

**Factores competitivos en los destinos turísticos
tradicionales: Los casos de las islas de Rodas y
Myconos (Grecia)**

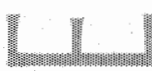


Philippos Loukissas,
Universidad de Thessalia,
Catedrático,
Departamento de
planificación y desarrollo
regional

Nikolaos Triantafyllopoulos,
Universidad de París I
Panthéon-Sorbona.

* Trabajo presentado en el II
Foro Internacional de
Turismo de Benidorm

Resumen

 El objetivo de este artículo es mostrar los impactos de las políticas de planificación regional en la gestión del turismo y observar los factores que influyen en la competitividad de las zonas turísticas griegas. Para ello se analizan los casos de Rodas y Mykonos, islas que han seguido procesos distintos que les han llevado a posiciones competitivas muy diferentes.

Palabras clave

Planificación territorial, desarrollo regional, competitividad.

1. Introducción

Muchos países y regiones compiten en este momento, dentro del escenario turístico internacional, por atraer turistas. Hoy en día, la parte noroccidental del Mediterráneo (España, Francia, Italia y Portugal) mantiene la cuota más alta de turistas en la zona (84%), pero presenta la tasa más baja de crecimiento (3%), en tanto que el área nororiental (la ex-Yugoslavia, Turquía y Grecia) se está expandiendo con una tasa de crecimiento del 6%. Los centros turísticos tradicionales se ven sustituidos por nuevos destinos.

La mayor disponibilidad de transporte aéreo a precios razonables ha aumentado las opciones de viajar de los turistas que solían venir tradicionalmente a Grecia. Además, Grecia ha de afrontar la creciente competencia de países que están en condiciones de ofrecer un producto similar. Chipre y Turquía son dos de sus principales competidores. Turquía, en los últimos tiempos, ha mostrado gran dinamismo en el desarrollo turístico.

En lo que se refiere a atraer turistas, Grecia tiene dos activos esenciales: sus recursos naturales y su entorno cultural. El país tiene un paisaje rico y variado, con 16.000 kilómetros de costas. Mil de esos kilómetros corresponden a playas de arena de gran calidad¹. La larga historia de Grecia ha dotado al país de emplazamientos antiguos (de relevancia arqueológica e histórica) así como de importantes monumentos.

Hasta 1994 la tasa de crecimiento en el volumen de llegadas de turistas a Grecia había ido aumentando de manera constante. El número de llegadas había subido de un millón y medio en 1970, a 5.300.000 en 1980 y para el año 1994 había alcanzado la cifra de 11.200.000. Sin embargo, en los dos últimos años se ha producido una reducción en el número de llegadas. Existen varias razones que nos inducen a tener la esperanza de que se trate de un descenso transitorio, causado por estrategias de marketing ineficaces, la inadecuación de la infraestructura turística, las crisis económicas de los mercados europeos y las políticas fiscales nacionales. En este momento, no obstante, nuestra atención está centrada en otro factor de importancia fundamental: el declive del entorno edificado y la destrucción simultánea del entorno natural. Debemos examinar este hecho y los mecanismos que lo originan de manera exhaustiva. La degradación de los entornos edificados es un proceso muy difícil de invertir. Sin estos activos, la competitividad del producto turístico griego se encuentra seriamente amenazada.

¹ The National Plan of Greece, Centro Nacional de Planificación Económica, 1986.

En Grecia no hay complejos turísticos comparables en cuanto a tamaño y estructura espacial a los de, por citar algunos ejemplos, Benidorm en España, Grande Motte en Francia o Varna en Bulgaria. Los centros turísticos griegos son producto de iniciativas privadas, siendo el control y la gestión de los mismos por parte de las autoridades nacionales y locales muy limitados. Algunos de los destinos turísticos griegos parecen encontrarse en un proceso de envejecimiento, mientras muchas de las islas y áreas costeras que han experimentado un desarrollo turístico en los últimos años están adquiriendo importantes ventajas desde el punto de vista de la competitividad.

