

Τουρισμός: Περιορισμός στο Airbnb, “σποραδικό ξενοδοχείο” και πράσινο τέλος στο νέο Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο (ΕΧΠ)

Πλαφόν στις βραχυχρόνιες μισθώσεις τύπου Airbnb, εισαγωγή της έννοιας του «Σποραδικού Ξενοδοχείου» και «πράσινο» τέλος σε όλες τις τουριστικές δραστηριότητες εισηγείται το νέο Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο (ΕΧΠ) για τον Τουρισμό.

Σύμφωνα με την **Κοινή Υπουργική Απόφαση** και τη Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων που τέθηκαν χθες σε δημόσια διαβούλευση έως τις 15 Σεπτεμβρίου από τα **Υπουργεία Περιβάλλοντος και Τουρισμού**, η χώρα χωρίζεται σε πέντε κατηγορίες, ανάλογα με τον βαθμό επιβάρυνσης και για καθεμία ορίζονται νέες κατευθύνσεις ανάπτυξης.

Airbnb

Στο «κόκκινο» τοποθετούνται 18 περιοχές οι οποίες κρίνονται ως «**κορεσμένες**» και για πρώτη φορά κατηγοριοποιούνται ξεχωριστά ως «περιοχές ελέγχου». Στις εκτός σχεδίου κορεσμένες περιοχές προτείνεται περιορισμός της δημιουργίας νέων εγκαταστάσεων ή χρήσεων μη συμβατών με την τουριστική δραστηριότητα (ιδίως βιομηχανικές και βιοτεχνικές εγκαταστάσεις, εγκαταστάσεις χονδρικού εμπορίου, κτίρια και γήπεδα αποθήκευσης, κτηνοτροφικές εγκαταστάσεις). Άλλες 84 χαρακτηρίζονται ως «αναπτυγμένες», για τις οποίες μπαίνουν επίσης περιορισμοί ως προς τη δόμηση και στην ποιότητα των καταλυμάτων.

Επιπλέον, προτείνεται η επιβολή τέλους υπέρ του **Πράσινου Ταμείου**, επί των δραστηριοτήτων του τουρισμού, συμπεριλαμβανόμενων των βραχυχρόνιων μισθώσεων (γνωστές ως Airbnb) και των απλών ενοικιαζόμενων δωματίων, με σκοπό τη χρηματοδότηση αναπλάσεων και υποδομών. Επίσης, προτείνεται περιορισμός στον αριθμό των Airbnb και ακινήτων με βραχυχρόνια μίσθωση αλλά και στον αριθμό των ενοικιαζόμενων δωματίων, ως ποσοστό των τουριστικών κλινών, δίχως να δίνονται περισσότερες λεπτομέρειες.

Επιδότησεις τουριστικών δραστηριοτήτων

Παράλληλα, επιχειρείται να συνδεθεί η δυνατότητα **επιδότησεων** μιας τουριστικής επιχείρησης (μέσω **ΕΣΠΑ, Ταμείου Ανάκαμψης** κλπ.) με την περιοχή όπου βρίσκεται και την ποιοτική της διαβάθμιση (αστέρια). Ειδικότερα, προτείνεται ότι, επενδύσεις που αφορούν στην κατασκευή νέων μονάδων ή στην επέκταση παλαιών δεν θα επιδοτούνται εάν βρίσκονται εντός κορεσμένων περιοχών (αλλιώς «περιοχές ελέγχου»). Αντίστοιχες

επενδύσεις σε αναπτυγμένες περιοχές θα ενισχύονται μόνο εάν αφορούν καταλύματα άνω των 4 αστέρων, ενώ σε όλες τις υπόλοιπες θα μπορούν να επιδοτούνται και τουριστικές επενδύσεις άνω των 3 αστέρων.

