



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΚΑΙ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ
ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ

ΘΕΜΑ:

Η ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗ ΚΑΙ ΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Διπλωματική εργασία : **ΜΑΡΙΔΑΚΗ ΑΝΝΑ**

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ : ΑΓΓΕΛΟΣ Γ. ΣΙΟΛΑΣ

ΑΘΗΝΑ 2010

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

| | |
|---|-----------|
| ΠΡΟΛΟΓΟΣ | 4 |
| 1.ΕΙΣΑΓΩΓΗ | 5 |
| 2. ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ | 8 |
| 2.1 Το Νεοελληνικό Κράτος. 1830-1950: Υποανάπτυξη και Αστικοποίηση - Οικιστική διάρθρωση του ελληνικού αστικού χώρου | 10 |
| 2.2 Ιστορική και πολεοδομική εξέλιξη της Αθήνας (από το 1950 και μετά)..... | 24 |
| 2.3 Η πρώτη μεταπολιτευτική περίοδος 1975-1981..... | 39 |
| 3. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ – ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ- ΔΗΜΟΣΙΟ- ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ | 42 |
| 3.1 Η εξέλιξη της θεωρητικής πολεοδομίας | 42 |
| 3.2 Θεωρητικό πλαίσιο για τον σχεδιασμό χρήσεων γης – η γη και η χρήση της..... | 43 |
| 3.3 Η ανάπτυξη της πόλης | 51 |
| 3.4 Οι βασικές λειτουργίες της πόλης | 55 |
| 3.5 Η χωρική διάσταση της ανάπτυξης..... | 59 |
| 3.5.1 Οι έννοιες του αναπτυξιακού και χωροταξικού σχεδιασμού | 60 |
| 3.5.2 Τα τμήματα και οι φάσεις του σχεδιασμού της ανάπτυξης του χώρου..... | 60 |
| 3.5.3 Ο σχεδιασμός χρήσεων γης ως μηχανισμός παρέμβασης της πολιτείας στη διαδικασία ανάπτυξης και χρήσης της γης | 63 |
| 3.6 Η χρήση της γης στον περιαστικό και εξωαστικό χώρο | 72 |
| 3.6.1 Οικισμοί δεύτερης κατοικίας..... | 79 |
| 3.7 Το πλαίσιο ρύθμισης του εξωαστικού χώρου στην Ελλάδα – τάσεις και προβλήματα ανάπτυξης του ελληνικού χώρου | 83 |
| 3.8 Σχεδιασμός και ανάπτυξη στην Αττική | 87 |
| 3.8.1 Ανεξέλεγκτη και η εκτός σχεδίου - τάση της πρωτεύουσας..... | 93 |
| 3.9 Αίτημα για ρύθμιση του χώρου..... | 94 |
| 3.9.1 Ισχύουν κριτήρια χωροθέτησης και σήμερα; | 95 |
| 4. Η ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΟΙ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΣΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ | 98 |
| 4.1 Περιβαλλοντική διάσταση της αστικής ανάπτυξης..... | 99 |
| 4.2 Η περιβαλλοντική πολιτική - Η παρέμβαση της Ευρωπαϊκής Ένωσης..... | 100 |
| 4.2.1 Οι στόχοι και οι τομείς παρέμβασης | 101 |
| 4.3 Πολιτική οικιστικής ανάπτυξης..... | 105 |
| 4.3.1 Η συμβολή της τηλεπισκόπησης στη διερεύνηση των επιπτώσεων στο περιβάλλον από προγράμματα, πολιτικές και σχέδια..... | 107 |
| 4.4 Αστικά υδρορεύματα - Λεκανοπέδιο Αττικής | 109 |

| | |
|--|------------|
| 5. ΤΟ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΚΑΙ ΟΡΓΑΝΩΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ..... | 112 |
| 5.1 Ο χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός και τα πλαίσια επέμβασης της πολιτείας στο χώρο..... | 113 |
| 5.2 Περιοχές Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων (ΠΕΧΠ)..... | 120 |
| 5.3 Ο Πολεοδομικός Σχεδιασμός..... | 121 |
| 5.4 Ειδικές Πολεοδομικές Παρεμβάσεις..... | 124 |
| 5.4.1 Περιοχές οργανωμένης ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ)... | 124 |
| 5.4.2 Βιομηχανικές και επιχειρηματικές περιοχές (ΒΕΠΕ)..... | 124 |
| 5.4.3 Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ)..... | 125 |
| 5.4.4 Σχέδια Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων (ΣΟΑΠ)..... | 125 |
| 5.4.5 Σχέδια Ανάπτυξης Περιοχών Δεύτερης Κατοικίας..... | 125 |
| 5.4.6 Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ)..... | 126 |
| 5.5 Υποκατάστατα Χωροταξικού και Πολεοδομικού Σχεδιασμού..... | 126 |
| 5.5.1 Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ)..... | 126 |
| 5.5.2 Τοπικά Ρυμοτομικά Σχέδια..... | 126 |
| 5.6 Η διάκριση των περιοχών εντός και εκτός σχεδίου πόλεως..... | 127 |
| 5.7 Η δόμηση εκτός σχεδίου πόλεως..... | 128 |
| 5.7.1 Το νομικό καθεστώς της δόμησης εκτός σχεδίου πόλεως..... | 128 |
| 5.7.2 Οι διατάξεις των άρθρων 162 – 182 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (ΚΒΠΝ)..... | 130 |
| 5.8 Αρτιότητα κατά Κανόνα (περίπτωση Ι της ως άνω παρ.2)..... | 131 |
| 5.9 Ερμηνευτικά θέματα και προβλήματα στην πράξη βάσει των παραπάνω προϋποθέσεων δόμησης..... | 133 |
| 5.10 Αρτιότητα κατά Παρέκκλιση (περίπτωση ΙΙ της ίδιας παραγράφου 2)..... | 135 |
| 5.11 Ορισμένες γενικές ρυθμίσεις για τα κτίρια που ανεγείρονται στα γήπεδα που ορίζονται με τις παραγράφους 3-12 του άρθρου 162 του ΚΒΠΝ:..... | 137 |
| 5.12 Ειδικές ρυθμίσεις για διάφορες κατηγορίες κτιρίων..... | 138 |
| 5.13 Χρήσεις κτιρίων..... | 139 |
| 5.14 Όροι δόμησης για γήπεδα εκτός σχεδίων πόλεως οικισμών ν. Αττικής..... | 143 |
| 5.15 Ζώνες γύρω από εγκεκριμένα σχέδια οικισμών..... | 144 |
| 5.16 Η σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας στις περιοχές εκτός σχεδίου..... | 144 |
| 5.17 Περιορισμοί για την προστασία του φυσικού, πολιτιστικού και οικιστικού περιβάλλοντος..... | 147 |
| 5.17.1 Οι Ζώνες Οικιστικού Έλεγχου..... | 147 |
| 5.17.2 Η προστασία των δασών και δασικών εκτάσεων και η απαγόρευση δόμησης τους..... | 148 |

| | |
|--|------------|
| 5.17.3 Ρέματα ή Υδρορεύματα | 150 |
| 5.17.4 Η δόμηση σε αρχαιολογικούς χώρους | 152 |
| 5.17.5 Προστασία και δόμηση παράκτιων περιοχών | 153 |
| 5.17.6 Οι Ζώνες Ελεγχόμενης Ανάπτυξης (Ζ.Ε.Α)..... | 156 |
| 5.17.7 Το τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο | 158 |
| 5.17.8 Έκταση εφαρμογής διατάξεων του ΓΟΚ στην εκτός σχεδίου δόμηση | 160 |
| 6. ΩΡΩΠΟΣ..... | 163 |
| 6.1 Ιστορικά στοιχεία | 163 |
| 6.2 Υπάρχουσα κατάσταση..... | 166 |
| 6.3 Περιβάλλον | 169 |
| 6.3.1 Λιμνοθάλασσα Ωρωπού | 169 |
| 7. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ..... | 172 |
| 7.1 Προτάσεις για την εκτός σχεδίου δόμηση και τους όρους και περιορισμούς δόμησης: | 173 |
| 7.1.1 Φυσικό περιβάλλον, πολιτισμός | 173 |
| 7.1.2 Τουρισμός | 173 |
| ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ..... | 176 |

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η εργασία αυτή «Η εκτός σχεδίου δόμηση και το περιβάλλον» στο «νομό Αττικής» συντάχθηκε στα πλαίσια της διπλωματικής εργασίας.

Σκοπός της διπλωματικής είναι να διαπιστώσουμε το μέγεθος της εκτός σχεδίου δόμηση και τις επιπτώσεις στο περιβάλλον, από την άναρχη δόμηση.

Ιδιαίτερος θα ήθελα να ευχαριστήσω τον επιβλέποντα καθηγητή κ. Άγγελο Σιόλα, της Σχολής Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου, για το ενδιαφέρον που έδειξε στην ανάθεση ενός θέματος επίκαιρου, που προσελκύει το ενδιαφέρον ειδικών και επιστημόνων, παρέχοντάς μου τη δυνατότητα να αξιοποιήσω τις αποκτηθείσες σε προπτυχιακό επίπεδο γνώσεις στην Πολεοδομία και Χωροταξία.

Μαριδάκη Άννα

1.ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η παρούσα εργασία, «Η εκτός σχεδίου δόμηση και περιβάλλον» στον νομό Αττικής συντάχθηκε στα πλαίσια της διπλωματικής εργασίας.

Η εργασία αυτή έχει ως αντικείμενο τα ακίνητα που βρίσκονται έξω από εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και τη νομοθεσία που τα διέπει.

Αρχικά γίνεται μία ανασκόπηση της ιστορικής εξέλιξης των επεκτάσεων σχεδίων του νομού Αττικής, της υπάρχουσας κατάστασης στη συνέχεια και των προβλημάτων στις εκτός σχεδίου περιοχές, παραθέτονται ορισμένες χρήσιμες έννοιες, το νομοθετικό πλαίσιο από το 1923 έως σήμερα ,καθώς και οι επιπτώσεις στο περιβάλλον από την εκτός σχεδίου δόμηση ενώ τέλος γίνεται μια αναλυτική έρευνα για την περιοχή του Ωρωπού.

Περιγράφεται γενικά η διαδικασία των μεταβιβάσεων και ειδικότερα των εκτός σχεδίου αγροτεμαχίων, όπου υπεισέρχεται και η έννοια της κατάτμησης, από την οποία εξαρτάται και η νομιμότητα της μεταβίβασης.

Στη συνέχεια, αναφέρονται αναλυτικά οι όροι και περιορισμοί δόμησης των εκτός σχεδίου γηπέδων, ανάλογα με τη θέση τους εντός Αττικής, με το χρόνο δημιουργίας τους (παρεκκλίσεις) και ανάλογα με τη χρήση του κτηρίου π.χ. κατοικία, ξενοδοχείο κλπ. Σημειώνεται ότι στα εκτός σχεδίου ακίνητα δεν επιτρέπεται η σύσταση της κάθετης συνιδιοκτησίας.

Περαιτέρω, εξετάζεται το πρόβλημα των αυθαιρέτων, η δυνατότητα νομιμοποίησης τους και τα μέτρα αντιμετώπισης του φαινομένου αυτού.

Το επόμενο θέμα είναι οι επιπτώσεις στο περιβάλλον από την εκτός σχεδίου δόμηση.

Τέλος, εξάγονται κάποια συμπεράσματα μεταξύ των οποίων και τα στοιχεία, που πρέπει να προσεχθούν στις εκτός σχεδίου περιοχές.

Βασική θέση της εργασίας αυτής είναι ότι ο σχεδιασμός της οικιστικής ανάπτυξης και συνακόλουθα ο έλεγχος και η ρύθμιση των αλλαγών στη χρήση της γης δεν αποτελεί συγκροτησιακό στοιχείο του συστήματος χωρικού σχεδιασμού στην Ελλάδα, με αποτέλεσμα ο παρεμβατικός ρόλος που ασκεί η πολιτεία στην καθοδήγηση της κατανομής των δραστηριοτήτων στον χώρο να περιορίζεται στην αποδοχή και νομιμοποίηση των τάσεων της αγοράς. Η θέση αυτή θεμελιώνεται στη βασική παραδοχή αυτής της ερευνητικής εργασίας ότι ο χωρικός σχεδιασμός ως κοινωνική διεργασία / πρακτική συνδέεται αμφίδρομα με τη δυναμική των κοινωνικό-οικονομικών αλλαγών που συντελούνται στον εξωαστικό χώρο, και στις αστικές περιφέρειες γενικότερα, με την έννοια ότι από τη μια πλευρά, η δυναμική αυτή δεν καθορίζει μόνο τη ζήτηση για γη, συγκεκριμένες θέσεις και τα ποιοτικά χαρακτηριστικά των τόπων αλλά και διαμορφώνει τις απαιτήσεις για τον τρόπο με τον οποίο θα ικανοποιηθεί η ζήτηση και προσδιορίζει, "χρωματίζει" τις αξίες που αποδίδονται σε χαρακτηριστικά του τοπίου και των οικοδομημάτων. Από την άλλη πλευρά, οι πρακτικές του σχεδιασμού χρήσεων γης και γενικότερα του χωρικού σχεδιασμού επηρεάζουν / καθοδηγούν με τη σειρά τους τις δυνάμεις μετασχηματισμού του εξωαστικού χώρου, μέσα από τον προσδιορισμό ευκαιριών αλλά και περιορισμών για την ανάληψη επενδυτικών αποφάσεων, και την εφαρμογή αρχών και ιδεών για τη χωρική οργάνωση και την ποιότητα των τόπων (ιδεών που διαφοροποιούνται στον χρόνο και τον χώρο). Στο πλαίσιο αυτό, ο σχεδιασμός αποτελεί μια συνεχή προσπάθεια συσχέτισης

αρχών για την ποιότητα και την κοινωνική δυναμική των τόπων, με αντιλήψεις για τις κοινωνικές διεργασίες που “κατασκευάζουν τόπους” και , συνακόλουθα κινείται μεταξύ ριζοσπαστικών προθέσεων, για μετασχηματισμό και ενός ρόλου για τη διατήρηση του τρόπου με τον οποίο λειτουργούν οι πόλεις και οι οικισμοί αλλά και των κυρίαρχων πρακτικών διακυβέρνησης (Alexander , 2001, Healey, 1997, Friedmann, 1987).

THE OFF- TOWN PLANNING CONSTRUCTIONS AND THE ENVIRONMENT

INTRODUCTION

This project, «*The off- town planning constructions and the Environment*» on the Attica region, was conducted in the framework of a final year thesis!

The main aim of this thesis is to assess the properties that lie outside an approved town planning area and the legislation that rules upon them.

Initially, there is a review on the historical development of the extensions of plans in the Attica region, the present conditions and also the problems within the off- town planning zones. There is also an indication of some useful concepts, the legal framework from 1923 till this day, the effects of the out of town planning constructions on the environment and finally a detailed research on the Oropos region.

As a part of this project, there are general descriptions on the process of land settlements and particularly on those plots that are out of town planning areas. In addition, the concept of segmentation is introduced since it is one of the most important factors for the legality of the settlement procedure.

The project also mentions the conditions and restrictions of the out of town field constructions, depending on their position within the Attica region, the time they are constructed and the use of the building, e.g. house, hotel, etc. It is also indicated that for the off-town planning properties, the introduction of the joint ownership is not allowed.

In addition, there is an observation on the problems caused by the illegal constructions, the prospect of their legalization and all the possible measures that can be taken in order to avoid this phenomenon. Furthermore, the project studies the effects that those illegal constructions have on the environment.

This thesis concludes with some important findings as well as the aspects that must be taken into account when dealing with constructions that lie outside the town planning areas.

The main idea of this project is that the residential planning developments as well as the management and regulations on the land use are not part of the territorial planning system in Greece. As a result, the intervening role of the state when guiding the distribution of actions within the area is only bounded to the acceptance and legalization of the market tendencies. This idea is founded by the initial acknowledgement of this research project; the territorial planning as part of a social trade is reversely connected to the dynamics of the socio-economical changes happening in urban regions. On one hand this means that these dynamics not only determine the demand on land and the qualitative characteristics of these regions but also outlines the way that this demand will be satisfied and allocates the values of the region and the buildings. On the other hand, the operations of the territorial planning affect the forces of transformation in the rural areas, by assigning opportunities and regulations on the undertaking of investment decisions, and the application of principles and ideas regarding to the territorial organization and area quality.

Within this framework, planning is a continuous effort to associate the quality of principles and the region's social dynamics with perceptions about social activities that "construct areas". It also operates between radical intentions for the transformation of a role for the maintenance of a way with which cities and residences function as well as the leading governing practices (Alexander, 2001, Healey, 1997, Friedmann, 1987).

2. ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ

2.1 Το Νεοελληνικό Κράτος. 1830-1950: Υποανάπτυξη και Αστικοποίηση - Οικιστική διάρθρωση του ελληνικού αστικού χώρου

Η σημερινή κρίση του αστικού ελλαδικού χώρου είναι απότοκος των ιστορικών συγκυριών που οδήγησαν στη δημιουργία του νεοελληνικού κράτους. Για εκατόν είκοσι χρόνια, από το 1830 ως τα τέλη της δεκαετίας του 1940, το νεοελληνικό κράτος διαμορφώνει, μέσα από αλλεπάλληλες ανακατατάξεις (βαλκανικούς πολέμους, επέκταση των εδαφικών του ορίων, μικρασιατική καταστροφή, παγκόσμιος πόλεμος, Εμφύλιος) τον αστικό του Χώρο, κατ' εικόνα και ομοίωση της κοινωνικής, οικονομικής και πολιτιστικής του υποανάπτυξης. Η αναφορά σε συγκεκριμένα ιστορικά γεγονότα έχει στόχο την κατανόηση και ερμηνεία των εγγενών αδυναμιών της κοινωνικής οργάνωσης του αστικού ελλαδικού χώρου, από την εποχή της δημιουργίας του ανεξάρτητου ελληνικού κράτους το 1830 ως σήμερα. Ο αργός ρυθμός εκβιομηχάνισης της χώρας στη διάρκεια του 19^{ου} αιώνα, η επιβίωση της μικρής ατομικής ιδιοκτησίας στην ύπαιθρο παράλληλα με την εμπορευματοποίηση της αγροτικής οικονομίας, η συγκρότηση μιας αστικής τάξης στις πόλεις, χωρίς την ταυτόχρονη δημιουργία αξιόλογου προλεταριάτου, διαμορφώνουν έναν ιδιότυπο αστικό πληθυσμό, με διαφορετικά κοινωνικά χαρακτηριστικά από εκείνα που προσδιορίζουν τον αστικό πληθυσμό των ευρωπαϊκών μεγαλουπόλεων του 19^{ου} και των αρχών του 20^{ου} αιώνα, κατατάσσοντας την Ελλάδα στις χώρες της καπιταλιστικής περιφέρειας.

Η Αθήνα, το 1830 δεν ήταν παρά ένα ερειπωμένο χωριό, από την απελευθέρωση της και μετά πολλαπλασιάζει σταδιακά τον πληθυσμό

της. Η ανακήρυξη της ως πρωτεύουσας του νεοελληνικού κράτους το 1834 αποτέλεσε καθοριστική τομή στην νεότερη ιστορία της. Η διόγκωση του πληθυσμού της δεν δικαιολογείται, ωστόσο, από αντικειμενικές δυνατότητες κάποιας εν δυνάμει οικονομικής ανάπτυξης. Η Αθήνα, τα πρώτα χρόνια της ανακήρυξης της ως πρωτεύουσας ενός μικρού, ανίσχυρου και υπό κηδεμονία κράτους, ήταν φτωχή, όπως και η ίδια η χώρα. Ωστόσο είχε ένα ένδοξο παρελθόν και ως πρωτεύουσα συσπείρωνε τις ελπίδες και τις προσδοκίες ολόκληρου του αλύτρωτου Ελληνισμού. Ως έδρα της πολιτικής εξουσίας, συγκέντρωσε στους κόλπους της όχι μόνο την άρχουσα αστική τάξη (πολιτικούς, προύχοντες, ομογενείς του εξωτερικού), αλλά και ένα μεγάλο μέρος του αγροτικού πληθυσμού, το οποίο εξαιτίας της κατάρρευσης των περιφερειακών αστικών κέντρων, του αγροτικού ορεινού καθώς και του νησιωτικού χώρου, συνέρεε προς αυτήν με την κρυφή ελπίδα μιας καλύτερης τύχης.

Η περίοδος που ξεκινά με τη μικρασιατική καταστροφή, η ανταλλαγή πληθυσμών και η μαζική εγκατάσταση των προσφύγων στην πρωτεύουσα αποτέλεσε τον δεύτερο, εξίσου σημαντικό, σταθμό στην εξέλιξη της, αν όχι τον καθοριστικό για τη σημερινή υπερτροφική της δομή. Στην εξελικτική της πορεία ο G. Burger διακρίνει τέσσερις μεγάλες φάσεις: [...] Ως το 1870, η Αθήνα είναι η πολιτική πρωτεύουσα μιας μικρής και φτωχής χώρας που περιορίζεται ακόμη στις περιοχές της Παλιάς Ελλάδας (Πελοπόννησος, Κεντρική Ελλάδα, Κυκλάδες). Δεν κατορθώνει να ελέγχει την εμβρυακή οικονομική δραστηριότητα που συγκεντρώνεται σε περιφερειακά επαρχιακά κέντρα- [...] Η δημογραφική της ανάπτυξη είναι αργή. Από το 1870 ως το 1907-1920 έχουμε μια πρώτη φάση ανόδου. Η χώρα έχει μεγαλώσει κερδίζοντας τη Θεσσαλία [...] αλλά και το βιομηχανικό και πολιτιστικό πόλο του βόλου. [...] Η Αθήνα επιβάλλει την αναμφισβήτητη υπεροχή της και σχεδόν

δεκαπλασιάζει τον πληθυσμό της. Οι βαλκανικοί πόλεμοι, ο παγκόσμιος πόλεμος, η μικρασιατική καταστροφή, η παγκόσμια οικονομική κρίση προκαλούν μια τομή που αναγκάζει την Ελλάδα και την πρωτεύουσα της ν' αντιμετωπίσει νέα προβλήματα. Για την αθηναϊκή ανάπτυξη είναι μια περίοδος προετοιμασίας κατά την οποία η πραγματική πρόοδος, τόσο στο δημογραφικό όσο και στο οικονομικό επίπεδο, είναι ακόμη λιγότερο σημαντική από τις προοπτικές που διαγράφονται. [...] Μετά την παρένθεση του Β' Παγκοσμίου Πολέμου και του εμφυλίου όλες αυτές οι υποσχέσεις πραγματοποιούνται στη σημερινή φάση.

Η καρδιά της νέας πρωτεύουσας δεν άλλαξε θέση. Πυρήνα της ανάπτυξης της αποτέλεσε ο παλιός οικισμός, γύρω από την Ακρόπολη, που δεν αριθμούσε το 1834 πάνω από 10.000 ψυχές. Γύρω από αυτόν διαμορφώθηκε ο δημόσιος χώρος, κτίστηκαν τα ανάκτορα, η Βουλή, τα υπουργεία. Στην περιοχή αυτή εγκαταστάθηκε και η εύπορη αστική τάξη, ενώ η μεσαία επέλεξε ως τόπο κατοικίας της τις υπώρειες του Λυκαβηττού. Το εμπορικό κέντρο και οι βιοτεχνικές χρήσεις συγκεντρώθηκαν γύρω από το Μοναστηράκι.

Για την πολεοδομική οργάνωση της Αθήνας εκπονήθηκαν κατά καιρούς πλήθος σχεδίων, από τα αρχικά σχέδια των Κλεάνθη, Schaubert, von Klenze, ως τα σύγχρονα ρυθμιστικά, όμως η πόλη παρέμεινε από άποψη πολεοδομικού σχεδιασμού μια «ανοχύρωτη πολιτεία». Οι παρενέργειες αυτή της έλλειψης ήταν βέβαια εμφανείς όταν σχεδιάστηκε από τους Βαυαρούς και τους σπουδασμένους στην Ευρώπη Έλληνες αρχιτέκτονες, και πρωτοκτίστηκε με χρήματα της εύπορης μεταπρατικής ομογενειακής αστικής τάξης. Θα φανούν πολύ αργότερα, όταν (η Αθήνα) αλωμένη από παντοία συμφέροντα θα αδυνατεί να προστατέψει τους κατοίκους της, αλλά και να προστατευθεί από αυτούς. Η διαδικασία

ανοικοδόμησης και εμπλουτισμού της πρωτεύουσας με δημόσια κτίρια, με πολυτελή αρχοντικά, καθώς και δίκτυα υποδομής συγκέντρωσε στη διάρκεια μισού και παραπάνω αιώνα πλήθος μαστόρων και τεχνιτών που συνέρεαν σ' αυτή για να βρουν δουλειά. Παράλληλα αυξήθηκε και ο αριθμός των ατόμων που απασχολούνταν στον τριτογενή τομέα της παραγωγής (δημόσιες υπηρεσίες) και στο εμπόριο, ενώ έξαρση παρουσίασαν και τα παρασιτικά επαγγέλματα.

Στην ευρύτερη περιοχή της Αττικής δεν ήταν μονάχα η Αθήνα που διογκώθηκε πληθυσμιακά το 19^ο και τον 20^ο αιώνα. Σημαντική πληθυσμιακή ανάπτυξη παρουσίαζε και το επίνειο της, ο Πειραιάς, ο οποίος ως τα μέσα του 20^{ου} αιώνα είχε πολλαπλασιάσει τον πληθυσμό του εξελισσόμενος σε λιμάνι πρώτου μεγέθους καθώς και σε κέντρο βιομηχανικής δραστηριότητας. Ο Πειραιάς διατήρησε από την αρχαιότητα την Ιπποδάμεια οργάνωση του χώρου του και ανοικοδομήθηκε ταχύτατα από Χιώτες και Υδραίους μετανάστες, χάρη σε ευνοϊκές νομοθετικές ρυθμίσεις. Σύμφωνα μ' αυτές το κράτος, εκποιώντας προς τους πρώτους οικιστές εθνική και μοναστηριακή γη, τους υποχρέωνε σε μικρό χρονικό διάστημα να ολοκληρώσουν την κατοικία τους στο οικόπεδο που αγόρασαν (έως 6 μήνες). Η σιδηροδρομική σύνδεση της Αθήνας με τον Πειραιά το 1869 ισχυροποιεί το δίπολο: Αθήνα και Πειραιάς γίνονται οι δύο βασικοί πόλοι ανάπτυξης όχι μόνο στο λεκανοπέδιο Αττικής αλλά και στον ευρύτερο ελλαδικό χώρο.

Αναπόφευκτη συνέπεια της αστικής εξέλιξης ήταν οι συνεχείς ανατιμήσεις της αστικής γης. Με τον πολλαπλασιασμό των κτηματικών συναλλαγών διογκώθηκε η κερδοσκοπία του εδάφους. Η γη που αγοράστηκε από επιτήδειους (ντόπιους και ξένους) πουλιόταν αμέσως σε

πολλαπλάσια τιμή, ενώ η αυξημένη ζήτηση οικοπέδων για κτίσιμο κατοικιών προς ιδιοκατοίκηση ή φθηνών οικιών προς ενοικίαση ενίσχυσε το φαινόμενο αυτό. Η Αθήνα από τη στιγμή της ανακήρυξης της ως πρωτεύουσας του νεοελληνικού κράτους αντιμετώπισε μια κατακόρυφη αύξηση στην τιμή των οικοπέδων της . Το ίδιο συνέβη και στον Πειραιά από τη στιγμή της εφαρμογής του ρυμοτομικού σχεδίου, οπότε οι τιμές των εντός σχεδίου οικοπέδων πολλαπλασιάστηκαν επίσης.

Επενδύσεις σε ακίνητα και αποταμίευση ήταν ο συνήθεις μέθοδο, που ακολουθούσε η μεσοαστική τάξη, ενώ η ομογενειακή αστική τάξη, εκτός από την αγορά μεγάλων αγροτικών εκτάσεων, επένδυε και στην κατασκευή πολυτελών κατοικιών χρηματοδοτώντας συγχρόνως με δωρεές και την κατασκευή δημόσιων κτιρίων και μεγάρων. Η εμπορευματοποίηση της αστικής γης και κερδοσκοπική δραστηριότητα μεγαλοαστών και μικροαστών στο τομέα της κατοικίας στον 19^ο αιώνα (γαιοκτημόνων, μικροϊδιοκτητών, κατασκευαστών φθηνών κατοικιών για ενοικίαση) είχε ολέθριες επιδράσεις στην κοινωνική οργάνωση του αθηναϊκού χώρου.

Κάτω από πολλαπλές πιέσεις το κράτος αδυνατούσε να σεβαστεί αλλά και να επιβάλλει την πολεοδομική νομοθεσία που το ίδιο είχε θεσπίσει, άλλοτε εξαιτίας αδυναμιών που σχετίζονταν με την κερδοσκοπική εκμετάλλευση της γης (π.χ. αδυναμία απαλλοτριώσεων για λόγους δημόσιας ωφέλειας λόγω οικονομικών δυσχερειών) και άλλοτε εξαιτίας κοινωνικών και πολιτικών πιέσεων (ανεξέλεγκτες εντάξεις στο ρυθμιστικό σχέδιο περιοχών που είχαν οικοδομηθεί αυθαίρετα). Τέτοιοι αυθαίρετοι, συνοικισμοί είχαν διαμορφωθεί στην Αθήνα ήδη από το 1840. Το Κολωνάκι και η Νεάπολη ήταν οι πρώτες αυθαίρετες αστικές συνοικίες της Αθήνας, εντάχθηκαν όμως πολύ

γρήγορα το σχέδιο πόλης (1860). Τα Αναφιώτικα και το Προάστιο (η γνωστή σε όλους σήμερα συνοικία των Εξαρχείων) αποτέλεσαν τους πρώτους αυθαίρετους εργατικούς συνοικισμούς.

Τα Αναφιώτικα αναπτύχθηκαν γύρω από τον κεντρικό πυρήνα στους πρόποδες της Ακρόπολης από Αναφιώτες οικοδόμους. Το Προάστιο, όπως προδίδει, και η ετυμολογία της λέξης, κτίστηκε στα όρια του «άστεως» στη δεκαετία του 1840 από Τήνιους μαρμαράδες, Ανδριώτες λατόμους, Ναξιώτες ξυλουργούς, Σκοπελίτες κτίστες και σοβατζήδες.

Ο αρχικός εμπορευματικός χαρακτήρας της πρωτεύουσας (ως τα τέλη σχεδόν του 19^{ου} αιώνα) την οδήγησε σ' έναν ταχύτατο ρυθμό αστικοποίησης με συνακόλουθα φαινόμενα την κερδοσκοπία αστικής γης, την εμπορευματοποίηση της κατοικίας και τη δημιουργία αυθαίρετων συνοικισμών (η ανυπαρξία οικιστικής νομοθεσίας τουλάχιστον ως τα 1917 βοήθησε σ' αυτό). Ωστόσο, παρά τα εξωτερικά σημάδια πλούτου που παρουσίαζε στις αρχές του 20^{ου} αιώνα (δημόσια και ιδιωτικά μέγαρα, πολυτελείς κατοικίες της αστικής τάξης, βασικά έργα υποδομής), οι αδυναμίες που υπέβοσκαν (οικοπεδοποιήσεις, αυθαίρετοι συνοικισμοί, απουσία κτηματολογίου), υποδήλωναν την αθέατη αλλά υπαρκτή όψη της υπανάπτυξης της.

Ο μετασχηματισμός από την εμπορική και μεταπρατική φάση στη βιομηχανική εξέλιξη πέρασε από διαδοχικά στάδια από το 1880 ως το 1922, που αποτελεί ορόσημο σ' αυτή την πορεία. Στο διάστημα 1880-1909 οι πρώτες προσπάθειες εκβιομηχάνισης που σημειώθηκαν δεν καρποφόρησαν για διάφορους λόγους (π.χ. στενότητα κεφαλαίων, σε συνδυασμό με την εχθρότητα της αστικής τάξης, απουσία υποστήριξης

από την πολιτική ηγεσία και το τραπεζικό κεφάλαιο). Πολλαπλασιάστηκαν, βέβαια, την περίοδο αυτή οι βιομηχανικές επιχειρήσεις, κυρίως εντάσεως εργασίας. Η εισαγωγή της ατμομηχανής έπαιξε σημαντικό ρόλο στην αύξηση της βιομηχανικής δραστηριότητας, ωστόσο αλλεπάλληλες οικονομικές κρίσεις καθυστέρησαν και πάλι τη βιομηχανική μετεξέλιξη. Αποφασιστική καμπή και κάποια στροφή προς τη βιομηχανική επιτάχυνση θα επιφέρουν οι πολιτικές εξελίξεις της περιόδου 1909-1922. Η θετική έκβαση των βαλκανικών πολέμων, η ενσωμάτωση της Θεσσαλονίκης, η διεύρυνση της εσωτερικής αγοράς, η αύξηση του ενεργού πληθυσμού ώθησαν προς αυτή την κατεύθυνση.[...] Το 33,4% της ελληνικής βιομηχανικής εργατικής τάξης συγκεντρώνεται το 1920 στην Αθήνα και στα περίχωρα της, σε μια περιοχή δηλ. (Αττική-Βοιωτία) όπου κατοικεί μόνο το 12,65% του ελληνικού πληθυσμού. [...] Οι διοικητικές θέσεις και τα ελεύθερα επαγγέλματα φαίνονται μάλλον απροσπέλαστα για πιο πρόσφατους μετανάστες: νέες θέσεις εργασίας δημιουργούνται, κυρίως στον βιομηχανικό τομέα.

Η διαδικασία εκβιομηχάνισης οδήγησε σε μεγαλύτερη αστικοποίηση τον αθηναϊκό χώρο, επιδεινώνοντας τις συνθήκες στέγασης του αυξανόμενου εργατικού δυναμικού, το οποίο, μη έχοντας δυνατότητα να στεγαστεί, γινόταν θύμα της κερδοσκοπικής εκμετάλλευσης των ντόπιων μικροϊδιοκτητών. Οι κατοικίες προς ενοικίαση που κτίστηκαν την περίοδο αυτή, καθώς και οι εργατικοί συνοικισμοί που διαμορφώθηκαν δίπλα στα εργοστάσια μέσα στην Αθήνα και τον Πειραιά (Γκάζι, Θησείο, Μεταξουργείο, Καμίνια), αποτελούν ένα εύλογο παράδειγμα. Την περίοδο αυτή το ζήτημα της εργατικής κατοικίας και η διαμόρφωση μιας κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής δεν αντιμετωπιζόταν ούτε ως πολιτικό αλλά ούτε και ως κοινωνικό πρόβλημα. Έτσι, ο κοινωνικός διαχωρισμός της πρωτεύουσας

σε εργατικές συνοικίες (με υψηλούς δείκτες πυκνοκατοίκησης, συνθήκες συνωστισμού στην κατοικία, ανύπαρκτα δίκτυα υποδομής) και σε συνοικίες μεσοαστών και μεγαλοαστών παγιώθηκε.

Αν και καθοριστική παράμετρο στην επιλογή του τόπου εγκατάστασης των πρώτων αυθαίρετων οικιστών στην Αθήνα (ιδίως των οικοδομών) στην περίοδο 1840-1880 αποτέλεσε η κοινή τοπική και επαγγελματική ομοιογένεια (π.χ. Αναφιώτικα), την επιλογή του τόπου εγκατάστασης του εργατικού δυναμικού που απασχολούνταν στις βιομηχανίες προσδιόρισε η πρόσδεσή του με τον τόπο εργασίας.

Οι πρώτοι βιομηχανικοί οικισμοί διαμορφώθηκαν ως τα μέσα του 20^{ου} αιώνα δίπλα στις περιοχές που εγκαταστάθηκαν οι πρώτες βιομηχανικές μονάδες (στο Λαύριο, στην Ελευσίνα, στη Δραπετσώνα) με στόχο τη φτηνή αναπαραγωγή της εργατικής δύναμης. Οι εργατικοί συνοικισμοί που δημιουργήθηκαν μέσα στον ιστό της Αθήνας και του Πειραιά ως το 1922 (Γκάζι, Θησείο, Μεταξουργείο, Καμίνια) ακολούθησαν το ίδιο πρότυπο (αν και ξεκίνησαν από διαφορετική βάση). Ο εργάτης, μπροστά στην αναγκαιότητα της εύκολης πρόσβασης από τον τόπο κατοικίας στον τόπο εργασίας, δεν επιλέγει τον τόπο εργασίας του. Ο τόπος κατοικίας του επιβάλλεται μέσα από την πρόσδεσή του με τον τόπο εργασίας του. Εκεί που βρίσκονται τα εργοστάσια εκεί δίπλα συνήθως και εγκαθίσταται.

Η περίοδο μετά τη μικροαστική καταστροφή 1922 ήταν για την Αθήνα και το Πειραιά μια πρόκληση στην οποία δεν μπόρεσαν να ανταποκριθούν. Η περίοδος αυτή απομάκρυνε την Αθήνα από τα μεγαλόπνοα σχέδια που τον 19^ο αιώνα είχαν στόχο τη μεταμόρφωση της σε πρωτεύουσα αντάξια των ευρωπαϊκών. Πράγματι, αν το 19^ο αιώνα

μπήκαν οι βάσεις μιας τέτοιας πολεοδομικής οργάνωσης (διαμορφώθηκε ο κεντρικός πυρήνας της πόλης, γύρω από τον οποίο συγκεντρώθηκαν οι διοικητικές, εμπορικές και πνευματικές δραστηριότητες, και έγιναν τα πρώτα έργα υποδομής), οι κοινωνικές εξελίξεις και οι πολιτικό-οικονομικές σκοπιμότητες την ίδια περίοδο διαστρέβλωσαν αυτή την πορεία. Μετά το 1922 οι πληθυσμιακές πιέσεις που δέχτηκε η πρωτεύουσα οδήγησαν σε λύσεις που την απομάκρυναν οριστικά από μια τέτοια προοπτική.

Η εγκατάσταση των προσφύγων και παράλληλα η επέκταση των υπηρεσιών και των δικτύων κοινής ωφελείας αύξησε τη βιομηχανική δραστηριότητα, μετατρέποντας τους ρυθμούς και το βαθμό αστικοποίησης στο σύνολο του Λεκανοπεδίου. Η δημιουργία προσφυγικών οικισμών από το κράτος, ο πολλαπλασιασμός των αυθαίρετων προσφυγικών και λαϊκών συνοικισμών και η γενίκευση του θεσμού της οριζόντιας ιδιοκτησίας μετά το 1922 αλλοίωσαν τον πολεοδομικό ιστό της πρωτεύουσας. Η χωροθέτηση των προσφυγικών οικισμών στα όρια των δυο αστικών συγκροτημάτων (Αθήνα- Πειραιά) διαφοροποίησε την ως τότε διπολική ανάπτυξη. Ο πολλαπλασιασμός των προσφυγικών και των λαϊκών συνοικισμών ενοποίησε σταδιακά την Αθήνα με τον Πειραιά. Δίπλα στους οργανωμένους από το κράτος (ΕΑΠ) προσφυγικούς οικισμούς πολλαπλασιάστηκαν οι αυθαίρετες προσφυγικές παραγκούπολεις.

Οι πρώτοι προσφυγικοί οικισμοί στην Αθήνα κτίστηκαν στη Νέα Ιωνία, στην Καισαριανή, στον Βύρωνα και στον Πειραιά, στην Νέα Κοκκινιά, σε περιοχές που απείχαν λίγα χιλιόμετρα από το κέντρο της πόλης, με στόχο την αποφυγή της κοινωνικής πόλωσης. Στην ουσία η προσπάθεια αυτή επέφερε αντίθετα αποτελέσματα. Γεγονός που

επιβεβαιώνεται άλλωστε και από τη γενικότερη κρατική πολιτική στο θέμα της προσφυγικής αποκατάστασης. Η πολιτική αυτή οδήγησε σ' έναν τριπλό κοινωνικό διαχωρισμό των προσφυγικών συνοικισμών μέσα στον πολεοδομικό ιστό της πρωτεύουσας, δημιουργώντας: α) τους διαμορφωμένους από το κράτος και την ΕΑΠ προσφυγικούς συνοικισμούς στα όρια της πόλης β) τους διαμορφωμένους από τους εμπόρους πρόσφυγες συνοικισμούς σε οικόπεδα και περιοχές που τους παραχωρήθηκαν από το κράτος (π.χ. η περιοχή της Νέας Σμύρνης) και γ) τις αυθαίρετες προσφυγικές παραγκουπόλεις, που αναπτύχθηκαν κυρίως δίπλα στους νόμιμους προσφυγικούς συνοικισμούς και αλλού.

Σύμφωνα με στοιχεία που παραθέτει η Λ. Λεοντίδου, το 1927 στην Αθήνα, τον Πειραιά και τα προάστια τους, το 63% των προσφυγικών οικογενειών ζούσε σε προσφυγικούς οικισμούς και το 37% σε ιδιωτικές κατοικίες. Σε σύνολο 75.245 προσφυγικών οικογενειών, η ΕΑΠ είχε στεγάσει το 21,7% και το Ταμείο Περιθάλψεως Προσφύγων το 12,4% , ενώ η πλειοψηφία των προσφυγικών οικογενειών της πρωτεύουσας (37,2%) ζούσε σε κατοικίες που αγοράστηκαν ή νοικιάστηκαν με δικά τους έξοδα. Συγκρίνοντας το οικιστικό απόθεμα της περιόδου 1926-1927 με τα πληθυσμιακά μεγέθη συμπεραίνει ότι σε αύξηση του πληθυσμού κατά 138% αντιστοιχούσε αύξηση του οικιστικού αποθέματος μόνο κατά 30%.

Οι υποβαθμισμένες συνθήκες στέγασης στους λαϊκούς, εργατικούς και προσφυγικούς συνοικισμούς δεν είχαν αγγίξει τις συνοικίες της μεγαλοαστικής και αστικής τάξης, που ήταν συγκεντρωμένες γύρω από τον κεντρικό πυρήνα της πρωτεύουσας. Οι

συνοικίες των αστών παρέμεναν αλώβητες από την εξαθλίωση και τη μιζέρια των προσφυγικών παραγκουπόλεων.

Ουσιαστική μεταβολή στις συνθήκες στέγασης της μεγαλοαστικής και αστικής τάξης θα αποτελέσει η επανάσταση στην τεχνολογία του οπλισμένου σκυροδέματος, που θα επιτρέψει την κατασκευή πολυώροφων οικοδομών σε ευρεία κλίμακα. Αν και στην Αθήνα ο θεσμός της οριζόντιας ιδιοκτησίας καθιερώθηκε το 1927 με στόχο να εφαρμοστεί αρχικά στους προσφυγικούς οικισμούς, από το 1929 και μετά, με το νόμο 3741 «Περί της ιδιοκτησίας κατ' ορόφους», απέκτησε γενική ισχύ.

Στη δεκαετία που κύλησε από το 1919, όταν εμφανίστηκαν οι πρώτες πολυώροφες οικοδομές, ως το 1929, όταν άρχισε η εφαρμογή του θεσμού σε ευρύτερη κλίμακα, οι κοινωνικό-οικονομικές και πολιτικές συγκυρίες οδήγησαν προς μια αλλαγή των ισχυόντων ως τότε θεσμικών κανόνων σε σχέση "με προβλήματα που αφορούσαν θέματα όχι μόνο στεγαστικής αλλά και ευρύτερης οικιστικής πολιτικής. Η ταχύτατη και συνεχιζόμενη αστικοποίηση του αθηναϊκού χώρου έκανε αναγκαία την αύξηση των πυκνοτήτων σε πολεοδομικό επίπεδο, την οποία μόνο η επίλυση του ιδιοκτησιακού πλαισίου θα την καθιστούσε εφικτή. Άλλωστε, η ρύθμιση προβλημάτων που είχαν προκύψει σε σχέση με το ιδιοκτησιακό καθεστώς θα επέτρεπε σε πληθώρα ιδιοκτητών να «εκμεταλλευτούν» την ακίνητη περιουσία τους, που λόγω της καθήλωσης των ενοικίων (ενοικιοστάσιο) είχε γίνει όλο και πιο ασύμφορη.

Στο οικονομικό επίπεδο αναπτυξιακοί λόγοι έκαναν επίσης αναγκαία τη γενίκευση του θεσμού, που ευνοούσε την αντικατάσταση

του παλαιού οικιστικού αποθέματος με την ανοικοδόμηση νέων πολυώροφων οικοδομών με χρήση νέας τεχνολογίας, την τόνωση της οικοδομικής δραστηριότητας καθώς και την επένδυση χρηματικών κεφαλαίων που δεν μπορούσαν να απορροφηθούν από άλλους παραγωγικούς κλάδους της οικονομίας.

Στη διεξοδική μονογραφία του για την *Αστική πολυκατοικία της μεσοπολεμικής Αθήνας*, ο Β. Μαρμαράς παρατηρεί ότι η εξέλιξη και η ανάπτυξη του θεσμού της οριζόντιας ιδιοκτησίας πέρασε από τρεις διαδοχικές περιόδους: η πρώτη καλύπτει το διάστημα 1919-1927, κατά το οποίο τέθηκαν οι βασικές προϋποθέσεις σε πολεοδομικό επίπεδο με τη δημιουργία των απαραίτητων έργων υποδομής, η δεύτερη το διάστημα 1928-1931, περίοδο κατά την οποία διαμορφώθηκε το θεσμικό πλαίσιο που οδήγησε στην ανάπτυξη του θεσμού της οριζόντιας ιδιοκτησίας, ενώ η τρίτη τα χρόνια 1932-1941, κατά τα οποία οργανώθηκε η διαδικασία παραγωγής πολυώροφων οικοδομών, με αποτέλεσμα τη σημαντική αύξηση του αριθμού τους.

Από άποψη χωροθέτησης, παρατηρείται στην περίοδο 1919-1927 μια ευρύτατη διασπορά των πολυώροφων κτιρίων στον κεντρικό πολεοδομικό ιστό της πόλης. Τα κτίρια αυτά είτε κάλυπταν την ανάγκη κύριας κατοικίας, αμιγούς ή μικτής χρήσης (κατοικία στους ορόφους - καταστήματα στο ισόγειο), είτε εξυπηρετούσαν άλλες λειτουργίες (ξενοδοχεία, τράπεζες, γραφεία, σχολικά κτίρια, εργοστάσια κλπ.). Σύμφωνα με τον Β. Μαρμαρά, στην περίοδο 1925-1941, σε επίπεδο συνολικής κτιριακής παραγωγής το 85,33% κάλυπτε ανάγκες κατοικίας και το 14,6% άλλες χρήσεις, ενώ τα κτίρια αμιγούς κατοικίας κάλυπταν το 59,23% της συνολικής ανοικοδόμησης και το 26,10% της μικτής. Από άποψη χωροθέτησης, τα κτίρια κατοικίας συγκεντρώνονταν κατά 70,66% στις συνοικίες Αχαρνών, Διονυσίου

Αρεοπαγίτου, Εθν. Μουσείου, Ευαγγελισμού, Κυψέλης, Λυκείου, Νεαπόλεως, Πανεπιστημίου, Άνω και Κάτω Πατησίων, Φυλής, ενώ τα πολυώροφα κτίρια που εξυπηρετούσαν ειδικές χρήσεις είχαν συγκεντρωθεί σε επιλεγμένες περιοχές του κεντρικού πυρήνα της Αθήνας. Ως προς την κοινωνική διαστρωμάτωση, αμιγή κοινωνική σύνθεση των ενοίκων των κτιρίων που χρησιμοποιούνταν για κατοικία (πάνω από το 50%) παρουσίαζαν οι κατοικίες της ανατολικής πλαγιάς του Λυκαβηττού (περιοχές Διον. Αρεοπαγίτου, Ευαγγελισμού και Λυκείου), στις οποίες κατοικούσαν τα μεγαλοαστικά κοινωνικά στρώματα. Μια δεύτερη ενότητα περιλάμβανε τις συνοικίες της Αθήνας, όπου υπήρχε ανάμιξη ανώτερων και μεσαίων κοινωνικών στρωμάτων, ενώ στις συνοικίες Αχαρνών, Βουλής, Μουσείου, Κυψέλης, Νεάπολης, Άνω Πατησίων, Συντάγματος κατοικούσαν αμιγή μεσαία στρώματα.

Σύμφωνα με τα κοινωνικό-οικονομικά χαρακτηριστικά των ενοίκων, τα πολυώροφα κτίρια κατοικήθηκαν αρχικά κατά συντριπτική πλειοψηφία από τους εύπορους μεγαλοαστούς και άτομα της ανώτερης και μεσαίας κοινωνικής τάξης, ενώ τα μικροαστικά στρώματα (βιοτέχνες, μικροεπαγγελματίες) απουσίαζαν εντελώς. Ως προς το ιδιοκτησιακό καθεστώς, την περίοδο 1919-1927 την αποκλειστική κυριότητα είχε ο κάτοχος συνήθως του οικοπέδου, αφού ως τότε δεν ίσχυε ο θεσμός της οριζόντιας ιδιοκτησίας. Το φαινόμενο της συνιδιοκτησίας στις αστικές πολυκατοικίες παρουσιάζεται, σύμφωνα με τον Β. Μαρμαρά, από την περίοδο 1925-1941 και δεν ξεπερνά το 17,92%.

