

**ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ  
ΚΑΙ ΤΗΣ ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΣΗΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ  
ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ.  
ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΕΙΣ – ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ**

**Ερση ΑΥΓΟΥΣΤΙΔΟΥ, Δρ Χωροτάκτης**  
Αναπτυξιακό Συνέδριο ΤΕΕ/ΤΚΜ, 10.6.2016

## Χωρικός σχεδιασμός σε περίοδο οικονομικής και δημοσιονομικής κρίσης:

Αμηχανία και προβληματισμός να προτείνει τις κατάλληλες ρυθμίσεις στο χώρο που θα διευκολύνουν την ανάκαμψη.

### Δύο βασικοί παράγοντες:

1. Ταχύτατες μεταβολές στην πραγματική οικονομία που αποτυπώνονται στο χώρο αλλά δεν μπορούν να καταγραφούν ούτε να αξιολογηθούν

«Πύκνωση του χρόνου» (μεταβολές στις κινήσεις πληθυσμού, αλλαγές στις χρήσεις γης) εμπειρική παρατήρηση: κενά κελύφη σε βιομηχανικά κτίρια, μεγάλα εμπορικά κτίρια, κατοικίες, μετακινήσεις κατοίκων προς κέντρο Θεσσαλονίκης...

2. Η διατύπωση προτάσεων χωρικής ρύθμισης για επανεκκίνηση της οικονομίας πρέπει να συνδέεται με ανάλογης κατεύθυνσης συνολικές, τομεακές, κλαδικές πολιτικές.

Από την εκδήλωση της κρίσης δεν έχουν διατυπωθεί και πολύ περισσότερο εφαρμοσθεί, συγκροτημένες αναπτυξιακές πολιτικές. Αποσπασματικές προτάσεις διατυπώνονται, κ άποιες νομοθετούνται. Η ενθάρρυνση άμεσων, ξένων, επενδύσεων, πρωτίστως στον τουρισμό, φαντάζει η μόνη «σωστική» απάντηση.

### Τι πράτταμε τον καιρό της αφθονίας; ποιες πολιτικές εφαρμόσαμε στο χώρο με τι αποτελέσματα;

Η Κεντρική Μακεδονία χαρακτηριστικό παράδειγμα:

στο χώρο της πρώιμη και εκτεταμένη εφαρμογή ρυθμίσεων χρήσεων γης και θέσπισης όρων και περιορισμών δόμησης.

## Οι χωρικές ρυθμίσεις στην Κεντρική Μακεδονία θεσπίστηκαν με το Ν. 2508/1997:

Κατ' εξουσιοδότηση του Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια ΓΠΣ (περιοχές επιρροής αστικών κέντρων άνω των 2.000 κατοίκων) και Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης ΣΧΟΟΑΠ (για τον αγροτικό χώρο).

Και τα δύο αναφέρονται σε διευρυμένη περιοχή (όρια «Καποδιστριακής» αυτοδιοίκησης), έχουν στρατηγικό και προγραμματικό χαρακτήρα, χρονικό ορίζοντα δεκαπενταετίας και ρυθμίζουν συγχρόνως αστικό και εξωαστικό χώρο

Στην Κεντρική Μακεδονία αξιοποιήθηκε σε ευρεία κλίμακα και νωρίτερα η δυνατότητα του 2508/97 για εκπόνηση ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ.

Στην Προγραμματική Περίοδο 2000-6, με πόρους του Γ' ΚΠΣ (ΠΕΠ και ΕΠΠΕΡ).

Στις περισσότερες περιφέρειες η δυνατότητα δόθηκε στην Περίοδο 2007-13.

**Όταν αναλάβαμε το 2012 το Χωροταξικό της Περιφέρειας, περί τα 50 θεσπισμένα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ.**

Το 2013 στην Περιφέρεια 49 θεσμοθετημένα ΓΠΣ, άλλα 30 σε εξέλιξη ή και προ-θεσμοθέτηση.

Τα 49 θεσμοθετημένα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ αναφέρονται σε πενήντα (50) σημερινές Δημοτικές Ενώτητες (128 ΟΤΑ του Καποδίστρια).

Στα εγκεκριμένα ΓΠΣ δεν περιλαμβάνονται τα περισσότερα του ΠΣΘ που ολοκληρώθηκαν σταδιακά.

