

ΤΙΤΛΟΣ: ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ

Πώς να σκεφτείτε την τοποθεσία ανάπτυξης μίας αγροτουριστικής επιχείρησης και γιατί είναι σημαντική (λάβετε υπόψη την πυκνότητα του πληθυσμού, τη βιοποικιλότητα της περιοχής, τα ιστορικά στοιχεία κ.λ.π.)

1. Εισαγωγή

Αυτός ο οδηγός θα σας βοηθήσει να κατανοήσετε τους καλύτερους χωροταξικούς και στρατηγικούς παράγοντες προκειμένου να επιλέξετε την τοποθεσία για να ανοίξετε το αγρόκτημά σας ή/και την αγροτουριστική επιχείρησή σας που θα μεγιστοποιήσει τα κέρδη σας.

2. Βασικά στοιχεία

Ορισμένες σημαντικές συμβουλές και εκτιμήσεις που πρέπει να σκεφτείτε όταν ανοίγετε μια αγροτουριστική επιχείρηση:

2.1 Εγγύτητα σε: πόσο μακριά βρίσκεται η επιχείρησή σας από τις πόλεις και τους πελάτες;

Η απόσταση που πρέπει να διανύσουν οι πελάτες για να ολοκληρώσουν την αγορά του προϊόντος ή της υπηρεσίας πρέπει να ελαχιστοποιηθεί όσο το δυνατόν περισσότερο. Σε περίπτωση ύπαρξης ζώων, πρέπει να λαμβάνονται υπόψη οι άσχημες οσμές που μπορεί να απελευθερωθούν και οι οποίες θα ενοχλούσαν τη γειτονιά.

2.2 Χαρακτηριστικά της περιοχής και ανταγωνιστές στην περιοχή

Ορισμένα εδάφη παρουσιάζουν ιδιαιτερότητες λόγω των κλιματικών συνθηκών, της κατανομής του πληθυσμού, της πυκνότητας των συνδέσεων και της τουριστικής ελκυστικότητας: όλα πρέπει να εξεταστούν υπό το πρίσμα της δραστηριότητας που θέλετε να ξεκινήσετε. Σε κάθε περίπτωση, η σωστή περιοχή που πρέπει να επιλέξετε για καλή εξοικονόμηση περιβαλλοντικών επιπτώσεων είναι σε μια περιοχή με καλλιεργήσιμη γη και κοντά σε μια πηγή νερού.



Μια βιώσιμη περιοχή με δυναμικό οικονομικό ιστό αποτελεί βασική προϋπόθεση για την επιτυχία μιας επιχείρησης.

Η έντονη παρουσία ανταγωνιστών έχει πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα: μπορεί να είναι μειονέκτημα όσον αφορά την πίεση στις πωλήσεις και τις τιμές, αλλά και θετικό στοιχείο, διότι προσελκύει μια πελατεία με τάση για σύγκριση και επιλογές - μπορεί να είναι πλεονέκτημα εάν μπορείτε να συνάψετε ένα δίκτυο συνεργασίας με άλλες υπάρχουσες υπηρεσίες και δραστηριότητες, προκειμένου να ενεργοποιήσετε μια πολιτική win-win.

2.3 Προσιτότητα και διαθεσιμότητα

Πόσο κοστίζουν οι επιλογές σας; Η επιλογή των χώρων που θα χρησιμοποιηθούν για την επιχειρηματική δραστηριότητα προϋποθέτει την αξιολόγηση του κόστους ενοικίασης και διαχείρισης που συνάδει με την οικονομική-χρηματοοικονομική βιωσιμότητα του ίδιου, λαμβάνοντας υπόψη το πιθανό κόστος αναδιάρθρωσης και θέσης της δομής σε λειτουργία.

Η διαθεσιμότητα των υπηρεσιών (όπως η αποτελεσματική δημόσια συγκοινωνία, οι επαρκείς χώροι στάθμευσης, αλλά και η ευρυζωνικότητα ή η παρουσία ιατρικής υπηρεσίας που εφημερεύει) μπορεί να είναι καθοριστική για την επιτυχία μιας επιχείρησης. Συχνά μια αποτελεσματική υπηρεσία λειτουργεί ως πολλαπλασιαστής άλλων στοιχείων, ενώ η ανεπάρκεια μιας υπηρεσίας έχει αλυσιδωτή επίδραση στη λειτουργία άλλων, οπότε είναι σημαντικό να εξετάζονται οι παράγοντες που παίζουν ρόλο από μια συνολική προοπτική".

