

ΕΡΓΟΔΟΤΗΣ:

**WHITE MULBERRY DEVELOPMENT I.K.E.**

ΕΡΓΟ:

**ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ  
(Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.)**

ΘΕΣΗ ΕΡΓΟΥ:

**Καλαφάτης, Δ.Κ. Άνω Μεράς, Δ. Μυκόνου, Π.Ε. Μυκόνου, Π. Ν. Αιγαίου**

ΜΕΛΕΤΗ:

**ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ**

ΟΜΑΔΑ ΕΡΓΟΥ:

Πολεοδομική Μελέτη Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

**GIMISIS + ASSOCIATES PLANNING CONSULTANTS**

Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων  
(Σ.Μ.Π.Ε.)

**ΓΕΩΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ Ι.Κ.Ε.**

Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας

**ΓΕΩΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ Ι.Κ.Ε.**

Μελέτη Προσωρινής Οριοθέτησης Υδατορέματος

**ΓΕΩΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ Ι.Κ.Ε.**

Νομική Υποστήριξη

**ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ Σ. ΓΕΩΡΓΙΑΔΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ**

Μελέτη Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας

**GIMISIS + ASSOCIATES PLANNING CONSULTANTS**

Μελέτη Τοπίου

**LIVINGSCAPES MATHIOUDAKIS + ASSOCIATES**

Μελέτη Ενδεικτικού Σχεδίου Γενικής Διάταξης  
(Masterplan)

**GIMISIS + ASSOCIATES PLANNING CONSULTANTS**

Μελέτη Ογκομέτρησης Αποθέσεων (εντός ακινήτου)

**ΓΕΩΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ Ι.Κ.Ε.**

Τοπογραφικές Εργασίες

**ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ (AKSM)**

Μελέτη Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων

**Σ. ΕΥΣΤΑΘΙΑΔΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ**

**ΣΥΓΚΟΙΝΩΝΙΑΚΕΣ ΛΥΣΕΙΣ**

Αρχική Μελέτη Masterplan

**DESIGN TM**

ΚΛΕΙΔΑ:



ΠΕΡΙΧΟΜΕΝΟ:

ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ

ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ:

**Gimisis + Associates**

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ:

Απρίλιος 2023

ΕΚΔΟΣΗ:

ΕΚΔΟΣΗ 2.0

## ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ .....	2
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΩΝ.....	3
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ .....	4
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ .....	4
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ.....	5
ΕΠΙΤΕΛΙΚΗ ΣΥΝΟΨΗ.....	6
<b>1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ – ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ .....</b>	<b>8</b>
<b>2. ΕΝΝΟΙΕΣ ΚΑΙ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ Τ.Φ.Ι.....</b>	<b>15</b>
2.1. Βασικές έννοιες - διακυβεύματα	15
2.2. Πρακτικές εφαρμογής δεικτών για την εκτίμηση της Τ.Φ.Ι.	18
2.3. Έννοια κύκλου ζωής τουριστικών περιοχών	20
2.4. Αναγκαιότητα ολοκληρωμένης διαχείρισης μέσω της Τ.Φ.Ι.	23
2.5. Μεθοδολογία εκτίμησης της Τ.Φ.Ι.	25
<b>3. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΜΥΚΟΝΟΥ.....</b>	<b>28</b>
3.1. Διαχρονική εξέλιξη του Δ. Μυκόνου υπό το πρίσμα της Φ.Ι.	28
3.2. Στατιστικά στοιχεία για την διαχρονική εξέλιξη και την υφιστάμενη κατάσταση τουρισμού	30
3.3. Διακυβεύματα στην παρούσα συγκυρία	35
3.4. Συμπεράσματα	36
<b>4. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ Τ.Φ.Ι. Δ.Κ. ΑΝΩ ΜΕΡΑΣ ΚΑΙ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ .....</b>	<b>38</b>
4.1. Καθορισμός δεικτών υπολογισμού Τ.Φ.Ι.	38
4.2. Στοιχεία βάσης	41
4.2.1. Επίσημα στατιστικά στοιχεία	42
4.2.2. Ξενοδοχειακό Δυναμικό – Υφιστάμενες Μονάδες	45
4.2.3. Ξενοδοχειακό Δυναμικό – Επικείμενες επενδύσεις και επιδιωκόμενη επένδυση	46
4.3. Υπολογισμός δεικτών Τ.Φ.Ι.	49
4.4. Υπολογισμός περιβαλλοντικών δεικτών	52
4.4.1. Υδατικές καταναλώσεις και τουριστικές δραστηριότητες	52
4.4.2. Παραγωγή στερεών απορριμμάτων και τουριστικές δραστηριότητες	55
4.4.3. Κατανάλωση Ηλεκτρικής Ενέργειας και τουριστικές δραστηριότητες	56
4.5. Χωρική κατανομή ξενοδοχειακών μονάδων Μυκόνου	58
4.6. Συγκριτική Αξιολόγηση Δεικτών Τ.Φ.Ι. και συμπεράσματα	63
<b>5. ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΣΗ ΤΗΣ Τ.Φ.Ι. ΓΙΑ ΤΟ ΕΡΓΟ.....</b>	<b>67</b>
5.1. Εισαγωγικές παρατηρήσεις	67
5.2. Ειδικός χαρακτήρας του υπό εξέταση έργου (Σ.Τ.Κ.) και συσχέτιση με τη Φ.Ι.	68
5.3. Διακυβεύματα και βέλτιστες πρακτικές έργου	70
5.4. Συμβολή στην δημιουργία νέου παραδείγματος	78
<b>6. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ .....</b>	<b>79</b>
<b>7. ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ .....</b>	<b>85</b>

## ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ

## ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΩΝ

Α.Δ.Μ.Η.Ε.	Ανεξάρτητος Διαχειριστής Μεταφοράς Ηλεκτρικής Ενέργειας
Α.Π.Ε.	Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας
Απόφ.	Απόφαση
Α.Σ.Α.	Ανακύκλωση Στερεών Αποβλήτων
Γ.Π.Σ.	Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
Δ.	Δήμος
Δ.Ε.Σ.Ε.	Διυπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων
Δ.Κ.	Δημοτική Κοινότητα
Δ.Σ.	Δημοτικό Συμβούλιο
ΕΕ	Ευρωπαϊκή Επιτροπή
ΕΛ.ΣΤΑΤ.	Ελληνική Στατιστική Αρχή
Ε.Ο.Τ.	Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού
Ε.Π.Σ.	Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο
Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.	Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίου Ακινήτου
Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.	Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης
Ζ.Ο.Ε.	Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου
ΙΝ.Σ.Ε.Τ.Ε.	Ινστιτούτο του Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων
Κ.Σ.Δ.	Κεντρικό Συμβούλιο Διοίκησης
Μ.τ.Σ.	Μετάφραση του Συγγραφέα (της παρούσης μελέτης)
Π.	Περιφέρεια
Π.Δ.	Προεδρικό Διάταγμα
Π.Π.Χ.Σ.Α.Α.	Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης
ν.	Νόμος
ν.δ.	Νομοθετικό Διάταγμα
Ξ.Ε.Ε.	Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος
Σ.τ.Ε.	Συμβούλιο της Επικρατείας
Σ.Μ.Π.Ε.	Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων
Τ.Φ.Ι.	Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα
υ.α.	Υπουργική Απόφαση
Υ.Π.ΕΝ	Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας
ΥΠ.ΕΘ.Ο.	Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας
Υπ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.	Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων
υπογρ.τ.συγγρ.	Υπογράμμιση των συγγραφέων της παρούσης
ΦΕΚ	Φύλλο Εφημερίδας της Κυβερνήσεως
Φ.Ι.	Φέρουσα Ικανότητα
Φ.Ι.Τ.Α.	Φέρουσα Ικανότητα Τουριστικής Ανάπτυξης
ETIS	European Tourism Indicator System
WTO (/ UNWTO)	World Tourism Organization

## ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ

## ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ

ΕΙΚΟΝΑ 1: Θέση Επενδυτικού Σχεδίου .....	9
ΕΙΚΟΝΑ 2: Το διάγραμμα της «υποθετικής εξέλιξης μιας τουριστικής περιοχής», σύμφωνα με τον Richard W. Butler (2006) .....	23
ΕΙΚΟΝΑ 3: Απόδοση της αστικοποιημένης γης της Μυκόνου που σχετίζεται με τον τουρισμό εν συγκρίσει με τη συνολικά αστικοποιημένη γη βάσει των δεδομένων του Corine (Coastal Zones) για το έτος 2018. ....	51
ΕΙΚΟΝΑ 4: Χωρική Κατανομή υφιστάμενων και επικείμενων ξενοδοχειακών μονάδων του Δ. Μυκόνου .....	61

## ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ

ΠΙΝΑΚΑΣ 1: Διαχρονική εξέλιξη αριθμού κλινών ξενοδοχειακών μονάδων 1991-2021 στον Δ. Μυκόνου .....	30
ΠΙΝΑΚΑΣ 2: Διαχρονική εξέλιξη των διανυκτερεύσεων στο Δ. Μυκόνου (2005-2020) .....	31
ΠΙΝΑΚΑΣ 3: Ποσοστό (%) πληρότητας κλινών στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου πλην camping για τον Δ. Μυκόνου .....	34
ΠΙΝΑΚΑΣ 4: Δείκτης ποιότητας ξενοδοχείων (γενικός δείκτης ικανοποίησης, GRI) Μυκόνου, Σαντορίνης και άλλων διεθνών προορισμών υψηλής δαπάνης .....	34
ΠΙΝΑΚΑΣ 5: Διαχρονική εξέλιξη πληθυσμού Π. Ν. Αιγαίου, Π.Ε. και Δ. Μυκόνου, Δ.Κ. Μυκονίων-Άνω Μεράς (1991-2021), Δ. Θήρας και έκταση σε τ.χλμ. ....	43
ΠΙΝΑΚΑΣ 6: Αφίξεις και διανυκτερεύσεις στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου (πλην camping) κατά Περιφερειακή Ενότητα και Δήμο για το έτος 2019– Διανυκτερεύσεις .....	44
ΠΙΝΑΚΑΣ 7: Κτίρια αποκλειστικής και μικτής χρήσης ανά Περιφέρεια, Περιφερειακή Ενότητα, Δήμο και Δημοτική Κοινότητα (2011) .....	45
ΠΙΝΑΚΑΣ 8: Στοιχεία σχετικά με το ξενοδοχειακό δυναμικό της π. Ν. Αιγαίου, της Π.Ε. Μυκόνου, ων Δ. Μυκόνου και Θήρας και των Δ.Κ. Μυκονίων και Άνω Μεράς, για το έτος 2021 .....	46
ΠΙΝΑΚΑΣ 9: Αναμενόμενες επενδύσεις στο Δ. Μυκόνου και στοιχεία για το ξενοδοχειακό δυναμικό που συνυπολογίζονται στους δείκτες .....	47
ΠΙΝΑΚΑΣ 10: Δείκτες για την εκτίμηση της Τ.Φ.Ι. στις Δ.Κ. Άνω Μεράς και Μυκονίων, στον Δ. Μυκόνου, στην Π. Ν. Αιγαίου (χωρίς και με την επιδιωκόμενη επένδυση) καθώς και στον Δ. Θήρας. Με χρώμα υπογραμμίζονται τα στοιχεία που σχολιάζονται στις παρακάτω ενότητες και στα τελικά συμπεράσματα .....	49
ΠΙΝΑΚΑΣ 11: Συνολική κατανάλωση νερού στο Δ. Μυκόνου και κατανάλωση νερού που σχετίζεται με τις τουριστικές δραστηριότητες για τα έτη 2016 και 2017. ....	53
ΠΙΝΑΚΑΣ 12: Μηνιαία Διακύμανση Ανακύκλωσης Στερεών Αποβλήτων (Α.Σ.Α.) για το Δ. Μυκόνου (2014) .....	56
ΠΙΝΑΚΑΣ 13: Μηνιαία Διακύμανση Κατανάλωσης Ηλεκτρικής Ενέργειας στο Δ. Μυκόνου .....	57
ΠΙΝΑΚΑΣ 14: Κατανομή ξενοδοχειακών μονάδων ανά αστέρι, εντός θεσμοθετημένων ορίων οικισμών και ζωνών της Ζ.Ο.Ε. όπου επιτρέπεται η χρήση τουρισμός-αναψυχή και εκτός θεσμοθετημένων ζωνών. ....	60

---

**ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ**


---

ΠΙΝΑΚΑΣ 15: Πρακτικές της επιδιωκόμενης επένδυσης σε αντιπαραβολή με τις συνήθεις επιπτώσεις στα νησιά από την τουριστική δραστηριότητα ..... 71

## ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 1: Διαχρονική εξέλιξη αριθμού κλινών ξενοδοχειακών μονάδων 1991-2021 στον Δ. Μυκόνου .....	30
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2: Διαχρονική εξέλιξη των διανυκτερεύσεων στο Δ. Μυκόνου (2005-2020) .....	31
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3: Κίνηση επιβατών εσωτερικού 1994-2021 (Αεροδρόμιο Δ. Μυκόνου).....	32
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4: Κίνηση επιβατών εξωτερικού 1994-2021 (Αεροδρόμιο Δ. Μυκόνου) .....	32
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5: Στοιχεία προσφοράς τουριστικού κλάδου Δ. Μυκόνου – Αριθμός ξενοδοχείων ανά κατηγορία αστέρων.....	33
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 6: Μηνιαία διακύμανση κατανάλωσης νερού για τα έτη 2016 και 2017.....	52

## ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ

## ΕΠΙΤΕΛΙΚΗ ΣΥΝΟΨΗ

- Το αντικείμενο και δη ο βαθμός εμβάθυνσης της εν λόγω μελέτης Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας δεν είναι συνήθη για επενδύσεις. Πρόκειται για επιλογή των μελετητών και του επενδυτή προκειμένου να διερευνηθούν οι δυνατότητες και τα κριτήρια τουριστικής ανάπτυξης του τμήματος αυτού της νήσου (Άνω Μερά) και να εξακριβωθεί ότι οι πρακτικές της επιδιωκόμενης επένδυσης συνάδουν με τις δυνατότητες αυτές.
- Η νήσος Μύκονος αν και εμφανίζει εικόνα κορεσμού ήδη από τη δεκαετία του '90, εντούτοις τα δεδομένα δείχνουν διαρκή ποσοτική και κυρίως ποιοτική μεγέθυνση του τουριστικού κλάδου.
- Η επιδιωκόμενη επένδυση αφορά στην ανάπτυξη του πρώτου και μοναδικού σχεδιαζόμενου έως και σήμερα Σ.Τ.Κ. στο νησί της Μυκόνου και αναμένεται να αποτελέσει ενδεχομένως την «απάντηση» σε μία κρίσιμη συγκυρία, όπου η νήσος καλείται να γίνει πιο «εκλεκτική» αναζητώντας ένα νέο βιώσιμο μοντέλο ανάπτυξης, αίροντας την άκριτη και άνευ όρων μεγέθυνση. Το έργο μπορεί να αποτελέσει υπόδειγμα ολοκληρωμένου σχεδιασμού στο ανεκμετάλλευτο τμήμα της νήσου, ανεβάζοντας τον πήχη για το τουριστικό προϊόν της χώρας.
- Από την εφαρμογή των δεικτών, συνάγεται ότι ο Δ. Μυκόνου παρουσιάζει υψηλό βαθμό τουριστικής εξειδίκευσης και η ξενοδοχειακή ανάπτυξη εντός των ορίων του δεν είναι υπερβολική/εντατική. Επιπλέον, με την τρέχουσα εκπόνηση του Ε.Π.Σ., η νήσος και ειδικά η Δ.Κ. Άνω Μεράς θα έχει χαμηλότερο ρυθμό εξάντλησης της Τ.Φ.Ι. από αυτόν που παρατηρείται σήμερα, σύμφωνα με την επικρατούσα τάση ανάπτυξης και ανοικοδόμησης της περιοχής.
- Σε επίπεδο Δήμου, παρατηρείται το φαινόμενο της πίεσης στα υφιστάμενα δίκτυα που σχετίζονται με τους πόρους της νήσου ιδίως κατά τους θερινούς μήνες αιχμής της τουριστικής κίνησης. Συνεπώς κάθε νέα επένδυση στη νήσο οφείλει να μεριμνά ιδιαίτερα για την εξασφάλιση και ορθή διαχείριση των υδάτων, της ενέργειας και των απορριμμάτων.
- Εντοπίζονται σημαντικές διαφορές μεταξύ των δύο Δημοτικών Κοινοτήτων – Άνω Μεράς και Μυκονίων:
  - i. Η πλειονότητα των ξενοδοχειακών μονάδων (88,3%) -συμπεριλαμβανομένων επικείμενων επενδύσεων- εντοπίζεται στη Δ.Κ. Μυκονίων, ενώ στη Δ.Κ. Άνω Μεράς χωροθετείται μόλις το 11,7%. Μετά την υλοποίηση της επιδιωκόμενης επένδυσης τα εν λόγω ποσοστά μεταβάλλονται ελάχιστα (87,5% και 12,5% αντίστοιχα).
  - ii. Αντίστοιχη ανισομέρεια στην κατανομή διαπιστώνεται και στην περίπτωση των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης, η πλειονότητα των οποίων εντοπίζεται στη Δ.Κ. Μυκονίων και κυρίως στην Χώρα και πέριξ των ακτών.
  - iii. Στη Δ.Κ. Μυκονίων εμφανίζεται έντονη χωρική συγκέντρωση ξενοδοχειακών μονάδων, ενώ στη Δ.Κ. Άνω Μεράς δεν παρατηρούνται έντονες πυκνώσεις ξενοδοχειακών μονάδων.
  - iv. Για τη Δ.Κ. Άνω Μεράς διαπιστώνεται τάση ανάπτυξης ποιοτικών καταλυμάτων (υψηλή αναλογία μονάδων 5\* ως προς το σύνολό τους) και, συνεπώς, ανακύπτουν δυνατότητες προώθησης ενός διαφοροποιημένου, αναβαθμισμένου μοντέλου τουριστικού προϊόντος με έμφαση στις εναλλακτικές μορφές τουρισμού.
- Προκύπτει ότι περίπου το 1/3 (31.3%) των ξενοδοχειακών μονάδων βρίσκεται εκτός εγκεκριμένων ορίων οικισμών καθώς και ζωνών της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου όπου επιτρέπεται η χρήση του

**ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ**

---

τουρισμού (2.1α.1 και 2.3α.11). Αντίθετα, η επιδιωκόμενη επένδυση εντάσσεται στην «μπλε» ζώνη της Ζ.Ο.Ε. (τουρισμός-αναψυχή), εναρμονιζόμενη με τις υπερκείμενες κατευθύνσεις του σχεδιασμού της νήσου ως προς τις επιτρεπόμενες χρήσεις, ιδίως δε, εναρμονιζόμενη με το όραμα των μελετητών της Ζ.Ο.Ε. για χωροθέτηση της τουριστικής δραστηριότητας με τρόπο περιβαλλοντικά ήπιο στο νότιο/κεντρικό τμήμα της νήσου.

➤ Ο ειδικός χαρακτήρας του προτεινόμενου έργου (Σ.Τ.Κ.) έχει εξ ορισμού στοιχεία που διαφοροποιούν τις επιδράσεις στη φέρουσα ικανότητα του τόπου, όπως η καλύτερη οργάνωση του χώρου σε μεγάλη κλίμακα -κρίσιμο ζήτημα σε μία περιοχή χωρίς πολεοδομική συνοχή- με οργανωμένο κοινό σύστημα υποδομών. Περαιτέρω, οι σχετικά χαμηλές πυκνότητες των εν λόγω καταλυμάτων -και δη του επιδιωκόμενου (0,90 κλίνες/ στρέμμα)- προσφέρουν τη δυνατότητα καλύτερης διάταξης της δόμησης στο χώρο και διάσπασης των όγκων, με αποτέλεσμα την καλύτερη προσαρμογή στο τοπίο.

➤ Πέραν των ανωτέρω, η επιδιωκόμενη επένδυση φαίνεται να προχωρά σε έναν πιο ουσιαστικό διάλογο με τα κύρια ζητήματα που άπτονται της Φ.Ι., δίνοντας έμφαση στην εξασφάλιση και στην ορθή διαχείριση των πόρων και εφαρμόζοντας βέλτιστες πρακτικές για την αντιμετώπιση των συνήθων φυσικο-οικολογικών, κοινωνικο-δημογραφικών και πολιτικο-οικονομικών επιπτώσεων.

➤ Συμπεραίνεται ότι το επιδιωκόμενο έργο, μεριμνώντας για την επίδραση στη Τ.Φ.Ι. του τόπου, μπορεί να αποτελέσει υπόδειγμα για μια βιώσιμη και ανθεκτική τουριστική ανάπτυξη στο ανεκμετάλλευτο ανατολικό τμήμα της νήσου, αλλά και για άλλες αντίστοιχες ανεπτυγμένες περιοχές, αφενός δίνοντας το έναυσμα για βελτίωση των υπαρχόντων ξενοδοχειακών συνόλων και αφετέρου αποτελώντας πρότυπο για τα επόμενα που θα προταθούν στη νήσο αλλά και ευρύτερα στην Π. Νοτίου Αιγαίου.

# 1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ – ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ

Η παρούσα μελέτη αφορά στην προτεινόμενη χωρική ανάπτυξη με Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.) με την ονομασία «ΜΥΚΟΝΟΣ RESORT», του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία «White Mulberry Development ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και τον διακριτικό τίτλο «White Mulberry Development I.K.E.», συνολικής εκτάσεως 218.971,96 τ.μ. (Εφεξής: «Έκταση»), που βρίσκεται στη Δημοτική Κοινότητα (Δ.Κ.) Άνω Μεράς, του Δήμου (Δ.) Μυκόνου, της Περιφερειακής Ενότητας (Π.Ε.) Μυκόνου, της Περιφέρειας (Π.) Νοτίου Αιγαίου.

Η περιοχή επέμβασης στην οποία εντάσσεται η σχεδιαζόμενη επένδυση, αφορά σε έκταση που βρίσκεται στην εκτός Εγκεκριμένων Ρυμοτομικών Σχεδίων (Ε.Ρ.Σ.) και ορίων οικισμών προϋφιστάμενων της ισχύος του ν.δ. 17.7.1293 ή κάτω των 2.000 κατοίκων ή προϋφιστάμενων του ν.δ. 17.7.1923 (Α' 228/16.8.1923) και εντός της Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) Μυκόνου<sup>1</sup>, και ειδικότερα στη θέση «Καλαφάτης» του νοτίου τμήματος της νήσου Μυκόνου, όπως φαίνεται στην Εικόνα 1.

Ως βασικός χωρικός προορισμός της ως άνω ανάπτυξης καθορίζεται η χρήση «Τουρισμός – Αναψυχή», στο πλαίσιο της οποίας προβλέπεται να αναπτυχθεί Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα (Σ.Τ.Κ.) συνολικής δυναμικότητας 196 κλινών, το οποίο θα περιλαμβάνει δύο ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις 5\*, Τουριστικές Επιπλωμένες Κατοικίες (Τ.Ε.Κ.), συνεδριακό κέντρο ως Ειδική Τουριστική Υποδομή (Ε.Τ.Υ.), κέντρο ευεξίας (SPA), εγκαταστάσεις εστίασης, αθλητικές εγκαταστάσεις, εμπορικές εγκαταστάσεις, πεδίο προσγείωσης και συνοδά έργα υποδομής (εγκαταστάσεις ύδρευσης, άρδευσης - αποχέτευσης, εσωτερικής οδοποιίας κ.λπ.).

**Αντικείμενο** της παρούσης αποτελεί η διερεύνηση των δυνατοτήτων τουριστικής ανάπτυξης της νήσου Μυκόνου μέσω της εκτίμησης της Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας (εφεξής Τ.Φ.Ι.). Η εκτίμηση της Τ.Φ.Ι. **εστιάζεται χωρικά στην γεωγραφική περιοχή της Δ.Κ. Άνω Μεράς** διερευνώντας τα όρια της «τουριστικής αντοχής» της περιοχής και των επιπτώσεων της τουριστικής ανάπτυξης στο φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον.

<sup>1</sup> Συγκεκριμένα, βάσει του από Νοεμβρίου 2020 του Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού (Α.Τ.Μ.) Αλεξάνδρου Καρδιτσά, το ακίνητο εμπίπτει στη ζώνη (2.1α.1)5 της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου, όπου επιτρέπονται οι «τουριστικές εγκαταστάσεις Α και ΑΑ κατηγορίας».



## ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ

ΕΙΚΟΝΑ 1: Θέση Επενδυτικού Σχεδίου



ΠΗΓΗ: Μελέτη Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., §1.1. (World Imagery - Ιδία επεξεργασία)

**Σκοπός** της παρούσης είναι αρχικά η αποτίμηση της «τουριστικής αντοχής» της Δ.Κ. Άνω Μεράς του Δ. Μυκόνου πριν και ιδίως μετά την υλοποίηση της επιδιωκόμενης επένδυσης. Επιπλέον, έχοντας υπ' όψιν τις ενδείξεις από την ανωτέρω διερεύνηση, επιδιώκεται η κατανόηση των κύριων προβλημάτων της περιοχής που προκύπτουν από την τουριστική ανάπτυξη και ο προβληματισμός πάνω στα ζητήματα που θα προκύψουν με απώτερο στόχο την κατά το δυνατό αποτελεσματικότερη λήψη μέτρων κατά το σχεδιασμό της επένδυσης.

Ως προς την **αναγκαιότητα διερεύνησης για την Τ.Φ.Ι.**, αυτή κρίθηκε από την ομάδα των μελετητών αναπόσπαστο κομμάτι μιας ορθής επιστημονικά τεκμηρίωσης σχετικά με τη δυνατότητα του χώρου να υποδεχτεί την προτεινόμενη επένδυση, για τους κάτωθι λόγους:

## ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ

I. Αρχικά, πρόκειται για μία επένδυση μεγάλου βεληνεκούς που χωροθετείται στη Μύκονο, έναν τόπο στον οποίο κυριαρχεί διαχρονικά η τουριστική δραστηριότητα<sup>2</sup>. Το 1986, με την υπ' αριθμ. 2647/ΥΠΕΘΟ/538866/ΕΙΔ.135/ΕΟΤ<sup>3</sup> (Β' 797/10.11.1986) υπουργική απόφαση (υ.α.) «*Μέτρα για την ελεγχόμενη τουριστική ανάπτυξη και την αναβάθμιση της τουριστικής προσφοράς των περιοχών της χώρας. Καθορισμός περιοχών Ελέγχου Τουριστικής Ανάπτυξης*», η περιοχή εντός ορίων Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δ. Μυκόνου, δηλαδή η Χώρα της Μυκόνου, χαρακτηριζόταν ως Κορεσμένη Τουριστικά Περιοχή, ενώ το υπόλοιπο τμήμα του Δ. Μυκόνου εντασσόταν στις Περιοχές Ελέγχου Τουριστικής Ανάπτυξης<sup>4</sup>. Στο δε ισχύον Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου (Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Ν. Αιγαίου) (Β' 1487/10.10.2003) η Μύκονος κατατάσσεται στην Ομάδα ΙΙΙ που αφορά σε «*νησιά με σημαντική τουριστική δραστηριότητα σε Περιφερειακό, Εθνικό και Κοινοτικό επίπεδο, με αυξανόμενες περιβαλλοντικές πιέσεις, πληθυσμιακή αύξηση και συγκέντρωση, με άμεση ανάγκη ελέγχου του είδους της ανάπτυξής τους [...]*» (άρθ. 3, παρ. Β.1). Η ένταξη της νήσου στην Ομάδα ΙΙΙ παραμένει ίδια και στην μελέτη για την «Αξιολόγηση, αναθεώρηση και εξειδίκευση του Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού & Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ – Φάση Β - Στάδιο Β2» (2021, σ. 56).

II. Για λόγους εναρμόνισης με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου χωρικού σχεδιασμού. Σύμφωνα με τις κατευθυντήριες επιλογές της μελέτης για το νέο Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Ν. Αιγαίου, Φάση Β - Στάδιο Β1 (2020, σ.45) «**Ο προσδιορισμός: της Φέρουσας Ικανότητας (Φ.Ι.) του χώρου, οριζόμενης ως συνιστώσας των αλληλεπιδράσεων και αλληλεξαρτήσεων του περιβαλλοντικού, οικονομικού και κοινωνικού χώρου και της χωρητικότητας, οριζόμενης ως το μέγεθος χρήσης του χώρου το οποίο διασφαλίζει ελκυστικότητα και άνεση, αποτελεί βασικό εργαλείο του σχεδιασμού, πρωτίστως, για την αποφυγή σοβαρών και μη ανατάξιμων συνεπειών (υποβάθμιση ή/και εξάντληση πόρων) σε μακροπρόθεσμο ορίζοντα, αλλά και για τη διασφάλιση υψηλού επιπέδου ποιότητας ζωής και τουριστικών πόρων / υπηρεσιών οι οποίες συνεπάγονται αύξηση οικονομικού και κοινωνικού οφέλους με μείωση περιβαλλοντικού κόστους.**» [υπογρ. τ. συγγρ.]. Αρχή η οποία διατυπώνεται και στο εν ισχύ Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Ν. Αιγαίου (2003) ως εξής: «*Για την επίτευξη*

<sup>2</sup> Το ζήτημα της Τ.Φ.Ι. για τη νήσο απασχολεί την επιστημονική κοινότητα ήδη από τη δεκαετία του 1990. Ενδεικτικά αναφέρεται το έργο των Κοκκώση και Παρπαίρη: (1992) «Environment and Tourism Issues: Preservation of Local Identity and Growth Management, Case Study Mykonos», Culture, Culture, Environment and Regional Development, Dora Konsola (eds), Regional Development Institute, Athens. \_ (1993) «Ερευνα της φέρουσας ικανότητας για Τουριστική Ανάπτυξη στη Μύκονο: Προβλήματα – Προοπτικές», 10<sup>ο</sup> Εθνικό Συνέδριο RSA, Ανάβυσσος.

<sup>3</sup> Η εν λόγω υ.α. έχει καταργηθεί με την υπ' αριθμ. 15200/5.8.2016 υ.α. (Β' 2877/9.9.2016).

<sup>4</sup> Οι «Περιοχές Ελέγχου Τουριστικής Ανάπτυξης» αφορούν σε: «α) ζώνες με ανεπτυγμένη τουριστική υποδομή και έντονη ζήτηση, β) ζώνες με ανεπτυγμένη τουριστική υποδομή, ευαίσθητο φυσικό και δομημένο περιβάλλον και έντονη ζήτηση και γ) ζώνες με ανεπτυγμένη τουριστική ανωδομή και χαμηλή πληρότητα. [...] Τμήματα των Περιοχών Ελέγχου Τουριστικής Ανάπτυξης χαρακτηρίζονται ως «Κορεσμένες Τουριστικά Περιοχές».

## ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ

των στόχων αυτών (σ.σ. των στόχων που θέτει το Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α. για την ολοκληρωμένη διαχείριση των νήσων) υιοθετούνται οι κατωτέρω αρχές: [...] **Ο σχεδιασμός των δραστηριοτήτων και των αντίστοιχων έργων ή των έργων υποδομής θα πρέπει να σέβεται τη φέρουσα ικανότητα των φυσικών οικοσυστημάτων και πόρων.** Ως φέρουσα ικανότητα μπορεί να ορισθεί η συνιστώσα των αλληλεπιδράσεων και αλληλεξαρτήσεων του περιβαλλοντικού, κοινωνικού και οικονομικού χώρου, και προσδιορίζεται από το βέλτιστο επίπεδο των συνιστωσών της.» [υπογρ. τ. συγγρ.] (άρθ. 3, ενότ. Γ.1)

III. Για λόγους εναρμόνισης με τη θέση του Συμβουλίου της Επικρατείας (Σ.τ.Ε.) περί της συνταγματικά κατοχυρωμένης προστασίας του χαρακτήρα των νησιών, ως ευαίσθητων οικοσυστημάτων με αυτοτελώς προστατευτέο αντικείμενο το φυσικό τους περιβάλλον (πρβλ. Σ.τ.Ε. 1588/1999, 3406/2001, 3628/2009 κ.ά.). Η «ευθραυστότητα» των μικρών νησιών εκφράζεται ενδεικτικά στη σκέψη (σκ.) 3 του Π.Ε. 1588/1999 (τμημ. Ε'): «Μεταξύ των ευπαθών οικοσυστημάτων περιλαμβάνονται και οι ακαί και οι μικραί νήσοι. Οι τελευταίες χαρακτηρίζονται ιδίως από την προέχουσα ιδιότητά των ως απομονωμένων οικοσυστημάτων με ηυξημένη ή μοναδική βιοποικιλότητα, μέγα ανάπτυγμα ακτών εν σχέσει προς την έκτασίν των, [...] εις τρόπον ώστε να αποτελούν «μικροκόσμους» με αυτοτέλειαν και ενότητα αλλά και προδήλως εύθραυστον ισορροπίαν. [...] Ένεκα της τοιαύτης ευπάθειας των, οι μικραί νήσοι αποσταθεροποιούνται ευκόλως από εξωγενείς παρεμβάσεις η δε ανάγκη προστασίας και επιβιώσεως των αποτελεί φροντίδα και αυτού έτι του Διεθνούς Δικαίου του Περιβάλλοντος.» [...] Οι μικραί νήσοι πρέπει να προσδιορίζουν και να παρακολουθούν την φέρουσα ικανότητά των [...] και να καταρτίζουν μακροπρόθεσμα και μεσοπρόθεσμα σχέδια βιώσιμου αναπτύξεως, τα οποία δίδουν έμφασιν εις την πολλαπλήν χρήσιν των εγχώριων πόρων των και να ενσωματώνουν την προστασίαν του περιβάλλοντος εις τον οικονομικόν σχεδιασμόν. [...]». Επίσης, όπως πάγια κρίνεται, η ανάπτυξη δεν θα πρέπει να αλλοιώνει τον χαρακτήρα και να θίγει την Φ.Ι. των ευαίσθητων νησιωτικών οικοσυστημάτων. Όπως ενδεικτικά εκφράζεται στο Π.Ε. 87/2020 (τμημ. Ε'): «Ο θεμελιώδης κανόνας της βιώσιμης ανάπτυξης ισχύει, κατά μείζονα λόγο, για τα ευαίσθητα οικοσυστήματα, όπως τα μικρά νησιά που χαρακτηρίζονται από την ενότητα και τη λιτή συμμετρία του τοπίου τους, καθώς και τη στενή αλληλεξάρτηση ανθρωπογενών συστημάτων (δημογραφικού, πολιτιστικού, κοινωνικοοικονομικού κ.λπ.) και φυσικού περιβάλλοντος, με συνέπεια να είναι ιδιαίτερα ευάλωτα σε εξωγενείς επεμβάσεις (πρβλ. ΣτΕ 2805/1997 σκ. 5), και των οποίων η ανάπτυξη, οικιστική, τουριστική και, γενικώς, οικονομική, πρέπει να συνδέεται με τη διατήρηση του χαρακτήρα τους, ιδίως δε του ανθρωπογενούς και φυσικού περιβάλλοντος, και να μην παραβιάζει την φέρουσα ικανότητά τους ως παραδοσιακών ανθρωπογενών συστημάτων και ευαίσθητων οικοσυστημάτων (πρβλ. ΣτΕ 413/2005-414/2005 σκ. 8, κ.ά.). Ουσιώδης όρος για την προστασία των μικρών νησιών είναι τα ειδικά χωροταξικά σχέδια, τα οποία, δεδομένου ότι τα νησιά είναι δεκτικά μόνο ήπιας ανάπτυξης, πρέπει να προβλέπουν και να διατάσσουν στο χώρο του νησιού μόνο εκείνες τις μορφές ανάπτυξης που είναι συμβατές με την αρχή της διατήρησης αμείωτου του πολιτιστικού και

## ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ

φυσικού κεφαλαίου του.». Ειδικά για τις περιπτώσεις των ιδιαίτερων κυκλαδίτικων νησιών, σύμφωνα με τη σχετική εισήγηση της νυν Προέδρου της Ελληνικής Δημοκρατίας και πρώην Προέδρου του Συμβουλίου της Επικρατείας, Α. Σακελλαροπούλου (2015)<sup>5</sup>, «*ιδιαίτερα για τα μικρά νησιά και τις Κυκλάδες (σ.σ. το Ε' Τμήμα του Σ.τ.Ε.) τόνισε την προέχουσα ιδιότητά τους ως απομονωμένων οικοσυστημάτων με σημαντική βιοποικιλότητα και μεγάλο ανάπτυγμα ακτών, με χαρακτηριστικό την ενότητα και τη λιτή συμμετρία του τοπίου τους, τα οποία, ως εκ τούτου, έχουν εύθραυστη ισορροπία και αποσταθεροποιούνται εύκολα από εξωγενείς παρεμβάσεις. Η αρχική νομολογία επικαλείται και τις διατάξεις της Agenda '21 για τη βιώσιμη ανάπτυξη των μικρών νησιών, που είναι οικολογικά ευπαθή και έχουν περιορισμένες επιλογές ανάπτυξης, πρέπει δε να παρακολουθούν τη φέρουσα ικανότητά τους και να καταρτίζουν σχέδια βιώσιμης ανάπτυξης.*» [υπογρ. τ. συγγρ.] (Σακελλαροπούλου, 2015, σ. 2). Η εν λόγω θέση, υπογραμμίζεται και στη Σκέψη 10 της υπ' αριθμ. 1037/2022 Απόφαση του Σ.τ.Ε. (Τμήμα Ε') που αφορά στην ανάπτυξη ενός Σ.Τ.Κ. στην ν. Ίο: «*Ο θεμελιώδης κανόνας της βιώσιμης ανάπτυξης ισχύει, κατά μείζονα λόγο, για την προστασία των ευαίσθητων οικοσυστημάτων, όπως τα μικρά νησιά, των οποίων η οικιστική και εν γένει οικονομική ανάπτυξη πρέπει να συνδέεται με τη διατήρηση του χαρακτήρα τους και του ανθρωπογενούς και φυσικού περιβάλλοντός τους και να μην παραβιάζει τη φέρουσα ικανότητά τους (ΣΤΕ 3920/2010 Ολομ. 387/2014 7μ., 413 – 414/2005).*».

**IV. Λαμβάνεται υπ' όψιν, η σημασία που δίνει το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Υ.Π.ΕΝ.) στη Φ.Ι. της νήσου Μυκόνου.** Η ανακοίνωση περί αναστολής οικοδομικών αδειών<sup>6</sup> για τουριστικά καταλύματα στις εκτός σχεδίου περιοχές της νήσου Μυκόνου και της νήσου Θήρας (Σαντορίνης), «*ενόψει της έναρξης ταχύρρυθμου πολεοδομικού σχεδιασμού [...] μέχρι την έγκριση των Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΕΠΣ)*» αποσκοπεί, όπως χαρακτηριστικά σημειώνεται στο σχετικό Δελτίο Τύπου<sup>7</sup>, στο να τεθούν ξεκάθαροι κανόνες οι οποίοι θα συμβαδίζουν με τη Φ.Ι. των δύο νησιών. Ειδικότερα, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/78051/3424 υ.α. (Δ' 507/28.8.2020) και τις μεταγενέστερες όμοιές της, «*Αναστέλλεται για ένα (1) έτος η χορήγηση οικοδομικών αδειών στις εκτός σχεδίου περιοχές των νήσων Μυκόνου και Θήρας (Ν. Κυκλάδων) για την*

<sup>5</sup> Σακελλαροπούλου Α. (2015), «Η στάση του Συμβουλίου της Επικρατείας και η Φέρουσα Ικανότητα», βλ. βιβλιογραφία στο τέλος της παρούσης

<sup>6</sup> Η αναστολή των οικοδομικών αδειών για τα νησιά της Μυκόνου και Θήρας τέθηκε επί τάπητος στο σχέδιο νόμου «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Περιβαλλοντικής νομοθεσίας» το οποίο αναρτήθηκε προς δημόσια διαβούλευση στις 4.08.2020, εντούτοις η εν λόγω αναστολή θεσμοθετήθηκε με την υ.α. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/78051/3424 (Δ' 507/28.8.2020), παρατάθηκε για ένα έτος με την υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/80325/2125 υ.α. (Δ' 578/7.9.2021) και παρατάθηκε για ένα επιπλέον έτος με την υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/83200/2031 υ.α. (Δ' 500/11.08.2022). Τέλος, με το άρθ. 270 του ν. 5037/2023 (Α' 78/28.03.2023) η αναστολή των Ο.Α. παρατάθηκε εκ νέου έως την έγκριση του Ε.Π.Σ..

<sup>7</sup> Δελτίο Τύπου του Υ.Π.ΕΝ. με τίτλο «Αναστολή χορήγησης οικοδομικών αδειών σε Μύκονο και Σαντορίνη», Αθήνα, 10.08.2020 δημοσιευμένο στον ιστότοπο: <http://www.ypeka.gr/el-gr/Υπουργείο/Γραφείο-Τύπου/Δελτία-Τύπου/ID/828> [Πρόσβαση 24.11.2020]

## ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ

κατασκευή νέων κτιρίων με χρήση «Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις», που περιγράφονται με στοιχείο (15) στην παρ. ΙΙ του άρθρου 1 του π.δ. 59/2018 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (Α' 114).». Από την εν λόγω υ.α. εξαιρούνται<sup>8</sup> οι εγκεκριμένοι οργανωμένοι υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων του άρθρου 1 του ν. 4179/2013<sup>9</sup>, μεταξύ των οποίων και τα Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., όρος που διατηρείται και στο πρόσφατο άρθ. 270 του ν. 5037/2023 (βλ.παρ. 2δ).

Με τις ανωτέρω ρυθμίσεις το Υ.Π.ΕΝ. ουσιαστικά αναγνωρίζει ότι η οικοδομική δραστηριότητα που σχετίζεται με τον τουριστικό κλάδο στις εκτός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχές των δύο νήσων των Κυκλάδων τείνει να θίξει τη χωρητικότητα και την αντοχή των οικοσυστημάτων και των ανθρωπογενών συστημάτων τους, δεδομένου ότι αυτή δεν πραγματοποιείται βάσει ενός υπερκείμενου χωρικού σχεδιασμού με σαφείς όρους και περιορισμούς στη δόμηση.

Σταχυολογώντας την ανωτέρω απόφαση περί αναστολής οικοδομικών αδειών, φαίνεται πως μέχρι την ολοκλήρωση του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ.) για τον Δ. Μυκόνου η σχέση μεταξύ του δομημένου και του αδόμητου χώρου στις εκτός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχές θα παραμείνει σχετικά σταθερή - ως προς την πίεση για νέα τουριστικά καταλύματα, δεδομένου ότι ο περιορισμός δεν ισχύει για κατοικίες. Το δε στοιχείο της εξαιρέσης των Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. από τη σχετική υ.α. υποδεικνύει τα πλεονεκτήματα των «οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων» έναντι των μεμονωμένων τουριστικών καταλυμάτων, που κατά κύριο λόγο έγκεινται στην ενιαία αντιμετώπιση μιας περιοχής μελέτης με κοινές αρχές σχεδιασμού και κοινό σύστημα υποδομών, η οποία υπόκειται σε αυστηρό έλεγχο περιβαλλοντικών επιπτώσεων (π.χ. Σ.Μ.Π.Ε.), με επαγόμενα λειτουργικά, αισθητικά, οικονομικά και περιβαλλοντικά οφέλη.

**V.** Τέλος, ένας «κορεσμένος» τουριστικά τόπος μπορεί να αποτελέσει ανασταλτικό παράγοντα για την ανάπτυξη νέων επενδύσεων και περαιτέρω να θίξει τη

<sup>8</sup> Όπως επί λέξει γράφεται, «2. Της αναστολής εξαιρούνται:

α. οι περιπτώσεις που υπάγονται στις διατάξεις των παρ. 1 και 2 του άρθρου 26 ν. 2831/2000 (Α' 140), όπως ισχύει.  
β. οι περιπτώσεις για τις οποίες έχει χορηγηθεί, έως την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσης, «προέγκριση οικοδομικής άδειας» της παρ. γ του άρθρου 28 ν. 4495/2017 (Α' 167), όπως ισχύει.

γ. οι εγκεκριμένοι οργανωμένοι υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων του άρθρου 1 του ν. 4179/2013.»

<sup>9</sup> Αναλυτικότερα, στο Άρθρο 1 «Οργανωμένοι υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων» του ν. υπ' αριθμ. 4179 «Απλούστευση διαδικασιών για την ενίσχυση της επιχειρηματικότητας στον τουρισμό, αναδιάρθρωση του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού και λοιπές διατάξεις» (ΦΕΚ 175 Α' 8.08.2013) σημειώνεται πως:

«1.α. Ως «οργανωμένος υποδοχέας τουριστικών δραστηριοτήτων» ορίζεται η περιοχή που αναπτύσσεται βάσει ενιαίου σχεδιασμού, προκειμένου να λειτουργήσει κατά κύρια χρήση ως οργανωμένος χώρος ανάπτυξης δραστηριοτήτων τουρισμού-αναψυχής και άλλων συνοδευτικών του τουρισμού, δραστηριοτήτων.

β. Ως «οργανωμένοι υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων» νοούνται ιδίως: [...] εε) Περιοχές, για τις οποίες εκδίδονται Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.) του άρθρου 24 του ν. 3894/2010 (Α' 204) για επενδύσεις στον τομέα του τουρισμού.»

