

## ΕΙΔΙΚΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΓΙΑ ΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟ

• **Διαβούλευση χωρίς τη δημοσιοποίηση της μελέτης πάνω στην οποία βασίσθηκε το Σχέδιο της ΚΥΑ για το Ειδικό πλαίσιο για τον Τουρισμό.**

### ■ Γενικά

Η Διοικούσα Επιτροπή του ΤΕΕ/ΤΚΜ ενέκρινε την εισήγηση Ομάδας Εργασίας που μελέτησε το σχέδιο ΚΥΑ που προετοίμασε το ΥΠΕΧΩΔΕ, με αντικείμενο το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό.

Για τη σύνταξη της εισήγησης που εργάστηκαν οι: **Αγγελίδης Γιάννης** πολεοδόμος -χωροτάκτης, **Σέμψη -Ραϊδου Ελένη** πολεοδόμος- χωροτάκτης, **Κηπουρού Μαίρη** αρχιτέκτων μηχανικός, πρόεδρος της Μ.Ε. Χωροταξίας, ως συντονίστρια.

### ■ Σκοπός του Ειδικού Πλαισίου

Σκοπός του Ειδικού Πλαισίου «είναι η παροχή κατευθύνσεων, κανόνων και κριτηρίων για τη χωρική διάρθρωση, οργάνωση και ανάπτυξη του τουρισμού στον ελληνικό χώρο και των αναγκαίων προς τούτο υποδομών καθώς και η διατύπωση ενός ρεαλιστικού προγράμματος δράσης για την επόμενη δεκαετία (2007 - 2022)».

### ■ Συνολική εκτίμηση

Συνοπτικά οι σημαντικότερες εκτιμήσεις από την ανάλυση του Πλαισίου έχουν ως εξής:

- Το σχέδιο Κ.Υ.Α. παρουσιάζει ορισμένες θετικές γενικού τύπου επισημάνσεις, αλλά δεν φαίνεται εάν και πόσο στηρίζεται, ούτε εάν υπηρετεί μια συγκροτημένη πολιτική Περιφερειακής Ανάπτυξης με σαφείς στόχους. Ειδικότερα δεν γίνεται διασύνδεση με αντίστοιχες αναφορές του ΕΣΠΑ 2007 - 2013 τόσο σε στρατηγικό, όσο και σε επιχειρησιακό επίπεδο αλλά ούτε και με το προσφάτως δημοσιοποιηθέν Σχέδιο για το Εθνικό Χωροταξικό. Πλέον αυτών, η μη δημοσιοποίηση κατά την διάρκεια της Διαβούλευσης από το ΥΠΕΧΩΔΕ της αντίστοιχης μελέτης επί της οποίας έχει βασισθεί, δεν επιτρέπει να εξετασθεί η βασιμότητα και οι συσχετισμοί των κατευθυντηρίων γραμμών του.

Στις περισσότερες ρυθμίσεις το Πλαίσιο προτάσσει δράσεις στην Αθήνα και στις ήδη αναπτυγμένες τουριστικά περιοχές, ενώ θα έπρεπε να επιλεγούν περιοχές που είναι επιθυμητή η ανάπτυξη του τουρισμού σε σχέση με τους διαθέσιμους πόρους τους και άλλα κριτήρια. Ειδικότερα, με βάση χωροταξικά, οικονομικά, κοινωνικά και περιβαλλοντικά κριτήρια θα έπρεπε να θεσπιστεί μία έντονα αναπτυξιακή πολιτική για τον τουρισμό κυρίως σε επιλεγμένες περιοχές σε όλη την επικράτεια, που δεν έχουν άλλους πόρους, ως πολιτική περιφερειακής ανάπτυξης, όρος ο οποίος δεν απαντάται στο κείμενο της ΚΥΑ. Η πολιτική αυτή θα έπρεπε να συνοδεύεται από συγκεκριμένα μέτρα και δράσεις.

- Εκτιμάται θετικά το ότι το Ειδικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό στοχεύει -έστω και ως γενική κατεύθυνση- στη διαμόρφωση συνθηκών για «την προώθηση της αειφόρου και ιόρροπης ανάπτυξης της χώρας, σύμφωνα με τις φυσικές, πολιτιστικές, οικονομικές και κοινωνικές ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής».

