



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ & ΑΣΤΙΚΟΥ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ
Δ/ΝΣΗ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ
Τμήμα Β' - Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων

Ταχ. Δ/ση : Αμαλιάδος 17
11523 Αθήνα

Πληροφορίες: Π. Βρεττού

Τηλ. : 213 1515 312

e-mail : p.vrettou@prv.ypeka.gr

ΕΞ. ΕΠΕΙΓΟΝ - ΠΡΟΘΕΣΜΙΑ

Προς:
ΥΠΕΝ / Γραφείο Νομικών και
Κοινοβουλευτικών Θεμάτων
(επί της 2762/31.07.2025 Αναφοράς
Βουλής)

Θέμα: **Απάντηση του Τμήματος Β/ΔΧΩΡΣ στην με αριθμ. πρωτ. 2762/31.07.2025 αναφορά της Βουλής των Ελλήνων με θέμα: «Ζητήματα λειτουργίας και ανάπτυξης της ξενοδοχειακής δραστηριότητας στο Ν. Τρικάλων, θέτει η Ένωση Ξενοδόχων Τρικάλων»**

Σχετ.:

- α. Η με Αριθμ. Πρωτ. 2762/31.07.2025 2025 αναφορά της κ. Κοντοτόλη Μαρίας, βουλευτή του ΣΥΡΙΖΑ-ΠΣ, με θέμα: «Ζητήματα λειτουργίας και ανάπτυξης της ξενοδοχειακής δραστηριότητας στο Ν. Τρικάλων, θέτει η Ένωση Ξενοδόχων Τρικάλων» (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΧΩΡΣ/85719/ /1169/31.07.2025).
- β. Το σχέδιο Κ.Υ.Α. της πρότασης του νέου Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τον τουρισμό και η οικεία Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων που έχουν αναρτηθεί προς διαβούλευση σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην ακόλουθη διαδικτυακή θέση: <https://ypen.gov.gr/diavoulefsi-tourismo-perivallontikon-epiptoseon/>

Αναφορικά με την α' σχετική Ερώτηση της Βουλής σας γνωρίζουμε καταρχήν ότι, σύμφωνα με το π.δ. 132/2017 (Α' 160) «Οργανισμός Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Υ.Π.ΕΝ)», άρθρο 34, παρ. 3 β) όπως ισχύει, στο Τμήμα Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων της Διεύθυνσης Χωροταξικού Σχεδιασμού ανήκει, μεταξύ άλλων, και η ευθύνη κατάρτισης, έγκρισης, παρακολούθησης και αξιολόγησης των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων, σε συνεργασία με τα κατά περίπτωση αρμόδια Υπουργεία.

Για τα θέματα που τίθενται στην α' σχετική και περιοριζόμενοι στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων μας, σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα ειδικότερα, ως προς τον χωροταξικό σχεδιασμό του τουρισμού:

Πρωθείται επί του παρόντος από την Υπηρεσία μας η κατάρτιση και έγκριση του νέου Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τον τουρισμό (Ε.Χ.Π. Τουρισμού), σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 5 του ν. 4447/2016 (Α' 241) όπως ισχύει κατόπιν σχετικής συνεργασίας με το Υπουργείο Τουρισμού.

Σκοπός του νέου Ε.Χ.Π. Τουρισμού είναι ο προσδιορισμός των μακροπρόθεσμων και μεσοπρόθεσμων στόχων και στρατηγικών κατευθύνσεων σε εθνικό επίπεδο για τη χωρική διάρθρωση του τουρισμού, με όρους οικονομικής, περιβαλλοντικής και κοινωνικής βιωσιμότητας και αειφορίας. Το νέο Ε.Χ.Π. Τουρισμού στοχεύει, μέσω χωρικών εργαλείων:

α) Στη στήριξη της ανοδικής δυναμικής του Ελληνικού τουρισμού και την παγίωση της χώρας ως ανταγωνιστικού παγκόσμιου προορισμού, με την προσφορά κατάλληλης γης και χωροθετικών όρων που θα διευκολύνουν τις τουριστικές επενδύσεις.