---

**ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ**

---

βιωσιμότητά τους. Σημειώνεται ότι «*Η βέλτιστη φέρουσα ικανότητα (ή βέλτιστη χρησιμοποίηση των τουριστικών περιοχών) πρέπει να εξακριβωθεί προκειμένου ο τουρισμός να είναι βιώσιμος και τα κέρδη από τον τουρισμό να είναι τα μέγιστα σε μακροχρόνια περίοδο. Τα κέρδη είναι βέβαιο πως θα αυξηθούν παράλληλα με την αύξηση του αριθμού των τουριστών. Ωστόσο, εάν ο τουρισμός σε μια περιοχή ξεπεράσει την φέρουσα ικανότητα της, θα προκαλέσει φυσικές, οικολογικές, αισθητικές και κοινωνικές αρνητικές επιπτώσεις. Ως αποτέλεσμα η ελκυστικότητα και η δυνατότητα κερδών της τουριστικής περιοχής θα μειωθούν. Είναι λοιπόν δυνατόν και σε πολλές περιπτώσεις το πιθανότερο ο τουρισμός να καταστρέφει τον τουρισμό.* [...]» (Τσελέντης et al., 2011).

## 2. ΕΝΝΟΙΕΣ ΚΑΙ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ Τ.Φ.Ι.

### 2.1. Βασικές έννοιες - διακυβεύματα

Η έννοια της φέρουσας ικανότητας (εφεξής Φ.Ι.) ενός τόπου υποδηλώνει την πεπερασμένη χωρητικότητα και αντοχή των οικοσυστημάτων και των ανθρωπογενών συστημάτων όσον αφορά στην οικιστική και ιδίως στην τουριστική ανάπτυξη. Κάθε περιοχή έχει ένα ανώτατο όριο ανάπτυξης ούτως ώστε να μην αλλοιώνεται η φυσιογνωμία της, να μην υποβαθμίζεται η ποιότητα ζωής και να μην τίθεται ζήτημα κορεσμού τομέων και αναγκών (Σακελλαροπούλου, 2015, σ.1).

Σύμφωνα με τον Παγκόσμιο Οργανισμό Τουρισμού (UNWTO) ως Τ.Φ.Ι. νοείται «Ο μέγιστος αριθμός ανθρώπων που ενδέχεται να επισκεφτούν έναν τουριστικό προορισμό ταυτόχρονα, δίχως να προκαλούνται δυσμενείς επιπτώσεις στο φυσικό, οικονομικό και κοινωνικό-πολιτιστικό περιβάλλον καθώς επίσης και μη ανεκτή μείωση της ικανοποίησης των επισκεπτών.»<sup>10</sup>. Σε κοινή λογική, ο Buckley<sup>11</sup> προσδιορίζει την έννοια της Τ.Φ.Ι. ως «Το μέγιστο ανεκτό επίπεδο επισκεπτών που μία περιοχή μπορεί να φιλοξενήσει/δεχτεί (accommodate)» (Lazoglou et al., 2019).

Ειδικά για την περίπτωση των νησιών, γράφεται ότι «Οι εκτιμήσεις σχετικά με την Φ.Ι. επικεντρώνονται στη σχέση του τουρισμού με την τοπική κοινωνία και κουλτούρα, στις επιπτώσεις στα τοπικά παραγωγικά συστήματα και την οικονομία των νησιών, στην ποιότητα ζωής καθώς επίσης και στις απαιτήσεις και τις επιπτώσεις σε πόρους όπως το νερό και η ενέργεια, η διαχείριση των αποβλήτων κ.λπ.»<sup>12</sup>. (Environmental Planning Laboratory, 2002, σ. x).

Η Φ.Ι. διακρίνεται σε διάφορες κατηγορίες, ο προσδιορισμός των οποίων αποτελεί αντικείμενο διαλόγου ανάμεσα στα μέλη της διεθνούς επιστημονικής κοινότητας (Λαγός et al., 2015, σ. 61). Σύμφωνα με τη μελέτη του John Swarbrooke με θέμα «Sustainable Tourism Management» (2000 [1999], σ. 29), μελέτη που όπως φαίνεται κι από τον τίτλο

<sup>10</sup> Μ.τ.Σ. από : “The maximum number of people that may visit a tourist destination at the same time, without causing destruction of the physical, economic, and sociocultural environment and an unacceptable decrease in the quality of visitors’ satisfaction”, στο World Tourism Organization (UNWTO), Centre of Expertise Leisure, Tourism & Hospitality, NHTV Breda University of Applied Sciences; and NHL Stenden University of Applied Sciences (2018), ‘Overtourism’? – Understanding and Managing Urban Tourism Growth beyond Perceptions, Executive Summary, UNWTO, Madrid, Διαθέσιμο στο: <https://www.e-unwto.org/doi/epdf/10.18111/9789284420070> [Πρόβαση: 17.11.2020]

<sup>11</sup> Στο Lazoglou et al. (2019) παραπομπή σε: Buckley R. (1999). An ecological perspective on carrying capacity. Annals of Tourism Research, 26 (3), 705–708.

<sup>12</sup> Μ.τ.Σ. από: “Carrying capacity considerations focus on the relationship of tourism with the local society/culture, the effects on local production systems and the economy of the island, quality of life but also the demands and impacts on resources such as water and energy, the management of waste, etc.”

---

**ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ**

---

δίνει έμφαση στο ζήτημα της διαχείρισης των τουριστικών ροών με όρους βιωσιμότητας, υπάρχουν διάφοροι τύποι Φ.Ι., συμπεριλαμβανομένων των εξής:

- I. **Φυσική Φέρουσα Ικανότητα (Physical Capacity):** ο αριθμός των επισκεπτών/τουριστών που μία περιοχή δύναται βάσει των φυσικών της προδιαγραφών να φιλοξενήσει.
- II. **Περιβαλλοντική ή Οικολογική Φέρουσα Ικανότητα (Environmental or Ecological Capacity):** ο αριθμός των τουριστών που μπορεί να φιλοξενηθεί δίχως να προκληθεί ζημιά στο φυσικό περιβάλλον ή το φυσικό οικοσύστημα.
- III. **Οικονομική Φέρουσα Ικανότητα (Economic Capacity):** ο αριθμός των τουριστών που τα μέλη μιας τοπικής κοινωνίας μπορούν να υποδεχτούν προτού αρχίσουν να έρχονται αντιμέτωποι με επακόλουθα οικονομικά προβλήματα, όπως για παράδειγμα οι αυξημένες αξίες γης και το αυξημένο κόστος κατοίκησης.
- IV. **Κοινωνική Φέρουσα Ικανότητα (Social Capacity):** ο μέγιστος αριθμός των ανθρώπων ούτως ώστε να μην προκύψει κοινωνική αναστάτωση (social disruption) ή μη αναστρέψιμες επιπτώσεις στην (σ.σ. άυλη και υλική) πολιτιστική κληρονομιά.
- V. **Αντιληπτική Φέρουσα Ικανότητα (Perceptual Capacity):** ο αριθμός των επισκεπτών που μία περιοχή δύναται να υποδεχτεί προτού η ποιότητα της τουριστικής εμπειρίας ξεκινήσει να επηρεάζεται δυσμενώς.
- VI. **Φέρουσα Ικανότητα Υποδομών (Infrastructure Capacity):** ο αριθμός των τουριστών που μπορούν να φιλοξενηθούν σε μία περιοχή βάσει των διαθέσιμων υποδομών του τουριστικού προορισμού.

Όπως και στον ορισμό που προτείνει ο W.T.O., οι ανωτέρω κατηγορίες επεξηγούνται μέσα από τη χρήση μιας ποσοτικής παραμέτρου, δηλαδή τον «μέγιστο αριθμό τουριστών». **Είναι όμως εφικτό να προσδιοριστεί ένα τέτοιο μέγεθος κατά τρόπο απόλυτο και αντικειμενικό;**

Ο Swarbrooke σημειώνει πως ακόμα και αν μία ομάδα ερευνητών καταφέρει να εκτιμήσει ποσοτικά τα όρια της Φ.Ι., εμφανίζονται δυσκολίες στο να τεθεί σε εφαρμογή μία πολιτική αντίθετης ροής. Επιπλέον, ορισμένες από τις κατηγορίες, όπως η κοινωνική και η αντιληπτική Φ.Ι., αναπόφευκτα προσδιορίζονται βάσει υποκειμενικών κριτηρίων. Παράλληλα, μία καταστροφή/ ζημιά από τουριστικές ροές είναι φαινόμενο προοδευτικό και όχι «ξαφνικό», η αναζήτηση επομένως ενός αριθμού τουριστών που βρίσκονται σε συγκεκριμένο μέρος ταυτόχρονα μάλλον είναι δείκτης ατελέσφορος. Ο συγγραφέας τονίζει επίσης τις γεωγραφικές, οικοσυστημικές, κοινωνικές και οικονομικές διαφοροποιήσεις ανάμεσα στις διάφορες περιοχές, αναδεικνύοντας τη **μοναδικότητα ενός πλαισίου προσδιορισμού Φ.Ι.** Καταλήγει, συνεπώς στο ότι η Φ.Ι. είναι ένα μέγεθος



## ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ

χρήσιμο αλλά η πρακτική εφαρμογή κατευθύνσεων εμπεριέχει προβλήματα<sup>13</sup>, ενώ ταυτόχρονα οι αριθμοί που την προσδιορίζουν δεν μπορεί σε καμία περίπτωση να είναι τετελεσμένοι και μη επανεξετάσιμοι (Swarbrooke, 2000 [1999]: 29).

Στην ίδια κατεύθυνση, σχετικά με τον πλουραλισμό των προτεινόμενων ορισμών, των διαφορετικών παραμέτρων που λαμβάνονται υπ' όψιν αλλά και των αντικειμενικών δυσκολιών για τον προσδιορισμό της Φ.Ι., οι Voulellis και Serraos (2017) σημειώνουν πως η Φ.Ι.:

- I. *Κατανοείται με διαφορετικό τρόπο από τον κάθε μελετητή λόγω της έλλειψης ενός διεθνώς συμφωνημένου ορισμού της έννοιας.*
- II. *Προκειμένου να αξιολογηθεί απαιτείται ένας μεγάλος αριθμός δεδομένων που είναι συχνά αδύνατο να συλλεχθούν.*
- III. *Αφορά μία δυναμική διαδικασία, συνεπώς η εκτίμηση και αξιολόγησή της ενδέχεται να εξαρτάται από την ταχύτητα μεταβολής μίας συγκεκριμένης παραμέτρου.*
- IV. *Βασίζεται στην ερμηνεία ποιοτικών δεδομένων, προσέγγιση η οποία συνεπάγεται υποκειμενικότητα.*

Εντούτοις, οι αντικειμενικές δυσκολίες στον προσδιορισμό της Φ.Ι., δεν μειώνουν τη σημασία που έχει μία τέτοια διερεύνηση. Ακόμα κι αν τα μεγέθη δεν προσδιοριστούν πλήρως, διαπιστώνονται τάσεις για τη νήσο και αναδεικνύονται βασικά ζητήματα. Τελικά, «[...] η έννοια της φέρουσας ικανότητας παραμένει εξαιρετικά χρήσιμη στην επικοινωνία και τον διάλογο για την τουριστική (και όχι μόνο) ανάπτυξη ενός τόπου. **Δίνει την αίσθηση των ορίων που έχει κάθε τόπος, η υπέρβαση των οποίων προκαλεί πολλαπλά προβλήματα και τελικά υπονομεύει και υποβαθμίζει το ίδιο το «κεφάλαιο» και την «επένδυση».**» [υπογρ.τ.συγγρ.] (WWF Ελλάς, 2013, σ. 60-61).

Το γεγονός ότι αφενός η προσέγγιση της υπό ανάλυση έννοιας είναι υποκειμενική και αφετέρου τα χαρακτηριστικά της κάθε περιοχής είναι ιδιαίτερα και απαιτούν ειδικούς χειρισμούς, αναπόφευκτα οδηγεί στην ύπαρξη μίας ποικιλίας μεθόδων εκτίμησης της Τ.Φ.Ι. από την επιστημονική κοινότητα. Οι μέθοδοι αυτές μπορεί να είναι ποιοτικές, ποσοτικές ή συνδυασμός και των δύο (Lazoglou et al., 2020, σ. 132-133).

Προς αντιμετώπιση της εν λόγω ποικιλίας μεθόδων, είναι θετικό το γεγονός ότι στον ν. 4964/2022 (Α'150) «*Διατάξεις για την απλοποίηση της περιβαλλοντικής αδειοδότησης, θέσπιση πλαισίου για την ανάπτυξη των Υπεράκτιων Αιολικών Πάρκων, την αντιμετώπιση της ενεργειακής κρίσης, την προστασία του περιβάλλοντος και λοιπές διατάξεις.*» και

<sup>13</sup> Τα προβλήματα αυτά –προβλήματα μεθοδολογικού περιεχομένου, πολιτικής αδυναμίας να τεθούν όρια στην ανάπτυξη κ.λπ.- έχουν ως αποτέλεσμα οι αντίστοιχες εφαρμογές να είναι λιγοστές σε επίπεδο σχεδιασμού τουριστικής ανάπτυξης (Κοκκώσης, 2000).

## ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ

ειδικότερα στο άρθρο 64 καταγράφεται ο ορισμός της Φέρουσας Ικανότητας και η εξουσιοδοτική διάταξη έκδοσης σχετικών προδιαγραφών/ μεθοδολογίας εκπόνησης σχετικών μελετών. Ειδικότερα:

*«1. Ως Φέρουσα Ικανότητα (ΦΙ) ενός χωρικού συστήματος, νοούνται τα μέγιστα ανεκτά όρια επιβαρύνσεων ή και μεταβολών των συνθηκών που επικρατούν σε αυτό, πέραν των οποίων παύει να υπάρχει ισορροπία ανάμεσα στο φυσικό περιβάλλον, την οικονομία και την κοινωνία που διαβιεί σε αυτό, με αποτέλεσμα να προκαλούνται υπέρμετρες ή μη αναστρέψιμες φθορές στο φυσικό περιβάλλον και να ασκούνται αρνητικές πιέσεις στο ανθρωπογενές περιβάλλον και στην κοινωνία.*

*2. Με προεδρικό διάταγμα, κατόπιν πρότασης του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, προσδιορίζονται η μεθοδολογία για την εκτίμηση της ΦΙ της παρ. 1, οι βασικές παράμετροι που την καθορίζουν ανάλογα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του εξεταζόμενου κάθε φορά χωρικού συστήματος και τα ανεκτά όρια των δεικτών - στόχων των βασικών παραμέτρων της βιώσιμης ανάπτυξής του.».*

## 2.2. Πρακτικές εφαρμογής δεικτών για την εκτίμηση της Τ.Φ.Ι.

Σύμφωνα με την εισήγηση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής σχετικά με το Ευρωπαϊκό Σύστημα Τουριστικών Δεικτών (2013), δεδομένα όπως ο αριθμός αφίξεων επισκεπτών, έρευνες για την απασχόληση και διάφορα στατιστικά στοιχεία, δεν είναι επαρκή -όταν εξετάζονται μεμονωμένα- για την αξιολόγηση του αντίκτυπου που έχει ο τουρισμός σε μία περιοχή και επομένως για τη χάραξη πολιτικής σε τοπικό επίπεδο. (ΕΕ, 2013: 10) Η εφαρμογή και επεξεργασία ενός συνόλου ειδικών δεικτών «*οι οποίοι αποτελούν συνδυασμό γεωγραφικών, τουριστικών και περιβαλλοντικών δεδομένων ποσοτικοποιημένων σε παραμέτρους*», είναι ένα κατάλληλο εργαλείο αναγνώρισης της πραγματικής εικόνας. (Τσελέντης et al., 2011)

Με τον προσδιορισμό των κατάλληλων δεικτών που καλύπτουν ένα ευρύ φάσμα ζητημάτων είναι δυνατόν να παρακολουθούνται αλλαγές που σημειώνονται με την πάροδο του χρόνου και να διαπιστωθούν τάσεις που έχουν παρατηρηθεί από ερευνητές, τοπικούς φορείς και την τοπική κοινωνία, οι οποίες με συμβατικές μεθόδους έρευνας είναι δύσκολο να τεκμηριωθούν. Όπως αναλύεται παρακάτω, η χρήση δεικτών είναι μέθοδος η οποία προτείνεται από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, το ελληνικό θεσμικό πλαίσιο καθώς και την επιστημονική κοινότητα που ασχολείται με τα ζητήματα της τουριστικής ανάπτυξης.

## ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ

Αρχικά, μέσα από το Ευρωπαϊκό Σύστημα Τουριστικών Δεικτών (European Tourism Indicator System - ETIS) προτείνεται μία σειρά από βασικούς και προαιρετικούς δείκτες οι οποίοι σχετίζονται με τέσσερις θεματικές κατηγορίες και συγκεκριμένα: τη διαχείριση προορισμού, την οικονομική αξία, τον κοινωνικό και πολιτιστικό αντίκτυπο και τέλος τον περιβαλλοντικό αντίκτυπο. Αν και οι δείκτες αυτοί εντάσσονται στο ευρύτερο πλαίσιο μιας ολοκληρωμένης προσέγγισης της διαχείρισης προορισμών, είναι βέβαιο πως ορισμένοι εξ αυτών απαντούν και στο ζήτημα της Φ.Ι.<sup>14</sup>

Όσον αφορά το ελληνικό θεσμικό πλαίσιο, στην πλειοψηφία συναφών με την παρούσα περιπτώσεων (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. Αφάντου Ρόδου, Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. Αγίου Ιωάννη Σιθωνίας, Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. Γούρνες Χερσονήσου), η εκτίμηση της Φ.Ι. πραγματοποιείται σύμφωνα με την απόφαση Υπ. ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. 10788/5.3.2004 (Δ' 285/5.3.2004) «Έγκριση πολεοδομικών σταθεροτύπων (standards) και ανώτατα όρια πυκνοτήτων που εφαρμόζονται κατά την εκπόνηση των γενικών πολεοδομικών σχεδίων, των σχεδίων χωρικής και οικιστικής οργάνωσης «ανοικτής πόλης» και των πολεοδομικών μελετών.»<sup>15</sup>. Εναλλακτικά σε άλλες περιπτώσεις, ο έλεγχος της Φ.Ι. γίνεται με βάση την απόφαση του Υπ. ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. 6252/1342/10.03.1999, (Β' 292/1.4.1999) «Προδιαγραφές εκπόνησης Μελετών Γενικών Κατευθύνσεων Περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης». Το σταθερότυπο που χρησιμοποιείται είναι «οι λουόμενοι ανά μέτρο μήκους ακτής».

Επιπλέον, σύμφωνα με το ισχύον Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Ν. Αιγαίου (Β' 1487/10.10.2003) και τη μελέτη για την αναθεώρηση του Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Ν. Αιγαίου (σ.1059) - βασική αρχή της οποίας είναι ο σχεδιασμός δραστηριοτήτων και έργων με σεβασμό στη Φ.Ι. των φυσικών οικοσυστημάτων και πόρων- «για την εκτίμηση της φέρουσας ικανότητας προτείνονται οι εξής κατηγορίες δεικτών: 1. Περιβαλλοντικοί δείκτες (διαθέσιμος φυσικός υποδοχέας και χωρητικότητα ακτών). 2. Κοινωνικο-οικονομικοί δείκτες (ποσοστό των ασφαλώς διατιθέμενων στερεών αποβλήτων, ποιότητα διατιθέμενων σε φυσικούς αποδέκτες υγρών αποβλήτων, ενεργειακή επάρκεια, επάρκεια υδατικών πόρων, πληθυσμιακή σχέση μονίμων κατοίκων – επισκεπτών, μέσος όρος πληρότητας την τελευταία δεκαετία, μέσος ρυθμός μείωσης εσόδων ανά κλίση σε διάστημα δεκαετίας, επάρκεια υγειονομικής περίθαλψης).».

Τέλος, στη διεθνή και ελληνική επιστημονική βιβλιογραφία, εμφανίζεται έντονο ενδιαφέρον διερεύνησης και επιλογής κατάλληλων δεικτών για την παρακολούθηση και

<sup>14</sup> Δεν είναι τυχαίο το γεγονός ότι στη μελέτη για τον προσδιορισμό της Φ.Ι. της νήσου Σαντορίνης την οποία εκπονεί ομάδα μελετητών της ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ Περιβάλλοντος και Πολιτισμού (ΕΛΛΕΤ), οι δείκτες που χρησιμοποιούνται ανήκουν στο Ευρωπαϊκό Σύστημα Δεικτών Τουρισμού για βιώσιμη διαχείριση προορισμού (ETIS) καθώς επίσης και στον Παγκόσμιο Οργανισμό Τουρισμού (WTO). Βλ. Δελτίο Τύπου ΕΛΛΕΤ 11.06.2020, πηγή: [https://mail.ellinikietairia.gr/pipermail/dokima\\_melh/2020-June/000022.html](https://mail.ellinikietairia.gr/pipermail/dokima_melh/2020-June/000022.html)

<sup>15</sup> Επισημαίνεται, ότι οι εν λόγω μελέτες Γ.Π.Σ. και Σ.ΧΟ.Ο.Α.Π. εκπονούνταν στο πλαίσιο του ν. 2508/1997 (Α' 124/1997) για την βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας.

## ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ

αξιολόγηση της Τ.Φ.Ι.. Παρουσιάζοντας ένα σύνολο δεικτών για τον τουρισμό, οι Κομίλης και Βαγιονής (1999, σ.104) σημειώνουν πως «*οι δείκτες θεωρούνται σημαντικά εργαλεία στήριξης των διαφόρων αναλύσεων. Απλοποιούν τις συγκρίσεις μεταξύ εναλλακτικών περιπτώσεων, βοηθούν στην ταξινόμηση ή αξιολόγησή τους και στη λήψη των ενδεικνυόμενων αποφάσεων*», συμπληρώνοντας ότι «*θα πρέπει να χρησιμοποιούνται με περίσκεψη και προσοχή και μετά από έλεγχο του τι πραγματικά εκφράζουν*». Ορισμένοι από τους δείκτες αυτούς καθώς και όσοι παρουσιάζονται από τους Λαγός και Διακομιχάλης (2011), αξιοποιούνται στην παρούσα μελέτη -βλ. §4.

### 2.3. Έννοια κύκλου ζωής τουριστικών περιοχών

Ο κύκλος ζωής των τουριστικών περιοχών ή προορισμών (Tourism Area Life Cycle), αποτελεί ένα θεωρητικό και μεθοδολογικό εργαλείο διερεύνησης της δυναμικής του προϊόντος και της αγοράς, με στόχο να αναγνωριστούν οι προκλήσεις που μπορεί να παρουσιαστούν σε κάθε στάδιο και να υιοθετηθούν οι κατάλληλες στρατηγικές επιλογές για τον τόπο (Λαγός et al., 2015, σ.58). Σύμφωνα με τη θεωρία του Richard Butler, η οποία αποδίδεται και στο σχετικό διάγραμμα (Εικόνα 2) της «υποθετικής εξέλιξης της πορείας μιας τουριστικής περιοχής», οι τουριστικές περιοχές ακολουθούν μια πορεία στο χρόνο που περνά από τα εξής στάδια<sup>16</sup> (Butler, 2006, σ. 5, βλ. επίσης και Coccossis&Parrairis, 1995 και Τουφεγγοπούλου, 2014):

I. **Στάδιο Εξερεύνησης (Exploration Stage):** μικρός αριθμός τουριστών, προσέλκυση επισκεπτών λόγω της μοναδικότητας του τόπου και των ιδιαίτερων φυσικών και πολιτιστικών χαρακτηριστικών, έλλειψη/ανυπαρξία ειδικών εγκαταστάσεων για επισκέπτες, σημαντική επικοινωνία με τον τοπικό πληθυσμό, ελάχιστες/καθόλου επιπτώσεις στην οικονομική και κοινωνική ζωή των μόνιμων κατοίκων

II. **Στάδιο Ανάμιξης (Involvement Stage):** ο αριθμός των επισκεπτών αυξάνεται, αρχίζει η παροχή υπηρεσιών από τον τοπικό πληθυσμό πρωτίστως ή αποκλειστικά για επισκέπτες, η επαφή και επικοινωνία μεταξύ κατοίκων και επισκεπτών παραμένει υψηλή, αναδύεται μία κύρια τουριστική περίοδος, ενδεχόμενη οργάνωση τουριστικών πακέτων. Πρώτες πιέσεις για βελτίωση υποδομών.

III. **Στάδιο Ανάπτυξης (Development Stage):** σαφώς προσδιορισμένη τουριστική αγορά, η τοπική ανάμιξη και ο έλεγχος της ανάπτυξης εξασθενεί απότομα, εξελιγμένες και εκσυγχρονισμένες υπηρεσίες από εξωτερικούς οργανισμούς αντικαθιστούν τις παρεχόμενες από τον τοπικό πληθυσμό, αναβάθμιση φυσικών και πολιτιστικών πόλων, αξιοσημείωτες αλλαγές στη φυσική εικόνα της περιοχής οι οποίες ενδέχεται να μην είναι καλοδεχούμενες από τον τοπικό πληθυσμό, η ανάμιξη του περιφερειακού και του

<sup>16</sup> Σε μετάφραση των συγγραφέων της παρούσης.

---

**ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ**

---

εθνικού σχεδιασμού σε αυτό το στάδιο είναι απαραίτητες με πολιτικές οι οποίες επίσης μπορεί να μην τύχουν εγκρίσεως από τον τοπικό πληθυσμό. Αριθμός τουριστών σε περιόδους αιχμής ίσος ή μεγαλύτερος από αυτόν του μόνιμου πληθυσμού. Νέες θέσεις εργασίας σχετικές με την τουριστική βιομηχανία. Εμφάνιση υπηρεσιών/δραστηριοτήτων που απευθύνονται σε τουρίστες. Αλλαγή του τύπου του τουρίστα-επισκέπτη.

**IV. Στάδιο Εδραίωσης/Πανίωσης (Consolidation Stage):** Μείωση του ρυθμού αύξησης των επισκεπτών αλλά αύξηση του αριθμού σε απόλυτα μεγέθη. Ο αριθμός αυτός υπερβαίνει τον αριθμό των μόνιμων κατοίκων. Στροφή σημαντικού μέρους της τοπικής οικονομίας προς τον τουρισμό. Ευρεία προώθηση και διαφήμιση του τουριστικού προϊόντος. Προσπάθειες για επέκταση της τουριστικής περιόδου και των τουριστικών περιοχών. Αλυσίδες της τουριστικής βιομηχανίας εκπροσωπούνται στην περιοχή. Δυσaréσκειες μόνιμων κατοίκων –ιδίως των μη εμπλεκόμενων στην τουριστική βιομηχανία.

**V. Στάδιο Τελμάτωσης/ Στασιμότητας (Stagnation Stage):** Ο ανώτατος αριθμός επισκεπτών έχει προσεγγιστεί. Τα όρια της φέρουσας ικανότητας ως προς διάφορες μεταβλητές έχουν προσεγγιστεί ή ξεπεραστεί με τα επαγόμενα περιβαλλοντικά, κοινωνικά, οικονομικά προβλήματα. Η περιοχή έχει μία καλά εδραιωμένη εικόνα αλλά είναι «εκτός μόδας». Σημειώνεται ύπαρξη πλεονάζοντος αριθμού κλινών και είναι αναγκαίες οι προσπάθειες για να διατηρηθεί το επίπεδο επισκεψιμότητας. Φυσικοί και πολιτιστικοί πόλοι ενδέχεται να αντικατασταθούν από εισαγόμενες επίπλαστες (artificial) παροχές/ εγκαταστάσεις. Εικόνα «χωρισμένη» από το ευρύτερο γεωγραφικό περιβάλλον. Ενδεχόμενες μεταβολές στην ιδιοκτησία και νέοι πόλοι ανάπτυξης στην περιφέρεια της κύριας τουριστικής περιοχής. Ο τύπος των επισκεπτών αναμένεται να μεταβληθεί σε εκείνον του οργανωμένου μαζικού τουρισμού.

Από το στάδιο αυτό, είναι πιθανή η εξέλιξη της περιοχής βάσει δύο βασικών σεναρίων, δηλαδή:

**1. Στάδιο Παρακμής (Decline Stage):** Φθίνουσα αγορά, αντίστοιχες χωρικές επιπτώσεις. Η περιοχή δεν είναι σε θέση να ανταγωνιστεί γειτονικούς προορισμούς. Η περιοχή απευθύνεται κυρίως ως προορισμός σαββατοκύριακου ή μονοήμερων εκδρομών. Αλλαγές χρήσεων γης, αντικατάσταση τουριστικών υπηρεσιών με άλλες χρήσεις. Η βιωσιμότητα των τουριστικών εγκαταστάσεων τίθεται υπό αμφισβήτηση. Χαμηλότερες τιμές γης, πιθανή κίνηση της αγοράς ακινήτων. Ενδεχόμενη αύξηση στην ανάμειξη του τοπικού πληθυσμού στον τουρισμό, καθώς οι υπάλληλοι και άλλοι κάτοικοι έχουν τη δυνατότητα να αγοράσουν τις εγκαταστάσεις σε χαμηλές τιμές. Μετατροπή τουριστικών δομών σε άλλες χρήσεις, π.χ. μετατροπή ξενοδοχείων σε τυπικά διαμερίσματα προς κατοίκηση, ενδεχόμενη προσέλκυση ηλικιωμένων με στόχο τη μόνιμη κατοίκηση σε αυτά.

---

**ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ**

---

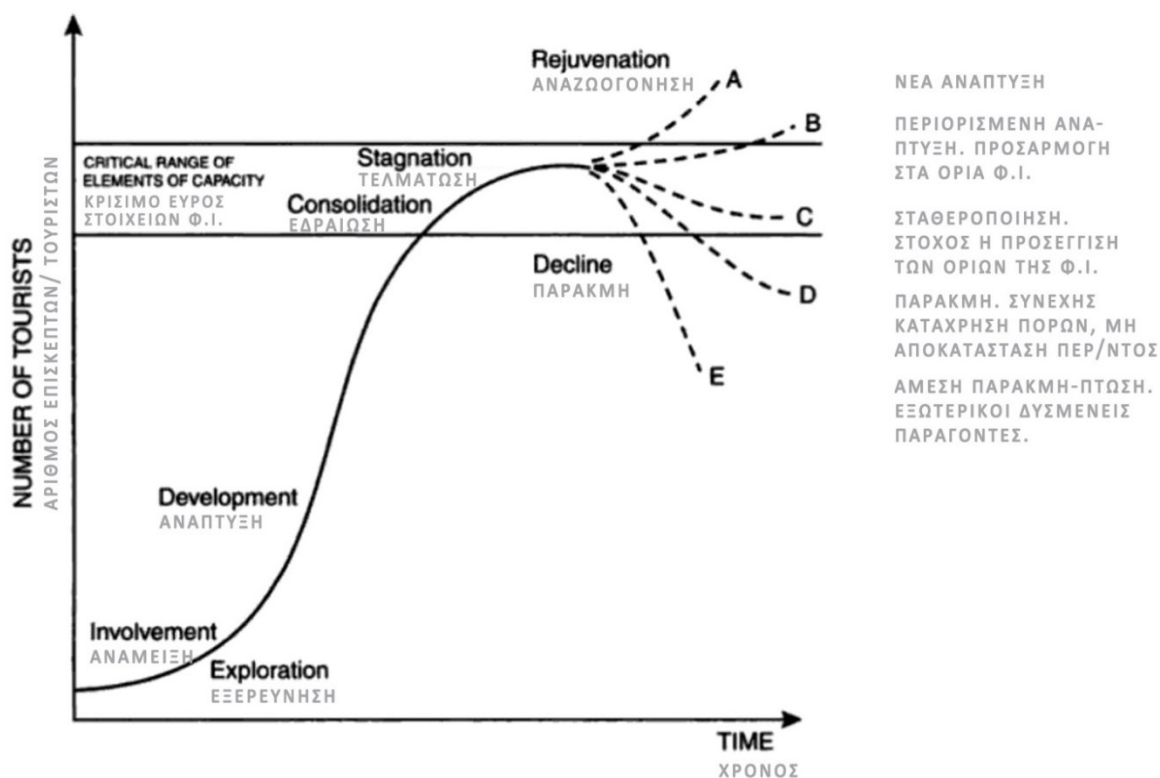
**2. Στάδιο Αναζωογόνησης (Rejuvenation Stage):** Αυτό το στάδιο προϋποθέτει την πλήρη αλλαγή των πόλων έλξης στους οποίους βασίζεται ο τουρισμός στην περιοχή. Δύο οι τρόποι επίτευξης του συγκεκριμένου στόχου, είτε η προσθήκη ενός τεχνητού πόλου έλξης, είτε ανάδειξη προηγούμενων μη αξιοποιούμενων φυσικών πόρων. Σχετικά με το δεύτερο, η ανάπτυξη νέων εγκαταστάσεων και υπηρεσιών είναι οικονομικά εφικτή και ταυτόχρονα βοηθά στην αναζωογόνηση του τουριστικού προϊόντος.

Το φάσμα μεταξύ της αναζωογόνησης και της ολικής παρακμής καλύπτεται από πέντε υποπεριπτώσεις, που στο διάγραμμα απεικονίζονται ως πέντε διακριτές καμπύλες. Οι καμπύλες αυτές επεξηγούνται παρακάτω (Butler, 2006, σ. 9):

- i. **Καμπύλη Α:** Νέα ανάπτυξη και εξάπλωση
- ii. **Καμπύλη Β:** Ελάχιστη τροποποίηση, προσαρμογή στα όρια της φέρουσας ικανότητας, συνεχής προστασία των πόρων, με στόχο τη συνεχή ανάπτυξη με σαφώς μειωμένο ρυθμό.
- iii. **Καμπύλη Γ:** Επαναπροσαρμογή με στόχο την προσέγγιση των ορίων της Φ.Ι., ενδεχόμενη σταθερότητα στο επίπεδο επισκεψιμότητας.
- iv. **Καμπύλη Δ:** Συνεχής υπερ-χρήση των πόρων, μη αντικατάσταση της προϋπάρχουσας φύτευσης, μείωση της ανταγωνιστικότητας με άλλες περιοχές, τελικά αξιοσημείωτη παρακμή
- v. **Καμπύλη Ε:** Εξωτερικοί παράγοντες (πόλεμοι, ασθένειες, άλλα καταστροφικά γεγονότα) που αποστερούν τη δυνατότητα επιστροφής στα υψηλά επίπεδα επισκεψιμότητας. Αν η παρακμή συνεχιστεί για μεγάλο χρονικό διάστημα, η περιοχή και οι υπηρεσίες/εγκαταστάσεις ενδέχεται να μην είναι πλέον ελκυστικές στην πλειονότητα των τουριστών έπειτα από αποκατάσταση των εξωτερικών συνθηκών.

## ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ

**ΕΙΚΟΝΑ 2:** Το διάγραμμα της «υποθετικής εξέλιξης μιας τουριστικής περιοχής», σύμφωνα με τον Richard W. Butler (2006)



ΠΗΓΗ: Butler, 2006. Ιδία επεξεργασία (μετάφραση των όρων)

Διευκρινίζεται πως το διάγραμμα της υποθετικής εξέλιξης τουριστικών περιοχών, είναι ενδεικτικό και η μετάβαση από το ένα στάδιο στο επόμενο δεν είναι «νομοτελειακή». Επιπλέον, το διάγραμμα δεν αναφέρεται στο ρυθμό μετάβασης από το ένα στάδιο στο άλλο, ενώ δεν σχετίζεται με συγκεκριμένο χρονικό ορίζοντα («Time»). Τέλος, αξίζει να σημειωθεί ότι η λήψη κατάλληλων μέτρων έγκαιρα, δύναται να άρει τις πιθανές αρνητικές τάσεις.

## 2.4. Αναγκαιότητα ολοκληρωμένης διαχείρισης μέσω της Τ.Φ.Ι.

Η έρευνα για την Τ.Φ.Ι. και η ποσοτική (μέσω δεικτών) και ποιοτική (έρευνα σε δευτερογενείς πηγές) εκτίμηση της Τ.Φ.Ι. καθώς και η χρήση του θεωρητικού και μεθοδολογικού εργαλείου του «κύκλου ζωής των τουριστικών περιοχών», είναι μία μέθοδος που ακολουθείται με σκοπό να εντοπιστούν οι δυνητικές απειλές από την τουριστική ανάπτυξη στην οικονομία, την κοινωνία και το περιβάλλον ώστε να

---

**ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ**

---

διαμορφωθεί η κατάλληλη πολιτική διαχείρισης του τουριστικού προϊόντος, το οποίο αφενός να παρακολουθεί τη δυναμική της εξέλιξης της ζήτησης και αφετέρου να μεγιστοποιεί τις ωφέλειες ελαχιστοποιώντας τις αρνητικές επιπτώσεις. Τα δύο εργαλεία επομένως, αποτελούν κρίσιμα εργαλεία καθοδήγησης για την εξέλιξη της τουριστικής ανάπτυξης μιας περιοχής και δη του νησιωτικού περιβάλλοντος, με βιώσιμο τρόπο.

Ειδικά στα ευαίσθητα νησιωτικά οικοσυστήματα με αξιόλογο φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον που δέχονται αυξημένες πιέσεις από τις τουριστικές ροές, η διερεύνηση της Τ.Φ.Ι. είναι διαδικασία αναγκαία για τη μετάβαση σε μία ολοκληρωμένη<sup>17</sup> διαχείριση του τόπου. Η επίγνωση των κρίσιμων ζητημάτων που τείνουν να θίξουν τη βιωσιμότητα ενός περιβάλλοντος, είναι το πρώτο βήμα προκειμένου να αναπτυχθεί ένας διάλογος μεταξύ ενδιαφερομένων, να υπάρξει συνεργασία και συντονισμός και τελικά να καλλιεργηθεί η ολοκλήρωση της διαχείρισης του τόπου<sup>18</sup>.

Αναφέρεται ενδεικτικά ότι δύο βασικές μελέτες Φ.Ι. που λήφθηκαν υπ' όψιν στα πλαίσια εκπόνησης της παρούσης (Λαγός και Διακομιχάλης, 2011 και Πετράκος, 2010) μελετούν την υφιστάμενη κατάσταση και προχωρούν σε προτάσεις που αφορούν κυρίως σε:

- I. Επισημάνσεις για τη βελτίωση του σχεδιασμού τουριστικής πολιτικής και προτάσεις για την ανάπτυξη νέων μοντέλων τουρισμού.
- II. Βελτιώσεις των αναγκαίων υποδομών και προσανατολισμό των ιδιωτικών επενδύσεων σε υποδομές που εμπλουτίζουν, αναβαθμίζουν και διαφοροποιούν το προσφερόμενο τουριστικό προϊόν.
- III. Κατευθύνσεις για την ορθή διαχείριση των περιβαλλοντικών πόρων.
- IV. Ρυθμίσεις στις χρήσεις γης και την οικιστική ανάπτυξη καθώς και προσδιορισμό ζωνών προστασίας.

Διευκρινίζεται ότι, στο πλαίσιο της παρούσης δεν θα διατυπωθεί η στρατηγική την οποία θα (πρέπει να) υιοθετήσει ο Δ. Μυκόνου ή το σύστημα ολοκληρωμένης διαχείρισης που θα πρέπει να εφαρμόσει, καθώς αυτό ξεφεύγει από το αντικείμενο της μελέτης. Με υπόβαθρο όμως τις διαπιστώσεις για τη νήσο, θα προκύψουν τα μέτρα τα οποία οφείλει να λάβει η επιδιωκόμενη επένδυση ούτως ώστε να μη λειτουργήσει ανασταλτικά απέναντι στους πόρους (περιβάλλον), την τοπική κοινωνία και την οικονομία της νήσου.

---

<sup>17</sup>Όπως ορθά σημειώνουν οι Τσουκαλά Α. et al. (Συλλογικό, 2015, σ.269), η έννοια “ολοκληρωμένη” αναφέρεται στην ολοκλήρωση των στόχων αλλά και στην ενσωμάτωση των πολλαπλών μέσων που απαιτούνται για την επίτευξη αυτών των στόχων.

<sup>18</sup> Τα βήματα αυτής της διαδικασίας, είναι αυτά που περιγράφονται και στη Στρατηγική Διαχείρισης των Παράκτιων Ζωνών της Ε.Ε. (1999)



## 2.5. Μεθοδολογία εκτίμησης της Τ.Φ.Ι.

Η μεθοδολογική προσέγγιση που ακολουθείται για την εκτίμηση της Φ.Ι., στηρίζεται στο υπάρχον θεωρητικό πλαίσιο, όπως αναλύθηκε στις προηγούμενες ενότητες. Για το σκοπό αυτό:

Αρχικά, στο 3ο Κεφάλαιο (§3), δεδομένου ότι η μελέτη για τη Φ.Ι. ενός τόπου είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με τη μοναδικότητα και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του, κρίθηκε σκόπιμο να διερευνηθούν ορισμένα στοιχεία για την Μύκονο ώστε **να φανούν οι μεταβολές και οι τάσεις σε διαχρονικό επίπεδο**. Στη συνέχεια, με βάση το θεωρητικό εργαλείο της έννοιας του υποθετικού κύκλου ζωής των τουριστικών προορισμών, τίθεται ως στόχος να θιχτεί το στάδιο στο οποίο εντάσσεται η Μύκονος στην παρούσα συγκυρία ώστε **αναγνωριστούν κατ' αρχήν οι προκλήσεις στο στάδιο που βρίσκεται ο τόπος**.

Στο 4ο κεφάλαιο της παρούσης, επιλέχθηκε ένα σύνθετο πλαίσιο δεικτών, και ειδικότερα:

- I. **Βασικοί δείκτες:** τουριστικής λειτουργίας, πυκνότητας και έντασης,
  - II. **Δείκτες κτιριακής πυκνότητας:** ξενοδοχείων και συνολικών κτιρίων,
  - III. **Περιβαλλοντικοί δείκτες:** κατανάλωσης νερού, ηλεκτρικής ενέργειας και παραγωγής στερεών απορριμμάτων,
- για την εκτίμηση της Τ.Φ.Ι. της Δ.Κ. Άνω Μεράς και ευρύτερα της νήσου Μυκόνου με βάση τα διαθέσιμα και πιο πρόσφατα στατιστικά στοιχεία και τις ιδιαιτερότητες της περιοχής μελέτης.

Ακολούθως, πραγματοποιήθηκε υπολογισμός των δεικτών αυτών για διαφορετικές γεωγραφικές περιοχές και διαφορετικά γεωγραφικά επίπεδα (Δ.Κ. Άνω Μεράς, Δ.Κ. Μυκονίων, Δ. Μυκόνου, Π. Νοτίου Αιγαίου, χώρα και προορισμοί με αντίστοιχη τουριστική εξειδίκευση όπως ο Δ. Θήρας). Με τον τρόπο αυτό οι απόλυτες τιμές των δεικτών, αποκτούν εμπειρικό νόημα και επιτρέπουν τη συγκριτική αξιολόγησή τους<sup>19</sup>.

Σχετικά με τη διάκριση των Δ.Κ., αυτή κρίθηκε μεθοδολογικά ορθότερη παρότι ο χώρος ενός νησιού είναι ενιαίος -ομοίως και οι πόροι του-, οι πιέσεις που ασκούνται στο δυτικό και το ανατολικό τμήμα φαίνονται διαφορετικές. Συνεπώς, η διάκριση των επιμέρους τμημάτων του νησιού θα αναδείξει πιθανές διαφοροποιήσεις μεταξύ των επιμέρους ενοτήτων. Επισημαίνεται πως η μέθοδος αυτή της διάκρισης επιμέρους ενοτήτων ή οικισμών μιας περιοχής ακολουθείται και σε αντίστοιχες μελέτες Φ.Ι. που αναφέρονται και στη βιβλιογραφία του παρόντος<sup>20</sup>.

<sup>19</sup> Τη μέθοδο αυτή ακολουθούν οι Λαγός και Διακομιχάλης (2011) εκτιμώντας τη Φ.Ι.Τ.Α. στους Δήμους και τα Δημοτικά Διαμερίσματα της νήσου Κω.

<sup>20</sup> Ενδεικτικά αναφέρεται η μελέτη του Πετράκου Γ. για τη Φ.Ι.Τ.Α. Πηλίου και των Βόρειων Σποράδων και η μελέτη των Λαγού και Διακομιχάλη για την Κω.

**ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ**

Ειδικά για την επιλογή του Δ. Θήρας τονίζεται πως μία τέτοια σύγκριση, κρίθηκε από τους μελετητές ως ορθή λόγω των εξής:

I. Αρχικά οι δύο νήσοι υπάγονται στην ίδια Περιφέρεια (Π.Ν. Αιγαίου) και αποτελούν δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς σε διεθνές επίπεδο.

II. Η ανακοίνωση περί αναστολής οικοδομικών αδειών για τουριστικά καταλύματα στις εκτός σχεδίου περιοχές μέχρι την έγκριση των σχετικών Ε.Π.Σ., αφορούν τόσο τη νήσο Μύκονο όσο και τη νήσο Θήρας- βλ. αναλυτικότερα, Κεφ. 1. Δηλαδή για τα δύο νησιά ακολουθείται κοινή πολιτική σχετικά με το χωρικό σχεδιασμό.

III. Πρόκειται για δύο νησιά με συγκρίσιμες εκτάσεις (έκταση Δ. Μυκόνου 105,2 τ.χλμ. έναντι έκτασης Δ. Θήρας 90,7 τ.χλμ.).