Όμως, η ως άνω αειφορική προσέγγιση του εγχειρήματος, απαιτείται (όπως δεν συμβαίνει) να εξειδικευτεί ικανοποιητικά περαιτέρω, και να υποστηρίζεται πάντα από τις εν συνεχεία κατευθύνσεις, **προκειμένου να διασφαλισθούν οι προϋποθέσεις αειφορίας σε κάθε επίπεδο δράσεων.**

- Χωρικά το Πλαίσιο αναφέρεται κύρια σε δράσεις σε γνωστές κορεσμένες τουριστικά περιοχές και το Π.Σ. Αθηνών, αγνοώντας περιοχές, οικισμούς και αστικά κέντρα της περιφέρειας με δυνατότητες και ανάγκες τουριστικής ανάπτυξης.

- Προτείνονται σε πολλές περιοχές μονοδιάστατες κατηγοριοποιήσεις των προς ανάπτυξη μορφών του τουρισμού, υπάρχουν στο κείμενο αρκετές ασάφειες, και μη ολοκληρωμένες περιγραφές μηχανισμών τουριστικής ανάπτυξης.

- Το σχέδιο Κ.Υ.Α. προσανατολίζεται κυρίως στην δημιουργία ενός πλαισίου επιχειρηματικής δράσης και την διευκόλυνση των επενδύσεων για συγκεκριμένες μορφές τουρισμού («υποδομές σταθερού παραθερισμού»), οι οποίες (χωρίς ολοκληρωμένο πλαίσιο ελέγχου) μπορεί να έχουν ανεξέλεγκτες επιπτώσεις στο περιβάλλον, να αποβούν υπέρμετρα ανταγωνιστικές άλλων μορφών οικιστικής ανάπτυξης, και να απορ-

ροφήσουν μέσω των αναπτυξιακών νόμων, σημαντικά ποσά από τα διατεθέντα για την ανάπτυξη.

- Στο Πλαίσιο δεν δίδονται κατευθύνσεις για την διάθεση των Δημοσίων Τουριστικών Ακινήτων, ούτε υπάρχουν αναφορές (υπέρ μιας περιφερειακής δομής και αποκέντρωσης) των Υπηρεσιών και των Φορέων του Δημοσίου που αποφασίζουν και κατευθύνουν την τουριστική πολιτική, κατανέμουν τις σχετικές πιστώσεις και διαχειρίζονται τα τουριστικά ακίνητα.

- Είναι θετική η αποδοχή ότι «Απαιτείται η προσαρμογή της πολεοδομικής νομοθεσίας κατά τρόπο που να υποστηρίζουν την εξυγίανση, οργάνωση και γενικότερα την ανάπλαση τουριστικών περιοχών και ιδιαίτερα των άτυπα διαμορφωμένων, με τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης τουριστικών περιοχών». Ιδιαίτερα στην περιοχή της Κεντρικής Μακεδονίας υπάρχει μεγάλος αριθμός άτυπα διαμορφωμένων τουριστικών περιοχών (Καλλικράτεια, Χαλκιδική, Πιέρια, Επανωμή, Θάσος) που θα επωφελούνταν. **Όμως για την επίτευξη του στόχου αυτού απαιτείται η εναρμόνιση των υποκειμένων επιπέδων σχεδιασμού και η θεσμοθέτηση κανονιστικών μέτρων.**

Στα θετικά στοιχεία του Πλαισίου προσμετρώνται:

- Αναγνωρίζονται πολλά από τα προβλήματα της τουριστικής δραστηριότητας στην χώρα.

- Το Ειδικό Πλαίσιο στοχεύει -ως κατεύθυνση- στη «διάχυση της ανάπτυξης του τουρισμού σε περισσότερες γεωγραφικές περιοχές με πολιτικές που θα ενθαρρύνουν ή θα αποθαρρύνουν τη συγκέντρωση των επενδύσεων στο τουρισμό», **που όμως θα πρέπει να υποστηρίζεται από τις εν συνεχεία πολιτικές και να συσχετίζεται με την αξιολόγηση της φέρουσας ικανότητας κάθε περιοχής.**

- Δίδονται κατευθύνσεις για τη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη ειδικών μορφών τουρισμού.