Οι κρατικές παρεμβάσεις στο θεσμικό πλαίσιο -με την έκδοση του Διατάγματος της 14.5.1934 *Περί ύψους οικοδομών Αθηνών και περιχώρων*, βάσει του οποίου γενικεύεται η ανοικοδόμηση πολυώροφων κτιρίων σ' ολόκληρο τον αθηναϊκό χώρο - καθώς και η ανάπτυξη της δραστηριότητας

των ανώνυμων οικοδομικών εταιρειών διαφοροποιούν τους τρόπους χρηματοδότησης και παραγωγής τους. Ο Β. Μαρμαράς αναφέρει ως προς αυτό ότι στο 84,03% των κατασκευασμένων κτιρίων την περίοδο 1925-1941 υπήρχαν οι εξής κατηγορίες:

α) Χρηματοδότης και τελικός ιδιοκτήτης της πολυώροφης οικοδομής ταυτίζονταν. Οι επενδυτές ήταν είτε ντόπιοι μεγαλοκεφαλαιούχοι (47,88%) ή ομογενείς από τις παροικίες της διασποράς (24,65%). Οι επενδύσεις σε αστικά ακίνητα κάλυπταν το 76,56% των περιπτώσεων,

β) Μικροϊδιοκτήτες συνέπρατταν για την κατασκευή πολυκατοικιών βάσει του θεσμού της οριζόντιας ιδιοκτησίας (15,97%) με κύρια πηγή χρηματοδότησης τα ιδιωτικά κεφάλαια (93,91%).

γ) Ο κεφαλαιούχος κατασκεύαζε με στόχο τη μεταπώληση της πολυκατοικίας συνολικά ή κατά διαμερίσματα (κατασκευαστής-μεταπράτης 9,38% της συνολικής δραστηριότητας),

δ) Ο αρχικός οικοπεδούχος εκχωρούσε το οικόπεδο τους στον επιχειρηματία - κατασκευαστή, παίρνοντας ως αντάλλαγμα έναν αριθμό διαμερισμάτων (σύστημα αντιπαροχής 7,03% της συνολικής δραστηριότητας).

Η αστική πολυκατοικία του Μεσοπολέμου δεν έδωσε λύση ούτε στα στεγαστικά προβλήματα του προσφυγικού πληθυσμού (για τον οποίο θεσπίστηκε αρχικά ο θεσμός της οριζόντιας ιδιοκτησίας) ούτε ικανοποίησε τις ευρύτερες πιεστικές στεγαστικές ανάγκες των ελληνικών αστικών κέντρων, που τα δραματικά γεγονότα του '22 τις είχαν επιδεινώσει. Απλώς, έδωσε διέξοδο στις επενδυτικές δραστηριότητες του ιδιωτικού κεφαλαίου, αποτρέποντας στην συνέχεια κάθε προσπάθεια παγίωσης μιας κρατικής κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής, και ικανοποίησε μερικώς τις ανάγκες της εύπορης αστικής και μεσοαστικής τάξης για στέγαση. Το τελευταίο γεγονός,

άλλωστε, είναι και εκείνο που καθόρισε, τουλάχιστον για τις πρώτες μεσοπολεμικές πολυκατοικίες (που έτειναν να συνδυάσουν τα προτερήματα της μονοκατοικίας με τις ευκολίες που πρόσφερε η νέα τεχνολογία), τη διαμόρφωση και τη λειτουργικότητα των εσωτερικών χώρων τους (ευρύχωρες, πολυτελείς κατασκευές).

Η γενίκευση του θεσμού της αστικής πολυκατοικίας τη μεταπολεμική περίοδο θα οδηγήσει, στην εξόγκωση των αρνητικών στοιχείων αυτού του τρόπου δόμησης, που οδηγεί στην υπερεκμετάλλευση του αστικού εδάφους με όλες τις αρνητικές κοινωνικές επιπτώσεις που αυτή συνεπάγεται.

2.2 Ιστορική και πολεοδομική εξέλιξη της Αθήνας (από το 1950 και μετά)

Από τη δεκαετία του '50 και μετά η συγκέντρωση πληθυσμού στην πρωτεύουσα ακολούθησε αυξητικούς ρυθμούς. Το 1951 η Αθήνα συγκέντρωνε το 18% του συνολικού πληθυσμού της Ελλάδας και τα 2/5 της οικονομικής δραστηριότητας. Η υπερσυσσώρευση πληθυσμού και δραστηριοτήτων συνεχίστηκε αμείωτη ως τη δεκαετία του '80. Το 1961 συγκεντρώνει το 23,0% του συνολικού πληθυσμού της χώρας, το 1971 το 29,0% και το 1981 το 35,0%. Στην απογραφή του 1991 ο πληθυσμός της περιοχής Πρωτεύουσας παρουσίασε κάμψη συγκεντρώνοντας το 33,14% του συνολικού πληθυσμού της Ελλάδας ενώ στην τελευταία απογραφή του 2001 ο πληθυσμός στην περιφέρεια της πρωτεύουσας έφτασε τα 3.761.810 κατοίκους.

Η εσωτερική μετανάστευση προς την πρωτεύουσα και η πορεία της εκβιομηχάνισης επηρέασαν άμεσα την αύξηση της αστικοποίησης του αθηναϊκού χώρου και έπαιξαν καθοριστικό ρόλο στην κοινωνική διάρθρωση του πολεοδομικού του ιστού. Η πληθυσμιακή συσσώρευση της

πρώτης μεταπολεμικής εικοσαετίας οφειλόταν στο γεγονός ότι ένα μεγάλο μέρος των εσωτερικών μεταναστών της δεκαετίας του '50 κατευθύνθηκε προς την Αθήνα και δευτερογενώς προς τη Θεσσαλονίκη, εξαιτίας των περισσότερων ευκαιριών απασχόλησης που προσφέρονταν στα δύο αυτά αστικά κέντρα. Τα πρώτα χρόνια της δεκαετίας του '50 παρατηρείται έντονη αστικοποίηση του αθηναϊκού χώρου, όπου το εμπόριο και οι υπηρεσίες απορροφούν το μεγαλύτερο μέρος του ενεργού πληθυσμού. Ως τα τέλη της δεκαετίας του '50, η βιομηχανική δραστηριότητα ήταν περιορισμένη. Οι ταχείς ρυθμοί ανάπτυξης που παρατηρούνται στη δευτερογενή παραγωγή από τα μέσα της δεκαετίας του '60, παράλληλα με την αυξημένη οικοδομική δραστηριότητα που αναπτύσσεται την ίδια περίοδο, συγκέντρωσαν στην περιφέρεια της πρωτεύουσας ένα μεγάλο μέρος του πληθυσμού. Στα μέσα της δεκαετίας του '60 η αύξηση της βιομηχανικής απασχόλησης επηρέασε την αστικοποίηση κατά περιοχές και, μέσω αυτής της διαδικασίας, τις πυκνότητες και την κοινωνική διάρθρωση του ευρύτερου αθηναϊκού χώρου. Γύρω από τις βιομηχανικές περιοχές αναπτύχθηκαν ταχύτατα εργατικές συνοικίες. Οι εσωτερικοί μετανάστες εγκαταστάθηκαν βόρεια και δυτικά του κέντρου της Αθήνας και στις περιοχές με παλαιό απόθεμα κατοικίας. Το κέντρο της Αθήνας χαρακτηρίζεται από ένα διπολισμό. Στα ανατολικά, στην περιοχή γύρω από το Σύνταγμα, είναι συγκεντρωμένες δημόσιες υπηρεσίες, γραφεία και εμπορικές δραστηριότητες που απευθύνονται κυρίως στην αστική και μεσοαστική τάξη. Στα δυτικά, γύρω από την πλατεία Ομονοίας συγκεντρώνει τους τομείς της μεταποίησης και το μικρεμπόριο και απευθύνεται στους καταναλωτές από τις δυτικές περιοχές. Ο βιομηχανικός άξονας Αθήνας-Πειραιά, που είχε αναπτυχθεί προπολεμικά, με την εντατικοποίηση της βιομηχανικής δραστηριότητας στα τέλη της δεκαετίας του '60 ισχυροποιείται. Νέες

βιομηχανικές δραστηριότητες αναπτύσσονται σε παλαιά κτίρια και πολλά μικρά εργοστάσια εγκαθίστανται στην περιοχή του Ελαιώνα, δυτικά του κέντρου της Αθήνας.

Η παρουσία βιομηχανικών δραστηριοτήτων κοντά στο κέντρο δεν διαφοροποίησε, ωστόσο, την προπολεμική ταξική διάρθρωση της ελληνικής πρωτεύουσας, που ως ένα βαθμό διατηρήθηκε αναλλοίωτη τα πρώτα μεταπολεμικά χρόνια.

Οι δραστηριότητες που αφορούσαν τον τριτογενή τομέα (δημόσιες υπηρεσίες, γραφεία, τράπεζες, εμπόριο) παρέμειναν στο κέντρο, γύρω από το Σύνταγμα, που συνέχισε να αποτελεί και την περιοχή κατοικίας της αστικής τάξης (Κολωνάκι, υπώρειες Λυκαβηττού). Την αρχική κοινωνική τους διάρθρωση διατήρησαν αναλλοίωτη και οι κοντινές προς την Αθήνα περιοχές κατοικίας της αστικής τάξης, Ψυχικό και Φιλοθέη. Η μεσαία και εργατική τάξη συγκεντρώνεται σε περιοχές του λεκανοπεδίου Αττικής που παρουσιάζουν μεγάλη πυκνότητα κατοικίας λόγω της κεντρικής τους θέσης (Καισαριανή, Βύρωνας, Δάφνη, Νέα Ιωνία, Νέα Φιλαδέλφεια) και στις εργατικές συνοικίες του Πειραιά (Κοκκινιά, Νίκαια, Κερατσίνι, Κορυδαλλός, Πέραμα, Δραπετσώνα). Την περίοδο αυτή παρατηρείται έντονος συσχετισμός του τόπου κατοικίας και του τόπου εργασίας με βάση την εγγύτητα των δύο χώρων. Η μεταξύ τους απόσταση δεν υπερβαίνει συνήθως τα 3-7 χλμ.

Στα μέσα της δεκαετίας του '60 και στις αρχές της δεκαετίας του 70 η αύξηση της οικοδομικής δραστηριότητας και η έξαρση της αυθαίρετης δόμησης συνετέλεσαν σταδιακά στην αλλοίωση του πολεοδομικού ιστού της Αθήνας. Η θεαματική αύξηση της οικοδομικής δραστηριότητας στον αθηναϊκό χώρο, μεταπολεμικά, ήταν απόρροια πληθώρας συγκυριών.

Ανάμεσα σ' αυτές ιδιαίτερο ρόλο έπαιξαν το μεγάλο έλλειμμα κατοικιών (30% του στεγαστικού αποθέματος μετά το τέλος του Β' Παγκόσμιου Πολέμου και του Εμφυλίου είχε καταστραφεί), οι πληθυσμιακές πιέσεις (λόγω της συρροής πληθυσμού από την ύπαιθρο) και οι προοπτικές άμεσης οικονομικής ανάπτυξης μέσω της αύξησης της οικοδομικής δραστηριότητας. Στη μεταπολεμική περίοδο, ο κλάδος κατασκευής κατοικιών χαρακτηρίζεται από υψηλή συμμετοχή στο σύνολο της οικονομικής δραστηριότητας.

Στην περίοδο 1955-1964 ο όγκος της οικοδομικής δραστηριότητας δεκαπλασιάστηκε σε σχέση με την προπολεμική περίοδο. Οι νέες οικοδομές που κτίστηκαν στην περιοχή της πρωτεύουσας την περίοδο αυτή αντιπροσώπευαν το 45,7% του συνόλου των νέων οικοδομών της χώρας. Κύρια συμμετοχή στη χρηματοδότηση τους είχε ο ιδιωτικός τομέας, ενώ το ποσοστό συμμετοχής του δημόσιου τομέα δεν ξεπερνούσε το 4,03%. Η οικοδομική δραστηριότητα στην Αθήνα συνεχίστηκε με υψηλούς ρυθμούς στις επόμενες δεκαετίες '60 και 70. Ειδικότερα, οι νέες κατοικίες στην πρωτεύουσα στην περίοδο 1960-1965 ξεπέρασαν το 50% στο σύνολο της χώρας, ενώ στην περίοδο 1965-1972 υποχώρησαν στο 42%. Η γενίκευση του συστήματος της αντιπαροχής την περίοδο αυτή οδήγησε στην κατεδάφιση πολλών νεοκλασικών κτιρίων και στην αντικατάστασή τους από πολυώροφες οικοδομές.

Παράλληλα, τα πρώτα χρόνια της δικτατορίας, η ψήφιση ευνοϊκών θεσμικών ρυθμίσεων τόσο στο επίπεδο του νομοθετικού πλαισίου (αύξηση των συντελεστών δόμησης) όσο και στο επίπεδο της χρηματοδότησης (αύξηση των στεγαστικών δανείων) συνετέλεσε στην υπερεκμετάλλευση του αστικού εδάφους, με αποτέλεσμα τον πολλαπλασιασμό των πολυώροφων οικοδομών και τη συνολική υποβάθμιση της ποιότητας του αθηναϊκού αστικού χώρου. Στη γενικότερη υποβάθμιση συνετέλεσε επίσης η

απουσία θεσμοθετημένου ρυθμιστικού σχεδίου κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής, η σε μεγάλο βαθμό χρηματοδότηση της κατοικίας από ιδιωτικά κεφάλαια (μείωση του κόστους οικοδόμησης με παράλληλη υποβάθμιση της ποιότητας κατασκευής), η αδυναμία και η αδιαφορία του κράτους για την υποστήριξη της αυξημένης οικοδομικής δραστηριότητας με τα κατάλληλα έργα υποδομής (δίκτυα αποχέτευσης, υδροδότησης, ηλεκτροδότησης, τηλεπικοινωνιών) και κοινωνικού εξοπλισμού και ο πολλαπλασιασμός των αυθαίρετων κτισμάτων.

Η αυθαίρετη δόμηση, λανθάνουσα μορφή της λειτουργίας του κυκλώματος παραγωγής κατοικίας της μεταπολεμικής περιόδου, αποτέλεσε αρχικά διέξοδο ανάγκης στο οξύ στεγαστικό πρόβλημα που αντιμετώπιζαν οι εσωτερικοί μετανάστες που δε διέθεταν τα οικονομικά μέσα για τη νόμιμη στέγαση τους (με αγορά ή ενοικίαση κατοικίας). Οι αυθαίρετοι οικισμοί γεννήθηκαν και διαμορφώθηκαν σταδιακά μέσα στο χώρο και στο χρόνο. Μαρτυρούν, σε ατομικό επίπεδο, την πάλη του ανθρώπου για επιβίωση στο χώρο της πόλης, παράλληλα όμως υπογραμμίζουν την αδιαφορία της πολιτείας προς τους πολίτες της.

Το κράτος, ενώ με τις πολεοδομικές διατάξεις απαγόρευε αυστηρά τη δημιουργία αυθαίρετων οικισμών και επέβαλλε νομοθετικά την κατεδάφιση τους (μηχανισμός καταστολής), κάτω από τις κοινωνικές πιέσεις και το οξύ κοινωνικό πρόβλημα που αυτοί αντιπροσώπευαν, τους νομιμοποιούσε και τους ενέτασσε στο σχέδιο πόλης (μηχανισμός ελέγχου).

Έτσι, μέσα από μηχανισμούς καταστολής και ελέγχου (απαγόρευση- νομιμοποίηση) επιβλήθηκε - και επιβάλλεται ακόμα - ένας εντονότατος κοινωνικός διαχωρισμός των διαφόρων περιοχών κατοικίας στον αστικό χώρο (νόμιμες - παράνομες). Ανάλογα με τις κοινωνικές πιέσεις

ή σκοπιμότητες, οι διάφορες περιοχές εντάσσονται ή παραμένουν εκτός σχεδίου, με αρνητικά αποτελέσματα για τον συνολικό αστικό χώρο.

Όπως πολύ χαρακτηριστικά σημειώνει ο Δ. Φιλιππίδης, [...] τα αυθαίρετα παίρνουν διαστάσεις «προβλήματος» μόνο όταν η Ελλάδα αρχίζει να αναπτύσσεται οικονομικά, δηλαδή στο τέλος της δεκαετίας του '50. [...] Στο βαθμό που η παρουσία των αυθαιρέτων δεν ήταν «ενοχλητική», δηλαδή να γίνεται εύκολα αντιληπτή στους τουρίστες ή να συγκρούεται με τα μεγάλα αναπτυξιακά έργα, όλοι έδειχναν τον ανθρωπισμό και την ανοχή που ταιριάζει σε τέτοιες περιπτώσεις. [...] Η διαβάθμιση του αυθαίρετου χαρακτήρα ήταν κάτι σχετικό και αυτοί που το όριζαν ταυτίζονται με τα κέντρα εξουσίας. [...] Θα έλεγε κανείς ότι σε τίποτε δε διαφέρει αυτή η διαδικασία χωροθέτησης της παράνομης κατοικίας από την «επίσημη» (νόμιμη) του πολεοδομικού σχεδιασμού. [...] Σε καμία περίπτωση η αντιμετώπιση των αυθαιρέτων δεν υποδηλώνει εσωτερικές συγκρούσεις ή αντιφάσεις, όπως συχνά πιστεύεται. Αντίθετα υπάρχει απόλυτη ένταξη της διαδικασίας παραγωγής τους μέσα στη «λογική» που απορρέει από την κεντρική εξουσία. Με ελαφριά σχηματοποίηση λοιπόν μπορούμε να μιλάμε για έναν «κύκλο» στην επίσημη αντιμετώπιση των αυθαιρέτων (ανοχή, αφύπνιση αρχών, καταδίωξη, αντίδραση ενδιαφερομένων, τακτική υποχώρηση, ανοχή) που παίζεται μεταπολεμικά σε διάφορες παραλλαγές με πάντα σταθερό πυρήνα: την αυτόνομη παραγωγή στέγασης με τις ευλογίες ενός συστήματος που προνοεί να εξασφαλίζονται οι απαραίτητες ευνοϊκές συνθήκες για κάτι τέτοιο. Η Λ. Λεοντίδου υπολογίζει ότι την περίοδο 1940-1971 ο αριθμός των ατόμων που ζούσαν σε αυθαίρετες κατοικίες έφθανε τις 450-500 χιλιάδες.

Σε κοινωνικό-ψυχολογικό επίπεδο, για τους οικιστές αυθαιρέτων περιοχών η απόκτηση ιδιόκτητης στέγης, έστω και «παράνομης»,

αντιπροσώπευε, εκτός από τη λύση στο οξύ πρόβλημα κατοικίας που αντιμετώπιζαν, την αίσθηση κοινωνικής ένταξης στον αστικό χώρο. Άλλωστε ο τρόπος παραγωγής της, που βασιζόταν στην προσωπική κυρίως εργασία του οικιστή, αντανακλούσε, ως ένα βαθμό, την παραδοσιακή μορφή αγροτικής δόμησης, όπου παραγωγός και χρήστης του κτίσματος ταυτίζονταν.

Οι αυθαίρετοι οικισμοί δημιουργήθηκαν αρχικά σε απομακρυσμένες περιοχές, σε παρυφές ή πλαγιές λόφων, στις εκτός σχεδίου πόλης εκτάσεις. Τα αυθαίρετα κτίστηκαν είτε σε οικόπεδα που είχαν αγοραστεί νόμιμα αλλά ήταν εκτός σχεδίου, άρα μη οικοδομήσιμα, είτε σε εκτάσεις ιδιοκτησίας του Δημοσίου που καταπατήθηκαν. Τέτοιοι οικισμοί δημιουργήθηκαν στα βορειοδυτικά προάστια (Καματερό, Κηπούπολη, Ιλισό, Λιόσια) και στις βόρειες πλαγιές του Υμηττού.

Το πρόβλημα της αυθαίρετης δόμησης δεν περιορίζεται μόνο στους οικισμούς που δημιουργήθηκαν με στόχο την αυτοστέγαση των εσωτερικών μεταναστών. Στα τέλη της δεκαετίας του '60 η αλλαγή του θεσμικού πλαισίου διαφοροποιεί ποιοτικά την έννοια και τη λειτουργία της αυθαίρετης δόμησης. Το αυθαίρετο, αποτέλεσμα της αυθόρμητης κατάληψης του χώρου από τα λαϊκά και εργατικά στρώματα και απάντηση τόσο τις πιεστικές συνθήκες στέγασης που αντιμετώπιζαν - προπολεμικά και μεταπολεμικά - όσο και στις κρατικές επιλογές για το στεγαστικό πρόβλημα, γίνεται, από μέσο ικανοποίησης των άμεσων στεγαστικών αναγκών, μέσο κερδοσκοπικής εκμετάλλευσης της περιιαστικής γης. Έτσι, τόσο τα μικρομεσαία στρώματα που είχαν ένα μικρό χρηματικό απόθεμα όσο και τα αστικά το επένδυσαν στην αγορά παραθαλάσσιων αγροτεμαχίων, στα οποία έκτισαν αυθαίρετη παραθεριστική κατοικία. Ολόκληρες περιοχές γύρω από την Αττική (Κάλαμος, Λούτσα) γέμισαν με άλλοτε πολυτελείς και άλλοτε

κακότεχνες ευτελείς κατασκευές με αποτέλεσμα τη διάχυση της αστικοποίησης στις γύρω από την Αθήνα παραθαλάσσιες ζώνες. Το μικρό μέγεθος των οικοπέδων, η ανυπαρξία κοινόχρηστων χώρων, η έλλειψη κάθε είδους υποδομής και γενικά η άναρχη και απρογραμματίστη πυκνή δόμηση διαμόρφωσαν ένα υποβαθμισμένο περιβάλλον αστικού τύπου με όλες τις δυσάρεστες επιπτώσεις. Με την επέκταση του πολεοδομικού ιστού της Αθήνας στη δεκαετία του 70 η περιοχή κατοικίας της αστικής τάξης εκτείνεται κατά μήκος ενός νοητού άξονα από τα δυτικά προς τα βορειανατολικά, ενώ η κατοικία της εργατικής και μεσοαστικής τάξης συγκεντρώνεται δυτικά και βορειοδυτικά του Λεκανοπεδίου. Η διάχυτη τοποθέτηση της βιομηχανικής και μεταποιητικής δραστηριότητας στον πολεοδομικό ιστό της πρωτεύουσας και η προσπάθεια εγκατάστασης της εργατικής τάξης κοντά στον τόπο της εργασίας της επεξηγεί και τη μεγάλη διάχυση της λαϊκής και της εργατικής κατοικίας σ' αυτόν.

Ως τα μέσα της δεκαετίας του 70, η αστικοποίηση και εκβιομηχάνιση παρουσίαζαν υψηλό βαθμό συσχέτισης τόσο στην Αθήνα όσο και στη Θεσσαλονίκη. Στα μέσα της δεκαετίας του 70 η φάση αποβιομηχάνισης επηρέασε την εξέλιξη της κοινωνικής διάρθρωσης του αθηναϊκού χώρου. Η βιομηχανική αποκέντρωση στην περίοδο αυτή συνοδεύτηκε και από πολιτικές επιλογές (που εκφράστηκαν μέσα από το θεσμικό και νομοθετικό πλαίσιο) με στόχο τον περιορισμό της αυθαίρετης δόμησης, τον έλεγχο της αστικοποίησης, την εμπορευματοποίηση του τομέα κατοικίας (μέσω της παροχής δανείων για τη χρηματοδότηση της στέγης), καθώς και την υποβάθμιση και τον περιορισμό των προγραμμάτων κρατικής στεγαστικής πολιτικής. Περιορισμένα προγράμματα κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής ξεκινούν σε ορισμένες μόνο εργατικές περιοχές (Καισαριανή, Ταύρο, Περιστέρι, Δραπετσώνα).

Από τα τέλη της δεκαετίας του 70 και στη δεκαετία του '80 η έντονη εκμετάλλευση του κέντρου, η καταστολή της αυθαίρετης δόμησης στην περιφέρεια της Αθήνας και η βιομηχανική αποκέντρωση επηρέασαν την κοινωνική διάρθρωση του αθηναϊκού αστικού χώρου. Παράλληλα, στη δεκαετία αυτή, ενδυναμώνεται ο κοινωνικός διαχωρισμός σε ορισμένες συνοικίες βόρεια του κέντρου της Αθήνας, καθώς και η εγκατάσταση των μεσοαστικών στρωμάτων στην περιφέρεια της πρωτεύουσας, ενώ στον τομέα των δραστηριοτήτων εντείνεται η αποβιομηχάνιση της αθηναϊκής πρωτεύουσας και ισχυροποιείται η τριτογενοποίηση της. Μεταφορές, επικοινωνίες, ξενοδοχεία αποτελούν την περίοδο αυτή, όπως αναφέρει ο (G. Bergel, *τα τρία υλικά στηρίγματα της Αθηναϊκής ακτινοβολίας. [...] Η συγκεντροποίηση του εμπορίου, των ειδικευμένων υπηρεσιών, των μεγάλων ξενοδοχείων, των αεροπορικών εταιριών σ' ένα τρίγωνο που σχηματίζουν η Ακαδημία, η Πειραιώς και η Ερμού, συγκεκριμενοποιεί την ισχυρή θέση της πρωτεύουσας. [...] Η αλήθεια είναι ότι το 1969 γύρω στις 272.000 άτομα απασχολούνταν, στην Αθήνα μόνο, στο εμπόριο και τα ξενοδοχεία, στις μεταφορές και τις επικοινωνίες, στις τράπεζες και τις ασφαλιστικές εταιρίες και σε άλλες υπηρεσίες [...] δηλαδή 40.000 περισσότεροι από το σύνολο του βιομηχανικού και βιοτεχνικού τομέα. [...] Σε δέκα χρόνια η Αθήνα βελτίωσε τη σχετική της θέση σε όλους σχεδόν τους τομείς υπηρεσιών.*

Η αύξηση των εμπορικών δραστηριοτήτων και του τομέα υπηρεσιών οδήγησε στην ανάγκη αποκέντρωσης των εμπορικών δραστηριοτήτων. Στα μέσα της δεκαετία του 70 κτίζονται κοντά στην περιφέρεια τα πρώτα εμπορικά κέντρα, έξω από το παραδοσιακό εμπορικό κέντρο της Αθήνας. Η πολιτική της δημιουργίας εμπορικών κέντρων στην περιφέρεια της πρωτεύουσας ενδυνάμωσε την αστική διάχυση και επηρέασε την κοινωνική διάρθρωση του

αθηναϊκού χώρου. Την ίδια περίοδο, η γενικότερη οικονομική κρίση αλλά και ο περιορισμός των ευνοϊκών θεσμικών ρυθμίσεων (διακοπή των στεγαστικών δανείων, αύξηση της φορολογίας) οδήγησε τον κλάδο των κατασκευών σε απότομη ύφεση. Οι ρυθμοί παραγωγής νέων κατοικιών και των νέων οικοδομών μειώθηκαν και η τάση αυτή συνεχίστηκε και στη δεκαετία 1980-1990. Ο αριθμός των νέων κατοικιών στην πρωτεύουσα από 42.338 το 1980 μειώνεται το 1981 στις 28.315, για να διατηρηθεί σ' αυτά περίπου τα επίπεδα ως το τέλος του '90. Κάμψη παρουσίασε και η κατασκευή νέων οικοδομών. Από τις 9.577 το 1980 μειώθηκαν στις 8.499, για να σταθεροποιηθεί η παραγωγή στις 7.500 κατά μέσο όρο την υπόλοιπη περίοδο, με μικρές αυξομειώσεις. Με οικονομικά κριτήρια η αύξηση της οικοδομικής δραστηριότητας έχει αποτιμηθεί ως ένας από τους συντελεστές της μεταπολεμικής οικονομικής ανόρθωσης της χώρας. Όμως με κριτήρια κοινωνικά κάθε προσπάθεια αποτίμησης είναι εξαιρετικά δύσκολη, λόγω της αδυναμίας αντικειμενικής μέτρησης των ποιοτικών μεταβλητών. Βέβαια, η βελτίωση της ποιότητας των κατοικιών στην Αθήνα, με την ενσωμάτωση σ' αυτές σύγχρονων ανέσεων και τη σύνδεση τους με τα δίκτυα παροχών, καλυτέρευσαν σημαντικά τις συνθήκες στέγασης σε σχέση με τις προπολεμικές.

Ωστόσο, η αδυναμία οικειοποίησης του χώρου από τους περισσότερους ενοίκους των μεταπολεμικών διαμερισμάτων (ο χαρακτηρισμός τους «τσιμεντένια κελιά» ή «κλουβιά» είναι ο πιο συνηθισμένος) και οι ψυχολογικές επιπτώσεις στον πληθυσμό από τη διαβίωση τους σ' αυτά αποτελεί μέγεθος μη ποσοτικοποιήσιμο. Στις παραπάνω ποιοτικές μεταβλητές προστίθενται και οι παράμετροι της γενικότερης περιβαλλοντικής υποβάθμισης του μεταπολεμικού αθηναϊκού χώρου εξαιτίας της

υπερσυσσώρευσης πληθυσμού και δραστηριοτήτων αλλά και της αχαλίνωτης οικοδομικής δραστηριότητας. Στη δεκαετία του '80, οι επιπτώσεις της βιομηχανικής αποκέντρωσης και της τριτογενοποίησης είναι έκδηλες στη νέα κοινωνική διάρθρωση του αθηναϊκού χώρου.

Οι παραδοσιακές εργατικές συνοικίες της Αθήνας σταδιακά έχασαν την προλεταριακή τους φυσιογνωμία, ενώ κοντά στις συνοικίες του κέντρου και στα κοντινά προάστια εγκαταστάθηκε εργατικός πληθυσμός. Έτσι, εκτός από ορισμένες περιοχές-θύλακες της αστικής και μεσοαστικής τάξης, που διατηρούν ως ένα βαθμό την αρχική πληθυσμιακή τους ομοιογένεια, π.χ. στο κέντρο (Κολωνάκι), στην περιφέρεια και τα κοντινά προάστια (Παπάγου, ψυχικό, Φιλοθέη, Εκάλη), και ανάλογες περιοχές-θύλακες της εργατικής τάξης (Πέραμα, Καματερό, Χαϊδάρι, Κορυδαλλός), η κοινωνική διάρθρωση των συνοικιών της Αθήνας και του Πειραιά παύουν να αποτελούν αποκλειστικά τόπο κατοικίας της εργατικής τάξης. Παράλληλα, κοντινά στην Αθήνα μεσοαστικά προάστια δέχονται και αυτά έντονες πιέσεις από την εγκατάσταση εργατικού πληθυσμού. Η κρατική πολιτική και τα πρόσφατα προγράμματα στέγασης του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (ΑΟΕΚ) στα βορειοανατολικά προάστια (Λυκόβρυση, Μαρούσι, Μεταμόρφωση, Κηφισιά) οδηγούν στο μετασχηματισμό της κοινωνικής διαστρωμάτωσης των περιοχών αυτών, με την ενίσχυση της παρουσίας εκεί μεσοαστικών και εργατικών στρωμάτων. Στα προάστια αυτά η γενίκευση των πολυώροφων οικοδομών μέσω του συστήματος της αντιπαροχής εντείνει την κάθετη κοινωνική διαστρωμάτωση.

Οι κοινωνικό-οικονομικές αλλαγές (οικονομική κρίση του 72-74, παλιννόστηση, βιομηχανική αποκέντρωση) η διόγκωση του τριτογενούς τομέα της παραγωγής καθώς και οι διαφορετικοί τρόποι επίλυσης του

στεγαστικού προβλήματος από τα αστικά, μεσοαστικά και εργατικά στρώματα, επηρέασαν σημαντικά και το καθεστώς ενοικίασης των κατοίκων του Λεκανοπεδίου.

Τη μεταπολεμική περίοδο το ποσοστό ιδιοκατοίκησης στο Πολεοδομικό Συγκρότημα Πρωτεύουσας κυμαίνεται στο επίπεδο του 60%, ενώ η ενοικίαση καλύπτει το υπόλοιπο 40%. Η υπεροχή της ιδιοκατοίκησης, ως τρόπου ενοικίασης, σε σχέση με την ενοικίαση στην Αθήνα, αλλά και γενικότερα στον ελλαδικό χώρο, οφείλεται σε πολλαπλότητα μεταβλητών με κυρίαρχα χαρακτηριστικά την ιδεολογική πρόσδεση και φόρτιση του χρήστη με την έννοια της ατομικής ιδιοκτησίας καθώς και με την ικανοποίηση βασικών αναγκών σε ψυχολογικό-ιδεολογικό και πολιτισμικό επίπεδο (αισθήματα ασφάλειας και μονιμότητας, κυρίαρχος τρόπος στέγασης στον αγροτικό χώρο/πρότυπο κλπ.).

Παράλληλα, οι κοινωνικό-οικονομικές συνθήκες και οι πολιτικές επιλογές, με τις συνεχείς θεσμικές ευνοϊκές ρυθμίσεις για τη νομιμοποίηση της αυθαίρετης δόμησης από το κράτος, καθώς και η κρατική πρακτική σε θέματα στεγαστικής πολιτικής (π.χ. απουσία πολιτικής επιδότησης ενοικίων, οικονομική κατοχύρωση) ισχυροποίησε στον πληθυσμό την ανάγκη απόκτησης ιδιόκτητης στέγης. Ως προς τα κοινωνικό-οικονομικά χαρακτηριστικά των ιδιοκατοικούντων, το εισόδημα αποτελεί έναν από τους σημαντικούς δείκτες διαφοροποίησης του καθεστώτος ενοίκησης, χωρίς ωστόσο να είναι κυρίαρχος, αφού για πολλά στρώματα του πληθυσμού η πρόσβαση στην ιδιόκτητη στέγη οφείλεται και σε αιτίες που δεν συσχετίζονται με το εισόδημα. Έτσι, η εργατική τάξη (χαμηλό εισόδημα) που εγκαταστάθηκε στην Αθήνα τις πρώτες μεταπολεμικές δεκαετίες απέκτησε ιδιόκτητη κατοικία σε μεγάλο βαθμό (αυτοστέγαση, δίκτυα συγγενική αλληλοβοήθειας), ενώ άτομα της

μεσοαστικής και αστικής τάξης με υψηλά εισοδήματα (ελεύθεροι επαγγελματίες, ανώτερα στελέχη δημόσιων και ιδιωτικών επιχειρήσεων) προτιμούν την ενοικίαση κατοικίας από την ιδιοκατοίκηση.

Ως προς τα δημογραφικά χαρακτηριστικά, το καθεστώς οικογενειακής κατάστασης, ο αριθμός των μελών του νοικοκυριού και η ηλικία είναι οι σημαντικότερες μεταβλητές που διαφοροποιούν το καθεστώς ενοίκησης. Η δημιουργία οικογένειας αποτελεί κατά μεγάλο ποσοστό έναυσμα για την απεξάρτηση από την οικογενειακή εστία και τη δημιουργία ανεξάρτητου νοικοκυριού. Ο γάμος διαφοροποιεί ποιοτικά το καθεστώς ενοίκησης, ενώ παράλληλα η διάλυση του (διαζύγιο/ χηρεία) διαφοροποιεί τις συνθήκες ενοίκησης ως προς τα επιμέρους μέλη του νοικοκυριού και ως προς τα νέα σχήματα που προκύπτουν (νέος γάμος, επιστροφή στην πατρική εστία κλπ.). Έτσι, στην Περιφέρεια Πρωτευούσης τα μονομελή νοικοκυριά (άγαμοι/ες) παρουσιάζουν χαμηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης (25,9%) σε αντίθεση με τους εν χηρεία ή διαζευγμένους που ιδιοκατοικούν κατά 59,2% και 41% αντίστοιχα. Ως προς τον αριθμό μελών του νοικοκυριού, τα πολυμελή νοικοκυριά (από τρία παιδιά και άνω) ιδιοκατοικούν σε υψηλότερο ποσοστό (73%) από τα νοικοκυριά ενός έως τριών παιδιών (60%) και τα νοικοκυριά ενός ή δύο παιδιών (55%). Υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης παρουσιάζουν οι I συνταξιούχοι (συσχετισμός ηλικίας/ιδιοκατοίκησης) και τα άτομα που ασχολούνται με τα οικιακά (γυναίκες κυρίως, που απόκτησαν ιδιόκτητη στέγη μέσω προίκα, δωρεάς κλπ.).

Ως προς την επαγγελματική απασχόληση, οι ανήκοντες στα διευθυντικά και ανώτερα διοικητικά στελέχη παρουσιάζουν υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης εξαιτίας και των υψηλών εισοδηματικών τους απολαβών για τις υπόλοιπες κατηγορίες εργαζομένων τα ποσοστά κυμαίνονται μεταξύ 64,2% και 51,7%, ενώ οι απασχολούμενοι στην

παροχή υπηρεσιών έχουν το μικρότερο ποσοστό. Ωστόσο, τα υψηλά ποσοστά ιδιοκατοίκησης της εργατικής τάξης συνδέονται άμεσα με το έτος εγκατάστασης στην Αθήνα. Έτσι, το μεγαλύτερο ποσοστό των νοικοκυριών που εγκαταστάθηκαν στην Αθήνα τα πρώτα μεταπολεμικά χρόνια ή προγενέστερα ιδιοκατοικεί, ενώ για τα εργατικά νοικοκυριά που εγκαταστάθηκαν στη δεκαετία του '60 υπερτερεί η ενοικίαση έναντι της ιδιοκατοίκησης, σε ποσοστό που διευρύνεται στις δεκαετίες 70 και '80. Πράγματι, το καθεστώς ενοίκησης της εργατικής τάξης στην Αθήνα από τη δεκαετία του '60 και μετά υποβαθμίζεται. Το ποσοστό ιδιοκατοίκησης των μεσοαστικών στρωμάτων είναι μικρότερο σε σχέση μ' αυτό της εργατικής τάξης, μεγαλύτερο ωστόσο από αυτό των ανώτερων μεσοαστικών στρωμάτων. Άλλωστε η στάση των ανώτερων μεσοαστικών στρωμάτων, που παρουσιάζουν το μικρότερο ποσοστό ιδιοκατοίκησης, υπαγορεύεται από διαφορετικές ανάγκες και πολιτιστικά πρότυπα. Η ιδεολογία της καταναλωτικής συμπεριφοράς υπερτερεί έναντι του αποταμιευτικού προτύπου. Τέλος, η ανώτερη αστική τάξη συνδυάζει το υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης με το μεγάλο βαθμό ικανοποίησης από την ποιοτική στάθμη της κατοικίας της.

Στο καθεστώς της ενοικιαζόμενης κατοικίας καταφεύγουν οι διάφορες κοινωνικές ομάδες του πληθυσμού που είτε αδυνατούν να αποκτήσουν ιδιόκτητη στέγη (λόγω οικονομικών συνθηκών) είτε διαθέτουν ιδιόκτητη στέγη η οποία δεν ικανοποιεί τις συγκεκριμένες οικογενειακές, κοινωνικές και επαγγελματικές ανάγκες τους είτε προτιμούν ή κρίνουν το καθεστώς της ενοικίασης πιο συμφέρουσα λύση από την ιδιοκατοίκηση. Στην πρώτη κατηγορία εντάσσονται διαφορετικές κοινωνικές ομάδες, όπως νέοι εργαζόμενοι στη δευτερογενή παραγωγή με χρόνο εγκατάστασης στην πρωτεύουσα σχετικά πρόσφατο και εργασιακή σχέση χαλαρή (ανειδίκευτοι εργάτες,

υποαπασχολούμενοι καθώς και άνεργοι, ηλικιωμένοι, πολύτεκνοι, φοιτητές, μονογονεϊκά νοικοκυριά).

Στην δεύτερη κατηγορία ανήκουν όσοι εξαναγκάζονται να καταφύγουν στο καθεστώς ενοικίασης γιατί η ιδιόκτητη στέγη που πιθανόν να διαθέτουν δεν καλύπτει τις μεταβαλλόμενες οικογενειακές, επαγγελματικές και κοινωνικές τους ανάγκες. Ακόμα, η υποβάθμιση των περιβαλλοντικών συνθηκών σε πολλές περιοχές της Αθήνας εξανάγκασε πολλούς ιδιοκτήτες να ενοικιάσουν την κατοικία τους και να μετεγκατασταθούν σε ενοικιαζόμενη στέγη, σε περιοχή της Αθήνας μικρότερη περιβαλλοντική επιβάρυνση. Το 1974, το ποσοστό των βιομηχανικών εργατών και των υπαλλήλων γραφείου που κατοικούσαν σε καθεστώς ενοικιαζόμενης στέγης έφθασε το 44% και 45% αντίστοιχα, ενώ το 1981 σε καθεστώς ενοικιαζόμενης στέγης ζούσε το 40,7% στην Αθήνα, 36,4% στη Θεσσαλονίκη και 30,4% στις υπόλοιπες αστικές περιοχές της Ελλάδας.

Η αλλαγή του καθεστώτος ενοίκησης, η αυξημένη κοινωνική κινητικότητα της μεσοαστικής τάξης, η εισβολή και εγκατάσταση νέων ενοικιαστών στο κέντρο, στα προάστια καθώς και στις περιφερειακές συνοικίες της Αθήνας διαφοροποίησε την κοινωνική διάρθρωση του αθηναϊκού αστικού χώρου την τελευταία δεκαετία. Η περιβαλλοντική υποβάθμιση ώθησε ένα μέρος του πληθυσμού να εγκαταλείψει το κέντρο της πόλης και να εγκατασταθεί στα κοντινά προάστια (ιδίως οικογένειες με παιδιά). Εν συνεχεία στην επόμενη δεκαετία που ακολουθεί, δηλαδή τη δεκαετία του '90, η κατάρρευση του ανατολικού μπλοκ είχε ως αποτέλεσμα την πρωτοφανή σε μεγάλο αριθμό στην ιστορία της πόλης, εισροή, οικονομικών μεταναστών όχι μόνο από τα ανατολικά κράτη της Ευρώπης αλλά και από τα Ασιατικά κράτη. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα το κέντρο να

εξελιχθεί ως ο τόπος διαμονής των μεταναστών καθώς και τα κοντινά προάστια στο κέντρο να έχουν εγκατασταθεί στην πλειοψηφία της έκτασης τους αλλοδαποί λόγω του φθηνού ενοικιακού καθεστώτος που επικρατεί στις περιοχές αυτές . Άμεση εξέλιξη αυτού του γεγονότος ήταν και είναι οι κάτοικοι να μετατοπιστούν και να επιθυμούν να εγκατασταθούν αντίστοιχα σε πιο απομακρυσμένα από το κέντρο προάστια. Οι συνθήκες διαβίωσης υποβαθμίζονται καθημερινά, η μη λειτουργικότητα της πόλης εκφράζεται σε μόνιμη βάση, αποτιμώμενη όχι μόνο με υποκειμενικούς αλλά και με αντικειμενικούς δείκτες (περιορισμό ελεύθερων χώρων και πρασίνου, συχνή υπέρβαση των ορίων επιφυλακής ως προς την ατμοσφαιρική ρύπανση, δυσκολία ελεύθερης κυκλοφορίας και μετακίνησης στο κέντρο, πτώση της τουριστικής κίνησης, αύξηση της εγκληματικότητας). Τα τελευταία χρόνια η φυγή, η εγκατάλειψη της πρωτεύουσας από τους κατοίκους της όποτε οι συνθήκες τους το επιτρέπουν, αν θα μπορούσε να εκφραστεί σε ποσοστά, θα αποτελούσε ένα νέο δείκτη: το δείκτη άπωσης που προξενεί η Αθήνα στους κατοίκους της. Ένας τέτοιος δείκτης θα έπρεπε να με συνυπολογισθεί στη σχέση κόστους/οφέλους στα πλαίσια μιας συνολικής αποτίμησης της μεταπολεμικής ανάπτυξης του αθηναϊκού άστεως.

2.3 Η πρώτη μεταπολιτευτική περίοδος 1975-1981

Η όποια απόπειρα διαμόρφωσης ενός συνολικού συστήματος χωρικού σχεδιασμού σύμφωνα με τις αρχές του νέου συντάγματος απαιτούσε την αναθεώρηση / μεταρρύθμιση της μέχρι τότε ισχύουσας πολιτικής για τη ρύθμιση του χώρου η οποία αποκρυσταλλωνόταν στην εφαρμογή του Νομοθετικού Διατάγματος της 17.7.1923. Το

πρωτοποριακό αυτό για την εποχή του θεσμικό πλαίσιο προέβλεπε την εφαρμογή Σχεδίων Πόλης για τη ρύθμιση της ανάπτυξης των πόλεων και των οικισμών της χώρας και παρείχε διαδικασίες και προδιαγραφές για την εκπόνηση τους. Αντικείμενο αυτών των σχεδίων ήταν η οριοθέτηση του δημόσιου χώρου (δρόμοι, πλατείες κλπ) και της ιδιωτικής ιδιοκτησίας, σύμφωνα με τη σχεδιαστική προσέγγιση της εποχής που είχε ως κύριο στόχο την επίτευξη υγιεινής και ασφαλούς διαβίωσης στις πόλεις (Χατζοπούλου – Τζίκα, 2000). Ταυτόχρονα, το Νομοθετικό αυτό Διάστημα θεμελιώθηκε σε δυο αρχές οι οποίες οριοθέτησαν το εύρος της παρεμβατικής δράσης της πολιτείας στη διαδικασία ανάπτυξης και χρήσης της γης και συνακόλουθα καθόρισαν το μέχρι σήμερα ισχύον πρότυπο χωρικής ανάπτυξης στη χώρα μας : η πρώτη αφορούσε στην “ αποδέσμευση ” της πολιτείας από την υποχρέωση παροχής της απαιτούμενης για την οικιστική και οικονομική ανάπτυξη τεχνικής και κοινωνικής υποδομής (Coccossis and Pygiotis, 1988). Ο μη καθορισμός της ύπαρξης της απαιτούμενης υποδομής, ή προγράμματος παροχής αυτής, ως προ-απαιτούμενο στη διαδικασία χρήσης και ανάπτυξης της γης αποτέλεσε το κυρίαρχο στοιχείο του συστήματος σχεδιασμού του χώρου και ευθύνονταν για το σημαντικό έλλειμμα τεχνικής και κοινωνικής υποδομής που αντιμετώπιζαν όλοι σχεδόν οι οικισμοί της χώρας. Η δεύτερη αρχή αφορούσε στη διάκριση που υιοθετήθηκε μεταξύ “πολεοδομικών ” και αγροτικών περιοχών οριοθετώντας έτσι, δυο κύριες κατηγορίες χώρου οι οποίες συνδέονταν με διαφορετικές λειτουργίες (Οικονόμου, 2000). Οι “πολεοδομικές ” αστικές, περιοχές είναι αυτές στις οποίες συγκεντρώνονταν όλες οι οικιστικές δραστηριότητες και οι οποίες αναπτύσσονται βάσει του Σχεδίου Πόλεως και προέβλεπε το ΝΔ. Αντίθετα, οι αγροτικές περιοχές προορίζονταν μόνο για καλλιέργειες και άλλες αγροτικές δραστηριότητες και για τον λόγο αυτό δεν υφίστατο ανάγκη θεσμοθέτησης χρήσεων γης ή Σχεδίου Πόλεως, θεμελιώνοντας

έτσι τη διάκριση του χώρου σε "εντός" και "εκτός" σχεδίου περιοχές. Στην πράξη όμως αποδείχθηκε ότι ο λειτουργικός διαχωρισμός μεταξύ των δυο κατηγοριών χώρου ακυρώθηκε σταδιακά κυρίως λόγω της ύπαρξης αυθαίρετης δόμησης καθώς και της εφαρμογής και επέκτασης διατάξεων γενικής ισχύος για την εκτός σχεδίου δόμηση σε εκτεταμένα τμήματα του εξωαστικού χώρου ακυρώνοντας έτσι και την όποια ρυθμιστική αποτελεσματικότητα της συγκεκριμένης σχεδιαστικής προσέγγισης.

Στο πλαίσιο αυτών των αρχών πολιτικής υιοθετήθηκε η πρώτη απόπειρα μεταρρύθμισης της πολιτικής ρύθμισης του χώρου κατά την χρονική περίοδο 1975-1981 η οποία χαρακτηρίζεται από τη θεσμοθέτηση δυο βασικών νομοθετημάτων για τον σχεδιασμό του χώρου τα οποία αν και επαναπροσδιόρισαν τον ρόλο και το περιεχόμενο της παρεμβατικής δραστηριότητας της πολιτείας στη διαδικασία ανάπτυξης και χρήσης της γης και γενικότερα της διαχείρισης του εδάφους, δεν μπορούν να αξιολογηθούν ως προς την επιρροή που άσκησαν στην ανάπτυξη του εξωαστικού χώρου στην Ελλάδα γιατί είτε παρέμειναν ανενεργά, στην περίπτωση του νόμου για τη χωροταξία, είτε αντικαταστάθηκαν στην πορεία.

3. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ – ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ- ΔΗΜΟΣΙΟ-ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ

3.1 Η εξέλιξη της θεωρητικής πολεοδομίας

«Πολεοδομώ» στην κυριολεξία σημαίνει «κτίζω την πόλη». Στην στενή έννοια, ο όρος «πολεοδομία» δεν εξαντλεί την ουσία της σημερινής επιστήμης των πόλεων. Όμως πριν από το χτίσιμο της πόλης θα έπρεπε να υπάρχει ο σχεδιασμός, πριν από το σχεδιασμό η μελέτη και πριν από τη μελέτη η φιλοσοφική θεώρηση του «φαινομένου πόλη».

Ο Πλάτων ασχολήθηκε διεξοδικά με την πόλη, τόσο στην «Πολιτεία» (VI) όσο και στο πολύ μεταγενέστερο έργο του, τους «Νόμους». Βέβαια στην εποχή του Πλάτωνα η έννοια της πόλης ταυτιζόταν συχνά με αυτήν της πολιτείας, δηλαδή, του έννομου κράτους, πράγμα που εξηγεί κάπως τη σημασία που της δόθηκε.

Σε πολλές όμως από τις ιδέες του Πλάτωνα για την πόλη μπορούμε να αναγνωρίσουμε τις αρχές της αναλυτικής πολεοδομίας. Στους «Νόμους» περιγράφεται με λεπτομέρεια η ιδανική πόλη, που πρέπει να είναι μεσόγεια, χτισμένη περίπου δέκα μίλια από τις ακτές, κατά προτίμηση σε ανώμαλο έδαφος και με ενδοχώρα αρκετά πλούσια για την άνετη συντήρηση του πληθυσμού της. Η περιγραφή αυτή, καθώς και πολλές άλλες προτάσεις του Πλάτωνα για την ιδανική πόλη, που βρίσκουμε στο ίδιο έργο, δεν εκφράζουν εμπειρικά συμπεράσματα αλλά προκύπτουν από μια θεωρητική προσέγγιση, που περιλαμβάνει σαν

παραμέτρους την πολιτειακή ευρυθμία, την οικονομική και πληθυσμιακή ισορροπία, την ηθική τάξη κλπ. (Πλάτωνος Νόμοι, IV,V,VI).

Η εξέλιξη της πολεοδομικής σκέψης μέσα στους αιώνες αποτελεί ένα συναρπαστικό πεδίο έρευνας, στο οποίο καθρεφτίζεται ολόκληρη η κοινωνική οικονομική και πολιτική ιστορία του ανθρώπου.

Η θεωρητική διαπίστωση ότι οι πολεοδομικές λειτουργίες αποτελούν την έκφραση στον αστικό χώρο ενός μεγάλου φάσματος των δραστηριοτήτων του κοινωνικού συνόλου οδήγησε και τους πρακτικούς πολεοδόμους στην αποδοχή της ιδέας, ότι ο πολεοδομικός σχεδιασμός, έστω κι αν είναι «φυσικός» δηλαδή έστω κι αν αναφέρεται στο γεωγραφικό χώρο, έχει διαστάσεις πολύ ευρύτερες από τις καθαρά χωρικές. Είναι αναγνωρισμένο σήμερα ότι ένα πολεοδομικό σχέδιο μπορεί να έχει προεκτάσεις κοινωνικές, οικονομικές, πολιτικές ή και ιδεολογικές, πιο σημαντικές κι από τις χωρικές ανακατατάξεις που συνεπάγεται.

(πηγή: Α. Αραβαντινός , πολεοδομικός σχεδιασμός, 1997)

3.2 Θεωρητικό πλαίσιο για τον σχεδιασμό χρήσεων γης – η γη και η χρήση της

Η έννοια της γης αποτελεί μια μεταβαλλόμενη έννοια η οποία διαφοροποιείται στον χρόνο και τον χώρο ανάλογα με τις κυρίαρχες κοινωνικό-οικονομικές τάσεις. Όμως δυο γενικές έννοιες διαρκούν στον χρόνο και φαίνεται να οριοθετούν το πλαίσιο προσέγγισης της έννοιας της γης. Σύμφωνα με την πρώτη έννοια, η γη αποτελεί μια μορφή ιδιωτικής ιδιοκτησίας η οποία μπορεί να ανταλλαγή κατά βούληση στο πλαίσιο της ελεύθερης αγοράς. Κατά την δεύτερη έννοια η οποία

ενσωματώνει την αρχή της υπευθυνότητας για τη διαχείριση, η γη αποτελεί μια μορφή κοινής / συλλογικής ιδιοκτησίας η οποία προσανατολίζεται στη διασφάλιση των δικαιωμάτων των επόμενων γενεών ή / και των άμεσων συμφερόντων που έχει η κοινότητα / τοπική κοινωνία στη χρήση της γης (Mather , 1986). Οι δυο αυτές ακραίες και διαμετρικά αντίθετες θέσεις παίζουν καθοριστικό ρόλο στον τρόπο επίλυσης θεμάτων που αφορούν στη χρήση της γης εφόσον στην ουσία προσδιορίζουν τον ρόλο που διαδραματίζει η πολιτεία στη διαδικασία ανάπτυξης και χρήσης της γης, καθορίζοντας π.χ. το μέγεθος των εκτάσεων που διαθέτει η πολιτεία στην κατοχή της για την άσκηση πολιτικής γης, ή /και το εύρος του δημόσιου ελέγχου που ασκείται στους ιδιώτες για τον τρόπο με τον οποίο αυτοί μπορούν να διαχειρισθούν ή / και να χρησιμοποιήσουν την έγγεια ιδιοκτησία τους. Η επικράτηση της μιας θέσης έναντι της άλλης ή η εξισορρόπηση μεταξύ αυτών των δυο θέσεων βρίσκεται στο επίκεντρο της μακράς και μη γραμμικής εξέλιξης που παρουσιάζει η έννοια της έγγειας ιδιοκτησίας σε διαφορετικά μέρη του κόσμου και σε διαφορετικά στάδια οικονομικής ανάπτυξης και ταυτόχρονα αντανακλά τις διαφορετικές αντιλήψεις που επικρατούν αναφορικά με τη γη και προσδιορίζει το εύρος τόσο των προβλημάτων και συγκρούσεων που εγείρονται γύρω από τη χρήση της γης. Η σταδιακή μετάβαση από την έννοια της συλλογικής / δημόσιας ιδιοκτησίας στην ιδιωτική έγγεια ιδιοκτησία, η οποία συντελείται πλέον σε όλες τις κοινωνίες, συνεπάγεται την ανάδειξη των ιδιωτικών, ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων σε προνομιακό ρυθμιστή του τρόπου διαχείρισης και χρήσης της γης σε αντίθεση με την προάσπιση συλλογικών συμφερόντων.

Το ενδιαφέρον που επιδεικνύει ο άνθρωπος για τη γη οφείλεται εν πολλοίς στην ποικιλότητα που χαρακτηρίζει τη γη, ποικιλότητα η οποία

εκφράζεται τόσο από τις διαφορετικές μορφές της, όπως π.χ. δάση, χέρσες εκτάσεις, και οροπέδια, όσο και από τις διαφορετικές χρήσεις στις οποίες μπορεί να αποδοθεί. Με αυτή την έννοια, η γη θεωρείται ότι αποτελεί έναν φυσικό πόρο (Lichfield and Darin-Drabkin, 1980) αλλά ταυτόχρονα αποτελεί και "βάση προσφοράς πόρων" απαραίτητων για την επιβίωση του ανθρώπου (Mather , 1986:5). Η ιδιότητα αυτή της γης ως βάση παροχής διαφορετικών πόρων, προσδίδει στη γη τη δυνατότητα πολλαπλών χρήσεων που απορρέουν από τα συγκεκριμένα της ποιοτικά χαρακτηριστικά και οι οποίες μπορεί να κυμανθούν από τη γεωργική εκμετάλλευση, τη βόσκηση και την εξόρυξη ως τη διαμόρφωση χώρων για κατοικία, βιομηχανία και τουρισμό. Η επιλογή ή η επικράτηση μιας χρήσης έναντι άλλης εξαρτάται από την αξία που αποδίδεται, σε συγκεκριμένο χώρο-χρόνο, στις διαφορετικές διαστάσεις της γης οι οποίες ταξινομούνται σε τρεις κύριες κατηγορίες που αποδίδουν τη χρησιμότητα της γης και αντανακλούν τον τρόπο με τον οποίο προσεγγίζονται θέματα, προβλήματα και συγκρούσεις που αφορούν στη χρήση της γης.

Η πρώτη κατηγορία προσεγγίζει τη γη ως ένα οικοσύστημα το οποίο περικλείει τις δυναμικές σχέσεις που υφίστανται μεταξύ των διαφόρων οργανισμών που υπάρχουν στο σύστημα και του φυσικού τους περιβάλλοντος. Έτσι, "οποιοδήποτε κομμάτι γης (εκτός αν είναι αποστειρωμένο και απομονωμένο) μπορεί να συντηρεί ένα ολόκληρο οικοσύστημα και ταυτόχρονα να αποτελεί τμήμα ενός άλλου ευρύτερου οικοσυστήματος" (Mather , 1986:6). Με αυτή την έννοια το έδαφος ως οικοσύστημα αποτελεί "το υπόστρωμα ενός βιοχημικού κύκλου" το οποίο ανάλογα με τα φυσικά και βιολογικά χαρακτηριστικά και τις κλιματολογικές συνθήκες μπορεί να πάρει διάφορες μορφές, όπως δάση, έρημος, κλπ. (ΥΠΕΧΩΔΕ, 1994:1). Όμως, το έδαφος αποτελεί, επίσης,

το υπόστρωμα μιας βιοχημικής διεργασίας κατά την οποία ποσότητες ενέργειας μετατρέπονται σε τροφική παραγωγή η οποία είναι απαραίτητη για την επιβίωση του ανθρώπου επισημαίνοντας έτσι τη σημασία της γης ως φυσικού, γεωργικού πόρου. Στο πλαίσιο αυτό, η χρήση της γης, ως γεωργικού πόρου-ο οποίος είναι ανανεώσιμος με την έννοια ότι μια "ροή" προϊόντων μπορεί να παράγεται αόριστα με την προϋπόθεση ότι η γη θα διαχειρίζεται επιμελώς – αποτελεί μια ανθρώπινη παρέμβαση η οποία αποσκοπεί στον χειρισμό / διαχείριση των φυσικών και βιολογικών χαρακτηριστικών του εδάφους καθώς και των οικολογικών διεργασιών του συστήματος ώστε να κατευθύνει τις απαραίτητες ποσότητες ενέργειας για την παραγωγή επιλεγμένων προϊόντων. Η παρεμβατική αυτή δραστηριότητα του ανθρώπου στην εσωτερική δομή του οικοσυστήματος, η οποία συνίσταται συνήθως στη μετατροπή ενός οικοσυστήματος σε άλλο, π.χ. από τροπικό δάσος σε γεωργική χρήση-δεν αποσκοπεί μόνο στην αύξηση της παραγωγικότητας της γης αλλά και στην παραγωγή νέων προϊόντων στα οποία αποδίδεται μεγαλύτερη αξία ή που θεωρούνται πιο χρήσιμα. Έτσι, η θεώρηση της γης ως γεωργικού πόρου αντιμετωπίζει τη γη ως ένα οικοσύστημα το οποίο βρίσκεται υπό διαχείριση, αναδεικνύοντας δυο κυρίως διαστάσεις που αφορούν στη χρήση της γης : η πρώτη αφορά στην παραγωγικότητα της γης η οποία μετράται σε σχέση με την ενέργεια που απαιτείται από την μετατροπή της γης για την παραγωγή προϊόντων. Στο πλαίσιο αυτό στόχος της παρέμβασης είναι η διατήρηση των στοιχείων του φυσικού οικοσυστήματος αλλά και η τροποποίηση εκείνων των χαρακτηριστικών που αυξάνουν την παραγωγικότητα. Η δεύτερη παράμετρος αφορά στις επιπτώσεις που προκύπτουν στο οικοσύστημα από συγκεκριμένες διαδικασίες που σχετίζονται με τη χρήση της γης, όπως π.χ. αυξημένα επίπεδα ρύπανσης από τη χρήση φυτοφαρμάκων στις γεωργικές καλλιέργειες ή αλλαγή στη φυσική βλάστηση μιας περιοχής λόγω

ελεύθερης βόσκησης, παραπέμποντας ευθέως σε πρακτικές (στην ανάγκη) περιβαλλοντικής προστασίας.

Στη δεύτερη κατηγορία, η γη προσεγγίζεται ως υπόβαθρο για την ανάπτυξη ανθρώπινων δραστηριοτήτων, δηλ. ως ο χώρος στον οποίο αναπτύσσονται η κατοικία, η βιομηχανία, το εμπόριο, η αναψυχή και οι μεταφορές. Αυτή η θεώρηση της γης αναδεικνύει την βραχυπρόθεσμα πεπερασμένη διάσταση της γης, με την έννοια ότι η χωρική ανάπτυξη εξαντλεί, σε ένα βάθος χρόνου, τον συγκεκριμένο πόρο, ο οποίος όμως μακροπρόθεσμα μπορεί να ανακτηθεί. Έτσι, σε αντίθεση με την προηγούμενη προσεγγίζει τη γη ως "αποθεματικό" ή "κεφαλαιακό" πόρο, τονίζοντας την οικονομική της διάσταση (Mather , 1986). Η έννοια που προσδιορίζει αυτή την ιδιότητα της γης είναι η έννοια της χωροθέτησης, δηλ. της κατανομής των διαφόρων δραστηριοτήτων στον χώρο η οποία καθορίζεται, όπως στην περίπτωση της γης ως φυσικού πόρου, από τα φυσικά και γεω-μορφολογικά χαρακτηριστικά του εδάφους, αλλά από παραμέτρους που επηρεάζουν την λειτουργία, ανταγωνιστικότητα και αποδοτικότητα των διαφόρων δραστηριοτήτων. Η τελευταία κατηγορία προσεγγίζει τη γη ως τοπίο, περικλείει δηλ. εκείνη τη διάσταση της γης η οποία σχετίζεται με την αισθητική της ποιότητα και την αίσθηση απόλαυσης και ευχαρίστησης που απολαμβάνουν οι άνθρωποι από τα ποιοτικά της χαρακτηριστικά. Η θεώρηση αυτή αναδεικνύει τη γη ως περιβαλλοντικό πόρο η αξία του οποίου δεν έγκειται στην υλική χρήση της γης ούτε στην κατανάλωση της, αλλά στην απόλαυση των φυσικών της χαρακτηριστικών.

Οι διαφορετικές αυτές, και συχνά αντιτιθέμενες, ιδιότητες και έννοιες της γης οριοθετούν τη σχέση του ανθρώπου με τη γη εφόσον το αξιακό πλαίσιο που διέπει την κάθε μια από αυτές τις έννοιες προσδιορίζει το πλαίσιο των αποφάσεων, πολιτικών και δράσεων που

υιοθετούνται αναφορικά με την ανάπτυξη και τη χρήση της. Έτσι, π.χ. η κυρίαρχη αντίληψη που επικρατεί σε μια κοινωνία αναφορικά με τις ιδιότητες της γης ως χώρου και ως οικοσυστήματος καθορίζει τον χαρακτήρα και τη διάταξη των χρήσεων γης στον αστικό αλλά κυρίως στον περιαστικό και αγροτικό χώρο προσδιορίζοντας είτε τον βαθμό διατήρησης και ένταξης φυσικών περιοχών και πρασίνου στον αστικό ιστό και σε υπό-αστικοποίηση περιοχές είτε στη διατήρηση του τοπίου στον εξωαστικό χώρο. Παράλληλα, οι διαμετρικά αντίθετες έννοιες της κυριαρχίας ή της υπευθυνότητας, προσδιορίζοντας την αντίληψη που υιοθετείται από μια κοινωνία αναφορικά με τη σχέση της για το περιβάλλον, καθορίζουν του όρους προστασίας του. Έτσι, η πολιτική της διατήρησης του περιβάλλοντος, που συνήθως αφορά στην ανάπτυξη του αγροτικού χώρου, βασίζεται στη φιλοσοφική θέση ότι η προστασία / προφύλαξη της χλωρίδας και της πανίδας γίνεται λόγω της εγγενούς αξίας τους, σε αντίθεση με την πολιτική διατήρησης των πόρων η οποία εμπεριέχει ωφελιμιστικές αξίες εφόσον αυτή η έννοια της διατήρησης σχετίζεται με τη μελλοντική χρησιμότητα της γης (Beatley, 1989).

Η σταδιακή κυριαρχία της έννοιας της γης ως εμπορεύσιμου αγαθού, έναντι των άλλων διαστάσεων της γης, που εδραιώθηκε κυρίως στη Δύση στις αρχές του 20^{ου} αιώνα λόγω της επικράτησης των ιδιοκτησιακών σχέσεων καπιταλιστικού τύπου και άλλαξε ριζικά τον χαρακτήρα της γης, είχε αναδείξει τη διαδικασία ανάπτυξης και χρήσης της ως μια κυρίως οικονομική δραστηριότητα στην οποία καθοριστικό ρόλο διαδραματίζει η αγορά γης με αποτέλεσμα την επικράτηση της άποψης ότι "...η κατανομή των δραστηριοτήτων στο χώρο γίνεται κατά βάση μέσω της αγοράς γης που μετατράπηκε έτσι σε κύριο μηχανισμό διαμεσολάβησης μεταξύ καταμερισμού της εργασίας, σχέσεων ιδιοκτησίας και δομής του αστικού χώρου" (Οικονόμου, 1992:326).

Η κυριαρχία της αγοράς γης στη διαδικασία κατανομής των δραστηριοτήτων στον χώρο στηρίζεται στην υποκείμενη υπόθεση ότι η ανταγωνιστική αγορά κατανέμει τις αστικές αλλά και αγροτικές θέσεις / χωροθετήσεις στις καλύτερες και αποδοτικότερες χρήσεις στη βάση ότι αυτός που προσφέρει τη μεγαλύτερη τιμή της γης μπορεί να επιτύχει την πιο παραγωγική – με οικονομικούς όρους – χρήση της συγκεκριμένης θέσης. Ο συλλογισμός είναι ότι η αγορά λειτουργεί με στόχο να μεγιστοποιήσει την πρόσοδο που αποκομίζεται από κάθε θέση και εφόσον η πρόσοδος θεωρείται ότι ισούται με το “οριακό προϊόν” που παράγει η γη, τότε συνεπάγεται ότι η αγορά μεγιστοποιεί τη συνεισφορά (οριακό προϊόν) που έχει η κάθε θέση στην τελική παραγωγή (Alonso, 1983, Οικονόμου, 1992). Όμως, αν και η γη συνηθίζεται να πωλείται και να ανταλλάσσεται ως ένα εμπορεύσιμο αγαθό, εντούτοις θεωρείται ότι οι συγκεκριμένες ιδιότητες και χαρακτηριστικά της, όπως περιγράφηκαν παραπάνω, απαιτούν την παρέμβαση της πολιτείας στη διαδικασία διαμόρφωσης του τρόπου με τον οποίο πρόκειται να χρησιμοποιηθεί.

Η παρέμβαση που ασκεί, η κάθε, πολιτεία στη διαδικασία ανάπτυξης και χρήσης της γης νομιμοποιείται στη βάση ότι κάποια χαρακτηριστικά της γης έχουν τις ίδιες ιδιότητες με άλλα δημόσια αγαθά, όπως το νερό και η ατμόσφαιρα, (χαρακτηριστικά τα οποία σχετίζονται με την ανάγκη του ανθρώπου για συντήρηση και χώρο κατοικίας) αναιρώντας ή αποδυναμώνοντας έτσι την “εμπορική” διάσταση της γης, το γεγονός δηλ. ότι η γη αγοράζεται και πωλείται όπως άλλα εμπορεύσιμα αγαθά. Η παρέμβαση αυτή έχει ως αντικείμενο την επιβολή περιορισμών στην άσκηση των ιδιωτικών ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων πάνω στη γη, βασιζόμενη στη γενική αρχή ότι δεν υπάρχει πάντα ταύτιση του ιδιωτικού οφέλους και του δημόσιου συμφέροντος ή κοινωνικής ωφέλειας από την χρήση της γης. Επομένως, ο κύριος λόγος για τον

οποίο παρεμβαίνει η πολιτεία στη διαμόρφωση των χρήσεων γης έγκειται στη διαφοροποίηση που υπάρχει μεταξύ ατομικής και κοινωνικής ωφέλειας με την έννοια ότι η κατηγορία χρήσης που θεωρεί ως την πλέον κατάλληλη ο ιδιοκτήτης της γης, ή μια επιχείρηση, δεν θεωρείται κατάλληλη από την τοπική κοινωνία ή την κοινωνία, γενικότερα. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η τάση πώλησης αγροτικής γης σε ψηλές τιμές για την παροχή παραθεριστικής κατοικίας ή τουριστικών δραστηριοτήτων και η επιθυμία του κοινωνικού συνόλου για διατήρηση της γεωργικής γης για την μελλοντική εξασφάλιση της προσφοράς προϊόντων βασικής διατροφής. Επομένως, η σχέση μεταξύ ατομικής και κοινωνικής ωφέλειας και ατομικών και συλλογικών στόχων βρίσκεται στο επίκεντρο της προβληματικής που σχετίζεται με την παρέμβαση που ασκεί η πολιτεία στη διαδικασία χρήσεων γης, χωρίς φυσικά να εξαιρείται η πολιτική γης και τα διάφορα εργαλεία που διαθέτει για τη ρύθμιση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων και τον ρυθμό διάθεσης της οικοδομήσιμης γης.

Σε αυτό το πλαίσιο, γίνεται κατανοητή η ιδιαίτερη σημασία που διαδραματίζει η ένταξη/ εξισορρόπηση όλων των διαφορετικών εννοιών/ διαστάσεων της γης σε κάθε μορφή παρέμβασης της πολιτείας στη διαδικασία ανάπτυξης και χρήσης της γης, ιδιαίτερα δε στον σχεδιασμό χρήσεων γης. Επειδή η γη, τόσο στη φυσική όσο και στην "αστική/ δομημένη" της μορφή, αποτελεί ταυτόχρονα δεδομένο και προϊόν της σχεδιαστικής διεργασίας, ο σχεδιασμός χρήσεων γης (ουσιαστικά η δημιουργία του πληροφορικού συστήματος για την ανάλυση των χρήσεων γης) πρέπει να ενσωματώσει τις παρακάτω διαφορετικές προσεγγίσεις της γης οι οποίες στο σύνολο τους αποτυπώνουν τον ρόλο της: 1) τη θεώρηση της γης ως λειτουργικού χώρου ο οποίος διατίθεται για τις παραγωγικές δραστηριότητες και χρήσεις και η οποία προσεγγίζει

τη γη ως το υπόβαθρο των ανθρώπινων δραστηριοτήτων, 2) τη θεώρηση της γης ως οικονομικό αγαθό στην οποία υπεισέρχεται και η έννοια της "ανάπτυξιμότητας" της γης, η ικανότητα της δηλ. να τεθεί για αστική / οικιστική χρήση, η οποία προσδιορίζεται σε σχέση τόσο με τα επίπεδα διαθέσιμης για ανάπτυξη γης στην αγορά όσο και με την οικονομική δυνατότητα που απαιτείται για την ανάπτυξη της (για την παροχή της απαραίτητης υποδομής) και τέλος 3) τη θεώρηση της γης ως ενός αισθητικού πόρου που συνδέεται άμεσα με την ποιότητα ζωής και που ενσωματώνει και προσδιορίζεται από έννοιες όπως η δυνατότητα "απεικόνισης" και προσανατολισμού, η αισθητική έλξη και ο κοινωνικός συμβολισμός (Chapin, 1970 Chapin και Kaiser, 1979, Mather , 1986).

(Πηγή: ΔΙΔΑΚΤΟΡΙΚΗ ΔΙΑΤΡΙΒΗ – ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΣΤΟΝ ΕΞΩΑΣΤΙΚΟ ΧΩΡΟ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ 1975-1995 – ΜΑΡΙΑ ΖΗΦΟΥ ΜΑΡΤΙΟΣ 2008.)

3.3 Η ανάπτυξη της πόλης

Ένας οικισμός απ' τη στιγμή που θα δημιουργηθεί, φυσικό είναι να μεγαλώνει. Και οι μεγαλύτερες πόλεις που ξέρουμε σήμερα, ξεκίνησαν κάποτε σαν μικροί οικιστικοί πυρήνες. Αναπτύχθηκαν, άλλοι αργά, άλλοι πολύ γρήγορα, καθώς αυξανόταν ο πληθυσμός τους με τη γέννηση νέων γενεών και την προσέλευση νέων κατοίκων από τον έξω χώρο. Μαζί με την ανάπτυξη του οικισμού μεγαλώνουν και τα προβλήματα οργάνωσης του χώρου του. Οι λειτουργίες πολλαπλασιάζονται κι αρχίζουν ν' αλληλοσυγκρούονται στον πεπερασμένο χώρο, κι από ένα σημείο και πέρα η συνειδητή πολεοδομική επέμβαση γίνεται απαραίτητη.

Αλλά δεν πρέπει να νομισθεί πως η πολεοδομία πρωτοπαρουσιάζεται σ' ένα εξελιγμένο στάδιο της ανάπτυξης των

πόλεων. Αντίθετα, η αρχή της σχεδόν συμπίπτει με την αρχή των ανθρώπινων οικισμών.

Ωστόσο ο κύριος παράγοντας που έκανε το φαινόμενο της αστικοποίησης πρόβλημα παγκόσμιας κλίμακας από το 18^ο αιώνα και μετά υπήρξε η βιομηχανική επανάσταση, χωρίς βέβαια να είναι και τα μοναδικό αίτιο. Στην πραγματικότητα έχουμε να κάνουμε με μια εξελικτική πορεία, που στάδιό της αποφασιστικό στάθηκε η βιομηχανική επανάσταση.

Όμως η πορεία αυτή χαρακτηρίστηκε κι από άλλα σημαντικά γεγονότα – σταθμούς. Τα βασικά αυτά γεγονότα ήταν με λίγα λόγια:

- Η σημαντική γεωγραφική επέκταση και ένταση των εμπορικών δραστηριοτήτων μετά την Αναγέννηση, ιδίως μετά την προσάρτηση των αποικιών από «Μεγάλες Δυνάμεις», όπως η Αγγλία, Γαλλία, Ολλανδία κ.α.
- Η σταδιακή άνοδος και διόγκωση της αστικής τάξης καθώς και η κατάργηση των κοινωνικών στεγανών, που έθετε το φεουδαρχικό σύστημα.
- Η σταδιακή συσσώρευση κεφαλαίων που συνοδευόταν από στροφή προς επενδυτικές δραστηριότητες (εμφάνιση του «καπιταλισμού»).
- Η εξέλιξη της επιστήμης από μια θεολογική και φιλοσοφική ενατένιση, που ήταν στο Μεσαίωνα σε μια δραστηριότητα με σαφή πρακτικό και τεχνολογικό χαρακτήρα.

Οι εξελίξεις από τη μια μεριά ενίσχυσαν άμεσα την ένταση των αστικών συγκεντρώσεων και απ' την άλλη δημιουργώντας, σε συνδυασμό και με άλλους παράγοντες, τον «ατέρμονα» της συνεχούς

προσφοράς και ζήτησης, οδήγησαν στη βιομηχανική επανάσταση. Αυτό σήμαινε εγκατάλειψη των παραδοσιακών τρόπων παραγωγής με την εισαγωγή μεθόδων πολύ μεγαλύτερης αποδοτικότητας, εμφάνιση του καταμερισμού της εργασίας και γενικά εντατικοποίηση και γιγάντωση της παραγωγής.

Από τη στιγμή που η οικονομική ζωή συγκεντρώθηκε κατά κύριο λόγο στα βιομηχανικά κέντρα, ενώ παράλληλα υποβαθμίζονταν βαθμιαία οι δραστηριότητες στην ύπαιθρο, δεν υπήρχε άλλη λύση για τον αγρότη παρά να βρεθεί στο χώρο που φιλοξενούσε τη βιομηχανία και τις υπηρεσίες, δηλαδή στο χώρο της πόλης. Η συσσώρευση των κεφαλαίων για επένδυση και συγχρόνως και των μέσων παραγωγής στα βιομηχανικά κέντρα οδήγησε άμεσα στη συγκέντρωση εργατικού δυναμικού στις πόλεις με συνέπεια την πληθυσμιακή τους «έκρηξη», δηλαδή τη βίαια αστικοποίηση.

Ασφαλώς ο χρόνος, η ταχύτητα η ένταση και ο χαρακτήρας του φαινομένου ποικίλλουν από χώρα σε χώρα. Χαρακτηριστικό είναι όμως, ότι σήμερα πια τα μεγαλύτερα ποσοστά αύξηση του αστικού πληθυσμού σημειώνονται στις αναπτυσσόμενες χώρες.

Η Ελλάδα γνώρισε την έντονη αστικοποίηση χωρίς ουσιαστικά να περάσει από μια βιομηχανική επανάσταση. Παρατηρήθηκε δηλαδή και εδώ σημαντική αύξηση του αστικού πληθυσμού, ιδίως μετά τη μικρασιατική καταστροφή του 1922. Τότε 1.200.000 προσφύγων ζήτησαν στέγη στο χώρο των πόλεων. Το ρεύμα αυξήθηκε και από εσωτερικούς μετανάστες λόγω της υποβάθμισης των συνθηκών ζωής και εργασίας στην ύπαιθρο. Ωστόσο η πληθυσμιακή συσσώρευση στα αστικά κέντρα δε συνοδεύτηκε από ανάλογη εξέλιξη της δομής και της

οργάνωσης των διαφόρων τομέων της οικονομίας και από παράλληλη δημιουργία θέσεων απασχόλησης σ' αυτούς. Εξάιρεση αποτέλεσε ο τριτογενής τομέας, του οποίου ωστόσο η ανάπτυξη μπορεί να χαρακτηριστεί σαν υπερτροφική και άνιση σε όφελος παρασιτικών απασχολήσεων.

Έτσι, η αστικοποίηση στην Ελλάδα εκδηλώθηκε και παρέμεινε απλώς σαν αύξηση της πληθυσμιακής συγκέντρωσης στο χώρο των πόλεων, χωρίς να συνοδεύεται από ουσιαστική αναδιοργάνωση και αναζωογόνηση του οικονομικού και παραγωγικού μηχανισμού. Γι' αυτό κι εξακολουθούν να παρατηρούνται χαρακτηριστικά που συναντιώνται σε κοινωνίες με προαστικές δομές, όπως: επιμονή στη μικροεπένδυση σε γη, κεφαλαιακές συσσωρεύσεις με χαρακτήρα καταναλωτικό και όχι επενδυτικό, υποτονικότητα των αμιγώς παραγωγικών τομέων παρασιτισμός στον τριτογενή.

Τα πολεοδομικά όμως προβλήματα, άρα και η αναγκαιότητα του σχεδιασμού δεν περιορίζονται στα αστικά κέντρα. Οι αδυναμίες αντιμετώπισης των εξελίξεων επεκτείνονται και στους άλλους οικισμούς της χώρας, δηλαδή τις κωμοπόλεις και τα χωριά. Εκεί μάλιστα έχουμε ακόμα πιο έντονα προβλήματα παλαίωσης δομών και εξυπηρετήσεων σε συνδυασμό με κοινωνικό και δημογραφικό μαρασμό και εγκατάλειψη εκ μέρους του ανθρώπινου παράγοντα αλλά και της πολιτείας.

Γενικά σ' όλες τις κατηγορίες των οικισμών η καταστροφή του φυσικού και του πολιτιστικού περιβάλλοντος, η έλλειψη μιας στοιχειώδους σωστής οργάνωσης του χώρου με συνέπεια την τυχαία εγκατάσταση δραστηριοτήτων και την ανάμιξη ασυμβίβαστων χρήσεων γης, η έλλειψη κοινωνικού εξοπλισμού, η υποτονικότητα της κοινωνικής

και πολιτιστικής ζωής, οι ακατάλληλοι τρόποι στέγασης μεγάλου μέρους του πληθυσμού (περιοχές πολυκατοικιών με απαράδεκτα ψηλές πυκνότητες, αυθαίρετα, αγροτικές κατοικίες με εξαιρετικά κακές συνθήκες εξοπλισμού, υποδομής και περιβάλλοντος κ.ο.κ.), η ανυπαρξία της τεχνικής υποδομής, και οι τεράστιες κυκλοφοριακές δυσχέρειες, όλα αυτά σε συνδυασμό με πλήθος αντιμαχόμενων ενεργειών και μέτρων από τους αρμόδιους και τους ενδιαφερόμενους, εντείνουν τις ήδη προβληματικές συνθήκες.

Βλέπουμε λοιπόν ότι το αντικείμενο του πολεοδομικού σχεδιασμού είναι ευρύ και πολύπλοκο, αλλά και δημιουργικό και ανθρωπιστικό. Χρειάζεται να εργαστούμε συστηματικά για να ερευνήσουμε και στη συνέχεια να οργανώσουμε, να αναπλάσουμε, να επεκτείνουμε τις πόλεις και τους οικισμούς κατά τέτοιο τρόπο, ώστε να εξασφαλίσουμε στον άνθρωπο και το κοινωνικό σύνολο τα απαραίτητα «πολεοδομικά αγαθά». Ταυτόχρονα όμως υποβοηθείται, στο βαθμό που επιτρέπουν οι δυνατότητες του σχεδιασμού, η εθνική οικονομία και η ζωή του τόπου γενικότερα, στην εξασφάλιση προϋποθέσεων υλικής και πνευματικής ανάπτυξης.

(πηγή: Α. Αραβαντινός, *πολεοδομικός σχεδιασμός*, 1997)

3.4 Οι βασικές λειτουργίες της πόλης

Με την ανάπτυξη του οικισμού και παράλληλα με την εκπλήρωση του πρωταρχικού προορισμού της στέγασης- διαμορφώνονται ορισμένες βασικές λειτουργίες, που μετά εξελίσσονται σε σημαντικούς παράγοντες

για την επιβίωση και το ρόλο του οικισμού, ή σωστότερα τώρα πια της πόλης .

Παρακάτω αναφέρονται οι πιο χαρακτηριστικές από τις λειτουργίες αυτές. Φυσικά, αυτές δεν εμφανίζονται ισομοιρασμένες σε κάθε πόλη, αλλά ανάλογα με την περίπτωση, μία ή περισσότερες αποκτούν ιδιαίτερη σημασία, ενώ αντίθετα άλλες εμφανίζονται σε στοιχειώδη μορφή ή *είναι* ανύπαρκτες.

1) Οικονομική λειτουργία

Ο γνωστός οικονομικός κύκλος (εργασία → παραγωγή → διάθεση → κατανάλωση → εργασία →...) ενεργεί ασφαλώς ως κινητήρια δύναμη ανάπτυξης του οικισμού. Μια ιδιαίτερη έξαρση της λειτουργίας αυτής παρουσιάζεται στις άλλοτε χαρακτηριζόμενες ως βιομηχανικές πόλεις, όπως λ.χ. στα γνωστά κέντρα παραγωγής αυτοκινήτων (Detroit Η.Π.Α., Wolfsburg, Γερμανίας) αλλά και στις πόλεις, που είναι σημαντικά κέντρα εμπορίου, έδρες μεγάλων επιχειρήσεων κλπ. (Νέα Υόρκη, Λονδίνο, Φραγκφούρτη κλπ.).

Στη δεύτερη αυτή περίπτωση η εργασία δεν «παράγει» υλικά αγαθά αλλά υπηρεσίες («τριτογενής παραγωγή»). Λόγω των γνωστών διαδικασιών αποβιομηχάνισης και έμφασης στο τομέα των πληροφοριών ένα πλήθος πόλεων ανά τον κόσμο έχει προσανατολισθεί προς αυτή την οικονομική δραστηριότητα.

2) Διοικητική λειτουργία

Η στρατιωτική - αμυντική λειτουργία στο παρελθόν και η πολιτική και διοικητική λειτουργία σήμερα (κεντρική διοίκηση, τοπικές εξουσίες), αποτελούν σημαντικούς παράγοντες στην πολεοδομική ανάπτυξη. Μια έξαρση της λειτουργίας αυτής παρουσιάζεται στις πρωτεύουσες (κρατών, νομών, επαρχιών...) και είναι χαρακτηριστική ιδιαίτερα όταν οι πόλεις

αυτές δεν είναι συγχρόνως και τα οικονομικά κέντρα των χωρών ή περιοχών τους (Bern, Bonn, Washington, Brasilia).

3) Πνευματική λειτουργία

Η πόλη διαδραματίζει βασικό ρόλο στην εξύψωση του μορφωτικού και εκπολιτιστικού επίπεδο του ανθρώπου, η οποία είναι και προϋπόθεση σωστής ανάπτυξης αλλά και βασικός ρόλος της πόλης. Έξαρση της λειτουργίας αυτής παρουσιάζεται στις πανεπιστημιούπολεις , τις μουσειακές πόλεις, στις πόλεις-κέντρα καλλιτεχνικών δραστηριοτήτων κλπ. (Heidelberg, Firenze, Saltsburg, κ.ά.).

4) Κοινωνική λειτουργία

Η πόλη είναι ο τόπος, όπου παρέχονται σε μεγάλη κλίμακα οι λεγόμενες «κοινωνικές υπηρεσίες» (περίθαλψη, πρόνοια κ.ά.), αλλά και όπου μπορούν να εξυπηρετηθούν καλύτερα οι ανάγκες κοινωνικότητας του ανθρώπου.

Η διευκόλυνση της επικοινωνίας των κατοίκων μεταξύ τους για επίτευξη όχι μόνο οικιστικής συνοχής, αλλά και κοινωνικής, είναι πολύ ισχυρός παράγοντας στην ανάπτυξη της πόλης. Μια έξαρση της κοινωνικής λειτουργίας παρουσιάζεται στην παραδοσιακή μεσογειακή πόλη (Νεάπολη, Βαρκελώνη).

Αντίθετα, αυτή μειώνεται σε πολλές περιπτώσεις νέων οικισμών, ιδίως στις βόρειες χώρες (Νέες Πόλεις Βρετανίας, προάστια Στοκχόλμης), αλλά

και σε περιπτώσεις, όπου το περιβάλλον της πόλης γίνεται λιγότερο ενθαρρυντικό για τη στενή ανθρώπινη επικοινωνία και προτρέπει το άτομο να κλείνεται στον εαυτό του και να αποξενώνεται από τους άλλους.

5) Τουριστική λειτουργία

Η λειτουργία αυτή βασίζεται στη συστηματική αξιοποίηση και παρουσίαση φυσικών, ιστορικών, καλλιτεχνικών πόρων ή ψυχαγωγικών δυνατοτήτων, που διαθέτει ένας οικισμός ή η ευρύτερη περιοχή του.

Η ανάπτυξη της λειτουργίας αυτής εξαρτάται από τη δυνατότητα εξασφάλισης μέσων προσέλκυσης, προσωρινής παραμονής και εξυπηρέτησης μικρού ή μεγάλου αριθμού επισκεπτών από άλλες περιοχές.

Μια έξαρση της λειτουργίας αυτής παρουσιάζεται στις περιπτώσεις ιστορικών πόλεων, οικισμών σε ακτές και γενικά σε περιοχές φυσικού κάλλους, λουτροπόλεων κ.ά. (οικισμοί Ριβιέρας, χειμερινά κέντρα Άλπεων, Μύκονος, Αιδηψός κλπ.).

6) Συγκοινωνιακή λειτουργία

Η εξασφάλιση διασυνδέσεων ανάμεσα σε μια πόλη και άλλες κοντινές ή μακρινότερες εξυπηρετεί τόσο αυτή την ίδια την πόλη, όσο και άλλες περιοχές γύρω της, με την παρεμβολή της οργάνωσης και του εξοπλισμού της.

Έξαρση της λειτουργίας αυτής παρουσιάζεται στην περίπτωση ιδιαίτερα πλεονεκτικής γεωγραφικής θέσης. Έχουμε τότε πόλεις - κόμβους χερσαίων, θαλάσσιων και εναέριων συγκοινωνιών (π.χ. το Ankorage στην Αλάσκα είναι πόλη - κόμβος εναέριας σύνδεσης της Ευρώπης με την Άπω Ανατολή μέσω Βόρειου Πόλου).

Θα πρέπει πάντως για όλες τις παραπάνω λειτουργίες και πέρα από την πρώτη να επισημανθεί, ότι τόσο τα κίνητρα ανάπτυξης τους όσο και οι επιπτώσεις τους πάνω στη πόλη θα μπορούσαν να τις κατατάξουν και στην οικονομική λειτουργία. Για παράδειγμα το πανεπιστήμιο στα Γιάννενα ή το καρδιοχειρουργικό συγκρότημα στο Huston (Texas) επιτελούν σαφώς και οικονομική λειτουργία για τη πόλη τους. Φυσικά ακόμα εμφανέστερη είναι η οικονομική λειτουργία στα τουριστικά κέντρα, στις πόλεις «κόμβους» κλπ. Έτσι τελικά φαίνεται ότι *αναδεικνύεται η οικονομική λειτουργία ως η κύρια προϋπόθεση επιβίωσης της πόλης.*

(πηγή: Α. Αραβαντινός , πολεοδομικός σχεδιασμός, 1997)

3.5 Η χωρική διάσταση της ανάπτυξης

Βασικό στοιχείο της μαρξιστικής άποψης είναι η ανάλυση της έννοιας του χώρου.

Ο Castells (1974) επισημαίνει ότι ο χώρος δεν είναι ουδέτερος. Είναι πρώτα απ' όλα προβολή των κοινωνικών σχέσεων, σημείο διαμάχης συμφερόντων, πεδία ταξικών αγώνων. Δεν αποτελεί δεδομένο, αλλά προϊόν, του οποίου η οργάνωση καθορίζεται κύρια από τις οικονομικές δραστηριότητες. Επιστημολογικά, μπορεί να προσδιορισθεί σαν ενεργή αντανάκλαση της κοινωνικοοικονομικής βάσης.

Ενεργή αντανάκλαση με την έννοια ότι ο «χώρος» σαν εποικοδόμημα, "αντανάκλά" τις νομοτέλειες εξέλιξης της οικονομικής βάσης , προσδιορίζεται από αυτήν. Στη διαλεκτική σχέση οικονομικής βάσης - "χώρου", η πρώτη είναι καθοριστική. Ο χώρος όμως, αντίστροφα, επιδρά στην οικονομική βάση: μπορεί, σε κάθε

συγκεκριμένη περίπτωση να επιταχύνει ή να επιβραδύνει την εξέλιξη της βάσης ή να την οδηγήσει να περάσει από διαφορετικούς δρόμους, χωρίς να αλλάξει βέβαια την νομοτέλεια της εξέλιξης της.

Σε κάθε τρόπο παραγωγής και στα συμφέροντα κάθε διαφορετικού κυρίαρχου κοινωνικού στρώματος αντιστοιχεί διαφορετική οργάνωση του χώρου.

Ιδιαίτερη σημασία στην ανάπτυξη του χώρου έχει η εξέλιξη του καταμερισμού της εργασίας.

3.5.1 Οι έννοιες του αναπτυξιακού και χωροταξικού σχεδιασμού

«Σχεδιασμός είναι μια οργανωμένη, λογική προσπάθεια επιλογής των καλύτερων δυνατών εναλλακτικών λύσεων και μέσων για την επίτευξη συγκεκριμένων στόχων» που αναφέρεται μεταξύ άλλων ορισμών από το Λ. Βασενχόβεν (1984).

Η «χωροταξία» συμπεριλαμβάνει, ευρύτερα, και τις πολιτικές που μεταβάλλουν την οργάνωση του χώρου (μεταφορές, τεχνική και κοινωνική υποδομή, πολεοδομία).

3.5.2 Τα τμήματα και οι φάσεις του σχεδιασμού της ανάπτυξης του χώρου

Ο συνδυασμός του σχεδιασμού των επιμέρους περιφερειών και του εθνικού σχεδιασμού δεν είναι βέβαια εύκολος. Στην πράξη εμφανίζονται δυο ειδών προβλήματα: Στην περίπτωση που συγκροτείται πρώτα το Εθνικό Σχέδιο Ανάπτυξης, τα περιφερειακά και τα χωροταξικά σχέδια αναγκαστικά υποτάσσονται στις επιλογές που γίνονται σύμφωνα με μια συνολική λογική

και, επομένως, έχουν απλά μια συμπληρωματική λειτουργία. Όταν, αντίθετα, τα περιφερειακά και τα χωροταξικά σχέδια θεωρηθούν πρωτεύοντα, το εθνικό σχέδιο δεν αποτελεί πλέον παρά απλό άθροισμα τους.

Κατά πολύ συχνότερη είναι η κυριαρχία του εθνικού σχεδιασμού, που στις πρώτες προσπάθειες σχεδιασμού ήταν σχεδόν αποκλειστική. Στην περίπτωση αυτή, είναι πολύ συζητήσιμο αν ο σχεδιασμός των επιμέρους περιφερειών είναι ουσιαστικός, αν θεωρήσουμε ότι ο σχεδιασμός αποτελεί μια διαδικασία μεγιστοποίησης / ελαχιστοποίησης με βάση σαφείς κατευθύνσεις που προκύπτουν από το συγκεκριμένο αντικείμενο του, τη συγκεκριμένη περιφέρεια / περιοχή στην περίπτωση που εξετάζουμε.

Έτσι, αρκετοί υποστηρίζουν εύλογα ότι ο περιφερειακός και ο χωροταξικός σχεδιασμός δεν αποτελούν παρά *μια εκ των υστέρων προσπάθεια μετριασμού των περισσότερο ανεπιθύμητων συνεπειών μιας συνολικής πολιτικής που έχει αποφασισθεί αλλού, σε υψηλότερο επίπεδο*. Η περιφερειακή και η χωροταξική πολιτική έχουν πολύ συχνά στην πράξη, ακόμα και σήμερα, *ένα συμπληρωματικό χαρακτήρα*. Οι κατευθύνσεις τους θεωρούνται ότι δεν πρέπει να παρεμποδίζουν την υλοποίηση των βασικών επιλογών του εθνικού επιπέδου. Επομένως, και οι επιδιώξεις, οι στόχοι τους δεν μπορεί παρά να είναι περιορισμένοι. Η διαδοχή που ακολουθείται συνήθως στην πράξη και αντανακλάται και στα θεωρητικά μοντέλα (και αντίστροφα) είναι η παρακάτω:

Οι συνολικές, εθνικές κατευθύνσεις μετατρέπονται *σε τομεακά μεγέθη (νόρμες)*. Και, στη συνέχεια, τα επιμέρους τομεακά μεγέθη κατανέμονται στις περιφέρειες ανάλογα με τις «ιδιαιτερότητες» αυτών των τελευταίων, που συνεπάγονται ορισμένες «χωρικές» επιδιώξεις («ισόρροπη ανάπτυξη»). Έτσι, ο χωροταξικός και ο περιφερειακός σχεδιασμός

αποτελούν συνήθως την κατανομή στο χώρο του τομεακού σχεδιασμού, τον οποίο πολύ λίγο μπορεί να επηρεάσουν.

Μ' αυτή την έννοια, έχουμε, λογικά και χρονικά (και συχνά ιστορικά) τη διαδοχή τριών φάσεων σχεδιασμού:

- συνολικός σχεδιασμός
- τομεακός σχεδιασμός
- χωροταξικός σχεδιασμός.

Μπορεί να βελτιωθεί αυτή η διαδοχή ; Ή, αλλιώς, μπορεί ο χωροταξικός σχεδιασμός να αποκτήσει άλλη θέση, άλλο νόημα; Ίσως με τη χρησιμοποίηση κάποιων τεχνικών;

Για να απαντήσουμε, πρέπει να πάρουμε υπόψη ότι η διαδοχή αυτή αντανακλά γενικότερες πολιτικές κατευθύνσεις του σχεδιασμού, που αναφέρονται στα χαρακτηριστικά των κοινωνικών σχηματισμών στις αναπτυγμένες χώρες. Επομένως, περιορισμένα μόνο, μπορεί η διαδοχή αυτή να επηρεασθεί από τη βελτίωση των τεχνικών του χωροταξικού σχεδιασμού. Άλλωστε και η περιορισμένη ανάπτυξη αυτών των τεχνικών, αλλά και τα χαρακτηριστικά τους, ανάγονται στις γενικότερες πολιτικές επιλογές. Αυτή τη συσχέτιση δεν την εξετάζουμε εδώ.

Όμως, η συγκεκριμένη εξέλιξη του σχεδιασμού τις τελευταίες δεκαετίες και η προσπάθεια βελτίωσης της «χωρικής διάστασης» του οδήγησαν στη βελτίωση ορισμένων τεχνικών του χωροταξικού σχεδιασμού, ιδιαίτερα των χωρικών δεικτών, των μοντέλων, των Συστημάτων Πληροφοριών, που μπορούν, σε ορισμένο βαθμό, να διασαφηνίσουν, να διευκρινίσουν την «ένταξη» του χωροταξικού σχεδιασμού στο συνολικό σχεδιασμό.