IV. Σύμφωνα με το ισχύον Π.Π.Χ.Σ.Α.Α Ν. Αιγαίου (Β' 1487/10.10.2003), οι δύο νήσοι υπάγονται σε κοινή κατηγορία και συγκεκριμένα στην Ομάδα III «*νησιά με σημαντική τουριστική δραστηριότητα σε Περιφερειακό, Εθνικό και Κοινοτικό επίπεδο, με αυξανόμενες περιβαλλοντικές πιέσεις, πληθυσμιακή αύξηση και συγκέντρωση, με άμεση ανάγκη ελέγχου του είδους της ανάπτυξής τους (Θήρα, Κως, Μύκονος, Νάξος, Ρόδος, Σύρος).*» (βλ. μελέτη Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., §3.1.3.1). Η ένταξη των δύο νήσων σε αυτή την κατηγορία παραμένει σταθερή και στη μελέτη για την «Αξιολόγηση, αναθεώρηση και εξειδίκευση του Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού & Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ – Στάδιο Β1» (2020, σ. 56-57).

V. Υπερέχουν κατά πολύ σε σύγκριση με άλλα νησιά των Κυκλάδων στις αφίξεις επιβατών κρουαζιέρας (βάσει ποσοστιαίας κατανομής αφίξεων επιβατών κρουαζιέρας στα λιμάνια των Κυκλάδων, το 54% καταγράφεται στο λιμάνι της Σαντορίνης και το 43% στο λιμάνι της Μυκόνου) και στις αφίξεις σε ξενοδοχειακά καταλύματα (38% στην Ενότητα Θήρας και 33% στην Ενότητα Μυκόνου, ενώ τα άλλα νησιά ακολουθούν με ποσοστά χαμηλότερα ή ίσα του 9%) (INSETE Intelligence, 2020, σσ. 152,195).

Δόθηκε ιδιαίτερη έμφαση στον υπολογισμό των δεικτών σε διαφορετικές χρονικές στιγμές, αφενός με βάση τα υφιστάμενα δεδομένα πριν από την ανάπτυξη της επιδιωκόμενης επένδυσης και αφετέρου με την υπόθεση έγκρισης, αδειοδότησης και υλοποίησης της επιδιωκόμενης επένδυσης, με βάση τα δεδομένα δόμησης που αναφέρονται στη Μελέτη Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε..

Έχοντας υπόψη τα αποτελέσματα και τις τάσεις που υπέδειξαν οι δείκτες, η ομάδα των μελετητών προέβη σε απεικόνιση της χωρικής κατανομής των ξενοδοχειακών μονάδων σε όλη την έκταση του Δ. Μυκόνου, ούτως ώστε να διακριθούν στο χώρο πιθανά δυνατά σημεία ή αδυναμίες της θέσης του ακινήτου και της ευρύτερης περιοχής.

Στο 5ο και τελευταίο κεφάλαιο του κύριου κορμού της μελέτης, η έρευνα για την Τ.Φ.Ι. εξειδικεύεται στην επιδιωκόμενη επένδυση, με σκοπό τη θεώρηση των πρακτικών που

**ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ**

---

εφαρμόζονται, ούτως ώστε η εν λόγω επένδυση να μην επιφέρει σημαντικές επιπτώσεις στις παραμέτρους που άπτονται της Φ.Ι. του τόπου.

### 3. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΜΥΚΟΝΟΥ

Δεδομένου ότι η μελέτη για τη Φ.Ι. ενός τόπου είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με τη μοναδικότητα και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του, κρίθηκε σκόπιμο να διερευνηθούν επιμέρους στοιχεία για την Μύκονο ώστε να φανούν οι μεταβολές και οι τάσεις σε διαχρονικό επίπεδο. Συγκεκριμένα, αρχικά γίνεται μία ανασκόπηση του θεωρητικού υλικού που συλλέχθηκε για τη νήσο στα πλαίσια της παρούσης αναφορικά με το ζήτημα της Φ.Ι. -άμεσα ή έμμεσα- και στη συνέχεια παρατίθενται ενδεικτικά στατιστικά στοιχεία, τα οποία μπορούν να ιδωθούν ανεξάρτητα αλλά και συμπληρωματικά με το Κεφάλαιο 2 της Μελέτης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.. Από τα ανωτέρω προκύπτουν κάποια πρώτα συμπεράσματα που αφορούν την παρούσα φάση που διανύει η νήσος.

#### 3.1. Διαχρονική εξέλιξη του Δ. Μυκόνου υπό το πρίσμα της Φ.Ι.

Όπως έχει ήδη αναφερθεί το ζήτημα της Τ.Φ.Ι. για τη νήσο απασχολεί την επιστημονική κοινότητα από τη δεκαετία του 1990<sup>21</sup>, δεδομένου ότι το **1986** η περιοχή εντός ορίων Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δ. Μυκόνου, δηλαδή η Χώρα της Μυκόνου, είχε χαρακτηριστεί ως Κορεσμένη Τουριστικά Περιοχή<sup>22</sup>.

Το **1993**, στα κείμενα Β΄ Φάσης της Ειδικής Χωροταξικής Μελέτης Νήσων Άνδρου – Τήνου- Μυκόνου (σ. 104) επισημαίνεται η συρρίκνωση των άλλων παραγωγικών τομέων και η κυριαρχία της τουριστικής δραστηριότητας η οποία *«δυναμικά μπορεί να κατακλύσει το σύνολο της έκτασης του νησιού, δημιουργεί έντονα οικιστικά προβλήματα και απειλεί, στην πορεία, να θέσει σε κίνδυνο τη διαίωνιση των φυσικών και ανθρωπογενών πόρων στους οποίους ο ίδιος βασίζεται»*. Παράλληλα κρίνονται ως ατελέσφορες πρότερες ρυθμίσεις, όπως οι «μπλε» ζώνες τουριστικής ανάπτυξης, στο χώρο των οποίων παρουσιάστηκαν προβλήματα δυσλειτουργίας (υποδομή, δρόμοι, κοινόχρηστοι χώροι) για τις κατοικίες και ξενοδοχειακές μονάδες που συσσωρεύτηκαν εκεί και επιβάρυνσης των προσκείμενων παραλιών. Απ' την άλλη μεριά, αναγνωρίζεται ότι η Μύκονος αποτελεί τουριστικό κέντρο σε περιφερειακό, εθνικό και παγκόσμιο επίπεδο με στοιχεία έλξης: *«τη γειτνίαση με τη*

<sup>21</sup> Ενδεικτικά αναφέρεται το έργο των Κοκκώση και Παρπαΐρη: (1992) «Environment and Tourism Issues: Preservation of Local Identity and Growth Management, Case Study Mykonos», Culture, Culture, Environment and Regional Development, Dora Konsola (eds), Regional Development Institute, Athens. \_ (1993) «Έρευνα της φέρουσας ικανότητας για Τουριστική Ανάπτυξη στη Μύκονο: Προβλήματα – Προοπτικές», 10<sup>ο</sup> Εθνικό Συνέδριο RSA, Ανάβυσσος.

<sup>22</sup> Με την υπ' αριθμ. 2647/ΥΠΕΘΟ/538866/ΕΙΔ.135/ΕΟΤ υπουργική απόφαση (υ.α.) «Μέτρα για την ελεγχόμενη τουριστική ανάπτυξη και την αναβάθμιση της τουριστικής προσφοράς Ετων περιοχών της χώρας. Καθορισμός περιοχών Ελέγχου Τουριστικής Ανάπτυξης» (Β' 797/10.11.1986)

## ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ

*Δήλο, το μοναδικό παραδοσιακό πολεοδομικό συγκρότημα της χώρας, τον χαρακτηριστικό πολιτισμό των κατοίκων της και κυρίως την αφθονία έξοχων παραλιών για κολύμβηση», ενώ ο χαρακτήρας του τουρισμού δεν είναι μαζικός, καθώς «η Μύκονος έχει αναπτύξει τη δική της ιδιαίτερη όσο και ποικίλη πελατεία, όσο ιδιαίτερο και ποικίλο είναι το ευνοημένο από τη φύση περιβάλλον του τουριστικού προϊόντος που προσφέρει.» (ό.π., σ.104).*

Το **1995**, οι Κοκκώσης και Παρπαΐρης στο σχετικό άρθρο τους στα Τεχνικά Χρονικά (σ. 75), έχοντας αναλύσει την έννοια του κύκλου ζωής των τουριστικών περιοχών -βλ. Ενότ. 2.2-, και με βάση τα δεδομένα που ίσχυαν για τη νήσο την εποχή εκείνη, κατέτασαν τη Μύκονο στο **Στάδιο της Εδραίωσης («Ωρίμανσης»** κατά τους συγγραφείς), μαζί με τη νήσο Κέρκυρα, τη νήσο Σκιάθο, την Αργολίδα, την Αχαΐα και τα Δωδεκάνησα.

Το **2002** στη μελέτη “Defining, Measuring and Evaluating Carrying Capacity in European Tourism Destinations- Material for a Document” (σ. 25-26), η Μύκονος χαρακτηρίζεται ως ένα κοσμοπολίτικος και γνωστός διεθνώς τουριστικός προορισμός που κατά τις 3 τελευταίες δεκαετίες του 20ού αιώνα (1970-2000), υπέστη ταχεία τουριστική ανάπτυξη, την οποία ακολούθησε η επέκταση βασικών υποδομών της νήσου (διεύρυνση του λιμένα, βελτίωση του οδικού δικτύου, κατασκευή ενός φράγματος, κ.λπ.). Τονίζεται ότι *«παράλληλα με την επέκταση της τουριστικής βιομηχανίας ο πληθυσμός του νησιού έχει επίσης αυξηθεί σε αντίθεση με περιπτώσεις άλλων ελληνικών νησιών που έχουν χάσει πληθυσμό τις τελευταίες δεκαετίες.»* (Μ.τ.Σ.). Τα κύρια προβλήματα και σημεία κορεσμού που εντοπίζονταν την περίοδο εκείνη, ήταν η κυκλοφοριακή συμφόρηση, η έλλειψη χώρων στάθμευσης, η ανασφάλεια, η μόλυνση του νερού και των εδαφών, ειδικά κατά τη διάρκεια της υψηλής τουριστικής περιόδου, η αδυναμία των περιορισμένων φυσικών πόρων να καλύψουν τις αυξανόμενες ανάγκες και τέλος η ταχεία αστικοποίηση ιδίως σε βάρος της αγροτικής γης. Συγκεκριμένα, γράφεται πως *«Ένα μεγάλο μέρος της περιορισμένης έκτασης της νήσου, είτε έχει απορροφηθεί από την εντατική κατασκευή κατοικιών, τουριστικών αναπτύξεων και συνοδών υποδομών είτε έχει μείνει αδόμητη για μελλοντική εκμετάλλευση, προκαλώντας έτσι εκτεταμένη απώλεια αγροτικής γης. Οι δυο παραδοσιακοί οικισμοί του νησιού, μαζί με άλλα πρόσφατα ανεπτυγμένα χωριά στα οποία η τουριστική βιομηχανία στηριζόταν κυρίως κατά την πρώτη φάση της ανάπτυξης, έχουν ήδη αυξηθεί ως προς την κλίμακα και τον όγκο των δομημένων περιοχών, ως προς τον χαρακτήρα και την ποιότητα του περιβάλλοντος, ως αποτέλεσμα της ανεξέλεγκτης και ταχείας ανάπτυξης του τουρισμού.»*

Οι ενδείξεις αυτές στο τέλος του 20ού αιώνα, θα μπορούσαν να οδηγήσουν στο συμπέρασμα ότι η Μύκονος περνούσε πλέον στον στάδιο της «Τελμάτωσης/Στασιμότητας», βάσει της θεωρίας της υποθετικής εξέλιξης ενός τουριστικού προορισμού ([§2.3](#)). **Ένας τέτοιος ισχυρισμός όμως θα ήταν άστοχος**, διότι η

## ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ

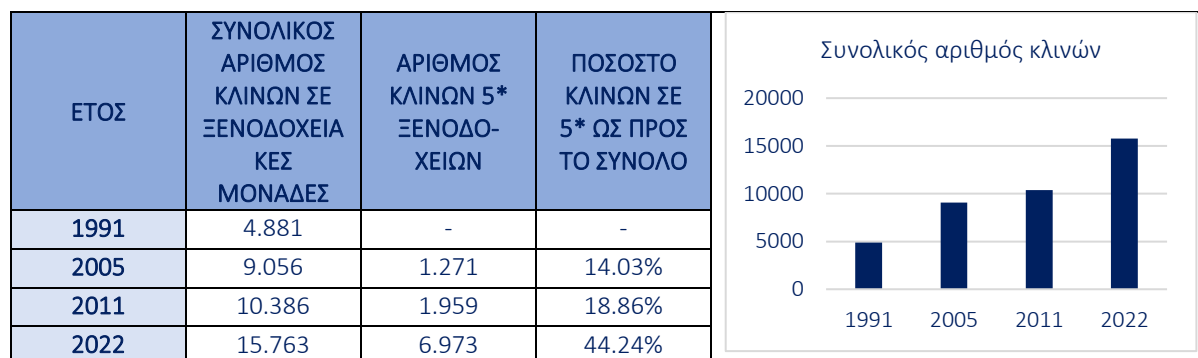
Μύκονος εμφανίζει μία διαχρονική τουριστική ανάπτυξη υψηλού επιπέδου ενώ το τουριστικό προϊόν αναβαθμίζεται και δεν έχει απαξιωθεί. Άλλωστε η «εξέλιξη» που παραθέτει ο Butler είναι υποθετική και δεν σημαίνει ότι κάθε προορισμός θα περάσει νομοτελειακά από το στάδιο της τελμάτωσης, αν λάβει έγκαιρα τα κατάλληλα μέτρα αντιμετώπισης αρνητικών ως προς τη Φ.Ι. φαινομένων. Στην επόμενη ενότητα, λοιπόν, παρατίθενται μία σειρά από στοιχεία που δείχνουν ότι παρά την εικόνα κορεσμού της Τ.Φ.Ι. ήδη από την δεκαετία του '90, η Μύκονος παρουσιάζει διαρκή ποσοτική και ποιοτική μεγέθυνση του τουριστικού κλάδου.

### 3.2. Στατιστικά στοιχεία για την διαχρονική εξέλιξη και την υφιστάμενη κατάσταση τουρισμού

Το ζήτημα που απασχόλησε τη μελετητική ομάδα της παρούσης είναι το ότι παρά τις ενδείξεις για κορεσμό της νήσου από τις δεκαετίες '80-'90, η Μύκονος βάσει στατιστικών στοιχείων παρουσιάζει διαρκή μεγέθυνση στο τουριστικό προϊόν της και ταυτόχρονα υψηλούς δείκτες ικανοποίησης των επισκεπτών.

Διαχρονικά το ξενοδοχειακό δυναμικό της νήσου Μυκόνου, εμφανίζει αύξηση σε απόλυτους αριθμούς. Όπως φαίνεται και στον Πίνακα 1, το 1991 οι διαθέσιμες κλίνες ανέρχονταν σε 4.881. Το έτος 2005, οι κλίνες έχουν σχεδόν διπλασιαστεί (9.056 καταγεγραμμένες κλίνες), ενώ σύμφωνα με τα πιο πρόσφατα στοιχεία του Ξ.Ε.Ε., οι κλίνες σε επίπεδο δήμου για το 2022 ανέρχονται σε 15.763.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 1 ΚΑΙ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 1:** Διαχρονική εξέλιξη αριθμού κλινών ξενοδοχειακών μονάδων 1991-2021 στον Δ. Μυκόνου

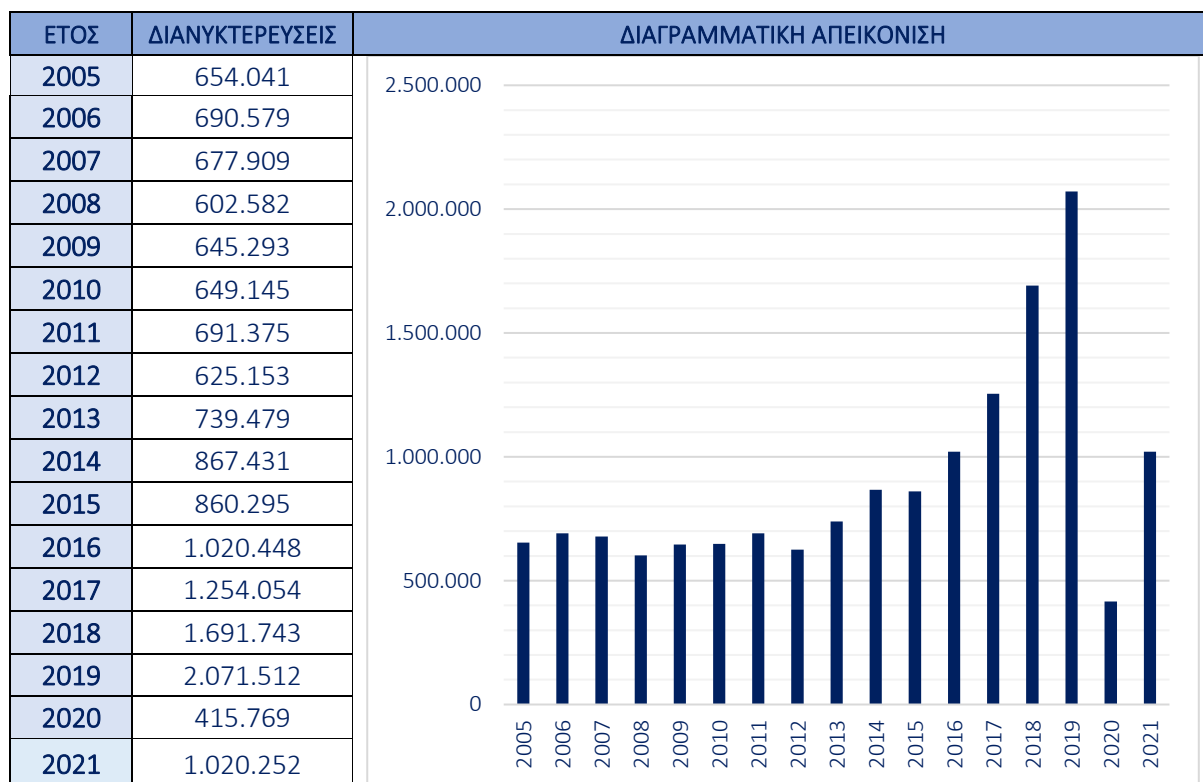


ΠΗΓΗ: 1991, στοιχεία από την Ε.Χ.Μ. για τη Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου- Β' Φάση (Στοιχεία ΕΟΤ 1991). 2005-2022 επίσημα στοιχεία Ξ.Ε.Ε.. Αναλυτικότερα, για τις χρονιές 2011-2019 βλ. Μελέτη Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., §2.5.2.

## ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ

Ανάλογη πορεία σημειώνουν και οι διανυκτερεύσεις<sup>23</sup> στο Δ. Μυκόνου, όπως φαίνεται ακολούθως από τον σχετικό Πίνακα 2 και Διάγραμμα 2. Η ακραία τιμή του έτους 2020 κρίνεται ως μη ενδεικτική των τάσεων και δύναται να αποδοθεί στην ειδική συνθήκη της μείωσης τουριστικής κίνησης κατά το πρώτο έτος της πανδημίας.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2 ΚΑΙ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2: Διαχρονική εξέλιξη των διανυκτερεύσεων στο Δ. Μυκόνου (2005-2020)



Πηγή : ΕΛ.ΣΤΑΤ.- Ιδία επεξεργασία

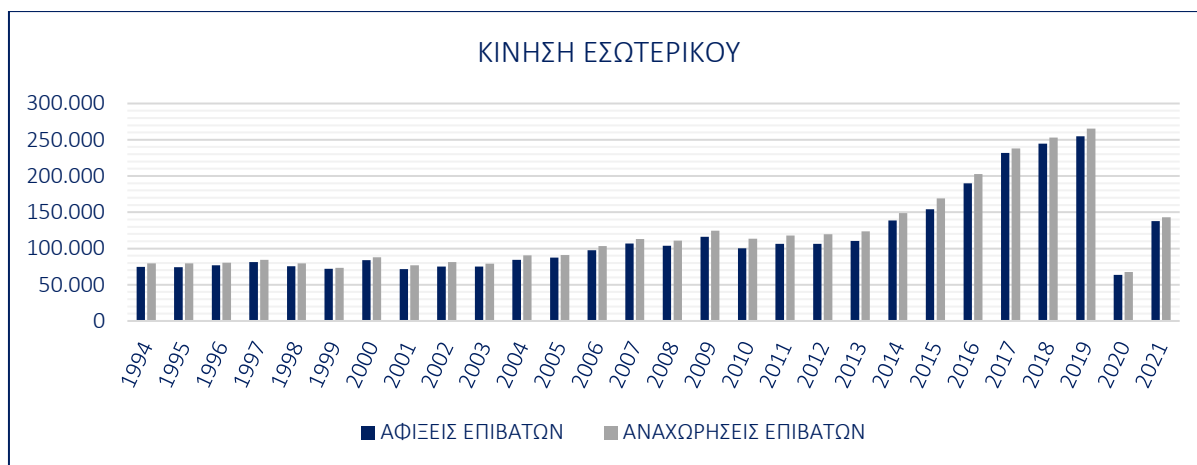
Όσον αφορά στην κίνηση των επιβατών εξωτερικού και εσωτερικού στον Αερολιμένα Μυκόνου από το 1994 έως το 2021 παρατηρείται μία ανοδική σε γενικές γραμμές πορεία, η οποία κάμπτεται ελαφρώς την περίοδο 2010-2013 αλλά από το 2014 κι έπειτα ανακάμπτει και σημειώνει σημαντικές αυξήσεις, όπως φαίνεται και στα Διαγράμματα 3 και 4 που ακολουθούν. Ως προς την κίνηση εσωτερικού από τις 74.650 αφίξεις το 1994, το έτος 2019 αυξάνονται σε 254.557. Ειδικά στην κίνηση εξωτερικού εμφανίζεται εντονότερη διαφοροποίηση από τις 48.990 αφίξεις το 1994, σημειώνονται εννιαπλάσιες αφίξεις (441.737 αφίξεις) το 2019. Η πτώση των τιμών κατά το έτος 2020 (με τιμές που προσεγγίζουν τις αντίστοιχες του 1994), κρίνεται ως μη ενδεικτική των τάσεων και δύναται να αποδοθεί στην ειδική συνθήκη των μετακινήσεων κατά το διάστημα -και δη το πρώτο

<sup>23</sup> Κατά την περίοδο εκπόνησης της παρούσης δεν είχαν δημοσιευθεί στον επίσημο ιστότοπο της ΕΛ.ΣΤΑΤ. τα σχετικά στοιχεία για το έτος 2021, βλ. <https://www.statistics.gr/el/statistics/-/publication/STO12/2021> [Τελευταία πρόσβαση: 6.07.2022]

## ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ

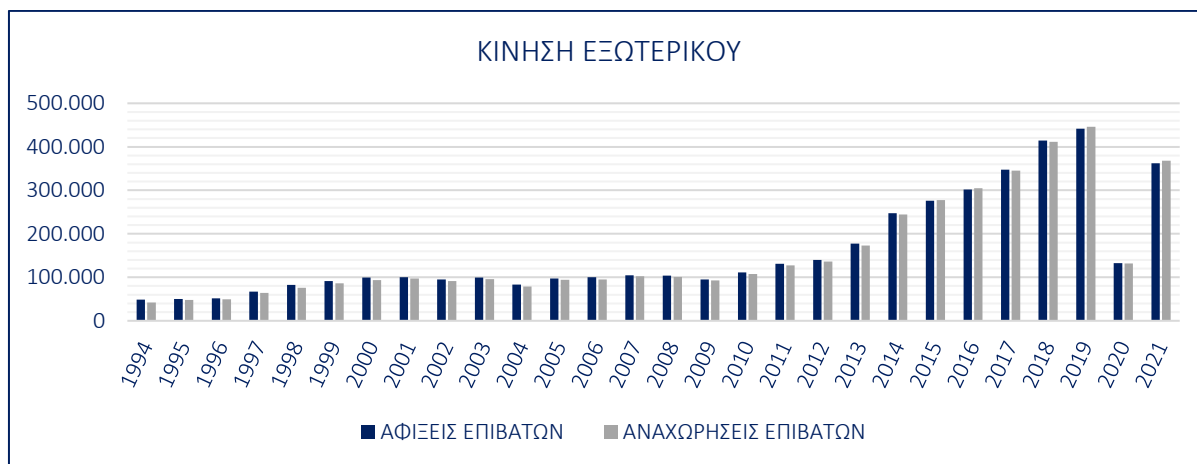
έτος- της πανδημίας. Ο διπλασιασμός άλλωστε των τιμών αυτών την επόμενη χρονιά, φανερώνουν μία τάση επαναφοράς στην προγενέστερη κατάσταση.

**ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3:** Κίνηση επιβατών εσωτερικού 1994-2021 (Αεροδρόμιο Δ. Μυκόνου)



ΠΗΓΗ: Υ.Π.Α., τα στοιχεία 2010-2021 διαθέσιμα στο <http://www.yra.gr/profile/statistics/historicaldata/>

**ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4:** Κίνηση επιβατών εξωτερικού 1994-2021 (Αεροδρόμιο Δ. Μυκόνου)

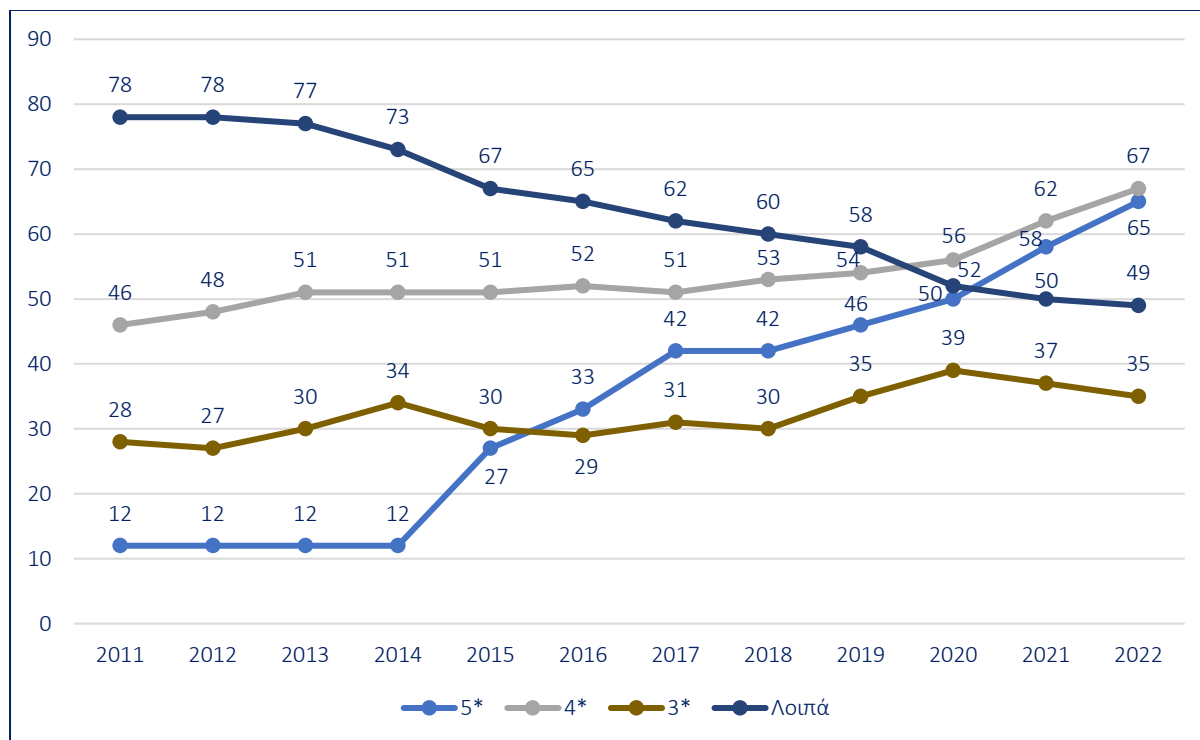


ΠΗΓΗ: Υ.Π.Α., τα στοιχεία 2010-2021 διαθέσιμα στο <http://www.yra.gr/profile/statistics/historicaldata/>

Πέραν της ποσοτικής μεγέθυνσης του τουριστικού προϊόντος, από την ανάλυση των δεδομένων στη Μελέτη Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. (§2.5.2), προκύπτει και μία τάση δημιουργίας σχεδόν εξ ολοκλήρου ξενοδοχειακών μονάδων 5\* ιδιαίτερα από το 2015 κι έπειτα, συνεπώς μία **τάση ποιοτικής ανάπτυξης του τουριστικού κλάδου**. Στο Διάγραμμα 5 αποδίδεται η ανοδική πορεία του αριθμού των ξενοδοχειακών μονάδων 5\*, ταυτόχρονα με τη σχετικά σταθερή πορεία των ξενοδοχείων 3\* και την 4\* καθώς και την πτωτική τάση των 1\* και 2\*.



## ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ

**ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5:** Στοιχεία προσφοράς τουριστικού κλάδου Δ. Μυκόνου – Αριθμός ξενοδοχείων ανά κατηγορία αστέρων.

ΠΗΓΗ: Ξ.Ε.Ε. (2011-2021). Το εν λόγω γράφημα παρουσιάζεται και στη Μελέτη Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. - Ιδία επεξεργασία

Μία παράμετρος που δείχνει ότι η αύξηση των κλινών, των ξενοδοχειακών μονάδων αλλά και των τιμών διανυκτέρευσης<sup>24</sup> -λόγω αύξησης του αριθμού των ξενοδοχείων 5\*-, έχει αντίκρισμα στο αυξανόμενο κοινό που επισκέπτεται τη νήσο, είναι η πληρότητα των ξενοδοχειακών μονάδων που ειδικά από το 2017 και μετά παρουσιάζει υψηλές τιμές από 58.3% έως και 66.1% το 2019 (Πίνακας 3). Η πληρότητα του έτους 2020 (ακραία τιμή 40,8%), η οποία δεν συμπορεύεται με τις τάσεις, δύναται να ερμηνευθεί από την ιδιαίτερη συνθήκη του πρώτου έτους της πανδημίας.

<sup>24</sup> Σχετικά με τις τιμές διανυκτέρευσης και την ανθεκτικότητα της ξενοδοχειακής αγοράς στη Μύκονο, στη μελέτη της HVS Athens (2021) σημειώνεται πως: «Παρά το αρνητικό κλίμα της ελληνικής οικονομίας κατά τα τελευταία χρόνια, [...] Οι δείκτες [...] ήταν εξαιρετικά θετικοί για την περίοδο 2017-2019 δείχνοντας την **ανθεκτικότητα του hotel market στη Μύκονο σε αντιπαράβολή με την πλειονότητα άλλων ελληνικών τουριστικών προορισμών.** [...] Σε γενικές γραμμές, η αγορά έχει καταγράψει **ορισμένα από τα υψηλότερα επίπεδα σε μέσες τιμές δωματίων ξενοδοχείου στη χώρα** κυμαινόμενα μεταξύ 250€ και 500€ με ορισμένα outliers να πετυχαίνουν τιμές/ κόστη δωματίων υψηλότερα από 800€ ή ακόμα και 1500€ το 2019.» [Μ.τ.Σ. και υπογρ. του συγγρ.]. Επιπλέον, για το 2018, σε μελέτη του ΙΝΣΕΤΕ σημειώνεται πως στη Μύκονο σημειώνονται οι υψηλότερες τιμές κράτησης συγκριτικά με αντίστοιχους προορισμούς υψηλής δαπάνης. Ειδικότερα: «Την υψηλότερη τιμή κράτησης στα ξενοδοχεία 5 αστέρων κατέχει η Μύκονος με 782 € έναντι 411 € το Νοέμβριο του 2017. Ακολουθεί η Σαντορίνη με 278 € (έναντι 224 € το 2017) και η Ίμιζα με 218 € (έναντι 164 € το Νοέμβριο του 2017). Η Σαρδηνία κατέγραψε μείωση και η τιμή εκτιμήθηκε στα 233 €., Πηγή: [https://insete.gr/wp-content/uploads/2019/10/Bulletin\\_1812.pdf](https://insete.gr/wp-content/uploads/2019/10/Bulletin_1812.pdf) [Πρόσβαση: 10.03.2021]

## ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ

**ΠΙΝΑΚΑΣ 3:** Ποσοστό (%) πληρότητας κλινών στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου πλην camping για τον Δ. Μυκόνου

ΕΤΟΣ	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
ΠΛΗΡΟ-ΤΗΤΑ (%)	55.7	54.6	47.3	50.6	57.9	53.3	53.8	59.7	58.3	66.1	40.8	55.3

ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. – Ιδία επεξεργασία

Επιπρόσθετα, όπως φαίνεται και στον Πίνακα 4, η Μύκονος καταγράφει υψηλές τιμές στον γενικό δείκτη ικανοποίησης «GRI» (INSETE) και μάλιστα υψηλότερες σε σύγκριση με άλλους διεθνείς προορισμούς υψηλής δαπάνης («premium» προορισμοί), όπως η Ίμπιζα, η Σαρδηνία και το Σαιντ Τροπέ<sup>25</sup>.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 4:** Δείκτης ποιότητας ξενοδοχείων (γενικός δείκτης ικανοποίησης, GRI) Μυκόνου, Σαντορίνης και άλλων διεθνών προορισμών υψηλής δαπάνης

ΕΤΟΣ	ΔΕΙΚΤΗΣ GRI				
	Μύκονος	Σαντορίνη	Ίμπιζα	Σαρδηνία	Σαιν Τροπέ
Ιαν.-Οκτ. 2022	89,9%	89,2%	83,4%	84,9%	84,9%
Ιαν.-Φεβρ. 2020	91,2%	89,6%	85,2%	-	84,1%
2019	89,2%	89,4%	84,5%	85,5%	85,0%
2018	88,5%	89,2%	83,8%	85,1%	85,0%

ΠΗΓΗ: INSETE INTELLIGENCE (επεξεργασία των στοιχείων του ReviewPro<sup>26</sup>).

Συμπερασματικά, από τις αρχές της δεκαετίας του '90 έως το 2021 οι κλίνες στη νήσο έχουν σχεδόν τριπλασιαστεί, αύξηση που φαίνεται να ανταποκρίνεται στη διαρκώς αυξανόμενη προσέλευση κόσμου -ενδεικτικά από το 1994 έως το 2019 οι διεθνείς αφίξεις έχουν εννιάπλασιαστεί. Οι διανυκτερεύσεις εμφανίζουν σχετική σταθερότητα ακόμα και κατά την περίοδο της κρίσης αλλά από το 2014 και μετά αυξάνονται σημαντικά σε σχέση με τα προηγούμενα έτη (2005-2013), με αποκορύφωμα το έτος 2019 που ξεπερνούν τα 2 εκατομμύρια. Επιπλέον, μέσω της ανέγερσης νέων ξενοδοχειακών μονάδων 5\* καθώς και

<sup>25</sup> Δεν είναι τυχαίο ότι ο εν λόγω δείκτης σχολιάζεται και στη μελέτη για την «Αξιολόγηση, αναθεώρηση και εξειδίκευση του Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού & Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ – Στάδιο Β1» (2021) (σ.125).

<sup>26</sup> Στοιχεία για GRI Μυκόνου: Ιανουάριος και Φεβρουάριος 2020 και συνολικά (για κάθε μήνα) το 2019, διαθέσιμα στο [https://insete.gr/wp-content/uploads/2020/04/Bulletin\\_2003.pdf](https://insete.gr/wp-content/uploads/2020/04/Bulletin_2003.pdf) [Πρόσβαση: 10.03.2021]. Στοιχεία για το 2018, διαθέσιμα στο [https://insete.gr/wp-content/uploads/2020/04/Bulletin\\_2001-1.pdf](https://insete.gr/wp-content/uploads/2020/04/Bulletin_2001-1.pdf) [Πρόσβαση: 6.07.2022]. Στοιχεία για το 2022 [https://insete.gr/wp-content/uploads/2022/11/Bulletin\\_2211.pdf](https://insete.gr/wp-content/uploads/2022/11/Bulletin_2211.pdf) [Πρόσβαση: 6.03.2023].

---

**ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ**

---

της ποιοτικής αναβάθμισης υφιστάμενων ξενοδοχείων, συνάγεται ως συμπέρασμα μία τάση ποιοτικής ανάπτυξης του τουριστικού κλάδου. Μία παράμετρος που δείχνει ότι η αύξηση των κλινών και των ξενοδοχειακών μονάδων καθώς και των τιμών διανυκτέρευσης, έχει αντίκρισμα στο κοινό που επισκέπτεται τη νήσο, είναι η πληρότητα των ξενοδοχειακών μονάδων που δεν παραμένει απλώς σταθερή αλλά ειδικά μετά το 2017 αυξάνεται σημαντικά. Εξάιρεση σε αυτή την αυξητική τάση αποτελεί η σχετικά σημαντική μείωση της πληρότητας το 2020, η οποία ωστόσο οφείλεται στην ειδική εξωτερική συνθήκη της πανδημίας Covid-19. Το γεγονός αυτό σε συνδυασμό με τις υψηλές τιμές που καταγράφει η Μύκονος στον γενικό δείκτη ικανοποίησης «GRI» (INΣETE) αποδεικνύουν τελικά την αρχική υπόθεση εργασίας, σύμφωνα με την οποία το τουριστικό προϊόν της νήσου μεγαθύνεται χωρίς να απαξιώνεται ή να υποβαθμίζεται. Τελικά, συνάγεται το συμπέρασμα ότι η Μύκονος παραμένει διαχρονικά ένας ανθεκτικός τουριστικός προορισμός -ακόμα και κατά την περίοδο της κρίσης.

### 3.3. Διακυβεύματα στην παρούσα συγκυρία

Σύμφωνα με τα στατιστικά δεδομένα που προηγήθηκαν η Μύκονος εμφανίζει με τρόπο προφανή μία αξιοσημείωτη δυναμική στον τουριστικό κλάδο. Η δυναμική αυτή έχει και χωρικό αποτύπωμα. Στο δυτικό τμήμα της νήσου (Δ.Κ. Μυκονίων και δη στη Χώρα) εκφράζεται εγείροντας ζητήματα κορεσμού ως προς την πυκνότητα και ως προς τον χαρακτήρα της τουριστικής ανάπτυξης, με αποτέλεσμα τη διάχυση της πίεσης αυτής σε άλλες περιοχές<sup>27</sup>. Υπό τη συνθήκη αυτή, εμφανίζεται τα τελευταία χρόνια μία δυναμική ανάπτυξης στο ανατολικό τμήμα της νήσου (Δ.Κ. Άνω Μεράς).

Η Δ.Κ. Άνω Μεράς, παρότι φαίνεται να πληροί τις πολεοδομικές και περιβαλλοντικές προδιαγραφές (μεγάλες αδόμητες εκτάσεις, ιδιαίτερο τοπίο, παραλίες που δεν έχουν κορεστεί, φυσικό περιβάλλον) για την υποδοχή μίας νέας βιώσιμης μορφής τουρισμού στις ζώνες της Ζ.Ο.Ε. που επιτρέπουν την εν λόγω χρήση, εντούτοις ελλοχεύει ο κίνδυνος διάχυσης σε αυτήν του παρωχημένου μοντέλου μαζικού τουρισμού μέσω της διάσπαρτης και άναρχης δόμησης τουριστικών καταλυμάτων, υποβαθμίζοντας αισθητικά το ιδιαίτερο τοπίο του εξωαστικού χώρου της Μυκόνου και θίγοντας τους φυσικούς πόρους. Άλλωστε όπως φαίνεται και από τον χάρτη για τη σχέση δομημένου και αδόμητου περιβάλλοντος της Μελέτης για το προτεινόμενο Masterplan για το ακίνητο, έχουν ήδη εμφανιστεί τάσεις διάσπαρτης δόμησης αυτοτελών ξενοδοχειακών μονάδων ή οικημάτων χωρίς πολεοδομική συνοχή.

---

<sup>27</sup> Στο παρελθόν, τις πιέσεις αυτές «πάρελαβε» η περιοχή του Αγίου Στεφάνου, ενώ σήμερα φαίνεται πως η Άνω Μερά είναι ο υποδοχέας αυτών των τάσεων.

---

**ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ**

---

Διαβλέποντας τον κίνδυνο διάχυσης του μοντέλου μαζικού τουρισμού στο ανεκμετάλλευτο ανατολικό τμήμα καθώς και τον κίνδυνο ποιοτικής υποβάθμισης του τουριστικού προϊόντος και της ποιότητας ζωής, στοιχεία τα οποία σύμφωνα με τη θεωρία του «κύκλου ζωής του τουριστικού προϊόντος» ενδέχεται να οδηγήσουν σε ένα στάδιο Τελμάτωσης/Στασιμότητας (Stagnation Stage), η διοίκηση προέβη σε ορισμένες πολιτικές αντι-κορεσμού. Συγκεκριμένα:

I. Αναστολή οικοδομικών αδειών για τουριστικά καταλύματα στις εκτός σχεδίου περιοχές της νήσου Μυκόνου που κατοχυρώθηκε με την υ.α. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/78051/3424 (Δ' 507/28.8.2020) και παρατάθηκε με τις μεταγενέστερες όμοιές της και τον ν. 5037/2023, μέχρι την ολοκλήρωση του Ε.Π.Σ. - βλ. και §1 της παρούσης. Η εν λόγω απόφαση είναι σαφέστατα μία πολιτική ανάσχεσης της εκτός σχεδίου δόμησης, παρότι δεν συμπεριλαμβάνει το σύνολο της οικοδομικής δραστηριότητας.

II. Προώθηση των εγκεκριμένων οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων του άρθρου 1 του ν. 4179/2013, όπως η εν λόγω επένδυση, δεδομένου ότι είναι οι μόνες τουριστικές επενδύσεις που δεν εξαιρούνται από την προαναφερόμενη υ.α. και εμμέσως αναγνωρίζονται ως περιβαλλοντικά και πολεοδομικά αρτιότερες.

III. Προσπάθειες να μην ξεπεραστούν τα όρια της Φ.Ι. της νήσου, μέσω των εργαλείων χωρικού σχεδιασμού – επερχόμενο Ε.Π.Σ. για τη νήσο.

Επιπρόσθετα, λαμβάνοντας υπ' όψιν την προσπάθεια για διαρκή βελτίωση των υποδομών της νήσου (μεταφορικές υποδομές, οδικό δίκτυο, υποδομές ενέργειας, βελτιώσεις στη διαχείριση λυμάτων και εξασφάλισης πόσιμου ύδατος κ.λπ.), φαίνεται ότι η Μύκονος αναγνωρίζει πιθανές απειλές κορεσμού και εφαρμόζει πολιτικές ανάσχεσης αυτών των απειλών ώστε να θωρακίσει τη εδραιωμένη της εικόνα ως τουριστικός προορισμός υψηλών προδιαγραφών.

### 3.4. Συμπεράσματα

Συμπερασματικά, ενώ η Μύκονος εμφανίζει εικόνα κορεσμού της Τ.Φ.Ι. ήδη από τη δεκαετία του '90, παρουσιάζει -βάσει στατιστικών στοιχείων που αφορούν τις αφίξεις, τις διανυκτερεύσεις, ταυτόχρονα με υψηλούς δείκτες ικανοποίησης των επισκεπτών- διαρκή ποσοτική και ποιοτική μεγέθυνση του τουριστικού κλάδου, και μάλιστα και κατά την περίοδο της κρίσης.

Η πίεση από τη δυναμική αυτή, λόγω των υψηλών πυκνοτήτων στο δυτικό κομμάτι της νήσου, τείνει να διαχυθεί σε άλλες περιοχές της νήσου και κυρίως στο ανατολικό,

---

**ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ**

---

«ανεκμετάλλευτο» τμήμα (Δ.Κ. Άνω Μεράς), με κίνδυνο τη διάχυση του μοντέλου μαζικού τουρισμού στο σύνολο της νήσου.

Με σκοπό να αρθούν οι απειλές αυτές, η διοίκηση προέβη και συνεχίζει να προβαίνει σε εφαρμογή πολιτικών ανάσχεσης και αντι-κορεσμού, κύρια εκ των οποίων είναι η αναστολή των οικοδομικών αδειών για τουριστικές εγκαταστάσεις στο σύνολο των εκτός σχεδίου εκτάσεων της νήσου, εωσότου ολοκληρωθεί το ανακοινωθέν Ε.Π.Σ., εξαιρώντας όπως έχει ήδη σημειωθεί, την ανάπτυξη οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων του άρθρου 1 του ν. 4179/2013, όπως η εν λόγω επένδυση, εμμέσως αναγνωρίζοντας αυτές ως περιβαλλοντικά και πολεοδομικά αρτιότερες.

Υποστηρίζεται τελικά από τους μελετητές της παρούσης, ότι η Μύκονος βρίσκεται σε ένα **κρίσιμο σημείο επιλογής της ποιότητας-εκλεκτικότητας ή της συνέχισης της άκριτης και άνευ όρων μεγέθυνσης**. Καλείται τελικά να επιλέξει το αν η δυναμική που υπάρχει στον τουριστικό κλάδο θα συνεχίσει να διοχετεύεται στον εξωαστικό χώρο υπό τη μορφή της διάσπαρτης δόμησης και χωρίς αυστηρούς περιβαλλοντικούς ελέγχους οικοδόμησης ή θα επιδιωχθεί να διοχετευθεί μέσω ανάπτυξης βιώσιμων και διαφοροποιημένων μορφών τουρισμού, οικολογικά και πολεοδομικά αρτιότερων. Δεδομένου ότι η ζήτηση για τη Μύκονο είναι αυξημένη και η ανάπτυξη φαίνεται δεδομένη, η ανάπτυξη ενός νέου προτύπου βάσει του οποίου αντιμετωπίζονται ολιστικά τα ζητήματα της δόμησης, του περιβάλλοντος, του τοπίου κ.λπ., η οριοθέτηση και η ρύθμιση διαφαίνονται αναγκαίες.

