



ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΧΑΪΑΣ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΩΝ

Επί του Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τον Τουρισμό

Μάιος 2026



1. Γενικό πλαίσιο – Γιατί χρειάζεται ειδική μνεία στην Αχαΐα

Για το παρόν Υπόμνημα ελήφθησαν υπόψη:

- α) το κείμενο του υπό διαμόρφωση Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τον Τουρισμό (ΕΧΠ-Τ) και
- β) οι προτάσεις/παρατηρήσεις που έχουν ήδη διατυπωθεί από το Επιμελητήριο μέσω του Τοπικού Σχεδίου Ανάπτυξης (ΤΟΠΣΑ/ΤΣΑΑΣ),

Οι παρατηρήσεις του παρόντος Υπομνήματος έχουν δομηθεί ανά άρθρο/θεματική ενότητα του ΕΧΠ-Τ, ώστε να μπορούν να υποβληθούν άμεσα προς την Γενική Γραμματεία Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος, όπως προβλέπεται.

Η Αχαΐα δεν είναι «ένας» προορισμός αλλά πολυκεντρικό περιφερειακό τουριστικό σύστημα με πέντε λειτουργικές ενότητες:

1. Πάτρα (μητροπολιτικός–πολιτιστικός–συνεδριακός τουρισμός),
2. Αιγιάλεια (παράκτιος–οινογαστρονομικός–πολιτιστικός),
3. Καλάβρυτα–Χελμός (βιώσιμος ορεινός τουρισμός 4 εποχών),
4. Ερύμανθος–Παναχαϊκό (τουρισμός φύσης και υπαίθρου),
5. Δυτική Αχαΐα–Άραξος (παράκτια ζώνη και πύλη προσβασιμότητας)

Το ΕΧΠ-Τ θέτει ως στόχο τη βιώσιμη και ισόρροπη χωρική διάχυση της τουριστικής δραστηριότητας, τη μείωση διαπεριφερειακών ανισοτήτων και την αξιοποίηση λανθάνοντων συγκριτικών πλεονεκτημάτων περιοχών με αναπτυξιακή υστέρηση. Σύμφωνα με την τεκμηρίωση του ΤΟΠΣΑ, η Π.Ε. Αχαΐας ανήκει σε ομάδα νομών «μέτριας σύγκλισης», με διαχρονικά χαμηλότερο κατά κεφαλήν ΑΕΠ από τον εθνικό μέσο όρο και τάση αυξανόμενης απόκλισης την περίοδο 2000–2022, παρά την ύπαρξη σημαντικού τουριστικού δυναμικού.

Με βάση αυτό το σκεπτικό προτεραιότητες του Επιμελητηρίου Αχαΐας αποτελούν:

- Η ρητή αναγνώριση της Αχαΐας ως παραδείγματος περιφερειακής ενότητας με ανεκμετάλλευτο τουριστικό δυναμικό και καθυστέρηση σύγκλισης, στην αιτιολογική έκθεση ή/και σε ερμηνευτικό σημείωμα του ΕΧΠ-Τ.
- Η ανάδειξη της Αχαΐας ως «πilotικής περιοχής» εφαρμογής των κατευθύνσεων για ορεινή ενδοχώρα, παραθαλάσσιες ζώνες με έντονη διάβρωση, αστικό τουρισμό (Πάτρα) και ειδικές μορφές (αγροτουρισμός, γαστρονομικός, city break).

Συμπερασματικά, η Αχαΐα θα πρέπει να λειτουργήσει ως “εργαστήριο χωρικής πολιτικής” για ορεινές και μεικτές περιφέρειες.



2. Κατηγοριοποίηση περιοχών Δ και Ε – Δυναμική ορεινής Αχαΐας

Το σχέδιο ΕΧΠ-Τ χρησιμοποιεί κατηγοριοποίηση περιοχών (ώριμες, αναπτυσσόμενες, εσωτερικής ενδοχώρας κ.λπ.), όπου οι ορεινές Δημοτικές Ενότητες της Αχαΐας (Καλάβρυτα, Ερύμανθος κ.ά.) εντάσσονται σε κατηγορίες Δ και Ε, δηλαδή σε περιοχές πρώιμης/περιορισμένης τουριστικής ανάπτυξης.