(πηγή: ΜΗΝΑΣ ΑΓΓΕΛΙΑΔΗΣ "ΧΩΡΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΚΑΙ ΒΙΩΣΙΜΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ" Αθήνα 2000)

3.5.3 Ο σχεδιασμός χρήσεων γης ως μηχανισμός παρέμβασης της πολιτείας στη διαδικασία ανάπτυξης και χρήσης της γης

Ο σχεδιασμός χρήσεων γης ή πολεοδομικός / αστικός ή χωροταξικός σχεδιασμός- ως πράξη παρέμβασης της πολιτείας – αποτελεί έναν από τους βασικούς μηχανισμούς που διαθέτει η πολιτεία για να παρέμβει στη διαδικασία ανάπτυξης και χρήσης της γης. Η ύπαρξη πολλαπλών όρων που προσδιορίζουν αυτή τη μορφή παρέμβασης, οι οποίοι συχνά χρησιμοποιούνται εναλλακτικά, αντανακλά τη συνεχή αναζήτηση για την κατάλληλη περιγραφή μιας δραστηριότητας η οποία δεν παραμένει σταθερή αλλά εξελίσσεται μέσα στον χρόνο, σε εθνικό και διεθνές επίπεδο. Ταυτόχρονα, επισημαίνει την πολυπλοκότητα και διαφορετικότητα των προβλημάτων που καλείται να αντιμετωπίσει ο σχεδιασμός τα οποία, σε συνδυασμό με θεωρητικές εξελίξεις που αφορούν κυρίως στη φύση του χώρου, επαναπροσδιορίζουν το αντικείμενο αυτής της δραστηριότητας αλλά και τη γεωγραφική ενότητα στην οποία εφαρμόζεται. Επομένως, η συν-ύπαρξη των διαφορετικών όρων αντανακλά την εξέλιξη/ διαφοροποίηση του αντικειμένου, του σκοπού, των στόχων και των εργαλείων που προσδιορίζουν το περιεχόμενο της παρεμβατικής δράσης που ασκεί η πολιτεία στον τρόπο που αναπτύσσεται και χρησιμοποιείται η γη.

Η εδραίωση του πολεοδομικού / αστικού σχεδιασμού, στις αρχές του προηγούμενου αιώνα, στην προσπάθεια αντιμετώπισης των προβλημάτων που απέρρεαν από την πυκνή και απρογραμματίστη ανάπτυξη της βιομηχανικής πόλης των αρχών του 19^{ου} αιώνα, προσδιόρισε ως αντικείμενο του τη βελτίωση της φυσικής μορφής των πόλεων και των οικισμών η οποία θεωρείτο ότι θα βελτίωνε τις κοινωνικές και οικονομικές συνθήκες των πολιτών τους. Στο πλαίσιο

αυτό, που οριοθετείται από την επικράτηση του φυσικού σχεδιασμού, αντικείμενο της παρεμβατικής δράσης της πολιτείας αποτέλεσαν οι αλλαγές που επέρχονται στο δομημένο περιβάλλον το οποίο απαρτίζεται από τη γη όπου συντελούνται όλες οι ανθρώπινες δραστηριότητες, τα κτίρια που στεγάζουν αυτές τις δραστηριότητες καθώς και άλλα "παράγωγα τέχνης" τα οποία χρειάζονται για τη λειτουργία της κοινωνίας, (Crook, 1974).

Ο σαφής διαχωρισμός που επικράτησε μεταξύ του φυσικού σχεδιασμού και του οικονομικού και περιβαλλοντικού σχεδιασμού δεν περιόρισε μόνο το αντικείμενο του πολεοδομικού σχεδιασμού στον έλεγχο της μορφής και οργάνωσης των πόλεων και των οικισμών αλλά και καθόρισε ότι η διευθέτηση και ο έλεγχος των χρήσεων γης και του δομημένου περιβάλλοντος γινόταν με βάση κανονιστικών αρχών για τη χωρική οργάνωση και όχι στη βάση κατανόησης των υποκείμενων κοινωνικό-οικονομικών αλλαγών/ διεργασιών, ταυτίζοντας έτσι τον σκοπό του σχεδιασμού με την επίτευξη στόχων αισθητικής, υγιεινής και λειτουργικότητας.

Η σταδιακή επέκταση των οικιστικών και αναπτυξιακών δραστηριοτήτων πέρα από τα όρια των πόλεων και η διάχυση τους στην αγροτική ενδοχώρα μετέφερε το επίκεντρο του σχεδιασμού από τον καθορισμό προτύπων για τις χρήσεις γης και την οργάνωση του αστικού ιστού, αρχικά στον έλεγχο του αστικού και περιφερειακού συστήματος (Chadwick, 1978) και σταδιακά στη διαχείριση των μεταλλαγών των αστικών και αγροτικών περιφερειών (Kaiser κ.α., 1995), εδραιώνοντας έτσι τον όρο σχεδιασμό χρήσεων γης και χωροταξικό σχεδιασμό (land use planning).

Η αλλαγή που επιτεύχθηκε στον σκοπό του σχεδιασμού, σε συνδυασμό με τις θεωρητικές εξελίξεις για τη φύση του χώρου, εισήγαγε την υιοθέτηση του όρου "χωρικός σχεδιασμός" αντικείμενο / σκοπός του οποίου αποτέλεσε η καθοδήγηση της μελλοντικής κατανομής των δραστηριοτήτων στον χώρο.

Έτσι, ο χωρικός σχεδιασμός ενσωματώνοντας στοιχεία του οικονομικού αλλά και περιβαλλοντικού σχεδιασμού μετατοπίζει το επίκεντρο του ενδιαφέροντος του από το δομημένο περιβάλλον στην καθοδήγηση της χωρικής ανάπτυξης η οποία προσδιορίζεται από τις αλλαγές που επέρχονται στην κατανομή των δραστηριοτήτων στον χώρο και στις μεταξύ τους διασυνδέσεις οι οποίες εκφράζονται μέσα από τη μετατροπή των χρήσεων γης και των ιδιοκτησιών (CEC, 1997). Η νέα αυτή μορφή σχεδιασμού εισήγαγε σημαντικές διαφοροποιήσεις σε σχέση με τον φυσικό σχεδιασμό οι οποίες θεμελιώνονται κυρίως στην υιοθέτηση κοινωνικό-οικονομικών και περιβαλλοντικών στόχων οι οποίοι ανέδειξαν την αναγκαιότητα εξισορρόπησης της ανάπτυξης με την προστασία του περιβάλλοντος αλλά και επίτευξης μιας ισόρροπης περιφερειακής ανάπτυξης.

Η προσπάθεια επίτευξης των διευρυμένων αυτών στόχων σήμανε ότι η καθοδήγηση της χωρικής ανάπτυξης δεν προωθείται μόνο μέσα από τη ρύθμιση της ανάπτυξης και φυσικής διάταξης των δραστηριοτήτων στον χώρο αλλά και από την εφαρμογή μέτρων και μηχανισμών της περιφερειακής πολιτικής, αντικείμενο της οποίας αποτελεί η άμβλυνση των περιφερειακών ανισοτήτων και η στήριξη και ανάπτυξη οικονομικά ασθενέστερων περιοχών.

Επομένως, το αντικείμενο του χωρικού σχεδιασμού δεν περιορίζεται μόνο στη ρύθμιση και διαχείριση των αλλαγών στη χρήση της γης και

των οικοδομών αλλά περιλαμβάνει τόσο την εξέταση των χωρικών επιπτώσεων της αναπτυξιακής / οικονομικής πολιτικής όσο και τον συντονισμό των τομεακών πολιτικών και προγραμμάτων στον χώρο.

Στο πλαίσιο αυτό, ο έλεγχος και η ρύθμιση των αλλαγών στην χρήση της γης σε τοπικό επίπεδο αποτελεί τμήμα μιας ευρύτερης παρεμβατικής δραστηριότητας της πολιτείας που αναπτύσσεται σε διάφορες χωρικές ή εδαφικές κλίμακες και έχει ως βασικό στόχο την καθοδήγηση της χωρικής ανάπτυξης διαφόρων εδαφικών ή λειτουργικών ενοτήτων μεταθέτοντας έτσι το αντικείμενο του σχεδιασμού χρήσεων γης στη ρύθμιση, έλεγχο και διαχείριση των αλλαγών στη χρήση της γης.

Με αυτή την έννοια, η έμφαση του σχεδιασμού μετατοπίζεται από τη ρύθμιση του δομημένου περιβάλλοντος στη ρύθμιση και "πραγμάτωση" της ανάπτυξης, όπου με τον όρο ανάπτυξη εννοούνται εκείνες οι αλλαγές που επέρχονται στο έδαφος, στη χρήση της επιφάνειας της γης και των κτιρίων και οι οποίες λειτουργούν ως πλατφόρμα των μεταβαλλόμενων ανθρώπινων δραστηριοτήτων (Βασενχόβεν, 2004, Lichfield and Drabkin, 1980, CEC 1997).

Έτσι, σύμφωνα με τον Albrechts (2004): «Ο σχεδιασμός χρήσεων γης ασχολείται βασικά – με έναν ολοκληρωμένο και ποιοτικό τρόπο – με τη χωροθέτηση, την ένταση, τη μορφή, το μέγεθος και την εναρμόνιση της ανάπτυξης της γης η οποία απαιτείται για τις διάφορες λειτουργίες που αναπτύσσονται στον χώρο: την κατοικία, τη βιομηχανία, την αναψυχή, τις μεταφορές, την εκπαίδευση, τη φύση, τη γεωργία και τις πολιτιστικές δραστηριότητες» καθώς και με τον συντονισμό για την παροχή της αναγκαίας υποδομής (2004:744).

Συμπερασματικά, μπορεί να ειπωθεί ότι ο όρος πολεοδομικός / χωροταξικός σχεδιασμός – όπως διαμορφώθηκε μέχρι τα μέσα της

δεκαετίας του 1990 – αναφέρεται στη διεργασία, τις μεθόδους και τα εργαλεία που διαθέτει μια πολιτεία για να ρυθμίσει, ελέγξει ή / και να διαχειριστεί τις αλλαγές που συντελούνται στη χρήση της γης και των οικοδομών και στο πλαίσιο αυτός ο σχεδιασμός χρήσεων γης επικεντρώνεται τόσο στα χωρικά πρότυπα δηλ. στον τρόπο που θα χρησιμοποιηθεί η γη, όσο και στις συγκρούσεις που εκδηλώνονται γύρω από τη χρήση της γης.

Ο βαθμός σύνθεσης που επιτυγχάνεται μεταξύ των παραπάνω μέτρων /μηχανισμών αποτελεί βασική παράμετρο διαφοροποίησης των συστημάτων χωρικού σχεδιασμού τόσο στον χρόνο όσο και στον χώρο, διαφοροποίηση που εδραιώνεται σε διαφορετικές αντιλήψεις αναφορικά με τους αποδεκτούς όρους χωρικής ανάπτυξης και εντοπίζεται από την έμφαση που δίνουν τα συστήματα χωρικού σχεδιασμού στον έλεγχο και τη ρύθμιση των χρήσεων γης σε διάφορες χωρικές / εδαφικές κλίμακες σε σχέση με την καθοδήγηση της οικονομικής ανάπτυξης των πόλεων και των περιφερειών.

Οι διαφοροποιήσεις που καταγράφονται μεταξύ των συστημάτων χωρικού σχεδιασμού ως προς το αντικείμενο και το περιεχόμενο τους αντικατοπτρίζουν το συγκεκριμένο κοινωνικό-οικονομικό πλαίσιο / περιβάλλον μέσα στο οποίο ασκείται ο σχεδιασμός του χώρου καθώς και την πολυπλοκότητα των συγκεκριμένων προβλημάτων που καλείται να αντιμετωπίσει και εκφράζονται σε δυο κυρίως επίπεδα: πρώτον, στον βαθμό κατά τον οποίο ο σκοπός του συστήματος χωρικού σχεδιασμού επικεντρώνεται στην επίτευξη οικονομικών και κοινωνικών στόχων σε αντίθεση με τη διαχείριση των αλλαγών στη χρήση της γης, και δεύτερον, σε σχέση με το αντικείμενο του πολεοδομικού σχεδιασμού.

Όμως, παρά τις σχετικές διαφοροποιήσεις, επιχειρείται παρακάτω μια γενική, "συνθετική" παρουσίαση των διαφόρων εργαλείων χωρικού σχεδιασμού που εκπονούνται σε διαφορετικές χωρικές κλίμακες (Διάγραμμα 1), από την οποία προκύπτει ότι ο έλεγχος και η ρύθμιση των αλλαγών στη χρήση της γης και των ιδιοκτησιών αποτελεί βασικό αντικείμενο σε πολλά συστήματα χωρικού σχεδιασμού και βασικό μηχανισμό καθοδήγησης των δραστηριοτήτων στον χώρο και ασκείται τόσο σε τοπικό επίπεδο (πολεοδομικός σχεδιασμός) όσο και σε επίπεδο περιφερειών και λειτουργικών ενοτήτων (χωροταξικός σχεδιασμός).

Εθνικός χωρικός σχεδιασμός – έχει ως αντικείμενο τη διαμόρφωση ενός κατευθυντήριου πλαισίου για χωρική ανάπτυξη σε επίπεδο χώρας το οποίο αναπτύσσεται στο πλαίσιο υλοποίησης της ευρύτερης κοινωνικής και οικονομικής πολιτικής, και αποσκοπεί στο να καθοδηγήσει τα πρότυπα χωρικής ανάπτυξης και την εκπόνηση των υποκείμενων χωρικών πεδίων.

Βασική επιδίωξη του εθνικού σχεδιασμού αποτελεί ο συντονισμός των διαφόρων τομεακών δραστηριοτήτων στον χώρο σε επίπεδο χώρας και στο πλαίσιο αυτό τα εθνικά χωρικά σχέδια / πολιτικές προωθούν στόχους που αφορούν στην καθοδήγηση τόσο του κοινωνικό-οικονομικό μετασχηματισμού της χώρας όσο και της εδαφικής ανάπτυξης.

Τα εργαλεία εθνικού σχεδιασμού έχουν συνήθως τρεις βασικές μορφές (CEC, 1997):

α) εθνικά χωρικά σχέδια / πλαίσια τα οποία έχουν μια καθαρά χωρική διάσταση και παρέχουν το γενικό πρότυπο χωρικής ανάπτυξης ή την ενδεικτική προοπτική για τη χρήση του εδάφους σε επίπεδο χώρας,

β) γενικές κατευθυντήριες αρχές, οι οποίες δεν έχουν απαραίτητα χωρικό προσανατολισμό, αλλά παρέχουν ένα γενικό πλαίσιο πολιτικής για τη χωρική ανάπτυξη που αφορά ολόκληρη τη χώρα, και

γ) και τα τομεακά ή ειδικά σχέδια τα οποία περιλαμβάνουν κατευθύνσεις για συγκεκριμένα θέματα / τομείς, που συνήθως περιλαμβάνουν τις υποδομές, και συγκεκριμένες δραστηριότητες ή κατηγορίες χρήσεων γης όπως είναι τα εμπορικά κέντρα ή οι περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές.

Περιφερειακός ή χωροταξικός σχεδιασμός – αντικείμενο του χωροταξικού σχεδιασμού αποτελεί η καθοδήγηση του προτύπου ανάπτυξης σε μια περιφέρεια μέσω της διαμόρφωσης μιας στρατηγικής / πολιτικής η οποία "...συνδέει τη μεταλλαγή του φυσικού χώρου με την οικονομική και κοινωνική πολιτική" (CEC, 1997:24).

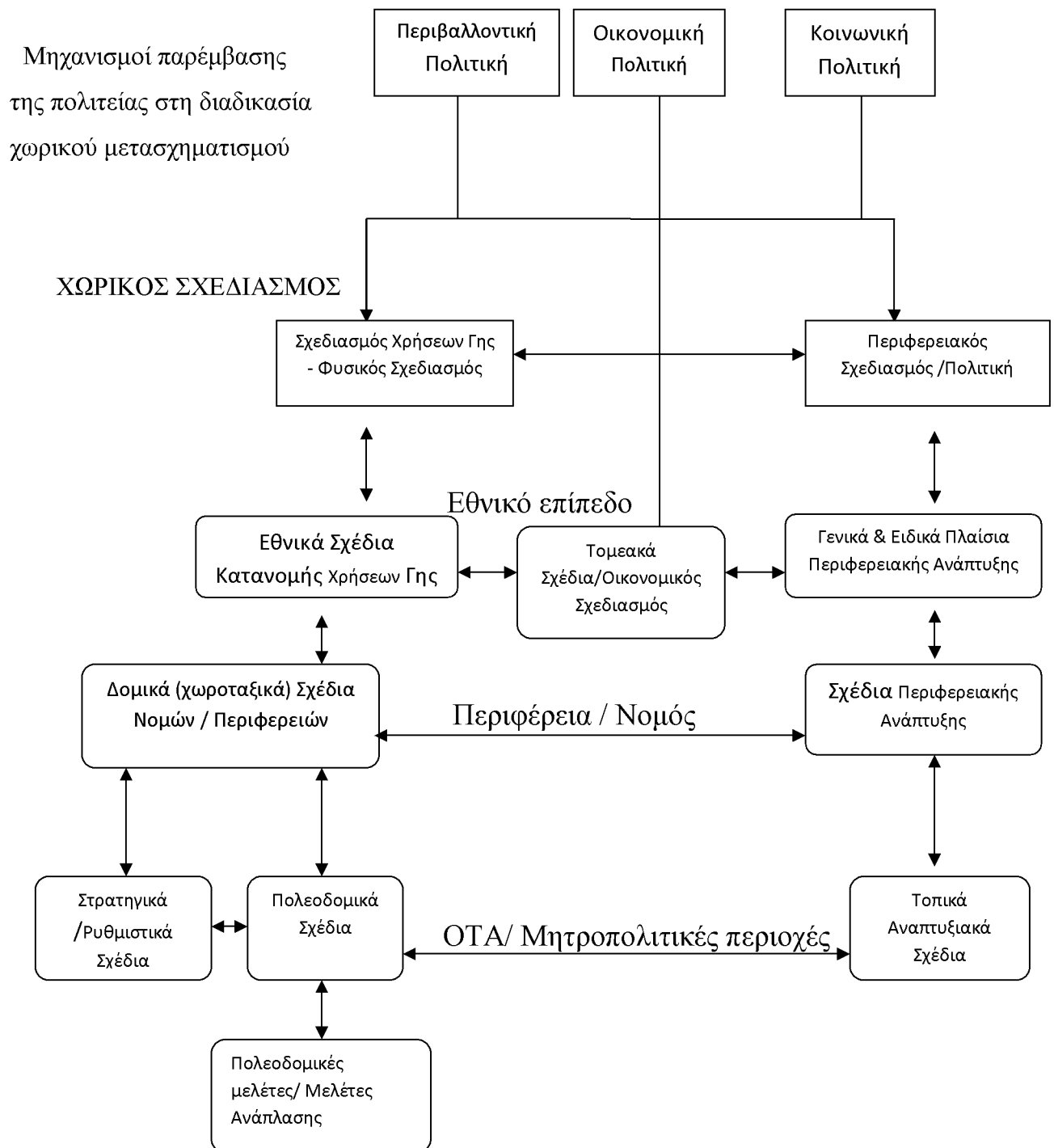
Ο χωροταξικός σχεδιασμός συνδέεται άμεσα, και πολλές φορές ταυτίζεται, με την περιφερειακή πολιτική η οποία επιχειρεί να καθοδηγήσει την κατανομή της οικονομικής δραστηριότητας και των υπηρεσιών κοινωνικής πρόνοιας μεταξύ των περιφερειών μιας χώρας με τρόπο ώστε να προωθείται η ισόρροπη ανάπτυξη τους. Τα περιφερειακά / χωροταξικά σχέδια διαμορφώνουν ένα γενικό πρότυπο χωρικής ανάπτυξης ή μια στρατηγική για τη μελλοντική χρήση της γης σε επίπεδο περιφέρειας ή αντίστοιχης εδαφικής ενότητας, η οποία καθορίζει γενικές περιοχές προστασίας και ανάπτυξης χωρίς να προσδιορίζει συγκεκριμένες χωροθετήσεις, η εξειδίκευση της οποίας αναμένεται να γίνει από υποκείμενα σχέδια χρήσεων γης τα οποία εκπονούνται σε τοπικό επίπεδο. Βασική επιδίωξη των σχεδίων αυτών αποτελεί ο προσδιορισμός των χωρικών και αναπτυξιακών επιπτώσεων της κοινωνικής και οικονομικής πολιτικής και ο καθορισμός πολιτικών επιλογών της περιφερειακής διοίκησης ή της πολιτείας αναφορικά με τη

χωρική ανάπτυξη και τις χρήσεις γης, την παροχή της τεχνικής και κοινωνικής υποδομής και τη διάρθρωση του οικιστικού δικτύου (Αγγελίδης 2000). Και στο περιφερειακό επίπεδο, καταγράφεται σημαντική διαφοροποίηση μεταξύ των διαφόρων συστημάτων χωρικού σχεδιασμού ως προς τους επιδιωκόμενους στόχους, τη φύση, τη μορφή και το περιεχόμενο των υιοθετούμενων εργαλείων αλλά και τους αρμόδιους φορείς εκπόνησης και υιοθέτησης των χωροταξικών σχεδίων. Έτσι, στον ευρωπαϊκό χώρο, τα χωροταξικά σχέδια διαφοροποιούνται μεταξύ εκείνων που επικεντρώνονται σε συγκεκριμένους τομείς δραστηριότητας όπως ο τουρισμός (Αυστρία), στην παροχή της κυκλοφοριακής υποδομής (Γαλλία) ή γενικότερα στην παροχή και συντονισμό των δημόσιων υπηρεσιών (Ιρλανδία), στον σχεδιασμό λειτουργικών περιφερειών όπως αστικές περιφέρειες (Ολλανδία) ή μητροπολιτικές περιφέρειες (Ιταλία), και τέλος στη διαμόρφωση ζωνών χρήσεων γης για τον έλεγχο της ανάπτυξης σε παράκτιες περιοχές (Πορτογαλία) την οριοθέτηση αστικών και αγροτικών χρήσεων (Δανία) ή τον λεπτομερή έλεγχο των χρήσεων γης σε διοικητικές περιφέρειες (Βέλγιο) (CEC, 1997).

Σχεδιασμός χρήσεων γης ή πολεοδομικός σχεδιασμός - αυτή η κατηγορία χωρικού σχεδιασμού αποσκοπεί στον έλεγχο, τη ρύθμιση ή / και τη διαχείριση των μεταλλαγών στη χρήση της γης και των ιδιοκτησιών σε τοπικό επίπεδο, επίπεδο ΟΤΑ. Και σε αυτό το επίπεδο σχεδιασμού υπάρχουν διαφορετικοί τύποι εργαλείων, που διαφοροποιούνται κυρίως μεταξύ πλαισιακών και ρυθμιστικών / κανονιστικών σχεδίων, τα οποία όμως στο σύνολο τους παρέχουν λεπτομερείς ρυθμίσεις κυρίως για τη χρήση της γης και των ιδιοκτησιών, τη μορφολογία και κατασκευή των κτιρίων καθώς και τη διατήρηση και προστασία της πολιτισμικής και φυσικής κληρονομιάς (CEC, 1997).

(Πηγή: ΜΑΡΙΑ ΖΗΦΟΥ ΜΑΡΤΙΟΣ 2008 , ΔΙΔΑΚΤΟΡΙΚΗ ΔΙΑΤΡΙΒΗ – ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΣΤΟΝ ΕΞΩΑΣΤΙΚΟ ΧΩΡΟ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ 1975-1995)

Διάγραμμα 1 : Εργαλεία χωρικού σχεδιασμού



3.6 Η χρήση της γης στον περιαστικό και εξωαστικό χώρο

Η δεκαετία του 1970 προσδιορίζει, για την Ελλάδα, την αρχή της εκδήλωσης σημαντικών αλλαγών στη χρήση της γης στον περιαστικό και εξωαστικό χώρο που συνδέονται με την απρογραμματίστη ανάπτυξη και διάχυση οικιστικών αλλά και αναπτυξιακών δραστηριοτήτων στον χώρο. Οι δραστηριότητες αυτές αφορούν κυρίως την παραθεριστική κατοικία καθώς και εγκαταστάσεις και υπηρεσίες τουρισμού που αναπτύσσονται κύρια στις παράκτιες ζώνες της ηπειρωτικής χώρας και στον νησιωτικό χώρο, και πολύ λιγότερο βιομηχανικές ή μεταποιητικές δραστηριότητες.

Οι χωρικές αυτές αλλαγές συντελούνται ερήμην χωρικού σχεδιασμού και συσχετίζονται με διεργασίες παραγωγής του χώρου που συνδέονται με, και ταυτόχρονα προωθούν την υπερεκμετάλλευση και κερδοσκοπία στη γη, μεγάλης πυκνότητας εκτός σχεδίου νόμιμη δόμηση, αυθαίρετη δόμηση, λειτουργικές συγκρούσεις από ασυμβίβαστες μεταξύ τους χρήσεις γης δυσανάλογη κατανάλωση εδάφους και έλλειψη σε τεχνικές υποδομές και κοινωνικό εξοπλισμό (Βασενχόβεν 1995, Οικονόμου 1995, ΥΠΕΧΩΔΕ 1996).

Ταυτόχρονα, η επεκτατική αυτή μορφή χωρικής ανάπτυξης έχει σημαντικές περιβαλλοντικές αλλά και κοινωνικό-οικονομικές επιπτώσεις οι οποίες περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων τη δραματική μείωση της γεωργικής γης, την υποβάθμιση των φυσικών πόρων, τη μείωση των ελεύθερων/ ανοικτών χώρων σε περιφερειακό επίπεδο, την μείωση και σε πολλές περιπτώσεις εξαφάνιση ειδών της χλωρίδας και της πανίδας ως αποτέλεσμα της διάσπασης των οικοσυστημάτων, τη σημαντική αύξηση του όγκου απορροής των υδάτων που αυξάνουν τον κίνδυνο πλημμυρών.

Κυρίως όμως, η "αστικοποίηση" του εξωαστικού χώρου συνδέεται, στις περισσότερες των περιπτώσεων, με την υποβάθμιση του φυσικού τοπίου και την ανα-παραγωγή ενός μονότονου και αδιάφορου αστικού τοπίου στην αγροτική ενδοχώρα (Nelson, 1992, Burchell κ.ά. 1998).

Ο σχεδιασμός των αλλαγών στη χρήση της γης αποτελεί έναν από τους βασικούς μηχανισμούς που διαθέτει η πολιτεία για να επηρεάσει και να κατευθύνει τη μελλοντική κατανομή των οικιστικών και αναπτυξιακών δραστηριοτήτων στον χώρο.

Η δυνατότητα ελέγχου και καθοδήγησης των χωρικών αλλαγών αποκτά ιδιαίτερη σημασία στον εξωαστικό χώρο καθώς ο χώρος αυτός αποτελεί κατά τις τελευταίες δεκαετίες το σκηνικό άσκησης σημαντικών αναπτυξιακών πιέσεων που σχετίζονται σε ένα επίπεδο με τις μεταβαλλόμενες σχέσεις παραγωγής στον αγροτικό χώρο και σε ένα δεύτερο επίπεδο με την αυξημένη ζήτηση για την "αξιοποίηση" των ποιοτικών περιβαλλοντικών χαρακτηριστικών της υπαίθρου για κατανάλωση και αναψυχή με αποτέλεσμα τη διάχυση δραστηριοτήτων στην αγροτική ενδοχώρα.

Ο έλεγχος και περιορισμός της αστικής ανάπτυξης με την ταυτόχρονη προστασία της γεωργικής γης και των ελεύθερων/ανοικτών χώρων αποτέλεσαν παραδοσιακά βασικό στόχο του σχεδιασμού χρήσεων γης αντικείμενο του οποίου αποτελεί ο ενιαίος σχεδιασμός των χρήσεων γης μεταξύ αστικών και αγροτικών περιοχών στο σύνολο της εδαφικής ενότητας των ΟΤΑ.

Η πρόωθηση αυτού του στόχου συνδέθηκε παραδοσιακά, σε διεθνές επίπεδο, με την εφαρμογή κανονιστικών κυρίως εργαλείων και μηχανισμών που υλοποιούνται σε διαφορετικά διοικητικά και γεωγραφικά επίπεδα και περιλαμβάνουν μεταξύ πόλεων, τον καθορισμό

“πράσινων ζωνών” που έθεταν φυσικά όρια στην επέκταση των πόλεων, τον καθορισμό ζωνών αποκλειστικής “γεωργικής χρήσης” που συνήθως καθορίζονται σε περιφερειακό επίπεδο με στόχο την προστασία και διατήρηση της γεωργικής γης (Coughlin 1991), ή και τον προσδιορισμό “ορίων αστικής ανάπτυξης/ διεύρυνσης ” που καθορίζονται σε τοπικό επίπεδο. Η υιοθέτηση αυτών των εργαλείων και μέτρων πολιτικής – που λειτουργούν κυρίως ως προστατευτικές ζώνες της υπαίθρου – θεμελιώθηκε κυρίως σε αρχές που προσέγγιζαν τον αγροτικό χώρο ως χώρο που προορίζεται αποκλειστικά για αγροτική παραγωγή διαφοροποιώντας έτσι ριζικά τη λειτουργία και μορφή του αγροτικού χώρου/ της υπαίθρου από τον αστικό χώρο.

Όμως, η μεταβολή των διαθρωπικών σχέσεων στο εσωτερικό των αγροτικών περιοχών που συσχετίζονται κυρίως με την ανάγκη στήριξης των αγροτικών εισοδημάτων μέσω της υιοθέτησης και εφαρμογής αναπτυξιακών πολιτικών και στρατηγικών που αποσύνδεσαν την οικονομική επιβίωση του αγροτικού χώρου από την αγροτική παραγωγή, διαμόρφωσαν μια νέα δυναμική μετασχηματισμού του εξωαστικού χώρου ο οποίος πλέον προσεγγίζεται στο πλαίσιο «...κατά κύριο λόγο αστικοποιημένης και καταναλωτικής κοινωνικής οργάνωσης » (Χατζημιχάλης 2005) και επομένως ως χώρος υποδοχής δραστηριοτήτων αναψυχής και κατανάλωσης.

Η νέα αυτή δυναμική μετασχηματισμού του εξωαστικού χώρου, σε συνδυασμό με νέες πολιτικές προτεραιότητες που υιοθετούνται σε ευρωπαϊκό αλλά και διεθνές επίπεδο και αφορούν στην προστασία και διατήρηση των ποιοτικών χαρακτηριστικών του περιβάλλοντος και του τοπίου – και οι οποίες “επιβάλλονται ” για να αντιμετωπίσουν τις αρνητικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις της ραγδαίας από- αστικοποίησης - δημιούργησαν μεγαλύτερες προκλήσεις για τον σχεδιασμό των

αλλαγών στη χρήση της γης στον εξωαστικό χώρο διευρύνοντας έτσι τη λειτουργία και τον παρεμβατικό ρόλο που αυτός καλείται να διαδραματίσει στη διαδικασία ανάπτυξης και χρήσης της γης. Η λειτουργία του σχεδιασμού χρήσεων γης παραδοσιακά ταυτιζόταν με την επίλυση της "αντίφασης της ιδιοκτησίας" που προκύπτει από τις ανταγωνιστικές διεκδικήσεις για τη χρήση της γης η οποία προσεγγίζει ταυτόχρονα ως ιδιωτικός οικονομικός πόρος και ως δημόσιο αγαθό (Scott, and Roweis 1977).

Όμως, εκτός από αυτή την αντίφαση, ο σχεδιασμός του χώρου καλείται επιπλέον να αντιμετωπίσει πρώτον, την αντίφαση που συνδέεται με τη χρήση των φυσικών πόρων και η οποία δημιουργείται από τις ανταγωνιστικές διεκδικήσεις για την κατανάλωση / αξιοποίηση τους ή τη διατήρηση της ικανότητας τους για αναπαραγωγή και δεύτερον, την "αναπτυξιακή αντίφαση" που εγείρεται μεταξύ των ανταγωνιστικών διεκδικήσεων για κοινωνική ισότητα από τη μια και την προστασία του περιβάλλοντος από την άλλη. Σε αυτό το πλαίσιο, ο σχεδιασμός χρήσεων γης καλείται τώρα να λειτουργήσει ως μια διεργασία που αναγνωρίζοντας τη διάσταση της γης ως πεπερασμένου φυσικού πόρου, επιχειρεί μέσα από την υιοθέτηση νέων πρακτικών και διαδικασιών παραγωγής χωρικών ρυθμίσεων αλλά και νέου τύπου εργαλεία να κατανοήσει, να εξισορροπήσει και να διαχειριστεί τα διαφορετικά και αντιτιθέμενα συμφέροντα που εμπλέκονται στη δυναμική ανάπτυξης του εξωαστικού χώρου αλλά και ευρύτερα των αστικών περιφερειών, συμφέροντα που οριοθετούνται από τη δυαδικότητα μεταξύ της προώθησης της οικονομικής διεύρυνσης του αγροτικού χώρου και της προστασίας του περιβάλλοντος και διατήρησης των φυσικών πόρων ώστε να συνεχίσουν να αποδίδουν στο διηνεκές ότι απαιτείται από αυτά, δηλ.

γεωργικά προϊόντα , καθαρό νερό ή / και κάποια είδη ζώων και φυτών (Davidson, και Wibberley, 1977).

Αυτή η θεώρηση του σχεδιασμού χρήσεων γης ως μια κοινωνική / πολιτική διεργασία που επιχειρεί την εξισορρόπηση μεταξύ αντιτιθέμενων στόχων, αξιών και συμφερόντων, έρχεται σε αντίθεση με προγενέστερα μοντέλα που προσέγγιζαν τον σχεδιασμό χρήσεων γης και γενικότερα τον πολεοδομικό σχεδιασμό, ως μια τεχνική, ορθολογική διεργασία που επικεντρώνονταν στη διαμόρφωση ενός "αποδοτικού" χωρικού πρότυπου στη βάση εκπλήρωσης μιας σειράς ξεκάθαρων και κοινά αποδεκτών στόχων που προάσπιζαν το δημόσιο συμφέρον. Ο σχεδιασμός χρήσεων γης προσεγγίζεται πλέον ως μια κοινωνική και πολιτική διεργασία μέσα από την οποία ένα πλήθος ατόμων από διάφορους θεσμικούς φορείς και θέσεις συναρθρώνεται για να σχεδιάσει διαδικασίες εκπόνησης σχεδίων και να διαμορφώσει πολιτικές ρυθμίσεις και αρχές για τον έλεγχο, τη ρύθμιση και διαχείριση των χωρικών αλλαγών (Kaiser κ.ά., 1995, Healey, 1997).

Η διεργασία αυτή αποσκοπεί όχι μόνο στον προσδιορισμό συγκεκριμένων πολιτικών και έργων αλλά και στη διαμόρφωση ενός πλαισίου για τη λήψη αποφάσεων το οποίο θα επηρεάζει όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη ως προς τις μελλοντικές τους επενδύσεις και τις ρυθμιστικές τους δραστηριότητες. Κυρίως όμως διαμορφώνει συγκεκριμένους τρόπους κατανόησης, τρόπους επίτευξης συναίνεσης και τρόπους οργάνωσης και ενεργοποίησης αλλαγών στην πολιτική αρένα. Το σημαντικό νομοθετικό πλαίσιο για τον πολεοδομικό, χωροταξικό και περιβαλλοντικό σχεδιασμό που θεσμοθετήθηκε από το Ελληνικό κράτος και εφαρμόστηκε κατά την περίοδο 1975-1995 – περίοδο εκδήλωσης σημαντικών αναπτυξιακών πιέσεων- προέβλεπε την εκπόνηση διαφόρων τύπων σχεδίων χρήσεως γης σε χωροταξικό αλλά και πολεοδομικό

επίπεδο τα οποία αποσκοπούσαν στην διαμόρφωση ενός καθοδηγητικού και ρυθμιστικού πλαισίου για την ανάπτυξη οικιστικών δραστηριοτήτων αλλά και την προσέλκυση επενδύσεων.

Όμως, η εφαρμογή του συνολικού αυτού νομοθετικού πλαισίου για τον χωρικό σχεδιασμό αν και οριοθετήθηκε από το "όραμα" και την προσπάθεια για μια ολοκληρωμένη ρύθμιση των χωρικών προβλημάτων που απέρρεαν κυρίως από την άναρχη και απρογραμματίστη ανάπτυξη "των οικιστικών και αναπτυξιακών δραστηριοτήτων στον χώρο, προσδιορίστηκε από την παραγωγή και περιορισμένη θεσμοθέτηση πολεοδομικών σχεδίων που είχαν ως βασικό αντικείμενο την πολεοδομική ανασυγκρότηση των πόλεων και των οικισμών της χώρας.

Ταυτόχρονα, η παρεμβατική δραστηριότητα της πολιτείας στη διαδικασία ανάπτυξης και χρήσης της γης στον εξωαστικό χώρο οριοθετήθηκε από την περιορισμένη, και όχι γενικευμένη, εφαρμογή κανονιστικών σχεδίων χρήσεως γης – τις Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου – και την ταυτόχρονη διεύρυνση του κανονιστικού πλαισίου για την εκτός σχεδίου δόμηση, που σε συνδυασμό δημιούργησαν ένα "ρυθμιστικό" πλαίσιο το οποίο ακυρώνοντας την αρχική διαφοροποίηση που υπήρχε μεταξύ του αστικού- δομημένου και αγροτικού - αδόμητου - ανοικτού χώρου, προώθησε την αποσπασματική χωροθέτηση δραστηριοτήτων στην ύπαιθρο βάσει κυρίως τομεακών πολιτικών και προτεραιοτήτων. Σε αυτό το πλαίσιο, η αδυναμία του συστήματος χωρικού σχεδιασμού να επηρεάσει / καθοδηγήσει τη χωροθέτηση των δραστηριοτήτων στον εξωαστικό χώρο, διαμορφώνοντας διαφορετικά πρότυπα χωρικής ανάπτυξης από αυτά που παράγουν οι διεργασίες της αγοράς, αποδόθηκε αποκλειστικά στην ελλιπή εφαρμογή του υφιστάμενου θεσμικού πλαισίου χωρίς να εγείρεται σχετική προβληματική για τη μορφή και τον

ρόλο που διαδραματίζει ο χωρικός σχεδιασμός στη διαδικασία ανάπτυξης και χρήσης της γης.

Βασική θέση της εργασίας αυτής είναι ότι ο σχεδιασμός της οικιστικής ανάπτυξης και συνακόλουθα ο έλεγχος και η ρύθμιση των αλλαγών στη χρήση της γης δεν αποτελεί συγκροτησιακό στοιχείο του συστήματος χωρικού σχεδιασμού στην Ελλάδα, με αποτέλεσμα ο παρεμβατικός ρόλος που ασκεί η πολιτεία στην καθοδήγηση της κατανομής των δραστηριοτήτων στον χώρο να περιορίζεται στην αποδοχή και νομιμοποίηση των τάσεων της αγοράς. Η θέση αυτή θεμελιώνεται στη βασική παραδοχή αυτής της εργασίας ότι ο χωρικός σχεδιασμός ως κοινωνική διεργασία / πρακτική χρήσεων γης και γενικότερα του χωρικού σχεδιασμού επηρεάζουν / καθοδηγούν με τη σειρά τους τις δυνάμεις μετασχηματισμού του εξωαστικού χώρου μέσα από τον προσδιορισμό ευκαιριών αλλά και περιορισμών για την ανάληψη επενδυτικών αποφάσεων, και την εφαρμογή αρχών και ιδεών για τη χωρική οργάνωση και την ποιότητα των τόπων (ιδεών που διαφοροποιούνται στον χρόνο και τον χώρο).

Στο πλαίσιο αυτό, ο σχεδιασμός αποτελεί μια συνεχή προσπάθεια συσχέτισης αρχών για την ποιότητα και την κοινωνική δυναμική των τόπων με αντιλήψεις για τις κοινωνικές διεργασίες που "κατασκευάζουν τόπους" και, συνακόλουθα κινείται μεταξύ ριζοσπαστικών προθέσεων για μετασχηματισμό και ενός ρόλου για τη διατήρηση του τρόπου με τον οποίο λειτουργούν οι πόλεις και οι οικισμοί αλλά και των κυρίαρχων πρακτικών διακυβέρνησης (Alexander, 2001, Healey, 1997, Friedmann, 1987), συνδέεται αμφίδρομα με τη δυναμική των κοινωνικό-οικονομικών αλλαγών που συντελούνται στον εξωαστικό χώρο, και στις αστικές περιφέρειες γενικότερα, με την έννοια ότι από τη μια πλευρά, η δυναμική αυτή δεν καθορίζει μόνο τη ζήτηση για γη, συγκεκριμένες θέσεις και τα

ποιοτικά χαρακτηριστικά των τόπων αλλά και διαμορφώνει τις απαιτήσεις για τον τρόπο με τον οποίο θα ικανοποιηθεί η ζήτηση και προσδιορίζει, "χρωματίζει" τις αξίες που αποδίδονται σε χαρακτηριστικά του τοπίου και των οικοδομημάτων. Από την άλλη πλευρά, οι πρακτικές του σχεδιασμού.

(Πηγή: ΜΑΡΙΑ ΖΗΦΟΥ ΜΑΡΤΙΟΣ 2008 , ΔΙΔΑΚΤΟΡΙΚΗ ΔΙΑΤΡΙΒΗ : ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΣΤΟΝ ΕΞΩΑΣΤΙΚΟ ΧΩΡΟ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ 1975-1995).

3.6.1 Οικισμοί δεύτερης κατοικίας

Η συνεχώς ογκούμενη πληθυσμιακή συγκέντρωση στα μεγάλα αστικά κέντρα, η χωρίς προηγούμενο έλλειψη ελεύθερων οργανωμένων χώρων για ξεκούραση και καθημερινή αναψυχή, η συνεχής υποβάθμιση της ζωής στις πόλεις, συνοδευόμενη από την ψυχολογική και κοινωνική υποβάθμιση, δημιουργεί όλο και μεγαλύτερες τάσεις φυγής, έστω και προσωρινής, από τις πόλεις.

Η αύξηση του ελεύθερου χρόνου, της κινητικότητας και του εισοδήματος των κατοίκων των μεγάλων αστικών κέντρων της χώρας, τους επιτρέπει να κινούνται ευκολότερα προς το φυσικό περιβάλλον, ενώ, από την άλλη, ο τρόπος ζωής μέσα στις συνθήκες ενός συνεχώς υποβαθμιζόμενου περιβάλλοντος, εντείνει την τάση αυτή και την κάνει επιτακτική ανάγκη.

Οι τάσεις αυτές οδήγησαν στην ανάπτυξη ενός δικτύου παραθεριστικών οικισμών, που καλύπτει τεράστιες περιοχές της χώρας.

Βέβαια, όταν χρησιμοποιούμε την λέξη δίκτυο, μην σχηματίζουμε την εικόνα μιας ανάπτυξης σχεδιασμένης και ελεγχόμενης. Η ανάπτυξη αυτών των περιοχών ακολουθεί τα πρότυπα ανάπτυξης του συνόλου του αστικού χώρου στην Ελλάδα, δηλαδή πρόκειται για άναρχη, τυχαία και αυθαίρετη δόμηση, σε περιοχές ανοργάνωτες, χωρίς υποδομή και λοιπές κοινωνικές εξυπηρετήσεις. Έτσι, το συνηθέστερο αποτέλεσμα είναι η υποβάθμιση και καταστροφή του φυσικού περιβάλλοντος, με τη δημιουργία ενός προβληματικού δομημένου περιβάλλοντος.

Σήμερα, παραθεριστική κατοικία διαθέτουν τόσο οι υψηλές εισοδηματικά τάξεις, λόγω οικονομικής δυνατότητας, όσο και οι χαμηλές, λόγω κακών συνθηκών διαβίωσης μέσα στις πόλεις και λόγω τρόπου ζωής από περιοχές όπου αυτός ο πληθυσμός προέρχεται. Τα μεσαία εισοδήματα, αντίθετα με τα χαμηλά, που αρκούνται και σε πρόχειρες κατασκευές, επιδιώκει παραθεριστική κατοικία κάποιου επιπέδου, χωρίς όμως να έχει τη δυνατότητα πάντα να την αποκτήσει. Έτσι περιορίζονται, τις πιο πολλές φορές, στην ημερήσια αναψυχή και στην ενοικιαζόμενη παραθεριστική κατοικία.

Παλιότερα, όσο οι δεσμοί των κατοίκων των μεγάλων αστικών κέντρων, με την επαρχία ήταν εντονότεροι, ο κυρίως όγκος του μη ημερήσιου παραθερισμού κατευθύνονταν προς τα χωριά καταγωγής, και καλύπτονταν από τα πατρογονικά σπίτια. Όσο για την ημερήσια αναψυχή καλύπτονταν από εκτάσεις κοντά στα μεγάλα αστικά κέντρα.

Με την αποκοπή των νεωτέρων γενεών από τις ρίζες τους, την ερήμωση της επαρχίας και την σταδιακή εγκατάλειψη και καταστροφή

του οικιστικού πλούτου της επαρχίας, με την τρομακτική αύξηση του πληθυσμού των πόλεων, και ιδιαίτερα της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, ανατράπηκε αυτή η ισορροπία.

Μικροί παραθεριστικοί οικισμοί που υπήρχαν κοντά στις πόλεις ενσωματώθηκαν στον αστικό ιστό και έχασαν τον χαρακτήρα τους, χωριά ερημώθηκαν παντελώς, νέοι οικισμοί άρχισαν να ξεφυτρώνουν, ιδιαίτερα κατά μήκος των ακτών, αλλά και σε ορεινά μέρη.

Η ύπαρξη αυτών των οικισμών σημάδεψε την ανάπτυξη πολλών περιοχών, εκτοπίζοντας άλλες παραγωγικές δραστηριότητες (γεωργία, κτηνοτροφία) και εξάρτησε την οικονομική ανάπτυξη τους από τα ρεύματα εσωτερικού και εξωτερικού τουρισμού.

Η παραθεριστική κατοικία αναπτύσσεται είτε γύρω από τα μεγάλα αστικά κέντρα, είτε σε περιοχές με ιδιαίτερα φυσικά κάλλη (π.χ. παραθαλάσσιες περιοχές). Έτσι γύρω από την Αθήνα και την Θεσσαλονίκη έχουν αναπτυχθεί μεγάλες συγκεντρώσεις παραθεριστικής κατοικίας, καθώς και γύρω από ορισμένες μεσαίες πόλεις, όπου υπήρχε, και λόγω φυσικών χαρακτηριστικών η δυνατότητα.

Η περίπτωση της Αθήνας είναι χαρακτηριστική. Πέρα από τους παραδοσιακούς οικισμούς παραθεριστικής κατοικίας που είχαν αναπτυχθεί (Βάρη, Μεσόγεια, Κινέττα, Ωρωπός), σήμερα, λόγω των αυξανόμενων αναγκών, έχουν ενταχθεί στο δίκτυο παραθεριστικών οικισμών, που καλύπτουν άμεσες ανάγκες των αθηναίων.

Μέχρι πρόσφατα η πολιτεία αντιμετώπιζε από άποψη πολεοδομική τους οικισμούς δεύτερης κατοικίας, όπως τους αντίστοιχους πρώτης κατοικίας. Ολοκληρωμένο σχεδιασμό, σε χωροταξικό επίπεδο είχαμε για την περιοχή της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης το 1978, στα πλαίσια της εκπόνησης των Ρυθμιστικών σχεδίων των περιοχών. Η προσπάθεια αυτή

συνεχίστηκε λίγο αργότερα με την εκπόνηση πολεοδομικών μελετών για επιλεγμένα τμήματα αυτών των περιοχών, όμως πρακτικά δεν οδήγησε πουθενά, μιας και δεν υπήρχε ούτε η πολιτική βούληση, ούτε το κατάλληλο νομοθετικό πλαίσιο για να σταματήσει η άναρχη υπερεκμετάλλευση των περιοχών αυτών.

(Πηγή : ΑΓΓΕΛΟΣ Γ. ΣΙΟΛΑΣ ,ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΣΤΟ ΦΥΣΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ, ΑΘΗΝΑ 2004)

Σύμφωνα με την ισχύουσα Νομοθεσία η χωροθέτηση και η πολεοδότηση των περιοχών παραθεριστικής κατοικίας ρυθμίζονται από τις Διατάξεις των νόμων που αφορούν :

- Τη δόμηση σε οικισμό μέχρι 2000 κατοίκους
- Τη δόμηση Δεύτερης κατοικίας
- Την ιδιωτική Πολεοδότηση
- Τη δόμηση εκτός σχεδίου (που αποτελεί τον κύριο τρόπο δόμησης στην περιοχή μελέτης)

Η πολιτεία θέσπισε το 1971 (ΝΔ 1024/71) την κάθετη ιδιοκτησία και στα εκτός σχεδίου μεμονωμένα οικοπέδα, εφ' όσον είχαν οριστεί οι όροι δόμησης που επέτρεπαν την διάσπαση του ανεγειρόμενου κτιριακού όγκου σε περισσότερα κτίρια. Με τον τρόπο αυτό ένα πλήθος εκτός σχεδίου οικοπέδων κατατμήθηκε σε περισσότερες ιδιοκτήτες και με σχετική υπέρβαση του εγκεκριμένου όγκου (ημιυπόγειοι χώροι- στάθμη φυσικού – τεχνικού εδάφους κ.α.) πύκνωσε η δόμηση σε όλες τις εκτός σχεδίου περιοχές μέχρι το 1992 (Ν. 2052/92) οπότε καταργήθηκε «ρητά» η σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας στα εκτός σχεδίου γήπεδα.

