

Η επίδραση και οι επιπτώσεις της απουσίας χωρικού σχεδίου για την αγροτική γη

Βάννα Σφακιανάκη
Αρχιτέκτων

Ημερίδα: «Δικαίωμα και Ευθύνη για το περιβάλλον»
Μέσα Λασιθί 18 Οκτωβρίου 2019

Τα εθνικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού

- ▶ Το **Γενικό** και τα **Ειδικά** Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού, για τις ΑΠΕ, τον Τουρισμό, τη Βιομηχανία, όλα **εθνικού** επιπέδου, εγκρίθηκαν το 2008 και 2009.
- ▶ Δεν εγκρίθηκε ποτέ Ειδικό Πλαίσιο για τον πρωτογενή τομέα.
- ▶ Πόσο αυτό αποτελεί πρόβλημα;

Τα εθνικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού

Τα Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού

- ▶ δεν καθορίζουν χρήσεις,
- ▶ αφορούν σε προτεραιότητες πολιτικής.

Με αυτή την έννοια, το βασικό πρόβλημα είναι ότι η ανάπτυξη του πρωτογενή τομέα δεν φαίνεται να αποτελεί πολιτική προτεραιότητα.

Το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού

Στο Γενικό Πλαίσιο γίνεται η επισήμανση:

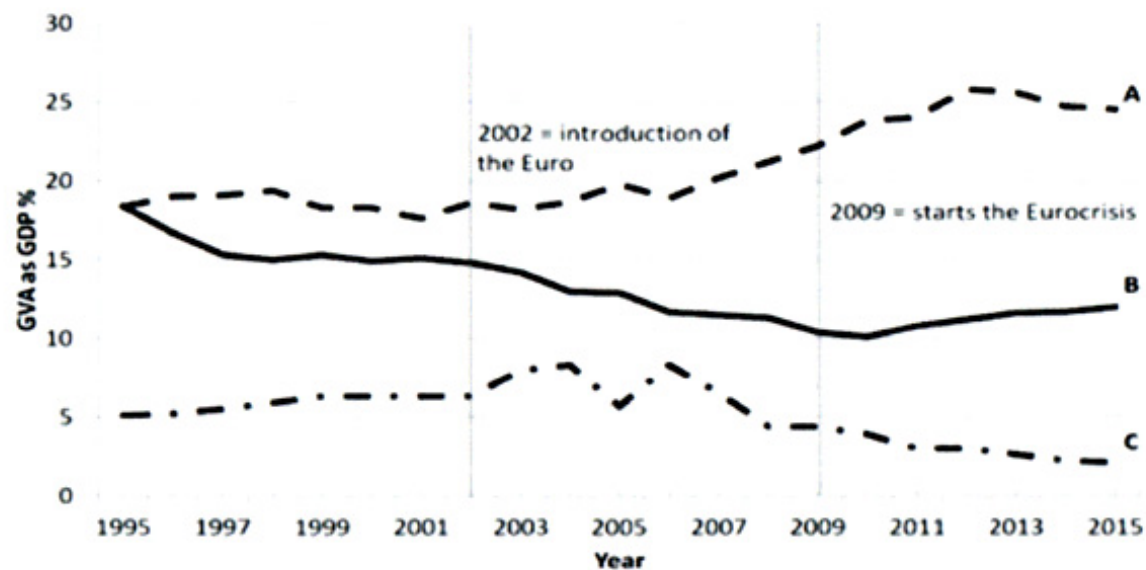
«Οι αλλαγές στη διάρθρωση της οικονομίας συνεχίζονται, με την περαιτέρω μείωση της συμβολής της γεωργίας στο ΑΕΠ και στην απασχόληση. Η μείωση αυτή μπορεί να ερμηνευθεί, πάντως, ως ένδειξη ανάπτυξης του συνόλου της οικονομίας παρά ως αδυναμία του πρωτογενούς τομέα, γεγονός που επιβεβαιώνεται και από τη σημαντική συμβολή της γεωργίας στην περιφερειακή ανάπτυξη. Υπογραμμίζεται εξάλλου ότι η γεωργία συμβάλλει καθοριστικά, ως κύρια ή δευτερεύουσα πηγή, στο εισόδημα σημαντικού αριθμού νοικοκυριών της χώρας.»