## 4. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ Τ.Φ.Ι. Δ.Κ. ΑΝΩ ΜΕΡΑΣ ΚΑΙ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ

### 4.1. Καθορισμός δεικτών υπολογισμού Τ.Φ.Ι.

Στην ενότητα αυτή παρουσιάζεται το σύνολο των δεικτών που συγκεντρώθηκαν κατά τη διάρκεια της έρευνας και χρησιμοποιούνται ως εργαλείο στήριξης των διαφόρων αναλύσεων σχετικά με τη «λειτουργία» του τουρισμού σε δεδομένο χώρο. Οι δείκτες αυτοί συσχετίζονται με παραμέτρους -όπως οι κλίνες, διανυκτερεύσεις, πληθυσμός περιοχής, έκταση περιοχής κ.ά.- για τις οποίες συλλέγονται δεδομένα σε ετήσια βάση ή ανά ορισμένο χρονικό διάστημα από επίσημους φορείς και υπηρεσίες, αλλά και παράμετροι για τις οποίες απαιτείται εξειδικευμένη αναζήτηση – όπως το σύνολο παραθεριστών αιχμής, αριθμός τουριστών ανά ημέρα αιχμής κ.ά.. Οι δείκτες που παρουσιάζονται παρακάτω βασίζονται στη σύγχρονη ελληνική βιβλιογραφία (Κομίλης και Βαγιονής, 1999, Λαγός και Διακομιχάλης, 2011).

1. Δείκτης Τουριστικής Λειτουργίας (Δ.Τ.Λ.) =  $(B/P)*100$ , όπου B = σύνολο κλινών και P = πληθυσμός της περιοχής,

Για τον Δ.Τ.Λ., που υποδηλώνει την ένταση τουριστικής ανάπτυξης μιας περιοχής (πληθυσμός) σε σχέση με τα αναπτυξιακά του χαρακτηριστικά (κλίνες), διακρίνονται από τους Λαγός και Διακομιχάλης (2011) τα ακόλουθα όρια:

Δ.Τ.Λ. > 500: υπερβολική/ εντατική τουριστική ανάπτυξη

Δ.Τ.Λ. = 100 - 500: μεγάλη/ σχεδόν αποκλειστική τουριστική ανάπτυξη

Δ.Τ.Λ. = 40 - 100: κύρια ανάπτυξη σε σχέση με άλλους τομείς/ κλάδους

Δ.Τ.Λ. = 10 - 40: σημαντική αλλά όχι κύρια ανάπτυξη

Δ.Τ.Λ. = 4 - 10: μικρή ή πολύ μικρή τουριστική ανάπτυξη

2. Δείκτης Τουριστικής Πυκνότητας (Δ.Τ.Π.-α) =  $B*100/(P*S)$ , όπου B = σύνολο κλινών, P = πληθυσμός της περιοχής και S = έκταση της περιοχής σε τ.χλμ.,

Δείκτης Τουριστικής Πυκνότητας (Δ.Τ.Π.-β) =  $(N*100)/(S*365)^{28}$ , όπου N = σύνολο διανυκτερεύσεων και S = έκταση της περιοχής σε τ. χλμ.,

<sup>28</sup> Οι Κομίλης και Βαγιονής (1999) στους τύπους για την τουριστική πυκνότητα, Δ.Τ.Π.-β και Δ.Τ.Π.-γ, θέτουν στον παρονομαστή την τιμή 360 και όχι 365, όπως οι Λαγός και Διακομιχάλης (2011). Αυτό σημειώνεται καθαρά για λόγους πληρότητας, δεδομένου ότι στην παρούσα μελέτη σε όλες τις χωρικές ενότητες που παρουσιάζονται έχει εφαρμοστεί ο ίδιος τύπος, συνεπώς τα αποτελέσματα είναι απολύτως συγκρίσιμα.

---

**ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ**


---

Δείκτης Τουριστικής Πυκνότητας (Δ.Τ.Π.-γ) =  $(N*1000)/(P*365)^{29}$ , όπου N = σύνολο διανυκτερεύσεων και P = πληθυσμός της περιοχής. Ο δείκτης αυτός μετρά τον όγκο τουριστών/επισκεπτών ανά χίλιες ετήσιες διανυκτερεύσεις ντόπιων κατοίκων.

3. Δείκτης Τουριστικής Έντασης (Δ.Τ.Ε.-α) =  $(K/P)$ , όπου K = κλίνες και P = πληθυσμός της περιοχής

Δείκτης Τουριστικής Έντασης (Δ.Τ.Ε.-β) =  $(A/P)*100$ , όπου A = αφίξεις τουριστών και P = πληθυσμός της περιοχής

Για τον Δ.Τ.Ε. (-α) διακρίνονται από τους Λαγό και Διακομιχάλη (2011) τα ακόλουθα όρια και βαθμολογούνται από 0 έως 2.

Δ.Τ.Ε. > 3: υψηλό επίπεδο τουριστικών εξυπηρετήσεων - υπέρβαση Φ.Ι. (βαθμός 2)

1 < Δ.Τ.Ε. < 3: ικανοποιητικό επίπεδο τουριστικών εξυπηρετήσεων - περιθώρια ανάπτυξης (βαθμός 1,5)

0 < Δ.Τ.Ε. < 1: χαμηλό επίπεδο τουριστικών εξυπηρετήσεων - σημαντικά περιθώρια ανάπτυξης (βαθμός 1)

4. Δείκτης Οικονομικά ενεργός πληθυσμός/ Κλίνες =  $EP/K$ , όπου EP = οικονομικά ενεργός πληθυσμός περιοχής και K = Κλίνες

5. Δείκτης Ανεκτού Τουριστικού Πληθυσμού (Δ.Α.Τ.Π.) =  $ΑΤα/P$ , όπου ΑΤα = Αριθμός τουριστών ανά ημέρα αιχμής και P = πληθυσμός περιοχής

Για τον Δ.Α.Τ.Π. διακρίνονται από τους Λάγος και Διακομιχάλη (2011) τα ακόλουθα όρια: Ο Δείκτης ανεκτού τουριστικού πληθυσμού (ΔΑΤΠ), βαθμολογείται από 0 έως 2, όπου: 0<ΔΑΤΠ <1: βαθμός 1 χαμηλός αριθμός τουριστών - δυνατότητα να δεχθεί (η περιοχή) μεγαλύτερο αριθμό

1<ΔΑΤΠ <2: βαθμός 1,5 ανεκτός αριθμός τουριστών - ανάγκη για ελεγχόμενη εισροή τουριστών.

ΔΑΤΠ=2 : βαθμός 2 κρίσιμο σημείο υπέρβασης Φ.Ι. - έλεγχος τουριστικής κίνησης.

ΔΑΤΠ>2 : βαθμός >2 υπέρβαση Φ.Ι. – έλεγχος τουριστικής κίνησης.

Κρίνοντας από τα εύρη των τιμών, φαίνεται ότι όταν ο αριθμός των τουριστών ανά ημέρα αιχμής είναι διπλάσιος (και άνω) του πληθυσμού της περιοχής, τότε πρέπει να ληφθούν τα κατάλληλα μέτρα ελέγχου της κίνησης. Σημειώνεται πως **ο Δ.Α.Τ.Π. αξιολογείται σε συνάρτηση με τον Δείκτη Τεχνικών Υποδομών (Δ.Τ.Υ.)**, που αναφέρεται στην αξιολόγηση της χωρητικότητας των τεχνικών υποδομών βάσει υφιστάμενης κατάστασης και του προβλεπόμενου σχεδιασμού (Λαγός&Διακομιχάλη, 2011)<sup>30</sup>.

---

<sup>29</sup> ό.π.

<sup>30</sup> Γράφεται συγκεκριμένα πως «Ανάλογα με τους συνδυασμούς των δεικτών ΔΤΥ και ΔΑΤΠ, διαμορφώνεται η βαθμολογία που μπορεί να δηλώνει 1) διατήρηση ισορροπίας, αλλά αδυναμία να δεχτεί τουριστικό πληθυσμό, 2)

## ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ

6. Δείκτης Διανυκτερεύσεων (Δ.Δ.) =  $N/P$ , όπου  $N$  = σύνολο διανυκτερεύσεων και  $P$  = πληθυσμός περιοχής
7. Δείκτης Τουριστικής Διείσδυσης (Δ.Τ.Δ.-α) =  $(N_a * 100)/(P * 360)$ , όπου  $N_a$  = διανυκτερεύσεις αλλοδαπών και  $P$  = πληθυσμός της περιοχής  
Δείκτης Τουριστικής Διείσδυσης (Δ.Τ.Δ.-β) =  $(N_h * 100)/(P * 360)$ , όπου  $N_h$  = διανυκτερεύσεις ημεδαπών και  $P$  = πληθυσμός της περιοχής
8. Δείκτης προσελκυστικότητας =  $AT/HT$ , όπου  $AT$  = αριθμός αλλοδαπών τουριστών και  $HT$  = αριθμός ημεδαπών τουριστών
9. Δείκτης Τουριστικής Συγκέντρωσης (Δ.Τ.Σ.-α) = Κλίνες /  $H_a$ , (1  $H_a$  = 1 εκτάριο = 10 στρέμματα)  
Δείκτης Τουριστικής Συγκέντρωσης (Δ.Τ.Σ.-β) = Διανυκτερεύσεις /  $H_a$
10. Δείκτης Τουριστικής Πίεσης (Δ.Τ.Π.-α) = Σύνολο παραθεριστών αιχμής / Μόνιμος πληθυσμός  
Δείκτης Τουριστικής Πίεσης (Δ.Τ.Π.-β) = Αριθμός Τουριστών/ έκταση σε τ. χλμ.  
Δείκτης Τουριστικής Πίεσης (Δ.Τ.Π.-γ) = Τουρίστες / μέτρο ακτής  
Δείκτης Τουριστικής Πίεσης (Δ.Τ.Π.-δ) = Τουρίστες / πληθυσμός
- Επιπλέον, αναφέρονται οι εξής δείκτες κτιριακής πυκνότητας:
11. Δείκτης ποιότητας καταλυμάτων = Κλίνες ξενοδοχείων 5 αστέρων/ συνολικές κλίνες
12. Δείκτης κτιριακής πυκνότητας = Κτίρια/ Έκταση σε τ.χλμ.
13. Δείκτης κτιριακής πυκνότητας ξενοδοχείων = Κτίρια ξενοδοχείων / έκταση σε τ. χλμ.
14. Δείκτης τουριστικής εξειδίκευσης δόμησης = (Κτίρια ξενοδοχείων / Κτίρια συνολικά)\*100

*υπέρβαση φέρουσας ικανότητας – ανάγκη ελέγχου τουριστικής κίνησης ή βελτίωσης τεχνικών υποδομών, 3) διατήρηση ισορροπίας, δυνατότητα να δεχτεί μικρό αριθμό τουριστών, 4) διατήρηση ισορροπίας, αλλά αδυναμία να δεχτεί επιπλέον τουριστικό πληθυσμό, 5) υπέρβαση φέρουσας ικανότητας – ανάγκη ελέγχου τουριστικής κίνησης ή βελτίωσης τεχνικών υποδομών, 6) διατήρηση ισορροπίας, δυνατότητα να δεχτεί τουρίστες, 7) διατήρηση ισορροπίας, δυνατότητα να δεχτεί (ελεγχόμενα) τουρίστες, 8) διατήρηση ισορροπίας, αλλά αδυναμία να δεχτεί επιπλέον τουρίστες, 9) υπέρβαση φέρουσας ικανότητας – ανάγκη ελέγχου τουριστικής κίνησης ή βελτίωσης τεχνικών υποδομών, 10) διατήρηση ισορροπίας, δυνατότητα να δεχτεί τουρίστες, 11) υπέρβαση φέρουσας ικανότητας – ανάγκη ελέγχου τουριστικής κίνησης ή βελτίωσης τεχνικών υποδομών.»*



---

**ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ**


---

Συμπληρωματικά, για την εκτίμηση της Τ.Φ.Ι. σε σχέση με τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις της τουριστικής δραστηριότητας, έχουν χρησιμοποιηθεί οι ακόλουθοι φυσικο-οικολογικοί δείκτες (Μακρυδάκη, 2016)<sup>31</sup>:

15. Δείκτης Κατανάλωσης Νερού = Κατανάλωση νερού που σχετίζεται με τουριστικές δραστηριότητες / συνολική κατανάλωση νερού.

16. Δ16 = Μέσος αριθμός ημερών ετησίως κατά την διάρκεια της τουριστικής περιόδου όπου τα όρια της ατμοσφαιρικής ρύπανσης ξεπερνιούνται.

17. Δ17= Κατανάλωση ενέργειας που σχετίζεται με τουριστικές δραστηριότητες / τοπική ικανότητα παραγωγής ενέργειας.

Για λόγους σύμπτωσης με τους δείκτες υδατικών καταναλώσεων και απορριμμάτων προτείνεται από τους μελετητές της παρούσης κι ο εξής δείκτης:

Δείκτης Κατανάλωσης Ηλεκτρικής Ενέργειας = Ετήσια κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας που σχετίζεται με τουριστικές δραστηριότητες/ Συνολική ετήσια κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας

18. Δ18= Ημερήσια ποσότητα παραγωγής στερεών απορριμμάτων σε περιόδους έντονης τουριστικής ανάπτυξης / ποσότητα που προκύπτει από την ημερήσια ικανότητα συλλογής.

19. Δ19=Ποσοστό των δειγμάτων θαλασσινού νερού το χρόνο που συμμορφώνονται με τα θεσμοθετημένα όρια ποιότητας.

20. Δ20= Αστικοποιημένη γη που χρησιμοποιείται από τον τουρισμό (β' κατοικία, ξενοδοχεία, κέντρα αναψυχής κ.λπ.)/ συνολικά αστικοποιημένη γη

## 4.2. Στοιχεία βάσης

Για τον υπολογισμό των δεικτών που παρουσιάστηκαν στην §4.1 χρησιμοποιήθηκαν τα δεδομένα που παρουσιάζονται στις ακόλουθες υποενότητες. Σημειώνεται ότι για κάθε μεταβλητή αναζητήθηκαν τα πλέον πρόσφατα και έγκυρα στοιχεία από επίσημους φορείς. Εξαιρέση αποτελούν τα στοιχεία που αφορούν στην τουριστική κίνηση καθώς παρόλο που τα στοιχεία του 2020 ή/και 2021 είναι διαθέσιμα, εντούτοις, λόγω της κατακόρυφης πτώσης που επέφερε η συνθήκη της πανδημίας, κρίθηκε ορθότερο να ληφθούν υπ' όψιν τα στοιχεία του 2019 (βλ. Αναλυτικά παρακάτω). Περαιτέρω, τα στοιχεία για το ξενοδοχειακό δυναμικό αναφέρονται στο έτος 2022, καθώς στη σχετική επικοινωνία με το Ξ.Ε.Ε., τα πιο πρόσφατα στοιχεία είναι τα πλέον έγκυρα και ορθά και απορροφούν τυχόν σφάλματα προηγούμενων ετών.

---

<sup>31</sup> Η συγγραφέας αναφέρει ως πηγή για τον εν λόγω δείκτη τους: Βαγιωνά (2015) και Κοκκώση et al.(2002)

---

**ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ**

---

### 4.2.1. Επίσημα στατιστικά στοιχεία

Αρχικά, καταγράφηκαν τα διαθέσιμα στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ. για την Π. Ν. Αιγαίου, την Π.Ε. Μυκόνου τα όρια της οποίας ταυτίζονται με αυτά του Δ. Μυκόνου, τις Δ.Κ. Μυκονίων και Άνω Μεράς και τον Δ. Θήρας. Τα στοιχεία αυτά αφορούν στον πληθυσμό, τις αφίξεις, τις διανυκτερεύσεις και το κτιριακό δυναμικό παρουσιάζονται στους παρακάτω πίνακες 5, 6 και 7, στις υποενότητες που ακολουθούν.

Όσον αφορά τα στοιχεία που δημοσιεύονται ανά δεκαετία στο πλαίσιο κάθε νέας απογραφής (όπως πληθυσμός, κτιριακό δυναμικό για όλα χωρικά/ διοικητικά επίπεδα κ.λπ.), αυτά ζητήθηκαν από την ομάδα μελέτης στο πλαίσιο του με αριθμό ID 39213/13.05.2022 αιτήματος. Εντούτοις τα αποτελέσματα της πρόσφατης απογραφής για όλα τα υπο εξέταση χωρικά/ διοικητικά επίπεδα ήταν διαθέσιμα την χρονική στιγμή της Παρούσας, όπως γνωστοποιήθηκε στην ομάδα μελέτης την 22<sup>α</sup> Ιουνίου 2022, πλην προσωρινών στοιχείων για τον πληθυσμό, όπως αναλύεται στην επόμενη υποενότητα.

#### 4.1.1.1. Πληθυσμός – έκταση

Τον Ιούλιο του 2022 δημοσιεύθηκαν προσωρινά στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ., στο πλαίσιο της επίσημης απογραφής της εν λόγω Αρχής για το έτος 2021, τα οποία αφορούν στον μόνιμο πληθυσμό ανά διοικητικό επίπεδο (Επικράτεια, Περιφέρεια, Περιφερειακή Ενότητα, Δήμος). Επισημαίνεται της δεν δημοσιεύθηκαν στοιχεία που αφορούν στο επίπεδο της Δημοτικής Ενότητας. Τα μεγέθη που σημειώνονται στην ανωτέρω έκθεση<sup>32</sup>, ενσωματώνονται στον παρακάτω Πίνακα.

Ειδικά για τον πληθυσμό των Δ.Κ., κρίθηκε μεθοδολογικά ορθότερο να εκτιμηθεί λαμβάνοντας υπ' όψιν την κατανομή (ποσοστό) του πληθυσμού κατά την προηγούμενη απογραφική περίοδο, καθώς η πρόβλεψη για τον πληθυσμό μέσω επιστημονικών μεθόδων, δεδομένων των πρόσφατα δημοσιευμένων στοιχείων της ΕΛ.ΣΤΑΤ. φαίνεται να μην συμπορεύεται με τα εν λόγω αποτελέσματα (βλ. Παράρτημα). Τα αποτελέσματα φαίνονται στον Πίνακα 5, σε διακριτές γραμμές.

---

<sup>32</sup> Ελληνική Στατιστική Αρχή (2022) [ΕΛ.ΣΤΑΤ. (2022)], Αποτελέσματα απογραφής πληθυσμού κατοικιών ΕΛΣΤΑΤ 2021, ΕΛ.ΣΤΑΤ.: 19.07.2022, Διαθέσιμο στο : [https://www.statistics.gr/news-announcements/-/asset\\_publisher/oj6VK3PQ0oCe/content/nws\\_census\\_results\\_booklet\\_19072022\\_gr](https://www.statistics.gr/news-announcements/-/asset_publisher/oj6VK3PQ0oCe/content/nws_census_results_booklet_19072022_gr) [Τελευταία Πρόσβαση: 20.07.2022]

## ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ

**ΠΙΝΑΚΑΣ 5:** Διαχρονική εξέλιξη πληθυσμού Π. Ν. Αιγαίου, Π.Ε. και Δ. Μυκόνου, Δ.Κ. Μυκονίων-Άνω Μεράς (1991-2021), Δ. Θήρας και έκταση σε τ.χλμ..

ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΜΟΝΙΜΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ (κάτ.)				ΕΚΤΑΣΗ (τ. χλμ.)
	1991	2001	2011	2021	
Π. Νοτίου Αιγαίου	255.192	298.462	309.015	324.542	5.286
Π.Ε. Μυκόνου	6.116	9.274	10.134	9.802	105,2
Δ. Μυκόνου	6.116	9.274	10.134	9.802	105,2
Δ.Κ. Μυκονίων	5.281	7.918	8.397	8.136*	63,7
	86%	85%	83%	παραδοχή: 83%	
Δ.Κ. Άνω Μεράς	835	1.356	1.737	1.666*	41,5
	14%	15%	17%	παραδοχή: 17%	
Δ. Θήρας	9.608	13.725	15.550	-5.457	90,7

ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφές 1991-2001-2011-2021 - Ιδία επεξεργασία

(\*) Στην έκθεση δεν περιλαμβάνονται στοιχεία για το επίπεδο των Δημοτικών Ενοτήτων και Κοινοτήτων.

#### 4.1.1.2. Οικονομικά ενεργός πληθυσμός

Αναφορικά με τον οικονομικά ενεργό πληθυσμό, αξιοποιούνται τα δεδομένα της ΕΛ.ΣΤΑΤ. για το 2011 (Δ. Μυκόνου: 5.555 άτομα, Δ. Θήρας: 7.667 άτομα, Π. Ν. Αιγαίου: 140.016 άτομα), καθώς δεν κρίθηκε αξιόπιστη κάποια άλλη μέθοδος εκτίμησης/προβολής.

#### 4.1.1.3. Αφίξεις – διανυκτερεύσεις

Αναφορικά με τις πλέον πρόσφατες αφίξεις και τις διανυκτερεύσεις, σύμφωνα με την από 6.03.2023 επικοινωνία των μελετητών της παρούσης με το Τμήμα Στατιστικών Τουρισμού και Πολιτισμού της ΕΛ.ΣΤΑΤ., τα στοιχεία για τις αφίξεις και διανυκτερεύσεις για το έτος 2022 δεν είναι διαθέσιμα και θα ολοκληρωθούν και θα δημοσιευθούν τον Ιούλιο-Αύγουστο 2023.

Για το λόγο αυτό στον υπολογισμό των δεικτών, αξιοποιούνται τα στοιχεία αφίξεων και διανυκτερεύσεων που αφορούν στο έτος 2019 (Πίνακας 6), τα οποία λόγω ειδικών συνθηκών επί της περιόδου της πανδημίας, θεωρούνται πιο αξιόπιστα από τα αντίστοιχα των ετών 2020 και 2021<sup>33</sup> και πιο ενδεικτικά της δυναμικής της νήσου, όπως άλλωστε προκύπτει και από τα Διαγράμματα 2, 3 και 4 στην [§3.2](#) της παρούσης. Ενδεικτικά

<sup>33</sup> Η χρήση των στοιχείων αυτών θα οδηγήσει σε παραπλανητικά αποτελέσματα κατά την εφαρμογή των δεικτών σε επόμενη ενότητα.

## ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ

αναφέρεται ότι οι συνολικές αφίξεις στον Δ. Μυκόνου για το 2021 είναι 282.734<sup>34</sup>, δηλαδή σχεδόν υποδιπλάσιες των αντίστοιχων έτους 2019 (616.267).

**ΠΙΝΑΚΑΣ 6:** Αφίξεις και διανυκτερεύσεις στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου (πλην camping) κατά Περιφερειακή Ενότητα και Δήμο για το έτος 2019– Διανυκτερεύσεις

ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΑΦΙΞΕΙΣ (2019)			ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ (2019)		
	ΗΜΕΔΑΠΩΝ	ΑΛΛΟΔΑΠΩΝ	ΣΥΝΟΛΟ	ΗΜΕΔΑΠΩΝ	ΑΛΛΟΔΑΠΩΝ	ΣΥΝΟΛΟ
Π. Νοτίου Αιγαίου	628.293	5.127.923	5.756.216	1.891.046	28.701.778	30.592.824
Π.Ε. Μυκόνου	43.141	573.126	616.267	108.405	1.963.107	2.071.512
Δ. Μυκόνου	43.141	573.126	616.267	108.405	1.963.107	2.071.512
Δ.Κ. Μυκονίων	36.670*	487.157*	523.827*	92.144*	1.668.641*	1.760.785*
Δ.Κ. Άνω Μεράς	6.471*	85.969*	92.440*	16.261*	294.466*	310.727*
Δήμοι Θήρας και Ανάφης <sup>35</sup>	63.781	571.974	635.755	151.994	1.701.457	1.853.451

ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Αφίξεις & Διανυκτερεύσεις 2019 - Ιδία επεξεργασία.

(\*) Στοιχεία που εκτιμήθηκαν από τη μελετητική ομάδα κατ' αναλογία με τις υφιστάμενες κλίνες.

Σχετικά με τον Πίνακα 6, σημειώνεται πως για τις διανυκτερεύσεις ανά Δ.Κ. δεν βρέθηκαν στοιχεία, διότι η ΕΛ.ΣΤΑΤ. δημοσιεύει στοιχεία αφίξεων και διανυκτερεύσεων στα ξενοδοχειακά καταλύματα ανά Καλλικράτειο Δήμο και όχι για χαμηλότερο γεωγραφικό επίπεδο. Συνεπώς, η μελετητική ομάδα της παρούσης εκτίμησε το σχετικό αριθμό κατ' αναλογίαν με τις υφιστάμενες ανά Δ.Κ. κλίνες. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με τα δεδομένα για τις συνολικές υφιστάμενες κλίνες που αναγράφονται αναλυτικά στην [§4.2.2](#), προκύπτει ότι ποσοστό 15% των συνολικών κλινών βρίσκεται στη Δ.Κ. Άνω Μεράς και 85% στη Δ.Κ. Μυκονίων, με ανάλογη κατανομή, τελικά, στις σχετικές αφίξεις και διανυκτερεύσεις.

<sup>34</sup> Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. (2021)

<sup>35</sup> Στα στοιχεία που διαθέτει η ΕΛ.ΣΤΑΤ οι Δήμοι Θήρας και Ανάφης υπολογίζονται ως σύνολο και όχι μεμονωμένα. Εντούτοις, με δεδομένο ότι η Σαντορίνη διαθέτει συνολικά 300 ξενοδοχειακές μονάδες ενώ η Ανάφη συνολικά 1 ξενοδοχειακή μονάδα (3\*) (βάσει στοιχείων Ξ.Ε.Ε., βλ. παρακάτω), καθίσταται αντιληπτό ότι δεν επηρεάζεται η αξιοπιστία των δεδομένων.

## ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ

## 4.1.1.4. Κτιριακό δυναμικό

Στον Πίνακα 7 καταγράφονται αναλυτικά τα στοιχεία από την απογραφή του 2011 (ΕΛ.ΣΤΑΤ.)<sup>36</sup> σχετικά με τον αριθμό των κτιρίων εντός των οποίων λειτουργούν ξενοδοχεία εξ ολοκλήρου ή συνδυαστικά με άλλες χρήσεις, καθώς επίσης και ο συνολικός αριθμός κτιρίων. Για το κατώτερο γεωγραφικό επίπεδο των Δ.Κ. δεν αναγράφονται τα σχετικά δεδομένα, εντούτοις το ζήτημα της πυκνότητας των ξενοδοχειακών μονάδων ανά Δ.Κ. διερευνάται αναλυτικά στην [§4.5](#) της παρούσης.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 7:** Κτίρια αποκλειστικής και μικτής χρήσης ανά Περιφέρεια, Περιφερειακή Ενότητα, Δήμο και Δημοτική Κοινότητα (2011)

ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΚΤΙΡΙΑ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ		ΚΤΙΡΙΑ ΜΙΚΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ		ΣΥΝΟΛΟ	
	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ	ΣΥΝΟΛΟ	ΚΥΡΙΑ ΧΡΗΣΗ: ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ	ΣΥΝΟΛΟ	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ ΩΣ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ Ή ΚΥΡΙΑ ΧΡΗΣΗ (ΑΘΡΟΙΣΤΙΚΑ)	ΚΤΙΡΙΑΚΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ (ΑΠΟ ΕΛ.ΣΤΑΤ.)
Π. Νοτίου Αιγαίου	8946	205.206	1.799	14.475	10.745	219.681
Π.Ε. Μυκόνου	790	10.136	106	741	896	10.877
Δ. Μυκόνου	790	10.136	106	741	896	10.877
Δ.Κ. Μυκονίων	-	-	-	-	-	-
Δ.Κ. Άνω Μεράς	-	-	-	-	-	-
Δ. Θήρας	936	13.057	347	1.260	1.283	14.317

ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Απογραφή 2011. Ιδία επεξεργασία

## 4.2.2. Ξενοδοχειακό Δυναμικό – Υφιστάμενες Μονάδες

Τα στοιχεία που αφορούν στο ξενοδοχειακό δυναμικό—κλίνες και τον αριθμό ξενοδοχειακών μονάδων (πλην camping) - της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, του Δ. Μυκόνου, του Δ. Θήρας (νήσος Σαντορίνη) καθώς επίσης και των Δ.Κ. Μυκονίων και Άνω

<sup>36</sup> Η πιο πρόσφατη επίσημη απογραφή πληθυσμού που διεξήχθη από την Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛ.ΣΤΑΤ.) ολοκληρώθηκε τον Δεκέμβριο του 2021. Ωστόσο τα αποτελέσματα αυτής δεν έχουν εκδοθεί την χρονική στιγμή συγγραφής της Παρούσας όπως γνωστοποιήθηκε στην ομάδα μελέτης την 22<sup>α</sup> Ιουνίου 2022 στο πλαίσιο του με αριθμό ID 39213/13.05.2022 αιτήματος προς την ΕΛ.ΣΤΑΤ..

## ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ

Μεράς, για το έτος 2022, διατέθηκαν στους μελετητές της παρούσης από το Ξ.Ε.Ε.<sup>37</sup> έπειτα από σχετικό αίτημα. Συγκεκριμένα, τα στοιχεία αυτά αναγράφονται στον Πίνακα 8.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 8:** Στοιχεία σχετικά με το ξενοδοχειακό δυναμικό της π. Ν. Αιγαίου, της Π.Ε. Μυκόνου, ων Δ. Μυκόνου και Θήρας και των Δ.Κ. Μυκονίων και Άνω Μεράς, για το έτος 2021

ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΚΛΙΝΕΣ		ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΜΟΝΑΔΕΣ	
	Αριθμός κλινών 5*	Αριθμός κλινών- Σύνολο ξενοδοχείων (πλην camping)	Ξενοδοχειακές μονάδες κατηγορίας 5*	Ξενοδοχειακές Μονάδες – Σύνολο
Π. Νοτίου Αιγαίου	72.769	233.934	274	2.256
Π.Ε. Μυκόνου	6.973	15.763	58	216
Δ. Μυκόνου	6.973	15.763	65	216
Δ.Κ. Μυκονίων	5.330	13.414	53	195
Δ.Κ. Άνω Μεράς	1.643	2.349	12	21
Δ. Θήρας (νήσος Σαντορίνη)	5.323	17.093	67	327

ΠΗΓΗ: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος. (Επεξεργασία ΙΤΕΠ)

#### 4.2.3. Ξενοδοχειακό Δυναμικό – Επικείμενες επενδύσεις και επιδιωκόμενη επένδυση

Για την ορθότερη τεκμηρίωση της Τ.Φ.Ι. στα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν σχετικά με την υφιστάμενη κατάσταση λήφθηκαν υπ' όψιν και τα στοιχεία που αφορούν στο ξενοδοχειακό δυναμικό (κλίνες και ξενοδοχειακές μονάδες 5\*) των υπό εξέλιξη και των εγκεκριμένων Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. και Ε.Π.Σ. που χωροθετούνται στις δύο Δημοτικές Κοινότητες του Δ. Μυκόνου, όπως αυτά τεκμηριώνονται στον παρακάτω Πίνακα 9.

Αναφορικά με την επιδιωκόμενη επένδυση, όπως αναλύεται στην Μελέτη Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., το δυναμικό που λαμβάνεται υπ' όψιν στον υπολογισμό των δεικτών αφορά στα εξής: **δύο (2) ξενοδοχειακά συγκροτήματα και 196 κλίνες** (συνολικά στις Τ.Ε.Κ. και τα ξενοδοχειακά συγκροτήματα).

<sup>37</sup> Τα στατιστικά στοιχεία του ΞΕΕ αναρτώνται επίσημα στον εξής σύνδεσμο: <https://www.grhotels.gr/category/epicheirimatiki-enimerosi/statistika/>. Κατά την εκπόνηση της παρούσης, τα δεδομένα για το έτος 2021, δεν είχαν δημοσιευθεί στον επίσημο ιστότοπο.

## ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ

ΠΙΝΑΚΑΣ 9: Αναμενόμενες επενδύσεις στο Δ. Μυκόνου και στοιχεία για το ξενοδοχειακό δυναμικό που συνοπολογίζονται στους δείκτες

ΕΠΕΝΔΥΣΗ		ΣΤΑΔΙΟ	ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ - ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΥ ΔΥΝΑΜΙΚΟΥ
Δ.Κ. ΑΝΩ ΜΕΡΑΣ	«Τουριστική Ανάπτυξη στη Μύκονο», της BLUE IRIS A.E στη θέση «Καραπέτης»	π.δ.	π.δ. 10.06.2020 - Φ.Ε.Κ. Δ' 304/10.06.2020 «Έγκριση του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης της Στρατηγικής Επένδυσης (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.) με την ονομασία «Τουριστική Ανάπτυξη στη Μύκονο», της BLUE IRIS A.E στη θέση «Καραπέτης» στη Δ.Κ. Άνω Μεράς Δήμου Μυκόνου, Νήσου Μυκόνου της Π. Ν. Αιγαίου.» <b>Αριθμός Ξενοδοχειακών Μονάδων:</b> 1 <b>Κατηγορία:</b> 5* <b>Δυναμικότητα:</b> 192 κλίνες
	«Project Blue» του φορέα «Grivalia Hospitality S.A.-Frontisa Management Ltd» στη θέση Φερά Γκρεμνά - Βατούδια,	Πρακτικό συνεδριάσεως και γνωμοδότηση του Σ.τ.Ε. (τμήμα Ε') με αριθμ. 196/2021 <sup>38</sup>	Μελέτη Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.) – Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.) για το έργο «Project BLUE» στη θέση Φερά Γκρεμνά – Βατούδια Δ.Κ. Άνω Μεράς Μυκόνου., Π. ΓΚΟΙΜΙΣΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε., Μάιος 2020 <sup>39</sup> <b>Αριθμός Ξενοδοχειακών Μονάδων:</b> 1 <b>Κατηγορία:</b> 5* <b>Δυναμικότητα:</b> 340 κλίνες
	_ «Kalo Livadi Hotel & Villas» του φορέα Intradevelopment σε κοινοπραξία με την London Regional Properties, στην περιοχή Καλό Λιβάδι _ «Aman Resort», σύμφωνα με νεότερα στοιχεία	Το εν λόγω έργο είναι υπό κατασκευή	Στοιχεία από την ιστοσελίδα της εταιρείας Intradevelopment <sup>40</sup> <b>Αριθμός Ξενοδοχειακών Μονάδων:</b> 2 <b>Κατηγορία:</b> 5* <b>Δυναμικότητα:</b> 150 κλίνες <sup>41</sup>
	Επενδυτικό Σχέδιο Ιδιωτικής Στρατηγικής Επένδυσης σχετικά με την ανέγερση και την ανάπτυξη Ξενοδοχειακής μονάδας, του ομίλου Mitsis Hotels στην «Ελιά» Μυκόνου	Έγκριση από τη Δ.Ε.Σ.Ε. ως Στρατηγική Επένδυση	Υπ' αριθμ. 80/15.09.2022 υ.α. (Β' 5443/21.10.2022) «Ένταξη του επενδυτικού σχεδίου «ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΚΑΙ ΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ» του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία «ΚΟΡΤΙΑ Α.Ε.» στις διαδικασίες των Στρατηγικών Επενδύσεων του ν. 3894/2010 (Α'204).». <b>Αριθμός Ξενοδοχειακών Μονάδων:</b> 1 <b>Κατηγορία:</b> 5* <b>Δυναμικότητα:</b> 178 κλίνες <sup>42</sup>
	<b>Σύνολο ξενοδοχειακών μονάδων Δ.Κ. Άνω Μεράς: 5      Σύνολο νέων κλινών: 860</b>		
Δ.Κ. ΜΥΚΟΝΙΩΝ	Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Ε.Π.Σ.) στη θέση Καστελλάκια πλησίον του παραλιακού οικισμού Πλατύς Γιαλός του Δήμου Μυκόνου, του φορέα ΖΕΥΣ Α.Ε.-Ε. Δαχτυλίδης Α.Ε.	Προέγκριση του Ε.Π.Σ. από το ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.	Απόφαση με α.π. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/60052/1242/01.07.2020 (ΑΔΑ: 9ΛΗΘ4653Π8-ΠΜ6) <sup>43</sup> <b>Αριθμός Ξενοδοχειακών Μονάδων:</b> 1 <b>Κατηγορία:</b> 5* <b>Δυναμικότητα:</b> 200 κλίνες <sup>44</sup>
	<b>Σύνολο ξενοδοχειακών μονάδων Δ.Κ. Μυκονίων: 1      Σύνολο νέων κλινών: 200</b>		
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΜΟΝΑΔΩΝ ΕΠΙΚΕΙΜΕΝΩΝ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. &amp; Ε.Π.Σ. Δ. ΜΥΚΟΝΟΥ: 6      ΣΥΝΟΛΟ ΚΛΙΝΩΝ: 1060</b>			

ΠΗΓΗ: Βλ. υποσημειώσεις 40-46. Ιδία Επεξεργασία.

<sup>38</sup> Παρότι ο αριθμός των κλινών κρίθηκε αρνητικά από το Σ.τ.Ε. καθώς «ο επιχειρούμενος υπερδιπλασιασμός του μέγιστου επιτρεπόμενου αριθμού των κλινών στο γήπεδο της επένδυσης σε σχέση με τα προβλεπόμενα στη Ζ.Ο.Ε., δεν συνιστά απλή απόκλιση αλλά τελικός ανατροπή του εν λόγω σχεδιασμού μη δυνάμενη να βρει έρεισμα στις παραδοχές των μελετών και στην αξιολόγηση αυτών από τη Διοίκηση και κατ' επέκταση, στην εξουσιοδοτική διάταξη του άρθρου 12 παρ. 4 του ν. 3986/2011» (σκ. 16, Π.Ε. 196/2021 Σ.τ.Ε.), εντούτοις η επιλογή του να μη ληφθούν υπόψη οι εν λόγω κλίνες κρίθηκε μη ορθή από τους μελετητές της παρούσης. Σε κάθε περίπτωση, με την παρούσα μελέτη επιδιώκεται να ελεγχθούν οι δυσμενέστερες επιπτώσεις.

<sup>39</sup> Αναρτημένη στο : <https://www.ependyseis.gr/sub/strategic/diavouleuseis.htm> και η μελέτη στο [https://www.ependyseis.gr/sub/strategic/files/05062020\\_Project\\_Blue\\_MELETH\\_ESXASE\\_MAY\\_2020.pdf](https://www.ependyseis.gr/sub/strategic/files/05062020_Project_Blue_MELETH_ESXASE_MAY_2020.pdf) [Πρόσβαση: 15.01.2021]

<sup>40</sup> Βλ. <https://www.intradevelopment.gr/el/developments/kalo-livadi-hotel-villas/>. Παρότι η εν λόγω επένδυση βρίσκεται σε διαδικασία αλλαγής του φορέα επένδυσης, εντούτοις σε σχετικά δημοσιεύματα δεν αναφέρεται τυχόν αλλαγή στα μεγέθη της επένδυσης ως προς τον αριθμό των ξενοδοχείων και των κλινών.

<sup>41</sup> Στοιχεία από τα άρθρα: Ξεκινά το Σεπτέμβριο επένδυση 100 εκατ. ευρώ της Intradevelopment με τον όμιλο L&R στη Μύκονο - [etravelnews.gr](http://etravelnews.gr) και Ξεκινά τον Σεπτέμβριο η τουριστική επένδυση 100 εκατ. ευρώ της Intracom σε συνεργασία με την L&R στη Μύκονο / [mononews](http://mononews) [Πρόσβαση: 10.06.2022] Περαιτέρω από άρθρο τον Νοέμβριο του 2021 στον ιστότοπο <https://www.flash.gr/epixiriseis/1885567/intracom-holdings-sta-324-ekatommyria-eyro-ekleise-to-deal-me-amicross-gia-to-sygkrotima-sto-kalo-livadi-mykonou> προκύπτει ότι η εν λόγω επένδυση είναι εν εξελίξει. Σε άλλο δημοσίευμα της ίδιας περιόδου, υποστηρίζεται η μεταβολή του φορέα επένδυσης καθώς και ότι το εν λόγω έργο αναμένεται να λειτουργήσει ως μέρος της αλυσίδας ξενοδοχείων «Aman Resort». Βλ. <https://www.protothema.gr/greece/article/1175382/aman-resort-sto-kalo-livadi-apo-rosous-kai-araves/> [Τελ. Πρόσβαση: 7.07.2022].

<sup>42</sup> Στοιχεία από την ιστοσελίδα <https://www.tourismtoday.gr/tag/κορτια-α-ε/>. Επισημαίνεται ότι η επένδυση θα περιλαμβάνει και 4 τουριστικές κατοικίες για τις οποίες όμως δεν αναφέρεται ο αριθμός των κλινών.

<sup>43</sup> Η ανακοίνωση δημοσιευμένη στο: <https://ypen.gov.gr/synedriasi-kesybotha-epilysi-poleod/> και η απόφαση στο [Ανάρτηση Πράξεων στο Διαδίκτυο | Πρόγραμμα Δι' υγεία - Προβολή Πράξης \(dianveia.gov.gr\)](https://www.dia.gov.gr/Anarτηση-Praxeon-sto-Diadiktio-Programma-Di-uygeia-Propoli-Praxis-dianveia.gov.gr) [Τελ. Πρόσβαση: 15.01.2021]

<sup>44</sup> Στοιχεία από το άρθρο: <https://www.capital.gr/epixeiriseis/3459748/poioi-trexoun-ti-nea-touristiki-ependusi-40-ekat-stin-mukono> [Τελ. Πρόσβαση: 7.07.2022]

---

**ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ**

---

Τέλος για λόγους πληρότητας αναφέρεται ότι τον Μάρτιο του 2022 αναρτήθηκε για διαβούλευση η περιγραφή του έργου: «Ξενοδοχειακό συγκρότημα 5\* στη θέση Καλαφάτη Μυκόνου της εταιρείας με την επωνυμία «DISTINCTION RESORTS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ι.Κ.Ε.»<sup>45</sup>. Σύμφωνα με την περιγραφή ο φορέας αιτείται «*την ένταξη της επένδυσης ως «Στρατηγικής Επένδυσης» με τις διατάξεις του ν.4864/2021 και ειδικότερα την ένταξη στις «Στρατηγικές Επενδύσεις 1» και τη λήψη φορολογικών κινήτρων του άρθρου 8, του Ν.4864/2021.*». Περαιτέρω, δεν αναφέρεται αίτημα για την εκκίνηση Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., συνεπώς προκύπτει ότι δεν πρόκειται για ένα τέτοιο σχέδιο. Τέλος, διαπιστώνεται ότι στην έκταση του εν λόγω έργου, λειτουργεί σήμερα μεγάλη ξενοδοχειακή μονάδα 4\* καθώς και επιμέρους κτίρια τουριστικής ή παραθεριστικής λειτουργίας.

Δεδομένου, λοιπόν, ότι:

- i. δεν πρόκειται για Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.,
  - ii. δεν αναφέρονται στην έκθεση προσθήκη νέων κλινών και τυχόν αλλαγή ως προς τις κλίνες του υφιστάμενου ξενοδοχείου,
  - iii. η ξενοδοχειακή μονάδα και οι λειτουργούσες κλίνες ενυπάρχουν ως υπολογισμός στα δεδομένα των υφιστάμενων τουριστικών μεγεθών της §4.2.2, καθόσον πρόκειται για υπάρχον ξενοδοχείο,
  - iv. κατά την περίοδο εκπόνησης της παρούσης δεν είχε εκδοθεί επίσημη έγκριση από τη Δ.Ε.Σ.Ε.,
- κρίθηκε ορθό το εν λόγω έργο να μην υπολογιστεί ως νέο ξενοδοχείο στην ανάλυση των δεικτών.