β) Στην υποστήριξη θεματικών μορφών τουρισμού παράλληλα με τον τουρισμό ήλιου-θάλασσας, την προώθηση σύγχρονων τουριστικών προϊόντων, καταλυμάτων (νέων και υφιστάμενων) και ειδικών τουριστικών υποδομών υψηλής ποιότητας, και την ισορροπία μεταξύ κλασικών και αναδυόμενων τουριστικών μοντέλων (όπως ιδίως ο τουρισμός διαμοιρασμού και η τουριστική κατοικία).

γ) Στις διασυνδέσεις μεταξύ διαφορετικών μορφών τουρισμού με βάση την έννοια της σύνθετης τουριστικής εμπειρίας και της πολλαπλότητας των τουριστικών πόρων (φυσικών, πολιτιστικών κλπ.), και μεταξύ του τουρισμού και άλλων οικονομικών κλάδων οι οποίοι μπορούν να διασυνδεθούν στην αλυσίδα αξίας του τουριστικού προϊόντος.

δ) Στην μείωση των δια- και ενδοπεριφερειακών ανισοτήτων τουριστικής ανάπτυξης και την επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου, με εκμετάλλευση λανθανόντων συγκριτικών πλεονεκτημάτων διαφόρων περιοχών.

ε) Στη χωρική οργάνωση του τουρισμού με άξονες την ενίσχυση των οργανωμένων μορφών χωροθέτησης, την καινοτομία στο τουριστικό προϊόν, τη διεύρυνση της τουριστικής περιόδου, την ολοκληρωμένη διαχείριση των προορισμών, την αντιμετώπιση φαινομένων υπερτουρισμού αξιοποιώντας με κατάλληλο τρόπο την ιδιαιτερότητα της ανομοιογένειας του Εθνικού χώρου.

στ) Στην απλούστευση των διαδικασιών χωροθέτησης και το συντονισμό όλων των βαθμίδων σχεδιασμού που επηρεάζουν τον τουρισμό.

ζ) Στην προσαρμογή του τουρισμού στην Κλιματική Αλλαγή.

η) Στην προώθηση υποδομών γενικού οικονομικού ενδιαφέροντος αναγκαίων για την τουριστική ανάπτυξη, συμπεριλαμβανόμενων των μεταφορών, των περιβαλλοντικών υποδομών, και των ψηφιακών υποδομών.

Οι σχετικές μελέτες, ήτοι η υποστηρικτική μελέτη και η οικεία Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.), έχουν ολοκληρωθεί και στις 03.07.2024 τέθηκαν σε διαβούλευση με τις δημόσιες αρχές και το ενδιαφερόμενο κοινό το σχέδιο Κ.Υ.Α. της πρότασης του νέου Ε.Χ.Π. Τουρισμού και η Σ.Μ.Π.Ε. (βλ. β' σχετ. ανάρτηση προς διαβούλευση), σύμφωνα με τα ειδικότερα προβλεπόμενα στην κείμενη νομοθεσία [βλ. ν. 4447/2016 (Α' 241) και ΚΥΑ ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/2006 (Β' 1225)].

Η πρόταση του νέου Ε.Χ.Π. Τουρισμού περιλαμβάνει ρυθμίσεις και κατευθύνσεις χωρικής οργάνωσης ανά κατηγορία περιοχών και κατηγορία χώρου, καθώς και κατευθύνσεις χωρικής οργάνωσης των ειδικών μορφών τουρισμού. Η κατηγοριοποίηση του εθνικού χώρου πραγματοποιείται στη βάση τριών κριτηρίων: (α) της έντασης του τουριστικού φαινομένου με γνώμονα το βασικό δείκτη «κλίνες» τουριστικών καταλυμάτων, (β) των ειδικών γεωγραφικών χαρακτηριστικών και των ειδικών συνθηκών που εμφανίζουν ορισμένες περιοχές και (γ) της αναγκαιότητας ανάπτυξης ειδικών μορφών τουρισμού.