Εισηγούμαστε τα εξής:

1. Δυνατότητα τεκμηριωμένης μεταβολής κατάταξης μέσω ΠΧΠ

Να προβλεφθεί ρητά ότι η κατάταξη μιας Δημοτικής Ενότητας σε κατηγορία Δ ή Ε μπορεί να μεταβάλλεται τεκμηριωμένα μέσω του Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου και των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων, όταν προκύπτουν νέα δεδομένα δυναμικής (π.χ. Χελμός, Βουραϊκός, Ερύμανθος, Παναχαϊκός, αρχαιολογικοί πόροι Αιγιάλειας–Πάτρας).

2. Ίση πρόσβαση περιοχών Δ–Ε στα εργαλεία πολιτικής

Να διευκρινιστεί ότι Σχέδια Διαχείρισης Τουριστικών Προορισμών (ΣΔΤΠ), ΣΒΑΚ, ειδικές υποδομές και ειδικό τέλος υπέρ Πράσινου Ταμείου εφαρμόζονται και σε περιοχές Δ–Ε. Σήμερα, υπάρχει ο κίνδυνος de facto προνομιακής πρόσβασης μόνο ώριμων παράκτιων προορισμών, ενώ η ορεινή Αχαΐα χρειάζεται έγκαιρη υποστήριξη πριν κορεστεί άναρχα.

3. Εκτίμηση φέρουσας ικανότητας και για ορεινούς προορισμούς

Να προβλεφθεί ρητά ότι Εκτίμηση Φέρουσας Ικανότητας μπορεί να εκπονεύεται και για ορεινούς προορισμούς με υδατική πίεση, ευαίσθητα οικοσυστήματα και ελλείψεις υποδομών (Χελμός–Καλάβρυτα–Βουραϊκός–Αιγιάλεια), με δυνατότητα χρηματοδότησης από το Πράσινο Ταμείο.

3. Άρθρο 7 – Ειδικές μορφές τουρισμού: ορεινός, υπαίθρου, αγροτουρισμός, γαστρονομικός

Το Άρθρο 7 προβλέπει τουρισμό υπαίθρου, ορεινό τουρισμό, αγροτουρισμό και γαστρονομικό τουρισμό, με έμφαση σε προστατευόμενες περιοχές, δίκτυα μονοπατιών και πολυθεματικές διαδρομές. Σε αυτό το πλαίσιο εισηγούμαστε :

1. Θεσμοθέτηση «Προορισμών Βιώσιμου Ορεινού Τουρισμού»

Προτείνουμε τη δημιουργία υποκατηγορίας «Προορισμών Βιώσιμου Ορεινού Τουρισμού» στο Άρθρο 7, όπου εντάσσονται περιοχές με τετραεποχικό τουρισμό (φυσικό, πολιτιστικό, θρησκευτικό, γαστρονομικό, αθλητικό). Ενδεικτικό παράδειγμα: Χελμός–Καλάβρυτα–Ερύμανθος–Παναχαϊκός.

2. Για την κατηγορία αυτή εισηγούμαστε ειδικές κατευθύνσεις για:

- δίκτυα μονοπατιών (Ε4, Ε31 κ.ά.),
- χιονοδρομικά κέντρα με 12μηνη λειτουργία και κλιματική προσαρμογή,
- σύνδεση με αγροτουρισμό και γαστρονομία (τοπικά προϊόντα Αιγιάλειας–Καλαβρύτων Ερυμάνθου).



3. Πιλοτικό δίκτυο αγροτουρισμού & οινογαστρονομικού τουρισμού Αιγιάλειας–Καλαβρύτων–Ερυμάνθου

Προτείνουμε ρητή αναγνώριση της ζώνης ΟΧΕ Αιγιάλειας–Καλαβρύτων–Ερυμάνθου ως «πιλοτικού δικτύου αγροτουρισμού και οινογαστρονομικού τουρισμού» στο Άρθρο 7.

Αυτό επιτρέπει την ένταξη:

- Γαστρονομικού τουρισμού και οινοτουρισμού,
- εμπειριών τρύγου, παραδοσιακών τυριών, μανιταριών και τοπικών προϊόντων, όπως ελαιόλαδο, σταφίδας, εσπεριδοειδών, παραδοσιακών ζυμαρικών.
- «σποραδικών ξενοδοχείων» «παραδεισιακών καφενείων -παντοπωλείων» και αναβίωσης φθινόντων οικισμών. Το ζητούμενο είναι να δημιουργηθεί ένα «ειδικό πλαίσιο για ήπια τουριστική αξιοποίηση φθινόντων/εγκαταλελειμμένων οικισμών της ορεινής Αχαΐας μέσω διασπαρτής φιλοξενίας και επανάχρησης κελυφών, με στόχο την πληθυσμιακή αναζωογόνηση και προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς».