Παραγωγικές δραστηριότητες

«...από τη δεκαετία του 1990 στη χώρα μας (όπως και στην Ιταλία, Πορτογαλία και Ισπανία αλλά όχι στη Γερμανία), παρατηρούμε μια σταδιακή υποχώρηση της ποσοστιαίας συμμετοχής στο ΑΕΠ των παραγωγικών τομέων, όπως μεταποίηση, γεωργία, αλιεία, εξορύξεις, ενέργεια κ.α. και τις υπηρεσίες προς αυτές, π.χ. μεταφορές. Από 19% το 1995 σε 12,2% το 2015. Αντιθέτως οι δραστηριότητες που ανήκουν στις προσοδοθηρικές δραστηριότητες (κερδοφορία μέσω πάσης φύσεως ενοικίων όπως χρηματοοικονομικά, ασφαλίσσεις, ακίνητα, ενοικιάσεις, real estate και τις υπηρεσίες προς αυτές), γνωρίζουν μια σταθερή ποσοστιαία αύξηση, από 18,8% το 1995 σε 25,2% το 2015.

Παραγωγικές δραστηριότητες

ΕΛΛΑΔΑ: Ακαθάριστη προστιθέμενη αξία ως ποσοστό του ΑΕΠ για επιλεγμένους τομείς, 1995-2015



A

= Χρηματοοικονομικά, ασφάλισεις, ακίνητα, ενοικίαση και εκμίσθωση και υπηρεσίες προς αυτές

B

= Γεωργία, δασοκομία και αλιεία, μεταποίηση, ενέργεια και υπηρεσίες προς αυτές

C

= Κατασκευές και υπηρεσίες προς αυτές

*2002 = εισαγωγή του ευρώ, 2009 = ξεκινά η κρίση του ευρώ.

Πηγή: Eurostat (2017), "Gross value added and income by A*10 industry breakdowns" στην Eurostat Database

Το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού

- ▶ «Διατήρηση της γεωργίας και της εντατικής κτηνοτροφίας, με παράλληλη προστασία της γεωργικής γης, ιδιαίτερα στις γόνιμες πεδινές περιοχές. Οι περιοχές αυτές περιλαμβάνουν: (α) την Κεντρική, την Ανατολική Μακεδονία και τη Θράκη, (β) τη Θεσσαλία, (γ) την Κοιλάδα του Σπερχειού και την Κωπαΐδα, (δ) τους κάμπους, ένθεν και ένθεν του Αμβρακικού, της Άρτας και του Αργινίου, (ε) τους κάμπους της Κορινθίας και της Αργολίδας, της Πάτρας και του Πύργου, (στ) το Μεσσηνιακό κάμπο και τους κάμπους της Λακωνίας και (ζ) το Ηράκλειο – Μεσσαρά – Ιεράπετρα στην Κρήτη.»
- ▶ «Δραστικό περιορισμό της διάχυσης αστικών χρήσεων στη γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας...» (άρθρο 7)

Τα Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού

- ▶ Πριν από τα εθνικά Χωροταξικά Πλαίσια είχαν εγκριθεί Χωροταξικά Πλαίσια για όλες τις Περιφέρειες της χώρας (2003).
- ▶ Εθνικά και Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια δεν καθορίζουν χρήσεις γης, δίνουν κατευθύνσεις στα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ – ΣΧΟΟΑΠ).
- ▶ Τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ – ΣΧΟΟΑΠ), που σήμερα ονομάζονται Τοπικά Χωρικά Σχέδια, είναι αυτά που καθορίζουν τις χρήσεις γης.

Το Χωροταξικό Πλαίσιο Κρήτης

- ▶ Στο Χωροταξικό Πλαίσιο Κρήτης του 2003 και στην αναθεώρησή του (2017) διακρίνουμε ζώνες για όλες τις δραστηριότητες.
- ▶ Στο Πλαίσιο του 2003 η αγροτική γη αναφέρεται ως «Γεωργική γη προτεραιότητας» και σημειώνονται οι περιοχές με δίκτυα άρδευσης.
- ▶ Στο Πλαίσιο του 2017 σημειώνονται «Ευρείες ζώνες ανάπτυξης πρωτογενούς τομέα».

