικό σχεδιασμό στην Ελλάδα». *Αειχώρος*, 26, 103-122.
- Εθνική Τράπεζα της Ελλάδας (2014) *Κλαδική μελέτη: χρήσεις γης και τουρισμός*. Αθήνα: ΕΤΕ.
- ΙΤΕΠ – Ινστιτούτο Τουριστικών Ερευνών & Προβλέψεων (2018) *Εξελίξεις στα βασικά μεγέθη της ελληνικής ξενοδοχειακής αγοράς το 2017*. Αθήνα: ΙΤΕΠ.
- Καραδήμου-Γερολύμπου, Α. (1987) «Μεταρρυθμιστικές αντιλήψεις στην οργάνωση των αστικών χώρων». *Σύγχρονα Θέματα*, 39, 55-60.
- Καρύδης, Δ. (2006) *Τα επτά βιβλία της πολεοδομίας*. Αθήνα: Παπασωτηρίου.
- Κοκκώσης, Χ. (2015) *Μελέτη για τον τουρισμό και τον χωροταξικό σχεδιασμό*. Αθήνα: ΙΝΣΕΤΕ.
- Λάππα, Κ. & Χαλάλης, Α. (2019) *Σχέσεις και χαρακτηριστικά των εργαλείων χωρικού σχεδιασμού: οι περιπτώσεις των Περιφερειών Στερεάς Ελλάδας, Θεσσαλίας & Κ. Μακεδονίας*. Διπλωματική εργασία. Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας.
- Οικονόμου, Δ. (2000) «Σύστημα χωρικού σχεδιασμού: η ελληνική πραγματικότητα και η διεθνής εμπειρία». *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών*, 101 (101-102), 3-57.
- Οικονόμου, Δ. (2004) «Αστική αναγέννηση και πολεοδομικές αναπλάσεις». *Τεχνικά*

Χρονικά. 3, 1-10.

- Οικονόμου, Δ. & Συνεργάτες (2013) *Αξιολόγηση, αναθεώρηση και εξειδίκευση του Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας*.
- Παπαπετρόπουλος, Α. (2008) *Δίκαιο & πολιτική του χωροταξικού σχεδιασμού*. Αθήνα: Εκδόσεις Σάκκουλα.
- Σαραντάκου, Ε. (2010) *Ώριμοι τουριστικοί προορισμοί: Εξέλιξη και δυνατότητες μετάβασης σε ένα βιώσιμο μοντέλο θερινού-πολιτιστικού τουρισμού: Η ελληνική περίπτωση*. Διδακτορική διατριβή. Σχολή Αρχιτεκτόνων, ΕΜΠ.
- Σαραντάκου, Ε. & Τσάρτας, Π. (2017) «Αναπτυξιακές διαστάσεις του θεσμικού πλαισίου αδειοδότησης των τουριστικών εγκαταστάσεων που διαμορφώθηκε την περίοδο 2010-2015». Στο Α. Κουτσουράδης & Δ. Λαγός (επιμ.) *Οικονομικές και νομικές παράμετροι του ελληνικού τουρισμού*. Αθήνα: Σάκκουλα, 335-347.
- ΣΕΒ – Σύνδεσμος Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών (2015) *Εθνικό σύστημα χωρικού σχεδιασμού από τη σκοπιά της επιχειρηματικότητας*. Αθήνα: ΣΕΒ.
- Στεφανή, Φ. (2018) «Οι κλαδικές και χωρικές προτεραιότητες της στρατηγικής έξυπνης εξειδίκευσης (RIS) των περιφερειών της χώρας 2014-2020». Στο Α. Δέφνερ, Π. Σκάγιαννης, Π. Ροδακινιάς & Ε. Ψαθά (επιμ.) *Σύγχρονοι προβληματισμοί για την πολεοδομία, τη χωροταξία και την ανάπτυξη: μια συλλογή κειμένων από το 5ο Πανελλήνιο Συνέδριο Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης*. Βόλος: ΤΧΜΠΠΑ, 972-984.
- Στεφανή, Φ. (2021) *Ο ρόλος του περιφερειακού χωροταξικού σχεδιασμού στον ελληνικό χώρο: Αποτίμηση προκλήσεις και προοπτικές*. Διδακτορική διατριβή. Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας.
- Χαϊνταρλής, Μ. (2017), *Τα νομικά χωρικά εργαλεία στρατηγικού χαρακτήρα - θεωρία και πράξη*, Αθήνα: Νομική Βιβλιοθήκη.
- Χαραλαμπίδου, Β. (2016), “Θεσμικό πλαίσιο και Πολιτικές του Χωρικού Σχεδιασμού”, Διπλωματική εργασία στο Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης της Πολυτεχνικής Σχολής του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, Βόλος.