Τέλος, η περιοχή είναι κατάλληλη για να διαμορφωθεί δίκτυο πολιτιστικών και θρησκευτικών διαδρομών (Μυκηναϊκή Αχαΐα, Οδοντωτός–Βουραϊκός, Αγία Λαύρα–Μέγα Σπήλαιο, Σταφίδα & Οίνος), σε συνδυασμό με τα ήδη αναφερόμενα.

4. Ειδικά μέτρα για Χιονοδρομικό Χελμού–Καλαβρύτων και σπήλαια/μνημεία της φύσης

Αιτούμαστε προσθήκη ειδικής παραγράφου για χιονοδρομικά κέντρα και σπήλαια–μνημεία της φύσης, με πρόβλεψη:

- στήριξης 12μηνιας λειτουργίας και κλιματικής προσαρμογής του Χιονοδρομικού Χελμού–Καλαβρύτων,
- χρηματοδότησης έργων ανθεκτικότητας και διαχείρισης επισκεψιμότητας σε σπήλαια και μνημεία της φύσης στην Αχαΐα.

4. Υποδομές (Άρθρο 10 και Άρθρο 12) – Πρόσβαση, πολιτισμός, ακτές, Αράξος

Στο Άρθρο 10 γίνεται γενική αναφορά σε υποδομές μεταφορών και περιβάλλοντος, χωρίς ιεράρχηση των αναγκαίων παρεμβάσεων για ορεινούς προορισμούς όπως της Δυτικής Ελλάδας.

Εισηγούμαστε:

1. Ρητή ιεράρχηση κρίσιμων υποδομών για Αχαΐα στο Άρθρο 12 (Πρόγραμμα ενεργειών)

Αιτούμαστε ειδική μνεία και ιεράρχηση στο Άρθρο 12 των εξής έργων, ως προ απαιτούμενων για τη βιωσιμότητα του ορεινού και παραθαλάσσιου τουρισμού:

- Αναβάθμιση οδού Πούντα–Καλάβρυτα ως βασικής σύνδεσης ορεινής Αχαΐας με Ολυμπία Οδό.
- Έργα προστασίας από κατολισθήσεις στον Βουραϊκό (σιδηροδρομική–πεζοπορική διαδρομή υψηλής τουριστικής αξίας).



- Αναβάθμιση αεροδρομίου Αράξου (εξυπηρετήσεις, αξιοπιστία, διεθνείς συνδέσεις).
- Οδικές συνδέσεις αεροδρομίου Αράξου και οικισμών Δυτικής Αχαΐας με Ολυμπία Οδό.
- Αναπλάσεις και ανάδειξη αρχαιολογικών χώρων (Αρχαία Αιγείρα, Λουσσοί, Λεόντιο, Βούντενη, Ξερόλακκα, Τείχος Δυμαίων, ενοποίηση αρχαιολογικών χώρων Πάτρας).

2. Προστασία ακτών από διάβρωση – Πατραϊκός & Κορινθιακός

Αιτούμαστε ένταξη ειδικής κατηγορίας δράσεων για έργα προστασίας και ολοκληρωμένης διαχείρισης ακτών στον Πατραϊκό και Κορινθιακό κόλπο, με συντονισμό Δήμων–Περιφέρειας και χρηματοδότηση από εθνικούς/ευρωπαϊκούς πόρους. Η διάβρωση απειλεί άμεσα παράκτιους τουριστικούς πόρους (Αιγιάλεια, παραλιακή Πάτρα).

5. Βραχυχρόνια μίσθωση και Σχέδια Διαχείρισης Τουριστικών Προορισμών

Το ΕΧΠ-Τ προβλέπει Σχέδια Διαχείρισης Τουριστικών Προορισμών (ΣΔΤΠ), αλλά δεν αποσαφηνίζει πλήρως τη δυνατότητα ρύθμισης της βραχυχρόνιας μίσθωσης και την εφαρμογή ΣΔΤΠ σε ορεινές/πρώιμες περιοχές.

Αιτούμαστε :

1. Επέκταση των ΣΔΤΠ και σε ορεινές/πρώιμες περιοχές

Να υπάρξει ρητή πρόβλεψη ότι ΣΔΤΠ μπορούν να εκπονούνται και για ορεινούς προορισμούς πρώιμης ανάπτυξης (Καλάβρυτα, ορεινή Αιγιάλεια), με στόχο την προληπτική διαχείριση ροών, υποδομών και κατοικίας.