Το Χωροταξικό Πλαίσιο Κρήτης (2003 – Π1)











Ευρύτερες Εξωαστικές Περιοχές Αναζήτησης Ζωνών Ανάπτυξης

- Γεωργική γη προτεραιότητας
- Υφιστάμενες περιοχές με δίκτυα άρδευσης
- Περιοχές ειδικών χωρικών παρεμβάσεων
- Περιοχές σχεδίων ολοκληρωμένης αστικής ανάπτυξης
- Θεσμοθετημένα ΒΙΠΕ, ΒΙΠΑ, ΒΙΟΠΑ
- Περιοχές αναζήτησης ήπιας τουριστικής ανάπτυξης
- Όρια ζωνών για ποιοτική αναβάθμιση τουριστικών μονάδων
- Όρια ζωνών ελέγχου τουριστικής ανάπτυξης
- Όρια μεταλλευτικών ζωνών

Το Χωροταξικό Πλαίσιο Κρήτης (2017)

Ευρείες ζώνες ανάπτυξης δραστηριοτήτων

-  Ευρείες ζώνες ανάπτυξης αστικών δραστηριοτήτων
-  Ευρείες ζώνες ανάπτυξης πρωτογενούς τομέα
-  Ευρείες ζώνες όπου εντοπίζονται μεταλλεύματα (ΙΓΜΕ)
-  Ευρείες ζώνες αναζήτησης για ανάπτυξη δραστηριοτήτων ΑΠΕ
-  Παράκτιες ζώνες αστικής/τουριστικής ανάπτυξης και ποιοτικής / περιβαλλοντικής αναβάθμισης
-  Παράκτιες ζώνες ελέγχου τουριστικής / οικιστικής ανάπτυξης και ποιοτικής / περιβαλλοντικής αναβάθμισης
-  Παράκτιες περιοχές ήπιας τουριστικής / οικιστικής ανάπτυξης και ποιοτικής / περιβαλλοντικής αναβάθμισης
-  Περιοχές ήπιας τουριστικής ανάπτυξης και πολυδραστηριοτήτων σε ορεινούς και ημιορεινούς όγκους