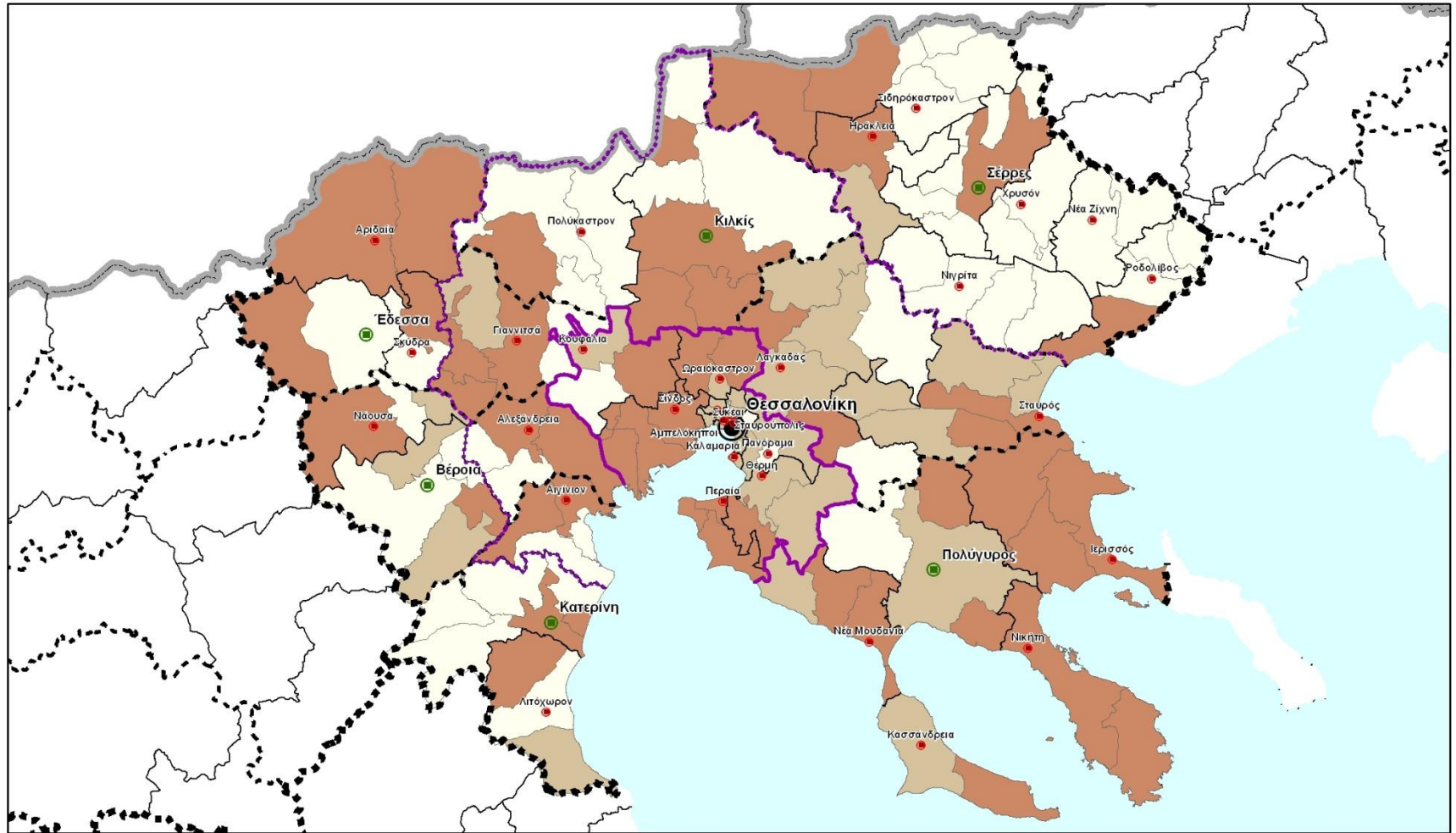
Τι έχει εγγραφεί στο χώρο της Κ. Μακεδονίας, σαν ρυθμίσεις χώρου και θεσπισμένες χρήσεις γης.

Τα θεσπισμένα ΓΠΣ και ΣΧΟΑΑΠ καλύπτουν το 44% της έκτασης της Περιφέρειας. Ο περιφερειακός χώρος, ήδη από το 2012, εγγεγραμμένος σε ποσοστό 44% με θεσμοθετημένες ρυθμίσεις χρήσεων γης. Το ποσοστό θα φθάσει το 62% αν προσθέσουμε τα υπό εξέλιξη ΓΠΣ/ΣΧΟΑΑΠ. Ανά Π.Ε.:

Π.Ε.	Σύν. έκτασης (ha)	Έκταση ρυθμίσεων ΓΠΣ/ΣΧΟΑΑΠ	Ποσοστό % θεσμοθετημένης ως προς συνολική έκταση
Θεσσαλονίκης	368.112	128.311	34,8
Χαλκιδικής	292.184	188.515	64,5
Πιερίας	152.399	49.743	32,6
Πέλλας	250.584	176.981	70,6
Ημαθίας	170.353	69.665	40,9
Κιλκίς	252.439	93.008	36,8
Σερρών	397.182	121.493	30,3
Σύνολο ΠΚΜ	1.883.253	827.715	43,9

Την περίοδο εκπόνησης διαθέσιμες μόνο προδιαγραφές - στην πορεία ενσωματώθηκαν οι Υ.Α. περιβαλλοντικών και γεωλογικών μελετών. Δεν υπήρξε πλαίσιο ειδικότερων κατευθύνσεων.

Δεν είχαν θεσμοθετηθεί ούτε το Γενικό ούτε τα Ειδικά ΠΧΣΑΑ. Μοναδικό πλαίσιο προς συμμόρφωση το Περιφερειακό ΠΠΧΣΑΑ, και «ειδικότερες κατευθύνσεις και μέτρα για χωροταξική πολεοδομική ανασυγκρότηση της ΕΠΘ».