Nuestro trabajo está organizado en torno a la presentación de las islas de Mykonos y Rodas. Estas dos islas son dos de los destinos turísticos más antiguos no sólo en Grecia, sino en toda la zona mediterránea oriental. Pese al gran número de turistas que ambas islas reciben en relación con su superficie, los kilómetros de costa y la población permanente, sus características como destinos turísticos son bastante diferentes. Los conceptos de congestión, capacidad turística e impacto socioeconómico, así como el efecto del turismo sobre el medio ambiente son diferentes en cada isla.

2. La isla de Mykonos

La isla de Mykonos pertenece a la entidad administrativa de las Cyclades. Tiene una superficie de 85 km² y 69 kilómetros de costas. Aunque la población permanente de la isla alcanzó su máximo en 1991 con 8.500 habitantes, en un día de verano promedio llegan a Mykonos 17.000 turistas y 2.000 visitantes más a bordo de cruceros.

Históricamente, Mykonos estaba situada en el trayecto de una importante ruta marina y era, por tanto, visitada y ocupada con frecuencia. Los conquistadores encontraban insatisfactoria la carencia de fortificaciones y no permanecían en la isla durante mucho tiempo. Mykonos ha sido ocupada por los romanos, los venecianos, los rusos y los turcos. A finales del siglo XVII la economía creció y la población aumentó hasta los 6.000 habitantes. Entre 1910 y 1920 muchos de los residentes en Mykonos huyeron a Atenas y a los Estados Unidos, y allá por el año 1961 la población había caído hasta llegar a la cifra de 3.700 personas. La población ha continuado creciendo, sin embargo, hasta llegar a un máximo al principio de la década de los noventa.

2.1. El desarrollo del turismo en Mykonos

La isla de Mykonos y la vecina Delos ha atraído el interés del turismo internacional desde antes de la Segunda Guerra Mundial. Las atracciones clave han sido las antigüedades, en Delos, así como el clima fresco y seco de estas islas. Con el paso de los años Mykonos se ha convertido en un emplazamiento de vacaciones para un grupo de élite de turistas internacionales, así como de residentes estacionales. Además de los factores medioambientales y los precios bajos, la tolerancia mostrada por los habitantes de Mykonos ante todo de tipo de comportamientos relacionados con el turismo, ha animado a muchas personas, predominantemente jóvenes de todo el mundo, a disfrutar de la atmósfera cosmopolita de la isla.

En el sector hotelero, el crecimiento fue lento, al menos en el período inicial de desarrollo. El crecimiento en el número de llegadas era más intenso que las camas ofrecidas a los turistas. Barcos cargados de turistas que llegaban a Mykonos habían de continuar sin dejar allí a ningún pasajero. El alquiler de habitaciones a visitantes era una solución que se había hecho popular entre los turistas dada la novedad y teniendo en cuenta al mismo tiempo que proporcionaba ganancias directas a la población local. En 1971, el 75% de las camas ofrecidas a los turistas correspondía a habitaciones de alquiler. De ellas, sólo el 42% estaban registradas por la policía (autoridades turísticas). Entre 1983 y 1985 se construyó casi un 40% de los hoteles de las islas. Actualmente hay unas 5.000 camas de hotel y 5.300 camas correspondientes a alquileres ilegales. A partir de 1995, las llegadas anuales de turistas habían alcanzado la cifra de 500.000. En las dos décadas comprendidas entre 1971 y 1991 la población residente creció en un 68%, mientras que las llegadas de turistas aumentaron en un 800%².

A pesar del gran número de visitantes, el turismo de Mykonos no presenta las características del turismo de masas y no está controlado por los grandes tour operadores. Un elemento característico es la conservación a lo largo de los años de un alto índice de propiedad local en negocios turísticos de tipo familiar.