2. Δυνατότητα ρύθμισης βραχυχρόνιας μίσθωσης σε επίπεδο Δημοτικής Ενότητας

Προτείνουμε προσθήκη που να δίνει σαφή δυνατότητα στους Δήμους να ρυθμίζουν τη βραχυχρόνια μίσθωση (Airbnb κ.λπ.) σε επίπεδο Δημοτικής Ενότητας, όταν διαπιστώνεται πίεση στην κατοικία μόνιμων κατοίκων, στις υποδομές ή στους φυσικούς πόρους.

Σημείο αναφοράς: Καλάβρυτα και παράκτια Αιγιάλεια, όπου ήδη παρατηρούνται πιέσεις στην κατοικία και στις υποδομές λόγω ταχείας εξάπλωσης βραχυχρόνιων μισθώσεων.

6. Προστατευόμενες περιοχές, τουρισμός και ΑΠΕ

Το ΕΧΠ-Τ επιδιώκει προστασία της φέρουσας ικανότητας, χωρίς όμως σαφή αναφορά στις συγκρούσεις μεταξύ τουρισμού φύσης και ΑΠΕ μεγάλης κλίμακας σε ευαίσθητες ζώνες.

Προτείνουμε να διατυπωθεί:

- Διάταξη που να ορίζει ότι σε προστατευόμενες ορεινές και παράκτιες ζώνες υψηλής περιβαλλοντικής αξίας, όπου προωθείται τουρισμός φύσης/υπαιθρου, έργα ΑΠΕ μεγάλης κλίμακας πρέπει να ελέγχονται ως προς τη συμβατότητά τους με τα Σχέδια Διαχείρισης προστατευόμενων περιοχών και τα ΣΔΤΠ.
- Προτεραιότητα στην προστασία και τουριστική αξιοποίηση του περιβαλλοντικού πόρου (π.χ. Χελμός, Βουραϊκός, παράκτια Αιγιάλεια), ώστε να αποτρέπεται η απαξίωση του τουριστικού προϊόντος.
-



7. Αστικός & συνεδριακός τουρισμός – Πάτρα ως city break κόμβος

Το ΕΧΠ-Τ αναγνωρίζει τον αστικό και συνεδριακό τουρισμό, αλλά στην πράξη η Πάτρα δεν εμφανίζεται με σαφή ρόλο.

Προτείνουμε:

- 1. Ρητή αναφορά της Πάτρας ως αστικού προορισμού city break της Δυτικής Ελλάδας**
Με αναφορά στο Πατρινό Καρναβάλι, την αρχιτεκτονική/βιομηχανική κληρονομιά, τα Πανεπιστήμια και το παραλιακό μέτωπο.
- 2. Ειδική μνεία για μεγάλα συνεδριακά κέντρα εκτός μητροπολιτικών περιοχών**
Ζητείται δυνατότητα προσαρμογής πολεοδομικών όρων για δημιουργία μεγάλου συνεδριακού κέντρου στην Πάτρα (π.χ. Ρηγανόκαμπος), όπως ήδη προβλέπεται κατ' αρχήν για συνεδριακό τουρισμό, με ρητή αναφορά πέραν Αθήνας–Θεσσαλονίκης. Στην περιοχή αυτή δηλαδή μπορεί να δημιουργηθεί ένα «Συνεδριακό Κέντρο Δυτικής Ελλάδας» για medical congresses, innovation forums κ.λπ.
- 3. ΣΔΤΠ για Πάτρα με ρόλο Επιμελητηρίου**
Εισηγούμαστε να ενθαρρυνθεί ρητά η εκπόνηση ΣΔΤΠ για την Πάτρα, όπου το Επιμελητήριο Αχαΐας θα έχει θεσμικό ρόλο (Παρατηρητήριο Ανάπτυξης, δεδομένα αγοράς, συντονισμός ιδιωτικού τομέα).

8. Πάτρα ως Academic–Medical–Conference hub (νέο υπο-πακέτο για Πάτρα)