---

<sup>45</sup> <https://www.enterprisegreece.gov.gr/ependyste-sthn-ellada/strathgikes-ependyseis/ependytika-erga> [ Πρόσβαση: 1.03.2023]



## ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ

## 4.3. Υπολογισμός δεικτών Τ.Φ.Ι.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 10:** Δείκτες για την εκτίμηση της Τ.Φ.Ι. στις Δ.Κ. Άνω Μεράς και Μυκονίων, στον Δ. Μυκόνου, στην Π. Ν. Αιγαίου (χωρίς και με την επιδιωκόμενη επένδυση) καθώς και στον Δ. Θήρας. Με χρώμα υπογραμμίζονται τα στοιχεία που σχολιάζονται στις παρακάτω ενότητες και στα τελικά συμπεράσματα

Α/Α	ΔΕΙΚΤΗΣ	ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ – ΤΡΟΠΟΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	Δ.Κ. ΑΝΩ ΜΕΡΑΣ		Δ.Κ. ΜΥΚΟΝΙΩΝ	Δ. ΜΥΚΟΝΟΥ		Δ. ΘΗΡΑΣ	Π. ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	
			ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ		ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ		ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ
1	Δείκτης τουριστικής λειτουργίας (Δ.Τ.Λ.)	(κλίνοες/ πληθυσμός)*100	192,58	204,34	167,34	171,63	173,63	110,58	72,41	72,47
			<b>ΥΠΟΜΝΗΜΑ:</b> Δ.Τ.Λ.>500: υπερβολική/ εντατική τουριστική ανάπτυξη Δ.Τ.Λ.=100-500: μεγάλη/ σχεδόν αποκλειστική τουριστική ανάπτυξη Δ.Τ.Λ.=40-100: κύρια ανάπτυξη σε σχέση με άλλους τομείς/ κλάδους							
2	Δείκτες Τουριστικής Πυκνότητας (Δ.Τ.Π.)	(σύνολο διανυκτερεύσεων*100)/ (έκταση σε τ. χλμ. *365)	2.051,34	*46	7.573,11	5.394,84	*	5.598,62	1.585,62	*
		(κλίνοες*100)/(πληθυσμός περιοχής*έκταση της περιοχής σε τ.χλμ.)	4,64	4,92	2,63	1,63	1,65	1,22	0,01	0,01
		(σύνολο διανυκτερεύσεων*1000)/ (πληθυσμός*365)	510,88	*47	592,95	579,00	*	328,52	258,26	*
3	Δείκτης τουριστικής έντασης (Δ.Τ.Ε.)	(κλίνοες/ πληθυσμός)	1,93	2,04	1,67	1,72	1,74	1,11	0,72	0,72
		<b>ΥΠΟΜΝΗΜΑ:</b> Δ.Τ.Ε. > 3: υψηλό επίπεδο τουριστικών εξυπηρετήσεων - υπέρβαση Φ.Ι. 1 < Δ.Τ.Ε. < 3: ικανοποιητικό επίπεδο τουριστικών εξυπηρετήσεων - περιθώρια ανάπτυξης 0 < Δ.Τ.Ε. < 1: χαμηλό επίπεδο τουριστικών εξυπηρετήσεων - σημαντικά περιθώρια ανάπτυξης								
		(αφίξεις/ πληθυσμός) * 100	5.547,49	*48	6.438,65	6.287,16	*	4.113,06	1.773,64	*
4	Δείκτης Οικονομικά ενεργός πληθυσμός/ Κλίνοες	(οικονομικά ενεργός πληθυσμός/ κλίνοες)	*49	*	*	0,33	0,33	0,45	0,60	0,60
5	Δείκτης Ανεκτού Τουριστικού Πληθυσμού (Δ.Α.Τ.Π.)	(αριθμός τουριστών ανά ημέρα αιχμής/ πληθυσμός περιοχής)	*50							
6	Δείκτης Διανυκτερεύσεων (Δ.Δ.)	(σύνολο διανυκτερεύσεων/ πληθυσμός περιοχής)	186,47	*51	216,43	211,34	*	119,91	94,26	*
7	Δείκτες Τουριστικής Διείδυσης (Δ.Τ.Δ)	(διανυκτερεύσεις αλλοδαπών*1000)/(πληθυσμός*360)	490,87	*52	569,73	556,32	*	305,77	245,66	*
		(διανυκτερεύσεις ημεδαπών*1000)/(πληθυσμός*360)	27,11	*	31,46	30,72	*	27,31	16,19	*

<sup>46</sup> Για τον εν λόγω δείκτη, μετά την υλοποίηση της επένδυσης, δεν μπορεί να προβλεφθεί η αλλαγή που θα επιφέρει (η επένδυση) στις διανυκτερεύσεις των τουριστών στο νησί.

<sup>47</sup> ό.π.

<sup>48</sup> Ομοίως, δεν μπορεί να προβλεφθεί η αλλαγή που θα επιφέρει (η επένδυση) στις αφίξεις των τουριστών στο νησί.

<sup>49</sup> Δεν μπορεί να υπολογιστεί ο εν λόγω δείκτης ανά Δ.Κ., καθώς δεν υπάρχουν διαθέσιμα τα αντίστοιχα στοιχεία από την ΕΛ.ΣΤΑΤ. για το γεωγραφικό επίπεδο της Δ.Κ..

<sup>50</sup> Σχετικά με τον δείκτη ανεκτού πληθυσμού, ο υπολογισμός δεν κατέστη δυνατός διότι τα επίσημα στοιχεία των αφίξεων αναρτώνται σε ετήσια ή μηνιαία βάση και όχι ανά ημέρα, πολλώ δε μάλλον σε επίπεδο Δ.Κ.. Ο δείκτης αυτός θα ήταν ιδιαίτερα χρήσιμος σε μία αντίστοιχη μελέτη Φ.Ι. της διοίκησης για το Δ. Μυκόνου, σε συνάρτηση πάντα με τις διαθέσιμες υποδομές και συγκεκριμένα τον Δ.Τ.Υ. που αναφέρεται στην αξιολόγηση της χωρητικότητας των τεχνικών υποδομών.

<sup>51</sup> Για τον εν λόγω δείκτη, μετά την υλοποίηση της επένδυσης, δεν μπορεί να προβλεφθεί η αλλαγή που θα επιφέρει (η επένδυση) στις αφίξεις των τουριστών στο νησί.

<sup>52</sup> ό.π.

## ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ

Α/Α	ΔΕΙΚΤΗΣ	ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ – ΤΡΟΠΟΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	Δ.Κ. ΑΝΩ ΜΕΡΑΣ		Δ.Κ. ΜΥΚΟΝΙΩΝ	Δ. ΜΥΚΟΝΟΥ		Δ. ΘΗΡΑΣ	Π. ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	
			ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ		ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ		ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ
8	Δείκτης Προσελκυστικότητας	(αριθμός αλλοδαπών τουριστών/ αριθμός ημεδαπών τουριστών)	13,28	* <sup>53</sup>	13,28	13,28	*	8,97	8,16	*
9	Δείκτες τουριστικής Συγκέντρωσης (Δ.Τ.Σ.)	(κλίνες/ έκταση σε τ. χλμ.)	77,33	82,05	213,72	159,91	161,78	188,46	44,46	44,49
		(διανυκτερεύσεις/ έκταση σε τ. χλμ.)	7.487,39	* <sup>54</sup>	27.641,84	19691,18	*	20434,96	5787,52	*
10	Δείκτης τουριστικής πίεσης (Δ.Τ.Π.)	(τουρίστες <sup>55</sup> / έκταση σε τ. χλμ.)	2.227,47	* <sup>56</sup>	8.223,34	5858,05	*	7009,43	1088,95	*
11	Δείκτης ποιότητας καταλυμάτων	(κλίνες ξενοδοχείων 5 αστέρων/συνολικές κλίνες)	0,78	0,79	0,41	0,48	0,48	0,31	0,31	0,31
12	Δείκτης κτιριακής πυκνότητας (όλα τα κτίρια, ΕΛ.ΣΤΑΤ.)	(κτίρια/έκταση σε τ. χλμ.)	* <sup>57</sup>	*	*	103,39		157,85	41,56	
13	Δείκτης κτιριακής πυκνότητας ξενοδοχείων	(κτίρια ξενοδοχείων/ έκταση σε τ. χλμ.)	0,63 <sup>58</sup>	0,67	3,08	2,11	2,13	3,61	0,43	0,43
14	Δείκτης τουριστικής εξειδίκευσης δόμησης	(κτίρια ξενοδοχείων/ κτίρια συνολικά)*100	* <sup>59</sup>	*	*	8,24		8,96	4,89	
15-20	Για τους δείκτες με Α/Α 15, 17 και 18 βρέθηκαν και αναλύθηκαν τα στοιχεία μόνο στο επίπεδο του Δ. Μυκόνου και παρουσιάζονται στην <a href="#">§4.4</a> . Για τους δείκτες με Α/Α 16 και 19 δεν βρέθηκαν στοιχεία. Η ανάλυση του δείκτη 20 ακολουθεί παρακάτω.									

ΠΗΓΗ: Ιδία επεξεργασία βάσει των δεδομένων που παρουσιάστηκαν στην ενότητα 4.1. Με θαλασσί χρώμα υπογραμμίζονται οι δείκτες που αναλύονται παρακάτω

<sup>53</sup> Ομοίως, δεν μπορεί να προβλεφθεί η αύξηση που θα επιφέρει η επένδυση στην προσέλκυση αλλοδαπών και ημεδαπών τουριστών στο νησί.

<sup>54</sup> Ομοίως, δεν μπορεί να προβλεφθεί η αλλαγή που θα επιφέρει η επένδυση στις διανυκτερεύσεις των τουριστών στο νησί.

<sup>55</sup> Συνολικές αφίξεις.

<sup>56</sup> Ομοίως, δεν μπορεί να προβλεφθεί η αλλαγή.

<sup>57</sup> Δεν μπορεί να υπολογιστεί ο εν λόγω δείκτης ανά Δ.Κ., καθώς δεν υπάρχουν διαθέσιμα τα αντίστοιχα στοιχεία από την ΕΛ.ΣΤΑΤ. για το γεωγραφικό επίπεδο της Δ.Κ..

<sup>58</sup> Ο συγκεκριμένος δείκτης υπολογίστηκε με βάση τον αριθμό των ξενοδοχειακών μονάδων όπως φαίνονται στον Πίνακα 8 και τον Πίνακα 9.

<sup>59</sup> Δεν μπορεί να υπολογιστεί ο εν λόγω δείκτης ανά Δ.Κ., καθώς δεν υπάρχουν διαθέσιμα τα αντίστοιχα στοιχεία από την ΕΛ.ΣΤΑΤ. για το γεωγραφικό επίπεδο της Δ.Κ..

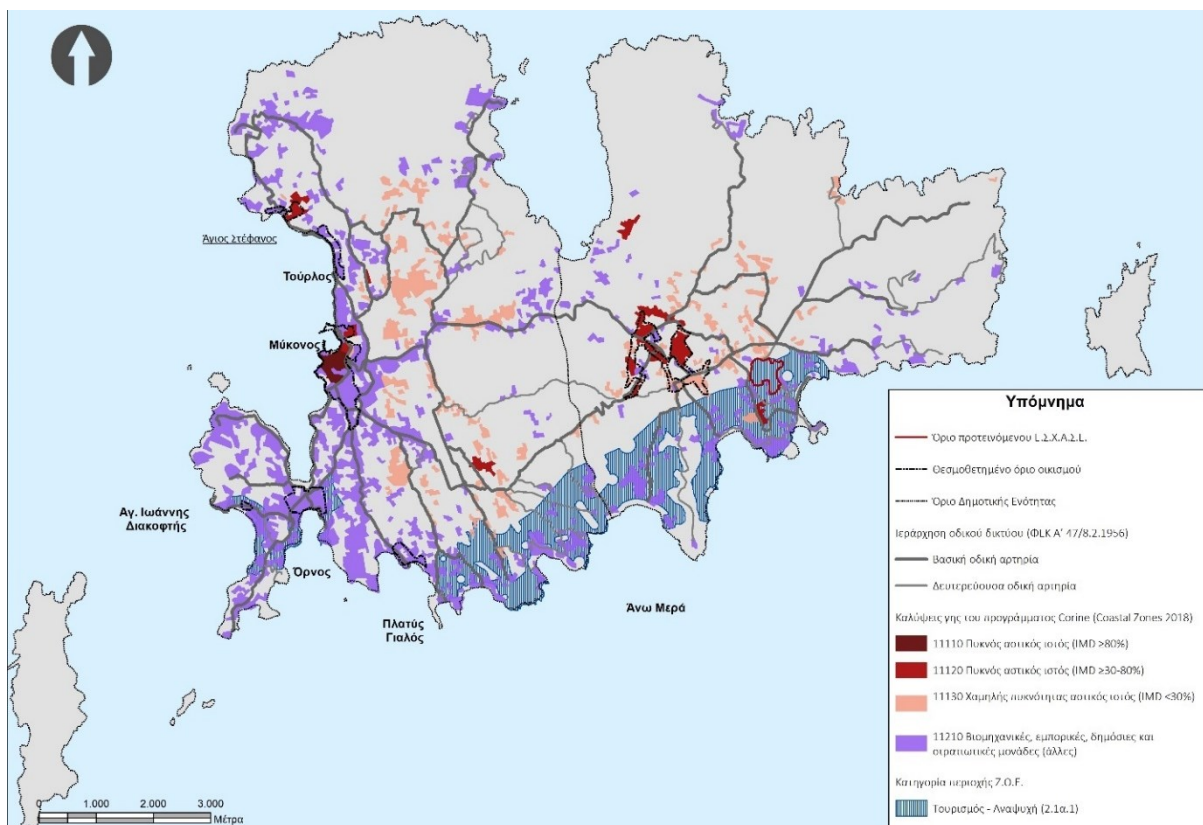
## ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ

Τέλος, όσον αφορά στον **Δείκτη 20 (Δ20)** «*Αστικοποιημένη γη που χρησιμοποιείται από τον τουρισμό (β' κατοικία, ξενοδοχεία, κέντρα αναψυχής κ.λπ.)/ συνολικά αστικοποιημένη γη*», εκπονήθηκε ο χάρτης της Εικόνας 3, στον οποίο αποδίδεται παραστατικά η σχέση:

- i. των καλύψεων γης που σχετίζονται (και) με την τουριστική δραστηριότητα – βλ. «11210 βιομηχανικές, εμπορικές, δημόσιες και στρατιωτικές μονάδες (άλλες)» που αποδίδονται με μωβ χρώμα
- ii. με τις συνολικές καλύψεις γης που αφορούν στο δομημένο περιβάλλον.

Όπως είναι αναμενόμενο, η τουριστική δραστηριότητα μοιάζει να επικρατεί στο χώρο της νήσου και να εξελίσσεται στο χώρο ασχεδίαστα και άναρχα, δημιουργώντας ασυνέχειες στον αστικό ιστό<sup>60</sup>.

**ΕΙΚΟΝΑ 3:** Απόδοση της αστικοποιημένης γης της Μυκόνου που σχετίζεται με τον τουρισμό εν συγκρίσει με τη συνολικά αστικοποιημένη γη βάσει των δεδομένων του Corine (Coastal Zones) για το έτος 2018.



ΠΗΓΗ: Corine Coastal Zones 2018– Ιδία Επεξεργασία

<sup>60</sup> Συμπληρωματικά με την Εικόνα 3, οι μελετητές της παρούσης παραπέμπουν στη Μελέτη Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., και ειδικότερα στη §4.3 «Υφιστάμενες χρήσεις γης/ καλύψεις», όπου παρουσιάζονται οι καλύψεις εδάφους βάσει του Corine Land Cover για τα έτη 1990, 2000, 2006, 2012 και 2018 και αναλύονται διεξοδικά οι σχετικές μεταβολές.

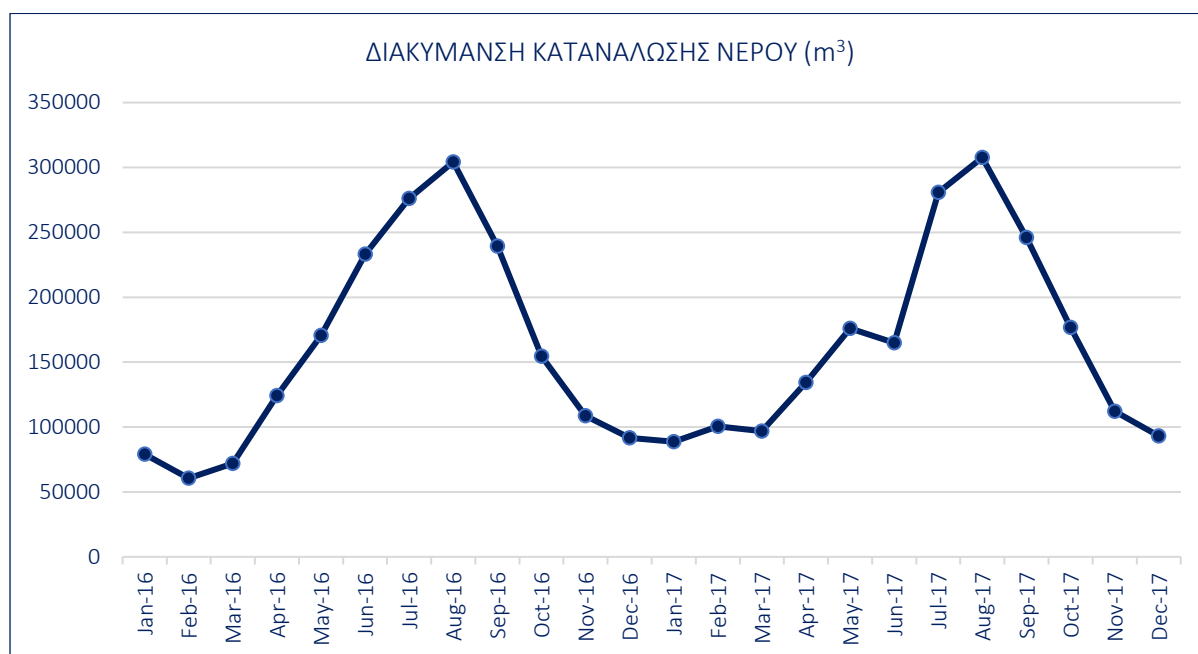
## ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ

## 4.4. Υπολογισμός περιβαλλοντικών δεικτών

### 4.4.1. Υδατικές καταναλώσεις και τουριστικές δραστηριότητες

Σχετικά με τις υδατικές καταναλώσεις, τα πιο πρόσφατα δεδομένα που εντοπίστηκαν αφορούν στα έτη 2016 και 2017 και αποδίδονται παραστατικά στο ακόλουθο Διάγραμμα και αναλυτικά στον Πίνακα 11.

**ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 6:** Μηνιαία διακύμανση κατανάλωσης νερού για τα έτη 2016 και 2017.



ΠΗΓΗ: Σ.Μ.Π.Ε., ΓΕΩΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ Ι.Κ.Ε., 2022

Αρχικά, από το ανωτέρω Διάγραμμα είναι εμφανές το ότι οι καταναλώσεις νερού αυξάνονται κατά την τουριστική περίοδο<sup>61</sup> (Απρίλιος-Οκτώβριος) φτάνοντας τις μέγιστες τιμές στους μήνες αιχμής Ιούλιο και Αύγουστο.

Σχετικά με τον υπολογισμό του δείκτη υδατικών καταναλώσεων ( $\Delta_{15}$ , βλ. §4.1.), μπορεί να συγκριθεί η κατανάλωση κατά τους μήνες τουριστικής δραστηριότητας και κατά τους χειμερινούς μήνες, οπότε η κατανάλωση νερού οφείλεται στη δραστηριότητα των μόνιμων κατοίκων. Χρησιμοποιώντας τα στοιχεία για την κατανάλωση ύδατος για τα έτη 2016 και 2017, υπολογίζεται ενδεικτικά η επίδραση της τουριστικής δραστηριότητας στις υδατικές καταναλώσεις. Ως κατανάλωση νερού που σχετίζεται με τουριστικές δραστηριότητες μπορεί να θεωρηθεί η κατανάλωση κάθε μήνα της τουριστικής περιόδου

<sup>61</sup> Σύμφωνα με την §2.5.2 της μελέτης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., βάσει των δεδομένων για τις αφίξεις επιβατών εσωτερικού και εξωτερικού, διαπιστώνεται πως οι ελεύσεις στη νήσο αρχίζουν «δειλά» από τον Μάρτιο και πρόδηλη ύφεση παρουσιάζεται στις αρχές Νοέμβρη, συνεπώς κρίθηκε ορθό να ιδωθούν οι καταναλώσεις για την αιχμή τουριστική περίοδο Απρίλιο-Οκτώβριο.

## ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ

(Απρίλιος – Οκτώβριος), μειωμένη κατά την κατανάλωση ενός τυπικού μέσου μήνα (Φεβρουάριος).

**ΠΙΝΑΚΑΣ 11:** Συνολική κατανάλωση νερού στο Δ. Μυκόνου και κατανάλωση νερού που σχετίζεται με τις τουριστικές δραστηριότητες για τα έτη 2016 και 2017.

ΜΗΝΑΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗ ΝΕΡΟΥ (ΦΡΑΓΜΑΤΑ & ΑΦΑΛΑΤΩΣΕΙΣ) (m <sup>3</sup> )	ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗ ΝΕΡΟΥ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΕΤΑΙ ΜΕ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ (m <sup>3</sup> )
Ιανουάριος 2016	79.100	-
Φεβρουάριος 2016	60.540	-
Μάρτιος 2016	71.900	-
Απρίλιος 2016	124.100	63.560
Μάιος 2016	170.478	109.938
Ιούνιος 2016	233.160	172.620
Ιούλιος 2016	276.200	215.660
Αύγουστος 2016	304.300	243.760
Σεπτέμβριος 2016	239.270	178.730
Οκτώβριος 2016	154.500	93.960
Νοέμβριος 2016	108.600	-
Δεκέμβριος 2016	91.700	-
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΤΟΥΣ 2016</b>	<b>1.913.848</b>	<b>1.078.228</b>
Ιανουάριος 2017	88.700	-
Φεβρουάριος 2017	100.415	-
Μάρτιος 2017	96.800	-
Απρίλιος 2017	134.300	33.885
Μάιος 2017	176.000	75.585
Ιούνιος 2017	164.900	64.485
Ιούλιος 2017	280.900	180.485
Αύγουστος 2017	307.600	207.185
Σεπτέμβριος 2017	246.100	145.685
Οκτώβριος 2017	176.600	76.185
Νοέμβριος 2017	112.000	-
Δεκέμβριος 2017	93.100	-
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΤΟΥΣ 2017</b>	<b>1.977.415</b>	<b>783.495</b>

ΠΗΓΗ: Σ.Μ.Π.Ε., ΓΕΩΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ Ι.Κ.Ε., 2022

---

**ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ**


---

Συνεπώς, για το έτος 2016, σύμφωνα με τα στοιχεία του ως άνω Πίνακα, ο Δείκτης Υδατικών Καταναλώσεων υπολογίζεται ως εξής:

$$\frac{\text{Κατανάλωση νερού που σχετίζεται με τουριστικές δραστηριότητες για το έτος 2016}}{\text{Συνολική ετήσια κατανάλωση νερού για το έτος 2016}} = \frac{1.078.228 \text{ κ. μ.}}{1.913.848 \text{ κ. μ.}} = 56\%$$

Ομοίως, για το έτος 2017 ο εν λόγω δείκτης υπολογίζεται ως εξής:

$$\frac{\text{Κατανάλωση νερού που σχετίζεται με τουριστικές δραστηριότητες για το έτος 2017}}{\text{Συνολική ετήσια κατανάλωση νερού για το έτος 2017}} = \frac{783.495 \text{ κ. μ.}}{1.977.415 \text{ κ. μ.}} = 39\%$$

Περαιτέρω, για τον υπολογισμό του δείκτη υδατικών καταναλώσεων που σχετίζεται **ειδικά με τις ξενοδοχειακές μονάδες**, τα ενοικιαζόμενα δωμάτια και τα κάμπινγκ<sup>62</sup> (δηλαδή δεν προσμετράται η κατανάλωση ύδατος σε συνοδές δραστηριότητες, κατοικίες και καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης), δεδομένου ότι δεν είναι διαθέσιμα πραγματικά στοιχεία κατανάλωσης από τουριστικές μονάδες, λαμβάνεται ειδική κατανάλωση νερού 350 lt/άτομο/ημέρα που αφορά στη μέγιστη τιμή μεταξύ των τυπικών τιμών ειδικής κατανάλωσης στην Ελλάδα για τουριστική χρήση<sup>63</sup>. Επίσης, κατά παραδοχή λόγω έλλειψης δεδομένων, θεωρείται ότι όλες οι ξενοδοχειακές μονάδες εξυπηρετούνται από το δημοτικό δίκτυο ύδρευσης, παρότι στην πραγματικότητα ορισμένες εξ αυτών έχουν ιδιωτικές γεωτρήσεις και ενδεχομένως ιδιωτικές μονάδες αφαλάτωσης.

Συνεπώς, με βάση στατιστικά στοιχεία διανυκτερεύσεων (ΕΛ.ΣΤΑΤ., Διανυκτερεύσεις πελατών στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου (πλην κάμπινγκ), κατά Π.Ε. και Δ.) για τα έτη 2016 και 2017, ο δείκτης υπολογίζεται ως εξής:

---

<sup>62</sup> Η μεταβλητή «διανυκτερεύσεις» της ΕΛ.ΣΤΑΤ., υπολογίζει τις επίσημα καταγεγραμμένες διανυκτερεύσεις σε ξενοδοχεία, ενοικιαζόμενα δωμάτια και κάμπινγκ.

<sup>63</sup> Βάσει του ΦΕΚ Α' 43/2002 οι υδρευτικές ανάγκες των ξενοδοχείων διαφοροποιούνται ανάλογα την κατηγορία στην οποία υπάγονται (150 l/d/κλίνη για 1\*, 250 l/d/κλίνη για 2\*, 300 l/d/κλίνη για 3\*, 350 l/d/κλίνη για 4\*, 450 l/d/κλίνη για 5\*). Δεδομένου ότι τα ξενοδοχεία 3\*, 4\* και 5\* αποτελούν το 64% περίπου των συνολικών ξενοδοχειακών μονάδων σε επίπεδο Δήμου για το έτος 2016 και ακολουθούν ανοδική πορεία τις επόμενες χρονιές (βλ. και Διάγραμμα 5), φαίνεται ορθό η μέση τιμή να ταυτίζεται με την τιμή στα ξενοδοχεία 4\*.

## ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ

Κατανάλωση νερού που σχετίζεται με τα ξενοδοχειακά καταλύματα για το έτος 2016

Συνολική ετήσια κατανάλωση νερού για το έτος 2016

$$= \frac{0,35 \frac{m^3}{\text{πελάτη} \times \text{ημέρα}} \times 1.020.448 \text{ διανυκτερεύσεις}}{1.913.848 m^3} = 0,18662 \cong 18,7\%$$

Κατανάλωση νερού που σχετίζεται με τα ξενοδοχειακά καταλύματα για το έτος 2017

Συνολική ετήσια κατανάλωση νερού για το έτος 2017

$$= \frac{0,35 \frac{m^3}{\text{πελάτη} \times \text{ημέρα}} \times 1.254.054 \text{ διανυκτερεύσεις}}{1.977.415 m^3} = 0,22197\% \cong 22,2\%$$

Συμπερασματικά, οι υδατικές καταναλώσεις που εξυπηρετούν το σύνολο της τουριστικής δραστηριότητας τα έτη 2016 και 2017 κυμαίνονται μεταξύ 39%-56% των συνολικών ετήσιων καταναλώσεων της νήσου, ενώ οι αντίστοιχες που αφορούν μόνο τους επίσημα καταγεγραμμένους χώρους διαμονής επισκεπτών (ξενοδοχεία, ενοικιαζόμενα δωμάτια και κάμπινγκ) κυμαίνονται την ίδια περίοδο μεταξύ 18,7%-22,2%, σύμφωνα με τα ευρεθέντα δεδομένα και τις ερευνητικές παραδοχές. Συνολικά, η τουριστική δραστηριότητα επιβαρύνει, όπως είναι αναμενόμενο, την κατανάλωση και ανάγκες σε νερό, και κρίνεται αναγκαίο κάθε νέα επένδυση να λαμβάνει ιδιαίτερη μέριμνα για την εξεύρεση του εν λόγω πόρου και την ορθή διαχείρισή του.

#### 4.4.2. Παραγωγή στερεών απορριμμάτων και τουριστικές δραστηριότητες

Για τον υπολογισμό του Δείκτη παραγωγής στερεών απορριμμάτων, μία ένδειξη για την επίδραση της τουριστικής δραστηριότητας στην παραγωγή αστικών στερεών αποβλήτων μπορεί να ληφθεί συγκρίνοντας την παραγωγή αποβλήτων κατά τους θερινούς μήνες και κατά τους χειμερινούς μήνες για όλο το Δ. Μυκόνου, οπότε η παραγωγή αποβλήτων οφείλεται στη δραστηριότητα των μόνιμων κατοίκων. Χρησιμοποιώντας τα στοιχεία μηνιαίας διακύμανσης παραγωγής Ανακύκλωσης Στερεών Αποβλήτων (Α.Σ.Α.), υπολογίζεται ενδεικτικά η επίδραση της τουριστικής δραστηριότητας στην παραγωγή αποβλήτων. Ως παραγωγή αποβλήτων που σχετίζεται με τουριστικές δραστηριότητες μπορεί να θεωρηθεί η παραγωγή αποβλήτων κατά την τουριστική περίοδο (Απρίλιος – Οκτώβριος), μειωμένη κατά την παραγωγή αποβλήτων ενός μέσου μήνα (Φεβρουάριος). Τα στοιχεία αυτά παρουσιάζονται για το έτος 2014 στον παρακάτω Πίνακα (LDK Consultants, 2020, σ. 338-9).

## ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ

ΠΙΝΑΚΑΣ 12: Μηνιαία Διακύμανση Ανακύκλωσης Στερεών Αποβλήτων (Α.Σ.Α.) για το Δ. Μυκόνου (2014)

ΜΗΝΑΣ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ Α.Σ.Α. (ΤΝ)	ΠΑΡΑΓΩΓΗ ΑΠΟΒΛΗΤΩΝ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΕΤΑΙ ΜΕ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ (ΤΝ)
Ιανουάριος	435	-
Φεβρουάριος	477	-
Μάρτιος	575	-
Απρίλιος	1.020	543
Μάιος	1.433	956
Ιούνιος	2.043	1.566
Ιούλιος	2.376	1.899
Αύγουστος	2.250	1.773
Σεπτέμβριος	1.179	702
Οκτώβριος	733	256
Νοέμβριος	346	-
Δεκέμβριος	377	-
<b>Σύνολο έτους (2014)</b>	<b>13.244</b>	<b>7.695</b>

ΠΗΓΗ: Σ.Μ.Π.Ε., LDK Consultants, 2019: 338-339. Ως πηγή αναγράφεται από τους μελετητές της Σ.Μ.Π.Ε. ο Φορέας Διαχείρισης Στερεών Αποβλήτων Νοτίου Αιγαίου (ΦοΔΣΑ), 2016

Συνεπώς, για το έτος 2014, σύμφωνα με τα στοιχεία του ως άνω Πίνακα, ο δείκτης παραγωγής στερεών απορριμμάτων υπολογίζεται ως εξής:

$$\frac{\text{Ετήσια παραγωγή αποβλήτων που σχετίζεται με τουριστικές δραστηριότητες}}{\text{Συνολική ετήσια παραγωγή αποβλήτων}}$$

$$= \frac{4.181 \text{ tn}}{13.244 \text{ tn}} = 0,58102 \cong 58,1\%$$

#### 4.4.3. Κατανάλωση Ηλεκτρικής Ενέργειας και τουριστικές δραστηριότητες

Ο προτεινόμενος από τις βιβλιογραφικές πηγές δείκτης (βλ. §4.1, δείκτης Δ17) αφορά στον λόγο «Κατανάλωση ενέργειας που σχετίζεται με τουριστικές δραστηριότητες / τοπική ικανότητα παραγωγής ενέργειας». Μετά την ηλεκτρική διασύνδεση της Μυκόνου με το ηπειρωτικό Ε.Σ.Μ.Η.Ε., δεν τίθεται λόγος για τοπική ικανότητα παραγωγής ενέργειας από ιδίους πόρους. Συνεπώς, αντί του εν λόγω δείκτη κρίθηκε καταλληλότερη η χρήση ενός δείκτη αντίστοιχου με αυτούς που αφορούν στις υδατικές καταναλώσεις και στα στερεά απορρίμματα.



## ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ

Για τη διερεύνηση, επομένως, της επίδρασης της τουριστικής δραστηριότητας στην κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας (από το δίκτυο Α.Δ.Μ.Η.Ε.) μπορεί να συγκριθεί η κατανάλωση κατά τους θερινούς μήνες και κατά τους χειμερινούς μήνες, οπότε η κατανάλωση ενέργειας οφείλεται στη δραστηριότητα των μόνιμων κατοίκων. Χρησιμοποιώντας τα πλέον πρόσφατα στοιχεία μηνιαίας διακύμανσης κατανάλωσης ηλεκτρικής ενέργειας που είναι δημοσιευμένα και καλύπτουν ένα αντιπροσωπευτικό πλήρες έτος<sup>64</sup> (Α.Δ.Μ.Η.Ε., 2019), υπολογίζεται ενδεικτικά η επίδραση της τουριστικής δραστηριότητας στην ενεργειακή κατανάλωση. Ως κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας που σχετίζεται με τουριστικές δραστηριότητες μπορεί να θεωρηθεί η κατανάλωση κατά την τουριστική περίοδο (Απρίλιος – Οκτώβριος), μειωμένη κατά την κατανάλωση ενός τυπικού μέσου μήνα (Φεβρουάριος). Τα στοιχεία αυτά, που αφορούν στον Δ. Μυκόνου, παρουσιάζονται για κάθε μήνα του έτους 2019 στον παρακάτω Πίνακα 13 (ιστοσελίδα Α.Δ.Μ.Η.Ε.).

**ΠΙΝΑΚΑΣ 13:** Μηνιαία Διακύμανση Κατανάλωσης Ηλεκτρικής Ενέργειας στο Δ. Μυκόνου

ΜΗΝΑΣ	ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗ ΗΛΕΚΤΡΙΚΗΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ (MWh)	ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗ ΗΛΕΚΤΡΙΚΗΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΕΤΑΙ ΜΕ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ (MWh)
Ιανουάριος 2019	5.914,7	-
Φεβρουάριος 2019	8.250,7	-
Μάρτιος 2019	8.922,4	-
Απρίλιος 2019	12.209,5	3.958,8
Μάιος 2019	17.199,7	8.949
Ιούνιος 2019	22.835,6	14.584,9
Ιούλιος 2019	27.463,4	19.212,7
Αύγουστος 2019	27.757,4	19.506,7
Σεπτέμβριος 2019	20.590,8	12.340,1
Οκτώβριος 2019	13.447,6	5.196,9
Νοέμβριος 2019	7.315,7	-
Δεκέμβριος 2019	7.185,7	-
<b>Σύνολο έτους</b>	<b>179.093,2</b>	<b>83.749,1</b>

ΠΗΓΗ: «Ενεργειακά Δεδομένα- ΗΜΕΡΗΣΙΟ ΑΡΧΕΙΟ ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΣΤΑ ΟΡΙΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ - ΔΙΚΤΥΟΥ (MWh)», στην ιστοσελίδα του Α.Δ.Μ.Η.Ε. <https://www.admie.gr/file-type/sysbounds?since=&until=&page=1>

<sup>64</sup> Παρότι στην ιστοσελίδα είναι αναρτημένες οι τιμές για ένα μέρος του έτους 2020, όπως έχει γραφτεί επανειλημμένα τα στοιχεία αυτά δεν κρίνονται αντιπροσωπευτικά λόγω της ειδικής συνθήκης της πανδημίας.

---

**ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ**


---

Συνεπώς, για το έτος 2019, σύμφωνα με τα στοιχεία του ως άνω Πίνακα, ο δείκτης Κατανάλωσης Ηλεκτρικής Ενέργειας υπολογίζεται ως εξής:

$$\frac{\text{Ετήσια κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας που σχετίζεται με τουριστικές δραστηριότητες}}{\text{Συνολική ετήσια κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας}} = \frac{83.749,1 \text{ MWh}}{179.093,2 \text{ MWh}} = 46,8\%$$

#### 4.5. Χωρική κατανομή ξενοδοχειακών μονάδων Μυκόνου

Βάσει των πλέον πρόσφατων στοιχείων του Ξ.Ε.Ε. (2022) για το ξενοδοχειακό δυναμικό του Δ. Μυκόνου και την χωρική κατανομή των ξενοδοχειακών μονάδων στις Δ.Κ. του νησιού, προκύπτει ότι το 90% των ξενοδοχειακών μονάδων χωροθετούνται στην Δ.Κ. Μυκονίων (195 ξεν. μονάδες, 6.431 δωμάτια, 13.414 κλίνες), ενώ μόλις το 10% (21 ξεν. μονάδες, 1.137 δωμάτια, 2.349 κλίνες) στην Δ.Κ. Άνω Μεράς.

Με την προσθήκη στα ανωτέρω ποσοστά των 6 νέων ξενοδοχείων (5 στη Δ.Κ. Άνω Μεράς και 1 στη Δ.Κ. Μυκονίων) από τις επικείμενες επενδύσεις καθώς και των συνολικά 1060 κλινών, που αναφέρθηκαν και στην [§4.2.3](#), η χωρική κατανομή αλλάζει ελάχιστα, με τα ποσοστά που αφορούν τις ξενοδοχειακές μονάδες ως προς το σύνολο να διαφοροποιούνται σε 88,3% στην Δ.Κ. Μυκονίων και 11,7% στην Δ.Κ. Άνω Μεράς.

Μετά την υλοποίηση της επιδιωκόμενης επένδυσης (2 νέα ξενοδοχεία) στη Δ.Κ. Άνω Μεράς τα εν λόγω ποσοστά δεν διαφοροποιούνται σημαντικά, καθώς στην Δ.Κ. Μυκονίων θα χωροθετείται πλέον το 87,5% των ξενοδοχειακών μονάδων του Δ. Μυκόνου και το 12,5% στην Δ.Κ. Άνω Μεράς.

Η χωρική κατανομή των ξενοδοχειακών μονάδων στο Δ. Μυκόνου, η οποία στηρίζεται στο διαδραστικό χάρτη του Ξ.Ε.Ε. στον επίσημο ιστότοπό του<sup>65</sup>, καθώς επίσης και των επικείμενων επενδύσεων και των άτυπων καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης, αποτυπώνεται παραστατικά παρακάτω στην Εικόνα 4. Από το συνδυασμό της αποτύπωσης τής εν λόγω χωρικής κατανομής με όσα έχουν ήδη διαπιστωθεί στην παρούσα Μελέτη, προκύπτουν τα ακόλουθα συμπεράσματα:

#### Ός προς τη σύγκριση της Δ.Κ. Μυκονίων και της Δ.Κ. Άνω Μεράς:

---

<sup>65</sup> Βλ. <https://www.grhotels.gr/map/> (Καταγραφή Μάρτιος 2023). Σύμφωνα με επικοινωνία με το Ξ.Ε.Ε. ο εν λόγω χάρτης ανανεώνεται συνεχώς και βελτιώνεται ως προς την απόδοση των δεδομένων και των θέσεων των ξενοδοχείων.

**ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ**

I. Από το συγκεκριμένο χάρτη καθίσταται εμφανής η συγκέντρωση της πλειονότητας των ξενοδοχειακών μονάδων στο δυτικό τμήμα της νήσου, στη Δ.Κ. Μυκονίων. Στη Δ.Κ. Άνω Μεράς χωροθετείται μικρός αριθμός ξενοδοχείων, όπως άλλωστε φαίνεται και από τα δεδομένα που παρουσιάστηκαν στην [§4.2.2](#).

II. Οι δύο Δ.Κ. παρουσιάζουν έντονη διαφοροποίηση και ως προς την πυκνότητα των ξενοδοχειακών μονάδων. Στην περίπτωση της Δ.Κ. Μυκονίων εμφανίζεται έντονη συγκέντρωση ξενοδοχειακών μονάδων πρωτίστως στη Χώρα της Μυκόνου και τις προσκείμενες ακτές καθώς επίσης και στο λιμάνι και γύρω από τις δημοφιλείς παραλίες νοτιοδυτικά της νήσου. Στην περίπτωση της Δ.Κ. Άνω Μεράς, δεν παρατηρούνται έντονες σημειακές πυκνώσεις ξενοδοχειακών μονάδων. Οι εν λόγω μονάδες εντοπίζονται στον οικισμό της Άνω Μεράς και αραιά κατανεμημένες πλησίον των παραλιών Ελιά, Καλό Λιβάδι, Αγία Άννα και Καλαφάτη.

III. Ανάλογη ανισομέρεια στην κατανομή διαπιστώνεται και στην περίπτωση των κατοικιών, διαμερισμάτων και δωματίων βραχυχρόνιας μίσθωσης<sup>66</sup> (Airbnb), η πλειονότητα των οποίων εντοπίζεται στη Δ.Κ. Μυκονίων και κυρίως στην Χώρα και πέριξ των ακτών. Η βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων είναι ένα φαινόμενο που επηρεάζει ποικιλοτρόπως τον τόπο, τις υποδομές, την αντιληπτική φέρουσα ικανότητα καθώς και την περιβαλλοντική φέρουσα ικανότητα και μάλιστα με τρόπο μη προβλέψιμο. Όπως φαίνεται και από τον χάρτη η επιβάρυνση αφορά ιδίως το παράκτιο δυτικό και νότιο τμήμα της νήσου (Δ.Κ. Μυκονίων) ενώ στη Δ.Κ. ενδιαφέροντος εμφανίζονται συγκεντρώσεις καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης πλησίον των παραλιών «Ελιά», «Καλό Λιβάδι» και «Καλαφάτη». Ταυτόχρονα, ακίνητα βραχυχρόνιας μίσθωσης καταλαμβάνουν ακόμα και το βορειοδυτικό, σχετικά αδόμητο, τμήμα της νήσου.

**Ειδικότερα συμπεράσματα για τη Δ.Κ. Άνω Μεράς:**

IV. Διαπιστώνεται μία τάση ανάπτυξης τουριστικών καταλυμάτων πλησίον των παραλιών «Καλό Λιβάδι» και «Καλαφάτη». Τέσσερις από τις εν εξελίξει επενδύσεις-συμπεριλαμβανομένης και της προτεινόμενης- και οι υφιστάμενες ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις, εντοπίζονται στην περιοχή αυτή, αποτελώντας έναν εν δυνάμει τουριστικό πόλο και μάλιστα υψηλών προδιαγραφών. Η συγκέντρωση αυτή είναι περιβαλλοντικά και πολεοδομικά ωφέλιμη ως προς τις υποδομές αλλά και ως προς το ενδεχόμενο ανάπτυξης συνεργειών μεταξύ των επιμέρους επενδύσεων. Ωστόσο, θα πρέπει να δοθεί προσοχή στο ζήτημα της διατήρησης της ποιότητας των προσκείμενων ακτών, οι οποίες άλλωστε

<sup>66</sup> Πηγή: Ενδεικτική κατανομή στο χώρο των διαθέσιμων καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης στη νήσο κατά την έναρξη της τουριστικής περιόδου – Μάρτιος 2019. Ιστοσελίδα Inside Airbnb- Adding data to the debate, στον ιστότοπο <http://insideairbnb.com/south-aegean/?neighbourhood=&filterEntireHomes=false&filterHighlyAvailable=false&filterRecentReviews=false&filterMultiListings=false> [Ανάκτηση: 11.05.2021]

## ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ

αποτελούν θέλγητρο. Σημειώνεται ότι η παραλία Καλαφάτης είναι η μόνη παραλία της Μυκόνου που βραβεύτηκε με γαλάζια σημαία το 2019 (INSETE Intelligence, 2020, σ. 112).

V. Επιπρόσθετα, ο εν λόγω πόλος **συνδέεται λειτουργικά με τον οικισμό της Άνω Μεράς**, τον οποίο οι τουριστικές ροές εκτιμάται ότι θα **ωφελήσουν** -δεδομένου ότι οι εμπορικές χρήσεις και χρήσεις αναψυχής του οικισμού θα απευθύνονται σε μεγαλύτερο κοινό. Οι προτάσεις σχετικά με τα μονοπάτια και τη βελτίωση των συνδέσεων που παρουσιάζονται τόσο στη Μελέτη Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. όσο και στη Μελέτη του προτεινόμενου Masterplan, είναι ένα μέτρο το οποίο υποστηρίζει τη λειτουργική αυτή σύνδεση.

VI. Τέλος, μία γενικότερη παρατήρηση σχετικά με τη Δ.Κ. Άνω Μεράς, είναι η υψηλή αναλογία των 5\* μονάδων ως προς το σύνολό τους, τάση η οποία έχει διαπιστωθεί ήδη από τα αποτελέσματα του «Δείκτη Ποιότητας Καταλυμάτων» (βλ. §4.3) και υποδεικνύει το γεγονός ότι η **Άνω Μερά εξελίσσεται ως τουριστικός προορισμός υψηλών προδιαγραφών**. Η επιδιωκόμενη επένδυση, περιλαμβάνοντας ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις 5\* και πολυτελείς τουριστικές κατοικίες και προωθώντας ειδικές μορφές τουρισμού, όπως ο συνεδριακός, οι οποίες προσελκύνουν ένα νέο κοινό στην νήσο, δύναται να συμβάλει προς αυτή την κατεύθυνση.

#### Πορίσματα σχετικά με τη θέση των ξενοδοχειακών μονάδων σε σχέση με τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης:

Κρίθηκε επίσης σκόπιμο να ελεγχθεί η κατανομή των ξενοδοχειακών μονάδων σε σχέση με το αν βρίσκονται εντός ή εκτός εγκεκριμένων ορίων οικισμών και ζωνών της Ζ.Ο.Ε. (π.δ. 7.03.2005, Δ' 234) όπου επιτρέπεται η χρήση του τουρισμού (2.1<sup>α</sup>.1 και 2.3<sup>α</sup>.11)<sup>67</sup>, καθώς από τον χάρτη της Εικόνας 4 φαίνεται ότι σημαντικό μέρος των ξενοδοχειακών μονάδων εδράζεται εκτός των εν λόγω ορίων. Για την εξακρίβωση ή αναίρεση της παρατήρησης αυτής, συγκεντρώθηκαν τα σχετικά δεδομένα στον παρακάτω Πίνακα.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 14:** Κατανομή ξενοδοχειακών μονάδων ανά αστέρι, εντός θεσμοθετημένων ορίων οικισμών και ζωνών της Ζ.Ο.Ε. όπου επιτρέπεται η χρήση τουρισμός-αναψυχή και εκτός θεσμοθετημένων ζωνών.