Το Χωροταξικό Πλαίσιο Κρήτης

2003



2017

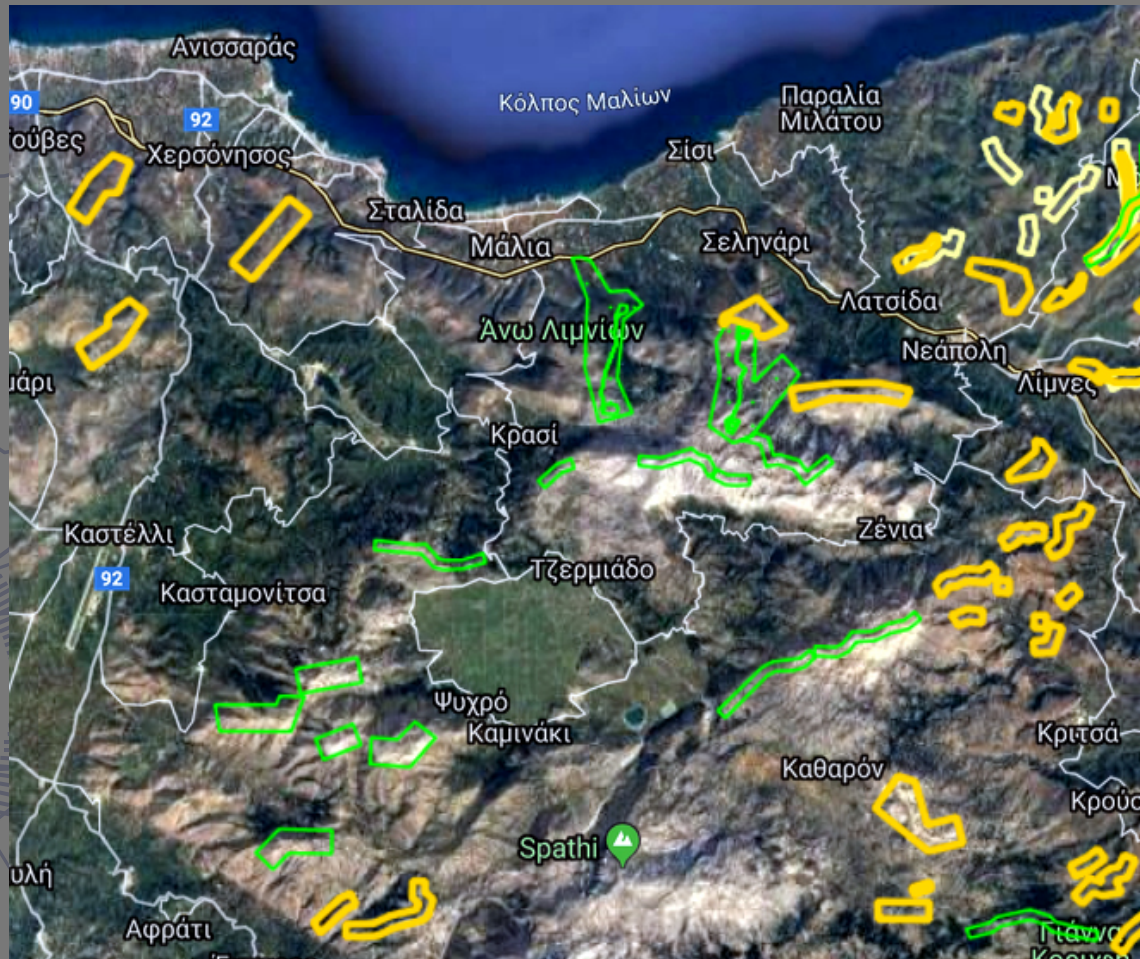


Το Χωροταξικό Πλαίσιο Κρήτης (2017)

Χωρικές ενότητες ανάπτυξης ενέργειας από ΑΠΕ

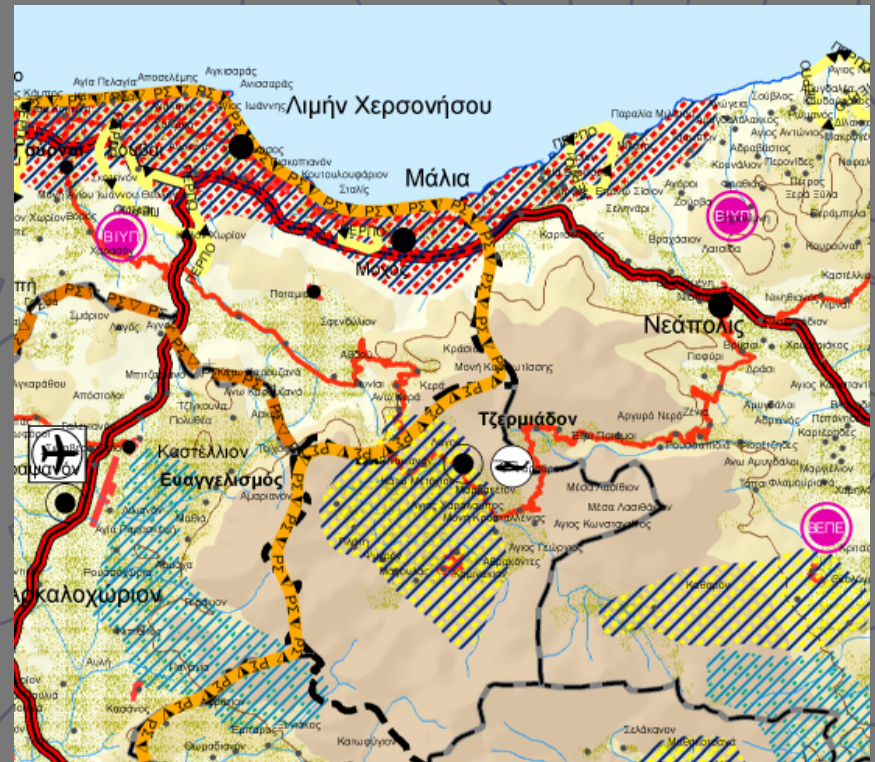
- ▶ «...η συγκέντρωση εγκαταστάσεων για παραγωγή ενέργειας προς πώληση από ΑΠΕ νοείται ως γενική χρήση γης εντός των «ευρέων ζωνών αναζήτησης»... οι οποίες δύναται να εξειδικεύονται καταλλήλως από τα υποκείμενα επίπεδα σχεδιασμού, χωρίς όμως να αποκλείεται η εγκατάσταση μονάδων ΑΠΕ σε περιοχές εκτός αυτών των ζωνών. Η όποια εγκατάσταση μονάδων ΑΠΕ και ειδικότερα Αιολικών Πάρκων σε περιοχές NATURA 2000 υπόκειται στο σύνολο των ισχυουσών περιβαλλοντικών διατάξεων...» (άρθρο 15, παρ. 1)