Σε κορεσμένες περιοχές θα δίνονται επιδοτήσεις για έργα που αφορούν στον εκσυγχρονισμό ξενοδοχειακών μονάδων μόνο εάν ανήκουν ή αναβαθμίζονται σε κατηγορία τουλάχιστον 4 αστέρων. Για όλες τις υπόλοιπες περιοχές οι επιδοτήσεις θα αφορούν καταλύματα άνω των 3 αστέρων. Όταν η ίδρυση και ο εκσυγχρονισμός μιας ολοκληρωμένης μορφής ξενοδοχειακής μονάδας αφορά παραδοσιακά κτίρια ή όσα έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα, τότε προτείνεται να επιδοτούνται όσα έργα ανήκουν ή αναβαθμίζονται σε κατηγορία άνω των 3 αστέρων εάν βρίσκονται σε κορεσμένες ή ανεπτυγμένες περιοχές και τουλάχιστον 2 αστέρων στις υπόλοιπες. Αντιστοίχως, θα ενισχύονται και νέου τύπου επενδύσεις που προβλέπει το νέο ΕΧΠ Τουρισμού για «Δίκτυα και συστάδες (cluster) τουριστικών προορισμών» σε περιοχές ανεπτυγμένες και αναπτυσσόμενες.

Σποραδικό ξενοδοχείο

Επιπλέον, θεσπίζεται η έννοια του «Σποραδικού **ξενοδοχείου**» παρέχοντας τη δυνατότητα δημιουργίας Σύνθετων Τουριστικών Καταλυμάτων (δηλαδή υποδομών ξενοδοχείων που συνδυάζουν επιπλωμένες κατοικίες για ενοικίαση ή πώληση και εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής) εντός εγκαταλελειμμένων οικισμών προϋφισταμένων του 1923 ή με πληθυσμό κάτω από 2.000 κατοίκους, με υποχρέωση ανάπλασής τους. Αφορά οικισμούς που υπάρχουν διάσπαρτοι στην Ελλάδα, όπως σε [Τήνο](#), [Ρόδο](#), [Σφακιά](#), [Καστοριά](#), [Γρεβενά](#), [Πελοπόννησο](#) κ.ά. Προϋποθέτει ωστόσο νομοθετική ρύθμιση για τα κριτήρια επιλογής τους, τον τρόπο απόκτησης ακινήτων, τα πολεοδομικά και οικονομικά κίνητρα κλπ.

Βραχονησίδες, ακατοίκητα νησιά και παράκτια ζώνη

Όσον αφορά στις βραχονησίδες και στα ακατοίκητα νησιά **κάτω των 300 στρεμμάτων παραμένουν εκτός τουριστικού ...κάδρου** καθώς δεν θα επιτρέπεται κανένα είδος ανάπτυξης. **Ωστόσο για τα ακατοίκητα νησιά έκτασης άνω των 300 στρεμμάτων επιτρέπονται Οργανωμένοι Υποδοχείς Τουριστικών Δραστηριοτήτων**, ήπιας ανάπτυξης. Στις παράκτιες ζώνες της ηπειρωτικής χώρας και των νήσων, σε βάθος 500 μέτρων από τη γραμμή αιγιαλού _ λαμβάνοντας υπόψη την εξέλιξη της ανόδου της στάθμης της θάλασσας λόγω κλιματικής αλλαγής _ θα απαγορευτεί η εγκατάσταση κτιρίων μόνιμου χαρακτήρα σε υψόμετρο μικρότερο του υψομέτρου του αιγιαλού, προσαυξημένο κατά 60 εκατοστά.