ΠΕΡΙΟΧΗ	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΜΟΝΑΔΕΣ						ΣΥΝΟΛΟ	ΠΟΣΟΣΤΟ
	1*	2*	3*	4*	5*			
Θεσμοθετημένος Οικισμός	18	13	18	30	12	91	45.96%	
2.1α.1. (Ζ.Ο.Ε.)	1	0	4	6	16	27	13.64%	

<sup>67</sup> «Περιοχές με στοιχεία 2.1α.1: Στις περιοχές αυτές [...] επιτρέπονται οι χρήσεις τουρισμού -αναψυχής.», «Περιοχές με στοιχεία 2.3α. 11 [...] Είναι περιοχές προστασίας του περιβαστικού χώρου της Χώρας και της Άνω Μεράς από οχλούσες δραστηριότητες καθώς και απο αυτές που λόγω μεγέθους μπορεί να δυσχεράνουν ενδεχόμενη μελλοντικά πολεοδόμησή [...]» (περ. Α και Κ αντίστοιχα, άρθ. 3, π.δ. 7.03.2005, Δ' 243).

## ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ

2.3.α.11. (Ζ.Ο.Ε.)	3	2	5	5	3	18	9.09%
Εντός Θεσμοθετημένων ζωνών συνολικά	22	15	27	41	31	136	68.69%
Εκτός Θεσμοθετημένων ζωνών	7	8	11	16	20	62	31.31%

ΠΗΓΗ: Ιδία επεξεργασία των επίσημων στοιχείων του Ξ.Ε.Ε. (χάρτης ιστοτόπου Ξ.Ε.Ε., 2021) με χρήση συστημάτων GIS.

Από τον ανωτέρω Πίνακα προκύπτει ότι περίπου το **1/3 (31.3%) των ξενοδοχειακών μονάδων βρίσκεται εκτός των προαναφερθεισών ζωνών**, επιβεβαιώνοντας τις αρχικές ενδείξεις.

Επιπρόσθετα, παρότι οι θέσεις των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης είναι ενδεικτικές, εντούτοις είναι εμφανές ότι τα εν λόγω καταλύματα εντοπίζονται σε μεγάλο βαθμό εκτός των προαναφερθεισών θεσμοθετημένων ζωνών, διάσπαρτα σε όλο το χώρο της νήσου, ακόμα και εντός ζωνών της Ζ.Ο.Ε. που αφορούν «Περιοχές προστασίας διακεκριμένων τμημάτων του φυσικού τοπίου».

Τα ανωτέρω δείχνουν ότι η υφιστάμενη κατάσταση δεν συνάδει με τις κατευθύνσεις της Ζ.Ο.Ε. για τους καταλληλότερους χώρους υποδοχής τουριστικών δραστηριοτήτων, επιδεινώνοντας τα προβλήματα περιβαλλοντικής υποβάθμισης από **τη διάσπαρτη εξάπλωση κτιρίων στον εξωαστικό κυρίως χώρο**. Η επιδιωκόμενη επένδυση, όπως έχει ήδη επισημανθεί, εντάσσεται στην «μπλε» ζώνη της Ζ.Ο.Ε., εναρμονιζόμενη με τις υπερκείμενες κατευθύνσεις του σχεδιασμού της νήσου ως προς τις χρήσεις, ιδίως δε, εναρμονιζόμενη με το όραμα των μελετητών της Ζ.Ο.Ε. για χωροθέτηση της τουριστικής δραστηριότητας με τρόπο περιβαλλοντικά ήπιο στο νότιο/κεντρικό τμήμα της νήσου (για το όραμα για την μπλε ζώνη της Ζ.Ο.Ε., βλ. Τεύχος Masterplan §1.3).

#### Επόμενη σελίδα:

**ΕΙΚΟΝΑ 4:** Χωρική Κατανομή υφιστάμενων και επικείμενων ξενοδοχειακών μονάδων του Δ. Μυκόνου

ΠΗΓΗ: Κτηματολόγιο (υπόβαθρο), ΞΕΕ ( Μάρτιος 2023 - ηλεκτρονικός χάρτης με στοιχεία για τον αριθμό των ξενοδοχειακών μονάδων), και δεδομένα της §4.2.3. της παρούσης, πλατφόρμα InsideAirbnb – Ιδία Επεξεργασία

ΧΑΡΤΗΣ:

ΧΩΡΙΚΗ ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΚΕΙΜΕΝΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΜΟΝΑΔΩΝ ΣΤΟ Δ. ΜΥΚΟΝΟΥ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

— ΟΡΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΤΗΣ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΤΗΣ "White Mulberry Development I.K.E."

□ ΕΠΙΚΕΙΜΕΝΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΡΙΘΜΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΜΟΝΑΔΩΝ

○ ΑΡΙΘΜΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΜΟΝΑΔΩΝ (ΞΕΕ-ΧΑΡΤΗΣ)

ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΤΩΝ ΑΝΩΤΕΡΩ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΜΟΝΑΔΩΝ ΣΕ:

\*\*\* 3\* ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ  
 \*\*\*\* 4\* ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ  
 \*\*\*\*\* 5\* ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ

● AIRBNB / ΕΝΕΡΓΕΣ ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΕΙΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ & ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ (ΜΑΡΤΙΟΣ 2019)

● AIRBNB / ΕΝΕΡΓΕΣ ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΕΙΣ ΔΩΜΑΤΙΩΝ (ΜΑΡΤΙΟΣ 2019)

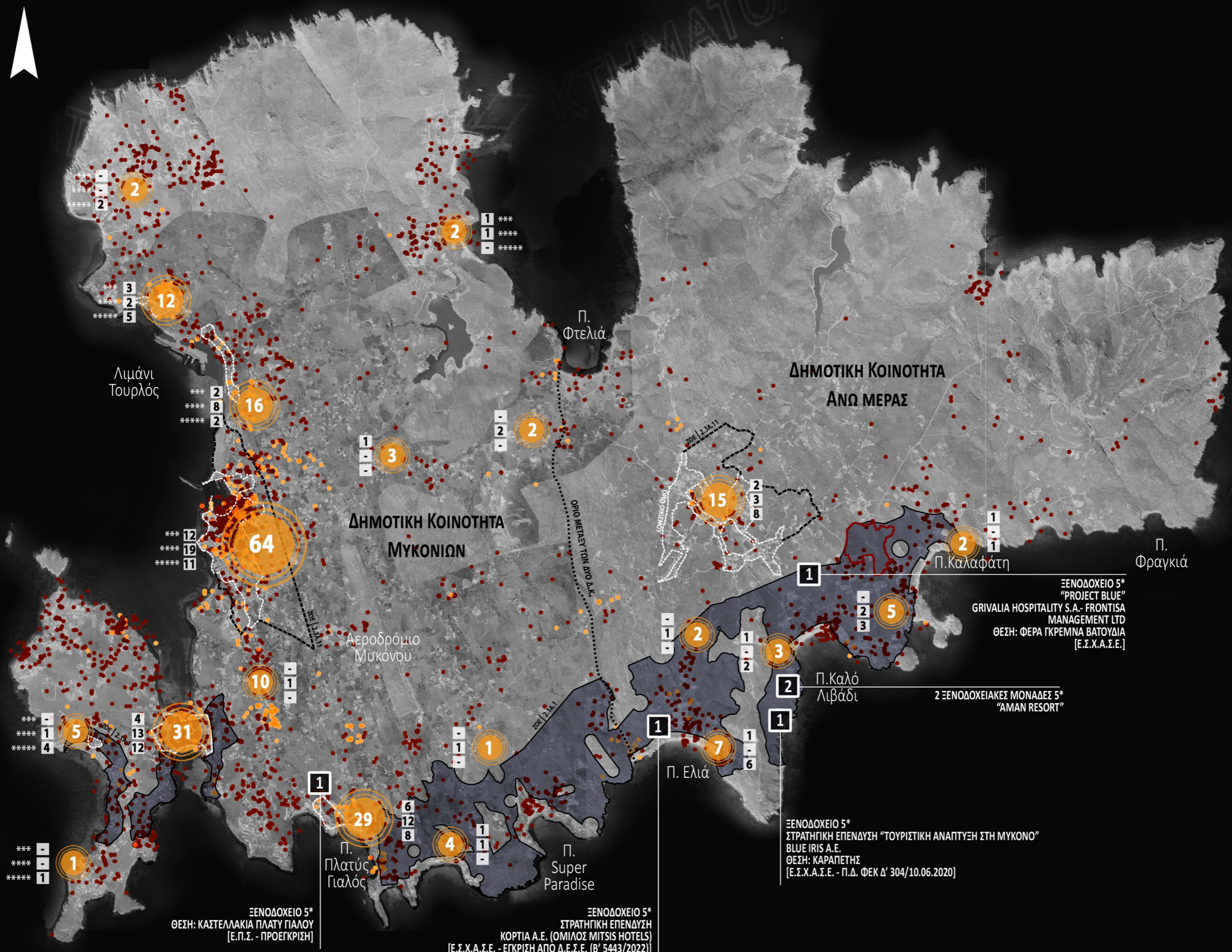
----- ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΟ ΟΡΙΟ ΟΙΚΙΣΜΟΥ

■ Ζ.Ο.Ε. - 2.1Α.1. ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ-ΑΝΑΨΥΧΗ

--- Ζ.Ο.Ε. - 2.3Α.11. ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ

Πηγή:

- Υπόβαθρο: Κτηματολόγιο
- Επικείμενες επενδύσεις: Ενότητα 4.2.4 μελέτης Τ.Φ.Ι.
- Οι αριθμοί των ξενοδοχειακών μονάδων αντλήθηκαν από το διαδραστικό χάρτη της επίσημης ιστοσελίδας του Ξ.Ε.Ε. τον Μάρτιο του 2023
- Πηγή στοιχείων Airbnb: [www.insideairbnb.com](http://www.insideairbnb.com)



ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ 5\*  
 ΘΕΣΗ: ΚΑΣΤΕΛΛΑΚΙΑ ΠΛΑΤΥ ΓΙΑΛΟΥ  
 [Ε.Π.Σ. - ΠΡΟΕΓΚΡΙΣΗ]

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ 5\*  
 ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ  
 ΚΟΡΤΙΑ Α.Ε. (ΟΜΙΛΟΣ MITSIS HOTELS)  
 [Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. - ΕΓΚΡΙΣΗ ΑΠΟ Δ.Ε.Σ.Ε. (Β' 5443/2022)]

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ 5\*  
 "PROJECT BLUE"  
 GRIVALIA HOSPITALITY S.A. - FRONTISA  
 MANAGEMENT LTD  
 ΘΕΣΗ: ΦΕΡΑ ΓΚΡΕΜΝΑ ΒΑΤΟΥΔΙΑ  
 [Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.]

2 ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΜΟΝΑΔΕΣ 5\*  
 "AMAN RESORT"

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ 5\*  
 ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ "ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΣΤΗ ΜΥΚΟΝΟ"  
 BLUE IRIS Α.Ε.  
 ΘΕΣΗ: ΚΑΡΑΠΕΤΗΣ  
 [Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. - Π.Δ. ΦΕΚ Δ' 304/10.06.2020]

## 4.6. Συγκριτική Αξιολόγηση Δεικτών Τ.Φ.Ι. και συμπεράσματα

Από την εφαρμογή των βασικών δεικτών για την εκτίμηση της Τ.Φ.Ι. στην Μύκονο και σύμφωνα με το μεθοδολογικό πλαίσιο που αναλύθηκε και προηγουμένως, σημειώνονται τα εξής (εντός παρενθέσεων ο Α/Α του Δείκτη βάσει του [Πίνακα 10](#)):

(1) Ο Δείκτης Τουριστικής Λειτουργίας (Δ.Τ.Λ.) **Δ.Κ. Άνω Μεράς** ισούται σήμερα με 192,58, ενώ μετά την υλοποίηση της επένδυσης διαμορφώνεται σε 204,34. Όταν ο Δ.Τ.Λ. βρίσκεται μεταξύ 100-500, όπως ερμηνεύεται από την σχετική επιστημονική βιβλιογραφία, ο προορισμός χαρακτηρίζεται από μεγάλη/ σχεδόν αποκλειστική τουριστική ανάπτυξη. Εν προκειμένω η εν λόγω Δ.Κ. αξιολογείται ως **έχουσα μεγάλη/σχεδόν αποκλειστική τουριστική ανάπτυξη με δεδομένη ή όχι την προτεινόμενη επένδυση**. Επιπλέον, ο Δ.Τ.Λ. **Δ. Μυκόνου** ισούται σήμερα με 171,63, ενώ μετά την υλοποίηση της επένδυσης διαμορφώνεται σε 173,63 (μεταξύ 100-500), με αποτέλεσμα αφενός ο προορισμός στο σύνολο του νησιού να χαρακτηρίζεται από μεγάλη/ σχεδόν αποκλειστική τουριστική ανάπτυξη, αφετέρου να **απέχει κατά πολύ από τις ανώτατες τιμές** που μπορεί να πάρει ο δείκτης (τιμή 500), με την τουριστική ανάπτυξη, στην συγκεκριμένη περίπτωση (Δ.Τ.Λ.  $\geq 500$ ), να χαρακτηρίζεται ως υπερβολική/ εντατική.

(3) Ταυτόχρονα, ο Δείκτης Τουριστικής Έντασης (Δ.Τ.Ε.-α) για τη **Δ.Κ. Άνω Μεράς** ισούται σήμερα με 1,93, ενώ μετά την υλοποίηση της επένδυσης διαμορφώνεται σε 2,04. Επιπλέον, ο **Δ.Τ.Ε. Δ. Μυκόνου** ισούται σήμερα με 1,72, ενώ μετά την υλοποίηση της επένδυσης αυξάνεται ελάχιστα σε 1,74. Επισημαίνεται ότι όταν ο Δ.Τ.Ε. βρίσκεται μεταξύ 1-3, **το επίπεδο τουριστικής εξυπηρέτησης είναι ικανοποιητικό αλλά έχει περιθώρια βελτίωσης**, ενώ όταν ο Δ.Τ.Ε.  $\geq 3$ , το επίπεδο τουριστικής εξυπηρέτησης χαρακτηρίζεται ως υψηλό με υπέρβαση της Τ.Φ.Ι..

(9) Μεταξύ των δύο Δ.Κ. παρουσιάζεται σημαντική διαφορά ως προς τον Δείκτη Τουριστικής Συγκέντρωσης (Δ.Τ.Σ.-α), καθώς η τιμή για τη Δ.Κ. Μυκονίων είναι 213,72 και για τη Δ.Κ. Άνω Μεράς είναι μόλις 77,33 (82,05 μετά την υλοποίηση της επιδιωκόμενης επένδυσης).

(13) Επιπρόσθετα, σημαντική διαφορά εντοπίζεται στο Δείκτη κτιριακής πυκνότητας ξενοδοχείων ο οποίος ανέρχεται σε 3,08 για τη Δ.Κ. Μυκονίων και μόλις σε 0,63 στη Δ.Κ. Άνω Μεράς (0,67 μετά την υλοποίηση της επιδιωκόμενης επένδυσης). **Συμπερασματικά, από τους δείκτες (9) και (13) προκύπτει ότι η Δ.Κ. Άνω Μεράς έχει μεγαλύτερα περιθώρια ανάπτυξης, σε σύγκριση με τη Δ.Κ. Μυκονίων.**

## ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ

(11) Σημαντικό εύρημα από την εφαρμογή των παραπάνω δεικτών αποτελεί η υψηλή τιμή που παρουσιάζει η Δ.Κ. Άνω Μεράς στον δείκτη ποιότητας καταλυμάτων (υφιστάμενη τιμή 0,78), έναντι όλων των υπολοίπων γεωγραφικών ενοτήτων που εξετάζονται (Δ.Κ. Μυκονίων 0,41, Δ. Θήρας 0,31, Π. Ν. Αιγαίου 0,31). Το γεγονός αυτό υποδηλώνει την **σαφή τάση ανάπτυξης ποιοτικών καταλυμάτων στην περιοχή** και την προσπάθεια μετάβασης των επαγγελματιών του κλάδου σε έναν ποιοτικό και διαφοροποιημένο τουρισμό, οικονομικά αποδοτικότερο, που απευθύνεται σε κοινό με υψηλότερες απαιτήσεις. Τάση η οποία ενισχύεται περαιτέρω μετά την υλοποίηση της επιδιωκόμενης επένδυσης, με τον αντίστοιχο δείκτη να διαμορφώνεται τελικά σε 0,79.

**Με μία γενικότερη θεώρηση της μεταβολής που θα επιφέρει η επιδιωκόμενη επένδυση στους δείκτες της Τ.Φ.Ι. μετά την υλοποίησή της, διαφαίνεται πως η κατάσταση του Δ. Μυκόνου παραμένει περίπου σε παρόμοιες τιμές με την σημερινή υπάρχουσα κατάσταση, χωρίς να επιδεινώνεται σημαντικά.**

Συμπληρωματικά, άλλες γεωγραφικές ενότητες που χρησιμοποιούνται για συγκρίσεις μεταξύ των τιμών των δεικτών τοποθετούνται σε διάφορα γεωγραφικά επίπεδα (Π. Νοτίου Αιγαίου, Δ. Θήρας). Ο Δ. Θήρας, που ταυτίζεται με την νήσο Σαντορίνη, μπορεί να συγκριθεί άμεσα με το Δ. Μυκόνου – όπως έχει αιτιολογηθεί και στην §2.5- διότι χαρακτηρίζεται από υπάρχουσα τουριστική και συνεχιζόμενη ανάπτυξη, χωρίς να έχουν τεθεί ιδιαίτεροι περιορισμοί σε αυτήν μέσω σχεδιασμού ή επίσημων πολιτικών (αναπτυξιακής και χωρικής). Ενδεικτικά και πέραν όσων έχουν ήδη σημειωθεί, αναφέρονται οι εξής δείκτες:

(2) Ο Δείκτης Τουριστικής Πυκνότητας (Δ.Τ.Π.-α) Δ. Θήρας είναι 5.568,62, με τον αντίστοιχο δείκτη του Δ. Μυκόνου να ισούται με 5.394,84. Αξίζει να σημειωθεί εδώ ότι ο δείκτης αυτός για το Δ. Μυκόνου επηρεάζεται ιδίως από την υψηλή τιμή του δείκτη στη Δ.Κ. Μυκονίων – 7.573,11- έναντι της ιδιαίτερα χαμηλής τιμής 2.051,34 της Δ.Κ. Άνω Μεράς.

(9) Ως προς τον Δ.Τ.Σ.-α που αφορά στη σχέση κλινών με την έκταση, στον Δ. Θήρας αυτός ισούται με 188,46, ενώ ο αντίστοιχος δείκτης για το Δ. Μυκόνου είναι 159,91 (161,78 μετά την υλοποίηση της επένδυσης).

(10) Συγκρίνοντας τα δύο νησιά ως προς τον Δείκτη Τουριστικής Πίεσης (Δ.Τ.Π.) ο Δ. Θήρας εν τω συνόλω δέχεται μεγαλύτερες πιέσεις (7009,43) από το Δ. Μυκόνου (5858,05). Η Δ.Κ. Άνω Μεράς είναι σε χαμηλά επίπεδα πίεσης (2.227,47) ειδικά σε σχέση με τη Δ.Κ. Μυκονίων που παρουσιάζει υψηλά μεγέθη (8.223,34).

(13) Επίσης η πυκνότητα των ξενοδοχείων στο σύνολο της έκτασης της νήσου, είναι πολύ μεγαλύτερη στη Θήρα, όπως προκύπτει από τον Δείκτη κτιριακής πυκνότητας ξενοδοχείων, ο οποίος είναι 3,61 για τη νήσο Θήρα και 2,11 για τη νήσο Μύκονο.



**ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ**

Επομένως, από την σύγκριση των ευρημάτων των δεικτών του Δ. Θήρας και του Δ. Μυκόνου προκύπτει ότι οι τιμές των δεικτών στον Δ. Θήρας, βρίσκονται στα ανώτατα επίπεδα και υποδηλώνουν το υψηλό επίπεδο της τουριστικής ανάπτυξης που βρίσκεται η περιοχή.

Αναφορικά με τις τιμές των δεικτών για την Π.Ν. Αιγαίου και για την ορθότερη ερμηνεία των τιμών αυτών χρειάζεται να ληφθεί υπόψη η μεγάλη έκταση της Περιφέρειας, η οποία τείνει να υποτιμήσει την πίεση που ασκείται σε αυτή από την τουριστική δραστηριότητα περιοχών με έντονη και διαχρονική ανάπτυξη (π.χ. Ρόδος, Κως<sup>68</sup>).

Επιπρόσθετα, διερευνώντας τους περιβαλλοντικούς δείκτες για το Δ. Μυκόνου, λαμβάνεται μια ένδειξη για την Τ.Φ.Ι. ως προς το περιβάλλον. Από τα αποτελέσματα των δεικτών αυτών, όπως αναλύθηκαν στην §4.4, επισημαίνονται τα εξής:

I. Το **υψηλό ποσοστό συμμετοχής του τουρισμού στην ετήσια κατανάλωση νερού** είναι μια αναμενόμενη παρατήρηση για το νησί της Μυκόνου. Η τουριστική δραστηριότητα είναι ιδιαίτερα έντονη τους θερινούς μήνες, κατά τους οποίους λόγω υψηλών θερμοκρασιών και δραστηριοτήτων που σχετίζονται με τη θάλασσα, αυξάνεται η ειδική κατανάλωση νερού.

II. Το **υψηλό ποσοστό συμμετοχής του τουρισμού στην ετήσια παραγωγή αποβλήτων**. Σημειώνεται ότι στις ανωτέρω ποσότητες δεν συμπεριλαμβάνονται απόβλητα συσκευασίας και άλλα ρεύματα (ΑΗΗΕ, λαμπτήρες κλπ.) που συλλέχθηκαν με διαλογή στην πηγή, ποσότητες βιοαποβλήτων που εκτρέπονται με δράσεις οικιακής κομποστοποίησης και για χρήση ως ζωοτροφές και ποσότητες ανάκτησης βρώσιμων λιπών και ελαίων.

III. Το **υψηλό ποσοστό συμμετοχής του τουρισμού στην ετήσια κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας**. Σημειώνεται ότι στις τιμές που καταγράφηκαν δεν συμπεριλαμβάνονται Α.Π.Ε..

Συμπερασματικά, δηλαδή, εντοπίζεται το φαινόμενο της πίεσης στα υφιστάμενα δίκτυα που σχετίζονται με τους πόρους της νήσου ιδίως κατά τους θερινούς μήνες αιχμής της τουριστικής κίνησης, συνεπώς **κάθε νέα επένδυση στη νήσο οφείλει να μεριμνά ιδιαίτερα για την εξασφάλιση και ορθή διαχείριση του νερού, της ενέργειας και των απορριμμάτων.**

Τέλος, από την χωρική κατανομή των ξενοδοχειακών μονάδων (§4.5) προκύπτει ότι:

I. Το 10% των ξενοδοχειακών μονάδων της Μυκόνου χωροθετούνται στη Δ.Κ. Άνω Μεράς ενώ το 90% στη Δ.Κ. Μυκονίων, σχέση που μεταβάλλεται ελάχιστα αν

<sup>68</sup> Ειδικά για την περίπτωση της Κω, το 2011 προέκυπτε το ότι «υπάρχουν τιμές δεικτών που υπερβαίνουν τα όρια ή τα σταθερότυπα (standards) που διεθνώς έχουν οριστεί. Γενικά οι τιμές των δεικτών, σε πολλές περιπτώσεις βρίσκονται στα ανώτατα επίπεδα και υποδηλώνουν το υψηλό επίπεδο τουριστικής ανάπτυξης που βρίσκεται η περιοχή μελέτης και πλησιάζει τα όρια κορεσμού σε μερικές περιοχές.» (Λαγός & Διακομιχάλης, 2011)

---

**ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ**

---

συνυπολογιστούν οι επικείμενες επενδύσεις στη νήσο μαζί με την επιδιωκόμενη επένδυση (αντίστοιχα, τα ποσοστά θα είναι 12,5% και 87,5%).

II. Ανάλογη εικόνα έχουν και τα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης, η πλειονότητα των οποίων εντοπίζεται στη Χώρα και σε όλο το παράκτιο δυτικό και νότιο τμήμα της νήσου.

III. Στη Δ.Κ. Άνω Μεράς, διαπιστώνεται μία τάση ανάπτυξης νέων ξενοδοχειακών μονάδων 5\* πλησίον των παραλιών «Καλό Λιβάδι» και «Καλαφάτη», διαμορφώνοντας έναν εν δυνάμει τουριστικό πόλο υψηλών προδιαγραφών και παροχών εντός της «μπλε ζώνης» της Ζ.Ο.Ε..

IV. Ο εν λόγω πόλος βρίσκεται πλησίον του οικισμού της Άνω Μεράς, τον οποίο οι τουριστικές ροές εκτιμάται ότι θα **ωφελήσουν** -δεδομένου ότι οι εμπορικές χρήσεις και χρήσεις εστίασης-αναψυχής εντός του οικισμού θα απευθύνονται σε μεγαλύτερο κοινό.

V. Συνυπολογίζοντας τα αποτελέσματα των δεικτών και της Εικόνας 4 (στην [§4.5](#)), προκύπτει ότι η **Άνω Μερά εξελίσσεται ως τουριστικός προορισμός υψηλών προδιαγραφών** που δύναται να υποστηρίξει ειδικές μορφές τουρισμού, αναδεικνύοντας τελικά και άλλες πτυχές της νήσου, πέραν των στοιχείων που την έχουν καταστήσει έναν από τους δημοφιλέστερους προορισμούς στη Μεσόγειο.

VI. Περίπου το 1/3 (31.3%) των ξενοδοχειακών μονάδων καθώς και μεγάλο μέρος των άτυπων καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης εντοπίζονται **εκτός εγκεκριμένων ορίων οικισμών και ζωνών** της Ζ.Ο.Ε. όπου επιτρέπεται η χρήση του τουρισμού (2.1<sup>α</sup>.1 και 2.3<sup>α</sup>.11). Το φαινόμενο της διάσπαρτης δόμησης λειτουργεί ανασταλτικά προς το περιβάλλον της νήσου και τη βιώσιμη διαχείριση του χώρου. Η επιδιωκόμενη επένδυση, αντιθέτως, εναρμονίζεται με τις υπερκείμενες κατευθύνσεις του σχεδιασμού της νήσου ως προς τις χρήσεις και με το «όραμα» των μελετητών της Ζ.Ο.Ε. για ήπια τουριστική ανάπτυξη εντός της «μπλε» ζώνης.

## 5. ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΣΗ ΤΗΣ Τ.Φ.Ι. ΓΙΑ ΤΟ ΕΡΓΟ

### 5.1. Εισαγωγικές παρατηρήσεις

Σε συνέχεια της διερεύνησης για την Τ.Φ.Ι. της Δ.Κ. Άνω Μεράς και της αποτίμησης της κατάστασης μετά την υλοποίηση της επιδιωκόμενης επένδυσης (λαμβάνοντας υπ' όψιν τις κλίνες της επένδυσης και τη θέση της στο χώρο), κρίθηκε ορθή μία γενικότερη θεώρηση των πρακτικών που εφαρμόζει και των μέτρων που λαμβάνει η επιδιωκόμενη επένδυση απέναντι στις κύριες επιπτώσεις της τουριστικής δραστηριότητας στον τόπο-υποδοχέα, που σχετίζονται άμεσα ή έμμεσα με το ζήτημα της Φ.Ι. του τόπου αυτού.

Ποιες όμως είναι οι κύριες πιέσεις που ασκούν οι τουριστικές δραστηριότητες στον κάθε τόπο και ιδίως στα ευαίσθητα νησιωτικά οικοσυστήματα;

Το σύνολο των κοινών/συνήθων αρνητικών επιπτώσεων από την τουριστική δραστηριότητα στα νησιά, παρουσιάζεται στην αναφορά του Environmental Planning Laboratory (2002, σ. 25-26) "Defining, Measuring and Evaluating Carrying Capacity in European Tourism Destinations- Material for a Document". Οι εν λόγω επιπτώσεις διακρίνονται σε φυσικο-οικολογικές (Physical ecological impacts), κοινωνικο-δημογραφικές (Social-demographic impacts) και πολιτικο-οικονομικές (Political-Economic impacts) και παρουσιάζονται ολοκληρωμένα στην πρώτη στήλη του Πίνακα 15.

Ειδικά ως προς τις πιέσεις στο φυσικό περιβάλλον, σύμφωνα με το WWF Ελλάς (2013, σ. 60-61), από την τουριστική δραστηριότητα προέρχονται δύο ειδών πιέσεις, οι μόνιμες και οι εποχικές:

I. Οι μόνιμες προκαλούνται από την κατασκευή νέων τουριστικών υποδομών και άλλων συμπληρωματικών υποδομών που επιφέρουν αλλαγές στις χρήσεις και καλύψεις γης, αλλοιώνουν το τοπίο (περιοχές εκτός οικισμών) και έχουν επιπτώσεις στην ποιότητα του αστικού περιβάλλοντος (εντός οικισμού παρεμβάσεις).

II. Οι εποχικές πιέσεις προέρχονται από τη λειτουργία των τουριστικών επιχειρήσεων και αφορούν στα εξής: κατανάλωση νερού, κατανάλωση ενέργειας, παραγωγή υγρών, στερεών και αέριων αποβλήτων, παραγωγή θορύβου.

Υπό το πρίσμα των επιπτώσεων αυτών και όλης της ανάλυσης περί Τ.Φ.Ι. που προηγήθηκε, εξετάζονται οι συνιστώσες της επιδιωκόμενης επένδυσης. Στην [§5.2](#), γίνεται μνεία στον ειδικό χαρακτήρα του υπό εξέταση έργου, καθώς ως Σ.Τ.Κ. εξορισμού και εκ των θεσμικών προδιαγραφών έχει συγκεκριμένα χαρακτηριστικά, ενώ στην ενότητα [§5.3](#) εξετάζονται οι πρακτικές που εφαρμόζει η συγκεκριμένη επένδυση, προκειμένου να μη θιγεί ο τόπος σε βραχυπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο ορίζοντα.

## 5.2. Ειδικός χαρακτήρας του υπό εξέταση έργου (Σ.Τ.Κ.) και συσχέτιση με τη Φ.Ι.

Η επένδυση, όπως αναλύεται διεξοδικά και στη Μελέτη Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., αφορά οργανωμένο υποδοχέα τουριστικών δραστηριοτήτων που εκπονείται με ολοκληρωμένο σχεδιασμό και πρόκειται να λειτουργεί ως Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα (Σ.Τ.Κ.)<sup>69</sup> καθ' όλη τη διάρκεια του έτους.

Οι επενδύσεις για Σ.Τ.Κ. από τη «φύση» τους, εμπεριέχουν ορισμένα ειδικά **χαρακτηριστικά που διαφοροποιούν τις επιδράσεις στη Φ.Ι. του τόπου**, ιδίως σε σχέση με τα συμβατικά τουριστικά καταλύματα που ανεγείρονται στις εκτός εγκεκριμένου σχεδίου εκτάσεις<sup>70</sup>. Αρχικά, λόγω του ότι εξ ορισμού τα ξενοδοχειακά καταλύματα ανεγείρονται σε συνδυασμό με Τ.Ε.Κ. και με εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής (παρ. 1, άρ. 8, ν.4002/2011), τα εν λόγω σύνολα δύνανται να συμβάλουν στην επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου, **δεν εμφανίζουν μεγάλη εποχικότητα** και συνεπώς η πίεση δεν συσσωρεύεται στις περιόδους αιχμής κατά τη διάρκεια των οποίων τα προβλήματα σχετικά με τη Φ.Ι. του τόπου (χρήση πόρων, κυκλοφοριακή συμφόρηση, κορεσμός παραλιών, έντονη προσέλευση στους χώρους αναψυχής) είναι σε έξαρση. Επιπλέον, τα σύνθετα αυτά καταλύματα, όπως και η επιδιωκόμενη επένδυση, διαθέτουν υποδομές για ποικίλες δραστηριότητες εντός των ορίων τους, παρέχουν επομένως **ποικίλες δυνατότητες κατανομής του χρόνου διακοπών ανά ημέρα**, διαφοροποιημένες από τη συνηθισμένη κατανομή των δραστηριοτήτων στο τυπικό μοντέλο διακοπών με έμφαση στο δίπολο «Ήλιος-Θάλασσα» καθώς και στην ιδιαίτερη αναψυχή των ελληνικών νησιών -κατανομή η οποία επίσης διαμορφώνει μες στην ημέρα ώρες αιχμής της κίνησης και της κυκλοφορίας.

Αναφορικά με τα **βασικά πολεοδομικά και περιβαλλοντικά ειδικά χαρακτηριστικά** των Σ.Τ.Κ. τα οποία σχετίζονται με την Περιβαλλοντική/ Οικολογική Φ.Ι., αυτά απαριθμούνται στη σχετική αιτιολογική έκθεση του ν. 4002/2011 (2011, σσ. 2-3) και συνδυαστικά και με γενικότερα πορίσματα από την έρευνα της μελετητικής ομάδας, συγκεντρώνονται παρακάτω:

<sup>69</sup> Αξίζει να αναφερθεί ότι στον πρόσφατο ν. 4759/ 2020 «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας» γίνεται ιδιαίτερη μνεία στα Σ.Τ.Κ..

<sup>70</sup> Το WWF Ελλάς, αναγνωρίζει ως τα κυριότερα προβλήματα περιβαλλοντικής υποβάθμισης από **τη διάσπαρτη τουριστική ανάπτυξη στον εξωαστικό κυρίως χώρο**, τα εξής (2013, σ. 61): « (α) παράνομη δόμηση σε δασικές, παράκτιες περιοχές και εθνικά πάρκα, (β) αισθητική υποβάθμιση σημαντικών τοπίων προορισμών, (γ) θαλάσσια ρύπανση, (δ) κατασπατάληση υδάτινων αποθεμάτων στις παράκτιες και νησιωτικές περιοχές, (ε) αυξημένη παραγωγή απορριμμάτων και λυμάτων σε συνδυασμό με την απουσία σχεδίου διαχείρισής τους, (στ) κατασπατάληση ενέργειας.»

## ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ

- I. Ως μεγάλης κλίμακας επένδυση εμπεριέχει από τη φύση της *«καλύτερη οργάνωση του χώρου σε μεγαλύτερη κλίμακα»* και ιδίως με ένα κοινό και οργανωμένο σύστημα δικτύων και υποδομών.
- II. Αναπτύσσονται με *«χαμηλότερες συνολικά πυκνότητες από αυτές στις οποίες οδηγεί η εκτός σχεδίου δόμηση όταν υπάρχει μεγάλη πίεση.»*, δηλαδή έχουν μικρότερο πολεοδομικό αποτύπωμα (χαμηλότερος σ.δ., π.κ. και κλίνες). Επισημαίνεται ότι η επιδιωκόμενη επένδυση εφαρμόζει ιδιαίτερα χαμηλή πυκνότητα 0,90 κλινών/ στρέμμα<sup>71</sup> με ποσοστό κάλυψης που δεν ξεπερνά το 15%.
- III. Οι σχετικά χαμηλές αυτές πυκνότητες προσφέρουν τη δυνατότητα καλύτερης διάχυσης της δόμησης στο χώρο και διάσπασης των όγκων, με αποτέλεσμα την καλύτερη προσαρμογή στο τοπίο.
- IV. *«Συμβάλλουν στη διαχείριση των πόρων και την προστασία του φυσικού πλούτου.»*. Λόγω του ότι το εν λόγω Σ.Τ.Κ. αναπτύσσεται με Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., για το οποίο απαιτείται η εκπόνηση Σ.Μ.Π.Ε., κρίνεται ότι η διαχείριση των πόρων και η προστασία του φυσικού πλούτου εξασφαλίζεται μέσω ενός αυστηρού περιβαλλοντικού ελέγχου.

Περαιτέρω, η τουριστική κατοικία που ενυπάρχει στο Σ.Τ.Κ. χαρακτηρίζεται από την εν λόγω έκθεση ως το *«νέο τουριστικό προϊόν που εξυπηρετεί στρατηγικά την πολιτική για τουρισμό όλο το χρόνο»* και *«με επιτυχία εφαρμόζεται σε αναπτυγμένους και αναπτυσσόμενους τουριστικούς προορισμούς παγκοσμίως, αποτελώντας μία ιδιαίτερη και διακριτή κατηγορία τουριστικού προϊόντος και υπηρεσίας. Μια κατηγορία που δημιουργεί ιδιαίτερους 'προορισμούς' με τεράστια οφέλη για την τοπική κοινωνία και οικονομία.»* (Αιτιολογική ν. 4002/2011, 2011, σ. 2) Τα οφέλη σε κοινωνικό επίπεδο, συνεπώς στην Κοινωνική Φ.Ι. που προκύπτουν από το τουριστικό αυτό προϊόν, συνοψίζονται στο γεγονός ότι *«Οι ιδιοκτήτες των τουριστικών κατοικιών που αποτελούν τμήμα των μικτών επενδύσεων, λόγω της συχνής διαμονής σε αυτές, αποκτούν εκ των πραγμάτων διασυνδέσεις με τις τοπικές κοινωνίες σε πολύ μεγαλύτερο βαθμό απ' ότι οι κλασικοί τουρίστες. Το στοιχείο αυτό έχει προφανείς θετικές επιπτώσεις στην τοπική οικονομία, αλλά ενίοτε και στο κοινωνικό και πολιτισμικό πεδίο.»* (Αιτιολογική ν. 4002/2011, 2011, σ. 3). Επιπρόσθετα, οι υψηλών προδιαγραφών επενδύσεις απευθύνονται σε κοινό με μεγαλύτερες απαιτήσεις που ενδεχομένως να δίνει έμφαση στα ποιοτικά χαρακτηριστικά του τόπου και να αναζητά ευκαιρίες αναψυχής, ψυχαγωγίας, περιήγησης σε σημεία «εκτός» των συνηθισμένων πόλων έλξης της νήσου, ενισχύοντας τις λανθάνουσες τάσεις ανάπτυξης νέων βιωματικών εμπειριών τουρισμού. Άλλωστε, αυτό είναι και το κυριότερο διακύβευμα στους τουριστικούς προορισμούς με ζητήματα φέρουσας ικανότητας.

<sup>71</sup> Πυκνότητα η οποία είναι σημαντικά χαμηλότερη από τις 7 κλίνες/στρέμμα που ορίζεται βάσει των σχετικών διατάξεων της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου (παρ. 4-III.β του άρθ. 3 του π.δ. 07.03.2005 της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου).

### 5.3. Διακυβεύματα και βέλτιστες πρακτικές έργου

Όσον αφορά στις πρακτικές που εφαρμόζει η επιδιωκόμενη επένδυση, αυτές παρουσιάζονται μέσω του Πίνακα που ακολουθεί, ο οποίος κρίθηκε ως κατάλληλο εργαλείο παρουσίασης του «διαλόγου» της επένδυσης με τις συνήθεις επιπτώσεις από την τουριστική δραστηριότητα στα νησιά (Environmental Planning Laboratory, 2002, σ. 25-26). Το σύνολο των αρνητικών αυτών επιπτώσεων παρατίθεται στην αριστερή, πρώτη στήλη του Πίνακα 15. Για κάθε ζήτημα, οι μελετητές της παρούσης παραθέτουν τον προβληματισμό τους και αναζητούνται οι βέλτιστες πρακτικές τις οποίες η επιδιωκόμενη επένδυση εφαρμόζει προκειμένου να μη θιγεί ο τόπος σε βραχυπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο ορίζοντα. Για λόγους πληρότητας καταγράφονται και οι σημαντικότερες πρακτικές σε επίπεδο Δήμου.

## ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ

ΠΙΝΑΚΑΣ 15: Πρακτικές της επιδιωκόμενης επένδυσης σε αντιπαραβολή με τις συνήθεις επιπτώσεις στα νησιά από την τουριστική δραστηριότητα

ΣΥΝΗΘΕΙΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ	ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΙΣΜΟΣ	ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΠΡΑΚΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΕΠΙΔΙΩΚΟΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ
<b>Α. Φυσικό-Οικολογικές επιπτώσεις</b>		
<b>Α1. Ποιότητα ζωής:</b>		
Ανεξέλεγκτη ανάπτυξη	Είναι έντονο το φαινόμενο της άναρχης δόμησης και η εξάπλωση της άτυπης παραθεριστικής κατοικίας, ιδίως ιδιοκτησιών που οικοδομούνται ως κατοικίες και στη συνέχεια ενοικιάζονται άτυπα ως τουριστικά καταλύματα μέσω πλατφορμών βραχυχρόνιας μίσθωσης.	<b>ΣΕ ΕΠΙΠΕΔΟ ΔΗΜΟΥ:</b> Η αναστολή των οικοδομικών αδειών για τουριστικά καταλύματα είναι ένα σημαντικό μέτρο ανάσχεσης της έντονης οικοδομικής δραστηριότητας αλλά δεν επιλύεται το φαινόμενο που σημειώνεται στη στήλη “Προβληματισμός”. Το ζήτημα αυτό μπορεί να αντιμετωπιστεί μόνο με περιορισμούς που θα θέσει το υπό εκπόνηση Ε.Π.Σ. για τη νήσο Μύκονο. <b>ΣΤΟ ΕΠΙΠΕΔΟ ΤΗΣ ΕΠΙΔΙΩΚΟΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ:</b> Η επιδιωκόμενη επένδυση είναι απόλυτα συμβατή με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου χωρικού σχεδιασμού (βλ. §3.1.5 Μελέτης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.), καθώς αποτελεί οργανωμένο υποδοχέα τουριστικών δραστηριοτήτων (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.) και είναι δυνατό να ανεγερθεί ακόμα και υπό την ισχύ της αναστολής των οικοδομικών αδειών για τουριστικά καταλύματα. Επιπλέον, ως οργανωμένος υποδοχέας τουριστικών δραστηριοτήτων, η εν λόγω επένδυση εντάσσεται σε ένα βιώσιμο πλαίσιο τουριστικής ανάπτυξης.
Κυκλοφοριακή συμφόρηση	Στη νήσο και ιδιαίτερα στη Χώρα της Μυκόνου εντοπίζονται φαινόμενα κυκλοφοριακής συμφόρησης και έλλειψης χώρων στάθμευσης. Ο προβληματισμός εδώ εντοπίζεται στις ροές που θα προσελκύσει η επιδιωκόμενη επένδυση ειδικά κατά την περίοδο αιχμής.	<b>ΣΕ ΕΠΙΠΕΔΟ ΔΗΜΟΥ:</b> Σε επίπεδο σχεδιασμού της κυκλοφορίας, ο Δ. Μυκόνου βρίσκεται σε φάση <b>εκπόνησης Σ.Β.Α.Κ.</b> , μέσω του οποίου επιδιώκεται να βελτιωθεί η προσβασιμότητα ειδικά για τους ευάλωτους χρήστες, η μείωση της κατανάλωσης ενέργειας που αφορά σε μετακινήσεις, το επίπεδο οδικής ασφάλειας κ.ά. (βλ. Μελέτη Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. §3.2.8). Σε επίπεδο βραχυπρόθεσμων <b>τεχνικών έργων</b> , στο Τεχνικό Πρόγραμμα του Δ. Μυκόνου για το έτος 2021 προβλέπονται, μεταξύ άλλων, διαμόρφωση χώρων στάθμευσης Άνω Μεράς, συντηρήσεις, αποκαταστάσεις και έργα διανοίξεων δρόμων ενώ επιπλέον για το έτος 2022 προβλέπεται η κατασκευή και υλοποίηση κυκλικού κόμβου και η κυκλοφοριακή μελέτη για την βελτιστοποίηση της κυκλοφοριακής συμφόρησης. (Μελ. Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. §4.6). <b>ΣΤΟ ΕΠΙΠΕΔΟ ΤΗΣ ΕΠΙΔΙΩΚΟΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ:</b> - Το ζήτημα της στάθμευσης των επισκεπτών στο εν λόγω Σ.Τ.Κ. επιλύεται με την ανέγερση κατάλληλων, επαρκών, υπαίθριων χώρων στάθμευσης. - Επιπλέον, οι διαφορετικές εισοδοί στις ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις και τις Τ.Ε.Κ. συμβάλλουν σε μία πιο αρμονική κατανομή των ροών ειδικά κατά τις περιόδους αιχμής. - Λόγω του ότι πρόκειται για Σ.Τ.Κ. το οποίο θα είναι άρτια εξοπλισμένο με ποικίλες χρήσεις (αναψυχής, αθλητισμού, εμπορίου) οι ροές προς τους γύρω οικισμούς και ακτές ενδέχεται να μην είναι ιδιαίτερα επιβαρυντικές κατά τις ώρες αιχμής. - Σύμφωνα με το όραμα της επένδυσης, όλα τα μέσα μεταφοράς που θα χρησιμοποιούνται για την εξυπηρέτηση των επισκεπτών του ακινήτου πρόκειται να είναι ηλεκτρικά (π.χ. πούλμαν, golf carts, ηλεκτρικά ποδήλατα). Ειδικά τα ηλεκτρικά ποδήλατα θα προωθηθούν ιδιαίτερα για τη μετάβαση των επισκεπτών στους πόλους ενδιαφέροντος στη γύρω περιοχή. - Από την συνοδευτική Κυκλοφοριακή Μελέτη συνάγεται το συμπέρασμα ότι ο αναμενόμενος πρόσθετος κυκλοφοριακός φόρτος κατά τις ώρες αιχμής εισόδου – εξόδου, δεν θα έχει καμία σημαντική επίπτωση στους φόρτους εξυπηρέτησης του περιβάλλοντος (άμεσου και έμμεσου) οδικού δικτύου του Σ.Τ.Κ..
Ηχορρύπανση	Προβληματισμός ως προς την ενδεχόμενη αύξηση των επιπέδων θορύβου στην περιοχή κατά το κατασκευαστικό στάδιο εργασιών και το στάδιο λειτουργίας του έργου, πάνω από το επιτρεπόμενο όριο.	<b>ΣΤΟ ΕΠΙΠΕΔΟ ΤΗΣ ΕΠΙΔΙΩΚΟΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ:</b> - Κατά τη φάση κατασκευής των πάσης φύσης υποδομών και για περιόδους όπου θα εργάζονται ταυτόχρονα αρκετά μηχανήματα (π.χ. εκσκαπτικά μηχανήματα, χρήση υδραυλικού σφυριού), αναμένεται αυξημένη στάθμη θορύβου, επίπτωση παροδική και αποσπασματική που δύναται να περιοριστεί με συνήθη μέτρα περιορισμού του θορύβου. - Κατά τη φάση λειτουργίας τα επίπεδα θορύβου δεν αναμένεται να ξεπερνούν τα επιτρεπόμενα όρια θορύβου, βάσει της κείμενης νομοθεσίας. - Τα μέτρα που λαμβάνονται είναι η άριστη μόνωση κτιρίων και κυρίως των εγκαταστάσεων (αντλιοστάσια, αφαλάτωση κ.λπ.) προκειμένου να μην ξεπερνούν το όριο των 35 db, καθώς και η υπογειοποίηση μεγάλου μέρους των υποδομών. - Το πεδίο προσγείωσης ελικοπτέρων είναι εγκατάσταση που χρησιμοποιείται προσωρινά ή εκτάκτως για την εξυπηρέτηση μη τακτικών πτήσεων και χωροθετείται σε απομονωμένο σημείο του ακινήτου (ΒΑ άκρο). - Σε μία συνολική θεώρηση, το εν λόγω Σ.Τ.Κ. δεν διαθέτει οχλούσες δραστηριότητες. (Σ.Μ.Π.Ε., §7.3.3)
<b>Α2. Υποδομές:</b>		
Επιβάρυνση τεχνικών υποδομών	Επιβάρυνση τεχνικών υποδομών του Δ. Μυκόνου	<b>ΣΤΟ ΕΠΙΠΕΔΟ ΤΗΣ ΕΠΙΔΙΩΚΟΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ:</b> Το εν λόγω ζήτημα απαντάται στις επιμέρους ενότητες περί «κυκλοφοριακής συμφόρησης», «Μη βιώσιμη πίεση στο σύστημα αποχέτευσης», «Μη βιώσιμη παραγωγή απορριμμάτων» και «Μη βιώσιμη χρήση του νερού».

## ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ

Επιβάρυνση του συστήματος διαχείρισης αποβλήτων	Το ήδη υψηλό ποσοστό συμμετοχής του τουρισμού στην ετήσια παραγωγή αποβλήτων (αποτελέσματα περιβαλλοντικών δεικτών Φ.Ι.).	<p><b>ΣΕ ΕΠΙΠΕΔΟ ΔΗΜΟΥ:</b>          Η πλειονότητα των αστικών στερεών αποβλήτων που παράγονται σε επίπεδο νήσου, καταλήγει στον Χ.Υ.Τ.Α. Μυκόνου. Επίσης, στη νήσο εντοπίζονται: Κινητή Μονάδα Κ.Δ.Α.Υ., Ανακυκλώσιμων μη Επικίνδυνων Αστικών Στερεών Αποβλήτων και Μονάδα Προσωρινής Αποθήκευσης Ρυπασμένων Προϊόντων προς Μεταφορά, Πράσινο Σημείο του Αστικού Συνεταιρισμού «ΜοίκοΝΟΣ» (απόβλητα συσκευασίας και οργανικά απόβλητα). Τέλος, Ο Δ. Μυκόνου καλύπτεται και από το σύστημα Ανακύκλωσης Συσκευασιών ΑΕ της ΕΕΑΑ ΑΕ για την ανακύκλωση των αποβλήτων συσκευασίας (§2.9.4 Μελ. Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.). Μεταξύ των προγραμματιζόμενων έργων που έχουν ενταχθεί στο Τεχνικό Πρόγραμμα του Δήμου για το 2021 είναι η κατασκευή περίφραξης στους χώρους συλλογής απορριμμάτων.</p> <p><b>ΣΤΟ ΕΠΙΠΕΔΟ ΤΗΣ ΕΠΙΔΙΩΚΟΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Οι πρώτες ύλες και τα αναλώσιμα του ξενοδοχειακού συγκροτήματος θα επιλέγονται με βάση την οικολογική τους σύσταση και την ανακυκλώσιμη συσκευασία τους. (Μελέτη Άμεσων-Έμμεσων Επιπτώσεων, σ.49-50)</li> <li>- Κατά τη φάση κατασκευής, αναμένεται πλεόνασμα ποσοτήτων προϊόντων εκσκαφής. Οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις εκτιμώνται μικρές, δεδομένου ότι υφίστανται εναλλακτικές ως προς τη διαχείρισή τους (επαναχρησιμοποίησή τους σε διάφορες φάσεις της κατασκευής, μετά από επιτόπου επεξεργασία / διαχωρισμό και κατάλληλη διαλογή, διάθεσή τους σε μονάδες ΑΕΚΚ που λειτουργούν στην περιοχή, διερεύνηση χρήσης τους σε Δημοτικά έργα ή άλλα όμορα έργα, σε συνεννόηση με τη Δημοτική αρχή, διάθεσή τους σε Χ.Υ.Τ.Α. (ως τελευταίας προτεραιότητας και μη επιθυμητή εναλλακτική)). Σε περίπτωση χρήσης των προϊόντων αυτών για αποκατάσταση λατομείων ή για ικανοποίηση άλλων έργων με ελλειμματικό ισοζύγιο χωματισμών, οι επιπτώσεις δύναται να προκύπτουν θετικές.</li> <li>- Οι επιπτώσεις κατά τη φάση λειτουργίας είναι πλήρως διαχειρίσιμες, δεδομένου ότι η επένδυση θα ενταχθεί στο πρόγραμμα αποκομιδής απορριμμάτων του Δήμου ή ιδιωτικού φορέα. Ο σχεδιασμός για τη διαχείριση των παραγόμενων στερεών αποβλήτων θα βασίζεται στην αρχή: μείωση των απορριμμάτων → επαναχρησιμοποίηση υλικών → ανακύκλωση των μη οργανικών και κομποστοποίηση των οργανικών απορριμμάτων.</li> <li>- Δίνεται μεγάλη έμφαση στην ανακύκλωση- Συλλογή γυαλιού, πλαστικού και τηγανέλαιου εναρμονιζόμενοι με τις επιταγές του συστήματος Planet 21.</li> <li>- Στα δωμάτια θα γίνεται αποκλειστική χρήση eco-labelled προϊόντων.</li> <li>- Επιπλέον, λαμβάνεται μία σειρά μέτρων που αναλύονται εκτενώς στην §7.3.8.2. της Μελέτης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε..</li> </ul>
Επιβάρυνση του συστήματος αποχέτευσης		<p><b>ΣΕ ΕΠΙΠΕΔΟ ΔΗΜΟΥ:</b>          Σχετικά με τις ενέργειες για τη διαχείριση των λυμάτων, έχουν γίνει/ είναι υπό εξέλιξη/ έχουν προγραμματιστεί τα εξής έργα:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ο εκσυγχρονισμός και η αναβάθμιση της υφιστάμενης Εγκατάστασης Επεξεργασίας Λυμάτων (Ε.Ε.Λ.), που εντοπίζεται στο νοτιοδυτικό άκρο του νησιού, καθώς και η επέκταση του δικτύου προκειμένου να εξυπηρετούνται περισσότεροι κάτοικοι. Φορέας η Δ.Ε.Υ.Α. Μυκόνου.</li> <li>- Επέκταση Βιολογικού Καθαρισμού Αλογομάνδρας Μυκόνου με φορέα τη Δ.Ε.Υ.Α.Μ..</li> </ul> <p><b>ΣΤΟ ΕΠΙΠΕΔΟ ΤΗΣ ΕΠΙΔΙΩΚΟΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Έχει υποβληθεί σχετικό αίτημα στη Δ.Ε.Υ.Α.Μ. περί δυνατότητας επέκτασης του δικτύου ακαθάρτων, έτσι ώστε να παραλαμβάνονται τα λύματα από την έκταση του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.. (Εκκρεμεί απάντηση της Υπηρεσίας ως προς το ερώτημα αυτό). (Σ.Μ.Π.Ε., §7.3.8)</li> <li>- Προβλέπεται εγκατάσταση Ε.Ε.Λ. τρίτοβάθμιας επεξεργασίας με επαναχρησιμοποίηση επεξεργασμένων υγρών αποβλήτων για άρδευση. Όπως προκύπτει δε, από το σχεδιασμό του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., οι διαθέσιμες προς άρδευση εκτάσεις υπέρ-επαρκούν για την «επαναχρησιμοποίηση» των επεξεργασμένων υγρών αποβλήτων. (Σ.Μ.Π.Ε., §7.3.8)</li> </ul>
<b>A3. Πόροι:</b>		
Μη βιώσιμη χρήση του νερού	Το ήδη υψηλό ποσοστό συμμετοχής του τουρισμού στην ετήσια κατανάλωση νερού (αποτελέσματα περιβαλλοντικών δεικτών) σε συνδυασμό με τη σπανιότητα του υδατικού πόρου στη νήσο.	<p><b>ΣΕ ΕΠΙΠΕΔΟ ΔΗΜΟΥ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Η δημοτική ύδρευση του νησιού εξασφαλίζεται από δύο φράγματα (Μαραθιάς και Άνω Μεράς) και από μονάδες αφαλάτωσης. Σημειώνεται επίσης η ύπαρξη μίας δημοτικής γεώτρησης που χρησιμοποιείται για την ύδρευση της Άνω Μεράς.</li> <li>- Το 2018 προκηρύχθηκε διαγωνισμός για την προμήθεια και εγκατάσταση δύο φορητών μονάδων αφαλάτωσης στη νήσο με δικαιούχο τη Δ.Ε.Υ.Α. Μυκόνου.</li> <li>- Το 2019 προκηρύχθηκε διαγωνισμός για την προμήθεια εξοπλισμού για την αναβάθμιση και την επέκταση των μονάδων Διύλισης Άνω Μεράς Μυκόνου με δικαιούχο τη Δ.Ε.Υ.Α. Μυκόνου. (Αναλυτικότερα, βλ. §2.9.5 Μελέτης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. και Μελέτη Σ.Μ.Π.Ε.)</li> </ul> <p><b>ΣΤΟ ΕΠΙΠΕΔΟ ΤΗΣ ΕΠΙΔΙΩΚΟΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ:</b>          Κατά τη φάση κατασκευής η δυναμικότητα των τεσσάρων υφιστάμενων γεωτρήσεων εντός της έκτασης επαρκούν για την κάλυψη των αναγκών σε νερό (διαβροχή χώρων και υγιεινή προσωπικού εργοταξίων). (Σ.Μ.Π.Ε., §7.3.5)          Κατά τη φάση λειτουργίας, αν δεν ευοδωθεί η παροχή ύδρευσης από το υφιστάμενο δημοτικό δίκτυο, η ύδρευση προβλέπεται να γίνεται βάσει υφιστάμενων υδρογεωτρήσεων καθώς και με ανόρυξη νέων, που δύναται να προσεγγίσουν έως και το σύνολο των αναγκών (300 lt/ημέρα/ άτομο). (Σ.Μ.Π.Ε., §7.3.5)          Επιπλέον και επικουρικά στις γεωτρήσεις, στις περιβαλλοντικές υποδομές της επένδυσης συμπεριλαμβάνονται:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Υποστηρικτική εγκατάσταση μονάδας αφαλάτωσης με τα συνοδά της έργα (αγωγός διάθεσης αλμολούπου) σε περίπτωση μερικής ανεπάρκειας των γεωτρήσεων.</li> <li>- Ε.Ε.Λ. τρίτοβάθμιας επεξεργασίας, με επαναχρησιμοποίηση επεξεργασμένων υγρών αποβλήτων για την κάλυψη των αναγκών άρδευσης.</li> </ul>



## ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Σύστημα επαναχρησιμοποίησης των όμβριων υδάτων για αρδευτικούς λόγους.</li> <li>- Δίκτυα δεύτερης χρήσης (γκρι νερό)</li> </ul> <p>Σε μία συνολική θεώρηση κρίνεται πως το περιβάλλον δεν θα επιβαρυνθεί από τη διάθεση υγρών αποβλήτων και ότι το υδατικό δυναμικό της ευρύτερης περιοχής δεν θα επιβαρυνθεί σημαντικά. Αναλυτικότερα βλ. εν τω συνόλω την §7.3.5 της Σ.Μ.Π.Ε.</p>
Μη βιώσιμη χρήση των ενεργειακών πόρων	Το ήδη υψηλό ποσοστό συμμετοχής του τουρισμού στην ετήσια κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας (αποτελέσματα περιβαλλοντικών δεικτών).	<p><b>ΣΕ ΕΠΙΠΕΔΟ ΔΗΜΟΥ:</b></p> <p>Η ευρύτερη περιοχή της εξεταζόμενης έκτασης, ενεργειακά εξυπηρετείται από το δίκτυο μέσης και χαμηλής τάσης του ΔΕΔΔΗΕ / ΑΔΜΗΕ. Από το 2018 το δίκτυο της Μυκόνου τροφοδοτείται από το νέο Υποσταθμό του νησιού, ο οποίος συνδέεται με το Ε.Σ.Μ.Η.Ε. μέσω του νέου υποθαλάσσιου καλωδίου Λαυρίου-Σύρου, που διακλαδώνεται στην Πάρο και τη Μύκονο. Μέχρι σήμερα έχουν ολοκληρωθεί:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Η Α' φάση που περιλαμβάνει την σύνδεση της Σύρου με το Λαύριο καθώς και με τα νησιά Πάρο, Μύκονο και Τήνο με αντίστοιχα καλώδια. Διασφαλίζει τη διακίνηση ισχύος μέχρι 170 MW, μέγεθος που μπορεί να καλύψει τη ζήτηση των νησιών για τα επόμενα 30-40 χρόνια.</li> <li>- Η Β' φάση, η οποία περιλαμβάνει τη σύνδεση της Πάρου με τη Νάξο και της Νάξου με την Μύκονο. Η ηλεκτρική διασύνδεση της Νάξου περιλαμβάνει την κατασκευή υπερσύγχρονου Υποσταθμού κλειστού τύπου (GIS) και το κλείσιμο του βρόχου μεταξύ της Πάρου, της Νάξου και της Μυκόνου. Με την ολοκλήρωση του έργου, παρέχεται διπλή τροφοδότηση στα νησιά αυτά και διασφαλίζεται η αδιάλειπτη τροφοδότησή τους ακόμη σε περίπτωση απώλειας ενός εκ των καλωδίων.</li> </ul> <p>Η Γ' Φάση βρίσκεται σε εξέλιξη και αφορά τη δεύτερη σύνδεση του Λαυρίου με την Σύρο.</p> <p>Με τις τρεις πρώτες φάσεις διασύνδεσης των Κυκλάδων βελτιώνεται σημαντικά και το περιβαλλοντικό αποτύπωμα των νησιών. (§6.4.6.2 Σ.Μ.Π.Ε.)</p> <p><b>ΣΤΟ ΕΠΙΠΕΔΟ ΤΗΣ ΕΠΙΔΙΩΚΟΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Εφαρμόζεται, σχεδιασμός της επένδυσης βάσει των προγραμμάτων LEED και Planet 21, στοχεύοντας στην αειφόρο ανάπτυξη και στην ορθολογική διαχείριση πόρων και στην ενίσχυση της καινοτομίας. (Μελέτη Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.)</li> <li>- Κατά τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό των κτιρίων, θα υιοθετηθούν βιοκλιματικές αρχές και χρήση κατάλληλων υλικών. Η διαχείριση του ηλιασμού και του αερισμού είναι βασικές παράμετροι του σχεδιασμού αυτού και συντελούν στη μείωση των αναγκών κλιματισμού. (Σ.Μ.Π.Ε., §7.3.7)</li> <li>- Θα επιδιωχθεί η χρήση συστημάτων ήπιας γεωθερμίας, εφόσον καταστεί εφικτό.</li> <li>- Για την παραγωγή ζεστού νερού χρήσης στο ξενοδοχειακό συγκρότημα θα εγκατασταθούν αντλίες θερμότητας που συνδράμουν στην εξοικονόμηση ενέργειας αλλά και στην προστασία του περιβάλλοντος. Η τεχνολογία που χρησιμοποιείται στις αντλίες θερμότητας είναι φιλική προς το περιβάλλον με μηδενικές εκπομπές ρύπων. Όλες οι αντλίες που θα εγκατασταθούν θα είναι inverter οπότε η κατανάλωση ενέργειας θα ελαχιστοποιηθεί. (Μελέτη Άμεσων-Έμμεσων Επιπτώσεων, σ.50)</li> <li>- Επιπλέον, η χρήση της μονάδας αφαλάτωσης θα είναι περιορισμένη (λόγω κάλυψης των αναγκών από τις υφιστάμενες και τις νέες γεωτρήσεις) και θα λειτουργεί επικουρικά και μόνον, εφόσον καταστεί αναγκαία.</li> </ul>
Ρύπανση/ υποβάθμιση επιφανειακών και υπόγειων νερών και εδάφους	Ρύπανση από ανεξέλεγκτη διάθεση αποβλήτων, ειδικά κατά την περίοδο της υψηλής τουριστικής περιόδου.	<p><b>ΣΤΟ ΕΠΙΠΕΔΟ ΤΗΣ ΕΠΙΔΙΩΚΟΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ:</b></p> <p>Δεδομένης της βιολογικής επεξεργασίας λυμάτων, θα είναι δυνατόν να αξιοποιηθούν περισσότερα από 400 κυβικά νερού ημερησίως για πότισμα του περιβάλλοντος χώρου, μέσω υπεδάφιας διάθεσης, αλλά και ταυτόχρονα θα μηδενίσει την επιβάρυνση του υδροφόρου ορίζοντα. (Μελέτη Άμεσων-Έμμεσων Επιπτώσεων, σ.50)</p> <p>Η προστασία του υδροφόρου ορίζοντα ως προς την αποφυγή υπεραντλήσεων από τις γεωτρήσεις, θα επιτυγχάνεται έμμεσα, με τη χρήση συστημάτων και πρακτικών εξοικονόμησης νερού όπως π.χ. τοποθέτηση φωτοκύτταρων ή συστημάτων ρύθμισης της ροής του νερού στις βρύσες των δωματίων.</p> <p>Σε ότι αφορά στην προστασία του Υ.Ο. από οποιαδήποτε πηγή ρύπανσης, η βασική κατεύθυνση σχεδιασμού της επένδυσης περιλαμβάνει τον αποκλεισμό οποιασδήποτε ενέργειας ή παραγωγικής διαδικασίας που θα μπορούσε να οδηγήσει σε διάθεση μη επεξεργασμένων υγρών αποβλήτων στο υπέδαφος. (Σ.Μ.Π.Ε., §7.3.5)</p>
Θαλάσσια ρύπανση	Ρύπανση από ανεξέλεγκτη διάθεση αποβλήτων στη θάλασσα.	<p><b>ΣΤΟ ΕΠΙΠΕΔΟ ΤΗΣ ΕΠΙΔΙΩΚΟΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ:</b></p> <p>Το σύνολο των επεξεργασμένων λυμάτων της Ε.Ε.Λ. θα επαναχρησιμοποιείται. Δεν υφίσταται συσχέτισή τους με το θαλάσσιο χώρο.</p> <p>Ο αλμόλουτος της μονάδας αφαλάτωσης θα διατίθεται με ορθό περιβαλλοντικά τρόπο μέσω υποθαλάσσιου αγωγού.</p>
Ατμοσφαιρική ρύπανση	Εκπομπές αέριων ρύπων από τη διακίνηση οχημάτων από και προς το έργο. Εκπομπές από τη λειτουργία του εξοπλισμού του έργου.	<p><b>ΣΤΟ ΕΠΙΠΕΔΟ ΤΗΣ ΕΠΙΔΙΩΚΟΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Κατά τη φάση κατασκευής των διαφόρων υποδομών, αναμένονται (προσωρινές) αυξημένες εκπομπές αέριων ρύπων, παρουσία σκόνης καθώς και ποσότητες καυσαερίων από οχήματα βαρέως τύπου. Οι εν λόγω επιπτώσεις αντιμετωπίζονται με τις συνήθεις πρακτικές διαβροχής και τις ορθές πρακτικές λειτουργίας των εργοταξίων, κυκλοφορίας οχημάτων κ.λπ. (Σ.Μ.Π.Ε. §7.3.2)</li> <li>- Αντίθετα, κατά τη φάση λειτουργίας οι επιπτώσεις είναι αμελητέες λόγω του βιοκλιματικού σχεδιασμού των υποδομών και της «ανοιχτής» μορφολογίας της περιοχής σε συνδυασμό με την κυκλοφορία του αέρα (συχνοί άνεμοι) στη νήσο. (Σ.Μ.Π.Ε. §7.3.2)</li> <li>- Επιπλέον, όλα τα μεταφορικά μέσα στα πλαίσια εξυπηρέτησης των επισκεπτών της επιδιωκόμενης επένδυσης (πούλμαν, ηλεκτρικά ποδήλατα, αμαξίδια εσωτερικής κυκλοφορίας τύπου golf) προβλέπεται να είναι μηδενικών εκπομπών ρύπων. (Ενημέρωση από τον Επενδυτή και Σ.Μ.Π.Ε. §7.3.2)</li> <li>- Τέλος, στο εν λόγω Σ.Τ.Κ. θα χρησιμοποιηθούν αντλίες θερμότητας με μηδενικές εκπομπές ρύπων. (Μελέτη Άμεσων-Έμμεσων Επιπτώσεων, σ.50)</li> </ul>

## ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ

<b>A4. Φυσικό περιβάλλον:</b>		
Αισθητική υποβάθμιση του τοπίου	Η προστασία του φυσικού τοπίου είναι βασική συνιστώσα του οράματος των μελετητών της Ε.Χ.Α.Σ.Ε. για τη Ζ.Ο.Ε.	<b>ΣΤΟ ΕΠΙΠΕΔΟ ΤΗΣ ΕΠΙΔΙΩΚΟΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ:</b> Στα πλαίσια εκπόνησης της Μελέτης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. εκπονήθηκε η συνοδευτική Μελέτη Τοπίου, απ' την οποία θα προκύψουν βασικές κατευθύνσεις στο σχεδιασμό και ιδίως στην οργανική σύνδεση της δόμησης με το φυσικό περιβάλλον της Έκτασης. Η επένδυση θα τηρήσει όλους τους ισχύοντες μορφολογικούς κανόνες σύμφωνα με τους οποίους έχει αναπτυχθεί διαχρονικά το δομημένο περιβάλλον της περιοχής και θα σεβαστεί το διαμορφωμένο ανθρωπογενές και το υπάρχον φυσικό τοπίο, προσαρμοζόμενη στην κλίμακα του τόπου. Βλ. επίσης και ειδική μνεία για το τοπίο στη Μελέτη Σ.Μ.Π.Ε. §7.3.12
Αποψίλωση των δασών	Δεν τίθεται τέτοιο ζήτημα. Παρ' όλ' αυτά το ζήτημα του δασικού χαρακτήρα διερευνάται εκτενώς στη Μελέτη Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.	<b>ΣΤΟ ΕΠΙΠΕΔΟ ΤΗΣ ΕΠΙΔΙΩΚΟΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ:</b> Το σύνολο των εκτάσεων έχει αγροτικό-μη δασικό χαρακτήρα.
Απώλεια οικοτόπων, διαταραχές σε είδη που απειλούνται με εξαφάνιση	Η άναρχη δόμηση χωρίς αυστηρό περιβαλλοντικό έλεγχο απειλεί τα οικοσυστήματα. Στα πλαίσια μελέτης για την επιδιωκόμενη επένδυση, το εν λόγω ζήτημα διερευνάται στη Σ.Μ.Π.Ε. (§7.3.1 Επιπτώσεις στη βιοποικιλότητα της περιοχής) και τη Μελέτη Τοπίου-Φέρουσας Ικανότητας Τοπίου.	<b>ΣΤΟ ΕΠΙΠΕΔΟ ΤΗΣ ΕΠΙΔΙΩΚΟΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ:</b> - Σημαντικό στοιχείο αποτελεί η ανάδειξη και προστασία του υδατορέματος που διατρέχει την έκταση και έχει οριοθετηθεί βάσει υδραυλικής μελέτης. Σημειώνεται πως τα φυσικά υδατορέματα αποτελούν σημαντικούς οικοτόπους και σημαντικούς αεραγωγούς, βελτιώνοντας το τοπικό μικροκλίμα. - Διαπιστώνεται πως δεν υφίστανται εκτάσεις σημαντικής ή πυκνής βλάστησης, οι οποίες θα αποψιλωθούν (Σ.Μ.Π.Ε. §7.3.1) - Η επίπτωση από τις αλλαγές στις καλύψεις γης δύναται να αντιμετωπιστεί με ενίσχυση της πυκνότητας βλάστησης στους διαθέσιμες διαπερατές επιφάνειες. (Σ.Μ.Π.Ε. §7.3.1) - Ελαφρώς αρνητικές επιπτώσεις στην πανίδα της περιοχής, η οποία δεν είναι ιδιαίτερα πλούσια σε είδη/πληθυσμό. (Σ.Μ.Π.Ε. §7.3.1) - Αμελητέες οι επιπτώσεις στη θαλάσσια χλωροπανίδα, δεδομένου του ορθού σχεδιασμού των υποθαλάσσιων αγωγών της μονάδας αφαλάτωσης – σε περίπτωση που απαιτηθεί τελικά η κατασκευή της. (Σ.Μ.Π.Ε. §7.3.1) - Δεν αναμένεται καμία παρεμβολή στην ισορροπία, κατανομή και πυκνότητα των βασικών ειδών ή μείωση του πληθυσμού των ειδών ή πληθυσμών παγκοσμίως ενδιαφέροντος διατήρησης. (Σ.Μ.Π.Ε. §7.3.1) - Δεν δύναται να προκληθεί καταστροφή οικοτόπου της οδηγίας 43/1992/ΕΟΚ. (Σ.Μ.Π.Ε. §7.3.1)
Επιπτώσεις στη φυσική και πολιτιστική κληρονομιά	Από τα κύρια ζητήματα που διερευνώνται στη μελέτη Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., τη Μελέτη Τοπίου-Φέρουσας Ικανότητας Τοπίου και τη Σ.Μ.Π.Ε.	<b>ΣΤΟ ΕΠΙΠΕΔΟ ΤΗΣ ΕΠΙΔΙΩΚΟΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ:</b> Η έκταση δεν περιλαμβάνει αρχαιότητες/μνημεία. Δεν περιλαμβάνει περιοχές περιβαλλοντικής προστασίας. Έχει καθοριστεί Αιγιαλός-Παραλία. Το σύνολο των εκτάσεων έχει αγροτικό-μη δασικό χαρακτήρα. Δεν περιλαμβάνει γαίες υψηλής παραγωγικότητας. (Μελέτη Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.)
Υποβάθμιση/ Διάβρωση των εδαφών και των ακτών	Το μπάζωμα των ακτών, η καταστροφή της παραθαλάσσιας βλάστησης και η συσσώρευση σκουπιδιών στις παραλίες είναι από τα κυριότερα, μόνιμα περιβαλλοντικά προβλήματα στο νησί. (Μελέτη Τοπίου, σ.18)	<b>ΣΤΟ ΕΠΙΠΕΔΟ ΤΗΣ ΕΠΙΔΙΩΚΟΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ:</b> - Δεν αναμένονται επιπτώσεις όσον αφορά τη διάβρωση του εδάφους. Σε κάθε περίπτωση θα υιοθετηθούν οι κατευθύνσεις της μελέτης γεωλογικής καταλληλότητας ως προς τη διαμόρφωση των πρανών και τη θεμελίωση. (Σ.Μ.Π.Ε. §7.3.4) - Ο σωστός σχεδιασμός του εσωτερικού δικτύου ομβρίων και η απρόσκοπτη λειτουργία των υδατορεμάτων διασφαλίζουν την αποφυγή φαινομένων διάβρωσης του εδαφικού μανδύα. (Σ.Μ.Π.Ε. §7.3.4) - Κατά τη φάση κατασκευής, θα ληφθούν όλα τα προβλεπόμενα μέτρα για αποφυγή ρύπανσης εδαφών από ατυχήματα / διαρροές των μηχανημάτων έργου. Κατά τη φάση λειτουργίας, υπάρχει πρόβλεψη διαχείρισης του συνόλου των παραγόμενων αποβλήτων έτσι ώστε κανένα ρεύμα αποβλήτων να μην καταλήγει / επηρεάζει το έδαφος. (Σ.Μ.Π.Ε. §7.3.4) - Η πλήρης απομάκρυνση και κατάλληλη διαχείριση των αποθέσεων στο δυτικό τμήμα της έκτασης, αναμένεται να εξυγιάνει την περιοχή από άποψη περιβαλλοντική και γεωτεχνική. (Σ.Μ.Π.Ε. §7.3.4) - Επιπλέον, στα αντισταθμιστικά μέτρα περιλαμβάνεται και η χρηματοδότηση καθαρισμού της παραλίας Καλαφάτη για την διατήρηση της γαλάζιας σημαίας.
<b>A5. Δομημένο Περιβάλλον:</b>		
Φθορά	Το ζήτημα αυτό δεν επιδεινώνεται από την επιδιωκόμενη επένδυση.	<b>ΣΤΟ ΕΠΙΠΕΔΟ ΤΗΣ ΕΠΙΔΙΩΚΟΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ:</b> Στα αντισταθμιστικά μέτρα που λαμβάνει η επένδυση περιλαμβάνεται και η αποκατάσταση κτιρίων της Άνω Μεράς σε συνεργασία με την Ι.Μ. Τουρλιανής Άνω Μεράς Μυκόνου.
Ασυμβατότητα και συγκρούσεις μεταξύ των χρήσεων γης	Από τα κύρια ζητήματα που διερευνώνται στη μελέτη Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε..	<b>ΣΤΟ ΕΠΙΠΕΔΟ ΤΗΣ ΕΠΙΔΙΩΚΟΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ:</b> Δεν τίθεται θέμα μη συμβατότητας. Το ακίνητο εντάσσεται στο σύνολο του στην ζώνη (2.1α.1)5 της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου – π.δ. 7.3.2005 (μπλε ζώνη /χρήση τουρισμός).
Αστικοποίηση – επέκταση των ορίων των οικισμών και μεταβολή	Παρατηρείται έντονα το φαινόμενο αστικής διάχυσης. Η δόμηση δεν έχει περιοριστεί εντός των ορίων	<b>ΣΕ ΕΠΙΠΕΔΟ ΔΗΜΟΥ:</b> Η αναστολή των οικοδομικών αδειών για τουριστικά καταλύματα είναι ένα σημαντικό μέτρο ανάσχεσης της έντονης οικοδομικής δραστηριότητας αλλά δεν εξαλείφει πλήρως το φαινόμενο της αστικής διάχυσης. Το ζήτημα αυτό μπορεί να αντιμετωπιστεί μόνο με την ολοκλήρωση του Ε.Π.Σ. για τη νήσο Μύκονο.

## ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ

του χαρακτήρα των (ιστορικών) οικισμών.	των οικισμών καθώς έχουν αναπτυχθεί συγκεντρώσεις εκτός αυτών των ορίων, που αφορούν κυρίως δραστηριότητες που σχετίζονται με τον τουρισμό (βλ. §4.3).	<b>ΣΤΟ ΕΠΙΠΕΔΟ ΤΗΣ ΕΠΙΔΙΩΚΟΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ:</b> Η εν λόγω επένδυση αφορά σε οργανωμένο υποδοχέα τουριστικών δραστηριοτήτων, που ως Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. υπόκειται σε αυστηρό περιβαλλοντικό έλεγχο τόσο ως προς την λειτουργία τους όσο και ως προς τον σεβασμό στο τοπίο, σε αντιδιαστολή προς την έως τώρα ακολουθούμενη πολιτική της διάσπαρτης εκτός σχεδίου δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων, που είχε ως αποτέλεσμα τον κατακερματισμό και υποβάθμιση του τοπίου και την δημιουργία χιλιάδων, αυθαιρέτων ή μη, τουριστικών καταλυμάτων, χαμηλής ποιότητας. (Αιτιολογική ν. 4179/2013, 2013, σ. 1)
<b>Β. Κοινωνικο-Δημογραφικές Επιπτώσεις</b>		
Εγκατάλειψη παραδοσιακών δραστηριοτήτων (αλιεία, γεωργία) λόγω των ευκαιριών για υψηλότερα κέρδη από την ενασχόληση με τον τουρισμό <sup>72</sup>	Το φαινόμενο αυτό εντοπίζεται έντονα από τις τελευταίες δεκαετίες του 20ού αιώνα. Η εγκατάλειψη πρωτογενών δραστηριοτήτων, πέραν του περιβαλλοντικού κόστους, επηρεάζει και τη διαμόρφωση/παραγωγή των ιδιαίτερων κυκλαδίτικων αγροτικών τοπίων.	<b>ΣΤΟ ΕΠΙΠΕΔΟ ΤΗΣ ΕΠΙΔΙΩΚΟΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ:</b> Ρεαλιστικός Στόχος της επιχείρησης είναι το 60% των προμηθειών της σε πρώτες ύλες να προέρχεται από τοπικούς παραγωγούς του Νοτίου Αιγαίου και κατά το δυνατόν και της Μυκόνου. (Μελέτη Άμεσων Έμμεσων Επιπτώσεων, 7tips, σ. 40) Με συνέργειες τέτοιου είδους είναι δυνατόν να διαχυθούν τα οφέλη από την αλματώδη ανάπτυξη του τουριστικού τομέα στον πρωτογενή τομέα παραγωγής. Επιπλέον, εντός του ακινήτου, σχεδιάζεται περιοχή με αμπέλια καθώς και μικρά περιβόλια στις Τ.Ε.Κ. και στους ξενώνες στα οποία δύναται να καλλιεργηθούν οπωροκηπευτικά είδη και τοπικά βότανα.
Εκτοπισμός – κατά τη διάρκεια του έτους και εποχικός	Παρότι συγκριτικά με άλλα νησιά το ζήτημα της εποχικότητας δεν είναι τόσο έντονο καθώς η τουριστική περίοδος είναι διευρυμένη, κατά τους μήνες αιχμής (Ιούλιος-Αύγουστος) σημειώνεται ένταση της τουριστικής δραστηριότητας.	<b>ΣΤΟ ΕΠΙΠΕΔΟ ΤΗΣ ΕΠΙΔΙΩΚΟΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ:</b> Η επιδιωκόμενη επένδυση θα λειτουργεί 12 μήνες το χρόνο, συνεπώς μέρος του δυναμικού της επιχείρησης θα απασχολείται σε ετήσια βάση. Η ανάπτυξη του συνεδριακού τουρισμού, μέσω των σχετικών υποδομών, συμβάλλει στην επιμήκυνση της περιόδου επισκεψιμότητας της νήσου, εφόσον αναπτύσσεται σε περιόδους εκτός αιχμής. (Μελέτη Άμεσων Επιπτώσεων, σ.32) Κυρίως όμως, η τουριστική κατοικία που ενυπάρχει στο Σ.Τ.Κ. είναι το κύριο τουριστικό προϊόν που εξυπηρετεί στρατηγικά την πολιτική για τουρισμό όλο το χρόνο.
Κλονισμός των αξιών της τοπικής κοινότητας και προοδευτική απώλεια της κοινωνικο-πολιτισμικής ταυτότητας	Διαπιστώνεται για τη νήσο ότι η ταχεία αστικοποίηση έχει μεταβάλει την κοινωνικο-οικονομική δομή και τον τοπικό πολιτισμό (Env. Planning Lab., 2002, σ. 25-26).	Η επένδυση δεν δύναται να συμβάλει στην άρση του φαινομένου αυτού. Γενικά, το όραμα του επενδυτή, αφορά τη στήριξη του έργου της εκκλησίας και την προώθηση και φιλοξενία πολιτιστικών δρώμενων εντός του ακινήτου και ιδιαίτερα στο Συνεδριακό Κέντρο που προτείνεται ως πολυλειτουργικός και «ανοιχτός» στο κοινό πολυχώρος (βλ. και Μελ. Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. §6.5).
* Στις επιπτώσεις που αφορούν σε: «Διαφωνίες και παρεξηγήσεις μεταξύ επισκεπτών και μόνιμων κατοίκων», «Συγκέντρωση υψηλού αριθμού επισκεπτών και περιστασιακή ενόχληση του τοπικού πληθυσμού», «Προσαρμογή των κατοίκων στον τρόπο ζωής των τουριστών και αύξηση ατυχημάτων», η επιδιωκόμενη επένδυση κρίνεται ότι δεν σχετίζεται με την επιδείνωση αυτών και δεν δύναται να προβεί σε ενέργειες για την άρση αυτών.		
<b>Γ. Πολιτικο-οικονομικές Επιπτώσεις</b>		
Υψηλότερο κόστος διαβίωσης για τους κατοίκους	Η συνεχώς αυξανόμενη τουριστική ανάπτυξη της νήσου επηρεάζει άμεσα και το κόστος διαβίωσης στη Μύκονο, ως προς τις τιμές γης, τα ενοίκια, τις τιμές των προσφερόμενων αγαθών.	<b>ΣΤΟ ΕΠΙΠΕΔΟ ΤΗΣ ΕΠΙΔΙΩΚΟΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ:</b> Οι μόνες ίσως απαντήσεις που μπορούν να δοθούν στο επίπεδο της επιδιωκόμενης επένδυσης είναι οι πρωτοβουλίες που λαμβάνονται και αφορούν στα αντισταθμιστικά οφέλη. Συγκεκριμένα: α) Διάθεση του 10% της δυναμικότητας του ξενοδοχείου φιλοξενίας των εργαζομένων της επένδυσης - που θα κατασκευαστεί ειδικά για αυτό το σκοπό - στην Ι.Μ. Θεοτόκου Τουρλιανής με σκοπό να συμβάλει στο κοινωνικό έργο της εξυπηρετώντας την διαμονή σημαντικών κοινωνικών λειτουργών (π.χ. γιατρών, εκπαιδευτικών, ιερέων, δικαστών κ.α.). β) Δημιουργία ιδιωτικού παιδικού σταθμού για τις ανάγκες του προσωπικού της επιχείρησης εφόσον αυτό κριθεί σκόπιμο. (βλ. Αντισταθμιστικά Οφέλη Επένδυσης, Μελ. Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. §7.13).
Συγκρούσεις χρήσεων γης μεταξύ των επιμέρους δραστηριοτήτων	Δεν τίθεται τέτοιο ζήτημα. Παρ' όλ' αυτά το ζήτημα των επιτρεπόμενων χρήσεων γης διερευνάται εκτενώς στη Μελέτη Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε..	<b>ΣΤΟ ΕΠΙΠΕΔΟ ΤΗΣ ΕΠΙΔΙΩΚΟΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ:</b> Δεν σημειώνονται και δεν αναμένονται. Άλλωστε, το ακίνητο εμπίπτει στη ζώνη (2.1α.1)5 της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου, όπου επιτρέπονται οι «τουριστικές εγκαταστάσεις Α και ΑΑ κατηγορίας». Η σημερινή αδόμητη βραχώδης περιοχή με αραιή βλάστηση και χαρακτηριστικά υποβαθμισμένου οικοσυστήματος επιδιώκεται να μεταβληθεί σε μία τοπιακά αναβαθμισμένη και ενισχυμένη με βλάστηση έκταση τουριστικών δραστηριοτήτων, τηρώντας τα επιτρεπόμενα μεγέθη δόμησης. (βλ. Μελέτη Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. και Σ.Μ.Π.Ε. §7.3.9.).

<sup>72</sup> Ο.π.

## ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ

Αύξηση του δημόσιου κόστους και των δημόσιων δαπανών για ανάπτυξη υποδομών	Δεν τίθεται τέτοιο ζήτημα στην εν λόγω επένδυση.	<b>ΣΤΟ ΕΠΙΠΕΔΟ ΤΗΣ ΕΠΙΔΙΩΚΟΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ:</b> Για την ανέγερση και τη λειτουργία της επιδιωκόμενης επένδυσης έχουν προβλεφθεί οι κατάλληλες υποδομές προκειμένου να μην επιβαρυνθεί ο Δήμος (χώρος στάθμευσης, βιολογικός καθαρισμός, μονάδα αφαλάτωσης με τα συνοδά της έργα κ.ά.).
Εποχικότητα της απασχόλησης και των εισοδημάτων	Έχει ήδη γίνει λόγος για το φαινόμενο της εποχικότητας.	<b>ΣΤΟ ΕΠΙΠΕΔΟ ΤΗΣ ΕΠΙΔΙΩΚΟΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ:</b> Η επιδιωκόμενη επένδυση θα λειτουργεί 12 μήνες το χρόνο, συνεπώς μέρος του δυναμικού της επιχείρησης θα απασχολείται σε ετήσια βάση.
Μαύρη αγορά		<b>ΣΤΟ ΕΠΙΠΕΔΟ ΤΗΣ ΕΠΙΔΙΩΚΟΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ:</b> Μείωση της παραοικονομίας μέσω τέτοιου είδους ξενοδοχειακών συμπλεγμάτων. (Μελέτη Άμεσων Έμμεσων Επιπτώσεων, 7tips, σ. 41)
Υψηλή εξάρτηση από την τουριστική δραστηριότητα. Μονοκαλλιέργεια	Ο τριτογενής τομέας απορροφά την πλειονότητα του οικονομικά ενεργού πληθυσμού της νήσου και της απασχόλησης.	<b>ΣΤΟ ΕΠΙΠΕΔΟ ΤΗΣ ΕΠΙΔΙΩΚΟΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ:</b> Η επιδιωκόμενη επένδυση αναμένεται να διασυνδέσει τον κλάδο του τουρισμού με τον πρωτογενή και τον δευτερογενή τομέα παραγωγής (π.χ. την αύξηση της απασχόλησης στον τομέα των κατασκευών και χρήση των τοπικά παραγόμενων προϊόντων).
Άνιση κατανομή των οικονομικών οφελών		<b>ΣΤΟ ΕΠΙΠΕΔΟ ΤΗΣ ΕΠΙΔΙΩΚΟΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ:</b> Το όραμα της επιδιωκόμενης επένδυσης είναι η σύνδεση με την τοπική κοινωνία, τον οικισμό της Άνω Μεράς και με την ευρύτερη περιοχή. Μεταξύ των αντισταθμιστικών μέτρων που λαμβάνει η επένδυση είναι και η χρηματοδότηση για την δημιουργία τμήματος περιπατητικών–πεζοπορικών μονοπατιών που συνδέουν τα τοπία της περιοχής καθώς και η εξασφάλιση σύνδεσης του Σ.Τ.Κ. με τον οικισμό της Άνω Μεράς. Επίσης, στα πλαίσια λειτουργίας της επένδυσης θα προωθούνται οι οργανωμένες επισκέψεις σε σημεία ενδιαφέροντος. Με τα μέτρα αυτά, η επιδιωκόμενη επένδυση φιλοδοξεί να «ανοιχτεί» προς την ευρύτερη περιοχή και τα οφέλη από τους εισερχόμενους επισκέπτες στο Σ.Τ.Κ. να διαχυθούν στην τοπική κοινωνία.
Απώλεια δυνητικού οικονομικού οφέλους από τον τουρισμό και αυξημένη εξάρτηση από εισαγωγές αγαθών και υπηρεσιών, αν ο τουρισμός δεν είναι ιδιαίτερα συνδεδεμένος με άλλες τοπικές οικονομικές δραστηριότητες		<b>ΣΤΟ ΕΠΙΠΕΔΟ ΤΗΣ ΕΠΙΔΙΩΚΟΜΕΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ:</b> Ομοίως με παραπάνω. Ρεαλιστικός στόχος της επιχείρησης είναι το 60% των προμηθειών της σε πρώτες ύλες να προέρχεται από τοπικούς παραγωγούς του Νοτίου Αιγαίου και συγκεκριμένα της Μυκόνου. (Μελέτη Άμεσων Έμμεσων Επιπτώσεων, 7tips, σ. 40) Επίσης, η επένδυση θα αυξήσει τους τζίρους των ντόπιων προμηθευτών σε χρονικά διαστήματα (Οκτώβριος-Μάρτιος) όπου μέχρι σήμερα επηρεασμένοι από την εποχικότητα της τουριστικής ζήτησης εμφανίζουν πενιχρά έσοδα. (ό.π., σ.52)

ΠΗΓΗ: Ιδία επεξεργασία βάσει των στοιχείων της Μελέτης “Defining, Measuring and Evaluating Carrying Capacity in European Tourism Destinations- Material for a Document”, της Μελέτης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., της μελέτης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. και των συνοδευτικών μελετών.

**ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ**

---

Από τον Πίνακα 15 συνάγονται τα εξής συμπεράσματα:

**Ως προς τις Φυσικο-οικολογικές επιπτώσεις,** η εν λόγω επένδυση μεριμνά για την αποφυγή της κυκλοφοριακής συμφόρησης, για τη μείωση των παραγόμενων απορριμμάτων και την ανακύκλωση οργανικών και ανόργανων απορριπτέων υλών και παράλληλα εφαρμόζει μία σειρά μέτρων για να εξασφαλίσει και να επαναχρησιμοποιήσει ορθά τους υδατικούς πόρους (αξιοποίηση υφιστάμενων γεωτρήσεων, μονάδα αφαλάτωσης, Ε.Ε.Λ., συλλογή ομβρίων) χωρίς να επιβαρύνει το δημοτικό υδρευτικό δίκτυο. Τόσο στο στάδιο κατασκευής όσο και λειτουργίας, δεν αναμένεται να επιδεινώνει το θόρυβο και την ατμοσφαιρική ρύπανση, καθώς επίσης και την ποιότητα των θαλασσών καθώς το σύνολο των επεξεργασμένων λυμάτων της Ε.Ε.Λ. θα επαναχρησιμοποιείται. Ως προς την ενέργεια, είναι γεγονός ότι η σύνδεση με το ηπειρωτικό Ε.Σ.Μ.Η.Ε. αφήνει περιθώρια ως προς την κατανάλωση ενέργειας, αλλά σε γενικές γραμμές παρά τα περιθώρια αυτά η επένδυση λαμβάνει μέτρα για την εξοικονόμηση ενέργειας (εφαρμογή προγραμμάτων LEED και Planet 21, χρήση μόνο κατ' ανάγκη της μονάδας αφαλάτωσης, επιδίωξη εγκατάστασης συστήματος ήπιας γεωθερμίας κ.λπ.). Δεδομένων του αυστηρού περιβαλλοντικού ελέγχου στον οποίο υπόκειται η Μελέτη Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. και της σύνταξης ειδικής για την επένδυση Μελέτης Τοπίου, είναι ασφαλές να υποστηριχθεί ότι το περιβαλλοντικό και τοπιακό αποτύπωμα του εν λόγω Σ.Τ.Κ., θα είναι το βέλτιστο.

**Ως προς τις Κοινωνικο-Δημογραφικές και τις Πολιτικο-Οικονομικές επιπτώσεις,** κεντρική πρακτική με πολλές άμεσες θετικές συνέπειες είναι η λειτουργία της επιχείρησης όλο το χρόνο. Η απασχόληση μέρους του προσωπικού σε ετήσια βάση, η ενίσχυση των ντόπιων προμηθευτών κατά τις περιόδους ύφεσης των τουριστικών ροών (Οκτώβριος-Μάρτιος) και η προσέλκυση επισκεπτών την περίοδο αυτή, συγκαταλέγονται στις θετικές απόρροιας της ετήσιας λειτουργίας. Στα αντισταθμιστικά οφέλη της επένδυσης συμπεριλαμβάνεται και η κάλυψη αναγκών διαμονής σημαντικών κοινωνικών λειτουργιών (ιατρών, εκπαιδευτικών κ.ά.), συμβάλλοντας στην άμβλυνση του φαινομένου της δυσκολίας εύρεσης κατοικίας που εμφανίζεται σε πολλά νησιά με έντονη τουριστική κίνηση. Επιπλέον, η προμήθεια της πλειονότητας των πρώτων υλών από τοπικούς παραγωγούς, ενισχύει τον φθίνοντα πρωτογενή τομέα της νήσου, ενώ η ενίσχυση του Σ.Τ.Κ. με χώρους όπου καλλιεργούνται τοπικά προϊόντα (αμπέλια, περιβόλια με οπωροκηπευτικά και βότανα) είναι μέτρο που διαφοροποιεί την επένδυση από συνήθεις τουριστικές εγκαταστάσεις υψηλών προδιαγραφών, εμπλουτίζοντας το τοπίο και το φυσικό περιβάλλον και αναδεικνύοντας συμβολικά τον πρωτογενή τομέα. Τέλος, είναι σημαντικό να τονιστεί ότι σε επίπεδο δήμου δεν απαιτείται η καταβολή δαπανών για την ανάπτυξη υποδομών υποστήριξης της επιδιωκόμενης επένδυσης.

---

**ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ**

---

Τελικά, συνάγεται το συμπέρασμα ότι η επιδιωκόμενη επένδυση εφαρμόζει μία σειρά από πρακτικές, εφαρμόζοντας σύγχρονες τεχνολογίες και καινοτομίες προκειμένου να ανταποκριθεί στις υψηλές απαιτήσεις και να μη θίξει το ευαίσθητο οικοσύστημα της νήσου. Αναπόφευκτα, κάθε ανεγειρόμενη ξενοδοχειακή μονάδα επιβαρύνει έναν τόπο, εντούτοις, οι επιμέρους συνιστώσες και πρακτικές κάθε επένδυσης παίζουν καθοριστικό ρόλο στο αν η επιβάρυνση αυτή θα είναι ανεκτή ή όχι. Εν προκειμένω, η επένδυση φαίνεται να εφαρμόζει βέλτιστες πρακτικές με αποτέλεσμα να μην επιβαρύνει το φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον και το τοπίο.

## 5.4. Συμβολή στην δημιουργία νέου παραδείγματος

Από τον σύνθετο Πίνακα της προηγούμενης ενότητας προκύπτει ότι η επιδιωκόμενη επένδυση εφαρμόζει βέλτιστες πρακτικές με αποτέλεσμα να μην επιβαρύνει το περιβάλλον της Άνω Μεράς, ενώ παράλληλα συμβάλλει στην ενίσχυση της «ταυτότητας» του ανατολικού τμήματος της νήσου ως περιοχής υποδοχής κοινού υψηλότερων τυπικά και ουσιαστικά απαιτήσεων.

Πέραν των βασικών πολεοδομικών και περιβαλλοντικών πλεονεκτημάτων των Σύνθετων Τουριστικών Καταλυμάτων η επιδιωκόμενη επένδυση φαίνεται να προχωρά σε έναν πιο ουσιαστικό διάλογο με τα ζητήματα που άπτονται της Φ.Ι. του τόπου, δίνοντας έμφαση στα κρίσιμα ζητήματα των υδατικών πόρων (περιβαλλοντική/οικολογική Φ.Ι.), της ανάδειξης του τοπίου και των χαρακτηριστικών της μυκονιάτικης υπαίθρου (αντιληπτική Φ.Ι.). Παράλληλα, λαμβάνεται σειρά μέτρων προκειμένου να μην επιβαρυνθούν οι υπάρχουσες υποδομές της νήσου και ιδίως τα δίκτυα, όπως το τοπικό υδρευτικό δίκτυο.

Επιπρόσθετα, η ανέγερση της επιδιωκόμενης επένδυσης θα αποτελέσει το πρώτο Σ.Τ.Κ. της νήσου Μυκόνου και ενδεχομένως την «απάντηση» σε μία κρίσιμη συγκυρία, όπου η νήσος καλείται να γίνει πιο «εκλεκτική»<sup>73</sup> αναζητώντας ένα νέο βιώσιμο μοντέλο ανάπτυξης, αίροντας την άκριτη και άνευ όρων μεγέθυνση.

Ως Σ.Τ.Κ., η επιδιωκόμενη επένδυση σχεδιάζεται τηρώντας τους όρους που τίθενται για το νέο αυτό τουριστικό προϊόν προκειμένου να εξασφαλιστεί μία σειρά από πολεοδομικά, κοινωνικά και περιβαλλοντικά οφέλη. Ως Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., υπόκειται σε αυστηρό περιβαλλοντικό έλεγχο. Πέραν όμως των ανωτέρω «υποχρεώσεων», η επένδυση προχωρά

---

<sup>73</sup> Σε συμφωνία και με τις κατευθύνσεις που δίνονται στη Β1 Φάση του Περιφερειακού Ν. Αιγαίου, όπου για τις τουριστικά ανεπτυγμένες περιοχές δίνεται έμφαση στη διαρκή βελτίωση των παρεχόμενων υπηρεσιών και την αναβάθμιση των καταλυμάτων (βλ. Πρόταση αναθεώρησης-εξειδίκευσης- Εισηγητική έκθεση και σχέδιο υ.α.- Τεύχος ΙΙ, 2020, σ.123).

---

**ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ**

---

σε ενέργειες που ξεπερνούν τις θεσμικές αυτές υποχρεώσεις, επιδιώκοντας την οργανική σύνδεση του ακινήτου με τον περιβάλλοντα χώρο και προτείνοντας μια σειρά αντισταθμιστικών μέτρων που απαντούν στα υφιστάμενα προβλήματα της νήσου.

Τελικά, το έργο μπορεί να αποτελέσει υπόδειγμα (νέο παράδειγμα) - ως προς τον τρόπο σχεδιασμού και την διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος- για μια βιώσιμη και ανθεκτική τουριστική ανάπτυξη στο ανεκμετάλλευτο ανατολικό τμήμα της νήσου αλλά και για άλλες αντίστοιχες ανεπτυγμένες περιοχές, αφενός δίνοντας το έναυσμα για βελτίωση των υπάρχοντων ξενοδοχειακών συνόλων και αφετέρου αποτελώντας πρότυπο των επόμενων που θα προταθούν στη νήσο.

## 6. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η παρούσα μελέτη απαντά στο ερώτημα που τέθηκε στην εισαγωγή της παρούσας σχετικά με την αποτίμηση της «τουριστικής αντοχής» της Δ.Κ. Άνω Μεράς πριν και μετά την υλοποίηση της επιδιωκόμενης επένδυσης.

Αρχικά, ενώ η Μύκονος εμφανίζει -βάσει των σχετικών βιβλιογραφικών δεικτών και στατιστικών στοιχείων- εικόνα κορεσμού της Τ.Φ.Ι. ήδη από την δεκαετία του '90, παρουσιάζει διαρκή ποσοτική και ποιοτική μεγέθυνση του τουριστικού κλάδου, και μάλιστα ακόμη και κατά την περίοδο της κρίσης 2009-2018, όπως αυτή αποτυπώνεται από την αύξηση αφίξεων/διανυκτερεύσεων και αξιών γης/τιμών διανυκτερεύσεων και την ικανοποίηση των επισκεπτών, αντιστοίχως.

Η πίεση από τη δυναμική αυτή, λόγω των υψηλών πυκνοτήτων στο δυτικό κομμάτι της νήσου, τείνει να διαχυθεί σε άλλες περιοχές και κυρίως στο ανατολικό, «ανεκμετάλλευτο» τμήμα (Δ.Κ. Άνω Μεράς), με κίνδυνο τη διάχυση του μοντέλου μαζικού τουρισμού στο σύνολο της Μυκόνου.

Με σκοπό να αρθούν οι απειλές αυτές, η διοίκηση προέβη και συνεχίζει να προβαίνει σε εφαρμογή πολιτικών ανάσχεσης και αντι-κορεσμού, κύρια εκ των οποίων είναι η αναστολή των οικοδομικών αδειών για τουριστικές εγκαταστάσεις στο σύνολο των εκτός σχεδίου εκτάσεων της νήσου, εωσότου ολοκληρωθεί το επικείμενο Ε.Π.Σ. εξαιρώντας, όπως έχει ήδη σημειωθεί, την ανάπτυξη οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων του άρθρου 1 του ν. 4179/2013, όπως η εν λόγω επένδυση, αναγνωρίζοντας εμμέσως αυτές ως περιβαλλοντικά και πολεοδομικά αρτιότερες.

## ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ

Υποστηρίζεται από τους μελετητές της παρούσας ότι η Μύκονος βρίσκεται σε ένα κρίσιμο σημείο επιλογής της ποιότητας-εκλεκτικότητας ή της συνέχισης της άκριτης και άνευ όρων μεγέθυνσης, και καλείται, τελικά, να επιλέξει αν η δυναμική που υπάρχει στον τουριστικό κλάδο θα συνεχίσει να διοχετεύεται στον εξωαστικό χώρο υπό τη μορφή της διάσπαρτης δόμησης και χωρίς αυστηρούς περιβαλλοντικούς ελέγχους οικοδόμησης ή θα επιδιωχθεί να διοχετευθεί μέσω ανάπτυξης βιώσιμων και διαφοροποιημένων μορφών τουρισμού, οικολογικά και πολεοδομικά αρτιότερων.

Πορίσματα τα οποία προκύπτουν από μία γενική θεώρηση της παρούσας και μία συνεκτίμηση των αποτελεσμάτων των δεικτών για τη Τ.Φ.Ι., όπως αυτά παρουσιάστηκαν και αναλύθηκαν στο [§4](#), είναι τα εξής:

I. Ο Δ. Μυκόνου παρουσιάζει υψηλό βαθμό τουριστικής εξειδίκευσης και συγκέντρωσης των τουριστικών εγκαταστάσεων, με την **τουριστική του ανάπτυξη να χαρακτηρίζεται ως μεγάλη/ σχεδόν αποκλειστική**, όχι όμως υπερβολική/ εντατική. Συνεπώς, με βάση τους επιλεχθέντες δείκτες της Τ.Φ.Ι., ο Δ. Μυκόνου **έχει περιθώρια τουριστικής ανάπτυξης, με βασική προϋπόθεση** τη βελτίωση της απόδοσης και της ανταγωνιστικότητας του τομέα με την προσαρμογή και τον εμπλουτισμό του τοπικού τουριστικού προϊόντος (όπως οι Τ.Ε.Κ. που προτείνονται στα πλαίσια της επιδιωκόμενης επένδυσης και ευρύτερα τα Σ.Τ.Κ.) και του σχεδιασμού στα νέα δεδομένα και τάσεις της τουριστικής αγοράς.

II. Βάσει των ενδείξεων που απορρέουν από τον Δείκτη Τουριστικής Συγκέντρωσης και από το Χάρτη χωρικής κατανομής των ξενοδοχειακών μονάδων, εμφανίζεται σημαντική διαφορά μεταξύ των δύο Δ.Κ. και προκύπτει ότι η **Δ.Κ. Άνω Μεράς έχει μεγαλύτερα περιθώρια ανάπτυξης σε σύγκριση με τη Δ.Κ. Μυκονίων**.

III. Ειδικότερα, οι διαφορές μεταξύ των δύο Δημοτικών Κοινοτήτων – Άνω Μεράς και Μυκονίων - συνοψίζονται στα εξής: Αρχικά, η πλειονότητα των ξενοδοχειακών μονάδων (88,3%), συμπεριλαμβανομένων επικείμενων επενδύσεων, εντοπίζεται στη Δ.Κ. Μυκονίων, ενώ στη Δ.Κ. Άνω Μεράς χωροθετείται μόλις το 11,7%. Μετά την υλοποίηση της επιδιωκόμενης επένδυσης τα εν λόγω ποσοστά μεταβάλλονται ελάχιστα (87,5% και 12,5% αντίστοιχα). Αντίστοιχη ανισομέρεια στην κατανομή διαπιστώνεται και στην περίπτωση των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης, η πλειονότητα των οποίων εντοπίζεται στη Δ.Κ. Μυκονίων και κυρίως στην Χώρα και πέριξ των ακτών. Επιπλέον, στη Δ.Κ. Μυκονίων εμφανίζεται έντονη χωρική συγκέντρωση ξενοδοχειακών μονάδων, ενώ στη Δ.Κ. Άνω Μεράς δεν παρατηρούνται έντονες πυκνώσεις ξενοδοχειακών μονάδων.

IV. Η **τάση ανάπτυξης ποιοτικών καταλυμάτων στη νήσο, και ιδιαίτερα στη Δ.Κ. της Άνω Μεράς** (βλ. Δείκτη ποιότητας καταλυμάτων και Εικόνα 4), και η προσπάθεια μετάβασης των επαγγελματιών του κλάδου σε ποιοτικό και διαφοροποιημένο τουρισμό, οικονομικά αποδοτικότερο, που απευθύνεται σε κοινό με υψηλότερες απαιτήσεις, είναι



**ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ**

δείγμα βελτίωσης της απόδοσης και της ανταγωνιστικότητας του τομέα. Επιπλέον, μέσω των υψηλής ποιότητας χώρων διαμονής, **σε συνδυασμό με την ανέγερση κατάλληλων εγκαταστάσεων**, είναι δυνατό να προωθηθούν εναλλακτικές μορφές τουρισμού (για παράδειγμα, συνεδριακός τουρισμός) και νέων τουριστικών προϊόντων (όπως οι τουριστικές κατοικίες) και να συμβάλουν κατ' αυτό τον τρόπο στην επέκταση της τουριστικής περιόδου, βασικό διακύβευμα στην εξέλιξη περιοχών που δέχονται υψηλές πιέσεις κατά τις περιόδους αιχμής.

**V.** Από τη χωρική κατανομή των υφιστάμενων και επικείμενων ξενοδοχειακών μονάδων, προκύπτει ότι η επιδιωκόμενη επένδυση **εντάσσεται σε έναν νέο εξελισσόμενο τουριστικό πόλο στη Δ.Κ. Άνω Μεράς** (βλ. §4.5) ο οποίος μάλιστα απέχει μικρή απόσταση από τον ομώνυμο οικισμό. Το γεγονός αυτό φαίνεται να έχει προτερήματα αναφορικά με τις υποδομές και τη συλλειτουργία/ αλληλοτροφοδότηση του πόλου με τον οικισμό αλλά και με τις ενδεχόμενες συνέργειες με γειτονικές επενδύσεις. Θα πρέπει να δοθεί προσοχή στο ζήτημα της διατήρησης της ποιότητας των προσκείμενων ακτών, οι οποίες άλλωστε αποτελούν θέλγητρο<sup>74</sup>.

**VI.** Περαιτέρω, προκύπτει ότι περίπου το 1/3 (31.3%) των ξενοδοχειακών μονάδων βρίσκεται εκτός εγκεκριμένων ορίων οικισμών καθώς και ζωνών της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου όπου επιτρέπεται η χρήση του τουρισμού (2.1α.1 και 2.3α.11). Αντίθετα, η επιδιωκόμενη επένδυση εντάσσεται στην «μπλε» ζώνη της Ζ.Ο.Ε. (τουρισμός-αναψυχή), εναρμονιζόμενη με τις υπερκείμενες κατευθύνσεις του σχεδιασμού της νήσου ως προς τις επιτρεπόμενες χρήσεις, ιδίως δε, εναρμονιζόμενη με το όραμα των μελετητών της Ζ.Ο.Ε. για χωροθέτηση της τουριστικής δραστηριότητας με τρόπο περιβαλλοντικά ήπιο στο νότιο/κεντρικό τμήμα της νήσου.

**VII.** Στο επίπεδο της νήσου, μια αδυναμία που σχετίζεται με τους υφιστάμενους πόρους και εντοπίζεται από την ανάλυση των περιβαλλοντικών δεικτών, είναι οι επιβαρύνσεις στην κατανάλωση νερού, ηλεκτρικής ενέργειας και παραγωγής στερεών αποβλήτων λόγω της υπερσυγκέντρωσης της τουριστικής δραστηριότητας στους μήνες αιχμής - φαινόμενο συχνό σε αντίστοιχους νησιωτικούς προορισμούς με έντονη τουριστική δραστηριότητα<sup>75</sup>. Η ηλεκτρική διασύνδεση της Μυκόνου με το ηπειρωτικό Ε.Σ.Μ.Η.Ε. είναι σημαντικό βήμα αντιμετώπισης των επιβαρύνσεων **ηλεκτρικής ενέργειας**, ενώ έχει προγραμματιστεί σειρά έργων για την **εξασφάλιση της ύδρευσης** τόσο στο επίπεδο του Δήμου όσο και στο επίπεδο της επιδιωκόμενης επένδυσης. Συγκεκριμένα, η

<sup>74</sup> Ένα από τα προτεινόμενα αντισταθμιστικά μέτρα της επένδυσης είναι και η συμβολή στον καθαρισμό της παραλίας Καλαφάτη προκειμένου να εξασφαλιστεί η διατήρηση της γαλάζιας σημαίας.

<sup>75</sup> Επισημαίνεται πως η υιοθέτηση ενός βιώσιμου προτύπου διαχείρισης των υδάτινων πόρων και των αποβλήτων και η υιοθέτηση σειράς μέτρων εξοικονόμησης ενέργειας και βελτίωσης της ενεργειακής αποδοτικότητας των εγκαταστάσεων είναι στόχοι που ετίθεντο και από το ακυρωθέν Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. Τουρισμού του έτους 2013 για τουριστικά ανεπτυγμένα και αναπτυσσόμενα νησιά, και αποτελεί μοχλό βελτίωσης της ίδιας της Φ.Ι..

**ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ**

επιδιωκόμενη επένδυση υιοθετεί μια σειρά περιβαλλοντικών υποδομών (αξιοποίηση των υφιστάμενων εντός της Έκτασης γεωτρήσεων, μονάδα αφαλάτωσης αν κριθεί αναγκαία, Ε.Ε.Λ. για επαναχρησιμοποίηση ύδατος για άρδευση) προκειμένου μην επιβαρυνθεί το δημοτικό υδρευτικό δίκτυο και να εξασφαλιστούν οι αναγκαίες ποσότητες πόσιμου νερού και νερού άρδευσης. Τέλος, ως προς τη διαχείριση των στερεών αποβλήτων, λαμβάνεται μία σειρά μέτρων που αφορούν σε επαναχρησιμοποίηση, κομποστοποίηση, και διαχωρισμό υλικών.

**VIII.** Λόγω της αναστολής των οικοδομικών αδειών στις εκτός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχές και της τρέχουσας εκπόνησης Ε.Π.Σ. για τον Δήμο, **η νήσος και ειδικά η Δ.Κ. Άνω Μεράς, θα έχει χαμηλότερο ρυθμό εξάντλησης της Τ.Φ.Ι. από ό,τι συμβαίνει σήμερα, σύμφωνα με την επικρατούσα τάση ανάπτυξης και ανοικοδόμησης της περιοχής** (τμηματική ανοικοδόμηση - διάσπαρτες άτυπες χωρικές συγκεντρώσεις τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών και ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων με κατάτμηση ευρύτερων εκτάσεων σε άρτια γήπεδα).

**IX.** Δεδομένου ότι συνυπολογίζοντας την επιδιωκόμενη επένδυση τα αποτελέσματα των δεικτών δεν προσέγγισαν τις ανώτατες τιμές, όπως αυτές ορίστηκαν στην [§4.1](#), κρίνεται ότι **η ανέγερση του εν λόγω καταλύματος δεν θα επιφέρει σημαντικές επιπτώσεις** στις συνθήκες που επικρατούν στο φυσικό περιβάλλον και η μεταβολή θα είναι εντός των ορίων της Φ.Ι. των περιβαλλοντικών πόρων και των υποδομών, χωρίς να προκαλούνται υπέρμετρες – μη αναστρέψιμες επιπτώσεις που υποβαθμίζουν το φυσικό, ανθρωπογενές και κοινωνικο-πολιτιστικό περιβάλλον, καθώς και την ποιότητα ικανοποίησης των επισκεπτών της περιοχής, ενώ ο σχεδιασμός αποβλέπει στην αναβάθμιση του περιβάλλοντος.

Περαιτέρω, ως **Σ.Τ.Κ. το εν λόγω έργο έχει εξ ορισμού και εκ των θεσμικών προδιαγραφών συγκεκριμένα στοιχεία που διαφοροποιούν τις επιδράσεις στον τόπο** και στις παραμέτρους που καθορίζουν τη Φ.Ι. του, ιδίως σε σχέση με τα συμβατικά τουριστικά καταλύματα που ανεγείρονται στις εκτός εγκεκριμένου σχεδίου εκτάσεις. Συγκεκριμένα, τα στοιχεία αυτά συνοψίζονται ως εξής:

- I. Συμβολή στην επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου και διοχέτευση της δυναμικής των επισκεπτών στη νήσο σε μεγαλύτερη χρονική περίοδο
- II. Παροχή ποικίλων δυνατοτήτων κατανομής του χρόνου διακοπών στους επισκέπτες λόγω της ποικιλίας των διαθέσιμων χώρων άθλησης, αναψυχής, αναζωογόνησης (spa) κ.ά.
- III. Ως μεγάλης κλίμακας επένδυση εμπεριέχει από τη φύση της καλύτερη οργάνωση του χώρου σε μεγαλύτερη κλίμακα και ιδίως με οργανωμένο σύστημα υποδομών και δικτύων.

**ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ**

---

IV. Αναπτύσσονται με χαμηλότερες συνολικά πυκνότητες από αυτές στις οποίες οδηγεί η εκτός σχεδίου δόμηση όταν υπάρχει μεγάλη πίεση.

V. Οι σχετικά χαμηλές αυτές πυκνότητες προσφέρουν τη δυνατότητα καλύτερης διάταξης της δόμησης στο χώρο και διάσπασης των όγκων με αποτέλεσμα την καλύτερη προσαρμογή στο τοπίο.

VI. Συμβολή στη διαχείριση των πόρων και την προστασία του φυσικού πλούτου.

Επιπλέον, η ανέγερση Τ.Ε.Κ. εμπεριέχει οφέλη σε κοινωνικό και πολιτισμικό επίπεδο, καθώς οι ιδιοκτήτες των κατοικιών αυτών, λόγω της συχνής διαμονής σε αυτές αποκτούν διασυνδέσεις με την τοπική κοινωνία σε μεγαλύτερο βαθμό από τους τυπικούς τουρίστες.

Πέραν των βασικών πολεοδομικών και περιβαλλοντικών πλεονεκτημάτων των Σ.Τ.Κ., η επιδιωκόμενη επένδυση φαίνεται να προχωρά σε έναν πιο ουσιαστικό διάλογο με τα ζητήματα που άπτονται της Φ.Ι. του τόπου, δίνοντας έμφαση στα κρίσιμα ζητήματα των υδατικών πόρων (περιβαλλοντική/οικολογική Φ.Ι.), της ανάδειξης του τοπίου και των χαρακτηριστικών της μυκονιάτικης υπαίθρου (αντιληπτική Φ.Ι.). Περαιτέρω, ως Σ.Τ.Κ. που θα λειτουργεί καθ' όλη τη διάρκεια του έτους, αναμένεται να επιδράσει θετικά στο ζήτημα της απασχόλησης σε ετήσια βάση, διασφαλίζοντας ταυτόχρονα τη διαμονή των εργαζομένων σε κτίριο που θα ανεγερθεί για το σκοπό αυτό.

Από τον σύνθετο Πίνακα 15 που παρατέθηκε στο τελευταίο κεφάλαιο της παρούσης (§5.3), προκύπτει ότι η επιδιωκόμενη επένδυση εφαρμόζει βέλτιστες πρακτικές με αποτέλεσμα να μην επιβαρύνει το περιβαλλοντικό, πολεοδομικό, κοινωνικό και τοπικό περιβάλλον της Άνω Μεράς, ενώ παράλληλα συμβάλλει στην ενίσχυση της «ταυτότητας» του ανατολικού τμήματος της νήσου ως περιοχής υποδοχής κοινού υψηλότερων τυπικά και ουσιαστικά απαιτήσεων.

Επιπρόσθετα, η ανέγερση της επιδιωκόμενης επένδυσης θα αποτελέσει το πρώτο Σ.Τ.Κ. της νήσου Μυκόνου και ενδεχομένως την «απάντηση» σε μία κρίσιμη συγκυρία, όπου η νήσος καλείται να γίνει πιο «εκλεκτική» αναζητώντας ένα νέο βιώσιμο μοντέλο ανάπτυξης, αίροντας την άκριτη και άνευ όρων μεγέθυνση.

**Τελικά, το έργο μπορεί να αποτελέσει υπόδειγμα (νέο παράδειγμα) - ως προς τον τρόπο σχεδιασμού και την διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος-, αφού το προτεινόμενο Σ.Τ.Κ. εμπλουτίζει και αναβαθμίζει ποιοτικά το ήδη προσφερόμενο τουριστικό προϊόν του νησιού, για μια βιώσιμη και ανθεκτική τουριστική ανάπτυξη στο ανεκμετάλλευτο ανατολικό τμήμα της νήσου αλλά και για άλλες αντίστοιχες ανεπτυγμένες περιοχές, αφενός δίνοντας το έναυσμα για βελτίωση των υπαρχόντων ξενοδοχειακών συνόλων και αφετέρου αποτελώντας πρότυπο των επόμενων που θα προταθούν στη νήσο αλλά και ευρύτερα στην Π. Νοτίου Αιγαίου.**

ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ

---

Ο ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ:

Για την «Π. ΓΚΟΙΜΙΣΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.»

Βασίλειος Π. Γκομίσης  
Διευθυντής και Μέλος Δ.Σ.

Αρχιτέκτων-Πολεοδόμος-Χωροτάκτης (Msc)

## 7. ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Βενιζέλος Ε., Ρέππας Δ., Καστανίδης Χ., Παπακωνσταντίνου Γ., Κουτρομάνης Γ., Γερούλανος Π., Μπεγλίτης Π. – υπογράφωντες Υπουργοί (2011) Αιτιολογική έκθεση προς τη Βουλή των Ελλήνων στο σχέδιο νόμου «Ρυθμίσεις για την ανάπτυξη και δημοσιονομική εξυγίανση – θέματα αρμοδιότητας Υπουργείων Οικονομικών, Πολιτισμού και Τουρισμού και Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης». Διαθέσιμο στο [https://www.hellenicparliament.gr/Nomothetiko-Ergo/Anazitisi-Nomothetikou-Ergou?law\\_id=5edf2bf6-fe8f-47c3-b006-16c8f91a8c13](https://www.hellenicparliament.gr/Nomothetiko-Ergo/Anazitisi-Nomothetikou-Ergou?law_id=5edf2bf6-fe8f-47c3-b006-16c8f91a8c13) και στο link <https://www.hellenicparliament.gr/UserFiles/2f026f42-950c-4efc-b950-340c4fb76a24/r-anapt-eis-anatyp.pdf> [Ανάκτηση: 12.02.2021]

Γενική Διεύθυνση Επιχειρήσεων και Βιομηχανίας (Ευρωπαϊκή Επιτροπή) (2013) *Ευρωπαϊκό Σύστημα Τουριστικών Δεικτών. Δέσμη Εργαλείων για βιώσιμους προορισμούς*. Λουξεμβούργο: Υπηρεσία Εκδόσεων της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Διαθέσιμο στο: <https://op.europa.eu/el/publication-detail/-/publication/6f6546d4-a9a9-458d-8878-b7232e3a6b78> [Πρόσβαση: 17.11.2020]

Κεφαλογιάννη Ό. – υπογράφουσα Υπουργός (2013) Αιτιολογική έκθεση προς τη Βουλή των Ελλήνων στο σχέδιο νόμου «Απλούστευση διαδικασιών για την ενίσχυση της τουριστικής επιχειρηματικότητας, αναδιοργάνωση του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού και λοιπές διατάξεις», Διαθέσιμο στο [https://www.hellenicparliament.gr/Nomothetiko-Ergo/Anazitisi-Nomothetikou-Ergou?law\\_id=b182c64e-2615-437a-95cb-952012302a0e](https://www.hellenicparliament.gr/Nomothetiko-Ergo/Anazitisi-Nomothetikou-Ergou?law_id=b182c64e-2615-437a-95cb-952012302a0e) και στο link <https://www.hellenicparliament.gr/UserFiles/2f026f42-950c-4efc-b950-340c4fb76a24/a-eot-eis.pdf> [Ανάκτηση: 12.02.2021]

Κοκκώσης, Χ. (2000) «Τουριστική ανάπτυξη και φέρουσα ικανότητα στα νησιά». Στο Π. Τσάρτας (Επιμ.), «Τουριστική Ανάπτυξη: Πολυεπιστημονικές Προσεγγίσεις». Αθήνα: Εξάντας Εκδοτική Α.Ε.

Κοκκώσης Χ., Παρπαΐρης Α. (1995) «Φέρουσα Ικανότητα: καταλύτης διαμόρφωσης αρμονικών σχέσεων τουρισμού και περιβάλλοντος», Τεχνικά Χρονικά, Σεπτ.-Οκτ. 1995, τ.5, σσ.68-79

Κομίλης, Π., Βαγιονής, Ν. (1999) *Τουριστικός Σχεδιασμός: Μέθοδοι και Πρακτικές Αξιολόγησης*. Αθήνα: Προπομπός.

Λαγός, Δ., Διακομιχάλης Μ. (2011) «Φέρουσα Ικανότητα Τουριστικής Ανάπτυξης Νήσου Κω». Εισήγηση στο εθνικό συνέδριο ERSA: Ελληνικό Τμήμα Ευρωπαϊκής Εταιρείας Περιφερειακής Επιστήμης με θέμα: «Περιφερειακή Ανάπτυξη και οικονομική Κρίση: Διεθνής Εμπειρία και Ελλάδα». Πάντειο Πανεπιστήμιο, Αθήνα, 6-7 Ιουνίου.

## ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ

**Λαγός, Δ., Παπαθεοδώρου, Α., Σταυρινούδης, Θ.** (2015) «Συγκριτική αξιολόγηση της φέρουσας ικανότητας τουριστικής ανάπτυξης στα νησιά Κω και Ρόδος» στο Νησιωτικότητα και Βιωσιμότητα: Η περίπτωση των Νησιών του Αιγαίου», Μυτιλήνη, Πανεπιστήμιο Αιγαίου. σσ. 57-73. Διαθέσιμο στο [https://www.researchgate.net/publication/339999141\\_Synkritike\\_axiologese\\_tes\\_phero\\_usas\\_ikanotetas\\_touristikēs\\_anaptyxēs\\_sta\\_nesia\\_Ko\\_kai\\_Rodos\\_Panepistēmio\\_Aigaiou\\_Nesiotikoteta\\_kai\\_Biosimoteta\\_E\\_periptose\\_ton\\_Nesion\\_tou\\_Aigaiou\\_MYTILENE\\_2015](https://www.researchgate.net/publication/339999141_Synkritike_axiologese_tes_phero_usas_ikanotetas_touristikēs_anaptyxēs_sta_nesia_Ko_kai_Rodos_Panepistēmio_Aigaiou_Nesiotikoteta_kai_Biosimoteta_E_periptose_ton_Nesion_tou_Aigaiou_MYTILENE_2015) [Πρόσβαση: 19.11.2020]

**Μακρυδάκη, Μ.** (2016) «*Τ.Φ.Ι.: Μέθοδοι υπολογισμού και δείκτες*». Ερευνητική εργασία, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Ανάπτυξης Α.Π.Θ. Διαθέσιμο στο: [http://ikee.lib.auth.gr/record/285156/files/MAKRYDAKH\\_EE.pdf](http://ikee.lib.auth.gr/record/285156/files/MAKRYDAKH_EE.pdf) [Πρόσβαση: 17.11.2020]

**Παναγοπούλου Μ.** (2004) Ο Σχεδιασμός των χρήσεων γης. Εφαρμογής στα νησιά: Μύκονος, Σύρος, Σίφνος. Αθήνα: Εθνικό Κέντρο Δημόσιας Διοίκησης και Αυτοδιοίκησης. Διαθέσιμο στη: [http://www.ekdd.gr/ekdda/files/ergasies\\_esdd/14/3/601.pdf](http://www.ekdd.gr/ekdda/files/ergasies_esdd/14/3/601.pdf) [Ανακτήθηκε 25.11.2020].

**Παπαπαύλου-Ιωακειμίδου, Σ.** (2003) «Μεθοδολογική προσέγγιση για την τουριστική ανάπτυξη παραθαλάσσιων περιοχών», Διδακτορική διατριβή στον Τομέα Μεταφορών, Συγκοινωνιακής Υποδομής, Διαχείρισης Έργων και Ανάπτυξης, Τμήμα Πολιτικών Μηχανικών, Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης (ΑΠΘ), Διαθέσιμο στο Εθνικό Αρχείο Διδακτορικών Διατριβών

**Πετράκος Γ.** (επιστ. υπεύθ.) (2010) «Ανάπτυξη Μεθοδολογίας για την Εκτίμηση της Φέρουσας Ικανότητας Τουριστικής Ανάπτυξης του Πηλίου και των Βορείων Σποράδων», Βόλος. Εργαστήριο Περιφερειακής Οικονομικής Ανάλυσης και Πολιτικής, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας.

**Ρωμανός Α.** (1983): «Μύκονος», στο: Φιλιππίδης Δ. (συντ.), *Ελληνική Παραδοσιακή Αρχιτεκτονική*, Αθήνα: ΜΕΛΙΣΣΑ, σσ. 43-76

**Σακελλαροπούλου Α.** (2015), «Η στάση του Συμβουλίου της Επικρατείας και η Φέρουσα Ικανότητα», Εισήγηση στην εσπερίδα της Ελληνικής Εταιρείας Περιβάλλοντος και Πολιτισμού (ΕΛΛ.ΕΤ.) με θέμα «Φέρουσα ικανότητα και σχεδιασμός του χώρου» που έλαβε χώρα στις 6.5.2015 στην αίθουσα της Παλαιάς Πρυτανείας ΕΜΠ.

**Σβορώνου, Ε. και Συμβουλίδου Μ.** (2009). «Μέθοδοι και Εργαλεία Σχεδιασμού των Εναλλακτικών και Ειδικών Μορφών Τουρισμού». Στο Μ. Σωτηριάδης και Ι. Φαρσάρη (Επιμ.), *Εναλλακτικές και Ειδικές Μορφές Τουρισμού. Σχεδιασμός Management και Marketing*. (σελ. 81-105). Αθήνα: INTERBOOKS.

## ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ

**Σπιλάνης Γ., Βαγιάννη Λ.** ( - ) Βιώσιμος Τουρισμός και Φέρουσα Ικανότητα σε ευαίσθητα νησιωτικά οικοσυστήματα, Εργαστήριο Τοπικής και Νησιωτικής Ανάπτυξης, Τμήμα Περιβάλλοντος, Πανεπιστήμιο Αιγαίου. Διαθέσιμο στο: [http://www1.aegean.gr/lid/internet/elliniki\\_ekdosi/TEL\\_DIMOSI/WWF%20Spilanis%20Vagianni.pdf](http://www1.aegean.gr/lid/internet/elliniki_ekdosi/TEL_DIMOSI/WWF%20Spilanis%20Vagianni.pdf) [Πρόσβαση 12.02.2021]

**Τσελέντης, Β., Προκοπίου, Δ., Γιαλυράκης, Ε., Μπουγά, Δ.** (2011) «Δείκτες Φέρουσας Ικανότητας στον τουρισμό: εφαρμογή δύο δεικτών για την Κρήτη», άρθρο στον ιστότοπο της Travel Daily News, Διαθέσιμο στο: <https://traveldailynews.gr/columns/article/1980> [Πρόσβαση: 17.11.2020]

**ENVIPLAN** (2021) «Αξιολόγηση, αναθεώρηση και εξειδίκευση του Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου», Φάση Β', Στάδιο Β2, Υ.Π.ΕΝ.

**INSETE Intelligence** (2020) Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου – Ετήσια έκθεση ανταγωνιστικότητας και διαρθρωτικής προσαρμογής στον τομέα του τουρισμού για το έτος 2019, Διαθέσιμο στο : <https://insete.gr/studies/ετήσια-έκθεση-ανταγωνιστικότητας-κα-20/> [Πρόσβαση 9.02.2021]

**LDK CONSULTANTS** (2020) Σ.Μ.Π.Ε.- Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης (ΕΣΧΑΣΕ) για το έργο «PROJECT BLUE» στη θέση Φερά Γκρεμνά – Βατούδια Δ.Κ. Άνω Μεράς Μυκόνου, Διαθέσιμο στο σύνδεσμο: [ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ \(ependyseis.gr\)](https://www.ependyseis.gr/05062020_SMPE_ESHASE_PrBlue.pdf) και [05062020\\_SMPE\\_ESHASE\\_PrBlue.pdf \(ependyseis.gr\)](https://www.ependyseis.gr/05062020_SMPE_ESHASE_PrBlue.pdf)

**WWF Ελλάς** (2002). WWF, συνέδριο με θέμα τη «φέρουσα ικανότητα», Αθήνα 31.5/1.6.2002. Πρακτικά Συνεδρίου, Εισαγωγή

**WWF Ελλάς - Καραβέλλας, Δ., Νάντσου, Θ., & Λιαρίκος, Κ.** (2013). Ζωντανή ελληνική οικονομία για το περιβάλλον και τον άνθρωπο. Ανακτήθηκε στις 22-12-2020, από: [https://wwfeu.awsassets.panda.org/downloads/livingeconomyvisioninggreece\\_gr.pdf](https://wwfeu.awsassets.panda.org/downloads/livingeconomyvisioninggreece_gr.pdf)

### ΞΕΝΟΓΛΩΣΣΗ:

**Butler, Richard W.** (2006): “The Concept of a Tourist Area Cycle of Evolution: Implications for Management of Resources” στο *The Tourism Area Life Cycle*, Vol.1 Applications and Modifications, Channel View Publications: Clevedon, σσ. 3-13. Διαθέσιμο στο: <https://books.google.co.uk/books?id=XHTxrqnn9sMC&pg=PR3&dq=The+Tourism+Area+Life+Cycle+Volu#v=onepage&q=The%20Tourism%20Area%20Life%20Cycle%20Volu&f=false> [Πρόσβαση: 23.11.2020]

## ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ

**Coccosis H. N., Parpairis A.** (1996): "Tourism and Carrying Capacity in Coastal Areas: Mykonos". In G.K. Priestley, A. Edwards and H. Coccosis (eds.) *Sustainable Tourism? European Experiences*, CAB International, Wallingford, UK, pp. 153-175.

**Coccosis H. N., Parpairis A.** (1995): "Assessing the Interaction between Heritage, Environment and Tourism: Mykonos". In H. Coccosis & P. Nijkamp (eds.) *Sustainable Tourism Development*, Avebury, London, pp. 107-125

**HVS Athens – Papadimitriou P., Verykios P.** (2015): *In Focus. The Mixed-Use Concept. A trend shaping in Greek Tourism Developments*, pg. 9

**HVS** (2021): *Proposed Mykonos Raffles Fairmont Mixed-Use Resort*

**Lazoglou, M., Voulelis, P., Asprogerakas, E., Koudouni, A., Serraos, K.** (2019): 'Tourism Carrying Capacity as a Tool for Spatial Planning: An Index-based Approach for the Greek islands', *Changing Cities IV: Spatial, Design, Landscape & Socio-economic Dimensions*, 24th-29th June 2019, Chania, Greece.

**Lazoglou, M., Pougkakioti, V., Tzamu, C.** (2020): '*Development of an Integrated Tourism Mangement Approach for World Heritage Sites: The Case-Study of the Old Town of Corfu*', ECTP-CEU European Council of Spatial Planners, *Heritage in a Planning Context Online Young Planners Workshop*, pg.127-144, e-book διαθέσιμο στο <http://www.ectp-ceu.eu/index.php/en/> και λήψη του αρχείο από [http://www.ectp-ceu.eu/images/stories/YP-2020/Young%20planners%202020%20ISBN\\_EAN.pdf](http://www.ectp-ceu.eu/images/stories/YP-2020/Young%20planners%202020%20ISBN_EAN.pdf)

[Πρόσβαση 18.11.2020]

**Peeters, P., Gössling, S., Klijs, J., Milano, C., Novelli, M., Dijkmans, C., Eijgelaar, E., Hartman, S., Heslinga, J., Isaac, R., Mitas, O., Moretti, S., Nawijn, J., Papp, B. and Postma, A.** (2018): *Research for TRAN Committee - Overtourism: impact and possible policy responses*, European Parliament, Policy Department for Structural and Cohesion Policies, Brussels

**Swarbrooke, John** (2000 [1999]): *Sustainable Tourism Management*, London: CAB International Διαθέσιμο (εν μέρει) στο σύνδεσμο: <https://www.cpp.edu/~ddwills/SCHOTO%20Workshop/STM.PDF> [Πρόσβαση: 20.11.2020]

**Laboratory of Environmental Planning, Department of Environmental Studies, University of the Aegean** (2002): « "Defining, Measuring and Evaluating Carrying Capacity in European Tourism Destinations" (B4-3040/2000/294577/MAR/D2"- Material for a Document», Authors/Members of the Laboratory: Coccosis, H., Mexa A., Collovini, A., Athens.

**Laboratory of Environmental Planning, Department of Environmental Studies, University of the Aegean** (2001) « "Defining, Measuring and Evaluating Carrying Capacity in European Tourism Destinations" B4-3040/2000/294577/MAR/D2 Final Report», Study Team:



---

**ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ**

---

Coccosis, H., Mexa A., Parpairis, A., Konstandoglou, M., Athens, Ανακτήθηκε από: [https://ec.europa.eu/environment/iczmf/pdf/tcca\\_en.pdf](https://ec.europa.eu/environment/iczmf/pdf/tcca_en.pdf) [Πρόσβαση: 28.12.2020]

World Tourism Organization (UNWTO), Centre of Expertise Leisure, Tourism & Hospitality, NHTV Breda University of Applied Sciences; and NHL Stenden University of Applied Sciences (2018), 'Overtourism'? – Understanding and Managing Urban Tourism Growth beyond Perceptions, Executive Summary, UNWTO, Madrid, Διαθέσιμο στο: <https://www.e-unwto.org/doi/epdf/10.18111/9789284420070> [Πρόβαση: 17.11.2020]

Vouellis P., and Serraos K. (2017) *The role of Carrying Capacity as a quantitative method for Urban Sustainable Development*, Proceedings of the International Conference on Changing Cities III: Spatial, Design, Landscape & Socio-Economic dimensions (ed.) Gospodini A., June 26-30, Syros, Delos, Mykonos islands, Greece