Χάρτης Ρυθμιστικής Αρχής Ενέργειας



- ▶ Με πράσινο χρώμα τα έργα με άδεια παραγωγής
- ▶ Με κίτρινο χρώμα τα έργα σε αξιολόγηση

Χάρτης Ρυθμιστικής Αρχής Ενέργειας + Χωροταξικό Πλαίσιο Κρήτης (2017)



Το Χωροταξικό Πλαίσιο Κρήτης (2017)

- ▶ Στις ζώνες ήπιας τουριστικής ανάπτυξης/οργάνωσης πολυδραστηριοτήτων και ανάδειξης πολιτιστικών και φυσικών πόρων στους ορεινούς και ημιορεινούς όγκους, *«προωθείται η ανάπτυξη ειδικών μορφών τουρισμού και των σχετικών με την ανάπτυξη του τομέα πολυδραστηριοτήτων (πολιτιστικός, συνεδριακός, εσωτερικός, ορεινός, διατροφικός, χειμερινός, κοινωνικός, αγροτικός και αθλητικός, κλπ), με στόχο την επέκταση της τουριστικής περιόδου και τη μείωση των εντάσεων που ασκούνται από την σημερινή μορφή ανάπτυξης των δραστηριοτήτων κατά τη θερινή περίοδο και μόνον στον παράκτιο χώρο.*

Το Χωροταξικό Πλαίσιο Κρήτης (2017)

- ▶ Προωθείται ολοκληρωμένη προγραμματική παρέμβαση στο συνολικό χωρικό πλέγμα, με ενοποιητικό στοιχείο το ευρωπαϊκό περιπατητικό μονοπάτι E4, πόλο έλξης διεθνούς εμβέλειας και σε αναφορά με τους υπαρκτούς σήμερα εν δυνάμει οικιστικούς πόλους πολυδραστηριοτήτων (Καστέλι Κισσάμου, Παλαιόχωρα, Χώρα Σφακίων, παραδοσιακοί οικισμοί στον ορεινό όγκο του Ρεθύμνου, Ανώγεια, Ζαρός, Αρχάνες, **Οροπέδιο Λασιθίου**, Ζίρος Κάτω Ζάκρος).

Το Χωροταξικό Πλαίσιο Κρήτης (2017)

- ▶ *Ειδικά, ως προς την τουριστική δραστηριότητα, ισχύουν οι κατευθύνσεις του εδαφίου 2.3 του παρόντος άρθρου και ειδικότερα, προωθείται η προσπάθεια ανάταξης των τοπίων, εμπλουτισμού των ορεινών όγκων, πληθυσμιακής τόνωσης και παραγωγικής ανασυγκρότησης με πολυδραστηριότητες των πολυπληθών παραδοσιακών οικισμών, καθώς και προστασίας και ανάδειξης των στοιχείων της φυσικής και πολιτισμικής προσωπικότητας του καθέκαστα χώρου.»*

Το Χωροταξικό Πλαίσιο Κρήτης (2017)

Κατευθύνσεις του εδαφίου 2.3 του άρθρου 12

- ▶ *«Ειδικότερα, επιδιώκεται: η προσαρμογή της τυπολογίας των υφισταμένων καταλυμάτων σύμφωνα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των περιοχών και των ειδικών εναλλακτικών μορφών που τις υποστηρίζουν, η αναβάθμιση και μετατροπή υφισταμένων ξενοδοχειακών καταλυμάτων σε σύνθετες και ολοκληρωμένες τουριστικές υποδομές ήπιας ανάπτυξης (οργανωμένοι υποδοχείς ήπιας ανάπτυξης, σύνθετα καταλύματα ήπιας ανάπτυξης), και ο περιορισμός της κατασκευής νέων καταλυμάτων μονοθεματικού τουρισμού σε κατηγορίες 3, 4 και 5 αστέρων.»*

Το Χωροταξικό Πλαίσιο Κρήτης (2017)