Στους ήδη αναπτυγμένους εκτός σχεδίου οικισμούς οι δυνατότητες παρέμβασης είναι μάλλον περιορισμένες.

3.7 Το πλαίσιο ρύθμισης του εξωαστικού χώρου στην Ελλάδα – τάσεις και προβλήματα ανάπτυξης του ελληνικού χώρου

Η Ελλάδα καταλαμβάνει μια έκταση 132.000 περίπου τετραγωνικών χιλιομέτρων και έχει μια σχετικά χαμηλή πυκνότητα, 80 άτομα ανά τ.χ., σε σχέση με τον κοινοτικό μέσο όρο που ανέρχεται σε 118 άτομα ανά τ.χ., (Eurostat,2001). Η μορφολογία του εδάφους προσδίδει ιδιαίτερα χαρακτηριστικά στο ελληνικό τοπίο εφόσον τα 2/3 της συνολικής έκτασης χαρακτηρίζονται ως ορεινές περιοχές το 20% της έκτασης μοιράζεται μεταξύ 130 νησιών, ενώ η ακτογραμμή της χώρας εκτείνεται σε 15.000 χιλιόμετρα.

Σύμφωνα με την απογραφή του 2001, ο πληθυσμός της Ελλάδας ανερχόταν σε 10.949.953 περίπου κατοίκους σημειώνοντας μια οριακή αύξηση σε σχέση με την προηγούμενη δεκαετία. Ο αγροτικός χαρακτήρας του ελληνικού χώρου που κυριαρχούσε μέχρι τον Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο μεταβλήθηκε ριζικά κατά τις επόμενες δεκαετίες τόσο λόγω των έντονων μεταναστευτικών κινήσεων προς το εξωτερικό όσο και πληθυσμιακών μετακινήσεων κυρίως προς τα δυο μεγάλα αστικά κέντρα της χώρας, της Αθήνας και τη Θεσσαλονίκη.

Οι ραγδαίες τάσεις αστικοποίησης και εγκατάλειψης της υπαίθρου που σημειώθηκαν μέχρι τη δεκαετία του 1980 έδειξαν κάποιες τάσεις υποχώρησης κατά την επόμενη εικοσαετία. Η διαφαινόμενη υποχώρηση της πληθυσμιακής συγκέντρωσης στα μεγάλα αστικά κέντρα κατά τη δεκαετία του 1990 συνοδεύτηκε από μια ταχύτερη ανάπτυξη των μικρών κυρίως πόλεων οι περισσότερες όμως από τις οποίες βρίσκονται μέσα στα όρια των δυο μητροπολιτικών περιοχών της χώρας (Πετράκος και

Μαρδάκης, 1997). Ωστόσο, παρά τις διαφαινόμενες τάσεις σταθεροποίησης της πληθυσμιακής μετακίνησης προς τις αστικές περιοχές της χώρας κατά τη δεκαετία του 1980, το βασικό στοιχείο που χαρακτηρίζει τον ελληνικό χώρο εκείνη την περίοδο αποτελεί η κυριαρχία των δυο μητροπολιτικών κέντρων στα οποία συγκεντρώνεται το μεγαλύτερο ποσοστό του πληθυσμού αλλά και της απασχόλησης.

Αυτή η συγκέντρωση του πληθυσμού και της απασχόλησης στον ευρύτερο αστικό χώρο η οποία συνδεόταν άμεσα με την αναδιάρθρωση της ελληνικής οικονομίας είχε σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις ιδιαίτερα σε σχέση με την ισόρροπη ανάπτυξη των διαφορετικών περιφερειών της χώρας (ΥΧΟΠ, 1982).

Πρώτον, καταγράφεται μια σταθερή και σημαντική μείωση της απασχόλησης στον γεωργικό τομέα η οποία στο τέλος της δεκαετίας του 1980 κάλυπτε μόνο το 17% της συνολικής απασχόλησης από το 40% που ήταν το 1971. Το στοιχείο όμως που παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον σε σχέση με την εξέλιξη που είχε η ελληνική γεωργία εκείνη την περίοδο, είναι η συνεχώς μειούμενη συμμετοχή του πρωτογενή τομέα στην οικονομία της χώρας η οποία, εκτός από τα επίπεδα απασχόλησης αντανakλάται κυρίως από τη μειούμενη συμβολή του γεωργικού τομέα στο ΑΕΠ, αφού η συμμετοχή του Ακαθάριστου Γεωργικού Προϊόντος στο ΑΕΠ από το 14% που ήταν το 1981 μειώθηκε στο περίπου 11% κατά το 1991 και στο 6% κατά το 2001. Τα αίτια που ερμηνεύουν τη σχετική "συρρίκνωση" του πρωτογενή τομέα συνδέονται τόσο με διαρθρωτικές (π.χ. μερική αξιοποίηση πόρων, περιορισμένη έκταση αρδευόμενων εκτάσεων, οργάνωση και μέγεθος εκμεταλλεύσεων), εγγειοδιαρθρωτικές και οργανωτικές παραμέτρους (ΥΧΟΠ, 1982) όσο και με την υλοποίηση της Κοινής Αγροτικής Πολιτικής (ΚΑΠ). Εδώ θα πρέπει να σημειωθεί ότι λόγω των διαφοροποιημένων επιπτώσεων που είχε η εφαρμογή της

ΚΑΠ στον αγροτικό τομέα σε ευρωπαϊκό επίπεδο (Λουλούδης, 1999) – μέχρι τουλάχιστον την αρχή της δεκαετίας του 1990 οπότε υλοποιήθηκε η αναθεώρηση της – ο τύπος της γεωργίας που αναπτύχθηκε στη χώρα μας δεν αφορούσε στη γεωργία της μαζικής παραγωγής ούτε στη γεωργία των ποιοτικών προϊόντων αλλά στην «μικρής κλίμακας γεωργία της πολυδραστηριότητας, προσδιοριζόμενη από την ανεπαρκή ποσότητα και ποιότητα προϊόντος (που) εξαρτάται, ως προς τη βιωσιμότητα της, από τα συμπληρωματικά εξωγεωργικά εισοδήματα όσων την ασκούν ».

Δεύτερον παρά τη σημαντική αύξηση που είχε παρουσιάσει ο τομέας της βιομηχανίας κατά τις δεκαετίες του 1960 και 1970 , σχετική μείωση που καταγράφηκε στο ποσοστό απασχόλησης στον τομέα κατά τις επόμενες δεκαετίες συνοδεύτηκε από τάσεις χωρικής συγκέντρωσης της βιομηχανίας με αποτέλεσμα η χωρική διάρθρωση της βιομηχανίας στον ελληνικό χώρο να προσδιορίζεται από:

- α) την εδραίωση της κυρίαρχης θέσης που κατείχε η περιοχή της Πρωτεύουσας στη συνολική βιομηχανική απασχόληση,
- β) τη σταθεροποίηση του ρυθμού ανάπτυξης της βιομηχανίας στη Θεσσαλονίκη , και
- γ) τον περιορισμό της ανάπτυξης της βιομηχανικής δραστηριότητας στις ζώνες επιρροής του άξονα Αθήνα – Θεσσαλονίκης, δηλ. στους νομούς Λάρισας, Φθιώτιδας και Μαγνησίας καθώς και στους νομούς Αν. Μακεδονίας και Θράκης (ΥΧΟΠ, 1982).

Τέλος, το στοιχείο που προσδιόρισε την εξέλιξη της ελληνικής οικονομίας εκείνη την περίοδο ήταν η αυξημένη συμμετοχή του τριτογενή τομέα – κυρίως του τουρισμού - στη συνολική απασχόληση που αυξήθηκε από 31% το 1971 στο 52,6% το 1991.

Οι σημαντικές αυτές εξελίξεις στην κατανομή της εργασίας που αφορούσαν κυρίως στη δραστική μείωση της απασχόλησης στη γεωργία και στην ταυτόχρονη αύξηση του τριτογενή τομέα, οδήγησαν όπως ήταν αναμενόμενο στη διεύρυνση των περιφερειακών ανισοτήτων που εκφράζονταν με την πληθυσμιακή ερήμωση της αγροτικής ενδοχώρας και την ταυτόχρονη πληθυσμιακή έκρηξη ορισμένων αστικών κέντρων – κύρια της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης – αλλά και εξωαστικών περιοχών του παράκτιου και νησιωτικού χώρου .

Ωστόσο, πέρα από τις περιφερειακές ανισότητες που δημιούργησαν οι αλλαγές στην κατανομή της εργασίας, η εξέλιξη άλλων κοινωνικό – οικονομικών παραμέτρων που αφορούσαν κυρίως στη βελτίωση του βιοτικού επιπέδου του αστικού πληθυσμού και στα μεταβαλλόμενα πρότυπα διαβίωσης και κατανάλωσης, σε συνδυασμό με τα εγγειοδιαρθρωτικά χαρακτηριστικά του συστήματος ανάπτυξης και χρήσης της γης, μετέβαλαν σημαντικά την μορφή της οικιστικής ανάπτυξης στη χώρα η οποία καθορίστηκε από δυο “διαδοχικές” διαδικασίες: τη διαδικασία προαστιοποίησης της οικιστικής ανάπτυξης και τη διαδικασία από-αστικοποίησης που οδήγησαν στη διάχυση οικιστικών και αναπτυξιακών δραστηριοτήτων στον περιαστικό και συνακόλουθα στον εξωαστικό χώρο. Το “εκτατικό” αυτό μοντέλο χωρικής ανάπτυξης που αποτέλεσε παράγωγο της ανοργάνωτης, απρογραμματίστης και σε πολλές περιπτώσεις αυθαίρετης επέκτασης των πόλεων και των οικισμών συνδέθηκε με τη δημιουργία των σημαντικών χωρικών προβλημάτων που αντιμετώπιζε η χώρα στα τέλη της δεκαετίας του 1970 τα οποία για μεν τον αστικό χώρο περιλάμβαναν τη δυσλειτουργία και υποβάθμιση των πόλεων λόγω της υποβάθμισης του περιβάλλοντος, και μη, δραστηριοτήτων στον αστικό ιστό, της έλλειψης στοιχειώδους κοινωνικής και τεχνικής υποδομής, των κυκλοφοριακών

προβλημάτων και των συγκρουόμενων χρήσεων γης, για δε τον εξωαστικό / αγροτικό χώρο περιλάμβαναν την εγκατάλειψη και μείωση της γεωργικής γης, τη μη ορθολογική χρήση φυσικών πόρων καθώς και την υποβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος και του τοπίου (ΥΧΟΠ, 1982).

(Πηγή: ΜΑΡΙΑ ΖΗΦΟΥ ΜΑΡΤΙΟΣ 2008 , ΔΙΔΑΚΤΟΡΙΚΗ ΔΙΑΤΡΙΒΗ : ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΣΤΟΝ ΕΞΩΑΣΤΙΚΟ ΧΩΡΟ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ 1975-1995).

3.8 Σχεδιασμός και ανάπτυξη στην Αττική

Η συνεχής αύξηση του πληθυσμού και η συγκέντρωση δραστηριοτήτων στο Πολεοδομικό Συγκρότημα της Πρωτεύουσας κατά τα μεταπολεμικά χρόνια εκφράστηκαν στο χώρο, όχι μόνον με τις μεταλλαγές που σημειώθηκαν στο εσωτερικό του αστικού ιστού, αλλά και με τη συνεχή εξάπλωση του πολεοδομικού συγκροτήματος προς την περιφέρεια, με αποτέλεσμα την κατάληψη μεγάλου μέρους του περιαστικού αλλά και του ευρύτερου χώρου της Περιφέρειας της Πρωτεύουσας από χρήσεις και δραστηριότητες άμεσα ή έμμεσα σχετιζόμενες με τις αστικές λειτουργίες.

Η συνεχής εξάπλωση του Πολεοδομικού Συγκροτήματος σταδιακά ενσωμάτωσε αυτούς τους νέους πυρήνες δραστηριοτήτων, συμπληρώνοντας τα μεταξύ τους κενά, με συνέπεια τα εξωτερικά όρια του σημερινού αστικού συγκροτήματος της Πρωτεύουσας να περικλείουν έκταση πολλαπλάσια της αντίστοιχης του 1950.

Η μακροχρόνια χρησιμοποίηση του εξωαστικού χώρου για την εγκατάσταση ποικίλων μη αγροτικών δραστηριοτήτων, χωρίς κατεύθυνση και σχεδιασμό, έχει οδηγήσει στη διαδεδομένη αντίληψη ότι κάθε ιδιοκτησία γης, οπουδήποτε και αν βρίσκεται, αποτελεί «οικόπεδο» και μπορεί να είναι «αξιοποιήσιμη» οικιστικά.

Επακόλουθο όλων αυτών, ιδιαίτερα στις περιοχές με υψηλή συγκέντρωση πληθυσμού ή έντονη τουριστική ανάπτυξη είναι ότι, τα όρια μεταξύ αστικού και εξωαστικού χώρου γίνονται δυσδιάκριτα και οι περιαστικές περιοχές δεν έχουν χαρακτήρα ούτε «πόλης» ούτε «εξοχής», αλλά χαρακτηρίζονται από μια άμορφη διάχυση και μείξη συχνά ασύμβατων χρήσεων, που οδηγεί όχι μόνο στην αλλοίωση του φυσικού περιβάλλοντος, αλλά και στη σπατάλη χώρου, υποδομών και επενδύσεων.

Η σοβαρότερη συνέπεια όμως αυτού του μοντέλου οικιστικής ανάπτυξης είναι η δέσμευση και ανάλωση ενός αναντικατάστατου και πεπερασμένου φυσικού πόρου, όπως είναι το έδαφος, εις βάρος των μελλοντικών γενεών που θα βρουν το ζωτικό τους χώρο κατειλημμένο και ανεπανόρθωτα αλλοιωμένο από τις δικές μας επιλογές.

Στην περίπτωση της Αττικής το μοντέλο αυτό της οικιστικής ανάπτυξης ήταν ιδιαίτερα καταστροφικό λόγω των ραγδαίων ρυθμών ανάπτυξης της μεταπολεμικής κυρίως περιόδου με βασική συνέπεια η Αθήνα και η ευρύτερη περιοχή της να αντιμετωπίζει σήμερα σοβαρά προβλήματα ποιότητας περιβάλλοντος, κοινωνικής συνοχής, ανεπάρκειας και κακού σχεδιασμού, μεταφορικών δικτύων και δικτύων τεχνικής υποδομής, καταστροφή πολύτιμων φυσικών πόρων και αδυναμίες διαχείρισης του εναπομένου φυσικού χώρου.

Την τελευταία 20ετία δε, τα φαινόμενα παρουσιάζονται ιδιαίτερα έντονα στον περιαστικό χώρο του Μητροπολιτικού συγκροτήματος, καθ' όσον η Αττική διέρχεται τη φάση αποαστικοποίησής της προς τον εξωαστικό χώρο με τάσεις αύξησης των δημογραφικών μεγεθών στο δίκτυο των οικισμών της ενδοχώρας, καθώς και διατηρούμενο κύμα δημιουργίας παραλιακών περιοχών παραθεριστικής κατοικίας.

Η εξάπλωση του συνεχούς αστικού ιστού τείνει να καταλάβει τον ευρύτερο εξωαστικό χώρο της Αττικής, πέρα από τα όρια του Λεκανοπεδίου, με μεγαλύτερη ένταση στην περιοχή των Μεσογείων, στο Θριάσιο Πεδίο και κατά μήκος των ακτών.

Η ανάπτυξη αυτή έλκεται και υποβοηθείται από την ύπαρξη ή την προοπτική μεγάλων εγκαταστάσεων υποδομής στην περιφέρεια (λιμάνια, νέο αεροδρόμιο, συγκοινωνιακοί άξονες), συγχρόνως όμως προκαλεί την ανάγκη δημιουργίας νέων υποδομών για την εξυπηρέτησή της.

(Πηγή: Θ. Ψυχογιός, Τοπ-Πολεοδόμος Μηχανικός, «ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ ΣΤΗΝ ΑΤΤΙΚΗ» /2005)

Η δόμηση στα βόρεια της Αττικής αρχίζει να απλώνεται έξω από τα στενά όρια δήμων και χωριών, σαν ποτήρι που γέμισε και υπερχειλίζει. Η Άνοιξη, ο Διόνυσος και η Δροσιά, οι άλλοτε αραιοκατοικημένες περιοχές όσων αναζητούσαν καλύτερη ποιότητα ζωής δίπλα στον πολεοδομικό ιστό της Αθήνας, μετατρέπονται πλέον σε προάστια. Παράλληλα, το Καπανδρίτι, ο Μαραθώνας, οι Αφίδνες και ο Ωρωπός, τα χωριά της βόρειας Αττικής, οικοδομούνται με πρωτόγνωρους ρυθμούς.

Μέσα στην τελευταία πενταετία 4.746 νέες οικοδομικές άδειες εκδόθηκαν στη βόρεια Αττική, που πλέον αλλάζει με τον γνωστό ελληνικό τρόπο: χωρίς σχέδιο, χωρίς προγραμματισμό, χωρίς όρια. Δύο είναι οι ζώνες που έλκουν έντονα τους κατασκευαστές. Αυτή κατά μήκος της Αττικής Οδού, που αναπτύσσεται ραγδαία την τελευταία δεκαετία, και το αδόμητο βορειότερο κομμάτι της Αττικής, που συνδυάζει αρκετά «ελκυστικά» χαρακτηριστικά: έχει καλές περιβαλλοντικές συνθήκες, τέμνεται από την εθνική οδό, έχει *εγγύτητα* στη βιομηχανική ζώνη Οινοφύτων- Σχηματαρίου και, πάνω απ' όλα, δεν διέπεται από κάποιο ειδικό καθεστώς προστασίας. Είναι χαρακτηριστικό ότι η θέσπιση περιορισμών για την προστασία της βόρειας Αττικής (δηλαδή μιας Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου, κατά τα πρότυπα της αντίστοιχης των Μεσογείων) έχει από χρόνια μελετηθεί, αλλά το κείμενο μπαينوβγαίνει στα συρτάρια του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας ανάλογα με τις διαθέσεις του εκάστοτε υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, χωρίς να έχει θεσμοθετηθεί. Αιτία, οι πολιτικές πιέσεις που ασκούν οι «άρχοντες» της περιοχής, εκλεγμένοι ή άτυποι.

Η αγορά, βέβαια, δεν περιμένει τους κανόνες, αλλά τους διαμορφώνει. Η δόμηση στα βόρεια της Αττικής, την τελευταία πενταετία, δίνει μια σαφή πρόγευση από την αλλαγή που βρίσκεται ήδη σε εξέλιξη. Πιο συγκεκριμένα, σύμφωνα με τα στοιχεία τη Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας Ελλάδας, τη μεγαλύτερη οικοδομική άνθηση στη βόρεια Αττική γνωρίζουν την τελευταία πενταετία (στοιχεία 2002-2006) η Νέα Μάκρη (760 νέοι οικοδομικές άδειες), το Καπανδρίτι (583 νέες άδειες), ο Άγιος Στέφανος (482 νέες άδειες), ο Μαραθώνας (457 νέες άδειες), οι Αφίδνες (373 νέες άδειες) και ο Ωρωπός (311 νέες οικοδομικές

άδειες). Αριθμοί κάθε άλλο παρά μικροί: για παράδειγμα, οι 583 νέες οικοδομές στο Καπανδρίτι (που στην απογραφή του 2001 είχε πληθυσμό 2.800 κατοίκους) συνεπάγονται ημιδιπλασιασμό του πληθυσμού του. Η οικιστική ανάπτυξη της βόρειας Αττικής, βέβαια, δεν είναι ζήτημα μόνο της τελευταίας πενταετίας, αλλά έχει ξεκινήσει αρκετά χρόνια νωρίτερα. «Απλά δεν είναι τόσο αισθητή γιατί γίνεται με πιο αργούς ρυθμούς από την ανατολική Αττική», εξηγεί στην «Κ» η καθηγήτρια της σχολής Αρχιτεκτόνων του ΕΜΠ κ. Κλειτώ Γεράρδη.

«Ωστόσο οι ρυθμοί αύξησης του πληθυσμού δεν υπολείπονται. Αρκεί να σκεφτεί κανείς ότι το 2001 ο πληθυσμός ολόκληρης της περιοχής ήταν 94.000 κάτοικοι, ενώ το 1971 ήταν μόλις 26.000!». Πώς αναπτύσσεται, λοιπόν, η βόρεια Αττική και ποια προβλήματα δημιουργεί η επέκτασή της; Έρευνα του Πολυτεχνείου («Στρατηγικό πλαίσιο χωρικής ανάπτυξης για την Αθήνα-Αττική», επιστημονική υπεύθυνος η κ. Γεράρδη) χωρίζει τη βόρεια Αττική, ανάλογα με τον ρυθμό ανάπτυξης, σε τρεις περιοχές: στην παραλιακή ζώνη (Νέα Μάκρη, Μαραθώνα, Βαρνάβας και Γραμματικό), στην κεντρική ζώνη (Άγιος Στέφανος, Άνοιξη, Διόνυσος, Δροσιά, Κρυονέρι, Ροδόπολη, Σταμάτα) και στο βόρειο τμήμα (Αφίδνες, Αυλώνα, Καπανδρίτι, Μαλακάσα, Μαρκόπουλο Ωρωπού, Νέα Παλάτια Πολυδένδρι, Συκάμινο, Ωρωπός και Κάλαμος). «Στην κεντρική περιοχή βλέπουμε μια ταχεία αστικοποίηση: περιοχές άλλοτε εξοχικές και απόμακρες, όπως η Δροσιά, η Άνοιξη και ο Διόνυσος είναι πλέον συνέχεια του αστικού ιστού της πρωτεύουσας», εξηγεί η κ. Γεράρδη. «Το κύριο πρόβλημα της ζώνης είναι ότι στην περιοχή Αγίου Στεφάνου έχει δημιουργηθεί από χρόνια ένα βιομηχανικό πάρκο (ΒΙΠΑ), το οποίο χωρίς να είναι ιδιαίτερα οχληρό, δεν συμβιβάζεται πλέον με την απαίτηση των νέων οικιστών για υψηλής ποιότητας φυσικό περιβάλλον. Η λύση θα ήταν η καλύτερη οργάνωση του ΒΙΠΑ».

Η παραλιακή ζώνη έχει από χρόνια αναπτυχθεί, ωστόσο το τελευταίο διάστημα παρουσιάζει ιδιαίτερη δυναμική. «Παρατηρούμε μια αύξηση της χρήσης των περιοχών αυτών για πρώτη κατοικία, αλλά και της ανάπτυξης υποδομών παραθερισμού και αναψυχής. Τα κύρια προβλήματα εδώ δημιουργούνται από την τάση άναρχης επέκτασης των οικισμών προς την πλευρά του βιότοπου του Μαραθώνα- Σχινιά», εξηγεί η κ. Γεράρδη.

Τέλος, στη βόρεια ζώνη του νομού η οικοδόμηση παρουσιάζει ιδιαίτερη δυναμική στην ευρύτερη περιοχή του Καπανδριτίου. Επίσης στον Κάλαμο και τον Ωρωπό, τα εξοχικά συχνά μετατρέπονται σε μόνιμη κατοικία, «ωστόσο η περιοχή παραμένει σε μεγάλο βαθμό γεωργική και η λιγότερο ενσωματωμένη στον αστικό ιστό της πόλης».

Η πληθυσμιακή αύξηση στα βόρεια του νομού τροφοδοτείται από έναν ακόμα παράγοντα. «Η περιοχή βρίσκεται πιο κοντά στο βιομηχανικό τρίγωνο Οινοφύτων - Σχηματαρίου - Χαλκίδας», εξηγεί ο πολεοδόμος κ. Πάνος Βουλέλης. «Πολλοί εργαζόμενοι στις περιοχές αυτές επιλέγουν συνειδητά να μετακομίσουν στους οικισμούς της βόρειας Αττικής, επιθυμώντας να μειώσουν το μεταφορικό κόστος. Επιλέγουν με άλλα λόγια περιοχές με καλή ποιότητα ζωής, οι οποίες δεν απέχουν πολύ από την Αθήνα και τα όσα αυτή παρέχει». Η αύξηση του πληθυσμού στα βόρεια συνεπάγεται και την ενδυνάμωση ορισμένων τοπικών κέντρων. «Για παράδειγμα το Καπανδρίτι εμφανίζει μια ιδιαίτερη ανάπτυξη, συγκεντρώνοντας πολλές κοινωνικές παροχές (λ.χ. υπηρεσίες, τράπεζες κ.λπ.) ενώ οι περιοχές Δροσιάς, Διονύσου, Άνοιξης κ.λπ. αναπτύσσονται με κέντρο την Κηφισιά, που πλέον έχει αστικοποιηθεί πλήρως»

3.8.1 Ανεξέλεγκτη και η εκτός σχεδίου - τάση της πρωτεύουσας

«Στα βόρεια της Αττικής και συγκεκριμένα σε περιοχές όπως η Δροσιά, ο Βαρνάβας, ο Άγιος Στέφανος, βλέπουμε τον στρεβλό τρόπο ανάπτυξης των πόλεων στην Ελλάδα», εξηγεί ο επίκουρος καθηγητής στη σχολή Αρχιτεκτόνων του ΕΜΠ, κ. Κωνσταντίνος Σερράος. «Ο κόσμος εγκαταλείπει το κέντρο αναζητώντας καλύτερη ποιότητα κατοικίας και περιβάλλοντος. Οι περιοχές ξεκινούν να αναπτύσσονται με το καθεστώς της εκτός σχεδίου δόμησης και σταδιακά αρχίζουν να αποκτούν μια πυκνότητα η οποία τις μετατρέπει σε οικιστικές. Για παράδειγμα, σε λίγα χρόνια θα δούμε την Αθήνα να «καταπίνει» το Καπανδρίτι. Κατόπιν έρχεται η πολιτεία και αποφασίζει να τις εντάξει στο σχέδιο πόλης, χωρίς όμως να έχει περιθώρια μεγάλων παρεμβάσεων. Αποτέλεσμα είναι οι περιοχές αυτές να είναι καταδικασμένες να έχουν ελλείψεις σε υποδομές». Οι επιστήμονες, πάντως, τάσσονται κατά της συνεχούς επέκτασης του πολεοδομικού συγκροτήματος της Αττικής. «Σε πολλές ευρωπαϊκές πρωτεύουσες, όπως στη Βιέννη, η ζήτηση για κατοικία καλύτερης ποιότητας διοχετεύεται μέσα στον αστικό ιστό, με την ανάπλαση μεγάλων περιοχών», λέει ο κ. Σερράος. «Αντίθετα η Αθήνα απλώνεται συνεχώς, δημιουργώντας προβλήματα στις μετακινήσεις, αυξάνοντας την ανάγκη για νέες υποδομές, υποβαθμίζοντας το περιβάλλον. Στην περίπτωση της βόρειας Αττικής θα έπρεπε να σκεφτούμε την οικιστική ανάπτυξη δύο φορές, καθώς καταναλώνει το πολύτιμο περιαστικό πράσινο της Αθήνας». «Πρέπει να υπάρξει μεγάλη προσοχή και να τεθούν περιορισμοί, μέσω της θεσμοθέτησης μιας ισχυρής Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου», λέει η κ. Γεράρδη. «Πρέπει επίσης να δοθεί έμφαση στη διατήρηση του φυσικού πλούτους».

(Πηγή : Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ)

3.9 Αίτημα για ρύθμιση του χώρου

Η αναγκαιότητα επίλυσης των σημαντικών χωρικών προβλημάτων που αντιμετώπιζε η χώρα διαμόρφωσε ένα γενικευμένο αίτημα για τη ρύθμιση του χώρου κατά τη περίοδο της μεταπολίτευσης. Η αναγνώριση ότι τα προβλήματα αυτά, που είχαν ήδη αρχίσει να εμφανίζονται κατά τη δεκαετία του '60, «...προέρχονται από την «ανορθολογική» χωρική κατανομή των χρήσεων γης, η οποία καθορίστηκε αποκλειστικά από τους νόμους αξιοποίησης του κεφαλαίου και της ιδιοκτησίας της γης, χωρίς αυτή να εντάσσεται σε κάποιο πολιτικό πλαίσιο ρυθμίσεων» (Γετίμης, 1989:55), ανέδειξε τον περιορισμένο ρόλο που είχε διαδραματίσει μέχρι τότε η πολιτεία στη διαδικασία οικιστικής αλλά και οικονομικής ανάπτυξης. Ταυτόχρονα ανέδειξε τα "τρωτά" χαρακτηριστικά του συστήματος σχεδιασμού και προγραμματισμού του χώρου αυτό προβλεπόταν από το μέχρι τότε ισχύον νομοθετικό πλαίσιο τα οποία επικεντρώνονταν στο ότι ο σχεδιασμός είχε χαρακτήρα κανονιστικό, λειτουργικό και τομεακό και οργανώνονταν κεντρικά προβλέποντας περιορισμένη κοινωνική συμμετοχή στη διαδικασία λήψης αποφάσεων. Επομένως, βασικό αίτημα στις διακηρύξεις όλων των μεταπολιτευτικών κυβερνήσεων αποτέλεσε "η ενεργή παρέμβαση του Προγραμματισμού στην αγορά αλλά και στους πολιτικούς θεσμούς, με στόχο τον εκσυγχρονισμό τους, την άρση των αντιφάσεων και την καλύτερη λειτουργία τους" (Γετίμης, 1987:22). Σε αυτό το πλαίσιο, η περίοδος της μεταπολίτευσης – αναδεικνύοντας την επιτακτική ανάγκη εκδημοκρατισμού και εκσυγχρονισμού των πολιτικών θεσμών της χώρας – διαμόρφωσε τις βασικές πολιτικές αλλά και θεσμικές προϋποθέσεις για

τη δυνατότητα διαμόρφωσης και εφαρμογής μιας συνεκτικής πολιτικής για τη ρύθμιση του χώρου.

Η ψήφιση του νέου Συντάγματος το 1975, οι προσπάθειες εκσυγχρονισμού της διοίκησης και αναβάθμισης του ρόλου της Τοπικής Αυτοδιοίκησης καθώς και η θεσμοθέτηση συμμετοχικών διαδικασιών στη διαδικασία λήψης αποφάσεων αποτελούν μερικές από αυτές τις βασικές προϋποθέσεις που θεμελιώνονται αυτή την περίοδο για την άσκηση χωρικής πολιτικής.

(Πηγή: ΜΑΡΙΑ ΖΗΦΟΥ ΜΑΡΤΙΟΣ 2008 , ΔΙΔΑΚΤΟΡΙΚΗ ΔΙΑΤΡΙΒΗ : ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΣΤΟΝ ΕΞΩΑΣΤΙΚΟ ΧΩΡΟ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ 1975-1995).

3.9.1 Ισχύουν κριτήρια χωροθέτησης και σήμερα;

Μια πρώτη κατηγορία αποτελούν χώροι στους οποίους εφαρμόζεται μια καθολικά σχεδιασμένη ανάπτυξη με ευθύνη του δημόσιου τομέα (ό,τι συνέβαινε στις πιο οργανωτικά προωθημένες περιφέρειες χωρών του υπαρκτού Σοσιαλισμού μέχρι τα τέλη της δεκαετίας του '80). Εδώ τα αποφασιστικά κριτήρια που είναι αποτέλεσμα ιδεολογίας και πολιτικής εξειδικεύονται απ' αυτόν το σχεδιασμό. Έτσι στο χωροταξικό σχέδιο μιας περιφέρειας θα καθορισθεί το ειδικό βάρος του κάθε κριτηρίου – για τη δημιουργία π.χ. μιας νέας πόλης ή κάποιων επεκτάσεων – ανάλογα με τους πρωταρχικούς στόχους που θα τεθούν και που θα μετεξελιχθούν και αυτοί σε παράγοντες (άρα κριτήρια) για επιλογή ή αντίθετα αποκλεισμό περιοχών. Αυτοί μπορεί να είναι:

- 1) Οικονομικοί – αναπτυξιακοί παράγοντες, όπως π.χ. χαμηλό κόστος γης, ύπαρξη πρώτων υλών ή θέσεων απασχόλησης όχι μακριά από τον οικισμό, μη ανοικοδόμηση εύφορης γης.
- 2) Κοινωνικοί παράγοντες, όπως κάλυψη άμεσων στεγαστικών αναγκών και απαιτήσεων σε κοινωνική υποδομή,
- 3) Τεχνικοί/ επιστημονικοί παράγοντες, όπως π.χ. μη ανοικοδόμηση σε ακατάλληλα λόγω σεισμών ή κατολισθήσεων εδάφη.
- 4) Εθνικοί/ πολιτικοστρατηγικοί παράγοντες, όπως λ.χ. η ανάγκη για επικοισμό ή ενίσχυση παραμεθωρίων περιοχών παρά τα τυχόν αρνητικό λοιπά κριτήρια.
- 5) Πολιτισμικοί παράγοντες, άρα σχετιζόμενοι με την ιστορία, τον πολιτισμό και το διατηρητέο τεχνητό περιβάλλον της περιοχής.
- 6) Οικολογικοί / περιβαλλοντικοί παράγοντες, όπως διατήρηση γλωρίδας, πανίδας φυσικών περιοχών, άρα αποκλεισμός τους από τη δόμηση.

Σε μια δεύτερη κατηγορία εντάσσονται χώροι όπου ισχύει καθεστώς ελεύθερης οικονομίας αλλά με συγκροτημένες οργανωτικές δομές και σχετική αποτελεσματικότητα του σχεδιασμού στη βάση συμμετοχικών διαδικασιών. Και εδώ συχνά ισχύουν κάποιοι από τους παραπάνω παράγοντες. Θα προστίθενται όμως οπωσδήποτε :

α) Παράγοντες που σχετίζονται με συστήματα κινήτρων για την υλοποίηση μιας σχετικής πολιτικής και

β) αρκετοί από τους παράγοντες – αν και ενδεχόμενα ελεγχόμενοι – που χαρακτηρίζουν την Τρίτη περίπτωση και που προέρχονται από την ιδιωτική επιχειρηματική δραστηριότητα.

Η Τρίτη κατηγορία συντίθεται είτε από χώρους με μη σχεδιασμένη ανάπτυξη εκ μέρους του ευρύτερου δημόσιου τομέα

(συμπεριλαμβανομένων και Ο.Τ.Α), είτε με την μη εξασφάλιση εκ μέρους του των καταλλήλων μηχανισμών εφαρμογής και ελέγχου, έστω και εάν «στα χαρτιά» υφίσταται και πολιτική και σχεδιασμός.

Φοβούμεθα ότι η ελληνική περίπτωση προσεγγίζει αρκετά – ή τουλάχιστον στο μεγαλύτερο μέρος της σύγχρονης ιστορίας του χώρου – σ' αυτή την ομάδα.

Εδώ τα βασικά κριτήρια ιεραρχούνται κυρίως από τον ιδιωτικό επιχειρηματικό τομέα αλλά και πλήθος «μικρομεσαίων» κοινωνικών ομάδων που ενεργούν κερδοσκοπικά. Έτσι σε πρώτη προτεραιότητα τίθενται τα σχετικά με την αξία γης θέματα τόσο σε απόλυτες τιμές όσο και ως προς το ύψος της αναμενόμενης υπεραξίας. Παράλληλα η ύπαρξη μιας έντονης ζήτησης για στέγη, έστω και πρωτόγονη (π.χ. με αυθαίρετα), κατευθύνει και γεωγραφικά τα σχετικά εγχειρήματα για δημιουργία νέων οικισμών ή επεκτάσεων.

Οι μειωμένες ή ανύπαρκτες αντιστάσεις σε αυθαίρετες ή και νομιμοφανείς οικοπεδοποιήσεις αποτελούν επίσης ένα σημαντικό κριτήριο. Η έλλειψη λ.χ. κτηματολογίου ή σαφών τίτλων κυριότητας εκ μέρους του δημοσίου καθιστά πολύ ευάλωτες τις δημόσιες εκτάσεις. Ακόμα η ανυπαρξία οικολογικών κινημάτων ή περιβαλλοντικής συνείδησης του γειτονικού πληθυσμού διευκολύνει της επιχειρηματικούς κερδοσκοπικούς στόχους (καταπατήσεις, αυθαίρετες κατατιμήσεις, χωροθέτηση μη επιτρεπομένων χρήσεων κλπ).

(πηγή: Α. Αραβαντινός, πολεοδομικός σχεδιασμός, 1997)

4. Η ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΟΙ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΣΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Η πόλη «κατατρώγει» την ύπαιθρο. Η ύπαιθρος, ο φυσικός χώρος στην επιφάνεια του πλανήτη συρρικνώνεται, ρυπαίνεται, κατακτάται από τις επεκτατικές αστικές δραστηριότητες.

Όμως η πόλη σχεδιάζεται. Το ίδιο και τα επί μέρους στοιχεία της, οι κατοικίες, τα συγκροτήματα για τις οικονομικές και κοινωνικές δραστηριότητες, οι δρόμοι, τα τεχνικά έργα.

Έτσι τα πολεοδομικά προβλήματα δεν είναι μόνο τεχνικά. Είναι έντονα κοινωνικά, οικονομικά, περιβαλλοντικά. Για τούτο ο ειδικός στην πολεοδομία επιστήμονας και τεχνικός οφείλει πρώτιστα να είναι ένα ευαίσθητος κοινωνικός κριτικός. Η αντικειμενική τοποθέτησή του στις εξελίξεις αλλά και μια κοινωνικά προσανατολισμένη προσωπική, άρα και υποκειμενική, αντίληψη, θέση και ιδεολογία είναι απαραίτητο να σηματοδοτούν αποφασιστικά το έργο του.

Όλα τα παραπάνω είναι μια αναγκαία προϋπόθεση, όχι όμως και ικανή. Η επιστήμη και η τεχνολογία προχωρούν αλματωδώς. Η επιδερμική ενημέρωση δεν φθάνει. Χρειάζεται κοπιαστική ερευνητική εργασία και συστηματική εμβάθυνση, δηλαδή αύξηση της εξειδικευμένης γνώσης. Μόνο τότε είναι δυνατή μια ουσιαστική συμβολή πάνω στους τομείς που «παράγουν» και αναβαθμίζουν το δομημένο περιβάλλον, το κυρίαρχο δηλαδή πλαίσιο που επηρεάζει καίρια το κοινωνικοοικονομικό «γίγνεσθαι», αλλά και την πολιτισμική εξέλιξη του ανθρώπινου γένους και την ποιότητα ζωής.

Πηγή: Αθανάσιος Αραβαντινός : Πολεοδομικός σχεδιασμός -για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου, 1997-1998

4.1 Περιβαλλοντική διάσταση της αστικής ανάπτυξης

Στην διάρκεια των τελευταίων δεκαετιών οι επιστημονικές έρευνες πρόσφεραν άφθονα δεδομένα που δείχνουν την αυξανόμενη υποβάθμιση του περιβάλλοντος. Οι διαπιστώσεις αυτές συνετέλεσαν στην βαθμιαία συνειδητοποίηση ότι η οικονομική ανάπτυξη έχει κάποια όρια που προσδιορίζονται από το πεπερασμένο περιβάλλον του πλανήτη. Η ευρέως διαδεδομένη άποψη ότι τα πάντα είναι δυνατά, αν διαθέτουμε «αρκετή ενέργεια και τεχνολογία», άρχισε ν' αμφισβητείται όταν διαπιστώθηκαν η περιορισμένη αντοχή των φυσικών κύκλων, αλλά και οι αστάθμητοι κίνδυνοι από τις παρενέργειες της τεχνολογίας. Η ύπαρξη ορίων στην μεγέθυνση της ανθρώπινης δραστηριότητας υποστηρίχτηκε με αντικειμενικά επιχειρήματα σχετικά με τον παγκόσμιο πληθυσμό, τους φυσικούς πόρους, τους δείκτες ρύπανσης κλπ. από την περίφημη μελέτη της Λέσχης της Ρώμης το 1971. Η διάσκεψη των Ηνωμένων Εθνών για το περιβάλλον στην Στοκχόλμη (1972) υπήρξε η αφετηρία μιας σειράς δραστηριοτήτων με στόχο την προστασία του παγκόσμιου περιβάλλοντος. Ωστόσο οι περιβαλλοντικές πολιτικές των διαφόρων χωρών είναι πολύ άνισες και διαφορετικές και έχουν στενή σχέση με το επίπεδο οικονομικής και περιβαλλοντικής συνειδητοποίησης. Η Παγκόσμια Επιτροπή για το Περιβάλλον και την Ανάπτυξη με την γνωστή μελέτη «Το Κοινό μας Μέλλον» (1987) προέβαλε την έννοια της αειφορίας ως μια σύγχρονη απάντηση στο πρόβλημα των υλικών ορίων της οικονομικής μεγέθυνσης. Η αειφόρος (ή βιώσιμη) ανάπτυξη είναι μια έννοια σχετικά ασαφής, η οποία όμως αποτελεί ένα δυναμικό σύνθημα και ένα χρήσιμο εργαλείο για την κριτική των διαφόρων αναπτυξιακών επιλογών. Στόχος της είναι η ορθολογική διαχείριση των

φυσικών πόρων, με τρόπο ώστε να καλύπτονται οι ανάγκες του παρόντος, ιδιαίτερα αυτές των φτωχότερων στρωμάτων και του Τρίτου Κόσμου, ενώ ταυτόχρονα μα μην υπονομεύεται η κάλυψη των αναγκών του μέλλοντος.

Η αειφόρος ανάπτυξη δεν μπορεί να βασιστεί παρά σε μια πολιτική μακροπρόθεσμου σχεδιασμού. Θεμελιώνεται σε αναμφισβήτητες θέσεις όπως:

- Οι περιβαλλοντικές πιέσεις αλληλοεξαρτώνται. Το περιβάλλον είναι ένα πολύπλοκο δυναμικό σύστημα.
- Τα οικολογικά και τα οικονομικά προβλήματα αλληλοεπηρεάζονται, συνδέονται με πολλούς κοινωνικούς και πολιτικούς παράγοντες, όπως π.χ. η ανεργία, η φτώχεια, ο κοινωνικός αποκλεισμός, η μειονεκτική θέση των γυναικών σε πολλές κοινωνίες κ.α.
- Οι περιβαλλοντικές βλάβες δεν σταματούν στα εθνικά σύνορα.

Η προσπάθεια συμβιβασμού των αντιθέσεων μεταξύ οικονομικής ανάπτυξης και περιβάλλοντος εμπνέεται από την ιδέα της αειφορίας, η οποία έχει την πηγή της στην ορθολογική εκμετάλλευση.

(πηγή: Α. Αραβαντινός , πολεοδομικός σχεδιασμός, 1997)

4.2 Η περιβαλλοντική πολιτική - Η παρέμβαση της Ευρωπαϊκής Ένωσης

Η πολιτική προστασία του περιβάλλοντος σε διεθνές επίπεδο ξεκίνησε από γενικές αρχές και στόχους, προκειμένου, όμως, να καταστεί αποτελεσματική καθόρισε, σταδιακά, τομείς προτεραιότητας και περιέλαβε ένα ευρύ φάσμα μέσων και διαδικασιών εφαρμογής.

Θα προσπαθήσουμε εδώ να παρουσιάσουμε τόσο τους βασικούς στόχους και τις προτεραιότητες όσο και τα μέσα της περιβαλλοντικής πολιτικής - με έμφαση σε αυτά που έχουν σημαντική χωρική διάσταση.

Περιβαλλοντική πολιτική σε γενικό επίπεδο ασκούν αρκετοί διεθνείς οργανισμοί, όπως ο ΟΗΕ, η UNESCO, το Συμβούλιο της Ευρώπης κλπ. Ακόμη, περιβαλλοντική πολιτική ασκούν τα διάφορα κράτη, στις ιδιαίτερες κάθε φορά συνθήκες τους. Εδώ θα αναφερθούμε κατά βάση στην περιβαλλοντική πολιτική της Ευρωπαϊκής Ένωσης, επειδή αποκτά όλο και μεγαλύτερη σημασία για τη χώρα μας.

4.2.1 Οι στόχοι και οι τομείς παρέμβασης

Η πολιτική της Ευρωπαϊκής Ένωσης μέχρι το 1990, ενταγμένη στο τότε αντίστοιχο διεθνές πλαίσιο ιδεών, περιοριζόταν στη διαμόρφωση μιας σειράς κατευθύνσεων της περιβαλλοντικής πολιτικής των κρατών - μελών που είχαν λίγο - πολύ «κατασταλτικό» χαρακτήρα: Π.χ. καθορισμός ανώτατων επιτρεπόμενων ορίων εκπομπών ρυπαινοσών ουσιών κλπ.

Στη διακήρυξη του για το περιβάλλον στο Δουβλίνο τον Ιούνιο του 1990, το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο υιοθέτησε μια νέα προσέγγιση.

Κατ' αρχήν, τόνισε ότι η Ένωση και τα κράτη - μέλη πρέπει να συνεχίσουν τις προσπάθειες τους για την προώθηση των ενεργειών σε διεθνές επίπεδο για την προστασία του περιβάλλοντος και για την ικανοποίηση των ειδικών αναγκών και απαιτήσεων των εταίρων της στον αναπτυσσόμενο κόσμο και την Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη. Υιοθετήθηκε η αναγκαιότητα συγκρότησης ενός νέου πολιτικού προγράμματος για την προστασία του περιβάλλοντος, «με την έκδοση και εφαρμογή του οποίου, η Ένωση θα είναι σε θέση να λάβει την ηγετική θέση σε αυτό το τομέα.

Η προσέγγιση που υιοθετήθηκε κατά τη διατύπωση αυτού του νέου πολιτικού προγράμματος διαφέρει ριζικά από την προσέγγιση που εφαρμόστηκε στην περίπτωση των προηγούμενων προγραμμάτων δράσης στον τομέα του περιβάλλοντος:

- Το πρόγραμμα εστιάζεται στην «πρόληψη» από τις ουσίες και τις δραστηριότητες, οι οποίες εξαντλούν τους φυσικούς πόρους ή βλάπτουν καθ' οιονδήποτε τρόπο το περιβάλλον, αντί να αναμένεται να ανακύψουν πρώτα τα προβλήματα.
- Προσπαθεί να αποτελέσει έναυσμα για αλλαγές στις σημερινές τάσεις και πρακτικές οι οποίες είναι καταστροφικές για το περιβάλλον, ώστε να εξασφαλίσει την κοινωνικό - οικονομική ευημερία και ανάπτυξη για την σημερινή και τις μελλοντικές γενιές.
- Αποβλέπει στην επίτευξη των αλλαγών αυτών στην κοινωνική συμπεριφορά μέσω της πληρέστερης δυνατής συμμετοχής σύμφωνα με το πνεύμα της κοινής ευθύνης, όλων των τομέων της κοινωνίας. Σ' αυτούς περιλαμβάνονται τόσο η δημόσια διοίκηση όσο και, οι δημόσιες και ιδιωτικές επιχειρήσεις και το ευρύ κοινό (τόσο σαν πολίτες όσο και ειδικότερα σαν καταναλωτές), από την παιδική ηλικία και μετά.
- Τονίζει ότι ο επιμερισμός των ευθυνών θα επιτευχθεί με τη σημαντική διεύρυνση του φάσματος των μέσων τα οποία πρέπει να χρησιμοποιούνται ταυτόχρονα για την επίλυση συγκεκριμένων θεμάτων ή προβλημάτων.

Σε καθένα από τα θέματα που αναφέρονται, οι μακροπρόθεσμοι στόχοι δίνονται ως ένδειξη της κατεύθυνσης ή της πίεσης που πρέπει να ασκηθεί στην πορεία για την αειφόρο ανάπτυξη. Ως μεσοπρόθεσμη επιδίωξη αναφέρονται ορισμένοι ενδιάμεσοι στόχοι επιδόσεων, οι οποίοι πρέπει να έχουν επιτευχθεί ως το έτος 2000, καθώς και μια αντιπροσωπευτική επιλογή ενεργειών για την επίτευξη αυτών των στόχων.

Το πρόγραμμα λαμβάνει υπόψη την ποικιλότητα των καταστάσεων στις διάφορες περιοχές της Ένωσης και, ιδίως, την ανάγκη να αναπτυχθούν οικονομικά και κοινωνικά οι λιγότερο πλούσιες περιοχές της. Σκοπός του είναι να διαφυλαχθούν και να αυξηθούν τα πλεονεκτήματα που διαθέτουν οι περιοχές αυτές και να προστατευθούν τα πλέον πολύτιμα φυσικά τους προσόντα ως αφετηρία πόρων για οικονομική ανάπτυξη, κοινωνική αναβάθμιση και ευημερία.

Στις πιο αναπτυγμένες περιοχές της Ένωσης, ο στόχος είναι να αποκατασταθεί ή να διατηρηθεί η ποιότητα του περιβάλλοντος τους και τα δεδομένα φυσικών πόρων για τη συνεχιζόμενη οικονομική τους δραστηριότητα και την ποιότητα ζωής.

