

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

Βάννα Σφακιανάκη
Αρχιτέκτων

Ημερίδα: «Δικαίωμα και Ευθύνη για το περιβάλλον»
Κίσαμος, 1 Νοεμβρίου 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:

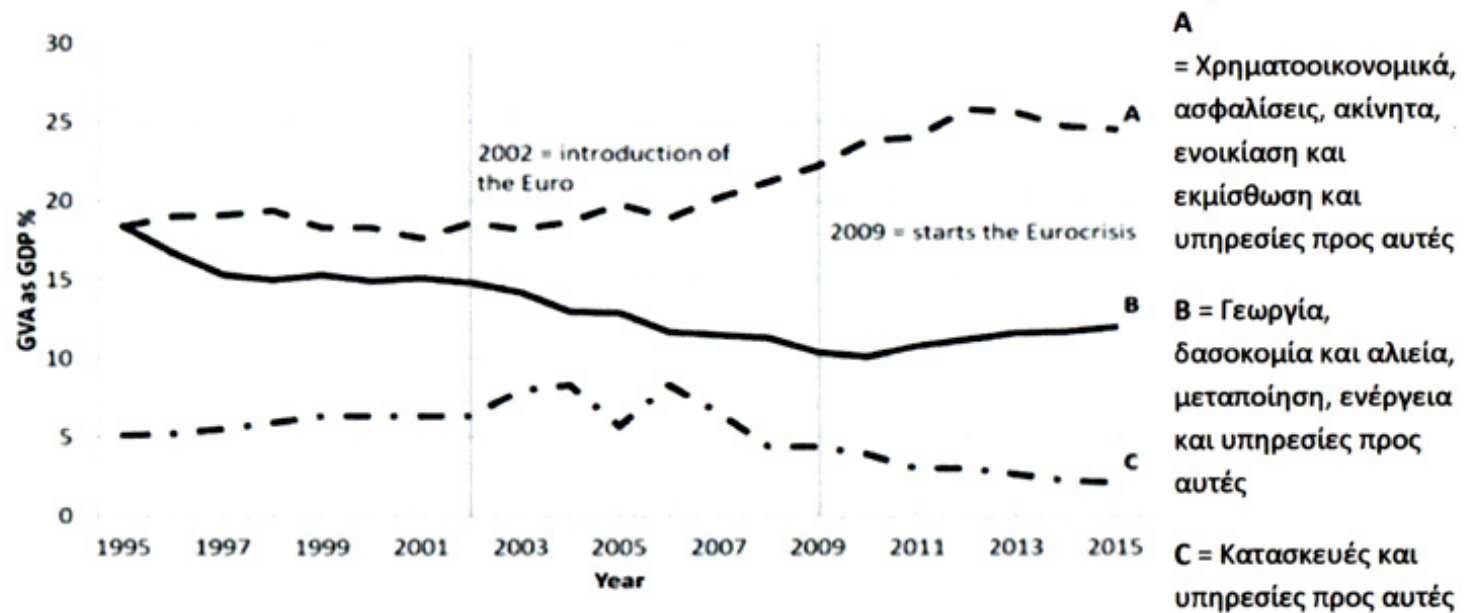
«Οι αλλαγές στη διάρθρωση της οικονομίας συνεχίζονται, με την περαιτέρω μείωση της συμβολής της γεωργίας στο ΑΕΠ και στην απασχόληση. Η μείωση αυτή μπορεί να ερμηνευθεί, πάντως, ως ένδειξη ανάπτυξης του συνόλου της οικονομίας παρά ως αδυναμία του πρωτογενούς τομέα, γεγονός που επιβεβαιώνεται και από 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



*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 Αγρινίου, (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 Ανάπτυξη

-  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-Π2α)

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 (2003)