Οργανωμένες μορφές τουρισμού

Επίσης, σε οργανωμένες μορφές ανάπτυξης τουρισμού (OMAT) στις οποίες περιλαμβάνονται οργανωμένοι υποδοχείς, σύνθετα τουριστικά καταλύματα κ.ά. θα επιτρέπονται **αιολικές εγκαταστάσεις**, ενώ θα μπορούν να ενσωματώνουν και τμήματα προστατευόμενων περιοχών. Προτείνεται ακόμη αύξηση των εγκαταστάσεων γκολφ, ανάπτυξη συνεδριακού τουρισμού σε αναπτυγμένα και αναπτυσσόμενα αστικά κέντρα με δυνατότητα αύξησης βασικών πολεοδομικών όρων (συντελεστής δόμησης, συντελεστής όγκου), αξιοποίηση ανενεργών λατομείων για τουριστικές δραστηριότητες κλπ.

Εντός των πόλεων, σε περίπτωση απόσυρσης απαξιωμένων τουριστικών μονάδων θα δίνεται η δυνατότητα μεταφοράς συντελεστή δόμησης και επανακατασκευής τους στην ίδια θέση με τον συντελεστή που ίσχυε όταν είχαν αδειοδοτηθεί. Επιπλέον, παραδοσιακά κτίσματα θα μπορούν να μετατραπούν σε τουριστικά καταλύματα σε περιοχές αμιγούς και γενικής κατοικίας.

Χωρική οργάνωση τουριστικών καταλυμάτων ανά περιοχή

(Α) Περιοχές ελέγχου (κορεσμένες). Σε αυτές περιλαμβάνονται οι: παραλία Πιερίας, τμήμα της Σκιάθου και της Κέρκυρας (κοντά στην πόλη), Ζάκυνθος (δημοτικές ενότητες Ζακυνθίων, Αρκαδίων και Λαγανά), **Ερμούπολη Σύρου, Σαντορίνη (Θήρα και Οία), Ανατολική Κως, Μύκονος, Ρόδος (Αφάντου, Ιαλυσός, Καλλιθέα), Νότια Τήνος**, Μάλια και Χερσόνησος Ηρακλείου και Νέα Κυδωνία Χανίων. Μέχρι τον καθορισμό χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης στις εκτός σχεδίου περιοχές, για την ανέγερση νέων ξενοδοχείων το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν γηπέδου αυξάνεται σε 16 στρέμματα.

Στις ίδιες περιοχές εντός του δικτύου **Natura 2000** η ανάπτυξη νέων τουριστικών υποδομών επιτρέπεται μόνο μετά τον καθορισμό σχεδίων διαχείρισης. Επιτρεπόμενη κατασκευή νέων καταλυμάτων σε κατηγορίες 4 και 5 αστέρων. Μεταξύ άλλων, επιτρέπεται εκσυγχρονισμός υφιστάμενων μονάδων, αναβάθμιση σε 4 ή 5 αστέρων/κλειδιών και η μετατροπή τους σε OMAT. Προτείνεται μερική ή ολική απόσυρση απαξιωμένων ή εγκαταλελειμμένων κτιρίων και τουριστικών εγκαταστάσεων, ή και κατεδάφισή τους εάν προσβάλλουν το τοπίο κλπ.

(Β) Αναπτυγμένες περιοχές: Προβλέπονται τα ίδια με τις κορεσμένες περιοχές, με τη διαφορά ότι στις εκτός σχεδίου περιοχές για την ανέγερση νέων ξενοδοχείων (4 και 5 αστέρων) το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν γηπέδου ορίζεται στα 12 στρέμματα, σημαντικά μικρότερο από τα 20

στρέμματα που προέβλεπε το ΕΧΠ του 2013, το οποίο είχε ακυρωθεί από το ΣτΕ. Επιπλέον προωθείται παροχή κινήτρων για τη μετατροπή παραδοσιακών ή διατηρητέων κτιρίων σε ξενοδοχειακές μονάδες