- Το γεγονός ότι απαιτείται «Τα δίκτυα ενέργειας και τηλεπικοινωνιών να υπογειοποιηθούν εντός των παραδοσιακών οικισμών και αρχαιολογικών χώρων και να μη διέρχονται, κατά το δυνατόν, από τις περιοχές του Δικτύου Φύση (NATURA) 2000 και τα προτεινόμενα τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλλους».

- Το ότι οι προβλεπόμενες «σύνθετες και ολοκληρωμένες τουριστικές υποδομές σταθερού παραθερισμού» μπορεί να περιλαμβάνουν πολιτιστικές δράσεις, υποδομές εξοικονόμησης ενέργειας και υδάτινων πόρων, αποκατάσταση και αξιοποίηση εγκαταλελειμμένων οικισμών κ.αλ.

- Το ότι επισημαίνεται πως «Είναι αναγκαία η εξασφάλιση ποσοτικής και ποιοτικής επάρκειας των υδατικών πόρων που προορίζονται για την ύδρευση των περιοχών με προτεραιότητα τουρισμού. Προς την κατεύθυνση αυτή, απαιτείται, κατά προτεραιότητα, η αποτελεσματικότερη διαχείριση των υδατικών πόρων, η διαφύλαξη των οικοσυστημάτων, η προστασία της φυτοκάλυψης για τον εμπλουτισμό των υδροφοριών, ο έλεγχος της ρύπανσης, η βελτίωση των δικτύων διανομής και η περιστολή της σπατάλης».

- Επισημαίνεται ότι για τους παραδοσιακούς οικισμούς απαιτείται «Δημιουργία μηχανισμού ελέγχου των χρήσεων γης και της έντασης της τουριστικής δραστηριότητας βάσει των εξής κριτηρίων: επιφάνεια δομημένου χώρου, συνολικός αριθμός τουρι-



Φωτογραφία: PinkFish CS



Φωτογραφία: PinkFish CS

στικών επιχειρήσεων με έδρα ή πραγματική λειτουργία στον οικισμό, αριθμός υφιστάμενων κλινών. Στόχος είναι η διαφύλαξη της αξίας του πόρου και η προστασία του παραδοσιακού χαρακτήρα». Σωστή κατεύθυνση που δεν υποστηρίζεται πλήρως από την ισχύουσα νομοθεσία.

**Ειδικότερα επιμέρους θέματα**

**1. Περιοχές κορεσμένες τουριστικά (περιοχές ανάσχεσης της τουριστικής ανάπτυξης)**

Ο τουριστικός-παραθεριστικός κορεσμός ορισμένων περιοχών της χώρας (π.χ. περιοχές Βόρειας Κρήτης, Ρόδου, Κέρκυρας, Μυκόνου, Σαντορίνης, 1ου ποδίου Χαλκιδικής, κ.α.) σε σχέση με την φέρουσα ικανότητα τους και τους διαθέσιμους πόρους και υποδομές, παρά την δυσκολία του ορισμού, είναι από καιρό εμφανής ακόμη και στον μη ειδικό.

Όμως όταν η φέρουσα ικανότητα μιας περιοχής και των υποδομών της ξεπεραστεί, προκαλείται υποβάθμιση του τουριστικού προϊόντος με αρνητικά αποτελέσματα κατ' αρχήν στο φυσικό, οικιστικό και πολιτιστικό περιβάλλον, στην ικανοποίηση των τουριστών-πελατών, και εν τέλει στην ίδια την τουριστική βιομηχανία.

Το θέμα της φέρουσας ικανότητας και του κορεσμού θα έπρεπε να αναλυθεί (στο ίδιο το Πλαίσιο ή σε ειδικότερες Υ.Α.) και να τεθούν τα κριτήρια που τον καθορίζουν. Είναι απαραίτητο τα κριτήρια να διαφοροποιούνται ανάλογα με τις περιοχές που εφαρμόζονται και τον τρόπο ανάπτυξης που επιλέγεται.