2.2. El impacto medioambiental del turismo

El encanto de Mykonos se basa en gran medida en la arquitectura única y pintoresca que es creación de los artesanos locales siguiendo una tradición que se remonta a varios siglos. La ciudad fue originalmente una fortaleza utilizada para protegerse de los piratas. Las casas se

² Municipio de Mykonos y Organización Nacional del Turismo de Grecia.

construyeron unas junto a las otras en paredes adyacentes a fin de formar callejones serpenteantes y tortuosos a modo de laberinto.

En las etapas iniciales de desarrollo, se erigieron a toda prisa nuevos edificios, pensados simplemente para alojar a los turistas, coincidiendo con la llegada de la temporada turística y mostrando una escasa preocupación por la apariencia de dichas construcciones. El resultado de este comercialismo caprichoso y sin orden ni concierto es que estos nuevos edificios estropearon el estilo de la arquitectura original de las Cyclades, caracterizada por el uso de formas sencillas. Los foráneos, a la vista de la destrucción de aldeas tradicionales a manos de empresarios especuladores e ignorantes pensaban que la arquitectura tradicional era parte del patrimonio nacional y debería ser conservado. Fue a principios de los sesenta cuando se hicieron oír las primeras protestas.

A partir de la década de los sesenta, creció la demanda de casas de temporada. El carácter sofisticado de Mykonos, su belleza natural, y su proximidad a Atenas son algunas de las razones del gran crecimiento experimentado por este mercado. En respuesta a esta demanda, gran parte de la isla ha sufrido una amplia subdivisión y ha padecido un proceso de construcción excesiva. Aun cuando las nuevas construcciones mantenían el estilo de las casas tradicionales, su densidad ha alterado el carácter del paisaje rural escarpado, accidentado. La calidad de la mayoría de las zonas costeras, y el mar, todavía se considera muy buena.

Dado que el número y concentración de turistas aumenta y sus actividades carecen totalmente de regulación, se llega a un punto de saturación más allá del cual empieza a agravarse el aspecto de los costes para la comunidad local. La comunidad de residentes no tenía capacidad política ni recursos económicos para prevenirlos o corregirlos. Estos costes pueden ser sociales, económicos y medioambientales.

Un ejemplo de dicha situación ha sido la construcción excesiva de fosas sépticas en la ciudad durante los últimos veinte años, que ha llevado a la contaminación de las aguas subterráneas de la misma. El abastecimiento de agua se convirtió en un factor que limitaba un mayor desarrollo. Las cosas están cambiando en los últimos años. La administración municipal ha logrado adoptar medidas eficaces para corregir el problema. Invierten cantidades significativas en la construcción de unas instalaciones de desalinización así como en un sistema de embalses para almacenar agua de lluvia. La construcción de una red en cadena para el desecho de las aguas residuales y una planta de tratamiento también se ha completado recientemente.

Se han adoptado leyes para preservar el carácter de Mykonos. Los controles sobre la arquitectura de la isla comenzaron en 1965, cuando el Ministerio de Cultura y el Servicio Arqueológico Nacional se establecieron en Mykonos con el objetivo de proteger el entorno construido. Su labor ha sido reconocida, en general, como muy efectiva en la conservación del asentamiento tradicional, en una época en que otros marcos similares se destruían en Grecia. La ciudad de Mykonos fue declarada "asentamiento tradicional" y desde 1978 está protegida por ley.

En 1972 se preparó el primer estudio de planificación regional³ con el fin de recomendar políticas de crecimiento para la isla. El objetivo de este importante estudio era proponer una forma de desarrollar los recursos naturales -o de cualquier tipo- de la isla de tal manera que se garantizara la conservación del carácter especial del entorno. Se consideró que las ambiciosas recomendaciones del estudio iban muy por delante de su tiempo y no se pusieron en práctica. Sin embargo, las recomendaciones del estudio sirvieron de base para las leyes de 1976 y 1981 que establecieron los códigos y límites especiales en las construcciones arquitectónicas.