<p><b>ΔΟΙΚΗΤΙΚΑ ΟΡΙΑ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— — — — — Όρια Ομορων Κρατών</li> <li>■ ■ ■ ■ Όρια Αποκεντρωμένων Διοικήσεων</li> <li>■ ■ ■ ■ Όριο Περιφέρειας</li> <li>- - - - Όρια Περιφερειακών Ενότητων</li> <li>— — — — Όρια Δήμων</li> </ul>	<p><b>ΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Έδρα Απ. Διοίκησης - Περιφέρειας</li> <li>● Έδρα Περιφερειακής Ενότητας</li> <li>● Έδρα Δήμου</li> </ul> <p><b>ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Χωρίς ΠΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ</li> <li>■ Εγκριμένο ΠΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ</li> <li>■ Υπό εκπόνηση ΠΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ</li> </ul>	<p><b>ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— — — — — Όρια Υφιστάμενου Ρυθμιστικού Σχεδίου</li> <li>· · · · · Όρια Νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου</li> </ul>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ - ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ & ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΣΗ ΠΠΧΑΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

Χάρτης Α6. Σχεδιασμός του Χώρου

ΣΥΜΠΡΑΞΗ ΜΕΛΕΤΗΤΩΝ  
Οικονόμου Δ.- Αυγουστίδου Μ. - Γεωργιάδης Γ. - Γεώργας Δ.

## Ο σχεδιασμός του Ν. 2508/97 έχει κυρίως κανονιστικό χαρακτήρα:

μέσω ρυθμίσεων και ελέγχου στις χρήσεις και επιβολής όρων και περιορισμών στη δόμηση, «εξορθολογισμός» της ανάπτυξης στο χώρο και/ή προστασία φυσικών περιοχών.

## Οι ρυθμίσεις των ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ καταγράφηκαν, ψηφιοποιήθηκαν και αξιολογήθηκαν. Πού καταλήγουν:

### 1. Θεσμοθέτηση υποδοχέων οικιστικής ανάπτυξης (α' β' κατοικία).

Το αποτέλεσμα με το εργαλείο των επεκτάσεων καθώς ορισμό Περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (άρθρο 24 Ν. 2508/97), που συνήθως αφορούν οριοθέτηση οικοδομικών συνεταιρισμών ή θέσπιση νέων περιοχών β' κατοικίας.

### 2. Θέσπιση ζωνών εγκατάστασης βιοτεχνικής – βιομηχανικής δραστηριότητας, και εμπορευματικής / χονδρεμπορίου.

Τέτοιες ζώνες κυρίως σαν ΕΜΟ (Μη Οχλούσες Επαγγελματικές Εγκαταστάσεις), ΒΙΟΠΑ και ΒΙΠΑ (Βιοτεχνικά και Βιομηχανικά Πάρκα).

### 3. Θέσπιση Ζωνών Ελέγχου και Περιορισμού της Δόμησης (ΠΕΠΔ), ανάλογα με το σκοπό τους.

Οι ΠΕΠΔ καθαρά κανονιστικό εργαλείο και είναι οι πλέον δύσκολες να αξιολογηθούν (αφορούν από την προστασία της γεωργικής γης έως τον έλεγχο της αστικής εξάπλωσης και κάνουν ποικίλη χρήση του εργαλείου των χρήσεων γης και των όρων και περιορισμών δόμησης του Π.Δ. εκτός σχεδίου δόμησης). Συνηθίζεται εντός των ΠΕΠΔ και περιοχές καταλληλότητας για τουρισμό – αναψυχή ή ΠΟΤΑ (Περιοχές Οργανωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης).

## Προσφορά νέας γης για οικιστική χρήση

Σε εκτεταμένη κλίμακα στην ΠΚΜ: μεταβολή των χρήσεων γης υπέρ της οικιστικής χρήσης, σε βάρος της αδόμητης ή γεωργικής γης, από το 2004 έως το 2013. Η επί τοις εκατό αύξηση νέας οικιστικής γης αφορά προφανώς τις περιοχές όπου έχουν εκπονηθεί ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ.

Με ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ, προστίθενται επί της ήδη θεσμοθετημένης γης 27.308 ha στις συγκεκριμένες περιοχές, άλλα 11.590 νέας οικιστικής γης.

Απόλυτο και ποσοστιαίο μέγεθος των επεκτάσεων απολύτως ασύμβατο με τις κατευθύνσεις του τότε ΠΠΧΣΑΑ

Π.Ε.	Αύξηση θεσμοθετημένης οικιστικής χρήσης (%υφιστάμενης) <sup>1</sup>	Παραθεριστική χρήση (%επεκτάσεων)
Θεσσαλονίκης	73,2	21,0
Χαλκιδικής	78,4	52,0
Πιερίας	38,0	12,9
Πέλλας	23,8	11,4
Ημαθίας	10,0	1,7
Κιλκίς	29,5	0,0
Σερρών	15,5	- <sup>2</sup>
Σύνολο ΠΚΜ	43,7	8,2

**Εκτός των παραπάνω νέων εκτάσεων, δόθηκε και η δυνατότητα επιπλέον οικιστικών εκτάσεων α' ή β' κατοικίας, δια του μηχανισμού της ιδιωτικής πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ).**

Η πολύ σημαντική αύξηση των οικιστικών εκτάσεων, πέρα από τη δέσμευση «ελεύθερης» γης, έχει πλείστες άλλες συνέπειες.