Η αντιμετώπιση της φέρουσας ικανότητας στα στενά πλαίσια των αναπτυγμένων ήδη περιοχών και η πολιτική να αναπτυχθούν και οι υπόλοιπες εναπομείνουσες περιοχές της ίδιας όμως τουριστικής ευρύτερης περιοχής, θα έπρεπε να επανεξεταστεί στο τοπικό επίπεδο και σε σχέση με τον φόρτο που θα επιφέρει η επι πλέον ανάπτυξη στην ήδη αναπτυγμένη περιοχή.

Σημειώνεται ότι στις κορεσμένες αυτές περιοχές, ήδη από καιρό, η μεγάλη πλειοψηφία των τουριστικών επενδύσεων, των τουριστικών επιχειρήσεων, και των απασχολούμενων, είναι εξωγενείς σε σχέση με τον συγκεκριμένο τόπο και τον πληθυσμό του, προερχόμενες από ένα εγχώριο αλλά και διεθνές κεφάλαιο, ένα μεταφερόμενο επιχειρηματικό και εργασιακό δυναμικό χωρίς ιδιαίτερους δεσμούς με τον συγκεκριμένο τόπο.

Η ανάσχεση με ήπια μέσα της σημερινής ευκολίας επένδυσης/επιχειρηματικής δράσης στις κορεσμένες περιοχές, θα ωθήσει τις «χωρίς δεσμούς με την συγκεκριμένη περιοχή» αυτές επιχειρήσεις να επενδύσουν και να δραστηριοποιηθούν αλλού.

Τα παραπάνω σημαίνουν ότι στις κορεσμένες περιοχές πρέπει να γίνονται ρυθμίσεις των παρακάτω τύπων:

α) να γίνονται δεκτές επενδύσεις μόνο αναβάθμισης και εκσυγχρονισμού των μονάδων και των παρεχομένων υπηρεσιών, και όχι επέκτασης τους ή ίδρυσης νέων. Δεκτές μπορεί να είναι και εγκαταστάσεις πολυτελείας μικρού μεγέθους.

β) να ενισχύονται και να εκσυγχρονίζονται οι υποδομές των περιοχών.

γ) να ενισχύονται και να αναβαθμίζονται οι υποστηρικτικές λειτουργίες πολιτισμού, υγείας, πρόνοιας, όπως

και οι προσπάθειες ανάπλασης των οικισμών αλλά και προστασίας των οικοσυστημάτων.

δ) να ενισχύονται οι προσπάθειες απόσυρσης παλαιών μονάδων ή κατεδάφισης ακατάλληλων οικοδομημάτων. Να προστατεύεται το περιβάλλον από ημιτελή κτίρια κάθε χρήσης,

ε) να υπάρχουν οικονομικής φύσεως αντικίνητρα υπό μορφή τοπικών ή ειδικών φόρων στις μονάδες και τους επαγγελματίες που, παρά τον κορεσμό, θέλουν να δραστηριοποιούνται στις περιοχές αυτές. Τα έσοδα τους πρέπει να χρησιμοποιούνται για την αναβάθμιση των ίδιων των περιοχών.

στ) για να εξασφαλισθούν τα παραπάνω, θα πρέπει να ελέγχεται πλήρως η οικιστική ανάπτυξη, οι χρήσεις και η δόμηση στους οικισμούς, και το καθεστώς της εκτός σχεδίου δόμησης στις γειτνιάζουσες με τον τουριστικό πόλο περιοχές.

Ενδεχομένως οι αναφερόμενες στο ειδικό πλαίσιο ως «τουριστικά ανεπτυγμένες περιοχές» να πρέπει να διακριθούν σε δύο υποομάδες με την μία εξ' αυτών να αντιστοιχεί στις κορεσμένες περιοχές (περιοχές ανάσχεσης της τουριστικής ανάπτυξης).

**2. Γήπεδα Γκολφ**

Είναι δυνατή η χωροθέτηση μικρού αριθμού μονάδων με την αυστηρή τήρηση των προϋποθέσεων της ΚΥΑ. Σημειώνεται ότι τα γήπεδα γκολφ προτείνονται και πάλι σε ήδη αναπτυγμένες τουριστικά περιοχές, χωρίς να διαφαίνεται η πρόθεση για χρησιμοποίησή τους ως εργαλείο για περιφερειακή ανάπτυξη.

