Δύο νέοι μεταρρυθμιστικοί νόμοι που αφορούν τους πολεοδομικούς και χωροταξικούς κανόνες, αλλά και το νέο Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό.

Του **Μιχάλη Μαυρολέων** M.Sc

Αρχιτέκτονα ΕΜΠ, | M. Science at CMU, USA

Μέλος του AmCham | Real Estate Committee

Η Κυβέρνηση παρουσίασε το τελευταίο διάστημα δύο νέες μεταρρυθμίσεις, για την χωρική οργάνωση της τουριστικής ανάπτυξης στην Ελλάδα, με το νέο Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό (ΕΧΠ-Τ) αλλά και τον νέο Κώδικα Χωροταξίας – Πολεοδομίας.

Και οι δύο μεταρρυθμίσεις αποτελούν τις σημαντικότερες θεσμικές παρεμβάσεις των τελευταίων ετών στον χωρικό και πολεοδομικό σχεδιασμό της χώρας. Οι δύο μεταρρυθμίσεις επιχειρούν να αντιμετωπίσουν χρόνιες αδυναμίες του ελληνικού συστήματος χωροταξίας, όπως οι αντικρουόμενες διατάξεις, οι καθυστερήσεις στις αδειοδοτήσεις, η πολυνομία και η απουσία σταθερής στρατηγικής ανάπτυξης.

1. **Ο νέος Κώδικας Χωροταξίας – Πολεοδομίας.**
   Ο νέος Κώδικας Χωροταξίας – Πολεοδομίας συγκεντρώνει σε ένα ενιαίο νομοθετικό πλαίσιο τις βασικές διατάξεις που αφορούν τη δόμηση, την πολεοδομική οργάνωση και τη χρήση γης. Ειδικά στα άρθρα 195 έως 225 ενσωματώνονται οι βασικοί κανόνες του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ΝΟΚ), οι κρίσιμοι ορισμοί των πολεοδομικών μεγεθών καθώς και σειρά διατάξεων που μέχρι σήμερα βρίσκονταν διάσπαρτες σε διαφορετικούς νόμους και εγκυκλίους. Βασικός στόχος είναι η δημιουργία μεγαλύτερης ασφάλειας δικαίου και η αποφυγή διαφορετικών ερμηνειών από υπηρεσίες, επενδυτές και μηχανικούς.

   Στο νέο πλαίσιο αποσαφηνίζονται κρίσιμες έννοιες, όπως ο συντελεστής δόμησης, η κάλυψη, ο όγκος των κτιρίων και οι όροι αρτιότητας και οικοδομησιμότητας των οικοπέδων. Παράλληλα, προβλέπονται σαφέστεροι κανόνες για τη θέση των κτιρίων, τα επιτρεπόμενα ύψη, τις αποστάσεις από τα όρια των οικοπέδων και τις ειδικές κατασκευές πάνω από το δώμα.

   Ιδιαίτερη σημασία δίνεται στην προστασία της αρχιτεκτονικής και φυσικής

κληρονομιάς, καθώς ο Κώδικας ενσωματώνει διατάξεις για την προστασία παραδοσιακών οικισμών, ιστορικών κέντρων και μνημείων, ακολουθώντας τη σύγχρονη νομολογία και τις ευρωπαϊκές κατευθύνσεις για βιώσιμη ανάπτυξη.

Κεντρικό στοιχείο της νέας φιλοσοφίας είναι η περιβαλλοντική αναβάθμιση των πόλεων και των κτιρίων. Το νέο θεσμικό πλαίσιο ενσωματώνει κίνητρα για πράσινη δόμηση, φυτεμένα δώματα, ενεργειακές παρεμβάσεις και βιοκλιματικά κτίρια σχεδόν μηδενικής κατανάλωσης ενέργειας (nZEB). Επιπλέον, προβλέπονται μέτρα για τη βελτίωση των ακάλυπτων χώρων, την υποχρεωτική φύτευση και την ενεργειακή αναβάθμιση των όψεων των κτιρίων.

Τέλος ενισχύεται το πλαίσιο προσβασιμότητας για τα άτομα με αναπηρία και τα εμποδιζόμενα άτομα, τόσο σε νέα όσο και σε υφιστάμενα κτίρια, ενώ επιχειρείται η βελτίωση της ποιότητας ζωής μέσα από πιο λειτουργικούς δημόσιους και κοινόχρηστους χώρους.