## Ξενογλώσση

- Adams, D. & Tiesdell, S. (2010) “Planners as market actors: rethinking state-market relations in land and property”. *Planning Theory & Practice*, 11 (2), 187-207.
- Allmendinger, P. & Haughton, G. (2013) “The evolution and trajectories of English spatial governance: ‘neoliberal’ episodes in planning”. *Planning Practice & Research*, 28 (1), 6-26.
- Anon (2000) *TERRA: an experimental laboratory in spatial planning*. Luxembourg: Office for Official Publications of the European Communities.
- Bristow, G. (2010) “Resilient regions: re-‘place’ing regional competitiveness”. *Cambridge Journal of Regions, Economy and Society*, 3, 153-67.
- Chettiparamb, A. & Thomas, H. (2012) “Tourism and spatial planning”. *Journal of Policy Research in Tourism, Leisure and Events*, 4 (3), 215-220.
- Costa, C., Panyik, E. & Buhalis, D. (2014) *European tourism planning and organization systems: The EU member states*. Bristol: Channel View Publications.
- Costa, C. (2019) "Tourism planning: a perspective paper". *Tourism Review*, 75 (1), 198-202.
- Dredge, D. & Jenkins, J. (2011) *Stories of practice: tourism policy and planning*. Farnham: Ashgate.
- ESPON/COMPASS (2018) *Comparative analysis of territorial governance and spatial planning systems in Europe*. Final report.
- Hayllar, B., Griffin, T. & Edwards, D. (2008) *City spaces – tourist places: urban tourism precincts*. Oxford: Butterworth-Heinemann.
- King, B. & Pearlman, M. (2009) “Planning for tourism at local and regional levels: Principles, practices and possibilities”. In T. Jamal & M. Robinson (eds.) *The Sage handbook of tourism studies*. London: Sage, 416-431.
- Mason, P. (2019) *Tourism impacts, planning and management*. 3rd ed. New York: Routledge.

- Sarantakou, E. & Tsartas, P. (2015) “A critical approach to the new framework for creating tourism investment during the current period of economic crisis 2010-2014”. *Special Issues of Financial Developments*, 26, 46-56.
- Sarantakou, E. (2017) “Spatial planning and tourism development: the case of Greece”. *Journal of Regional Socio-Economic Issues*, 7, 59-69.
- Sarantakou, E. & Terkenli, T. (2019) “Non-institutionalized forms of tourism accommodation and overtourism impacts on the landscape: the case of Santorini, Greece”. *Tourism Planning & Development*, 16 (4), 411-433.
- Stefani, F. & Gourgiotis, A. (2019) “Research and innovation strategies for smart specialisation (RIS3) and regional spatial plans: key factors for the development of resilient regions”. In *Proceedings of the International Conference on changing cities IV Spatial, Design, Landscape & Socio-economic Dimensions, Chania*. Volos: University of Thessaly, Department of Planning and Regional Development, 1040-1055.
- Waterhout, B., Othengrafen, F. & Sykes, O. (2013) “Neo-liberalization processes and spatial planning in France, Germany, and the Netherlands: an exploration”. *Planning Practice & Research*, 28 (1), 141-159.

Γουργιώτης Ανέστης  
ΤΜΧΠΠΑ, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
email: [gourgiotis@uth.gr](mailto:gourgiotis@uth.gr)

Σαραντάκου Ευθυμία  
Τμήμα Διοίκησης Τουρισμού, Πανεπιστήμιο Δυτικής Αττικής  
email: [esarantakou@uniwa.gr](mailto:esarantakou@uniwa.gr)

Στεφανή Φωτεινή  
Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας  
email: [efistefani@gmail.com](mailto:efistefani@gmail.com)

Χαϊνταρλής Μάριος  
ΤΜΧΠΠΑ, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
email: [marioshaidarlis@uth.gr](mailto:marioshaidarlis@uth.gr)



### **ΣΥΝΤΑΚΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ**

Δημήτρης Καλλιώρας  
Ευάγγελος Ασπρογέρακας  
Νικόλαος Γαβανάς  
Ανέστης Γουργιώτης  
Νικόλαος Τριανταφυλλόπουλος