Μία από αυτές το ύψος των πόρων για την υλοποίηση της πολεοδόμησης, με σοβαρές δεσμεύσεις και απαιτήσεις χρηματοδότησης από μέρους των νέων Καλλικράτειων Δήμων.

Η σημασία της νέας θεσμοθετημένης οικιστικής γης μπορεί -ενδεικτικά να αξιολογηθεί αν συσχετισθούν τα πληθυσμιακά – προγραμματικά δεδομένα των ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ της περιόδου σύνταξής τους με αυτά της σημερινής (2011) απογραφής πληθυσμού.

**Τα αποτελέσματα δείχνουν ότι στις περισσότερες περιπτώσεις, και ειδικότερα στις «αναπτυσσόμενες» περιοχές (προαστιακές ή παραθεριστικές), οι πληθυσμοί που αναφέρονται στις επεκτάσεις είναι υπερδιπλάσιοι των πληθυσμών αναφοράς.**



## Προσφορά νέας γης προς το σκοπό της βιοτεχνικής – βιομηχανικής δραστηριότητας, του χονδρεμπορίου και εν γένει της επιχειρηματικής δραστηριότητας

Βασική ρύθμιση που επιτυγχάνεται δια των ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ είναι η οριοθέτηση, ο χαρακτηρισμός και η θέσπιση ζωνών για παραγωγικές δραστηριότητες. Οι ζώνες αφορούν σχεδόν αποκλειστικά τις δραστηριότητες βιοτεχνίας / βιομηχανίας και χονδρεμπορίου / διαμετακόμισης.

Επειδή πρόκειται για δραστηριότητες μη συμβατές με άλλες χρήσεις, η διάθεση γης έχει αποκλειστικό χαρακτήρα.

Εκτός από τις προτάσεις παραγωγικών ζωνών ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ, στην Περιφέρεια υπάρχουν **6 ολοκληρωμένες Βιομηχανικές και Επιχειρηματικές Περιοχές του Ν. 2545:**

ΒΙΟ.ΠΑ. Ζερβοχωρίων, ΒΙ.ΠΑ. Θεσσαλονίκης, ΒΙ.ΠΑ. Κουφαλίων, ΤΕΧΝΟΠΟΛΗ Θεσ/νίκης, ΒΙΟ.ΠΑ. Σερρών, και έχει εκδοθεί απόφαση καθορισμού για το ΒΙΟ.ΠΑ. Λιτοχώρου, το οποίο ωστόσο ακόμη δεν έχει κατασκευαστεί,

Τέλος, υπάρχουν οι **εγκεκριμένες ΒΙ.ΠΕ.** με το καθεστώς της ΒΙΠΕ Α.Ε.

Θεσσαλονίκης, Κιλκίς, Σερρών, Έδεσσας (με προβλήματα απουσίας ζήτησης) και Πέλλας – Ημαθίας (στη θέση Πετραία).

Με ίδιο καθεστώς ιδρύθηκε, οριοθετήθηκε και λειτουργεί η **Ζώνη Καινοτομίας Θεσσαλονίκης (Ζ.ΚΑΙ.Θ.).**

**Εάν γίνει συσχετισμός ανά Δημοτική Ενότητα** των εγκεκριμένων και οργανωμένων περιοχών με τις ζώνες παραγωγικής δραστηριότητας που προτείνονται από ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ για παραλαβή αυτών των χρήσεων, προκύπτει ότι:

Έχουμε **πολύ σημαντική αύξηση** διάθεσης γης μέσω ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ για παραγωγικές δραστηριότητες μεταποίησης και χονδρεμπορίου.

Στο σύνολο της Περιφέρειας, στα 1450 ha υφιστάμενων ζωνών με ίδιο καθεστώς, προστίθενται μέσω ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ άλλα 9.900 ha.

Μετά τη θέσπιση δηλαδή των ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ, έχουμε **πολλαπλάσιας έκτασης** μη οργανωμένες περιοχές εγκατάστασης βιομηχανικής / βιοτεχνικής δραστηριότητας και χονδρεμπορίου, σε σύγκριση με την έκταση των οργανωμένων.