**3. Θαλάσσιος τουρισμός**

Στα κέντρα θαλάσσιου τουρισμού θα πρέπει να περιληφθούν η Καβάλα – Θάσος και η Αλεξανδρούπολη με Σαμοθράκη,

**4. Ιαματικός τουρισμός**

Παραγωγίζεται πάλι η ανάγκη χρησιμοποίησης του ως μοχλού περιφερειακής ανάπτυξης αφού δίδεται προτεραιότητα ανάπτυξης εκεί που τα κέντρα διαθέτουν επαρκή ξενοδοχειακή υποδομή.

**5. Κατασκηνώσεις**

Δεν διαφαίνεται πολιτική για την χωροθέτησή τους και την βελτίωση των συνθηκών.

**6. Εγκαταλελειμμένοι οικισμοί**

Θα πρέπει να γίνει καταγραφή τους και διερεύνηση αν οι λόγοι εγκατάλειψης ισχύουν η επιτρέπουν την αναβίωση τους (πχ γεωλογικοί λόγοι). Η αύξηση μέχρι 40% της υφιστάμενης δομημένης επιφάνειας θα πρέπει να εξετάζεται σύμφωνα με τις τοπικές συνθήκες και ειδική μελέτη, ώστε να αποφευχθούν τα πολύ μεγάλα κτίσματα.

**Ειδικότερα θέματα της Βόρειας Ελλάδας**

Ειδικότερα για τις περιοχές της Βόρειας Ελλάδας παρατηρείται ότι για όλα τα είδη και τις υποδομές του τουρισμού, υπάρχουν αρκετά περιορισμένες αναφορές στις τουριστικές τους δυνατότητες όπως:

- Δεν περιλαμβάνονται περιοχές της Βόρειας Ελλάδας με δυνατότητες ανάπτυξης θερμαλισμού (Λαγκαδάς, Ν. Απολλωνία, Αγ.Παρασκευή, Θέρμη, κ.α.).

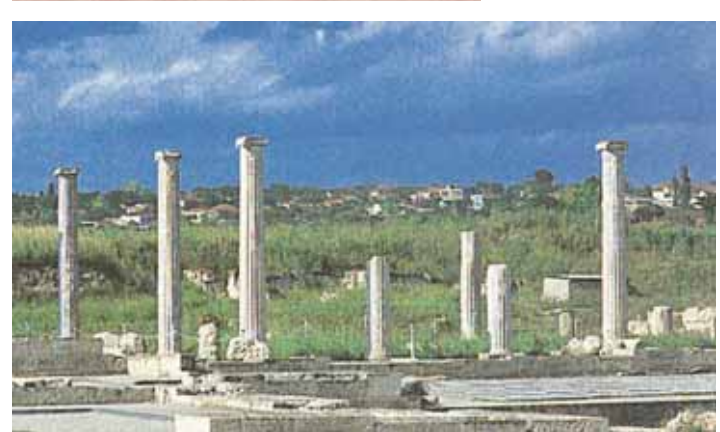
- Δεν περιλαμβάνονται ορεινές περιοχές (Β2) με περιθώρια ανάπτυξης εναλλακτικών μορφών τουρι-

σμού όπως η οροσειρά της Ροδόπης, περιοχή Νέστου, περιοχή Δράμας (Φαλακρό όρος), περιοχή Πιερίων, καθώς και των χιονοδρομικών κέντρων του Καϊμακτσαλάν, Φαλακρού και Ελατοχωρίου Πιερίας (Β3)

- Παραγωγίζονται δυνατότητες ανάπτυξης μορφών διασυνοριακού τουρισμού τόσο με τις εντός Ε.Ε. συνορεύουσες χώρες, όσο και εκτός αυτής, οι οποίες μόνο στην Βόρεια Ελλάδα μπορούν να αναπτυχθούν (και ήδη αναπτύσσονται).