Τονίσθηκε ότι η επιτυχία της προσέγγισης αυτής θα εξαρτηθεί σε μεγάλο βαθμό από τη ροή και την ποιότητα των πληροφοριών, τόσο όσον αφορά το περιβάλλον όσο και τους διάφορους παράγοντες, στους οποίους περιλαμβάνεται το ευρύ κοινό.

Η Επιτροπή ανέλαβε να προωθήσει μια εκστρατεία ενημέρωσης και ευαισθητοποίησης σε θέματα περιβάλλοντος.

Η συμβολή της παιδείας στην ευαισθητοποίηση σε θέματα περιβάλλοντος θεωρείται ανεκτίμητη και, άρα, τα θέματα αυτά θα πρέπει να αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της διδακτέας ύλης, ήδη από την πρωτοβάθμια εκπαίδευση.

Το πρόγραμμα δράσης εντοπίζει έναν αριθμό περιβαλλοντικών προκλήσεων και προτεραιοτήτων: μεταβολή του κλίματος, όξυνση του περιβάλλοντος και ρύπανση του αέρα, εξάντληση των υδατικών πόρων και ρύπανση των υδάτων, υποβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος, υποβάθμιση των παράκτιων ζωνών και παραγωγή αποβλήτων.

Τα θέματα αυτά αντιμετωπίζονται όχι τόσο σαν προβλήματα, αλλά σαν συμπτώματα κακής και καταχρηστικής διαχείρισης. Αναγνωρίζεται ότι τα πραγματικά «προβλήματα» τα οποία προκαλούν απώλειες και ζημιές στο περιβάλλον, είναι τα σημερινά καταναλωτικά πρότυπα και τα πρότυπα συμπεριφοράς. Με το διαχωρισμό αυτό κατά νου και προκειμένου να επιτευχθούν αισθητές βελτιώσεις ή αλλαγές, δόθηκε προτεραιότητα σε κοινοτικό επίπεδο στα ακόλουθα πεδία δράσης:

- *διαχείριση των φυσικών πόρων σύμφωνα με την αρχή της βιωσιμότητας (αιεφορίας):* έδαφος, νερό, φυσικές (αδόμητες) περιοχές και παράκτιες ζώνες.
- *Ολοκληρωμένος έλεγχος της ρύπανσης και πρόληψη της δημιουργίας αποβλήτων.*
- *Μείωση της κατανάλωσης μη ανανεώσιμων μορφών ενέργειας.*
- *Βελτιωμένη διαχείριση των συγκοινωνιών και των μεταφορών που θα περιλαμβάνει αποτελεσματικότερη και περιβαλλοντικά ορθολογική χωροθέτηση και τρόπο μεταφοράς.*
- *Δέσμες μέτρων με τα οποία θα επιτευχθεί βελτίωση της ποιότητας του περιβάλλοντος στις αστικές περιοχές.*
- *Βελτίωση της δημόσιας υγείας και της ασφάλειας με ιδιαίτερη έμφαση στην εκτίμηση των βιομηχανικών κινδύνων, την πυρηνική ασφάλεια και την ακτινοπροστασία.*

Επισημαίνουμε ότι δίνεται πλέον μεγαλύτερη σημασία στην ανάγκη εντονότερης παρέμβασης της Ένωσης για την αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος.

Για την εφαρμογή των παραπάνω στόχων, επιλέχθηκαν πέντε τομείς εντονότερης Κοινοτικής παρέμβασης στο πλαίσιο του προγράμματος: η βιομηχανία, η ενέργεια, οι μεταφορές, η γεωργία και ο τουρισμός. Κι' αυτό

γιατί εκτιμήθηκε ότι η Κοινοτική προσέγγιση είναι το επίπεδο στο οποίο τα προβλήματα, τα οποία προκαλούν ή αντιμετωπίζουν οι τομείς αυτοί, είναι δυνατόν να επιλυθούν αποτελεσματικότερα.

Επιλέχθηκαν επίσης λόγω των ιδιαίτερα σημαντικών επιπτώσεων τις οποίες έχουν ή θα ήταν δυνατόν να έχουν στο σύνολο του περιβάλλοντος. Ένα σημαντικό χαρακτηριστικό αυτής της προσέγγισης των τομέων παρέμβασης είναι ότι δεν αποβλέπει μόνο στην προστασία του περιβάλλοντος αλλά και στο όφελος και την αειφορία των ίδιων των τομέων αυτών.

(Πηγή: Μηνάς Αγγελίδης , «χωρικός σχεδιασμός και βιώσιμη ανάπτυξη»)

4.3 Πολιτική οικιστικής ανάπτυξης

Η πολιτική σχεδιασμού/δόμησης της υπαίθρου αποτελεί ένα από τους ασθενέστερους κρίκους των χωρικών πολιτικών στην Ελλάδα. Έχει βασιστεί, σε βαθμό πρωτοφανή για όλες τις υπόλοιπες χώρες της ΕΕ αλλά και για άλλες χώρες συγκρίσιμες κατά τα άλλα με την Ελλάδα, στην έλλειψη σχεδιαστικών πλαισίων για τις χρήσεις γης, και στη δυνατότητα σημειακής δόμησης κτηρίων (εκτός σχεδίου δόμηση) με ελάχιστο έλεγχο του είδους των δραστηριοτήτων, με μικρές αρτιότητες και δυνητικά υψηλές πυκνότητες. Παράλληλα, η μακροχρόνια αποτυχία ελέγχου της αυθαίρετης δόμησης επιτείνει τη διασπορά κτισμάτων οπουδήποτε κάτι τέτοιο υποκινείται από τις δυνάμεις της αγοράς. Η πολιτική αυτή έχει συνολικά εξαιρετικά αρνητικές επιπτώσεις συγκρούσεις μεταξύ χρήσεων γης συγκρούσεις χρήσεων και δικτύων υποδομών, αλλοίωση / καταστροφή τοπίων, αλλοίωση / καταστροφή οικοτόπων, ρύπανση του περιβάλλοντος.

Η πολιτική οικιστικής ανάπτυξης αποτελεί επίσης εξαιρετικά προβληματική συνιστώσα των ελληνικών χωρικών πολιτικών. Χαρακτηρίζεται από την αντίφαση μεταξύ του προβλεπόμενου από τη νομοθεσία δημόσιου χαρακτήρα της διαδικασίας πολεοδόμησης, και της αναγωγής στην πράξη της τελευταίας σε απλό μηχανισμό επικύρωσης των ιδιωτικών επιλογών. Οι τελευταίες έχουν ως οχήματα αφενός τη νόμιμη εκτός σχεδίου δόμηση, και αφετέρου το κύκλωμα [ενίοτε, καταπατήσεις δημόσιας γης →]παράνομη κατάτμηση → αυθαίρετη δόμηση. Οι δυο αυτές διαδικασίες διαμορφώνουν de facto οικιστικά μορφώματα που, στη συνέχεια, «νομιμοποιούνται» μέσω της ένταξης στο σχέδιο.

Η θεωρητική προτεραιότητα του δημοσίου στην πολεοδόμηση έχει έτσι εκφυλιστεί, ιδίως επειδή δεν έχουν αναληφθεί καν πρωτοβουλίες για δημόσια πολεοδόμηση και αδόμητων περιοχών, που θα οδηγούσε σε καλύτερες οικιστικές συνθήκες και σε παραδειγματική λειτουργία τους. Σημειώνεται, τέλος, ότι οι διάφορες θεσμικές δυνατότητες νόμιμης δημιουργίας οργανωμένου πολεοδομικού χώρου με ιδιωτική πρωτοβουλία δεν είχαν πλαισιωθεί από το αναγκαίο χωροταξικό πλαίσιο ενώ παράλληλα η εφαρμογή τους παραμένει πολύ περιορισμένη. Εν μέρει το τελευταίο συνδέεται με εμπόδια εγγενή στην ελληνική αγορά γης, αλλά επίσης απορρέει και από ιδεολογικοποιημένες αντιδράσεις που υπάρχουν και μέσα στη διοίκηση.

Η πολεοδομική πολιτική έχει χαρακτηριστεί διαχρονικά από το χαμηλό επίπεδο επενδύσεων για τις αναγκαίες υποδομές και τον αστικό εξοπλισμό, από τη συνεχή διευκόλυνση της δόμησης (αύξηση ΣΔ κλπ) σε αντιστοιχία με τη φέρουσα ικανότητα πολλών περιοχών, από την απουσία αποτελεσματικής ρύθμισης των χρήσεων γης, και από τις

δυσκολίες συντονισμού των διαφόρων φορέων που παράγουν πολεοδομικό χώρο.

(Πηγή : ΚΩΣΤΑΣ ΚΑΣΣΙΟΣ - ΔΗΜΗΤΡΗΣ ΠΑΠΑΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ , ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΣΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΑΠΟ ΕΡΓΑ ΚΑΙ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ)

4.3.1 Η συμβολή της τηλεπισκόπησης στη διερεύνηση των επιπτώσεων στο περιβάλλον από προγράμματα, πολιτικές και σχέδια.

Οι συσσωρευμένες επιπτώσεις στο Περιβάλλον από τις ανθρώπινες δραστηριότητες στον πλανήτη γη, έχουν οδηγήσει την παγκόσμια κοινότητα σε κατάσταση συναγερμού που αγγίζει σχεδόν σε ορισμένες περιπτώσεις τα όρια του πανικού.

Η Παγκόσμια Διάσκεψη του Ρίο για το Περιβάλλον το 1992 επιβεβαίωσε με τα πορίσματα της μέσα από τη γνωστή πλέον Agenda 21 την ανωτέρω κατάσταση, ενώ δεν παρέλειψε να τονίσει ότι η πρόληψη των περιβαλλοντικών επιπτώσεων από τις ανθρώπινες αποφάσεις συνιστά το σημαντικότερο διαχειριστικό εργαλείο έναντι του δαπανηρού και συχνά μη κατορθωτού τρόπου αυτής της θεραπείας.

Στα πλαίσια μιας προληπτικής περιβαλλοντικής πολιτικής η Διεθνής Κοινότητα και Οργανισμοί, άλλοι λιγότερο και άλλοι περισσότερο καθιέρωσαν μέσα από Νομοθετημένες διαδικασίες τον θεσμό των Μελετών Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ) των έργων. Δηλαδή απαιτούν η διερεύνηση, εκτίμηση και αποκατάσταση ενδεχόμενων επιπτώσεων στο περιβάλλον να ερευνώνται πριν από την έναρξη του

έργου, που αν διαπιστωθεί ότι δημιουργεί μη αναστρέψιμες περιβαλλοντικές επιπτώσεις τότε να μην εκτελείται, ή να λαμβάνονται περιβαλλοντικά προληπτικά μέτρα όπου αυτά απαιτούνται.

Η τηλεπισκόπηση έχει συμβάλλει πολλαπλά στην βελτίωση της ποιότητας των ΜΠΕ στην πορεία της εφαρμογής του θεσμού, αλλά κυρίως αποτελεί έναν από τους μοναδικούς επιστημονικούς χώρους που συμβάλουν αποφασιστικά στην παρακολούθηση του περιβάλλοντος πριν και μετά το έργο με σωστικές, όταν αυτό απαιτηθεί, παρεμβάσεις. Συνιστούν δε οι τηλεπισκοπικές πληροφορίες σοβαρά δικανικά στοιχεία στην πληθώρα των δικαστικών διενέξεων που υπάρχει μεταξύ φορέων έγκρισης των ΜΠΕ και κατασκευαστών των έργων.

Δυστυχώς όμως στην πορεία εφαρμογής του θεσμού των ΜΠΕ αποδείχτηκε ότι μόνες οι ΜΠΕ για τα έργα δεν επαρκούν για να προσφέρουν την επιθυμητή προληπτική περιβαλλοντική ασπίδα. Ο λόγος είναι ότι οι ΜΠΕ προσφέρουν μόνο τον χώρο της ευθύνης του έργου χωρικά, χωρίς να παρέχεται η ευχέρεια γνώσης της αθροιστικής επίπτωσης από άλλα έργα για μια περιοχή.

Το κενό αυτό έρχεται να καλύψει η συνεχώς αυξανόμενη πίεση για την ανάπτυξη ενός νέου θεσμού που προλαμβάνει τις αθροιστικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις, όταν από την αρχή που διαμορφώνεται η απόφαση για ένα Πρόγραμμα, Πολιτική ή Σχέδιο έχει συνταχθεί ΜΠΕ που τα πορίσματα της συνεκτιμώνται στη λήψη της απόφασης.

(Πηγή : ΚΩΣΤΑΣ ΚΑΣΣΙΟΣ - ΔΗΜΗΤΡΗΣ ΠΑΠΑΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ , ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΣΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΑΠΟ ΕΡΓΑ ΚΑΙ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ)

Με την Οδηγία 2001/42/EK του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου (ΕΕ L 197) καθιερώθηκε η υποχρέωση προηγούμενης εκτιμήσεως των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων, τα οποία τεκμαίρεται ότι έχουν σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον (άρθρο 3 παρ 2 και σκέψη 10 του προοιμίου), ενώ για τα σχέδια και προγράμματα τοπικής σημασίας και τις ήσσονες τροποποιήσεις των προαναφερόμενων σχεδίων επιτρέπεται στα κράτη μέλη να αποφασίζουν αν συνεπάγονται σοβαρές επιπτώσεις στο περιβάλλον και αν, επομένως, πρέπει να υποβληθούν σε περιβαλλοντική εκτίμηση (άρθρο 3 παρ 3). Η Οδηγία μεταφέρθηκε στην ελληνική έννομη τάξη με την 107017/28.8.2006 κοινή υπουργική απόφαση (Β'1225), η οποία προβλέπει, μεταξύ άλλων, τη διενέργεια «στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης» για τις περιπτώσεις σχεδίων και προγραμμάτων που ενδέχεται να έχουν σοβαρές επιπτώσεις στο περιβάλλον και αφορούν μεταξύ άλλων στον πολεοδομικό ή χωροταξικό σχεδιασμό (άρθρο 3 παρ 1 περίπτ α'), ενώ για άλλες περιπτώσεις σχεδίων και προγραμμάτων, μεταξύ των οποίων τα τοπικά ρυμοτομικά σχέδια (άρθρο 3 παρ 2 και Παράρτημα ΙΙ δεύτερη περίπτωση), προβλέπεται η διενέργεια περιβαλλοντικού προελέγχου κατά το άρθρο 5, προκειμένου να κριθεί αν αυτά, στη συγκεκριμένη περίπτωση, συνεπάγονται σοβαρές επιπτώσεις στο περιβάλλον και, κατ' ακολουθίαν, αν απαιτείται να τηρηθεί η διαδικασία της στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης.

4.4 Αστικά υδρορεύματα - Λεκανοπέδιο Αττικής

Μερικές από τις κύριες μορφές των σύγχρονων περιβαλλοντικών προβλημάτων είναι η πληθυσμιακή υπερσυγκέντρωση σε αστικά κέντρα. Η υπερσυγκέντρωση αυτή δημιουργεί προβληματική σχέση μεταξύ πληθυσμού και περιβάλλοντος - φυσικού και ανθρωπογενούς - στο μέτρο

που για την πραγματοποίηση της απαιτούνται όλο και ευρύτερα τμήματα φυσικού χώρου, απαραίτητου όμως από την άλλη πλευρά για την διατήρηση της ζωής σε ανεκτό ποιοτικό επίπεδο.

Η αλλαγή χρήσης του φυσικού χώρου και η μετατροπή του σε οικιστικό έχει μακροπρόθεσμα σαν συνέπεια την υποβάθμιση και καταστροφή του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος - δομημένου χώρου, μνημείων, καλλιτεχνικών δημιουργημάτων, παραδοσιακών περιοχών. Τελική συνέπεια αποτελεί η υποβάθμιση της ποιότητας ζωής, η απώλεια σημαντικών ενδεικτικών κρίκων με το παρελθόν και βέβαια η κρίση ταυτότητας των κοινωνικών ομάδων, που κατοικούσαν άλλοτε το χώρο που αλλοιώθηκε. Με τον ίδιο τρόπο χάνονται σημεία αναφοράς που χρησιμοποιούσαν οι χρήστες του χώρου για τον προσανατολισμό τους αλλά ακόμα και για τον κοινωνικό προσδιορισμό τους.

Πιο συγκεκριμένα, στα δύο μεγάλα αστικά κέντρα της Ελλάδας και ιδιαίτερα στην Αθήνα έχουν χαθεί ή αλλοιωθεί απροσδιόριστος αριθμός υδρορευμάτων όχι μόνο περιοδικής ροής αλλά και συνεχούς (π.χ. Ιλισός). Από αυτά που έχουν απομείνει στο Λεκανοπέδιο της Αττικής μόνο ο Κηφισός είναι συνεχούς ροή μαζί με κάποια δευτερεύοντα τμήματα του (Ποδονίφτης). Ως ένα ορισμένο σημείο της διαδρομής του έχει ακάλυπτη και διαμορφωμένη σταθερή κοίτη, ενώ από εκεί και έπειτα είναι καλυμμένος και χρησιμοποιείται ως αγωγός υποδοχής και διοχέτευσης ομβρίων και λυμάτων μέχρι το σημείο εκβολής του στο Σαρωνικό Κόλπο.

Στο Λεκανοπέδιο της Αττικής υφίστανται εναπομείναντα υδρορεύματα περιοδικής ροής, που δραστηριοποιούνται μόνο σε μεγάλες βροχές, έχουν δε υποστεί σημαντικές αλλοιώσεις στα γεωμετρικά χαρακτηριστικά της κοίτης τους. Τα περισσότερα όμως της κατηγορίας

αυτής έχουν στο μεταξύ αλλάξει χρήση, λόγω της έντονης οικιστικής ανάπτυξης των περιοχών διέλευσης τους και έχουν μετατραπεί είτε σε δομημένες επιφάνειες είτε σε δρόμους είτε σε αποχετευτικούς αγωγούς.

Το γεγονός της μετατροπής της φυσικής λειτουργίας των υδρορευμάτων, χωρίς προηγούμενη εκτίμηση των περιβαλλοντικών τους επιπτώσεων και χωρίς τον κατάλληλο σχεδιασμό, έχουν σα συνέπεια τη συγκέντρωση ενός μεγάλου τμήματος των ομβρίων της λεκάνης απορροής μέσα στην ίδια πόλη, τα οποία μη έχοντας άλλη διέξοδο - διοχέτευσης, απορρόφησης -δημιουργούν πλημμύρες και καταστροφές.

Παρατηρείται, λοιπόν μια γενικότερη χρήση των υδρορευμάτων ως αποδεκτών απόρριψης, που τείνει να λάβει εθιμικό χαρακτήρα αλλά που δεν συμβάλλει τελικά στην προστασία και αναβάθμιση του αστικού και φυσικού περιβάλλοντος.

Η πλέον όμως δραματική διαπίστωση και μετά τις πρόσφατες πλημμύρες είναι η αυθαίρετη δόμηση και όχι μόνο στα πρανή των υδρορευμάτων αλλά και μέσα στην ίδια την κοίτη. Με τέτοια νοοτροπία δεν δημιουργεί ευνοϊκό κλίμα για ολοκληρωμένες επεμβάσεις με στόχο την ανάπλαση και αναβάθμιση του αστικού ιστού και ιδιαίτερα των υποβαθμισμένων παραρρημάτων αστικών περιοχών. Η οριοθέτηση των ρεμάτων, που αποτελεί πλέον νόμο του κράτους

5. ΤΟ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΚΑΙ ΟΡΓΑΝΩΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Αμέσως μετά την απελευθέρωση του ελληνικού Έθνους από τους Τούρκους και μέσα στα πλαίσια της ανασυγκρότησης της χώρας, άρχισαν οι πρώτες προσπάθειες για την απόκτηση «Σχεδίων Πόλεων» ή ρυμοτομικών σχεδίων. Κατά την περίοδο 1828 – 1923 εκπονήθηκαν αρκετά ρυμοτομικά σχέδια, όπως της Πάτρας (1828), της Πύλου (1829), της Αθήνας (1830), του Ναυπλίου (1834), της Μονεμβασιάς (1836), της Ναυπάκτου (1838), της Θήβας (1850), της Καλαμάτας (1860) κλπ.

Τα σχέδια αυτά εκπονήθηκαν χωρίς την ύπαρξη νομικών κανόνων, που να καθορίζουν τις γενικές αρχές και τη διαδικασία εκπόνησης και εφαρμογής τους, και γενικά χωρίς την ύπαρξη νομοθετικού πλαισίου πολεοδομικού σχεδιασμού.

Η επέμβαση της πολιτείας στον τομέα του εδάφους συνίσταται στο να θέτει διάφορες αστυνομικές μάλλον, παρά πολεοδομικές, διατάξεις, που αφορούν τη ρύθμιση κάθε κτιρίου χωριστά, χωρίς να αντιμετωπίζουν την πόλη στο σύνολο της σαν οντότητα. Η «Πολεοδομία» την περίοδο αυτή ταυτίζεται με τη Δόμηση.

Στη συνέχεια η πολιτεία επεμβαίνει για να κανονίσει ή μάλλον για να προστατεύσει ολόκληρα τμήματα μιας πόλης. Σπουδαία από την πλευρά αυτή είναι δυο νομοθετήματα που καθορίζουν στοιχειώδεις κανόνες δόμησης των κτιρίων (π.χ. υποχρεωτική τήρηση οικοδομικών και ρυμοτομικών γραμμών, τακτοποίηση οικοπέδων, κλπ.) δηλαδή το Δ/γμα 5-6-1842 για την Αθήνα και την Ερμούπολη και στη συνέχεια ο Νόμος Σκβ του 1867 για την υπόλοιπη Ελλάδα.

(Α. Αραβαντινός : πολεοδομικός σχεδιασμό για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου).

5.1 Ο χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός και τα πλαίσια επέμβασης της πολιτείας στο χώρο.

Η ψήφιση του νέου Συντάγματος το 1975, οι προσπάθειες εκσυγχρονισμού της διοίκησης και αναβάθμισης του ρόλου της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, καθώς και η θεσμοθέτηση συμμετοχικών διαδικασιών στη διαδικασία λήψης αποφάσεων, αποτελούν μερικές από αυτές τις βασικές προϋποθέσεις που θεμελιώνονται αυτή την περίοδο για την άσκηση χωρικής πολιτικής.

Το Σύνταγμα του 1975 καθιερώνει για πρώτη φορά, με το άρθρο 24, τον πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό ως ρυθμιστική αρμοδιότητα και υποχρέωση του Κράτους αναγνωρίζοντας τον ρυθμιστικό και ελεγκτικό ρόλο της πολιτείας για την προστασία του περιβάλλοντος μέσω του καθορισμού χρήσεων γης, καθώς και για την προώθηση της λειτουργικότητας των οικιστικών κέντρων και την αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων τους :

- Η χωροταξική αναδιάρθρωση της Χώρας, η διαμόρφωση, η ανάπτυξη, η πολεοδόμηση και η επέκταση των πόλεων και των οικισμών εν γένει περιοχών, διατελεί υπό τη ρυθμιστική αρμοδιότητα και τον έλεγχο του Κράτους με σκοπό την εξυπηρέτηση της λειτουργικότητας και αναπτύξεως των οικισμών και της εξασφάλισης των καλλίτερων δυνατών όρων διαβίωσης (παρ 2)

Με το ίδιο άρθρο (παρ 1) θεμελιώνεται, επίσης ως υποχρέωση της πολιτείας, η προστασία και διατήρηση του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος μαζί με την προστασία των δασών και γενικότερα των δασικών εκτάσεων η μετατροπή της χρήσης των οποίων απαγορεύεται

εκτός από τις περιπτώσεις που η αγροτική εκμετάλλευση ή άλλη τους χρήση επιβάλλεται για λόγους προάσπισης της Εθνικής Οικονομίας ή του δημόσιου συμφέροντος.

Ταυτόχρονα, με το άρθρο 117, προβλέπεται ότι τα κατεστραμμένα από πυρκαγιά δάση και δασικές εκτάσεις κηρύσσονται αναδασωτέα. Όμως, εκτός από το άρθρο 24, το Σύνταγμα περιλαμβάνει και άλλες διατάξεις οι οποίες αφορούν άμεσα ή έμμεσα τον σχεδιασμό του χώρου:

- Άρθρο 17: στο σύνολο του το άρθρο αυτό θεμελιώνει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της ατομικής ιδιοκτησίας και προσδιορίζει ότι ενώ η ατομική ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία του Κράτους, τα δικαιώματα που απορρέουν από αυτή δεν μπορούν να ασκούνται σε βάρος του "γενικού" συμφέροντος. Το άρθρο επίσης προβλέπει τους όρους και προϋποθέσεις για την απαλλοτρίωση ιδιοκτησιών.
- Άρθρο 18: προβλέπει τη θεσμοθέτηση ειδικών νόμων που ρυθμίζουν την ιδιοκτησία και τη χρήση των "μεταλλείων", ορυχείων, σπηλαίων, αρχαιολογικών χώρων και θησαυρών, ιαματικών, ρεόντων και υπόγειων υδάτων και γενικά του υπόγειου πλούτου. Επίσης, προβλέπεται η με νόμο ρύθμιση της ιδιοκτησίας, εκμετάλλευσης και διαχείρισης των λιμνοθαλασσών και των μεγάλων λιμνών ενώ επιτρέπεται ο αναδασμός αγροτικών εκτάσεων με σκοπό την επωφελέστερη εκμετάλλευση του εδάφους καθώς και η λήψη μέτρων που αποσκοπούν στην αποφυγή της υπέρμετρης κατάτμησης της γης ή στη διευκόλυνση της ανασυγκρότησης της κατατμημένης μικρής αγροτικής ιδιοκτησίας.
- Άρθρο 106: με το άρθρο αυτό καθιερώνεται ο οικονομικός και περιφερειακός σχεδιασμός ως αρμοδιότητα και υποχρέωση του κράτους. Πιο συγκεκριμένα με την παρ 1 προβλέπει ότι το Κράτος

“προγραμματίζει και συντονίζει την οικονομική δραστηριότητα της Χώρας επιδιώκοντας την εξασφάλιση της οικονομικής αναπτύξεως όλων των τομέων της εθνικής οικονομίας” με στόχο την “εδραίωση της κοινωνικής ειρήνης και προστασία του γενικού συμφέροντος”. Ταυτόχρονα, θεσπίζει ότι το Κράτος αξιοποιεί τους εθνικούς πόρους για την “προώθηση της περιφερειακής αναπτύξεως” και ιδιαίτερα για την “προαγωγή της οικονομίας των ορεινών, νησιωτικών και παραμεθόριων περιοχών.

- Άρθρα 101 και 102 τα οποία παρέχουν διατάξεις για το διοικητικό σύστημα της χώρας και προβλέπουν ότι η μορφή της κρατικής οργάνωσης πρέπει να προσδιορίζεται σύμφωνα με τις αρχές της αποκέντρωσης των διοικητικών αρμοδιοτήτων.

Συνολικά, το Σύνταγμα του 1975 εδραιώνει τον σχεδιασμό ως αναγκαιότητα και αρμοδιότητα της πολιτείας που ασκείται με στόχο τη ρύθμιση και τον έλεγχο των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων στη βάση προάσπισης του δημόσιου συμφέροντος

Όπως είναι γνωστό με τις διατάξεις του άρθρου 24 του Συντάγματος προστατεύεται το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον, το οποίο έχει αναχθεί σε συνταγματικά προστατευόμενη αξία. Οι συνταγματικές αυτές διατάξεις απευθύνουν επιταγές στον κοινό νομοθέτη να ρυθμίσει την χωροταξική ανάπτυξη και πολεοδομική διαμόρφωση της χώρας με βάση ορθολογικό σχεδιασμό υπαγορευόμενο από πολεοδομικά κριτήρια, σύμφωνα με την ιδιομορφία, την φυσιογνωμία και τις ανάγκες κάθε περιοχής. Κριτήρια για την χωροταξική αναδιάρθρωση και την πολεοδομική ανάπτυξη των πόλεων και των οικιστικών εν γένει περιοχών είναι η εξυπηρέτηση της λειτουργικότητας και της αναπτύξεως των οικισμών και η εξασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης των

κατοίκων, οι οποίες προϋποθέτουν και την ύπαρξη βασικών όρων υποδομής.

Σε εφαρμογή της πολεοδομικής αυτής διατάξεως εκδόθηκε ο νόμος 2742/1999 « χωροταξικός σχεδιασμός και αιεφόρος ανάπτυξη » ο οποίος έχει ως σκοπός του τη θέσπιση θεμελιωδών αρχών και η θεσμοθέτηση σύγχρονων οργάνων, διαδικασιών και μέσων άσκησης χωροταξικού σχεδιασμού που προωθούν την αιεφόρο και ισόρροπη ανάπτυξη, κατοχυρώνουν την παραγωγική και κοινωνική συνοχή, διασφαλίζουν την προστασία του περιβάλλοντος στο σύνολο του εθνικού χώρου και στις επιμέρους ενότητες του και ενισχύουν τη θέση της χώρας στο διεθνές και ευρωπαϊκό πλαίσιο. Με το νόμο αυτό προβλέπεται μεταξύ άλλων η εκπόνηση και η έγκριση χωροταξικών σχεδίων είτε για ολόκληρη τη χώρα (εθνικό χωροταξικό σχέδιο) είτε για συγκεκριμένη περιφέρεια (περιφερειακό χωροταξικό σχέδιο) ή τέλος, για συγκεκριμένο τομέα παραγωγής , δραστηριότητας , λειτουργίας , υποδομής της περιοχής, π.χ. ευαίσθητα οικοσυστήματα, όπως είναι τα μικρά νησιά (ειδικό χωροταξικό σχέδιο).

Σήμερα με την 6876/4871/2008 απόφαση της Βουλής των Ελλήνων «Έγκριση του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού κα Αιεφόρου Ανάπτυξης» (ΦΕΚ Α΄128) ψηφίστηκε για πρώτη φορά Εθνικό Χωροταξικό Σχέδιο, χωρίς ειδικότερες ρυθμίσεις για την εκτός σχεδίου δόμηση.

Σκοπός του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αιεφόρου Ανάπτυξης (Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α.)είναι ο προσδιορισμός στρατηγικών κατευθύνσεων για την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και την αιεφόρο οργάνωση του εθνικού χώρου για τα επόμενα 15 χρόνια, λαμβάνοντας υπόψη :

- Την ανάγκη για : α) προώθηση της αιεφόρου, ισόρροπης και σφαιρικά ανταγωνιστικής ανάπτυξης,

β) κατοχύρωση της παραγωγικής και κοινωνικής συνοχής,

γ) διασφάλιση της προστασίας του περιβάλλοντος και της πολιτιστικής κληρονομιάς στο σύνολο του εθνικού χώρου και στις επιμέρους ενότητες του και

δ) ενίσχυση της θέσης της χώρας στο διεθνές και ευρωπαϊκό πλαίσιο

- Τις δεσμεύσεις που έχει αναλάβει η χώρα, σε διεθνές και κοινοτικό επίπεδο, για τη διαχείριση του χώρου, το περιβάλλον και την αειφορία,
- Την υποχρέωση εναρμόνισης με το εθνικό πρόγραμμα δημοσίων επενδύσεων, το Εθνικό Στρατηγικό Πλαίσιο Αναφορά 2007-2013 και άλλα γενικά ή ειδικά αναπτυξιακά προγράμματα εθνικής σημασίας που έχουν σημαντικές επιπτώσεις στη διάθρωση και ανάπτυξη του εθνικού χώρου,
- Την ανάγκη εναρμόνισης με του γενικούς και επί μέρους οικονομικούς στόχους που έχουν τεθεί στο πλαίσιο του Αναθεωρημένου Προγράμματος Σταθερότητας και Ανάπτυξης, καθώς και με τις προτεραιότητες του Εθνικού Προγράμματος Μεταρρυθμίσεων για την Ανάπτυξη και την Απασχόληση,
- Ότι το Γενικό Πλαίσιο αποτελεί, κατά νόμο, τη βάση αναφοράς για το συντονισμό και την εναρμόνιση των επί μέρους πολιτικών, προγραμμάτων και επενδυτικών σχεδίων που έχουν σημαντικές επιπτώσεις στη συνοχή και την ανάπτυξη του εθνικού χώρου.

Άρθρο 2: στόχοι: Το Γενικό Πλαίσιο στοχεύει στη διαμόρφωση ενός χωρικού προτύπου ανάπτυξης, στο πλαίσιο των αρχών της αειφορίας, που θα είναι αποτέλεσμα μιας συνθετικής, ισόρροπης, θεώρησης στο χώρο παραμέτρων που προωθούν την προστασία και ανάδειξη του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος της χώρας και ενισχύουν την

κοινωνική και οικονομική συνοχή και την ανταγωνιστικότητα. Ιδιαίτερη έμφαση δίδεται στη διατήρηση της βιοποικιλότητας. Ειδικότερα επιδιώκεται:

α. Η ενίσχυση του ρόλου της χώρας, σε διεθνές, ευρωπαϊκό, μεσογειακό και βαλκανικό επίπεδο, με:

-Την ανάδειξη των, μοναδικής αξίας, φυσικών και πολιτιστικών πόρων της και της μακράς ιστορίας της που συνιστούν από κοινού αδιαμφισβήτητο συγκριτικό πλεονέκτημα της χώρας.

-Την ανάδειξη της σε σημαντικό κόμβο μεταφορών, ενέργειας και επικοινωνιών, όπως και σε πόλο διασυνοριακών και λοιπών συνεργασιών, ιδίως δε συνεργασιών που προωθούν την έρευνα, την τεχνολογία, την καινοτομία και τον τουρισμό.

-Τη βελτίωση της ανταγωνιστικότητας της ελληνικής οικονομίας με την ανάπτυξη της οικονομίας της γνώσης και την αύξηση της ελκυστικότητας της χώρας για την προώθηση επιχειρηματικών δράσεων σε κλάδους στους οποίους διαθέτει συγκριτικό πλεονέκτημα. Για την επίτευξη του στόχου αυτού, με το παρόν πλαίσιο, επιδιώκεται ειδικότερα: i) η αξιοποίηση των φυσικών και πολιτιστικών πόρων σύμφωνα με τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης, ii) η ενίσχυση της επιχειρηματικότητας, μέσα από τη διαμόρφωση πλαισίου κατευθύνσεων που αφορούν ιδίως στον προσδιορισμό προτεραιοτήτων χωρικής ανάπτυξης με σεβασμό στο περιβάλλον και στην άρση των συγκρούσεων χρήσεων γης και iii) η χωρικά εξειδικευμένη πολιτική κινήτρων.

Η ενίσχυση της επιχειρηματικότητας, κυρίως εξωστρεφούς, αποβλέπει στην παραγωγή αγαθών, ιδίως ποιοτικών, με την αξιοποίηση της έρευνας, της τεχνολογίας και της καινοτομίας.

β. Η ενίσχυση της περιφερειακής ανάπτυξης και της χωρικής συνοχής. Για το σκοπό αυτόν, με το παρόν πλαίσιο, επιδιώκεται:

-Η ενίσχυση της ισόρροπης - πολυκεντρικής ανάπτυξης της χώρας, ιδίως με τον περιορισμό των ανισοτήτων ανάπτυξης μεταξύ διαφόρων περιοχών και την αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων μιας εκάστης με σεβασμό στο περιβάλλον και την πολιτιστική κληρονομιά. Στο πλαίσιο αυτό επιδιώκεται η επιτάχυνση του μετασχηματισμού του αστικού συστήματος της χώρας σε περισσότερο ισόρροπο και πολυκεντρικό και η ενθάρρυνση της ενδογενούς ανάπτυξης ιδιαίτερα των μειονεκτικών περιοχών του ορεινού και νησιωτικού χώρου.

-Ο περιορισμός της υπέρμετρης αστικοποίησης, μέσα από τη βελτίωση της ελκυστικότητας της υπαίθρου και την ενίσχυση της συμπληρωματικότητας και ισορροπίας μεταξύ αστικών κέντρων και αγροτικών περιοχών.

-Η βελτίωση της πρόσβασης σε βασικά δίκτυα μεταφορών, ενέργειας και επικοινωνιών και η ανάπτυξη των σχετικών υποδομών.

-Η βελτίωση της ποιότητας ζωής, σε συνδυασμό με τη διαφύλαξη των ιδιαιτεροτήτων κάθε περιοχής, και η παροχή δυνατοτήτων επιλογής προτύπων διαβίωσης.

-Η ενίσχυση των κοινωνικών υποδομών και υπηρεσιών (εκπαίδευση, υγεία, κοινωνική πρόνοια, αθλητισμός).

γ. Η διαφύλαξη - προστασία του περιβάλλοντος και, κατά περίπτωση, η αποκατάσταση και / ή ανάδειξη των ευαίσθητων στοιχείων της φύσης, της πολιτιστικής κληρονομιάς και του τοπίου. Ιδιαίτερη σημασία αποδίδεται:

-στον περιορισμό παραγόντων υποβάθμισης του χώρου, όπως η υπέρμετρη αστική εξάπλωση και η διάσπαρτη δόμηση,

-στη διατήρηση της βιοποικιλότητας, στην πρόληψη της ρύπανσης, καθώς και στη βελτίωση της ποιότητας ζωής,

-στην πρόληψη και την αντιμετώπιση φυσικών και τεχνολογικών καταστροφών και στην αποκατάσταση των πληγείσων περιοχών.

Περαιτέρω ιδιαίτερης σημασίας επιδίωξη αποτελεί η αναβάθμιση της ποιότητας σχεδιασμού του οικιστικού χώρου και η προώθηση της ανάπλασης υποβαθμισμένων περιοχών ιδιαίτερα σε αστικοποιημένες ζώνες και σε ζώνες έντονης τουριστικής ανάπτυξης.

δ. Εν όψει των οξύτατων προβλημάτων που προκαλεί η αλλαγή κλίματος με ταχύτατους ρυθμούς, τίθενται οι εξής στόχοι:

-συνεχής μέριμνα για την εξοικονόμηση ενέργειας,

-προώθηση εναλλακτικών πηγών ενέργειας φιλικότερων προς το περιβάλλον, ιδίως δε ανανεώσιμων πηγών ενέργειας,

-ενίσχυση των φυσικών αναδραστικών μηχανισμών (δάση, υγρότοποι, κ.λπ.),

-προσαρμογή της χώρας στις νέες συνθήκες που διαγράφουν οι κλιματικές αλλαγές και αντιμετώπιση των επιπτώσεων που αυτές συνεπάγονται (πυρκαγιές, πλημμύρες και διάβρωση, ξηρασία, υφαλμύρωση, απερίμωση και άλλα φυσικά φαινόμενα), με τη δημιουργία κατάλληλων προληπτικών μηχανισμών, υποδομών και σχεδίων δράσης.

ε. Η παροχή ενός συνεκτικού πλαισίου κατευθύνσεων για τα υποκείμενα επίπεδα σχεδιασμού.

5.2 Περιοχές Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων (ΠΕΧΠ).

Είναι οι περιοχές που προβλέπονται και ρυθμίζονται με το άρθρο 11του νόμου 2742/1999 και παρουσιάζουν ειδικά προβλήματα. Στις

περιοχές αυτές επιδιώκεται, με βάση τις κατευθύνσεις του περιφερειακού χωροταξικού σχεδιασμού, η προώθηση ειδικών σχεδιασμού και ρυθμίσεων λόγω των ιδιαίτερων προβλημάτων που παρουσιάζουν.

5.3 Ο Πολεοδομικός Σχεδιασμός

Για πρώτη φορά τα προβλήματα της πολεοδομικής διαρρύθμισης των οικισμών της χώρας και τα της δομήσεως τους αντιμετωπίστηκαν νομοθετικά με το Ν.Δ/γμα της 17-7/16-8-1923. Το έτος 1923 αποτέλεσε σταθμό στην ιστορία του πολεοδομικού σχεδιασμού. Σύμφωνα με αυτό κάθε πόλη και οικισμός του κράτους πρέπει να διαρρυθμίζεται βάση ορισμένου σχεδίου, το οποίο εξασφαλίζει τη θεραπεία των προβλεπόμενων αναγκών κατά τους επιβαλλόμενους από την υγιεινή, την ασφάλεια, την οικονομία και την αισθητική όρους.

Το Δ/γμα αυτό αποτέλεσε για μισό αιώνα το κύριο νομοθετικό πλαίσιο του πολεοδομικού σχεδιασμού.

Ολόκληρος ο ελληνικός χώρος διαμορφώθηκε νομοθετικά σε τρεις κατηγορίες:

- a) Στις περιοχές εντός Σχεδίου Πόλεως, δηλαδή σ' αυτές που διαθέτουν εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και που ρυθμίζονται από το Ν.Δ/γμα της 17-7-1923.
- b) Στους οικισμούς που υπάρχουν πριν το έτος 1923 και δεν έχουν εγκεκριμένο Σχέδιο Πόλεως υπαγόμενους σε δικό τους νομοθετικό καθεστώς και

- c) Στις περιοχές που βρίσκονται έξω από τα ρυμοτομικά σχέδια και έξω από τους οικισμούς που υπάρχουν πριν το 1923, δηλαδή τις περιοχές «εκτός Σχεδίου Πόλεως».

Στην συνέχεια η πολιτεία ψήφισε με τον νόμο 947/1979 «περί οικιστικών περιοχών» ένα νέο σύστημα πολεοδομικού σχεδιασμού το οποίο αντικατέστησε κατά ένα μεγάλο μέρος τον πιο πάνω Ν.Δ. Ο νόμος όμως αυτός ουσιαστικά δεν εφαρμόστηκε και στην πράξη αδρανοποιήθηκε και περιορίζεται στην ενεργό πολεοδομία και τον αστικό αναδασμό.

Το παραπάνω Ν.Δ/γμα της 17-7-1923, που εξακολουθεί να ισχύει και σήμερα μετά την ψήφιση του Ν. 1337/1983 .

Την περίοδο 1983 δημιουργείται ο νόμος 1337, του οποίου η ισχύ ήταν αρχικά περιορισμένη (μεταβατικός νόμος) καθώς δημιουργήθηκε για να αντιμετωπίσει τα επείγοντα στεγαστικά προβλήματα. Στην συνέχεια όμως απέκτησε μόνιμο χαρακτήρα και σήμερα αποτελεί τον ισχύον βασικό θεσμικό πλαίσιο του πολεοδομικού σχεδιασμού. Η ψήφιση του Ν. 1337/ 1983 «επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων» με τον οποίο ρυθμίζεται η πολεοδομική επέμβαση για την ανάπτυξη και ανάπλαση των οικιστικών περιοχών, δηλαδή των περιοχών ένταξης και επέκτασης με κανονιστικούς όρους δόμησης. Τα κύρια χαρακτηριστικά του Ν. 1337/1983 είναι τα εξής και περιλαμβάνει δύο στάδια σχεδιασμού:

- Στην πρώτη φάση εκπονείται το γενικό πολεοδομικό σχέδιο (Γ.Π.Σ.), που περιέχει τις γενικές αρχές και κατευθύνσεις για την ανάπλαση ή ανάπτυξη της περιοχής και

- στη δεύτερη φάση εκπονείται η πολεοδομική μελέτη (Π.Μ.), που εξειδικεύει και υλοποιεί τους στόχους του Γ.Π.Σ. Η πολεοδομική μελέτη πραγματοποιείται με την πράξη εφαρμογής (Π.Ε).

Επίσης αφορά κατά κανόνα σε πολεοδομικές αναπτύξεις που συνίστανται είτε στην δημιουργία νέων οικισμών είτε στην επέκταση υπάρχοντος εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως ή οικισμού που υπάρχει πριν το 1923 είτε τέλος στην ένταξη οικισμών που στερούνται εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως.

Με τον Ν. 2508/1997: «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις». Ο νόμος αυτός έρχεται ως συνέχεια και συμπλήρωση του Ν. 1337/1983 με την φιλοδοξία να αποτελέσει ένα νέο ευέλικτο και αποτελεσματικό εργαλείο για την επέκταση, ανάπλαση και γενικότερα αναβάθμιση και προστασία των πόλεων και οικισμών της χώρας. Η οικιστική οργάνωση και ο πολεοδομικός σχεδιασμός πραγματοποιούνται σε δυο επίπεδα. Στο πρώτο επίπεδο περιλαμβάνονται :

- α) το ρυθμιστικό σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος (Ρ.Σ.), όπου αυτό προβλέπεται κατά το άρθρο 2 ή τους ειδικούς νόμους 1515/1985 για την περιοχή της Αθήνας και 1561/1985 για την περιοχή της Θεσσαλονίκης και
- β) το γενικό πολεοδομικό σχέδιο για τον αστικό και περιαστικό χώρο και το σχέδιο χωρικής και οικιστικής οργάνωσης ανοιχτής πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) για τον μη αστικό χώρο.

Το δεύτερο επίπεδο αποτελεί την εξειδίκευση και εφαρμογή του πρώτου επιπέδου και περιλαμβάνει την πολεοδομική μελέτη και την πράξη εφαρμογής της, καθώς και τις πολεοδομικές μελέτες αναπλάσεων, παραγωγικών πάρκων ή άλλες πολεοδομικές μελέτες.

5.4 Ειδικές Πολεοδομικές Παρεμβάσεις

5.4.1 Περιοχές οργανωμένης ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ)

Οι περιοχές αυτές προβλέπονται και ρυθμίζονται με το άρθρο 10 του Ν. 2742/1999. Ως ΠΟΑΠΔ χαρακτηρίζονται θαλάσσιες εκτάσεις και χερσαίες περιοχές που είναι πρόσφορες σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του χωροταξικού σχεδιασμού, για την ανάπτυξη παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων του πρωτογενούς, δευτερογενούς ή τριτογενούς τομέα, καθώς και δραστηριοτήτων ή επιχειρηματικών πρωτοβουλιών πειραματικού χαρακτήρα.

5.4.2 Βιομηχανικές και επιχειρηματικές περιοχές (ΒΕΠΕ)

Για τη βιομηχανική, βιοτεχνική και γενικά επιχειρηματική ανάπτυξη και οικονομική πρόοδο της χώρας, καθώς και για την προστασία του περιβάλλοντος, είναι δυνατόν να καθορίζονται μια ή περισσότερες Βιομηχανικές Επιχειρηματικές Περιοχές (ΒΕΠΕ) σε όλους τους νομούς της χώρας σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.2545/1997.

Οι ΒΕΠΕ μπορεί να έχουν μια από τις ακόλουθες μορφές:

- α) βιομηχανική περιοχή (ΒΠΕ)
- β) βιομηχανικό πάρκο (ΒΠΑ)
- γ) βιοτεχνικό πάρκο (ΒΙΟΠΑ) και
- δ) τεχνόπολη.

5.4.3 Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ)

Είναι δημόσιες ή ιδιωτικές εκτάσεις εκτός σχεδίων πόλεων στις οποίες δημιουργείται ένα σύνολο τουριστικών εγκαταστάσεων που αποτελείται από ξενοδοχεία διαφόρων λειτουργικών μορφών, εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής της παραγράφου 3 του άρθρου 2 του Ν. 2160/1993.

5.4.4 Σχέδια Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων (ΣΟΑΠ).

Θεσπίστηκαν για πρώτη φορά με το άρθρο 12 του Ν.2742/1999. Εκπονούνται και εγκρίνονται στα πλαίσια των κατευθύνσεων του εθνικού και περιφερειακού χωροταξικού σχεδιασμού και εγκεκριμένων ρυθμιστικών σχεδίων για την προώθηση ολοκληρωμένων στρατηγικών αστικού σχεδιασμού σε πόλεις ή τμήματα τους καθώς και σε ευρύτερες αστικές περιοχές που παρουσιάζουν κρίσιμα και σύνθετα προβλήματα περιβαλλοντικής υποβάθμισης.

5.4.5 Σχέδια Ανάπτυξης Περιοχών Δεύτερης Κατοικίας

Το γενικό πολεοδομικό σχέδιο του 1337/1983 αφορά τις εντάξεις και επεκτάσεις περιοχών πρώτης κατοικίας.

Για τις περιοχές δεύτερης κατοικίας ο νόμος αυτός με την παράγραφο 4 του άρθρου 42 εξουσιοδοτεί την Διοίκηση να ρυθμίσει με προεδρικό διάταγμα τους όρους και τις προϋποθέσεις καθώς και τις διαδικασίες με τις οποίες μπορεί να εγκρίνεται η πολεοδόμηση περιοχών δεύτερης κατοικίας μέσα σε ΖΟΕ και στα τμήματα που έχει προσδιοριστεί η

χρήση δεύτερης κατοικίας. Σε εφαρμογή της διάταξης αυτής εκδόθηκε το π.δ. 16/30-8-1985 όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το Ν. 2242/1994.

5.4.6 Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ)

Πρόκειται για πολεοδόμηση που γίνεται με ιδιωτική πρωτοβουλία μετά όμως από έγκριση του κράτους και ρυθμίζεται με το άρθρο 24 του Ν. 2508/1997. Η ΠΕΡΠΟ αποτελεί περιεχόμενο του ΓΠΣ ή του ΣΧΟΟΑΠ.