2. Το νέο Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό

Παράλληλα με τον νέο Κώδικα, το νέο Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό επιχειρεί να διαμορφώσει μια νέα στρατηγική για την τουριστική ανάπτυξη της χώρας. Η βασική φιλοσοφία του σχεδίου είναι ο περιορισμός της ανεξέλεγκτης δόμησης, η αποσυμφόρηση ήδη κορεσμένων τουριστικών προορισμών και η ενίσχυση ενός πιο βιώσιμου και ποιοτικού μοντέλου τουρισμού.

Το νέο ΕΧΠ-Τ προσπαθεί να εισαγάγει κανόνες σε έναν τομέα που για δεκαετίες χαρακτηριζόταν από έλλειψη στρατηγικού σχεδιασμού, πιέσεις στις τοπικές υποδομές και έντονη περιβαλλοντική επιβάρυνση. Ωστόσο, οι προτεινόμενες ρυθμίσεις έχουν προκαλέσει έντονες αντιδράσεις από τους βασικούς φορείς του τουρισμού, όπως το ΞΕΕ, η ΠΟΞ και ο ΣΕΤΕ.

Κεντρικό σημείο αντιπαράθεσης αποτελούν τα ανώτατα όρια κλινών (100 ή 350 κλίνες), που προτείνονται για νέες τουριστικές μονάδες. Οι επαγγελματικοί φορείς θεωρούν ότι οι οριζόντιοι περιορισμοί δεν λαμβάνουν υπόψη τις ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής, τη φέρουσα ικανότητα, τις υποδομές και τις πραγματικές δυνατότητες ανάπτυξης των προορισμών. Είναι γεγονός ότι με τον οριζόντιο περιορισμό, θα δημιουργηθούν περιπτώσεις που θα ζητούν νομικές αντιρρήσεις. Σε ορισμένες περιπτώσεις, οι περιορισμοί κρίνονται υπερβολικά αυστηροί και ενδέχεται να λειτουργήσουν αποτρεπτικά για νέες επενδύσεις.

Σημαντική καινοτομία του σχεδίου αποτελεί η έννοια της «φέρουσας ικανότητας», δηλαδή του ορίου αντοχής μιας περιοχής απέναντι στην τουριστική δραστηριότητα. Η έννοια αυτή συνδέεται με παράγοντες όπως οι υποδομές ύδρευσης, η διαχείριση απορριμμάτων, το οδικό δίκτυο, οι φυσικοί πόροι και η κοινωνική συνοχή. Παρότι η προσέγγιση θεωρείται θετική ως προς την προστασία του περιβάλλοντος και των τοπικών κοινωνιών, παραμένουν σοβαρά ερωτήματα σχετικά με τη μεθοδολογία εφαρμογής της και τη δυνατότητα αντικειμενικής αξιολόγησης κάθε περιοχής.

Επιπλέον, το νέο πλαίσιο καλείται να αντιμετωπίσει ζητήματα όπως η εκρηκτική ανάπτυξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων τύπου Airbnb, η πίεση στους υδάτινους πόρους και οι σοβαρές ελλείψεις βασικών υποδομών, ιδιαίτερα σε νησιωτικές και τουριστικά επιβαρυμένες περιοχές. Παρότι προτείνονται λύσεις όπως η αφαλάτωση, η ανακύκλωση νερού και η εξοικονόμηση πόρων, πολλοί φορείς θεωρούν ότι αρκετές προβλέψεις παραμένουν περισσότερο κατευθυντήριες παρά δεσμευτικές.

Συνολικά, τόσο ο νέος Κώδικας Χωροταξίας – Πολεοδομίας όσο και το νέο Τουριστικό Χωροταξικό αποτελούν προσπάθειες εκσυγχρονισμού του πλαισίου χωρικού σχεδιασμού της χώρας. Η επιτυχία τους, ωστόσο, και ειδικά για την τουριστική ανάπτυξη, θα εξαρτηθεί από τη σαφήνεια των εφαρμοστικών διατάξεων, την επιστημονική τεκμηρίωση, τη συνεργασία με τις τοπικές κοινωνίες και τη δυνατότητα εξισορρόπησης ανάμεσα στην ανάπτυξη, την προστασία του περιβάλλοντος και τη βιωσιμότητα των επενδύσεων.