- Δεν επισημάνεται επίσης στο κεφάλαιο (Α3) Οδικό δίκτυο, η αναγκαιότητα ανάπτυξης οδικών υποδομών διασυνοριακής σύνδεσης όπως και η αναγκαιότητα ανάπτυξης των διευρωπαϊκών δικτύων που καταλήγουν στην Βόρεια Ελλάδα και είναι κρίσιμης σημασίας για τον τουρισμό της

- Η Μητροπολιτική περιοχή της Θεσσαλονίκης αναφέρεται μιν, πρέπει όμως (όπως και αυτή των Αθηνών) να αντιμετωπιστεί με ιδιαίτερο βάρος στην πολιτική ανάπτυξης του αστικού, πολιτιστικού και αθλητικού



- **Απαιτείται προσαρμογή της πολεοδομικής νομοθεσίας για την εξυγίανση και ανάπλαση των άτυπα διαμορφωμένων τουριστικών περιοχών.**

- **Να εισαχθούν μέτρα ανάσχεσης της επιχειρηματικής δράσης στις κορεσμένες τουριστικές περιοχές. Προτείνονται οικονομικά αντικίνητρα που θα χρηματοδοτούν τη βελτίωση της τοπικής οικονομίας.**

- **Υποτιμημένες οι τουριστικές δυνατότητες της Βόρειας Ελλάδας. Αγνοούνται τα χιονοδρομικά κέντρα της παρά τη μεγάλη σημασία που έχει ο χειμερινός τουρισμός για όλο το βορειοελλαδικό τόξο.**



## ΕΙΔΙΚΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΓΙΑ ΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟ



τουρισμού. Στις προτάσεις θα πρέπει να περιληφθούν όχι μόνο το θαλάσσιο μέτωπο αλλά και σχέδια όπως η ενοποίηση των Αρχαιολογικών χώρων που έχει εγκριθεί με το Ρυθμιστικό Σχέδιο, όπως και άλλα προγράμματα αναπλάσεων. Στην κατηγορία αυτή του αστικού τουρισμού (αρ.6) θα πρέπει να συμπεριληφθούν και η Βέροια, Νάουσα, Έδεσσα, και άλλες πόλεις της Βόρειας Ελλάδας.

### ■ Τουρισμός, παραθερισμός και οι νέου τύπου οργανωμένες τουριστικές-παραθεριστικές κατοικίες

Η παλαιότερα χρησιμοποιούμενη ευρέως διάκριση ανάμεσα σε «τουρισμό» και «παραθεριστική δραστηριότητα», φαίνεται να καταλήγει σε μια πρόταση επιχειρηματικής ταυτοποίησης των δύο μορφών και την προσφορά του προϊόντος σε ένα διεθνές κοινό. Με τον τρόπο που προτείνεται η παραθεριστική κατοικία «σταθερού προορισμού» διευκολύνει την είσοδο των μεγάλων διεθνών εταιρειών στην κυριότητα και νομή της ελληνικής γης και ενισχύει την κτηματομεσιτική και εργολαβική δραστηριότητα. Οδηγεί στη στέρση ενός τμήματος της «αγοράς» από τους ντόπιους πληθυσμούς. Προωθεί μεγάλες συγκεντρώσεις παραθεριστικής κατοικίας εκτός σχεδίου, χωρίς πολεοδομική μελέτη και διαδικασία πολεοδόμησης και με ευνοϊκότερους όρους ως ξενοδοχειακό κατάλυμα. Επιπλέον είναι πιθανόν ότι τελικά θα καταλήξει να επιδοτείται η κατοικία αυτή που αποτελεί μη παραγωγική επένδυση με κίνητρα του αναπτυξιακού νόμου που αφορούν τις παραγωγικές επενδύσεις. Με την πολιτική αυτή παραχωρούνται εφάπαξ σημαντικοί πόροι αντί της εξασφάλισης διαρκούς πώλησης υπηρεσιών και άυλων αξιών. Τέλος είναι πιθανή η προσφορά στην αγορά των μεγάλων ιδιοκτησιών του δημοσίου (Υπ. Γεωργίας), Τοπικής Αυτοδιοίκησης και Εκκλησίας ή μονών.