Οι κατηγορίες περιοχών άσκησης τουριστικής πολιτικής συναρτήσει του βαθμού χωρικής διάρθρωσης των κλινών των τουριστικών καταλυμάτων οι οποίες προτείνονται από το νέο Ε.Χ.Π. Τουρισμού είναι οι ακόλουθες:

Διαβάθμιση έντασης τουριστικής ανάπτυξης ΔΕ	Κατηγορία περιοχών του νέου Ε.Χ.Π. Τουρισμού
Υπεραναπτυγμένες	(Α) Περιοχές ελέγχου
Αναπτυγμένες	(Β) Αναπτυγμένες περιοχές
Αναπτυσσόμενες	(Γ) Αναπτυσσόμενες περιοχές
Αδύναμες	(Δ) Περιοχές με δυνατότητες ανάπτυξης
Υπανάπτυκτες	(Ε) Μη αναπτυγμένες περιοχές

Στο άρθρο 5 του σχεδίου Κ.Υ.Α. προτείνονται κατευθύνσεις και ρυθμίσεις χωρικής οργάνωσης για όλες τις ανωτέρω αναφερόμενες κατηγορίες περιοχών.

Σε ό,τι αφορά την κατάταξη της ΔΕ Τρικάλων, προτείνεται προς υπαγωγή στις κατηγορίες (Γ) Αναπτυσσόμενες περιοχές, (Δ) Περιοχές με δυνατότητες ανάπτυξης, (Ε) μη αναπτυσσόμενες περιοχές, για τις οποίες προτείνονται οι ακόλουθες κατευθύνσεις και ρυθμίσεις:

(Γ) Αναπτυσσόμενες περιοχές (Δ.Ε. ΚΑΛΑΜΠΑΚΑΣ)

Κατευθύνσεις:

1. Παροχή κινήτρων για εκσυγχρονισμό υφιστάμενων τουριστικών καταλυμάτων (κύριων ή/και μη κύριων) με αναβάθμιση αυτών (3 ή 4 ή 5 αστέρων/κλειδιών), συμπληρώσεις στα κύρια τουριστικά καταλύματα με εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής, δυνατότητα συνδυαστικής λειτουργίας με ειδικές μορφές τουρισμού και εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής.
2. Παροχή κινήτρων για την ανάπτυξη ειδικών μορφών τουρισμού και ειδικών τουριστικών υποδομών.
3. Παροχή κινήτρων για τη μετατροπή παραδοσιακών ή διατηρητέων κτιρίων σε ξενοδοχειακές μονάδες.
4. Αναβάθμιση και μετατροπή υφιστάμενων ξενοδοχειακών καταλυμάτων σε ΟΜΑΤ.
5. Αξιοποίηση εγκαταλελειμμένων οικισμών που παρουσιάζουν αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον, με τη μετατροπή κτιρίων σε καταλύματα ή και με νέες μεγαλύτερου μεγέθους επενδύσεις με κίνητρα είτε προς τους σημερινούς ιδιοκτήτες είτε προς ενδιαφερόμενους επενδυτές.
6. Προσδιορισμός και υποστήριξη "δικτύων τουριστικών προορισμών".
7. Κάλυψη κατά προτεραιότητα των Δημοτικών Ενοτήτων αυτής της κατηγορίας με σχέδια του πρώτου επιπέδου του πολεοδομικού σχεδιασμού.
8. Εκπόνηση Σχεδίων Διαχείρισης Τουριστικών Προορισμών.
9. Μέχρι τον καθορισμό χρήσεων γης από εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου, στις εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές (παρ. 1, άρθρο 32 του ν.4759/2020), περιορισμός της δημιουργίας νέων εγκαταστάσεων/χρήσεων μη συμβατών με την τουριστική δραστηριότητα (ιδίως βιομηχανικές/βιοτεχνικές εγκαταστάσεις, εγκαταστάσεις χονδρικού εμπορίου, κτίρια και γήπεδα αποθήκευσης, κτηνοτροφικές εγκαταστάσεις).
10. Θέσπιση δυνατότητας χαρακτηρισμού, τμημάτων των περιοχών της παρούσας κατηγορίας ως Περιοχών Ενεργητικής Παρέμβασης και Ανάπλασης με προσδιορισμό μέτρων για την αναβάθμιση ή και την ανάπτυξη του προσφερόμενου τουριστικού προϊόντος.
11. Εκπόνηση και εφαρμογή Σχεδίων Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας (ΣΒΑΚ).
12. Ενίσχυση των υποδομών που υποστηρίζουν την οργάνωση των προορισμών (μεταφορικών, ψηφιακών, λοιπών τεχνικών, περιβαλλοντικών, υγείας).
13. Θέσπιση ειδικού τέλους υπέρ του Πράσινου Ταμείου, επί των δραστηριοτήτων του τουρισμού που αναπτύσσονται στις περιοχές Γ, με σκοπό να χρησιμοποιείται για την χρηματοδότηση αναπλάσεων και υποδομών που υποστηρίζουν τον τουρισμό.