### **ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΣΥΝΤΑΞΗΣ**

Ελένη Ανδρικοπούλου - Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης  
Πασχάλης Αρβανιτίδης - Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
Παναγιώτης Αρτελάρης - Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο  
Σοφία Αυγερινού-Κολώνια - Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο  
Αθηνά Βιτοπούλου - Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης  
Γιώργος Βλόντζος - Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
Νικολός Βογιαζίδης - Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
Γεωργία Γεμενετζή - Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
Ηλίας Γεωργαντάς - Πανεπιστήμιο Κρήτης  
Αθηνά Γιαννακού - Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης  
Σπύρος Γκολφινόπουλος - Πανεπιστήμιο Αιγαίου  
Άσπα Γοσποδίνη - Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
Δημήτρης Γούσιος - Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
Παύλος-Μαρίνος Δελλαδέτσιμας - Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο  
Αλέξης Δέφνερ - Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
Δέσποινα Διμέλλη - Πολυτεχνείο Κρήτης  
Ασπασία Ευθυμιάδου - Ελληνικός Γεωργικός Οργανισμός «Δήμητρα»  
Μιχάλης Ζουμπουλάκης - Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
Ελισάβετ Θωίδου - Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης  
Γιώργος Κανδύλης - Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών  
Νικόλαος-Γεώργιος Καραχάλης - Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
Κώστας Καρτάλης - Εθνικό και Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών  
Γρηγόρης Καυκαλάς - Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης  
Ειρήνη Κλαμπατσέα - Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο  
Χάρης Κοκκώσης - Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
Παναγιώτης Κοσμόπουλος - Δημοκρίτειο Πανεπιστήμιο Θράκης  
Βύρων Κοτζαμάνης - Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
Χρήστος Κουσιδώνης - Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
Αλέξανδρος-Φαίδων Λαγόπουλος - Ακαδημία Αθηνών & Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης  
Κώστας Λαλένης - Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Λόης Λαμπριανίδης - Πανεπιστήμιο Μακεδονίας  
Λίλα Λεοντίδου - Ελληνικό Ανοικτό Πανεπιστήμιο  
Παύλος Λουκάκης - Πάντειο Πανεπιστήμιο  
Θωμάς Μαλούτας - Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο  
Δημήτρης Μέλισσας - Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο  
Αγγελική Μενεγάκη - Γεωπονικό Πανεπιστήμιο Αθηνών  
Θεόδωρος Μεταξάς - Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
Κώστας Μπαγινέτας - Αποκεντρωμένη Διοίκηση Θεσσαλίας - Στερεάς Ελλάδος  
Νίκος Μπάτης - Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
Ηλίας Μπεριάτος - Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
Κώστας Μωραΐτης - Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο  
Σπύρος Νιαβής - Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
Μαρί-Νοέλ Ντυκέν - Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
Δημήτρης Οικονόμου - Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
Απόστολος Παπαγιαννάκης - Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης  
Κωνσταντίνος Περάκης - Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
Γιώργος Πετράκος - Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
Μάγδα Πιτσιάβα-Λατινοπούλου - Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης  
Σεραφείμ Πολύζος - Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
Αντώνης Ροβολής - Πάντειο Πανεπιστήμιο  
Νίκος Σαμαράς - Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
Άρης Σαπουνάκης - Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
Κώστας Σερράος - Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο  
Παντολέων (Παντελής) Σκάγιαννης - Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
Σοφία Σκορδίλη - Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο  
Νίκος Σουλιώτης - Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών  
Δημήτρης Σταθάκης - Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
Αναστασία Τασοπούλου - Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
Πάρις Τσάρτας - Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο  
Γιώργος Τσιλιμιγκας - Πανεπιστήμιο Αιγαίου  
Δημήτρης Τσιώτας - Γεωπονικό Πανεπιστήμιο Αθηνών  
Δημήτρης Φουτάκης - Διεθνές Πανεπιστήμιο  
Γιώργος Φωτόπουλος - Πανεπιστήμιο Πελοποννήσου  
Μάριος Χαϊνταρλής - Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
Όλγα Χριστοπούλου - Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
Μανώλης Χριστοφάκης - Πανεπιστήμιο Αιγαίου  
Γιάννης Ψυχάρης - Πάντειο Πανεπιστήμιο



## Περιεχόμενα

ΤΕΥΧΟΣ  
ISSUE

35

ΕΤΟΣ  
YEAR

2022

- Πρέζα Ελισάβετ, Ασπρογέρακας Ενάγγελος** 5  
Η ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη στο πλαίσιο της πολιτικής συνοχής 2014-2020: η περίπτωση της Ελλάδας
- Γουργιώτης Ανέστης, Σαραντάκου Ευθυμία, Στεφανή Φωτεινή, Χαϊνταρλής Μάριος** 42  
Χωρικός σχεδιασμός και τουριστική επιχειρηματικότητα: η περίπτωση των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων
- Ασπρογέρακας Ενάγγελος** 73  
Ιεραρχία και αρχή της δεσμευτικότητας στο ελληνικό σύστημα χωρικού σχεδιασμού
- Ντάφλου Αικατερίνη** 95  
Κοινωνική πολιτική και κοινωνική καινοτομία: ο χώρος ως βάση για την κοινωνική καινοτομία
- Λινάκη Ελένη, Σερράος Κωνσταντίνος** 122  
Πρόταση δημιουργίας ενός πολυκριτηριακού συστήματος καταγραφής και αξιολόγησης των υλικών και άυλων πολιτιστικών πόρων ενός τόπου: η περίπτωση της Άνω Σύρου

ISSN: 1109-5008  
e-ISSN: 2944-9847  
www.aeihoros.gr