(Γ) Αναπτυσσόμενες περιοχές: Προτείνονται οι ίδιες δυνατότητες με την κατηγορία (Β) με τη διαφορά ότι επιτρέπεται δόμηση νέων καταλυμάτων σε κατηγορίες 3, 4 και 5 αστέρων, δίχως ωστόσο να γίνεται αναφορά σε επιτρεπόμενη αρτιότητα ή περιορισμούς σε εντός σχεδίου περιοχές, καθώς και επέκταση υφιστάμενων μονάδων των ίδιων κατηγοριών. Προβλέπεται αξιοποίηση εγκαταλελειμμένων οικισμών αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος, με τη μετατροπή κτιρίων σε καταλύματα (τουλάχιστον 3 αστέρων) ή και με νέες μεγαλύτερου μεγέθους επενδύσεις με κίνητρα προς τους σημερινούς ιδιοκτήτες ή τους ενδιαφερόμενους επενδυτές (π.χ. προσαύξηση της δόμησης κατά εμβαδόν ίσο με το 20% της υλοποιημένης). Στα νησιά της κατηγορίας η μέγιστη δυναμικότητα των μονάδων θα φτάνει τις 100 κλίνες.

(Δ) Περιοχές με δυνατότητες ανάπτυξης: Επιτρέπεται κατασκευή νέων καταλυμάτων, επέκταση και εκσυγχρονισμός υφιστάμενων σε κατηγορίες 3, 4 και 5 αστέρων και στα νησιά έως 100 κλίνες. Προτείνονται κίνητρα για ανάπτυξη ειδικών μορφών τουρισμού, μετατροπή παραδοσιακών ή διατηρητέων κτιρίων σε ξενοδοχειακές μονάδες και αξιοποίηση εγκαταλελειμμένων οικισμών (όπως στην κατηγορία Γ).

(Ε) Μη αναπτυγμένες περιοχές: Προβλέπεται παροχή κινήτρων με ευνοϊκότερους όρους δόμησης (π.χ. υπό προϋποθέσεις έως και 10% μεγαλύτερος συντελεστής δόμησης, κάλυψη, ύψος, όγκος) μείωση των απαιτούμενων κριτηρίων κτιριοδομικής και πολεοδομικής αναβάθμισης τουριστικών καταλυμάτων κ.λπ.. Επίσης, προωθείται ανάπτυξη ειδικών μορφών τουρισμού και αξιοποίηση εγκαταλελειμμένων οικισμών.

Τι επιτρέπεται στις περιοχές Natura

Το προτεινόμενο ΕΧΠ για τον Τουρισμό δίνει συγκεκριμένες κατευθύνσεις για περιοχές του Εθνικού Συστήματος Προστατευόμενων Περιοχών όπως την απαγόρευση ανάπτυξης νέων τουριστικών υποδομών στις περιοχές ελέγχου που υπάγονται στο δίκτυο Natura 2000, μέχρι τον καθορισμό σχεδίων διαχείρισης.

Εν τούτοις, όπως αναφέρεται στην υπό διαβούλευση ΣΜΠΕ, τουριστικές εγκαταστάσεις μπορούν να καταλάβουν μέρος τύπων οικοτόπων (εκτός των περιοχών προτεραιότητας), άρα και να μειώσουν την έκτασή τους.

Όπως σημειώνεται στη ΣΜΠΕ, το ΕΧΠ ακολουθείται και από άλλες ενέργειες, άδειες και εγκρίσεις προκειμένου να αδειοδοτηθούν έργα που περιλαμβάνονται σε αυτό. «Επομένως εύλογο είναι, όσον αφορά στα θέματα του Δικτύου Natura 2000 να θέτει γενικές κατευθύνσεις, όρους και περιορισμούς που σε συνδυασμό με το σύνολο των δεσμεύσεων που προκύπτουν από την ειδική νομοθεσία για τις περιοχές του Δικτύου Natura 2000 καθώς και την προβλεπόμενη λεπτομερέστερη ανάλυση που ακολουθεί για την αδειοδότηση ενός εκάστου έργου να εξασφαλίζουν πλήρως τη συνοχή και ακεραιότητα του Δικτύου», επισημαίνουν οι συντάκτες της μελέτης.