Ρυθμίσεις:

Επιτρεπόμενη κατασκευή νέων καταλυμάτων σε κατηγορίες 3, 4 και 5 αστέρων. Υιοθέτηση της ρύθμισης αυτής και στην περίπτωση επέκτασης υφιστάμενου καταλύματος.

(Δ) Περιοχές με δυνατότητες ανάπτυξης (ΔΕ. ΤΡΙΚΑΙΩΝ, Δ.Ε. ΠΥΛΗΣ, Δ.Ε. ΑΙΘΗΚΩΝ, Δ.Ε. ΠΙΑΛΕΙΩΝ)

Κατευθύνσεις:

1. Παροχή κινήτρων για εκσυγχρονισμό υφιστάμενων τουριστικών καταλυμάτων (κύριων ή/και μη κύριων) με αναβάθμιση αυτών (3 ή 4 ή 5 αστέρων/κλειδιών), συμπληρώσεις στα κύρια τουριστικά καταλύματα με εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής, δυνατότητα συνδυαστικής λειτουργίας με ειδικές μορφές τουρισμού και εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής.
2. Παροχή κινήτρων για την ανάπτυξη ειδικών μορφών τουρισμού και ειδικών τουριστικών υποδομών

3. Παροχή κινήτρων για τη μετατροπή παραδοσιακών ή διατηρητέων κτιρίων σε ξενοδοχειακές μονάδες
4. Αξιοποίηση εγκαταλελειμμένων οικισμών που παρουσιάζουν αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον, με τη μετατροπή κτιρίων σε καταλύματα ή και με νέες μεγαλύτερου μεγέθους επενδύσεις με κίνητρα είτε προς τους σημερινούς ιδιοκτήτες είτε προς ενδιαφερόμενους επενδυτές.
5. Προσδιορισμός και υποστήριξη «δικτύων τουριστικών προορισμών», με έμφαση σε δίκτυα που περιλαμβάνουν και προορισμούς των περιοχών Β ή Γ.

Ρυθμίσεις:

Επιτρεπόμενη κατασκευή νέων καταλυμάτων σε κατηγορίες 3, 4 και 5 αστερών. Υιοθέτηση της ρύθμισης αυτής και στην περίπτωση επέκτασης υφιστάμενου καταλύματος.

(Ε) Μη αναπτυγμένες περιοχές (ΛΟΙΠΕΣ Δ.Ε)

Κατευθύνσεις:

1. Παροχή κινήτρων για την ανάπτυξη ειδικών μορφών τουρισμού και εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής.
2. Παροχή κινήτρων για τη μετατροπή παραδοσιακών ή διατηρητέων κτιρίων σε ξενοδοχειακές μονάδες.
3. Αξιοποίηση εγκαταλελειμμένων οικισμών που παρουσιάζουν αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον, με τη μετατροπή κτιρίων σε καταλύματα ή και με νέες μεγαλύτερου μεγέθους επενδύσεις με κίνητρα είτε προς τους σημερινούς ιδιοκτήτες είτε προς ενδιαφερόμενους επενδυτές.
4. Παροχή κινήτρων από τα εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου στο πλαίσιο της παρ. 2 του άρθρου 32 και των άρθρων 34 έως 38 του ν. 4759/2020 (όπως ευνοϊκότεροι όροι δόμησης, μείωση των απαιτούμενων κριτηρίων του άρθρου 38, κ.λπ.).

Περαιτέρω στο άρθρο 7 του υπό διαβούλευση σχεδίου Κ.Υ.Α., το οποίο αφορά σε κατευθύνσεις χωρικής οργάνωσης των ειδικών μορφών τουρισμού, αναφορικά με την αξιοποίηση των φυσικών και πολιτιστικών πόρων του Ν. Τρικάλων, προτείνονται οι ακόλουθες κατευθύνσεις:

(Α.1) Γεωτουρισμός

(όπως προσδιορίζεται στην παρ. 7 του άρθρου 4 του ν. 4582/2018).