Αν θεωρηθεί αναπόφευκτο να προχωρήσουμε ως χώρα προς την κατεύθυνση αυτή, είναι επιβεβλημένο το φαινόμενο να μην πάρει ανεξέλεγκτες διαστάσεις και να μείνει υπό έλεγχο. Το κυρίως ζητούμενο είναι να μην ξεπεραστούν οι όποιες αντοχές των περιοχών υποδοχής, και να μην λειτουργήσει ο μηχανισμός ανταγωνιστικά της εγχώριας κτηματαγοράς.

Ως πιθανές δικλείδες ελέγχου προτείνονται μέτρα χωροταξικής και οικονομικής φύσης, όπως:

- Να περιοριστούν τα ανώτατα όρια αριθμού παραθεριστικών κατοικιών ανά τουριστική μονάδα, ανά περιοχή (ανά ΟΤΑ;). Ανώτατα όρια αρτιότητας γηπέδου και συντελεστών δόμησης.

- Οι περιοχές όπου θα μπορούσε να εφαρμοστεί με μέτρο ο μηχανισμός να καθοριστούν σε προβλη-



ματικές περιοχές που στερούνται άλλης δυνατότητας ανάπτυξης και με εθνικά και χωροταξικά κριτήρια. Αποφυγή χωροθέτησης σε αναπτυγμένες, αναπτυσσόμενες τουριστικά και μητροπολιτικές περιοχές για αποφυγή προβλημάτων ανταγωνισμού. Απαγόρευση χωροθέτησης σε προστατευόμενες περιοχές, δάση και δασικές εκτάσεις, περιοχές NATURA, αγροτική γη υψηλής παραγωγικότητας για περιβαλλοντικούς όρους.

- Να καθοριστούν οι απαραίτητες δεσμεύσεις στην κυριότητα της γης εφόσον πρόκειται για ξένους υπηκόους, όπως χρονικό όριο νομής και χρήσης της γης.

- Γενικές και Ειδικές Προδιαγραφές για την δόμηση παραθεριστικών κατοικιών σε τουριστικές μονάδες που να εξασφαλίζουν ένα επίπεδο ποιότητας. Ελάχιστες προσφερόμενες εξυπηρετήσεις από την κεντρική τουριστική μονάδα. Ειδικότερες προδιαγραφές για χαμηλή δόμηση και φύτευση μεγάλου τμήματος του οικοπέδου.

- Συγκεκριμένες υποχρεώσεις των επιχειρηματιών-κατασκευαστών για πλήρη κάλυψη αναγκών σε τεχνικές υποδομές και κοινωνικές εξυπηρετήσεις (όπως προβλέπεται στις περιοχές ΠΕΡΠΟ) .

- Ειδικότερα οι κατασκευαστές θα πρέπει να εξασφαλίζουν τις απαιτούμενες ποσότητες νερού και να επωμίζονται τις δαπάνες κατασκευής και συντήρησης των αναγκαίων έργων ύδρευσης-αποχέτευσης, συνάπτοντας συμβάσεις με τοπικούς ή εξειδικευμένους φορείς. Εφ' όπαξ εισφορές επιχειρηματιών-κατασκευαστών και αγοραστών χρηστών κατά την έγκριση, όπως και ετήσιες εισφορές συντήρησης προς τις τοπικές αρχές για να αντιμετωπίσουν τις δαπάνες των λοιπών εκτός γηπέδου ανέγερσης της μονάδας, υποδομών.

Για να εξασφαλισθούν τα ανωτέρω, δεν θα πρέπει να είναι δυνατή η έγκριση της μονάδας με τις διατάξεις για τη δόμηση τουριστικών εγκαταστάσεων, μόνο με μια απλή οικοδομική άδεια και την σχετική περιβαλλοντική διαδικασία. Εάν η μονάδα περιλαμβάνει κατοικίες πάνω από έναν ορισμένο μέγεθος θα πρέπει να καταρτισθεί φάκελος με πολεοδομικές προδιαγραφές ανάλογος με την διαδικασία ΠΕΡΠΟ. Είναι ευνόμοτο ότι δεν πρέπει να επιδοτούνται, με βάση τις διατάξεις του Αναπτυξιακού Νόμου, κατοικίες που πρόκειται να πουληθούν.