Η Πάτρα μπορεί να διαμορφωθεί σε κατεξοχήν Academic & Medical Tourism Hub, αξιοποιώντας τον συνδυασμό πανεπιστημιακού – ερευνητικού οικοσυστήματος, Πανεπιστημιακού Νοσοκομείου και ισχυρής ιδιωτικής παρουσίας στον χώρο της υγείας, της καινοτομίας και της εκπαίδευσης. Στο πλαίσιο αυτό, μπορούν να αναπτυχθούν οργανωμένα πακέτα medical, rehabilitation και wellness tourism (διαγνωστικές/θεραπευτικές υπηρεσίες, αποκατάσταση, προγράμματα ευεξίας), σε συνέργεια με εξειδικευμένα πανεπιστημιακά προγράμματα, θερινά σχολεία, προγράμματα διά βίου μάθησης και ανταλλαγές φοιτητών/ερευνητών. Παράλληλα, η Πάτρα μπορεί να λειτουργήσει ως κόμβος knowledge & innovation tourism, με τη φιλοξενία διεθνών επιστημονικών συνεδρίων (MICE), medical congresses και innovation forums, αξιοποιώντας τόσο τις ερευνητικές δομές όσο και τις αναγκαίες συνεδριακές υποδομές που προτείνεται να αναπτυχθούν (μεγάλο συνεδριακό κέντρο, σύγχρονο ξενοδοχειακό δυναμικό ανώτερων κατηγοριών).

9. Νέα μορφή: Τουρισμός ψηφιακών νομάδων – Πάτρα, Πατραϊκός, Δρέπανο

Το ΤΟΠΣΑ προτείνει εξυγίανση βιομηχανικών χώρων στο Δρέπανο και δημιουργία ζώνης για ψηφιακούς νομάδες, αξιοποιώντας την τεχνολογική/ερευνητική βάση της Πάτρας. Ως εκ τούτου:

- Εισηγούμαστε να αναγνωριστεί στο Άρθρο 7 ο «τουρισμός ψηφιακών νομάδων» ως ειδική μορφή, εντός αστικού–παραθεριστικού τουρισμού.



- Προτείνουμε την περιοχή Πάτρας–Πατραϊκού–Δρεπάνου ως πιλοτική ζώνη εφαρμογής, λόγω συνδυασμού πανεπιστημιακών–ερευνητικών υποδομών, λιμένα, αεροδρομίου (Άραξος), Ολυμπίας Οδού και διαθέσιμου κτιριακού/βιομηχανικού αποθέματος.

10. Ρόλος Επιμελητηρίου Αχαΐας – Παρατηρητήριο και συμμετοχή στη διακυβέρνηση

Τέλος, αιτούμαστε :

- Ρητή αναφορά στο ρόλο των Επιμελητηρίων ως θεσμικών εταίρων στα ΣΔΤΠ και στα τοπικά Παρατηρητήρια Τουρισμού/Ανάπτυξης.
- Αναγνώριση της πρότασης του Επιμελητηρίου Αχαΐας για σύσταση σύγχρονου Παρατηρητηρίου Ανάπτυξης (με γεωχωρικά και κοινωνικοοικονομικά δεδομένα) ως καλής πρακτικής διακυβέρνησης, που μπορεί να λειτουργήσει υποστηρικτικά για την εφαρμογή του ΕΧΠ-Τ στην περιοχή. Στην συνέχεια το Παρατηρητήριο Ανάπτυξης μπορεί να επεκτείνει ρητά τη λειτουργία του σε monitoring φέρουσας ικανότητας και ανθεκτικότητας (ιδίως σε ορεινή Αχαΐα, ακτές, χιονοδρομικό, υδατικούς πόρους) γεγονός που θα προσφέρει στους διαμορφωτές πολιτικής ένα εξαιρετικά χρήσιμο εργαλείο γνώσης και δεδομένων για πιο αποτελεσματικούς σχεδιασμούς, αλλά και στην τοπική κοινωνία μία καλύτερη ενημέρωση της υπάρχουσας κατάστασης.

Με εκτίμηση,

**Ο Πρόεδρος
του Επιμελητηρίου Αχαΐας**

Θεόδωρος Λουλούδης



Το παρόν υπόμνημα συντάχθηκε στο πλαίσιο της θεσμικής διαβούλευσης του Επιμελητηρίου Αχαΐας επί του υπό διαμόρφωση Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τον Τουρισμό.

Επιστημονική Επιμέλεια – Τεκμηρίωση

Λαυρέντιος Βασιλειάδης

Δρ. Άμεσων Ξένων Επενδύσεων και Περιφερειακής Ανάπτυξης

Σύμβουλος Τουριστικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Επιμελητήριο Αχαΐας

Δημήτρης Καραγιάννης

Δρ. Οικονομικών και Τουριστικής Ανάπτυξης, MBA

Διευθυντής ΑΧΕΠΑΝ-Ε.Α., Επιμελητήριο Αχαΐας

Κωνσταντίνος Ν. Αντωνόπουλος

Δρ. Οικονομικής Γεωγραφίας, MSc

Επιστημονικός Συνεργάτης, Επιμελητήριο Αχαΐας