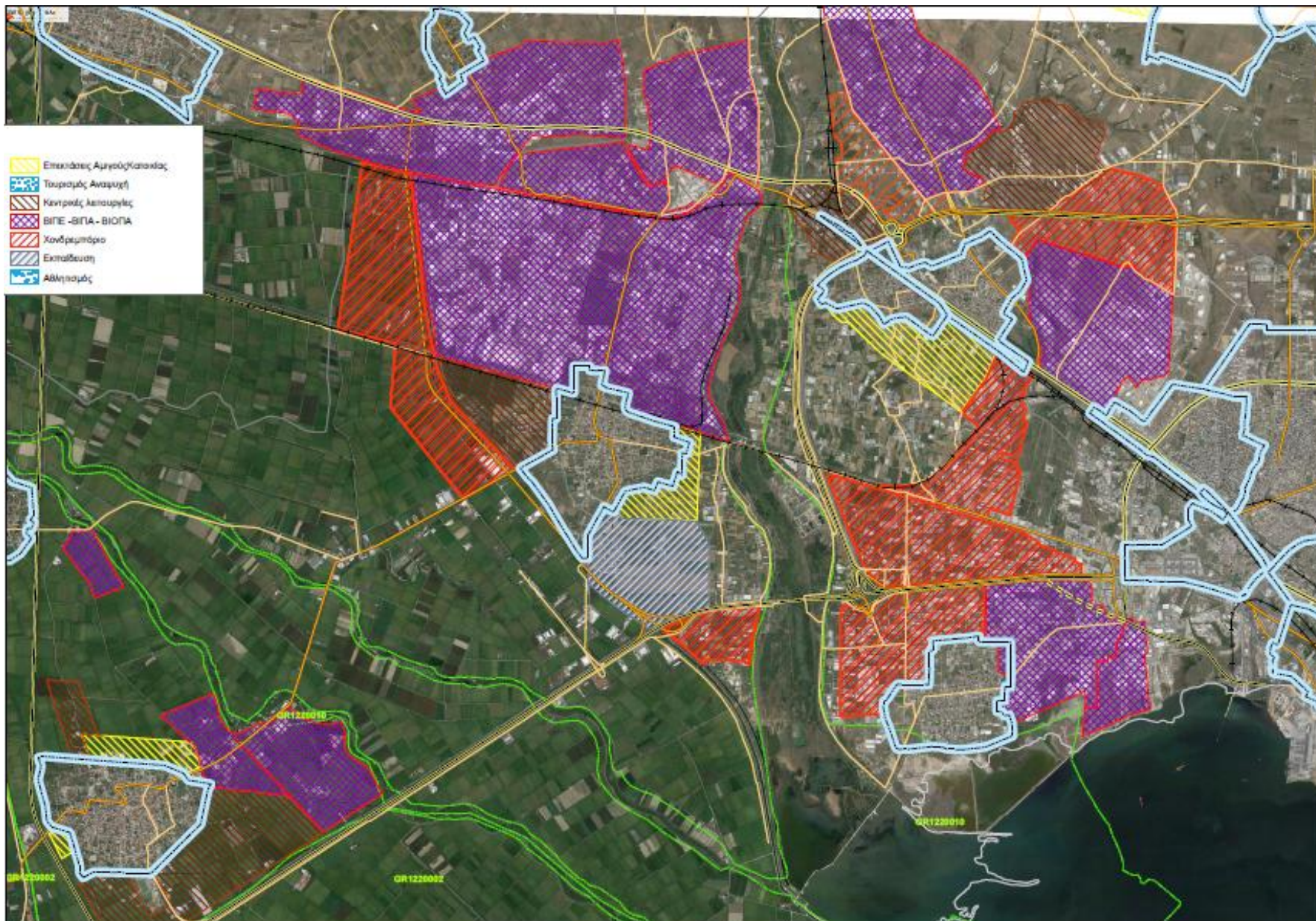
Η εικόνα αυτή πρέπει **να σχετικοποιηθεί** εφόσον η προτεινόμενη διάθεση γης περιλαμβάνει μεγάλο μέρος ήδη αυθόρμητων συγκεντρώσεων.

Δεν είναι καθόλου βέβαιο κατά πόσο αυτές οι ζώνες θα λειτουργήσουν τελικά ως οργανωμένοι υποδοχείς και υπό ενιαίο φορέα διαχείρισης.

**Το τελευταίο αυτό ζήτημα είναι το σημαντικότερο.**

Στην Περιφέρεια δεν έχει ενεργοποιηθεί ο Ν. 3982/11 για ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων που προσφέρει τα εργαλεία των Επιχειρηματικών Πάρκων Ειδικού Τύπου (Περιβαλλοντικού χαρακτήρα και πράσινης επιχειρηματικότητας, Εξυγίανσης για περιοχές άτυπης βιομηχανικής συγκέντρωσης, Ενδιάμεσου Βαθμού Οργάνωσης - που δεν πολεοδομείται αλλά οριοθετείται και οργανώνεται σε περιοχές εκτός σχεδίου).





## Προσφορά γης για ανάπτυξη της τουριστικής δραστηριότητας

Δια ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ, εκτεταμένη χρήση Ζωνών Ελέγχου και Περιορισμού Δόμησης (ΠΕΠΔ).

Δεν μπορούν εύκολα να αξιολογηθούν, μπορεί να έχουν διάφορο περιεχόμενο, από προστασία γεωργικής γης έως έλεγχο αστικής εξάπλωσης, με ποικίλες χρήσεις, όρια και περιορισμούς της εκτός σχεδίου δόμησης.

Με τις ΠΕΠΔ παρέχεται **δυνατότητα για την ανάπτυξη της τουριστικής δραστηριότητας.**

Σε πολλά από τα εγκεκριμένα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ επιχειρείται σε ευρεία κλίμακα οριοθέτηση ΠΕΠΔ που ευνοούν την τουριστική χρήση, σε συνδυασμό ή όχι με την παραθεριστική.