### ■ Σχέσεις με ΓΠΣ - ΣΧΟΟΑΠ

Απαιτείται εξειδίκευση των προδιαγραφών των ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ προκειμένου να εφαρμοσθούν οι κατευθύνσεις του Πλαισίου.

Απαιτούνται επιμέρους τομεακές μελέτες για ευρύτερες προγραμματικές ενότητες όπως ολόκληρο νησί ή σύνολα Δήμων.



### ■ Τουριστικά ακίνητα

Το δημόσιο κατέχει σημαντικό αριθμό τουριστικών ακινήτων, είτε μονάδων, είτε ιδιοκτησιών του πρώην ΕΟΤ που διαχειρίζεται η ΕΤΑ ΑΕ. Πολλά από τα ακίνητα αυτά βρίσκονται σε θέσεις εξαιρετικού τουριστικού αλλά και οικιστικού πλέον ενδιαφέροντος, ενώ άλλα περιλαμβάνουν κτίσματα σημαντικής αρχιτεκτονικής αξίας που ανήκουν στην σύγχρονη πολιτιστική μας κληρονομιά. Η διαχείριση μεγάλου μέρους των ακινήτων αυτών έχει εγκαταλειφθεί εδώ και καιρό, τα κτίσματα καταρρέουν ή κατεδαφίζονται, ενώ πολλά εξ αυτών είναι εγκαταλελειμμένα από δεκαετίες.

Στο Ειδικό Πλαίσιο δεν υπάρχουν αναφορές ούτε κατευθύνσεις για τους σκοπούς για τους οποίους πρέπει να διατεθούν τα ακίνητα και οι ιδιοκτησίες αυτές. Πρέπει να προστεθούν οι κατάλληλες επισήμονες όπως ότι:

«Τα δημόσια κτήματα τουριστικού ενδιαφέροντος θα πρέπει να αξιοποιηθούν προς την κατεύθυνση της αναβάθμισης του τουρισμού, αλλά και της εξυπηρέτησης των αναγκών των τοπικών πληθυσμών σε τεχνικές και κοινωνικές υποδομές».

«Τα τουριστικά κτίσματα σημαντικής αρχιτεκτονικής αξίας συντηρούνται, ανακαινίζονται και προστατεύονται στα πλαίσια της προστασίας της αρχιτεκτονικής μας κληρονομιάς».

### ■ Ειδικές Μορφές Τουρισμού - Χειμερινός Τουρισμός

Το Πλαίσιο δεν προδιαγράφει σημαντικά μέτρα για τον χειμερινό τουρισμό (αθλητικό ή μη). Γενικά δεν προβλέπεται η ανάπτυξη νέων χιονοδρομικών κέντρων, όμως απαιτείται ο εκσυγχρονισμός των υφιστάμενων εγκαταστάσεων.

Αναφέρονται στο Πλαίσιο οι περιοχές εγκαταστάσεων των υφιστάμενων χιονοδρομικών κέντρων Χελμού, Παρνασσού Τυμφρηστού και Βερμίου καθώς και των οικισμών που τα περιβάλλουν, ενώ τα χιονοδρομικά κέντρα της Βόρειας Ελλάδας αγνοούνται.

Ειδικά όμως για την Βόρεια Ελλάδα το είδος αυτό του τουρισμού έχει ιδιαίτερη σημασία καθώς α) είναι η βασική μορφή τουρισμού που εξασκείται την περίοδο του χειμώνα και β) υπάρχει έντονος ανταγωνισμός με άλλα κέντρα χειμερινού τουρισμού σε γειτονικές χώρες. Είναι λοιπόν σημαντικό να περιγραφούν στο Πλαίσιο οι προϋποθέσεις/κατευθύνσεις που αφορούν την ανάπτυξη του χειμερινού τουρισμού έτσι ώστε να είναι ανταγωνιστικός στην ευρύτερη περιοχή των Βαλκανικών χωρών

Οι εισηγητές προτείνουν σειρά δράσεων που αφορούν: βελτίωση προϊόντος- υπηρεσιών (χιονοδρομικών κέντρων), προσέλαση, επιμόρφωση ανθρώπινου δυναμικού, κόστος (χρηματοδότηση προγραμμάτων), επικοινωνιακή πολιτική.