Ομοίως, πρέπει επίσης να λαμβάνονται υπόψη πιθανές αναποτελεσματικότητες, όπως η περιορισμένη ή απαγορευμένη πρόσβαση σε μηχανήματα. "Ορισμένοι παράγοντες που σχετίζονται με το κλίμα μπορούν να επηρεάσουν αρνητικά τη χρηστικότητα ή την προσβασιμότητα των εγκαταστάσεων (συχνές πλημμύρες, έλλειψη νερού λόγω εποχιακής ξηρασίας, φαινόμενα ανέμων όπως η μπόρα ή οι ανεμοστρόβιλοι, παγετός και χιονοθύελλες). Τα οικονομικά πλεονεκτήματα για τον αγροτουρισμό που βρίσκεται σε μειονεκτικές περιοχές ή σε περιοχές με αναπτυξιακά προβλήματα είναι μια σημαντική πτυχή. Με τα ευρωπαϊκά κονδύλια σε επίπεδο περιφέρειας, ο αγροτουρισμός μπορεί να λάβει μεγαλύτερη χρηματοδότηση εάν βρίσκεται σε ειδικές περιοχές που συνήθως υποδεικνύονται από τις περιφερειακές πολιτικές.

2.4 Βελτιστοποίηση της επιλογής σας: αφιερώστε χρόνο για να σταθμίσετε τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα

Πώς λοιπόν να αξιολογήσετε καλύτερα τον τόπο εγκατάστασης της επιχείρησής σας; "Η επιλογή μπορεί να βελτιστοποιηθεί εάν γίνει σε αρκετά μεγάλο χρονικό διάστημα ώστε να είναι δυνατή η προσεκτική στάθμιση όλων των υπέρ και των κατά. Κάποιος μπορεί να επικοινωνήσει με διάφορα κτηματομεσιτικά γραφεία για να πάρει έναν κατάλογο δωρεάν προσφορών ή να αξιολογήσει τις ηλεκτρονικές προτάσεις. Εναλλακτικά, μια φυσική αναγνώριση μιας περιοχής είναι πάντα χρήσιμη για να ανακαλύψει τυχόν προσφορές που διαφημίζονται με πινακίδες ή που υποδεικνύονται από στόμα σε στόμα. Πριν καταλήξετε σε μια τελική επιλογή, είναι απαραίτητο να μιλήσετε με όσο το δυνατόν περισσότερους ανθρώπους: τη γειτονιά, επαγγελματικές ενώσεις, συγγενείς και φίλους".

Σε γενικές γραμμές, τα αγροκτήματα, τα Εκπαιδευτικά Αγροκτήματα και ο αγροτουρισμός πρέπει να διαθέτουν βασικές απαιτήσεις ποιότητας για να ικανοποιούν τον χρήστη και να επιτρέπουν επιτυχείς επισκέψεις. Θα πρέπει να ακολουθούν τις αρχές της EWE:

- ✓ Φιλικό προς το περιβάλλον: υιοθέτηση
βιολογικών ή ολοκληρωμένων



Funded by
the European Union

This project –2022-1-CZ01-KA220-ADU-000089506– has been funded with support from the European Commission. This publication reflects the views only of the author, and the Commission cannot be held responsible for any use which may be made of the information contained therein.



συστημάτων παραγωγής ή τυπική ποιοτική παραγωγή.

- ✓ **Φιλόξενο:** το αγρόκτημα πρέπει να διαθέτει τόσο εξωτερικούς όσο και εσωτερικούς χώρους για την πραγματοποίηση εκπαιδευτικών δραστηριοτήτων για μέγιστο αριθμό 70 επισκεπτών σε περίπτωση κακοκαιρίας και για όλες τις εποχές του έτους.
- ✓ **Εξοπλισμός:** οι χώροι πρέπει να είναι εξοπλισμένοι με επαρκείς εγκαταστάσεις υγιεινής στη διάθεση των επισκεπτών, διευκρινίζοντας αν είναι προσβάσιμες και από άτομα με αναπηρία, καθώς και με την επίπλωση που είναι απαραίτητη για την άσκηση των δραστηριοτήτων.

Επιπλέον, πρέπει να προβλεφθεί χώρος στάθμευσης των μεταφορικών μέσων που συνοδεύουν τον φιλοξενούμενο και τους μαθητές, ακόμη και αν δεν βρίσκονται στις εγκαταστάσεις, σε μέγιστη απόσταση εκατό μέτρων από αυτές;

- ✓ **Εκπαιδευτική:** η οποία έχει δημιουργήσει ένα ή περισσότερα "ενεργά" διδακτικά μονοπάτια για την περιβαλλοντική, διατροφική, γευστική και αγροτική εκπαίδευση, τα οποία μπορούν να εφαρμοστούν ανάλογα με την ηλικία του χρήστη.
- ✓ **Ασφαλές:** το οποίο συμμορφώνεται με τα ισχύοντα πρότυπα υγείας και ασφάλειας - κατάλληλοι περιορισμοί πρόσβασης ή προειδοποιητικές πινακίδες και ασφάλιση ευθύνης που να περιλαμβάνει τους κινδύνους τροφικής δηλητηρίασης.

Έχετε πάντα κατά νου ότι αποκτάτε το πραγματικό πλεονέκτημα διαφοροποιώντας την προσφορά και τα προϊόντα σας.