Από την αποδελτίωση των προτάσεων ΠΕΠΔ προκύπτει ότι πολλές από αυτές στην ουσία αποτελούν **και περιοχές καταλληλότητας για ΠΟ.ΤΑ.**

**Περίπου 3.000 ha ορίζονται και οριοθετούνται ως κατάλληλα για ανάπτυξη του τουριστικού τομέα.**

1.572 ha περίπου στις παράλιες ζώνες της Χαλκιδικής. Και στην περίπτωση αυτή, μεγάλο μέρος των εκτάσεων συνθέτουν ήδη αυθόρμητες εκτός σχεδίου ανεπτυγμένες ζώνες.

Ζήτημα για διερεύνηση το ότι η τουριστική χρήση δεν διαχωρίζεται συνήθως από την παραθεριστική (η εκτός σχεδίου κατοικία συνιστά δηλαδή απολύτως συμβατή χρήση).

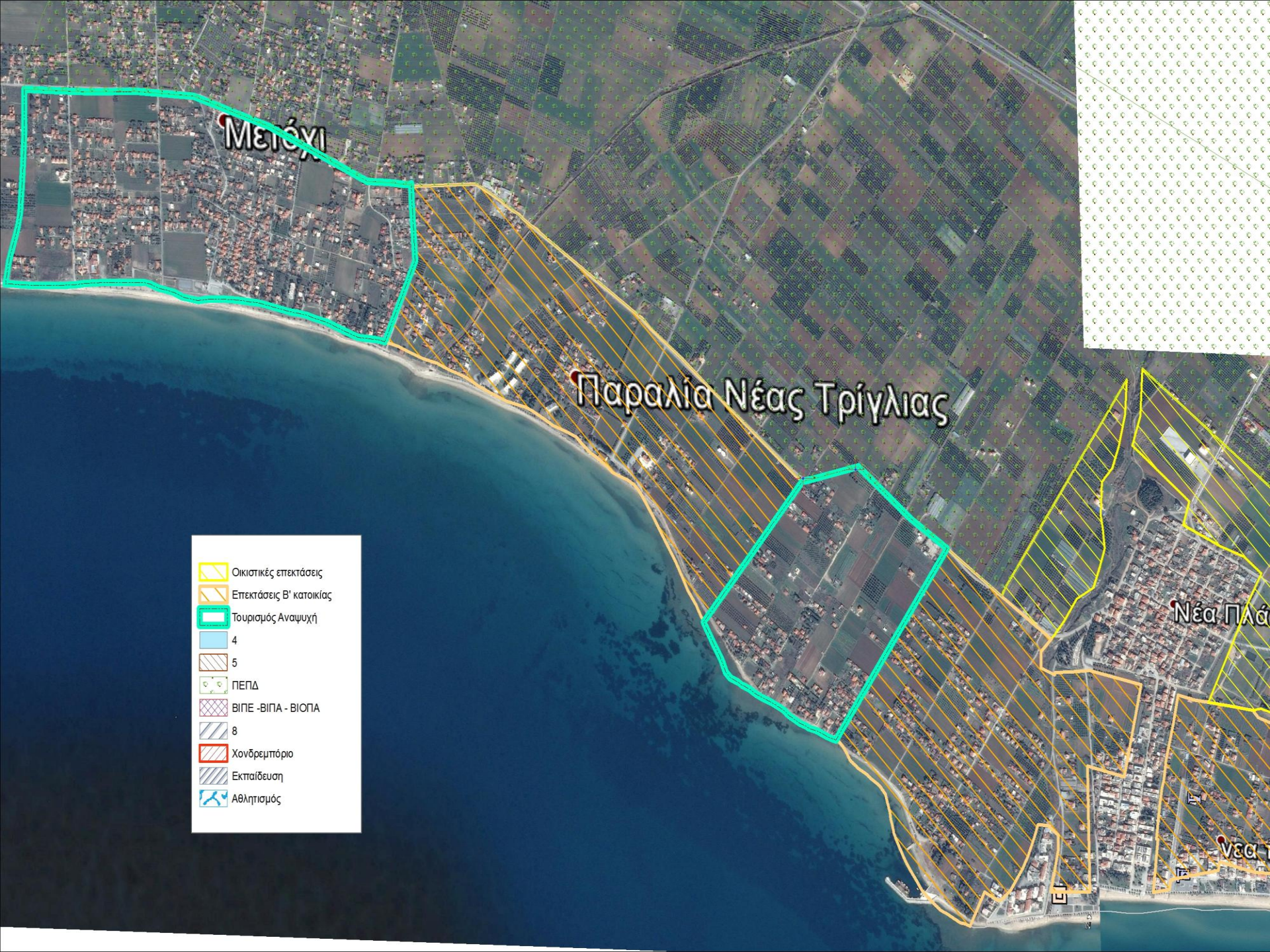
Τέλος να επισημανθεί ότι οι ζώνες χωροθετούνται συνήθως γύρω από τα νέα όρια των οικισμών, (όρια επεκτάσεων α' και β' κατοικίας). Προβλέψιμη συνέπεια είναι να συνεχισθεί και να επεκταθεί περαιτέρω, με τη λογική των ομόκεντρων κύκλων, το συνεχές της δόμησης επί της ακτογραμμής.