α. Ανάδειξη, προβολή και δραστηριότητες επισκεψιμότητας των γεωτόπων της χώρας (ηφαίστεια, σπήλαια, φαράγγια, απολιθωματοφόρες θέσεις, μεγάλα γεωλογικά ρήγματα, αρχαία ή ανενεργά μεταλλεία και λατομεία, γεωμορφές και τοπία που δημιουργήσε στην διάρκεια των γεωλογικών αιώνων η φύση) και δραστηριότητες για την ένταξή τους σε τουριστικά δίκτυα (θεματικά ή μη) ανάλογα με τα ιδιαίτερα (γενικά ή ειδικά) χαρακτηριστικά που συγκεντρώνουν.

β. Εξασφάλιση της προσβασιμότητας τους και διαχείριση ροών επισκεπτών με σεβασμό στην αντοχή του εκάστοτε οικοσυστήματος.

γ. Ένταξη τους σε τουριστικά δίκτυα (θεματικά ή μη) ανάλογα με τα ιδιαίτερα (γενικά ή ειδικά) χαρακτηριστικά που συγκεντρώνουν.

(Β.3) Χιονοδρομικός τουρισμός

α. Βελτίωση της προσβασιμότητας στα υφιστάμενα χιονοδρομικά κέντρα

β. Για τη δημιουργία νέων χιονοδρομικών κέντρων πρέπει να λαμβάνονται υπόψη οι αναμενόμενες επιπτώσεις από την Κλιματική Αλλαγή, και οι δυνατότητες χρήσης καινοτομικών τεχνολογιών για την αντιμετώπισή τους.

γ. Διεύρυνση της εποχικότητας της λειτουργίας των χιονοδρομικών κέντρων με ειδικά κίνητρα για την ανάπτυξη αθλητικών ορεινών δραστηριοτήτων και ειδικών αθλητικών δραστηριοτήτων.

(Ζ.2) Ιαματικός-θερμαλιστικός τουρισμός

α. Κέντρα ιαματικού τουρισμού-θερμαλισμού επιτρέπονται σε περιοχές οι οποίες διαθέτουν αναγνωρισμένους ιαματικούς φυσικούς πόρους, σύμφωνα με το κεφ. Β του ν. 3948/2006 και το Μητρώο των Αναγνωρισμένων Ιαματικών Φυσικών Πόρων του Υπουργείου Τουρισμού.

β. Προώθηση του καθορισμού ζωνών προστασίας των ιαματικών φυσικών πόρων και μέτρων προστασίας για κάθε ζώνη, όπως οι περιορισμοί στις χρήσεις γης εντός της έκτασης κάθε ζώνης προστασίας, σύμφωνα με το άρθρο 8 του ν.3948/2006, με δυνατότητα καθορισμού τους και μέσω Τοπικών και Ειδικών Χωρικών Σχεδίων.

Μετά το πέρας της διαβούλευσης του σχεδίου Κ.Υ.Α. και την αξιολόγηση/στάθμιση των απόψεων/γνωμοδοτήσεων που διατυπώθηκαν, η πρόταση του νέου Ε.Χ.Π. Τουρισμού, όπως θα έχει διαμορφωθεί, θα διαβιβασθεί στο Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας, προκειμένου για τη διατύπωση γνώμης, σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στο άρθρο 5 του ν. 4447/2016. Το σύνολο των ως άνω γνωμοδοτήσεων θα ληφθούν υπόψη κατά την τελική διαδικασία έγκρισης του νέου Ε.Χ.Π. Τουρισμού.

Παραμένουμε στη διάθεσή σας για οποιαδήποτε σχετική πληροφορία ή διευκρίνιση.

Ε.Δ.

1. Χρον. Αρχείο
2. ΔΧΩΡΣ
3. Τμήμα Β'

**Η Προϊσταμένη της Δ/νσης
Χωροταξικού Σχεδιασμού
α/α**

Ε. ΧΟΛΕΒΑ