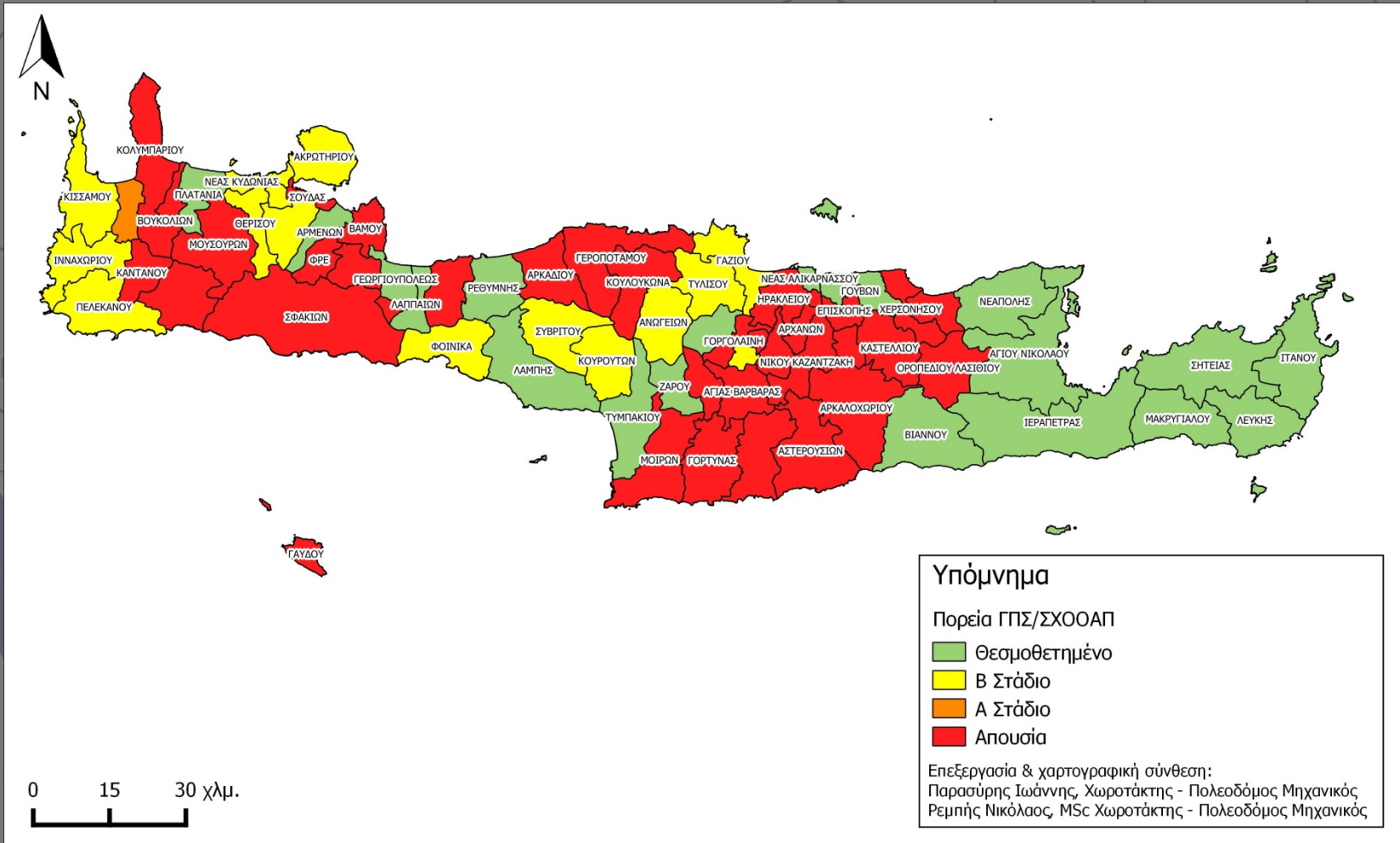
Κατευθύνσεις του εδαφίου 2.3 του άρθρου 12

- ▶ *Σε ό,τι αφορά στους όρους της σημειακής χωροθέτησης τουριστικών καταλυμάτων σε εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές, ορίζονται ελάχιστη απαιτούμενη επιφάνεια γηπέδου τα δεκαπέντε (15) στρέμματα και μέγιστη πυκνότητα 8, 9 και 10 κλινών/στρέμμα για ξενοδοχεία 5, 4 και 3 αστέρων, αντιστοίχως.»*