Προτάσεις Π.Ο.Τ.Α. – τουριστικών χρήσεων

Π.Ε.	ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ	Περιοχές τουριστικής δραστηριότητας με κανονιστικούς όρους (ha). ΠΕΠΔ τουρισμού - αναψυχής - ΠΟΤΑ	Σχόλια
ΗΜΑΘΙΑΣ	ΝΑΟΥΣΑΣ	29,5	Ενδεικτική θέση πόλου τουρ. δραστηριοτήτων και ΠΕΡΠΟ τουρισμού-αναψυχής 29,5Ha
ΠΕΛΛΑΣ	ΒΕΓΟΡΙΤΙΔΑΣ	818,9	Ζώνες τουριστικών εγκαταστάσεων
ΠΙΕΡΙΑΣ	ΠΑΡΑΛΙΑΣ	42,8	3 ΠΕΡΠΟ για χρήσεις τουρισμού?αναψυχής και ζώνες τουρισμού-αναψυχής εντός των οικισμών
	ΑΙΓΙΝΙΟΥ	46,0	Ζώνη Τουρισμού?Αναψυχής (Π.Ε.Π.Δ. 1). Ορίζεται στο χάρτη με κύκλο, δεν οριοθετείται
	ΔΙΟΥ	119,4	Περιοχές ανάπτυξης τουρισμού - αναψυχής
ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ	ΕΠΑΝΟΜΗΣ	155,2	ΖΕΔ7 – Τουρισμός?Αναψυχή
	ΘΕΡΜΑΪΚΟΥ	100,1	
ΣΕΡΡΩΝ	ΠΕΤΡΙΤΣΙΟΥ	85,2	Πυρήνες Οικοτουρισμού – Αναψυχής που ορίζονται, δεν οριοθετούνται
ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ	ΜΟΥΔΑΝΙΩΝ	370,4	ΠΕΠΔ Τουρισμού?Αναψυχής (ΤΑ) στις οποίες επιτρέπονται και ΠΕΡΠΟ
	Ν. ΤΡΙΓΛΙΑΣ	177,9	2 ΠΕΡΠΟ τουρισμού 35Ha και ΠΕΠΔ Ζ 1α – Περιοχές Περιαστικών Χρήσεων
	ΟΡΜΥΛΙΑΣ	152,8	ΠΕΠΔ Τουρισμού?Αναψυχής
	ΠΑΝΑΓΙΑΣ	342,5	Περιοχές τουρισμού, αναψυχής και Π.Ο.Τ.Α
	ΑΡΝΑΙΑΣ	62,6	ΠΕΠΔ ΚΤΧ. - περιοχές με δυνατότητα κύρια και αποκλειστική χρήση τουρισμού.
	ΣΤΑΓΕΙΡΩΝ - ΑΚΑΝΘΟΥ	528,6	3 ΠΕΠΔ Τουρισμού με διαφορετικούς κανονιστικούς όρους





-  Οικιστικές επεκτάσεις
-  Επεκτάσεις Β' κατοικίας
-  Τουρισμός Αναψυχή
-  4
-  5
-  ΠΕΠΔ
-  ΒΙΠΕ - ΒΙΠΑ - ΒΙΟΠΑ
-  8
-  Χονδρεμπόριο
-  Εκπαίδευση
-  Αθλητισμός



### Συνολικά διαπιστώνεται ότι:

Τα ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ, καθώς εκπονούνται σε επίπεδο Δημοτικής Ενότητας, γεωγραφικού χώρου δηλαδή σχετικά μικρής έκτασης, καλύπτουν προσδοκίες για την ανάπτυξη στο έδαφός τους **παντός είδους οικονομικής δραστηριότητας** σε προγραμματικά μεγέθη που δεν είναι δυνατόν να ελεγχθούν ως προς τη βασιμότητά τους.

Κυρίως λόγω του νομοθετικού τους πλαισίου και των εργαλείων που τους παρέχονται, χρησιμοποιούν τη «ζωνοποίηση» του περιαστικού και του αγροτικού χώρου, σταχυολογώντας **κατά την κρίση των μελετητών** από ένα ευρύ κατάλογο χρήσεων και δραστηριοτήτων (κυρίως αυτών που παρέχονται από το ΦΕΚ 181/Δ' αλλά και από τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης).

### Η ζωνοποίηση αυτή οδηγεί:

Είτε (α) σε «αυστηρή» και «αποκλειστική» διάθεση της γης, όπως στην περίπτωση των ζωνών μεταποίησης και χονδρεμπορίου

Είτε (β) σε εξαιρετικά διαφοροποιημένες και μη συμβατές μεταξύ τους ζωνοποιήσεις, όπως π.χ. αυτές των ΠΕΠΔ προστασίας της γεωργικής γης.