5.5 Υποκατάστατα Χωροταξικού και Πολεοδομικού Σχεδιασμού

5.5.1 Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ)

Οι ζώνες οικιστικού ελέγχου προβλέπονται και ρυθμίζονται με το άρθρο 29 του Ν. 1337/1983. Με τον θεσμό αυτόν το κράτος παρεμβαίνει στις εκτός σχεδίου πόλεως περιοχές και επιβάλλει όρους και περιορισμούς, προκειμένου να ελέγξει τις χρήσεις γης, που διαφορετικά θα χωρούσαν με άναρχο τρόπο και με υποβάθμιση του περιβάλλοντος. Ακόμη, επιβάλλονται και άλλοι περιορισμοί μέσα στην ΖΟΕ όπως περιορισμοί που απαγορεύουν την κατάτμηση των γηπέδων κάτω από τα όρια που ορίζονται με το προεδρικό διάταγμα έγκρισης της ΖΟΕ.

5.5.2 Τοπικά Ρυμοτομικά Σχέδια

Με το άρθρο 26 του Ν. 1337/1983 παρέχεται η δυνατότητα έγκρισης τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως. Με το σχέδιο αυτό καθορίζονται χώροι για την ανέγερση κτιρίων δημόσιων και δημοτικών σκοπών και γενικά κτιρίων κοινής ωφέλειας και την εκτέλεση

επειγόντων στεγαστικών κρατικών προγραμμάτων και επειγόντων στεγαστικών προγραμμάτων του οργανισμού εργατικής κατοικίας , της δημόσιας επιχείρησης πολεοδομίας και στέγασης και της εθνικής κτηματικής εταιρεία ενεργού πολεοδομίας. Μαζί με το σχέδιο καθορίζονται επίσης όροι και περιορισμοί δόμησης.

5.6 Η διάκριση των περιοχών εντός και εκτός σχεδίου πόλεως

Από τις διατάξεις του Ν.Δ. της 17.7/16.8.1923 αλλά και από τις διατάξεις των προαναφερόμενων νόμων καθιερώνεται σαφής διάκριση μεταξύ των περιοχών οι οποίες βρίσκονται εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως ή πολεοδομικής μελέτης ή εντός νομίμως υφιστάμενων οικισμών και επομένως προορίζονται καταρχήν για οικιστική ανάπτυξη και αφετέρου των λοιπών περιοχών, οι οποίες βρίσκονται εκτός πολεοδομικού σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών και συνεπώς δεν προορίζονται για δόμηση, αλλά , καταρχήν, για γεωργική εκμετάλλευση , κτηνοτροφία, δασοπονία και αναψυχή.

Περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως αποτελούν όλες οι περιοχές της χώρας που δεν έχουν εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή πολεοδομική μελέτη. Ειδικότερα, θεωρούνται περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως : η περιοχή των προαναφερόμενων πολεοδομικών παρεμβάσεων (περιοχή ρυθμιστικού σχεδίου, ΓΠΣ , ΣΧΟΟΑΠ), αλλά και των ειδικών παρεμβάσεων (περιοχή ειδικής χωρικής παρέμβασης, ΠΟΑΠΔ, ΒΕΠΕ, ΠΟΤΑ), πλην της περιοχής της πολεοδομικής μελέτης τους. Επίσης, εκτός σχεδίου θεωρούνται οι κάθε φύσεως ζώνες και όλες οι ζώνες που δεν έχουν το χαρακτήρα και τη μορφή ρυμοτομικού σχεδίου ή πολεοδομικής μελέτης(π.χ. ζώνες προστασίας).

Η περιοχή εκτός σχεδίου πόλεως περιλαμβάνει :

- Τις εκτάσεις που, από τη φύση τους και τον προορισμό τους παραμένουν κατά βάση στην φυσική τους κατάσταση και χρειάζονται ειδική προστασία. Τέτοιες εκτάσεις είναι οι χώροι αρχαιολογικού , αρχιτεκτονικού, ιστορικού ενδιαφέροντος, οι παραθαλάσσιες ζώνες, οι βιότοποι, οι τόποι ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, τα βουνά, τα δάση και οι δασικές εκτάσεις, οι ακτές και γη υψηλής παραγωγικότητας.
- Οι εκτάσεις που μπορούν να εξυπηρετήσουν τον άνθρωπο και την κοινωνικοοικονομική ζωή, είτε χωρίς δομική επέμβαση, είτε με δομική επέμβαση, αλλά χωρίς την διαμόρφωση μόνιμων οικιστικών ή άλλων εγκαταστάσεων.
- Τις εκτάσεις που υπάγονται σε ιδιαίτερο νομοθετικό καθεστώς που αποκλείει τη χρησιμοποίησή τους για δομικούς ή οικιστικούς σκοπούς, π.χ. μεταλλεία, λατομεία, στρατιωτικές περιοχές και ζώνες κτλ.

5.7 Η δόμηση εκτός σχεδίου πόλεως

5.7.1 Το νομικό καθεστώς της δόμησης εκτός σχεδίου πόλεως.

Οι περισσότερες πολεοδομικές διατάξεις έχουν σήμερα κωδικοποιηθεί στον Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (Π.Δ. 14.7/27-7-1999, ΦΕΚ Δ'580), γνωστός ως ΚΒΠΝ, του οποίου θα γίνεται και εφεξής χρήση.

Με το άρθρο 160 του πιο πάνω ΚΒΠΝ παρέχεται η δυνατότητα στη Διοίκηση να επιβάλλει, για λόγους υγιεινής, ασφάλειας, γενικής οικονομίας της πόλης και αισθητικής, οποιουσδήποτε όρους κατά την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών και περιορισμούς δόμησης στα οικοπέδα και τις οικοδομές που ανεγείρονται και επισκευάζονται πάνω σ' αυτά, είτε στις πόλεις είτε και στα γήπεδα εκτός σχεδίου πόλεως. Η επιβολή αυτή των όρων και περιορισμών δομήσεως γίνεται με προεδρικά διατάγματα ή άλλες πράξεις της κατά περίπτωση αρμόδιας αρχής, που εκδίδονται μετά από γνώμη του οικείου ΣΧΟΠ, κανονίζουν δε, μεταξύ άλλων, τα ελάχιστα επιτρεπόμενα όρια της επιφάνειας και των διαστάσεων των οικοπέδων και γηπέδων, το επιτρεπόμενο ύψος των οικοδομών, τον αριθμό ορόφων κλπ.

Επίσης, με το άρθρο 161 των ΚΒΠΝ παρέχεται η δυνατότητα στη Διοίκηση να ρυθμίζει θέματα που αφορούν στις χρήσεις γης.

Οι γενικοί όροι και περιορισμοί της δόμησης εκτός σχεδίου πόλεως διέπονται, κατά βάση, από τις διατάξεις του π.δ. της 24/31-5-1985, το οποίο αντικατέστησε και συμπλήρωσε το π.δ. 6/17-10-1978.

Οι διατάξεις αυτές έχουν κωδικοποιηθεί στα άρθρα 162-168 του ΚΒΠΝ και ισχύουν σήμερα, όπως το άρθρο 162 (= άρθρο 1 του από 24/31-5-1985 π.δ/τος) και 167 (= άρθρο 6 του ίδιου π.δ.) έχουν τροποποιηθεί και συμπληρωθεί με το άρθρο 10 του Ν. 3212/2003 (Α'308), το οποίο ισχύει από 31-12-2003.

Ειδικά για τη δόμηση εκτός σχεδίου πόλεως του νομού Αττικής ισχύει το π.δ. της 5/13-12-1979 «Περί τροποποιήσεως των όρων δομήσεως των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών του νομού Αττικής».

Οι πιο πάνω διατάξεις των άρθρων 162-182 του ΚΒΠΝ, όπως ισχύουν, είναι γενικές, και ισχύουν, κατ' αρχήν, για όλες τις εκτός σχεδίου περιοχές της χώρας. Είναι όμως δυνατή, σύμφωνα με τις προαναφερόμενες εξουσιοδοτικές διατάξεις, η έκδοση κανονιστικών διαταγμάτων για τον καθορισμό ειδικών χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης ζωνών προστασίας και δόμησης για συγκεκριμένες περιοχές εκτός σχεδίου. Τα ειδικά αυτά διατάγματα, είτε περιέχουν διαφορετικές ρυθμίσεις από τις πιο πάνω γενικές ρυθμίσεις, είτε παραπέμπουν στις ρυθμίσεις αυτές, έχει εκδοθεί δε μέχρι σήμερα ικανός αριθμός π. δ/των που αφορούν διάφορες περιοχές της χώρας.

Πάντως, από τη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας γίνεται δεκτό ότι κατά τον καθορισμό χρήσεων και όρων και περιορισμών δόμησης σε περιοχές που βρίσκονται εκτός των ορίων εγκεκριμένου σχεδίου ή εκτός των ορίων οικισμών, πρέπει να λαμβάνεται υπόψη ότι οι περιοχές αυτές δεν προορίζονται, κατ' αρχήν για οικιστική ανάπτυξη. Δεν επιτρέπεται δε να θεσπίζονται για τις περιοχές αυτές τέτοιες χρήσεις, όροι και περιορισμοί, ώστε να παρέχεται η δυνατότητα δομήσεως με αυξημένη πυκνότητα και de facto δημιουργία οικισμών (βλ. Πρακτικό Επεξεργασίας Σ.τ.Ε. 325/2006).

5.7.2 Οι διατάξεις των άρθρων 162 – 182 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (ΚΒΠΝ).

Σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 162 του ΚΒΠΝ, η δόμηση εκτός των αναφερόμενων στο άρθρο 181 ζωνών, υπόκειται στους περιορισμούς του άρθρου 160 (δηλαδή σε «έγκριση όρων και περιορισμών δόμησης»), οι οποίοι καθορίζονται με π.δ/τα που εκδίδονται μετά γνώμη του ΚΣΧΟΠ. Οι περιορισμοί αυτοί αποσκοπούν στην παρεμπόδιση

δημιουργίας συνοικισμών χωρίς να έχει προηγουμένως εγκριθεί το σχέδιο τους.

Εξειδικεύοντας την πιο πάνω επιταγή παρεμποδίσεως της δημιουργίας οικισμών χωρίς σχέδιο, ο ΚΒΠΝ θεσπίζει στις επόμενες παραγράφους, αποδίδοντας το περιεχόμενο των αντίστοιχων διατάξεων του π.δ/τος της 24/31-5-1985, σχετικούς περιορισμούς.

Σύμφωνα με το άρθρο 162 παρ. 2 του ΚΒΠΝ, η αρτιότητα του γηπέδου είναι είτε κατά κανόνα είτε κατά παρέκκλιση.

Ειδικότερα :

5.8 Αρτιότητα κατά Κανόνα (περίπτωση Ι της ως άνω παρ.2).

α) Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των γηπέδων που βρίσκονται εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων πόλεων ή εκτός των ορίων των νόμιμα υφιστάμενων πριν από το έτος 1923 οικισμών που στερούνται ρυμοτομικού σχεδίου ή εκτός των οικισμών μέχρι 2000 κατοίκων καθορίζονται ως εξής, εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά για κάθε περιοχή από ειδικές διατάξεις:

αα) Ελάχιστο εμβαδόν γηπέδου 4000 τετραγωνικά μέτρα και πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο είκοσι πέντε (25) μέτρα. Η ρύθμιση όμως αυτή που απαιτεί ελάχιστο πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο δεν ισχύει για την ανέγερση των κτιρίων των άρθρων 2 και 3 του πιο πάνω π.δ. της 24/31-5-1985, δηλαδή όταν πρόκειται για κτίρια γεωργοκτηνοτροφικά, γεωργοκτηνοτροφικά και υδατοκαλλιέργειών, στέγαστρα σφαγής, γεωργικές αποθήκες, δεξαμενές και θερμοκήπια και για αντλητικές εγκαταστάσεις, υδατοδεξαμενές και φρέατα, εφόσον εξυπηρετούνται από αγροτικούς ή δασικούς νόμους, καθώς και όταν πρόκειται για ορειβατικά

καταφύγια, η ανέγερση των οποίων επιτρέπεται και σε γήπεδα που εξυπηρετούνται αποκλειστικά από μονοπάτια.

Η πιο πάνω ρύθμιση για την πρόσοψη του γηπέδου σε κοινόχρηστο δρόμο 25 μέτρων θεσπίστηκε με το άρθρο 10 παρ.1 του Ν. 3212/2003 και σύμφωνα με το άρθρο 23 παρ. 3 του νόμου αυτού, η υποχρέωση αυτή δεν ισχύει για τα γήπεδα που έχουν εμβαδόν 4000 τ.μ. τουλάχιστον, αλλά είχαν δημιουργηθεί πριν από την ισχύ του Ν. 3212/2003, δηλαδή πριν τις 31-12-2003. Κατά συνέπεια, γήπεδα που θα δημιουργηθούν από κατάτμηση μετά τις 31-12-2003, πρέπει να έχουν οπωσδήποτε πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο 25 μέτρα.

αβ) Για γήπεδα που έχουν πρόσωπο σε διεθνείς, εθνικές, επαρχιακές, δημοτικές και κοινοτικές οδούς, καθώς και σε εγκαταλειμμένα τμήματα τους και σε σιδηροδρομικές γραμμές απαιτούνται : Ελάχιστο πρόσωπο σαράντα πέντε (45) μέτρα, ελάχιστο βάθος πενήντα (50) μέτρα και ελάχιστον εμβαδόν τέσσερις χιλιάδες (4000) τ.μ.

Με την παρ. 5 του άρθρου 10 του Ν. 3212/2003 προστέθηκε εδάφιο στο τέλος της περίπτωσης β' της παραγράφου 1 του άρθρου 6 του από 24/31-5-1985 π. δ/τος , ως εξής: «Για γήπεδα με εμβαδόν πολλαπλάσιο του άρτιου, για τα οποία συντρέχουν οι προϋποθέσεις κατάτμησης, η μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια κτιρίου ισούται με το άθροισμα του εμβαδού των κτιρίων που θα επιτρεπόταν να ανεγερθούν σε κάθε γήπεδο μετά την κατάτμηση, μειωμένη κατά 15% και υπό τις προϋποθέσεις ότι :

- θα ανεγερθεί μια οικοδομή και
- το γήπεδο θα παραμείνει ενιαίο. Μεταβιβάσεις κατά παράβαση των προϋποθέσεων αυτών είναι αυτοδικαίως άκυρες».

Με τη διάταξη αυτή θεσπίζεται κίνητρο για τη μη κατάτμηση μεγάλων γηπέδων, αλλά υπάρχει και ο κίνδυνος σε μεγάλα γήπεδα να ανεγερθούν οικοδομές μεγάλου όγκου.

5.9 Ερμηνευτικά θέματα και προβλήματα στην πράξη βάσει των παραπάνω προϋποθέσεων δόμησης

α) Όπως προαναφέρθηκε, μεταξύ των προϋποθέσεων της αρτιότητας του γηπέδου, είναι να έχει αυτό πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο 25 μέτρα, προϋπόθεση που προστέθηκε με το άρθρο 10 παρ. 1 του Ν. 3212/2003. Τίθεται όμως το ερώτημα, ποιος είναι κοινόχρηστος δρόμος και ποιους δρόμους αφορά η διάταξη αυτή, δεδομένου ότι στην επόμενη περίπτωση β' αναφέρεται ότι, όταν ένα γήπεδο έχει πρόσωπο σε οδούς διεθνείς, εθνικές, επαρχιακές, δημοτικές και κοινοτικές, τότε πρέπει να έχει ελάχιστο πρόσωπο 45 μέτρα, ενώ, εξάλλου, όπως προκύπτει και από τις διατάξεις του άρθρου 20 του Ν.Δ. της 17.7/16-8-1923, οι οποίες αποσκοπούν στην εξασφάλιση του αναγκαίου κρατικού ελέγχου επί του πολεοδομικού σχεδιασμού και της δομήσεως εν γένει και, ειδικότερα, στην παρεμπόδιση της δημιουργίας ιδιωτικών σχεδίων ρυμοτομίας, απαγορεύθηκε, κατ' αρχήν, από τη θέση τους σε ισχύ και εφεξής, η καθ' οιονδήποτε τρόπο δημιουργία οδών ή άλλων κοινοχρήστων από ιδιώτες. Επίσης, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 2 του Γ.Ο.Κ. (Ν. 1577/1985), «κοινόχρηστοι χώροι είναι οι κάθε είδους δρόμοι, πλατείες, άλση και γενικά προοριζόμενοι για κοινή χρήση ελεύθεροι χώροι, που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του οικισμού ή έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με οποιοδήποτε άλλο νόμιμο τρόπο». Ενόψει αυτών και δεδομένου ότι στην εξεταζόμενη περίπτωση δεν υφίσταται

εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, τίθεται το ερώτημα ποιος είναι ο δρόμος που έχει τεθεί σε κοινή χρήση με νόμιμο τρόπο. Από όλα τα παραπάνω είναι σαφές ότι είναι περιορισμένες οι περιπτώσεις κοινόχρηστων δρόμων που αφορά η διάταξη, ως τέτοιοι δρόμοι πάντως θα πρέπει να θεωρούνται και οι δρόμοι που δημιουργήθηκαν πριν από την ισχύ του Ν.Δ. 17.7/16-8-1923 και εφόσον υπάρχει διαπιστωτική απόφαση του οικείου Νομάρχη, σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 20 του πιο πάνω Ν.Δ/τος. Ακόμη, η διάταξη αυτή θα είναι εύκολο να καταστρατηγηθεί, αφού με το δεύτερο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 10 τέθηκε εξαίρεση για την παραπάνω προϋπόθεση προσώπου 25 μέτρων στα αναφερόμενα στα άρθρα 2 και 3 του π.δ. της 24/31-5-1985 κτίρια (γεωργοκτηνοτροφικά κλπ).

β) Σύμφωνα με την παρ.12 του άρθρου 2 του Γ.Ο.Κ, «Γήπεδο είναι η συνεχόμενη έκταση γης που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή περισσότερους κυρίους εξ αδιαιρέτου».

Σύμφωνα με τις προαναφερόμενες διατάξεις, η κατ' εξαίρεση επιτρεπόμενη σε εκτός σχεδίου περιοχές δόμηση πρέπει να γίνεται τηρουμένων όλων των νομίμων περιορισμών σε γήπεδα που πληρούν τις προϋποθέσεις του νόμου. Κατ' αρχάς, τα γήπεδα αυτά πρέπει να αποτελούν «συνεχόμενες εκτάσεις γης», υπό την έννοια ότι η συνέχεια τους δεν διασπάται από μεσολαβούσες ιδιοκτησίες τρίτων ή χώρους που ανήκουν σε κοινή χρήση. Περαιτέρω, το γήπεδο απαιτείται να είναι «αυτοτελές» και «ενιαίο». Αυτοτελές ακίνητο σημαίνει ότι το γήπεδο έχει τη δική του υπόσταση και λειτουργία που είναι ανεξάρτητη από τα υπόλοιπα γειτονικά γήπεδα. Ενιαίο ακίνητο σημαίνει ότι το γήπεδο πρέπει να συνιστά μια ενότητα είτε κατά τη φυσική είτε κατά τη νομική αντίληψη. Ενιαίο είναι το γήπεδο όταν ανήκει είτε σε ένα πρόσωπο εξολοκλήρου είτε σε περισσότερα πρόσωπα εξ αδιαιρέτου. Πάντως, το

ότι ορισμένη εκτός σχεδίου πόλεως αποτελεί γήπεδο, κρίνεται με βάση τα παραπάνω δεδομένα, χωρίς να ασκούν επιρροή οι δηλώσεις των ενδιαφερομένων που διατυπώνονται στα συμβολαιογραφικά έγγραφα ή η συμπεριφορά τους.

Στην πράξη είναι συνηθισμένο το φαινόμενο της παράνομης κατάτμησης μεγάλων εκτάσεων, με σκοπό την αύξηση της οικοδομικής εκμετάλλευσης, (πολλές από τις οποίες μάλιστα δεν έχουν πρόσωπο επί οδού ή κοινόχρηστου χώρου και για το λόγο αυτό συστήνονται δουλείες διόδου ώστε τα γήπεδα να επικοινωνούν μεταξύ τους, αλλά και με το οδικό δίκτυο της περιοχής), με όλες δε αυτές τις ενέργειες επιχειρείται, κατ' ουσίαν, η ιδιωτική πολεοδόμηση της εκτάσεως χωρίς την τήρηση των προϋποθέσεων του νόμου, ενώ οι εκδιδόμενες άδειες ακυρώνονται από τα δικαστήρια (βλ. Σ.τ.Ε. 2657/2007). Άλλωστε, για τη δόμηση ευρύτερων ιδιωτικών εκτάσεων, εμβαδού άνω των πενήντα (50) στρεμμάτων, που βρίσκονται εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών, ο νομοθέτης, με το άρθρο 24 του Ν. 2508/1997, παρέχει το μέσον του προηγούμενου καθορισμού τους ως περιοχών ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.Π.Ο), μετά την τήρηση, βεβαίως, των λοιπών προϋποθέσεων του νόμου, στις οποίες περιλαμβάνεται και η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης.

5.10 Αρτιότητα κατά Παρέκκλιση (περίπτωση II της ίδιας παραγράφου 2).

Σύμφωνα με την περίπτωση αυτή, κατά παρέκκλιση από τον πιο πάνω κανόνα της περίπτωσης I, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα :

α) Τα γήπεδα που βρίσκονται εντός της ζώνης των πόλεων, κωμών και οικισμών και είχαν την 14-4-1977 (ημέρα δημοσίευσης του από 5-4-1977 π.δ/τος) ελάχιστο εμβαδόν δυο χιλιάδες (2000) τ.μ.

β) Τα γήπεδα που την 31-5-1985 (ημέρα δημοσίευσης του από 24-5-1985 π.δ/τος) είχαν πρόσωπο σε διεθνείς, εθνικές, επαρχιακές, δημοτικές και κοινοτικές οδούς, καθώς και σε εγκαταλειμμένα τμήματα αυτών και σε σιδηροδρομικές γραμμές και εφόσον υπάγονται σε μια από τις πιο κάτω περιπτώσεις, πρόκειται δηλαδή για γήπεδα :

αα) Υπάρχουν την 12-11-1962 και έχουν ελάχιστο πρόσωπο 10 μέτρα, ελάχιστο βάθος 15 μέτρα και ελάχιστο εμβαδόν 750 τ.μ.

ββ) Υπάρχουν την 12-9-1964 και έχουν ελάχιστο πρόσωπο 20 μέτρα, ελάχιστο βάθος 35 μέτρα και ελάχιστο εμβαδόν 1200 τ.μ.

γγ) Υπάρχουν την 17-10-1978 και έχουν ελάχιστο πρόσωπο 25 μέτρα, ελάχιστο βάθος 40 μέτρα και ελάχιστο εμβαδόν 2000 τ.μ.

δδ) Δημιουργήθηκαν από 17-10-1978 έως 31-5-1985 και έχουν ελάχιστο εμβαδόν 4000 τ.μ.

Στη διάταξη αυτή δίδεται και ο ορισμός των δημοτικών και κοινοτικών οδών και ορίζεται ότι η αναγνώριση των οδών αυτών σε κυριότερες (όταν υπάρχουν περισσότερες που συνδέουν τους οικισμούς του ίδιου δήμου ή όμορων δήμων) ή μοναδικές γίνεται με απόφαση του Νομάρχη, μετά από γνώμη του ΣΧΟΠ του νομού.

γ) Άρτια και οικοδομήσιμα γήπεδα που ελαττώνονται μετά από απαλλοτρίωση ή διάνοιξη διεθνών , εθνικών ή επαρχιακών οδών,

θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα, εφόσον μετά την ελάττωση αυτή έχουν τα όρια αρτιότητας των προηγούμενων περιπτώσεων α' και β'.

δ) Σε περιπτώσεις αναδασμών τα γήπεδα που δημιουργούνται και δίνονται σε δικαιούχους σε ανταλλαγή άρτιων και οικοδομήσιμων γηπέδων θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα, εφόσον μετά τον αναδασμό αυτόν έχουν τα όρια αρτιότητας και τις προϋποθέσεις των γηπέδων των προηγούμενων περιπτώσεων α' και β'.

5.11 Ορισμένες γενικές ρυθμίσεις για τα κτίρια που ανεγείρονται στα γήπεδα που ορίζονται με τις παραγράφους 3-12 του άρθρου 162 του ΚΒΠΝ:

- i. Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης των γηπέδων ορίζεται σε 10% της επιφάνειας τους.
- ii. Το κτίριο που ανεγείρεται εντός του γηπέδου πρέπει να είναι ενιαίο. Επιτρέπεται η διάσπαση αυτού σε περισσότερα κτίρια μόνο μετά από γνώμη της αρμόδιας ΕΠΑΕ.
- iii. Ορίζονται οι αποστάσεις του κτιρίου από τα όρια του γηπέδου, τη ζώνη απαλλοτρίωσης για σιδηροδρομική γραμμή και από την όχθη ρέματος.
- iv. Ο μέγιστος συντελεστής δόμησης των γηπέδων ορίζεται σε δύο δέκατα (0.2).

- v. Ο μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων ορίζεται σε δυο (2) και το μέγιστο ύψος αυτών, μετρούμενο από το γύρω έδαφος αυτών (φυσικό ή διαμορφωμένο), σε 7.50 μέτρα.
- vi. Σε γήπεδα που βρίσκονται σε κορυφογραμμές (υδατοκρίτες) το ανώτατο υψόμετρο των κτισμάτων απαγορεύεται να υπερβαίνει την κορυφογραμμή, ενώ απαγορεύεται η ανέγερση κτισμάτων σε υποστυλώματα (pilotis).
- vii. Επιτρέπεται η κατασκευή κτίσματος ανεξάρτητα από την κλίση του εδάφους . Αν η κλίση υπερβαίνει το 35% στη θέση που τοποθετείται το κτίσμα, το εμβαδόν των υπόγειων βοηθητικών χώρων που δεν προσμετράτε στο συντελεστή δόμησης, δεν μπορεί να υπερβεί το 20% της επιτρεπόμενης δόμησης.

Ο χώρος του υπογείου δεν επιτρέπεται να εξέχει από το περίγραμμα του ισόγειου του κτιρίου, με την επιφύλαξη όσων ορίζονται στο άρθρο 322 παρ.3β , ενώ η στάθμη της οροφής του υπογείου δεν επιτρέπεται να είναι υψηλότερη των 0,80 μέτρων από το διαμορφωμένο γύρω έδαφος.

5.12 Ειδικές ρυθμίσεις για διάφορες κατηγορίες κτιρίων.

Οι προαναφερόμενες γενικές ρυθμίσεις των όρων και περιορισμών δόμησης που καθορίζονται με το άρθρο 162 του ΚΒΠΝ εφαρμόζονται και στα επόμενα άρθρα 163-180 που αφορούν ειδικές ρυθμίσεις κτιρίων κατά κατηγορίες, εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά σε κάθε κατηγορία κτιρίου.

Εκτός, όμως από τις παρεκκλίσεις του άρθρου 162 του ΚΒΠΝ , σε πολλές διατάξεις των άρθρων 163-180 προβλέπονται και άλλες παρεκκλίσεις από τους πιο πάνω όρους και περιορισμούς δόμησης που προβλέπονται με το άρθρο αυτό. Η Διοίκηση (Υπουργός ΠΕΧΩΔΕ ή ο Γενικός Γραμματέας ή άλλο αρμόδιο διοικητικό όργανο) δεν έχει υποχρέωση, αλλά διακριτική ευχέρεια να επιτρέψει την κατασκευή κτιρίων κατά παρέκκλιση των διατάξεων της πολεοδομικής νομοθεσίας που ισχύουν.

5.13 Χρήσεις κτιρίων

Με τα άρθρα 163-180 του ΚΒΠΝ καθορίζονται οι χρήσεις που επιτρέπονται στα κτίρια που ανεγείρονται στις περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως. Οι χρήσεις αυτές αφορούν τα κτίρια που ανεγείρονται πάνω στα γήπεδα και δεν έχουν σχέση με τις χρήσεις γης που περιλαμβάνονται στο π.δ. της 23-2/6-3-1987 «κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» και οι οποίες δεν έχουν, σε καμιά περίπτωση, εφαρμογή στις εκτός σχεδίου περιοχές. Τα κτίρια που ανεγείρονται στα γήπεδα κατηγοριοποιούνται για την εφαρμογή των επιτρεπόμενων σε αυτά χρήσεων. Ειδικότερα, οι χρήσεις που προβλέπονται κατά κατηγορία κτιρίων ορίζονται περιοριστικά στα άρθρα 163-180 του ΚΒΠΝ και αναφέρονται κυρίως σε ειδικά κτίρια (κοινοφελή και ιδιωτικά), αλλά και σε κτίρια κατοικίας. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι στο γήπεδο μπορεί να ανεγερθεί κτίριο κατοικίας, όμως για την περιοχή ή τμήμα της εκτός σχεδίου, δεν μπορεί να καθοριστεί χρήση κατοικίας του πιο πάνω π. δ/τος του 1987. Συγκεκριμένα, τα κτίρια αυτά είναι τα εξής :

➤ **Τα κτίρια που προβλέπει το άρθρο 163 του ΚΒΠΝ.**

Πρόκειται για κτίρια που προορίζονται για γεωργοκτηνοτροφικές, ή υδατοκαλλιεργητικές εγκαταστάσεις (ιχθυοκαλλιεργειών, οστρακοκαλλιεργειών και καλλιεργειών λοιπών υδρόβιων οργανισμών), καθώς και εγκαταστάσεις αποθήκευσης λιπασμάτων, φαρμάκων ιχθυοτροφών, γεωργικών και αλιευτικών εφοδίων, γεωργικών και αλιευτικών προϊόντων, στέγαστρα σφαγής ζώων, δεξαμενές από οποιοδήποτε υλικό, ενδιαιτήματα και ιατρεία μικρών ζώων.

Τα κτίρια αυτά επιτρέπεται να κατασκευάζονται κατά παρέκκλιση των διατάξεων του άρθρου 162 με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας, μετά από γνώμη της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Γεωργίας και γνώμη του αρμόδιου ΣΧΟΠ της περιφέρειας. Η παρέκκλιση αφορά στην ανέγερση περισσότερων από ένα κτίρια επί του γηπέδου, στο ποσοστό κάλυψης του γηπέδου που δεν μπορεί να υπερβαίνει το 30% της επιφάνειας του, στο ύψος των κτιρίων, στις αποστάσεις των κτιρίων από τα όρια του γηπέδου, στο συντελεστή δομήσεως του γηπέδου, που δεν μπορεί να υπερβαίνει τα εννέα δέκατα (0,9) και στο εμβαδόν, το πρόσωπο και το βάθος του γηπέδου.

➤ **Αντλητικές εγκαταστάσεις – υδατοδεξαμενές – φρέατα.**

Για τις εγκαταστάσεις αυτές προβλέπει το άρθρο 164 του ΚΒΠΝ, σύμφωνα με το οποίο η ανόρυξη φρεάτων και η κατασκευή αντλητικών εγκαταστάσεων και υδατοδεξαμενών επιτρέπονται ανεξάρτητα από την αρτιότητα του γηπέδου, με τους όρους και περιορισμούς δόμησης που αναφέρει το άρθρο αυτό.

➤ **Βιομηχανικές εγκαταστάσεις.**

Τη δυνατότητα ανέγερσης βιομηχανικών κτιρίων σε γήπεδα εκτός σχεδίου ρυθμίζει το άρθρο 165 του ΚΒΠΝ. Σύμφωνα με την παρ. 1 , βιομηχανικές εγκαταστάσεις για την εφαρμογή του άρθρου αυτού, θεωρούνται τα βιομηχανικά κτίρια καθώς και οι αποθήκες και οι δεξαμενές που κατασκευάζονται στο ίδιο γήπεδο. Για τη χωροθέτηση τους εφαρμόζονται οι διατάξεις της ΚΥΑ 69269/5387/1990. Με την παρ. 2 ορίζονται απαγορεύσεις ως προς την ανέγερση νέων βιομηχανικών εγκαταστάσεων κατηγορίας ΑΙ και ΑΙΙ της ΚΥΑ 69269/5387/1990, με την παρ. 3 ορίζονται εξαιρέσεις από τις απαγορεύσεις αυτές, με την παρ. 7 καθορίζονται οι όροι και περιορισμοί δόμησης των γηπέδων για την ανέγερση βιομηχανικών εγκαταστάσεων και με τις παρ. 5 και 6 οι παρεκκλίσεις από τους όρους αυτούς.

➤ **Γραφεία – Καταστήματα**

Το άρθρο 166 του ΚΒΠΝ ρυθμίζει τους όρους των κτιρίων που προορίζονται για αμιγή χρησιμοποίηση γραφείων ή καταστημάτων. Το κτίριο δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 600 τ.μ. Η αρχιτεκτονική μελέτη για την ανέγερση των κτιρίων αυτών εγκρίνεται από την ΕΠΑΕ. Κατά παρέκκλιση των ρυθμίσεων αυτών, καθώς και των γενικών ρυθμίσεων του άρθρου 162 του ΚΒΠΝ , που αφορούν τους γενικούς όρους και περιορισμούς δόμησης των γηπέδων, επιτρέπεται η ανέγερση αμιγούς χρήσης ειδικών καταστημάτων, δηλαδή υπεραγορών (super markets) με περιορισμούς ως προς το ποσοστό κάλυψης, το ύψος του κτιρίου και τη συνολική επιφάνεια των ορόφων του κτιρίου. Η παρέκκλιση αυτή

εγκρίνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας, μετά από γνώμη του ΣΧΟΠ της περιφέρειας.

➤ **Κατοικία**

Σύμφωνα με το άρθρο 167 του ΚΒΠΝ, για την ανέγερση κατοικιών εφαρμόζονται επιπλέον των γενικών όρων που ισχύουν στο προαναφερόμενο άρθρο 162, ειδικοί όροι δόμησης και παρεκκλίσεις που αναφέρονται στη δυνατότητα ανέγερσης περισσότερων από μια οικοδομών μετά από γνώμη της ΕΠΑΕ, στη μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια του κτιρίου και τη συνολική επιφάνεια των ορόφων, στο μέγιστο αριθμό των ορόφων και στο επιτρεπόμενο ύψος της οικοδομής. Η παρ. 3 του άρθρου αυτού αφορά τη δυνατότητα ανέγερσης οικοδομών μικτής χρήσης (κατοικία καταστήματα) και τη μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια. Σύμφωνα με την παρ. 4 του ίδιου άρθρου, στα αγροκτήματα, αφού βεβαιωθεί από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Γεωργίας της οικείας νομαρχίας ότι καλλιεργούνται, εκτός από την κατοικία που ανεγείρεται κατά τα πιο πάνω οριζόμενα, είναι δυνατή η κατασκευή μιας αποθήκης ορισμένου εμβαδού και λοιπών όρων που ορίζει η παρ. Αυτή.

Με τα επόμενα άρθρα (168-180 του ΚΒΠΝ) ορίζονται οι προϋποθέσεις για την ανέγερση διαφόρων ειδικών κτιρίων και συγκεκριμένα : για κτίρια κοινής ωφέλειας (ΔΕΗ, ΟΤΕ, Έργα Ύδρευσης κλπ), εγκαταστάσεις ΕΡΤ, ΟΤΕ, ιδιωτικών ραδιοφωνικών σταθμών, τηλεοράσεων και σταθμών τηλεπικοινωνιών, εμπορικές αποθήκες, εκπαιδευτήρια και ευαγή ιδρύματα, νοσοκομεία και κλινικές, τουριστικές εγκαταστάσεις, αθλητικές εγκαταστάσεις, γραφεία διοίκησης, ιερούς ναούς, κοινοτικά ιατρεία, κτίρια συγκοινωνιακών φορέων, ΚΤΕΟ,

σταθμούς εξυπηρέτησης αυτοκινήτων, κέντρα διοίκησης αυτοκινητοδρόμων και σταθμούς διοδίων.

Πάντως , με την 3509/2003 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας κρίθηκε ότι ο καθορισμός των χώρων ανέγερσης των κτιρίων εξυπηρετούν δημόσιο, δημοτικό ή κοινωφελή σκοπό υπόκειται σε χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό. Οι χώροι αυτοί πρέπει να καθορίζονται , κατ' αρχήν , σε περιοχές με εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, κατ' εξαίρεση δε, σε περίπτωση δηλαδή κατά την οποία αυτό είναι ανέφικτη ιδιαίτερα δυσχερές, επιτρέπεται ο καθορισμός τους σε περιοχές εκτός σχεδίου, με την έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου. Ενόψει αυτών κρίθηκε ότι για την ανέγερση δημόσιων εκπαιδευτηρίων σε εκτός σχεδίου πόλεως περιοχή απαιτείται η προηγούμενη έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου και ο συνακόλουθος καθορισμός όρων δομήσεως και ότι, επομένως, δεν είναι επιτρεπτή η κατά το άρθρο 171 του ΚΒΠΝ έγκριση όρων δομήσεως για την ανέγερση δημόσιου σχολείου σε εκτός σχεδίου ακίνητο.

5.14 Όροι δόμησης για γήπεδα εκτός σχεδίων πόλεως οικισμών ν.

Αττικής

Όπως έχει προαναφερθεί για τις περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως του νομού Αττικής ισχύει το π.δ. της 5/13-12-1979, με το άρθρο 1 του οποίου ορίζονται περιοχές Α' και Β' για την ανέγερση ειδικών κτιρίων και εγκαταστάσεων, ενώ με το άρθρο 2 ορίζονται τα ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων των γηπέδων. Με το άρθρο 3 καθορίζονται οι λοιποί όροι δόμησης των γηπέδων, αφενός των ειδικών κτιρίων και αφετέρου της κατοικίας.

5.15 Ζώνες γύρω από εγκεκριμένα σχέδια οικισμών.

Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 181 του ΚΒΠΝ, στα γήπεδα που περιλαμβάνονται μέσα σε ζώνη, η οποία εκτείνεται γύρω από τα τελευταία όρια των σχεδίων που έχουν εγκριθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.δ.17-7-1923, οι εργασίες δόμησης επιτρέπονται σύμφωνα με ορισμένους όρους και περιορισμούς, όσον αφορά στο εμβαδόν και τις διαστάσεις των γηπέδων και τον όγκο των κτιρίων που ανεγείρονται σε αυτά. Οι πιο πάνω όροι και περιορισμοί ρυθμίζονται με προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται μετά από γνώμη του ΚΣΧΟΠ για κάθε πόλη και μπορεί να μην είναι οι ίδιοι για όλα τα τμήματα της ζώνης της ίδιας πόλης.

Οι διατάξεις που ισχύουν σήμερα για τη δόμηση στην ως άνω ζώνη είναι του προαναφερόμενου π.δ. της 24/ 31-5-1985.

5.16 Η σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας στις περιοχές εκτός σχεδίου.

Είναι γνωστή η διάκριση της ιδιοκτησίας σε οριζόντια και κάθετη. Όταν λέμε οριζόντια ιδιοκτησία εννοούμε την ύπαρξη (ή στο μέλλον ανέγερση) ενός και μόνον κτιρίου στο οικόπεδο ή γήπεδο και την αποκλειστική (χωριστή) ιδιοκτησία στον όροφο (ή τμήμα του) και αναγκαστική συνιδιοκτησία στο έδαφος. Διέπεται από τον ν. 3741/1929 και τα άρθρα 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα, μπορεί δε να συσταθεί σε οποιοδήποτε ακίνητο, είτε αυτό βρίσκεται εντός σχεδίου είτε εκτός σχεδίου, αφού δεν υπάρχει καμιά απαγορευτική διάταξη στο νόμο.

Ο θεσμός της κάθετης ιδιοκτησίας, η οποία αποτελεί ειδικότερη μορφή της οριζόντιας ιδιοκτησίας, θεσπίστηκε με το Ν.Δ. 1024/1971, με το άρθρο 1 του οποίου επετράπη η σύσταση διαιρεμένης (χωριστής) ιδιοκτησίας και επί περισσότερων αυτοτελών οικοδομημάτων, που ανεγείρονται σε ενιαίο οικόπεδο, που ανήκει σε έναν ή περισσότερους συνιδιοκτήτες, καθώς και επί των ορόφων ή μερών των οικοδομημάτων αυτών. Η παρ. 2 του ίδιου άρθρου όρισε ότι η προηγούμενη παράγραφος 1 δεν εφαρμόζεται επί οικοπέδων που κείνται εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεως, εκτός μόνον στις εξής περιπτώσεις :

α) Εάν πρόκειται για ακίνητα που κείνται εντός ζωνών ενεργού πολεοδομίας (Ν.Δ.1003/1971).

β) Εάν πρόκειται για οικοδομήματα που ανεγείρονται κατά το σύστημα της Ελεύθερης Δόμησης (Α.Ν 395/1968) και

γ) εάν πρόκειται για ακίνητα που κείνται σε περιοχή για την οποία έχουν καθοριστεί όροι δομήσεως, σύμφωνα με το άρθρο 1 του Α.Ν. 625/1968.

Στη συνέχεια το Ν.δ. 1024/1971 τροποποιήθηκε με το Ν. 2052/1992, σύμφωνα με τον οποίο η κάθετη ιδιοκτησία εφαρμόζεται πλέον μόνο σε οικόπεδα που βρίσκονται : α) εντός σχεδίων πόλεων, β) εντός ορίων οικισμών που υφίσταται πριν από το έτος 1923 και γ) εντός των ορίων οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων, που καθορίζονται με βάση το από 24-4-41985 Π.Δ.

Ύστερα από αυτά γεννάται το ερώτημα, εάν είναι δυνατή η σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας σε γήπεδα που βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως. Η πολυπλοκότητα του προβλήματος έχει κατά καιρούς απασχολήσει την Επιστήμη και τη Νομολογία, χωρίς να έχει δοθεί όμως μέχρι σήμερα με βεβαιότητα και χωρίς ενδιασμούς λύση.

Κατά μια άποψη, ενόψει των παραπάνω ορισμών, δεν είναι επιτρεπτή η σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας στα πιο πάνω γήπεδα, εκτός από τις παραπάνω περιπτώσεις που προβλέπει ο νόμος. Άλλωστε, οι εκτός σχεδίου πόλης εδαφικές εκτάσεις δεν είναι προορισμένες, κατ' αρχήν, για οικοδομική εκμετάλλευση και συνεπώς τυγχάνουν ιδιαίτερης προστασίας. Για το λόγο αυτό επιβάλλονται περιορισμοί ως προς τη δυνατότητα ανέγερσης περισσότερων οικοδομημάτων στο ίδιο γήπεδο, τούτο δε γίνεται με την πράξη της Διοικήσεως που καθορίζει τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης, από την οποία και διαπιστώνεται αν είναι δυνατή ή όχι η ανέγερση περισσότερων από ένα κτιρίων στο ίδιο γήπεδο. Στην περίπτωση δε, που δεν υπάρχει συγκεκριμένη ρύθμιση, με την οποία να παρέχεται η δυνατότητα ανέγερσης πλειόνων κτιρίων στην εκτός σχεδίου περιοχή, τότε η ανέγερση αυτή είναι δυνατή. Όμως, συνηθισμένη είναι στην πράξη η περίπτωση της εξ αδιαιρέτου πώλησης ποσοστού συγκεκριμένης έκτασης με τη σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας, όπου στα συμβόλαια δεν φαίνεται ο χωρισμός, αφού σ' αυτά αναφέρεται ότι το οικόπεδο παραμένει ενιαίο, στην πραγματικότητα το οικόπεδο τεμαχίζεται σε μικρά αγροτεμάχια των 200-300 τ.μ. , με δική τους περίφραξη και δική τους είσοδο.

Κατά μια άλλη άποψη όμως, είναι δυνατή και μετά το ν. 2052/1992 η σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητα εκτός σχεδίου με την αιτιολογία ότι με την κατάρτιση της σχετικής πράξης δεν επέρχεται κατάτμηση του οικοπέδου, το οποίο παραμένει αδιαίρετο, ενώ το κύρος της πράξης αυτής παραμένει ισχυρό (από άποψη ιδιωτικού δικαίου), παρά την παραβίαση πολεοδομικών ή άλλων διατάξεων διοικητικού δικαίου.

5.17 Περιορισμοί για την προστασία του φυσικού, πολιτιστικού και οικιστικού περιβάλλοντος

5.17.1 Οι Ζώνες Οικιστικού Έλεγχου

Μέχρι τη δημοσίευση του Ν. 1337/1983 η δόμηση στην εκτός σχεδίου πόλεως περιοχή ήταν ανεξέλεγκτη. Με το άρθρο 29 του νόμου αυτού (που έχει κωδικοποιηθεί στο άρθρο 183 του ΚΒΠΝ) προβλέπεται ο θεσμός των ζωνών οικιστικού ελέγχου (ΖΟΕ) στις ως άνω περιοχές εκτός σχεδίου προκειμένου να προστατέψει τις περιοχές αυτές και ιδιαίτερα αυτές που είναι γειτονικές με τις πόλεις και τις περιοχές ένταξης και επέκτασης του σχεδίου πόλης. Ειδικότερα, σκοπός των ΖΟΕ είναι η εξασφάλιση γης γύρω από τους οικισμούς και τις πόλεις για τη διευκόλυνση της μελλοντικής επέκτασης τους, τη διαφύλαξη της γεωργικής γης και την προστασία ευαίσθητων περιοχών (π.χ. δασιών, υγροβιότοπων , αρχαιολογικών χώρων κλπ). Οι ΖΟΕ αποτελούν μορφή χωροταξικού σχεδιασμού, η οποία είναι σύμφωνη με την εκ του άρθρου 24 του Συντάγματος επιταγή της ορθολογικής χωροταξίας και επομένως οι εντός αυτών τιθέμενοι περιορισμοί ως προς τις χρήσεις γης και τους όρους δομήσεως αποτελούν αντίστοιχους νόμιμους περιορισμούς της ιδιοκτησίας.

a) Με την παρ.1 του άρθρου 183 του ΚΒΠΝ καθορίζεται η διαδικασία καθορισμού περιοχής ως ΖΟΕ (έκδοση π.δ/τος με πρόταση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ). Ο σπουδαιότερος όρος και περιορισμός που επιβάλλεται στις ΖΟΕ είναι η απαγόρευση κατάτμησης της γης κάτω από το όριο εμβαδού που ορίζεται με το π.δ. καθορισμού περιοχής ως ΖΟΕ ,

οι δικαιοπραξίες δε που καταρτίζονται κατά παράβαση της απαγόρευσης κατάτμησης κάτω από τα όρια που ορίζονται με το ως άνω π.δ. είναι αυτοδικαίως άκυρες. Με το π.δ. που δημιουργείται η ΖΟΕ καθορίζεται και το ουσιαστικό περιεχόμενο της και ειδικότερα οι όροι και οι περιορισμοί χρήσεως γης και άλλοι όροι και περιορισμοί και πρωτίστως, όπως προαναφέρθηκε, το όριο εμβαδού, κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάτμηση γης. Ειδικά για το νομό Αττικής, με το άρθρο 1 του από 22.6/7-7-1983 π.δ. (ΦΕΚ Δ'284), ολόκληρη η εκτός σχεδίου πόλης και εκτός ορίων οικισμών περιοχή του νομού Αττικής καθορίστηκε ως Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου και ορίστηκε κατώτατο όριο κατάτμησης γης μέσα στη ζώνη αυτή τα 20 στρέμματα.

b) Ο θεσμός των ΖΟΕ εξακολουθεί να εφαρμόζεται και μετά τη θέσπιση του ν. 2508/1997 για την βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και των οικισμών της χώρας, με τον οποίο οι περιοχές της χώρας δεν χωρίζονται πλέον σε περιοχές εντός και εκτός σχεδίου πόλεως, αλλά ο κάθε νομός της χώρας καλύπτεται, από πλευράς σχεδιασμού, με Γ.Π.Σ. και ΣΧΟΟΑΠ.

5.17.2 Η προστασία των δασών και δασικών εκτάσεων και η απαγόρευση δόμησης τους.

Κατά το άρθρο 24 παρ. 1 του Συντάγματος τα δάση και οι δασικές εκτάσεις της χώρας, είτε ανήκουν στο Δημόσιο είτε ανήκουν σε ιδιώτες ή νομικά πρόσωπα δημόσιου ή ιδιωτικού δικαίου, υπάγονται, ως φυσικά αγαθά και ανεξάρτητα της ειδικότερης σημασίας τους ή της θέσης όπου βρίσκονται, σε ειδικό προστατευτικό καθεστώς,

προκειμένου να διατηρηθεί η κατά τον προορισμό τους χρήση και για να διαφυλαχθεί η φυσική και βιολογική ισορροπία που προκύπτει από την ύπαρξή τους.