- ▶ *«διατύπωση συνολικής στρατηγικής για τη βιώσιμη ανάπτυξη, με έμφαση στην ανάπτυξη των δύο συνεργαζόμενων τομέων του Τουρισμού και της Γεωργίας» (παρ. Γ.1)*
- ▶ *«αναβάθμιση του αγροτικού χώρου, ο οποίος αποτελεί το ένα από τα τρία συγκριτικά πλεονεκτήματα για την Κρήτη (προϊόντα, φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον, ποιοτικός τουρισμός)» (Γ.3.4.1.)*
- ▶ *«να αναγνωριστεί 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.» (Γ.3.4.1.)*

Το Χωροταξικό Πλαίσιο Κρήτης (2017)

- ▶ Ένας από τους στρατηγικούς στόχους είναι η «ανασυγκρότηση του γεωργο-περιβαλλοντικού αγροτο-διατροφικού τομέα, προς την κατεύθυνση ανάπτυξης ενός σύγχρονου προτύπου αγροτικής οικονομίας, και σύνδεσης της αγροτικής παραγωγής με τον ποιοτικό τουρισμό.» (άρθρο 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 (άρθρο 16)

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)

Κρίσιμη η προστασία της αγροτικής γης Οι πιέσεις

- ▶ Έργα υποδομής, ενεργειακά έργα, τουρισμός, διάχυτη δόμηση, καταλαμβάνουν την αγροτική γη και το οδικό δίκτυο πυκνώνει...



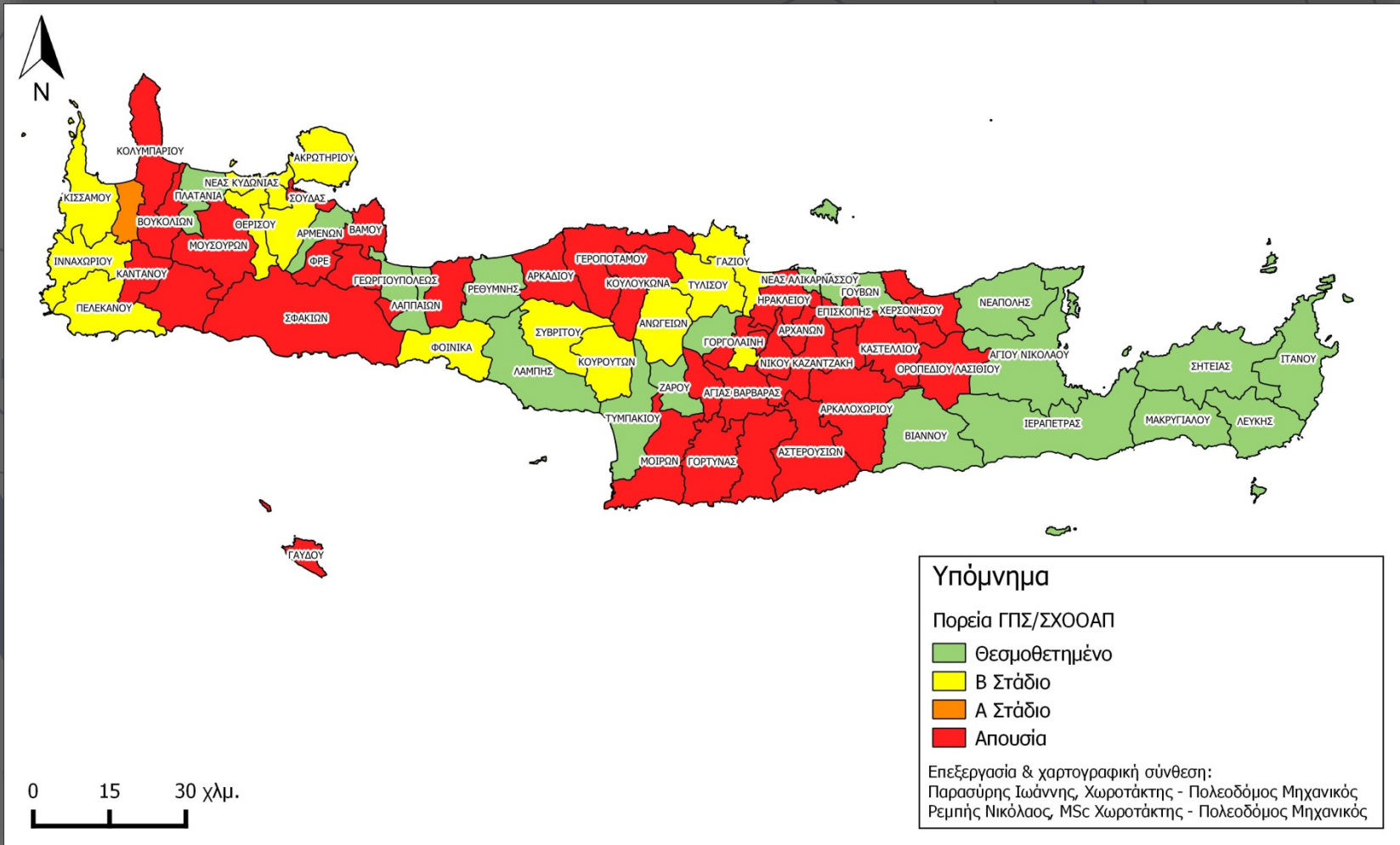
Κρίσιμη η προστασία της αγροτικής γης Πιέσεις και από νέες δραστηριότητες