Προστασία αγροτικής γης στα Περιφερειακά Χωροταξικά 2003 & 2017

- ▶ «να αναγνωρισθεί το απαραίτητο τμήμα της σήμερα γεωργικής γης ως «χρήσης προτεραιότητας... Η απαραίτητη γεωργική που θα προστατευθεί θεσμικά θα προκύψει μέσα από ανάλογες μελέτες και θα οριοθετηθεί μέσα από ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ ή ΖΟΕ.» (Χωροταξικό 2003 Γ.3.4.1.)
- ▶ Με στόχο την ενίσχυση της παραγωγής προϊόντων υψηλής ποιότητας και την προστασία της γεωργικής γης, το σύνολο αυτής χαρακτηρίζεται ως περιοχή αναζήτησης «γεωργικής γης πρώτης προτεραιότητας» και δίνεται κατεύθυνση στα υποκείμενα επίπεδα σχεδιασμού για τον ακριβέστερο γεωγραφικό ή άλλο προσδιορισμό της (Χωροταξικό 2017 άρθρο 16)

Τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια στην Κρήτη



Το νέο Π.Δ. για τις χρήσεις στην αγροτική γη

Πρόσφατα δημοσιεύθηκε νέο Προεδρικό Διάταγμα, που καθορίζει χρήσεις στην αγροτική γη (ΦΕΚ 114/Α/29-6-2018)

Επιτρέπονται:

- ▶ Κατοικία για την εξυπηρέτηση της αγροτικής χρήσης
- ▶ Τουριστικά καταλύματα μέχρι 30 κλίνες
- ▶ Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης, συσκευασίας και μεταποίησης τοπικά παραγόμενων αγροτικών προϊόντων
- ▶ Αγροτικές εκμεταλλεύσεις – εγκαταστάσεις
- ▶ Γωνιές ανακύκλωσης και μικρά πράσινα σημεία
- ▶ Εγκαταστάσεις ΑΠΕ

Το νέο Π.Δ. για τις χρήσεις στην αγροτική γη

Σε γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας δεν επιτρέπονται άλλες χρήσεις πλην της αγροτικής εκμετάλλευσης - αγροτικής δραστηριότητας, κατά την έννοια του ν. 3874/2010 (Α' 151) όπως ισχύει, εκτός αν προβλέπονται από ειδική διάταξη νόμου και είναι σύμφωνες με τις κατευθύνσεις του χωροταξικού σχεδιασμού.

Χαρακτηρισμός αγροτικής γης

Είδαμε ότι στο χωροταξικό σχεδιασμό συναντούμε κύρια την έννοια της **γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας** και όχι **διαβαθμισμένη αγροτική γη**.

Έτσι κι αλλιώς όμως ο χωροταξικός σχεδιασμός

- ▶ μπορεί μόνο να **υποδείξει** την αγροτική γη και να την προστατεύσει **περιορίζοντας τις χρήσεις γης που επιτρέπονται από την εκτός σχεδίου δόμηση**.
- ▶ δεν μπορεί να χαρακτηρίσει τη γη, ούτε να την κατατάξει σε κατηγορίες παραγωγικότητας.

Αρμόδιες γι αυτό είναι οι Δ/νσεις Αγροτικής Ανάπτυξης.

Χαρακτηρισμός αγροτικής γης

Καθορισμός κριτηρίων με τα οποία η αγροτική γη διαβαθμίζεται σε ποιότητες και κατατάσσεται σε κατηγορίες παραγωγικότητας. (Υ.Α. αριθμ. 168040/2010 ΦΕΚ 1528/Β/2010)

Με την παραπάνω απόφαση καθορίστηκαν:

- ▶ οκτώ (8) Κριτήρια Ποιότητας, με τα οποία διαβαθμίζεται η γεωργική γη σε ποιότητες,
- ▶ επτά (7) κριτήρια παραγωγικότητας.

Με τον συνδυασμό των παραπάνω κριτηρίων η γη διαβαθμίζεται σε Γεωργική γη Υψηλής και Μέσης Παραγωγικότητας και σε Απλή Γεωργική γη.

Χαρακτηρισμός αγροτικής γης

- ▶ Η Υπουργική αυτή απόφαση σπάνια εφαρμόζεται λόγω έλλειψης πολιτικής προτεραιότητας αλλά και λόγω αντιδράσεων.
- ▶ Τα ΓΠΣ – ΣΧΟΟΑΠ (σήμερα Τοπικά χωρικά Σχέδια) αν έβρισκαν τέτοιες αποφάσεις θα ήταν υποχρεωμένα να τις εντάξουν στο σχεδιασμό, αλλά δεν βρίσκουν.
- ▶ Με αυτά τα δεδομένα, η υπεράσπιση της αγροτικής γης αποδεικνύεται πολύ δύσκολο εγχείρημα!