En 1987 se preparó el primer plano de la ciudad con el fin de modificar y ampliar los límites del municipio. Se declaró que la ciudad de Mykonos había alcanzado su punto de saturación y el plan de 1987 estableció pautas estrictas para el desarrollo posterior en el ámbito de la ciudad. Se habían iniciado esfuerzos paralelos en comunidades vecinas como reacción ante sus propias condiciones medioambientales que también se estaban deteriorando.

En lo que respecta a las zonas situadas fuera de los límites urbanos, la tendencia es a subdividir la tierra en parcelas de 4.000 m², tal como lo permite la ley en Grecia. La construcción ilegal, especialmente con las casas de temporada y las habitaciones no declaradas, cuyas tasas de crecimiento han sido estudiadas en los últimos tiempos, representan un problema capital para todo el país. Los esfuerzos del Estado por controlar este mercado han resultado infructuosos. Ello ha permitido que se produzca un nuevo impulso en este mercado por toda la zona de campo y, especialmente, a lo largo de las costas meridional y occidental y en las principales carreteras rurales.

Recientemente, un nuevo estudio especial sobre la planificación regional⁴ financiado a través del programa ENVIREG de la Unión Europea, recomendaba normativas para el establecimiento de zonas así como códigos de construcción para las áreas que se encontraban fuera

³ Kaligas et al, The regional plan of the islands of Mykonos and Delos, 1972.

⁴ Daskalakis, 1996, The regional plan of the island of Mykonos (El plan regional de la isla de Mykonos).

de los límites del asentamiento tradicional, pero el plan no se ha adoptado todavía. En la zona de protección absoluta, un emplazamiento, a fin de poder desarrollarse, ha de tener al menos 10.000 m², con el fin de proteger la orilla del mar y otras zonas sensibles. Se ha recomendado una innovación que permite a los propietarios en zonas protegidas aplicar la ley de transferir derechos de urbanización a otra localidad.

Otro método mediante el cual Mykonos está intentando mejorar su imagen y seguir siendo competitiva es a través de importantes proyectos de obras públicas. La financiación de la UE lo ha hecho posible. Éstos son algunos proyectos representativos:

- Está en fase de realización la ampliación del corredor del aeropuerto.
- Está en construcción el nuevo puerto de Tourlos.
- La creación de un puerto marítimo para 200 barcos. Éste último, no obstante, se ha convertido en un tema capital de debate en el ámbito local entre los partidos enfrentados.

Si bien el problema del tráfico dentro y alrededor de la ciudad continúa siendo fundamental, y no hay suficiente sitio para aparcar en el casco urbano, se están llevando a cabo varios intentos para mitigar estas dificultades.

- Está en construcción una ronda de circunvalación para aliviar el tráfico de paso.
- Se ha iniciado un programa piloto para el uso de motos eléctricas que no producen ruidos.

3. La isla de Rodas

La isla de Rodas es la más grande del grupo de catorce islas que constituyen la unidad administrativa de Dodecanese. Rodas ocupa una superficie de tierra de 1.400 Km² y tiene una población de 100.000 personas. La capital es la Ciudad de Rodas (45.000 habitantes). En la isla hay un aeropuerto internacional que funciona como el mayor punto de entrada de turistas. El segundo punto de entrada de turistas más importante es el puerto, que es bastante grande tratándose de una isla y

puede acoger tanto a transbordadores como a buques que realizan cruceros. Hay también un puerto deportivo para yates pequeños y un segundo puerto deportivo que está en construcción.

Rodas es una isla que floreció durante el período helenístico, alcanzando el cénit de su prosperidad como centro comercial en el comercio mediterráneo. En 1309 la isla fue conquistada por los caballeros hospitalarios de San Juan. En 1522 la isla pasó a ser dominada por los otomanos, que la continuaron controlando hasta 1912, cuando la isla fue traspasada a los italianos. En 1947, las islas Dodecanese se incorporaron al resto de Grecia. Sus atractivos históricos incluyen las ciudades antiguas de Kamiros y Lindos y la ciudad medieval de Rodas.