- ▶ Το Περιφερειακό Χωροταξικό Σχέδιο δίνει εξαιρετικά μεγάλη έμφαση στην ενέργεια. Η Κίσαμος εμπλέκεται ιδιαίτερα.
- ▶ «Λαμβάνονται ουσιαστικές μέριμνες για την προστασία του περιβάλλοντος και τη διαφύλαξη της εδαφικής συνοχής... στο πλαίσιο και της προώθησης της εκμετάλλευσης κοιτασμάτων υδρογονανθράκων στο Ιόνιο και στα νότια της Κρήτης. Η επιλογή του χώρου για τις χερσαίες εγκαταστάσεις της δραστηριότητας... τόσο κατά τη διάρκεια των εργασιών όσο και για την οριστική τους θέση, είναι καίριας σημασίας και κρίνεται σκόπιμο η χωροθέτηση των συνοδών χερσαίων εγκαταστάσεων να συνδυαστεί με χώρους που συνορεύουν με τα υφιστάμενα αστικά κέντρα Τυμπάκι, **Καστέλι Κισσάμου**, **Ιεράπετρα**.» (άρθρο 2, παρ.4)

Κρίσιμη η προστασία της αγροτικής γης Πιέσεις και από νέες δραστηριότητες

- ▶ Ήδη, σύμφωνα με πληροφορίες του Flashnews, στελέχη της ιταλικής εταιρείας πετρελαίου και φυσικού αερίου ENI, εδώ και ένα χρόνο είχαν βάλει στο μικροσκόπιο την κτηματαγορά των Χανίων, αναζητώντας εκατοντάδες στρέμματα γης στο βόρειο τμήμα του νομού, προς αξιοποίηση.
- ▶ Πηγές του Flashnews , ανέφεραν ότι στόχος του πολυεθνικού κολοσσού είναι η κατασκευή συγκροτήματος κατοικιών που θα φιλοξενήσουν στο μέλλον, εξειδικευμένο προσωπικό της εταιρείας ενώ στη συνέχεια, μετά την παρέλευση 5 ετών, θα αξιοποιηθούν τουριστικά.
- ▶ <https://www.newsit.gr/topikes-eidhseis/dytiki-ellada/kriti-petrelaikos-kolossos-agorazei-ekatontades-stremmata-sta-xania/2618541/>

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 αποφάσεις χαρακτηρισμού της αγροτικής γης θα ήταν υποχρεωμένα να τις εντάξουν στο σχεδιασμό, αλλά δεν βρίσκουν.
- ▶ Με αυτά τα δεδομένα, η υπεράσπιση της αγροτικής γης αποδεικνύεται πολύ δύσκολο εγχείρημα!