## **ΖΗΤΗΜΑΤΑ**

Μία πρώτη σειρά ζητημάτων προκύπτει ως ανάδραση προς τον υπερκείμενο σχεδιασμό και την αναμόρφωση του θεσμικού πλαισίου για το χωρικό σχεδιασμό. Γνωρίζουμε το Νόμο 4269/14, που συνοψίζει δύο προηγούμενους, 2508/97 και τον 2742/99. Συγκεκριμένα σε τι θα έπρεπε να συνεισφέρει ο νέος Νόμος ή η επιχειρούμενη αναμόρφωσή του με βάση όσες διαπιστώσεις προηγήθηκαν;

### **Πρώτη επισήμανση:**

Ο καθορισμός επιπέδων σχεδιασμού ή/και η θέσπιση εργαλείων σχεδιασμού δεν αρκούν για να έχουμε συνεκτική χωρική πολιτική. Ο καθορισμός σκοπού, στόχων και ιδιαίτερων επιδιώξεων είναι απόλυτα απαραίτητος για αποτελεσματική και ομοιογενή εφαρμογή στον πραγματικό χώρο.

### **Δεύτερη επισήμανση:**

Στο βαθμό που επιχειρείται μεταβολή του θεσμικού πλαισίου δεν μπορεί να μην λαμβάνεται υπόψη η διαμορφωμένη κατάσταση στις θεσπισμένες χρήσεις γης. Θα έπρεπε να έχει μελετηθεί η χρήση των τότε διαθέσιμων εργαλείων και οι παρεμβάσεις που επέφεραν για να προκύψουν νέες κατευθύνσεις και νέα εργαλεία.



### Τρίτη επισήμανση:

Δεν είναι δυνατόν ο χωρικός σχεδιασμός και κατ' επέκταση το αρμόδιο υπουργείο να μη συντονίζεται στη διάθεση νομοθετημένων εργαλείων με τα λοιπά υπουργεία.

Τα περισσότερα από τα εργαλεία του χωρικού σχεδιασμού που αναφέρονται στους βασικούς Νόμους που ίσχυαν ως σήμερα είτε δεν έχουν ενεργοποιηθεί πλήρως (όπως οι ΠΕΧΠ και οι ΠΟΑΠΔ του Ν. 2742/99) είτε δεν είναι συμβατά είτε δεν έχουν εναρμονισθεί ως προς νεώτερα εργαλεία που προωθούνται (όπως τα ΒΙΠΑ και ΒΙΟΠΑ σε σχέση με τα Επιχειρηματικά Πάρκα).

### Τέταρτη επισήμανση:

Με την εμφάνιση της κρίσης, προϋπήρχε διαθεσιμότητα γης κυρίως υπέρ κατοικίας α' και β', αλλά και της μεταποίησης και κάθε επαγγελματικής δραστηριότητας. Η διαθεσιμότητα, που σχεδιάστηκε σε καιρούς ευφορίας του κατασκευαστικού τομέα, χονδρεμπορίου και τουρισμού, δεν φαίνεται να ανοίγει κάποιες διεξόδους για την επανεκκίνηση της οικονομίας. Και δεν είναι καθόλου εύκολο να υλοποιηθεί: οι πιέσεις που έχουν δημιουργηθεί για δημόσιας χρηματοδότησης πολεοδομήσεις / κτηματογραφήσεις, κατασκευή υποδομών και δικτύων, είναι ασφυκτικές και δεν μπορούν να τελεσφορήσουν.

Επικρατεί η άποψη ότι το πλαίσιο χωρικού σχεδιασμού έπρεπε να είναι ακόμα λιγότερο δεσμευτικό για διευκόλυνση της ανάπτυξης. Θα έλεγα ότι θα έπρεπε να είναι πιο ευέλικτο, πιο εξειδικευμένο και περισσότερο σε αρμονία με πολιτικές και εργαλεία τομέων των υπόλοιπων παραγωγικών υπουργείων.

Δεν βλέπω το λόγο να επιστρέψουμε, υπό το κράτος του φόβου μπροστά στην οικονομική και δημοσιονομική κρίση, σε ένα χωρικό σχεδιασμό κενό περιεχομένου.

**Μία δεύτερη σειρά ερωτημάτων αφορά συγκεκριμένες συνδέσεις, στη σημερινή συγκυρία, του χωρικού σχεδιασμού με πολιτικές ανάπτυξης, συνολικές, τομεακές και κλαδικές.**

Μέχρι σήμερα αντιμετωπίστηκε το ζήτημα των μεγάλων επενδύσεων με το Ν. 3894/2010 (Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων) και το Ν. 3986/11 (Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων). Αρκούν οι στρατηγικές επενδύσεις και η αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας σαν πολιτικές επανεκκίνησης της ανάπτυξης;

### **ΘΑ ΕΛΕΓΑ ΟΧΙ ΜΟΝΟΝ.**

Υπάρχει η ενδογενής ανάπτυξη.

Υπάρχουν νέες αναπτυξιακές στρατηγικές για την ανάπτυξη των πόλεων.

Υπάρχει η στρατηγική της πολυλειτουργικής γεωργίας για την ανάπτυξη της υπαίθρου.

Υπάρχει η ενίσχυση της κοινωνικής οικονομίας και της κοινωνικής επιχειρηματικότητας.

Πολιτικές και στρατηγικές που πρέπει να εξειδικευθούν και να συσχετισθούν με το χωρικό σχεδιασμό.