3.1. El desarrollo del turismo en Rodas

El desarrollo turístico en Rodas empezó en este siglo, a mediados de la década de los treinta. Los italianos hicieron un importante esfuerzo por desarrollar el turismo, especialmente en la década previa a la Segunda Guerra Mundial. Este desarrollo se tradujo principalmente en la construcción de una amplia red de carreteras que proporcionaba accesos a las vistas de la isla, así como en la renovación de monumentos medievales y la construcción del primer hotel de categoría superior.

Durante los últimos treinta años, la isla de Rodas se ha desarrollado hasta convertirse en uno de los principales destinos turísticos griegos. Los tour operadores internacionales se sintieron atraídos por el clima ideal y el entorno natural de Rodas, y promocionaron con éxito la isla como un centro turístico de «sol, mar y arena». Al mismo tiempo, un número cada vez mayor de hombres de negocios de Rodas invertían en el turismo, creando instalaciones que cumplieran con los patrones internacionales. Como consecuencia de ello, en la década de los noventa Rodas proporcionaba más del 10% de las pernoctaciones de Grecia. Además, los expertos afirman que la base de la economía de Rodas es el turismo. Este desarrollo se produjo, desafortunadamente, sin una planificación formal y se ha orientado hacia las ganancias a corto plazo. La alta tasa de crecimiento del número de llegadas de turistas así como del gasto estimuló la producción excesiva en las etapas iniciales del desarrollo turístico.

Los primeros efectos perjudiciales de esta situación han comenzado a aparecer: las tasas de crecimiento tanto de llegadas como de pernoctaciones sufren un declive y hay una oferta excesiva de servicios

turísticos, lo cual ha conducido a un deterioro en cuanto a la calidad. Fuera de Grecia, la competencia entre los tour operadores en mercados importantes como Inglaterra o Alemania, ha tenido como resultado paquetes turísticos baratos a Rodas, que permiten visitar la isla a turistas con una capacidad de gasto reducida⁵. También empezaron a aparecer nuevos destinos, tanto en el mercado nacional como en el internacional, gracias al empleo de sólidas estrategias de marketing.

El número de llegadas turísticas a la isla de Rodas se situaba sobre las 214.000 en 1970, había aumentado hasta 610.000 allá por 1980 y había alcanzado la cifra de un millón en 1994. Las tasas promedio de crecimiento anuales se muestran en la tabla 1. Después de la década de los sesenta, las tasas de crecimiento han ido cayendo de forma constante. En el período comprendido entre 1980 y 1985 se evidencia un declive.

Tabla 1

período de tiempo	tasa de crecimiento promedio de las llegadas turísticas
1955-1960	16,8
1961-1965	22,5
1966-1970	10,3
1971-1975	10,2
1976-1980	11,8
1981-1985	5,2
1986-1990	1,6
1991-1995	3,9

El turismo de Rodas responde a un patrón claro de estacionalidad. Las pernoctaciones se concentran en el período de siete meses comprendido entre Abril y Octubre, siendo Agosto el mes en el que se alcanza el máximo.

3.2. El desarrollo espacial del turismo y su impacto medioambiental

En 1995, la isla de Rodas tenía una capacidad total de alojamiento de 64.000 camas de hotel y más de 25.000 en apartamentos y estudios.

⁵ Fotis J., 1992, *Vacational lifestyle segmentation of the tourists on the island of Rhodes - Greece*, Tesis, Universidad de Surrey.

Durante la década de los ochenta se produjo una importante aportación de fondos por parte de la CEE para apoyar el turismo en las islas Dodecanese, estimulando de esa manera la actividad económica local. A nivel nacional, en 1982, entró en vigor una ley que concedía incentivos monetarios a los proyectos de producción turística. Se podían obtener subsidios de casi un 50% del presupuesto de construcción de un proyecto, así como préstamos a largo plazo de hasta un 25% adicional. De hecho, todos los hoteles creados legalmente entre 1982 y 1990 fueron subvencionados por el Estado. Además, las normas de construcción de habitaciones turísticas eran y siguen siendo controladas por el Departamento de Planificación Urbana y la Organización Nacional del Turismo.