Ως εκ τούτου, εάν η τοποθεσία σας δεν ανταποκρίνεται στα κριτήρια που αναφέρονται ως τα καλύτερα, μην ανησυχείτε: προσφέρετε εξειδικευμένες υπηρεσίες, π.χ. εάν βρίσκεστε σε δυσπρόσιτο μέρος, παρέχετε άνετο χώρο στάθμευσης και δωρεάν μεταφορά στην επιχείρησή σας για τους επισκέπτες - επικεντρωθείτε σε μία/το πολύ δύο καλλιέργειες και κάντε τις ξεχωριστές κ.λπ.

3. Παραδείγματα

Στην Ούμπρια, κατά μήκος της κοιλάδας Valnerina, ανάμεσα σε λαχανόκηπους, οπωρώνες, βότανα και χωράφια με σαφράν, το "Zafferano e dintorni" χτίστηκε σε μια περιοχή που εξακολουθεί να είναι αμόλυντη και πλούσια, της οποίας η οικονομία εξακολουθεί να βασίζεται σε μεγάλο βαθμό στη γεωργία, στην κτηνοτροφία την εκτροφή και την παραγωγή ποιοτικών αγροδιατροφικών προϊόντων, όπως το Zafferano di Cascia, παραγωγός του οποίου είναι το αγρόκτημά μας.

Διασχίζεται από τον ποταμό Nera, η Valnerina είναι το ιδανικό μέρος για υπαίθριες



δραστηριότητες, από πεζοπορία έως ορεινή ποδηλασία, από βόλτες με γαϊδούρια έως καταβάσεις με ράφτινγκ.

Όχι μόνο για την παρουσία της αλυσίδας Sibillini και των διαφόρων οροπεδίων που την αποτελούν, με πρώτο και καλύτερο αυτό του Castelluccio, αλλά και για όλα τα άλλα βουνά και τις πλευρικές κοιλάδες που σχηματίζουν ένα φυσικό πλαίσιο για τον ποταμό που την διασχίζει. Πλούσια σε ιστορία, πολιτισμό και αρχιτεκτονική, η περιοχή είναι διάσπαρτη με πολλά μικρά χωριά και μεσαιωνικά κάστρα, καθώς και ρομανικά αβαεία Βενεδικτίνων.

Η Zafferano και Dintorni είναι κοντά σε 180 χωριά, όλα με τη δική τους ταυτότητα: ιστορική, πολιτιστική και αρχιτεκτονική και 30 λεπτά μακριά από τις μεγαλύτερες πόλεις της περιοχής, όπως Spoleto, Foligno, Terni, γι' αυτό είναι ένα καλό παράδειγμα για να ληφθεί για την τοποθεσία του.



Επιπλέον, βρίσκεται κοντά στα μονοπάτια ορεινής ποδηλασίας Spoleto Norcia, ένα από τα κύρια αξιοθέατα των τουριστών όλο το χρόνο και ιδιαίτερα τον Σεπτέμβριο, όταν διεξάγονται οι αγώνες SpoletoNorciaMTB.

Κατά μήκος των μονοπατιών της Valnerina με ποδήλατο βουνού για να ανακαλύψετε τοπία που κόβουν την ανάσα. Ενοικίαση ποδηλάτων και ποδηλάτων με πεντάλ και εκδρομές με ξενάγηση με: εργαστήριο πρώτων βοηθειών, επαναφόρτιση ηλεκτρικών ποδηλάτων, αποδυτήρια, ντους και υπηρεσία μεταφοράς.

Περιτριγυρισμένο από μεγάλη ποικιλία μονοπατιών, το Ciclo-Stazione βρίσκεται στο κέντρο δύο σημαντικών ποδηλατοδρόμων: του πρώην σιδηροδρόμου Spoleto-Norcia και του Greenway of the Nera.

Η πρώτη, η οποία είναι εξ ολοκλήρου ποδηλατική, συνδέει (προς το παρόν) το Spoleto με το Borgo Cerreto για να συνεχίσει στο Serravalle και να καταλήξει στη Norcia- οι εγκαταστάσεις βρίσκονται στη μέση αυτού του υπέροχου ποδηλατοδρόμου. Η δεύτερη ακολουθεί τη διαδρομή του αρχαίου ρωμαϊκού δρόμου που συνέδεε όλα τα μικρά χωριά της κοιλάδας μας, ξεκινώντας από το Ciclostazione και φτάνοντας στον καταρράκτη Marmore.

4. Οφέλη και δυνητικός αντίκτυπος

Τα οφέλη και ο αντίκτυπος που μπορεί να έχετε από την εφαρμογή της κατευθυντήριας γραμμής είναι:

Για τον μέντορα	Για τον μαθητευόμενο
✓ Πρότυπα για την αξιολόγηση της καταλληλότητας μιας τοποθεσίας	✓ Γνώση των βασικών εδαφικών παραγόντων



**Funded by
the European Union**

This project –2022-1-CZ01-KA220-ADU-000089506 - has been funded with support from the European Commission. This publication reflects the views only of the author, and the Commission cannot be held responsible for any use which may be made of the information contained therein.

✓ Αποτελεσματική επικοινωνία μέσω μελετών	✓ Προτάσεις για τη βελτίωση της ελκυστικότητας
✓ Ενημέρωση και καινοτόμες δεξιότητες	