Allá por 1987 la ciudad de Rodas se había desarrollado hasta su capacidad máxima en lo que respecta a camas para turistas. Se prohibieron nuevas construcciones dentro de los límites urbanos. Sin embargo, la demanda por parte de los turistas de habitaciones de alquiler continuó aumentando, dando lugar al rápido crecimiento de los asentamientos turísticos fuera de la ciudad. Las construcciones ilegales de las zonas costeras se hicieron frecuentes, ya que cada terrateniente intentaba sacar provecho del turismo. Al principio, este fenómeno se produjo en las costas del norte de la isla, donde se iniciaron actividades turísticas intensas que apoyaban las economías de escala nacionales. Pero más adelante la urbanización se extendió a la costa oriental, que tiene una ventaja natural (La costa occidental de la isla no se vio afectada por este fenómeno debido a los vientos del noroeste muy fuertes).

El principal problema en el desarrollo de las zonas rurales era la subdivisión excesiva que se producía por la ausencia de una planificación convincente del uso de la tierra. Dado que a los constructores se les obligaba a tener una parcela de 4.000 m², se llevaron a cabo construcciones ilegales de manera indiscriminada con la esperanza de obtener ganancias económicas. Los terratenientes no solicitaban permisos de construcción, pero el Departamento de Planificación Urbana tampoco ejercía control alguno sobre los nuevos proyectos de construcción. En Fáliraki, un ejemplo de una zona turística importante en la costa oriental, con más de 17.000 camas, el 70% de los edificios violan la ley y aproximadamente un 40% del número de camas son ilegales. Las habitaciones ilegales no se encuentran bajo la supervisión de la Organización Nacional del Turismo y por tanto no existe control de calidad.

Otro factor relevante que contribuyó a la construcción ilegal de edificios con fines turísticos fue la inversión financiera de tour operadores tanto griegos como extranjeros. Estos tour operadores proporcionaron un apoyo económico para los proyectos que no podían asegurarse una financiación por parte del Estado, con el fin de garantizar la existencia de camas con precios bajos para sus clientes de bajo poder adquisitivo⁶. Es de sobra conocido que en los ochenta el 50% de las habitaciones de alquiler ilegales habían recibido el respaldo financiero especialmente de tour operadores ingleses y escandinavos.

Se puede decir que los niveles de calidad de la isla entera están cayendo continuamente a costa de objetivos de beneficios a corto plazo. La tasa promedio de crecimiento de los hoteles y otros establecimientos está muy por encima de la de llegadas de turistas, puesto que la tasa de crecimiento anual tan sólo de las camas de hotel, en el período 1985-1995, es del 5%, aproximadamente tres veces la de llegadas (1,4%) para el mismo período⁷.

Los resultados más importantes de los fenómenos mencionados arriba son:

- a) La creación de un entorno construido de baja calidad y el deterioro del paisaje. Esta situación es muy difícil de invertir.
- b) La amplia mayoría de estos establecimientos son de propiedad familiar, dirigidos y gestionados por personas sin experiencia previa, ni teórica ni práctica, relacionada con el mundo de los hoteles.

El hecho de que todos estos hoteles dependían en gran medida de la financiación externa produjo una intensa y continuada necesidad de dinero para devolver los préstamos y los intereses. Esta necesidad hizo que hombres de negocios nuevos estuvieran dispuestos a aceptar contratos de garantía a bajo precio para eliminar el riesgo de un potencial volumen de ventas bajo a resultas de un plan de adjudicaciones. Como consecuencia, los tour operadores pueden colocar en Rodas a turistas con un potencial de gasto bajo.

- c) La ausencia de una comisión de turismo local da lugar a la carencia de un esfuerzo promocional integrado tanto en el mercado nacional como en el internacional.

Algunos expertos creen que el aumento del nivel de calidad del turismo de Rodas va unido a la introducción de productos turísticos nuevos tales como las conferencias y los acontecimientos planificados de carácter

⁶ Se debe mencionar también que un territorio de frontera como Rodas no se podía vender a los extranjeros. Esto es posible hoy en día, pero sólo para personas de la UE.

⁷ Fuente: Asociación de Propietarios de Hoteles de Rodas.

cultural o deportivo. Para mejorar el turismo de masas, se debe apuntar a nuevos mercados con campañas de marketing bien diseñadas. Otros sugieren una estrategia geográfica de desarrollo del mercado hacia los países de Oriente Medio, y, finalmente, algunos ven en la publicidad - principalmente la publicidad en cooperación con los tour operadores - la solución ideal, con la esperanza de que se incremente el volumen de llegadas⁸. Los profesionales locales creen que sólo cuatro grandes obras públicas pueden salvar el turismo: el puerto deportivo, el nuevo casino, la mejora de las instalaciones de golf y la ampliación del aeropuerto.

Nuestra conclusión es que deberían existir políticas definidas de forma estricta que delimitaran unas áreas que se han de preservar y otras adecuadas para el desarrollo turístico. Por supuesto, cualquier actividad de construcción debería venir acompañada por la provisión de la infraestructura adecuada. Más allá de la necesidad absoluta de esfuerzos integrados de planificación local y regional está la necesidad de conservación y mejora de los recursos naturales y urbanos de Rodas. El turismo que tiene éxito y es competitivo está íntimamente ligado al desarrollo sostenible y la conservación del entorno natural.

4. Análisis comparativo y conclusiones.

La comparación de los dos casos ha dado como resultado las siguientes observaciones con respecto a la influencia de los factores de competencia en destinos turísticos tradicionales como Mykonos y Rodas. Resulta que ambas islas se encuentran entre las más ricas de la zona mediterránea en cuanto a recursos naturales e históricos. En la historia reciente, han sido destrozadas, de una u otra manera, por los que intentan proteger su carácter y entorno tradicionales y los que lo ven como una oportunidad de desarrollar aún más esos recursos. Se reconoce cada vez más que el entorno natural y el creado por el hombre son un importante recurso económico que vale la pena preservar.

El estado griego posee una estructura legal de planificación regional para proteger los recursos medioambientales y promover el desarrollo. Sin embargo, el problema clave es la incapacidad para poner en práctica planes y hacer cumplir las leyes. Algunas de las razones más importantes de la situación actual son la fuerte dependencia del gobierno centralizado y el escaso cumplimiento de las leyes, así como la falta de protección de los derechos individuales. La experiencia ha mostrado que las soluciones impuestas desde fuera, por sólidas que

⁸ Fotis J., 1992.

puedan ser, no pueden aplicarse sin tener en consideración las necesidades del lugar y los derechos individuales.

Tanto Mykonos como Rodas en sus etapas iniciales de desarrollo pudieron preservar sus distritos históricos. Hoy en Rodas los tour operadores van teniendo más sensibilidad hacia la calidad del entorno local y ocasionalmente emplean la ausencia de obras públicas nuevas como excusa para negociar en busca de precios más bajos⁹.

El tamaño de la zona limita las posibilidades de desarrollo de formas alternativas de turismo. Las pequeñas dimensiones de Mykonos no permiten muchas oportunidades. Rodas, debido a su mayor tamaño, puede diversificar el producto turístico en diferentes partes de la isla y ha logrado preservar todavía el entorno en las zonas meridionales de la isla. El tamaño de Rodas ha permitido que la isla se convierta en un complejo de turismo de masas, mientras que Mykonos ha desarrollado un turismo más «cualitativo» y ha logrado mantener todavía la identidad de su entorno.

Las prácticas de planificación ineficaces, junto con las leyes negativas estrictas y la carencia de procedimientos serios de cumplimiento y control, han permitido un aumento de la construcción ilegal fuera de la ciudad tanto en Mykonos como en Rodas, lo cual ha contribuido al deterioro del medio ambiente. Los negocios ilegales no pagan impuestos y no están sometidos a inspección en cuanto al control de calidad. Así, privan a los gobiernos local y estatal de la promoción y construcción de infraestructura. Asimismo, los negocios ilegales ejercen una competencia desleal frente a las empresas legales al aplicar precios muy bajos; el resultado es una disminución general de los precios, unos menores ingresos y beneficios de las inversiones, una reducción de la calidad de los servicios y, finalmente, una merma en la competitividad. De hecho, los precios bajos y la competencia entre las empresas locales son útiles sólo para los tour operadores.

Deben aplicarse esfuerzos de planificación descentralizados combinados con fuertes incentivos estatales para proteger áreas medioambientalmente sensibles, con objeto de que el desarrollo sostenible reciba apoyo por parte de los líderes locales públicos y privados. Tanto los sectores público como privado deben ser conscientes de los impactos de las normativas y la inversión.

En conclusión, las decisiones acerca de las políticas a seguir en las dos islas debe basarse en los siguientes objetivos y principios:

⁹ Es característico de los operadores TUI en sus reuniones anuales quieran informarse acerca de los progresos de los proyectos públicos encaminados a la conservación del medio ambiente.

- Definir estrategias de desarrollo que tengan en cuenta la coordinación territorial y funcional de los recursos. Determinar de antemano las ventajas ofrecidas por las intervenciones y examinar los resultados conseguidos en el curso de las mismas: un planteamiento estratégico permite la flexibilidad necesaria para adaptarse a un contexto cambiante. Para obtener esto se requiere una estructura institucional estable pero a la vez flexible.
- En los últimos años el medio ambiente se ha convertido en un factor primordial en la creación, el desarrollo y la gestión de centros turísticos. Los recursos naturales y culturales de Mykonos y Rodas deben ser utilizados y protegidos en el marco del desarrollo sostenible, sin que disminuyan los beneficios a largo plazo. El deterioro del medio ambiente puede no sólo ser la causa de la pérdida de competitividad de los complejos en el mercado turístico, sino también ser el efecto. Así que es hora de pagar para cuidar el medio ambiente, cuando la crisis todavía no es abrumadora, a fin de moderar los riesgos con vistas al futuro. Es importante hacer que los residentes perciban la calidad del entorno como una oportunidad económica. Es también necesario preparar y aplicar planes razonables para el uso de la tierra, con objeto de controlar la especulación del suelo.
- En los centros turísticos antiguos, especialmente los que son como Rodas, se debería desarrollar y poner en práctica un plan de revitalización que salga al paso de las necesidades del consumidor de masas, centrándose al tiempo en proyectos tendentes a mejorar el entorno local. En las nuevas zonas turísticas, como las que se encuentran en el sur de Rodas, el desarrollo debería llevarse a cabo de una forma «sostenible» que sea compatible con el entorno local.
- Hacer hincapié en la mejora de la calidad de los servicios ofrecidos y ofrecer formas alternativas de turismo para ampliar la temporada turística y diversificar el producto turístico.
- Preservar y sacar el máximo partido de las tradiciones y cultura locales. Las identidades locales constituyen uno de los elementos más útiles en una promoción publicitaria.
- La planificación de las políticas debe evitar el uso exclusivo de medidas negativas y hacer un esfuerzo por proporcionar incentivos que promoverían iniciativas de conservación alternativa y rehabilitación por parte de los sectores públicos y privados locales.

- Finalmente, a fin de mantener la competitividad, las autoridades turísticas deben realizar un seguimiento continuo de los cambios en la demanda, modernizar sus infraestructuras (conexiones de transporte externas, control y mejora del nivel de la oferta turística), desarrollar nuevos productos y adoptar estrategias de mercado más agresivas.