Αυτήν τη συνταγματική προστασία ανέλαβε πρώτος να εξειδικεύσει ο ν. 998/1979, στη συνέχεια ο ν. 1734/1987 περί βοσκοτόπων και τέλος, πρόσφατα, ο ν.3208/2003. Οι πιο πάνω νόμοι προβλέπουν αναλυτικά τις θεμιτές επεμβάσεις στα δάση και τις δασικές εκτάσεις της χώρας, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται η κατασκευή στρατιωτικών έργων, η εκτέλεση δημόσιων έργων και έργων υποδομής, όπως η ηλεκτροπαραγωγή από Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας, η ανέγερση τουριστικών και βιομηχανικών εγκαταστάσεων, η λειτουργία λατομικών και μεταλλευτικών εκμεταλλεύσεων ή τέλος, η υπό όρους οικιστική ανάπτυξη εντός δασών και δασικών εκτάσεων για τις ανάγκες του γενικού πολεοδομικού σχεδιασμού και ειδικότερα των οικοδομικών συνεταιρισμών.

Γενικά, έχει κριθεί από το Συμβούλιο της Επικρατείας ότι απαγορεύεται εντός των δασών και δασικών εκτάσεων κάθε άλλη χρήση πλην αυτής που προορίζεται για τον προορισμό τους, τέτοια δε δεν είναι η δόμηση. Έτσι, κρίθηκαν ως αντισυνταγματικές και ανίσχυρες οι διατάξεις του άρθρου 9 του Ν. 1878/1990, με τις οποίες επιτρεπόταν η ανέγερση μονίμων κτισμάτων για την εγκατάσταση και λειτουργία κατασκηνώσεων και παιδικών εξοχών (ΣτΕ 570/1999). Επίσης, η οικιστική ανάπτυξη δεν θεωρείται από τη νομολογία ως θεμιτός λόγος μεταβολής του προορισμού των δασών και δασικών εκτάσεων, στο μέτρο που αυτή συνεπάγεται την εν όλω ή μέρει εκχέρσωση και μεταβολή του προορισμού τους ως οικοσυστημάτων. Έτσι κρίθηκε ότι οι διατάξεις της παρ. 2^α του άρθρου 49 του ν. 998/1979, που επιτρέπουν τη δυνατότητα εντάξεως, υπό όρους, σε οικιστικές περιοχές δημοσίων δασών και

δασικών εκτάσεων, είναι ανίσχυρες ως αντικείμενες στο άρθρο 24 του Συντάγματος (ΣτΕ 1589/1999). Μπορούν όμως, κατ' εξαίρεση, να εντάσσονται στο σχέδιο πόλης, χάρη στην ενότητα του πολεοδομικού σχεδιασμού, μικρά μόνο τμήματα δασών ή δασικών εκτάσεων, που γειτνιάζουν με οικισμούς ή περιβάλλουν οικισμούς, εφόσον όμως διατηρούν αναλλοίωτο το δασικό χαρακτήρα τους (βλ. Πρακτικό Επεξεργασίας ΣτΕ 246/2000).

5.17.3 Ρέματα ή Υδρορεύματα.

Τα ρέματα ή υπό διάφορες ονομασίες «υδατορεύματα», δηλαδή οι πτυχώσεις της επιφάνειας της γης, με τις οποίες συντελείται κυρίως η απορροή προς τη θάλασσα των πλεοναζόντων υδάτων της ξηράς, ως στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος, αποτελούν αντικείμενο συνταγματικής προστασίας, που αποβλέπει στη διατήρηση της φυσικής τους κατάστασης και στη διασφάλιση της επιτελούμενης από αυτά λειτουργίας της απορροής των υδάτων.

Συνεπώς, η εκτέλεση τεχνικών έργων πλησίον του ρεύματος επιτρέπεται μόνον εφόσον διασφαλίζεται η ανεμπόδιστη επιτέλεση της φυσικής του αυτής λειτουργίας . Για το σκοπό αυτό απαιτείται η προηγούμενη οριοθέτηση του, η οποία ρυθμίζεται με το άρθρο 188 του ΚΒΠΝ , όπως έχει τροποποιηθεί με το άρθρο 5 του Ν. 3010/2002. Σύμφωνα με το άρθρο αυτό , οι χείμαρροι, τα ρυάκια , τα ρέματα που βρίσκονται εντός ή εκτός ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός οικισμών που δεν έχουν ρυμοτομικό σχέδιο αποτυπώνονται σε τοπογραφικό διάγραμμα (οριζοντιογραφικό και υψομετρικό). Τα παραπάνω διαγράμματα επικυρώνονται με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του

Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ , ύστερα από γνώμη του οικείου δήμου ή κοινότητας.

Με το άρθρο 349 του ΚΒΠΝ καθορίζεται η δόμηση κοντά σε ρέματα. Σύμφωνα με το άρθρο αυτό, στα ρέματα, των οποίων οι οριογραμμές έχουν καθοριστεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 188 η ανέγερση κτιρίων, εγκαταστάσεων ή περιτοιχισμάτων και γενικά η δόμηση ρυθμίζεται ως εξής:

α) Απαγορεύεται απολύτως η δόμηση μέσα στην έκταση που περικλείεται από τις οριογραμμές του ρέματος.

β) Επιτρέπεται η δόμηση έξω από την έκταση της προηγούμενης περίπτωσης σύμφωνα με τους όρους δόμησης της περιοχής μόνο εφόσον έχουν κατασκευαστεί τα έργα διευθέτησης του ρέματος , η δόμηση επιτρέπεται σε απόσταση τουλάχιστον δέκα (10) μέτρων από την οριογραμμή. Επίσης, στο ίδιο άρθρο προβλέπεται ότι στα ρέματα των οποίων οι οριογραμμές δεν έχουν ακόμη καθοριστεί, η δόμηση επιτρέπεται σε απόσταση από την οριογραμμή που ορίζεται προσωρινά από την πολεοδομική υπηρεσία : α) Σε απόσταση μεγαλύτερη των 20 μέτρων, σύμφωνα με τους όρους δόμησης της περιοχής, χωρίς άλλους πρόσθετους ορισμούς και β) σε απόσταση μικρότερη των 20 μέτρων , μόνο εφόσον προηγουμένως έχουν εκτελεστεί τα τεχνικά έργα που τυχόν απαιτούνται κάθε φορά για την ελεύθερη ροή των νερών και την ασφάλεια του κτιρίου και των λοιπών δομικών έργων που πρόκειται να ανεγερθούν.

5.17.4 Η δόμηση σε αρχαιολογικούς χώρους

Το άρθρο 184 του ΚΒΠΝ (= άρθρο 91 του Ν.1892/1990) θέσπισε διαδικασία ορισμού προστατευτικών ζωνών στους αρχαιολογικούς χώρους που βρίσκονται έξω από τα όρια των νόμιμα υφιστάμενων οικισμών ζώνης απόλυτης προστασία (ζώνη Α'), στην οποία μπορεί να απαγορεύεται παντελώς η δόμηση και ζώνη σχετικής προστασίας (ζώνη Β'), που επιτρέπεται η δόμηση υπό όρους και περιορισμούς. Την ίδια αλλά πληρέστερη ρύθμιση περιέχουν τα άρθρα 12-17 του Ν. 3028/2002 «Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς ». Με τον τελευταίο αυτό νόμο οι αρχαιολογικοί και ιστορικοί χώροι τελούν υπό ιδιαίτερο προστατευτικό καθεστώς σε σχέση με τις άλλες εκτός σχεδίου πόλεως περιοχές. Ως αρχαιολογικοί χώροι νοούνται, σύμφωνα με το άρθρο 2 περίπτ. γ' του Ν. 3028/2002 , εκτάσεις στη ξηρά ή στη θάλασσα ή στις λίμνες ή στους ποταμούς, οι οποίες περιέχουν ή στις οποίες υπάρχουν ενδείξεις ότι περιέχονται αρχαία μνημεία ή αποτέλεσαν ή υπάρχουν ενδείξεις ότι αποτέλεσαν από τους αρχαιοτάτους χρόνους έως και το 1830 μνημειακά, οικιστικά ή ταφικά σύνολα. Οι αρχαιολογικοί χώροι περιλαμβάνουν και το απαραίτητο ελεύθερο περιβάλλον που επιτρέπει στα σωζόμενα μνημεία να συντίθενται σε ιστορική, αισθητική και λειτουργική ενότητα. Σύμφωνα με το άρθρο 12 του παραπάνω νόμου, οι αρχαιολογικοί χώροι κηρύσσονται και οριοθετούνται με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, η οποία εκδίδεται ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου, συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Στους χερσαίους αρχαιολογικούς χώρους που βρίσκονται εκτός σχεδίου πόλεως ή εκτός των ορίων των νόμιμα υφιστάμενων οικισμών,

επιτρέπονται μόνο ύστερα από άδεια του Υπουργού Πολιτισμού ορισμένες ενέργειες, εργασίες, επεμβάσεις και δραστηριότητες που δεν θίγουν σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση τον αρχαιολογικό χώρο.

Τέτοιες δραστηριότητες είναι η άσκηση γεωργίας, κτηνοτροφίας, η οικοδομική δραστηριότητα κλπ. Επίσης, με την παρ. 2 του άρθρου 13 ορίζεται ότι με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, η οποία εκδίδεται ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου είναι δυνατόν να καθορίζεται μέσα στους ως άνω χώρους : α) περιοχή στην οποία να απαγορεύεται παντελώς η δόμηση (Ζώνη Προστασίας Α΄), στην περιοχή δε αυτή μπορεί να επιτρέπεται μόνον η κατασκευή κτισμάτων ή προθηκών σε υπάρχοντα κτίρια που είναι αναγκαία για την ανάδειξη των μνημείων ή χώρων καθώς και για την εξυπηρέτηση της χρήσης τους και β) περιοχή στην οποία να επιτρέπονται δραστηριότητες με όρους και περιορισμούς (Ζώνη Προστασίας Β΄).

Επίσης, για κάθε εργασία, επέμβαση, ή αλλαγή χρήσης σε ακίνητα μνημεία, ή και στο περιβάλλον τους απαιτείται έγκριση του Υπουργού Πολιτισμού. Οι πιο πάνω ρυθμίσεις ισχύουν αναλογικά και για τους ιστορικούς τόπους.

5.17.5 Προστασία και δόμηση παράκτιων περιοχών

Α. Οι ακτές, ο αιγιαλός, η παραλία, οι πλεύσιμοι ποταμοί και οι μεγάλες λίμνες τυγχάνουν συνταγματικής προστασίας ως ουσιώδη στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 24 του Συντάγματος. Ειδικότερα, οι ακτές αποτελούν ευπαθή οικοσυστήματα των οποίων η χερσαία και θαλάσσια ζώνη βρίσκονται σε στενή αλληλεξάρτηση και πρέπει να βρίσκονται σε ιδιαίτερο καθεστώς

αυστηρής προστασίας και ήπιας διαχείρισης. Για το λόγο αυτό η εκτέλεση οποιουδήποτε έργου ή κατασκευής στις ακτές δεν επιτρέπεται παρά μόνο σε εξαιρετικές περιπτώσεις και εφόσον συντρέχουν ορισμένες προϋποθέσεις. Ειδικότερα, οι μόνιμες ή προσωρινές τεχνικές εγκαταστάσεις και δραστηριότητες, που επιχειρούνται στις ακτές, είτε στη χερσαία είτε στη θαλάσσια ζώνη, συνιστούν αλλοίωση της ακτογραμμής και του παράκτιου τοπίου και οδηγούν σε σοβαρή διατάραξη του οικείου οικοσυστήματος. Για το λόγο αυτό, δεν είναι επιτρεπτές τέτοιες επεμβάσεις στις ακτές, παρά μόνο για λόγους δημοσίου συμφέροντος και εφόσον συντρέχουν οι εξής προϋποθέσεις :

α) Η τεχνική εγκατάσταση ή το έργο να είναι βιώσιμες, δηλαδή συμβατές με το οικείο οικοσύστημα και την κατά προορισμό χρήση των ακτών και

β) να έχουν ενταχθεί σε ένα συνολικό ή ευρύτερο προγραμματισμό τεχνικών επεμβάσεων στις ακτές που βασίζονται σε τεκμηριωμένη μελέτη.

Το νομικό καθεστώς προστασίας των παράκτιων περιοχών αποτελούν το άρθρο 187 του ΚΒΠΝ και ο Ν. 2971/2001 «Αιγιαλός, παραλία και άλλες διατάξεις».

Β) Σύμφωνα με το άρθρο 1 του Ν. 2971/2001, αιγιαλός είναι η ζώνη της ξηράς που βρέχεται από τη θάλασσα από τις μεγαλύτερες και συνήθεις αναβάσεις των κυμάτων της. Παραλία είναι η ζώνη ξηράς που προστίθεται στον αιγιαλό, καθορίζεται δε σε πλάτος μέχρι 50 μέτρα από την οριογραμμή του αιγιαλού, προς εξυπηρέτηση της επικοινωνίας της ξηράς προς τη θάλασσα και αντίστροφα.

Για την εκτέλεση οποιουδήποτε έργου στον αιγιαλό και την παραλία απαιτείται η προηγούμενη χάραξη των ορίων τους. Ο καθορισμός των

ορίων του αιγιαλού και της παραλίας γίνεται από την Επιτροπή του άρθρου 3 του ως άνω νόμου.

Ο αιγιαλός και η παραλία είναι πράγματα κοινόχρηστα και ανήκουν στην κυριότητα του Δημοσίου. Για το λόγο αυτό δεν επιτρέπεται η κατασκευή κτισμάτων και εν γένει κατασκευών παρά μόνο με την επιδίωξη των συγκεκριμένων σκοπών που αναφέρεται στην παρ. 3 του άρθρου 2 του νόμου. Σύμφωνα με αυτήν , ο κύριος προορισμός των ζωνών αιγιαλού, παραλίας , όχθης και παρόχθιας ζώνης είναι η ελεύθερη και ακώλυτη πρόσβαση προς αυτές. Κατ' εξαίρεση , οι ζώνες αυτές μπορούν να χρησιμεύσουν :

α) Για κοινωφελείς , περιβαλλοντικούς και πολιτιστικούς σκοπούς, για απλή χρήση του αιγιαλού και της παραλίας, ήτοι για κάθε χρήση, εφόσον από αυτήν δεν παραβιάζεται ο προορισμός τους ως κοινόχρηστων πραγμάτων και δεν επέρχεται αλλοίωση στη φυσική μορφολογία τους και τα βιοτικά στοιχεία τους και

β) για εξυπηρέτηση υπέρτερου δημοσίου συμφέροντος. Επίσης , για τη διασφάλιση του αδόμητου χαρακτήρα του αιγιαλού και της παραλίας, το άρθρο 8 του παραπάνω νόμου θεσμοθετεί την υποχρεωτική χάραξη τους πριν από την έγκριση ή επέκταση πολεοδομικού σχεδίου ή από εκποίηση ή παραχώρηση δημοσίου κτήματος ή από την εκτέλεση λιμενικών , βιομηχανικών , τουριστικών και συγκοινωνιακών έργων ή από την έκδοση άδειας για οικοδομικές εργασίες, εφόσον οι πράξεις αυτές αναφέρονται σε ακίνητα που απέχουν μέχρι 100 μέτρα από την ακτογραμμή.

Γ) Πρόσβαση σε ακτές - απαγόρευση των περιφράξεων .

Την πρόσβαση προς τις ακτές εμποδίζουν πολλές φορές, σε μεγάλο μήκος των ακτών, οι περιφράξεις των παρακείμενων ιδιοκτησιών,

πράγμα που έχει συνέπεια να καταλύεται κατ' ουσίαν ο κοινόχρηστος χαρακτήρας του αιγιαλού και της παραλίας. Την άρση της κατάστασης αυτής αντιμετωπίζουν οι διατάξεις του άρθρου 187 του ΚΒΠΝ (= άρθρα 23 και 24 Ν. 1337/1983).

Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 187, επιτρέπεται για δημόσια ωφέλεια η απαλλοτρίωση ιδιοκτησιών για δημιουργία οδών προσπέλασης προς την παραλία και τον αιγιαλό καθώς και των αναγκαίων χώρων στάθμευσης οχημάτων. Οι οδοί είναι δημοτικές ή κοινοτικές κατά περίπτωση και δεν υπάγονται στις κατηγορίες των οδών που παρέχουν ειδικές δυνατότητες κατάτμησης και ανοικοδόμησης. Επίσης, σύμφωνα με την παρ. 3 του ίδιου άρθρου, σε περιοχές εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή οικισμών πριν από το 1923 και σε ζώνη πλάτους 500 μέτρων από την ακτή ή την όχθη δημόσιων λιμνών, δεν επιτρέπονται οι περιφράξεις. Κατ' εξαίρεση επιτρέπονται οι περιφράξεις σε ορισμένες καλλιέργειες και ειδικές χρήσεις.

5.17.6 Οι Ζώνες Ελεγχόμενης Ανάπτυξης (Z.E.A)

Οι Ζώνες αυτές προβλέπονται και ρυθμίζονται από τις διατάξεις του άρθρου 185 του ΚΒΠΝ.

Ειδικότερα, σε εντός ή εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου περιοχές εφόσον απαιτείται από πολεοδομικές ή κυκλοφοριακές παρεμβάσεις μεγάλης κλίμακας (σταθμοί τρένου, μετρό , κυκλοφοριακοί κόμβοι και αρτηρίες, ,μεγάλοι χώροι στάθμευσης , βιομηχανικά και βιοτεχνικά πάρκα κλπ), μπορεί με π.δ. που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μετά από σχετική ενημέρωση ή πρόταση του οικείου δήμου ή κοινότητας, να καθορίζονται Ζώνες Ελεγχόμενης Ανάπτυξης (Z.E.A).

Με τον καθορισμό αυτό συγκεκριμένης περιοχής ως ΖΕΑ επιδιώκεται ο έλεγχος κυρίως της δόμησης της περιοχής , προκειμένου να εξασφαλιστεί η εξυπηρέτηση του σκοπού στον οποίο αποβλέπει σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση η πολεοδομική και η κυκλοφοριακή αυτή παρέμβαση.

Στις ζώνες αυτές μπορεί με π.δ., που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ κατά τη διαδικασία του άρθρου 154 του ΚΒΠΝ , να τροποποιείται το εγκεκριμένο σχέδιο, να ορίζονται χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης και οποιαδήποτε άλλη απαραίτητη πολεοδομική ρύθμιση για την εξασφάλιση του της περιοχής.

Στις ΖΕΑ που καθορίζονται κοντά σε μεγάλα συγκοινωνιακά έργα (μεγάλες κυκλοφοριακές αρτηρίες, σταθμοί μετρό , αεροδρόμια κλπ), καθώς επίσης και σε περιοχές για τη δημιουργία περιαστικού πρασίνου κατ' εφαρμογή του ρυθμιστικού σχεδίου, επιτρέπεται από τη δημοσίευση των παραπάνω π.δ. στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως η αναγκαστική απαλλοτρίωση, λόγω δημόσιας ωφέλειας , των ακινήτων που εμπίπτουν στις ΖΕΑ για τη δημιουργία ειδικών έργων και εγκαταστάσεων τα οποία απαιτούνται για την καλύτερη και αποδοτικότερη εκμετάλλευση και λειτουργία των συγκοινωνιακών αυτών έργων και την επίτευξη των σκοπών που επιδιώκονται με αυτά , καθώς και των ακινήτων για δημιουργία περιαστικού πρασίνου.

Για τον καθορισμό των όρων και περιορισμών δόμησης των ειδικών έργων στις ΖΕΑ , καθώς και τα σχετικά με την κατασκευή των έργων αυτών εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 325 του ΚΒΠΝ.

5.17.7 Το τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο

Ο όρος τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο εμφανίζεται για πρώτη φορά στο άρθρο 26 του Ν. 1337/1983 (ήδη άρθρο 114 του ΚΒΠΝ), για την ανέγερση κοινωφελών κτιρίων σε περιοχές εκτός σχεδίου.

Σύμφωνα με το παραπάνω άρθρο , με απόφαση που εκδίδεται από τον Υπουργό ΠΕΧΩΔΕ κατά τις διατάξεις του ν.δ. από 17.7/18.8/1923 «περί σχεδίων πόλεων κλπ », μπορεί να εγκρίνεται τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο εκτός των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και εκτός ορίων οικισμών πριν από το 1923 για τον καθορισμό χώρων και την ανέγερση κτιρίων δημόσιων και δημοτικών σκοπών και γενικά κτιρίων κοινής ωφέλειας , καθώς και για την εκτέλεση επειγόντων στεγαστικών κρατικών προγραμμάτων και επειγόντων στεγαστικών προγραμμάτων του Ο.Ε.Κ της ΔΕΠΟΣ και της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ και να ορίζονται γενικώς οι όροι και περιορισμοί δόμησης τους. Η απόκτηση των ανωτέρω χώρων γίνεται με μέριμνα και δαπάνες των οικείων φορέων, είτε με ελεύθερη συναλλαγή είτε με αναγκαστική απαλλοτρίωση κατά τις κείμενες διατάξεις.

Σύμφωνα με τις παραπάνω διατάξεις, στις εκτός σχεδίου περιοχές είναι δυνατές δυο ειδών τοπικές παρεμβάσεις, με την έγκριση αντίστοιχων τοπικών ρυμοτομικών σχεδίων, ήτοι : α) Καθορισμός χώρων για ανέγερση κτιρίων δημόσιων (π.χ. σχολεία, φυλακές, παιδικούς σταθμούς, κέντρα υγείας), δημοτικών (π.χ. δημοτικό κατάστημα, θέατρο και γενικά κοινωφελών και ορισμός όρων και περιορισμός δόμησης).

β) Εκτέλεση επειγόντων στεγαστικών προγραμμάτων ορισμένων φορέων του δημόσιου τομέα, οι οποίοι ορίζονται περιοριστικά , ήτοι ο Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ), η Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας και Στέγασης (ΔΕΠΟΣ), η Εθνική Κτηματική Εταιρεία

Ενεργού Πολεοδομίας (ΕΚΤΕΝΠΟΛ) και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης.

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι δεν είναι δυνατή η έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου για την εξυπηρέτηση ιδιωτικών σκοπών. Με το εν λόγω σχέδιο πρέπει να θεραπεύονται γενικότερες ανάγκες του κοινωνικού συνόλου και όχι ορισμένου κύκλου προσώπου. Επίσης, η έγκριση του τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου δεν εξαρτάται από το εμβαδόν της έκτασης . Μπορεί δηλαδή να αφορά ένα μικρό γήπεδο, αλλά και κάποιας μεγάλης επιφάνειας εδαφική έκταση , που προορίζεται για την ανέγερση οποιουδήποτε κτιρίου με κοινωφελή χαρακτήρα.

Γενικά για την ανέγερση οποιουδήποτε κτιρίου κοινής ωφέλειας σε περιοχή εκτός σχεδίου πόλεως θα πρέπει να έχει προηγηθεί η νόμιμη διαδικασία επιλογής του κατάλληλου προς τούτο χώρου με την έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου. Εφόσον τα κτίρια αυτά θα εξυπηρετούν σκοπούς δημοσίου συμφέροντος, είναι νόμιμη η χορήγηση παρεκκλίσεων από τους ισχύοντες γενικούς όρους και περιορισμούς δόμησης.

Μέσα στα διοικητικά όρια δήμων και κοινοτήτων με πληθυσμό κάτω από 5000 κατοίκους η κατά τα παραπάνω έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου και οι όροι και περιορισμοί δόμησης καθορίζονται με απόφαση του Νομάρχη. Επίσης , σύμφωνα με την παρ. 8 του άρθρου 43 του Ν.1337/1983, όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 54 του Ν. 2721/1999, με π.δ. που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ κατά τις διατάξεις του ν.δ. από 17.7/16-8-1923, μπορεί να εγκρίνεται τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο και να καθορίζονται όροι και περιορισμοί δόμησης σε περιοχές εκτός των ορίων οικισμών πριν από το 1923 για τη μεταφορά οικισμών που πλήγηκαν από σεισμούς ή κατολισθήσεις ή μεταφέρονται

από αρχαιολογικούς χώρους ή μεταφέρονται λόγω αναπτυξιακών έργων οργανισμών κοινής ωφέλειας.

5.17.8 Έκταση εφαρμογής διατάξεων του ΓΟΚ στην εκτός σχεδίου δόμηση

Εκτός από τις πιο πάνω γενικές ρυθμίσεις των όρων και περιορισμών δόμησης του άρθρου 162 του ΚΒΠΝ, για τα γήπεδα και κτίρια που ανεγείρονται πάνω σ' αυτά εφαρμόζονται και ορισμένες διατάξεις του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού (Γ.Ο.Κ). Συγκεκριμένα, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 28, όπως ισχύει μετά την αντικατάσταση της με την παρ. 1 του άρθρου 23 του ν. 2831/2000 , σε περιοχές εκτός εγκεκριμένου σχεδίου, από τις διατάξεις του ΓΟΚ εφαρμόζονται τα εξής άρθρα :

- a. Άρθρο 2, που αναφέρεται σε ορισμούς, όπως αυτός του γηπέδου, του συντελεστή δόμησης, του υπογείου κλπ
- b. Άρθρο 3, που αναφέρεται στον πολεοδομικό και αρχιτεκτονικό έλεγχο
- c. Άρθρο 4, που αφορά την προστασία της αρχιτεκτονικής και φυσικής κληρονομιάς
- d. Άρθρο 5 που αφορά τη χρήση των κτιρίων
- e. Άρθρο 7 που αφορά το συντελεστή δομήσεως, εκτός από τις παρ. 1Βι , 1Βστ , 1Βζ και 3 που αφορούν τους

ημιυπαίθριους χώρους, την πιλοτή και το συντελεστή δόμησης σε περισσότερους κοινόχρηστους χώρους

- f. Άρθρο 8 παρ. 3 , που αφορά τη μη προσμέτρησης στην κάλυψη του οικοπέδου, των εξωστών , προστεγασμάτων κλπ
- g. Άρθρο 9 παρ. 4 , που αναφέρεται στην απόσταση μεταξύ των περισσότερων κτιρίων που κατασκευάζονται στο οικόπεδο, και οι παρ. 9 και 10 που αφορούν ειδικές διατάξεις σχετικά με τα επιτρεπόμενα ύψη και τον επιτρεπόμενο συντελεστή κατ' όγκο εκμετάλλευσης του οικοπέδου
- h. Άρθρο 11, που αναφέρεται στα λειτουργικά και διακοσμητικά στοιχεία στις όψεις των κτιρίων
- i. Άρθρο 17 , που αφορά τις κατασκευές στους ακάλυπτους χώρους.
- j. Άρθρο 18, που αναφέρεται στα περιφράγματα
 - ja . Άρθρο 20 , που αναφέρεται στις επιγραφές και διαφημίσεις
 - jb. Άρθρο 22, που αφορά τις οικοδομικές άδειες και τις αυθαίρετες κατασκευές
 - jc. Άρθρο 23 (εκτός της παρ. 5), που αφορά προσθήκες στο κτίριο

Επίσης, σύμφωνα με την παρ. 23 του άρθρου 13 του ν. 3212/2003, εφαρμόζεται η παρ. 5 του άρθρου 21, η οποία αναφέρεται στην κατά παρέκκλιση των διατάξεων του ΓΟΚ ανέγερση ανελκυστήρα σε οικοδομές όπου διαμένουν άτομα με κινητική αναπηρία.

Τέλος, για τα κτίρια που ανεγείρονται σε γήπεδα εκτός σχεδίου πόλεως εφαρμόζονται και οι διατάξεις του κεφαλαίου ΣΤ΄ που αφορά τις ρυθμίσεις του κτιριοδομικού κανονισμού (άρθρα 344-378 του ΚΒΠΝ).

6. ΩΡΩΠΙΟΣ

6.1 Ιστορικά στοιχεία

Σφηνωμένος στα σύνορα της Αττικής και της Βοιωτίας, εκεί όπου σήμερα είναι η Σκάλα Ωρωπού, βρισκόταν ο αρχαίος Ωρωπός, λιμάνι με ιδιαίτερη σημασία στα αρχαία χρόνια για την επικοινωνία με την απέναντι Εύβοια, ειδικά για τους Αθηναίους που είχαν κτίσεις στο νησί αυτό. Η σπουδαιότητα που είχε για τον εφοδιασμό της Αθήνας από την Εύβοια και το γεγονός πως η περιοχή του Ωρωπού, όσες φορές ήταν στην κατοχή της Αθήνας, χρησίμευε ως προχωρημένο αμυντικό φυλάκιο της Αττικής προς τη μεριά της Βοιωτίας, ήταν ο λόγος που για αιώνες ο Ωρωπός υπήρξε αιτία διαμάχης ανάμεσα στους Βοιωτούς και τους Αθηναίους.

Αρχικώς ο Ωρωπός λεγόταν Γραία, η περιοχή του Γραϊκή και οι κάτοικοι του Γραείς ή Γραίοι. Άποικοι της Γραίας εγκαταστάθηκαν στην Κάτω Ιταλία μαζί με Ευβοείς και από αυτούς οι Ρωμαίοι ονόμασαν όλους τους Έλληνες Graeci . Ως δήμος ανήκε στην Πανδιονίδα φυλή. Η αγκάλη του Ωρωπού λεγόταν Δελφίνιον και προς ανατολάς λεγόταν Ψαφίς, στη σημερινή θέση Ρεβυθιά των Αγίων Αποστόλων (Καλάμου). Ψαφίδες ήταν οι κάτοικοι που ανήκαν στο δήμο της Αιαντίδος φυλής.

Συνοικισμός μεσοελλαδικός (1900-1550 π.χ.) και μυκηναϊκός (1550-1100) έχει διαπιστωθεί ανατολικά των Νέων Παλατίων και, σε μικρή απόσταση, τάφοι μυκηναϊκοί κοντά και ΒΑ του Αμφιαρείου. Τελευταία ερευνήθηκαν μυκηναϊκά λείψανα στον Παλιό Ωρωπό, το μεσαιωνικό χωριό, ενώ τις επόμενες ιστορικές φάσεις, πρωτογεωμετρική, γεωμετρική, αρχαϊκή, τις διαπιστώνουμε στη Σκάλα Ωρωπού.

Γλωσσικές ενδείξεις και μαρτυρίες αποδεικνύουν ότι ως το τέλος της αρχαϊκής εποχής ο Ωρωπός βρισκόταν υπό την άμεση επίδραση της

Ερέτριας. Το όνομα του ίδιου του Ωρωπού, κατά νεότατη ιστορική άποψη, δεν είναι παρά η ερετριακή μορφή του ονόματος Ασωπός (Ασωπός/Αρωπός/Ωρωπός - ιωνική διάλεκτος με Ερετριακό ρωτακισμό: τροπή του σ σε ρ π.χ. *δημορίων* αντί *δημοσίων*).

Δεν είναι γνωστό πότε ο Ωρωπός ξέφυγε από την ερετριακή κυριαρχία και περιήλθε στην κατοχή της Αθήνας, πιθανόν το 506 π.χ., μετά τη νικηφόρα εκστρατεία των Αθηναίων εναντίον των Βοιωτών ή μετά τα μηδικά, οπότε η Ερέτρια, ανίσχυρη ακόμη από τις καταστροφές που είχε υποστεί, αναγκάστηκε να τον παραχωρήσει στην Αθήνα ή ίσως σε κάποια άλλη σύγκρουση. Περίπου το 360 π.χ. ο Ωρωπός αποκτά πλήρη ελευθερία, αλλά η μάχη της Χαιρώνειας, το 338 π.χ., έχει δυσάρεστες συνέπειες γι' αυτόν, γιατί ο νικητής Φίλιππος της Μακεδονίας ή ο γιος του Αλέξανδρος τον παραχωρεί ξανά στους Αθηναίους, που μοιράζουν αμέσως την περιοχή του στις αθηναϊκές φυλές. Από το 295 π.χ. (ή το 287π.Χ.) ο Ωρωπός γίνεται ισότιμο μέλος του Κοινού των Βοιωτών, και η περίοδος αυτή, ως το 146 π.χ., είναι ίσως η ευτυχέστερη της ιστορίας του. Το 146 π.χ., χρονιά που ο Ρωμαίος ύπατος Μόμμιος κατέστρεψε την Κόρινθο και υποδούλωσε την Ελλάδα, είναι ένα ορόσημο στην ιστορία της πόλης, γιατί ο κατακτητής στρατηγός διέλυσε όλες τις πολιτικές ομοσπονδίες, άρα και το Κοινό των Βοιωτών. Με τα χρόνια που περνούν, στα χρόνια του αυτοκράτορα της Ρώμης Αυγούστου (63 π.χ. - 14 μ.Χ.), ο Ωρωπός γίνεται οριστικά πια κτήση της Αθήνας.

Η επικράτηση του χριστιανισμού είχε ως αποτέλεσμα τη βαθμιαία εξαφάνιση της αρχαίας θρησκείας, αλλά στη θέση της παρηκμασμένης αρχαίας πόλης χτίζεται ο παλαιοχριστιανικός και πρωτοβυζαντινός Ωρωπός, όπως μαρτυρούν πυκνά λείψανα (κτήρια και μια βασιλική), νομίσματα και τάφοι. Η εγκατάλειψη της παραλίας θα γίνει αργότερα και

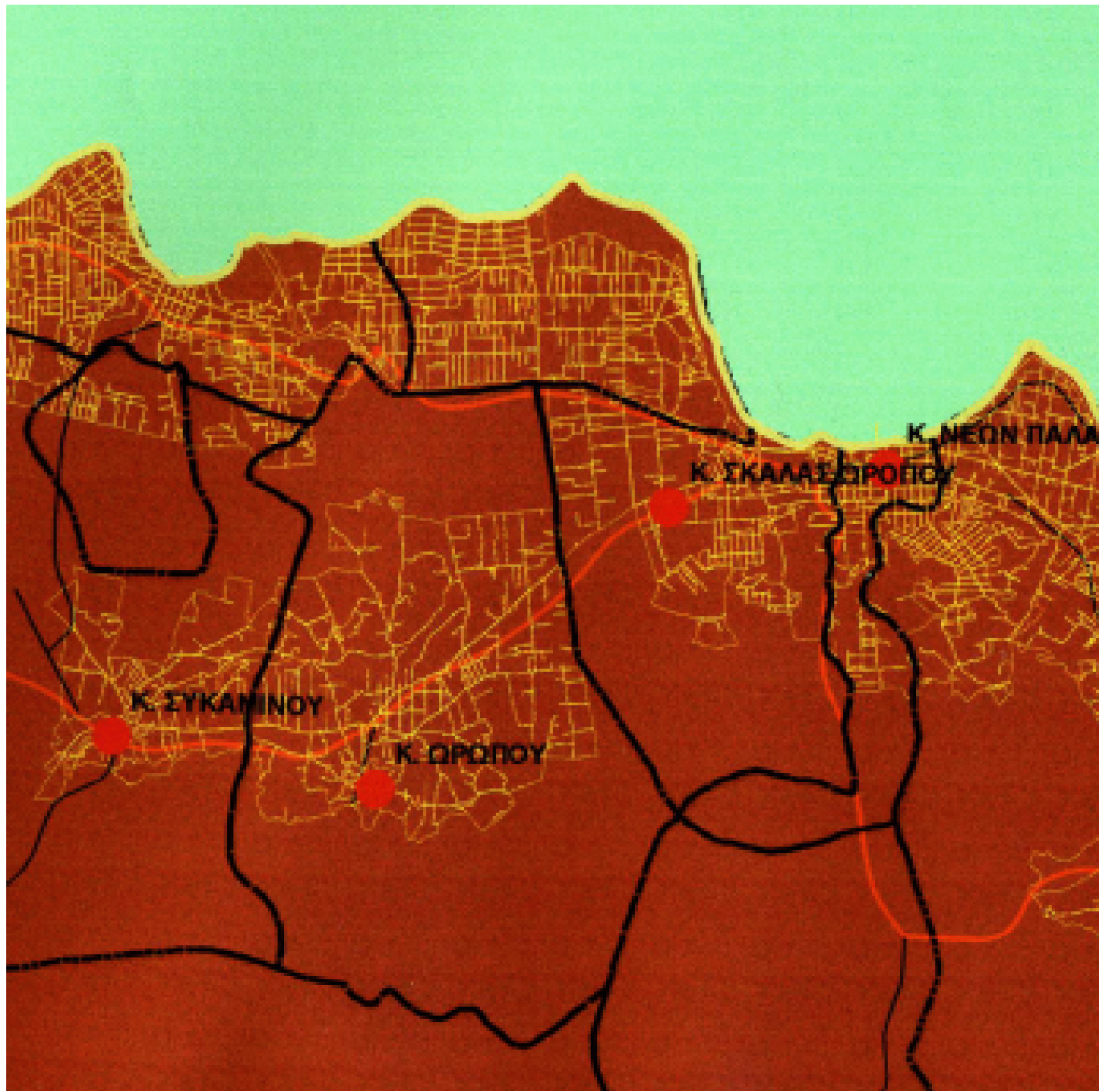
για πολλά χρόνια ο σημερινός Παλιός Ωρωπός, δυτικά της Σκάλας και σε απόσταση από τη θάλασσα, θα αντικαταστήσει την αρχαία πόλη. Στο Συκάμινο σώζονται δύο βυζαντινά εκκλησιάκια και στο ίδιο χωριό χτίστηκε το 12ο αι. φράγκικο κάστρο από τους Ιωαννίτες Ιππότες της Ρόδου. Το κατέλαβαν στη συνέχεια οι φλωρεντινοί βαρόνοι της Αθήνας, οι Ατζαγιόλοι.

Στα 1456 οι Τούρκοι κατέλαβαν την Αθήνα και το 1458 και το Συκάμινο με το δυνατό του φρούριο. Μόλις μετά τα μέσα του 19ου αι. ο Ωρωπός θα αρχίσει να κατοικείται με το όνομα Σκάλα Ωρωπού, ως λιμάνι δηλαδή του μεσαιωνικού χωριού.

Κατά την Επανάσταση, στις αρχές του Ιουλίου 1824, ο Ομέρ μπέης της Καρύστου με 3.000 στρατιώτες, εκ των οποίων 2.000 ήταν γενίτσαροι, λεηλάτησε την περιοχή και πολέμησε με 600 Έλληνες υπό τον Γκούρα. Αργότερα έγινε βάση ανεφοδιασμού των Τούρκων και το 1829, όταν οι Έλληνες επιχείρησαν ανακατάληψη της Στερεάς Ελλάδας, έγιναν εδώ συγκρούσεις με τους Τούρκους.

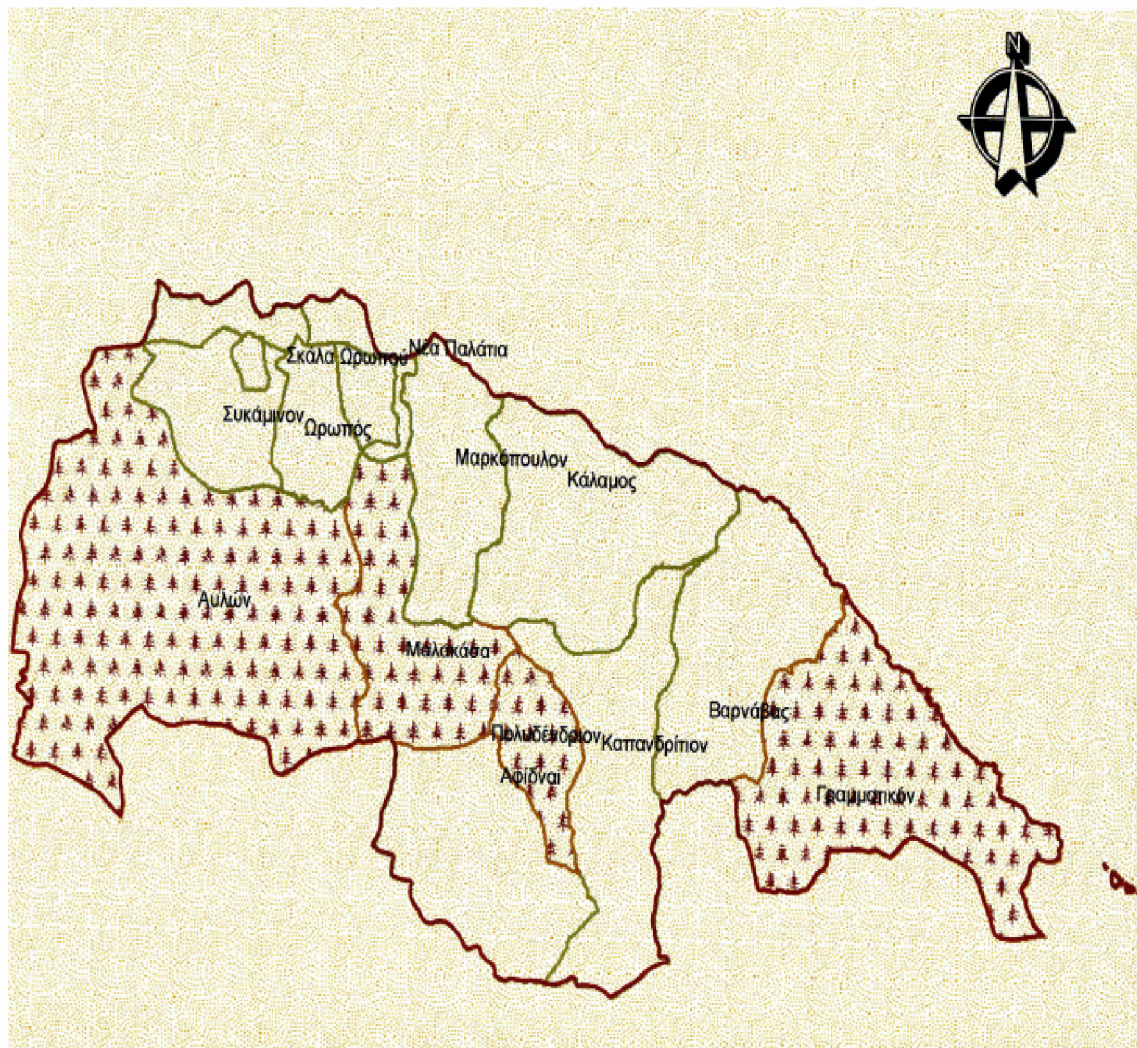
Μετά την απελευθέρωση, έγινε δήμος με όλα τα γύρω χωριά (Σάλεσι, Κάλαμος, Άγιοι Απόστολοι, Μαλακάσα, Μπούγα, Μαρκόπουλο, Μήλεσι, Συκάμινο, Χαλκούτσι, Ωρωπός, Σκάλα). Το 1912 καταργήθηκε ο Δήμος Ωρωπιέων και δημιουργήθηκαν κοινότητες που με τη σειρά τους έδωσαν τη θέση τους, από το 2002, στο σημερινό Δήμο Ωρωπίων. Στις 20 Ιουλίου 1938 έγινε καταστροφικός σεισμός που ισοπέδωσε όλο το χωριό των Ν. Παλατιών. Το κράτος αστραπιαία άρχισε την κατασκευή νέων σπιτιών και αποκατέστησε όλους τους σεισμοπαθείς.

Ο Ωρωπός είναι παραθεριστικό συγκρότημα της Βορειοανατολικής Αττικής, στις ακτές του ευβοϊκού κόλπου. Απέχει 54 χιλιόμετρα από την πόλη των Αθηνών και επικοινωνεί με το συγκοινωνιακό δίκτυο μέσω της Εθνικής Οδού Αθηνών-Λαμίας και του σιδηροδρομικού δικτύου Θεσσαλονίκης-Αθηνών. Αποτελείται από τον ομώνυμο οικισμό, ενώ γειτονικά χωριά είναι το Μιλέσιον, Μαρκόπουλο, η Σκάλα, το Συκάμινο, το Χαλκούτσι.



Χάρτης 2 : ΠΗΓΗ: Καραϊσκος Περικλής Διπλωματική εργασία

Η έκταση που καταλαμβάνει είναι 32,89 m² km, ο πληθυσμός του είναι 8.674 κάτοικοι κατά την τελευταία απογραφή και έχει πληθυσμιακή πυκνότητα 264 κάτοικοι / τετρ. χλμ. Το υψόμετρο της περιοχής είναι 101-200μ..



Χάρτης 3: ΠΗΓΗ: Καραϊσκος Περικλής Διπλωματική εργασία

Οι οικισμοί είναι πεδικοί και για τον λόγο αυτό οι επικρατούσες χρήσεις γης είναι καλλιέργειες και θέσεις εργασίας στην διαχείριση ακίνητης περιουσίας, κατασκευές. Τα κτίρια είναι κυρίως ισόγεια και με ένα όροφο.

Ο Ωρωπός αποτελεί πόλο έλξης για τους κατοίκους της Αθήνας σαν περιοχή δεύτερης κατοικίας μια και βρίσκεται μόλις λίγα χιλιόμετρα μακριά.

Πηγή: Καραΐσκος Περικλής, Αθήνα 2007 "ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΔΙΚΤΥΟΥ ΒΟΡΕΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ"

6.3 Περιβάλλον

6.3.1 Λιμνοθάλασσα Ωρωπού

Στα ΒΔ της Σκάλας Ωρωπού, εκτείνεται το ευρύτερο δέλτα του ποταμού Ασωπού, ένας από τους τελευταίους υδροβιότοπους της Αττικής με μεγάλη οικολογική σημασία. Έχει μήκος 3 χλμ., έκταση 1000 στρ. και η θέση ήταν γνωστή παλιότερα ως «αλυκές», «μαντρί», «παραλία της άμμου», κτλ. Τα τελευταία 5-6 χρόνια, από φυσική ή τεχνητή αιτία έχει διανοιχτεί είσοδος (μπούκα) με αποτέλεσμα τη δημιουργία εντυπωσιακής λιμνοθάλασσας.

Η λιμνοθάλασσα του Ωρωπού φιλοξενεί περίπου 140 είδη πουλιών, μόνιμων ή μεταναστευτικών, όπως ο Καλαμοκανάς (υψ. 40 εκ.), είδη ερωδιών όπως ο Λευκοτσικνιάς (υψ. 90 εκ.), ο Σταχτοτσικνιάς, Αργυροτσικνιάς, κτλ., η Αβοκέττα, ο Θαλασσοσφυριχτής, τα Φλαμίγκος, η γαλαζοπαπαδίτσα, η κιτρινοπαπαδίτσα, το νανοβουτηχτάρι, η χουλιάρόπαπια, η χαλκόκοτα, κα.

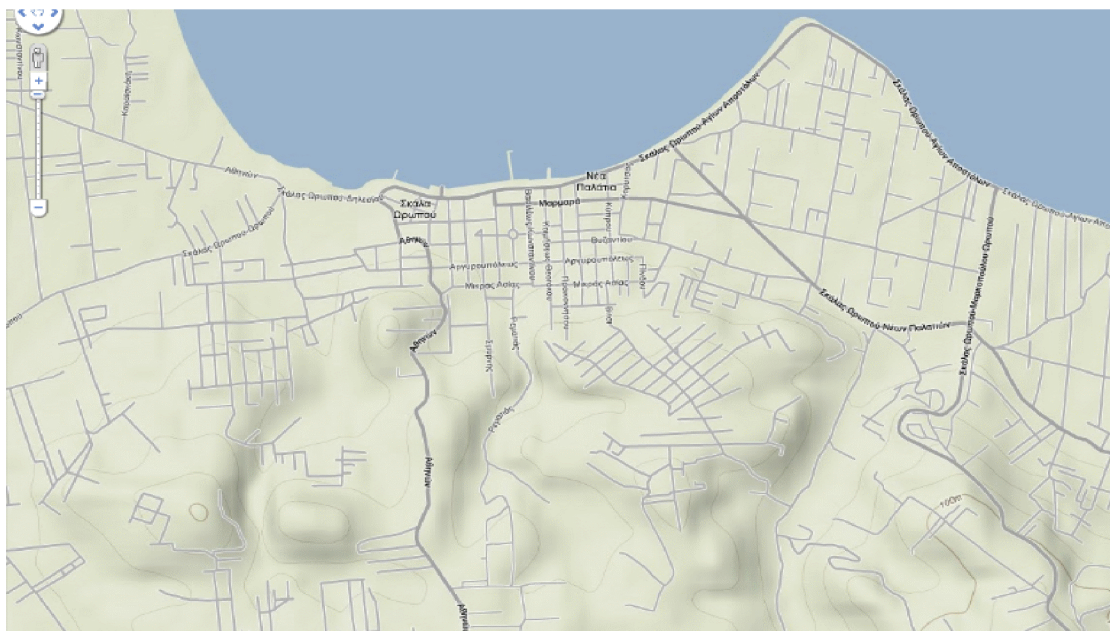
Περιβαλλοντικές οργανώσεις και ευαισθητοποιημένοι πολίτες προσπαθούν να προστατεύσουν τον ευαίσθητο υγρότοπο και πρόσφατα ο Δήμος Ωρωπίων υπέβαλε μελέτη στην Ευρωπαϊκή Ένωση για την ανάπλαση του χώρου και τη δημιουργία Οικολογικού Πάρκου με παρατηρητήρια, ξύλινες κατασκευές ήπιας ανάπτυξης, χώρους αναψυχής, δεντροφυτεύεις, κτλ.



Η άναρχη δόμηση, τα μπαζωμένα ρέματα, τα καμένα δάση και γενικά η κερδοσκοπία στη γη έκαναν μια δυνατή - αλλά συνηθισμένη - βροχή να έχει αποτελέσματα κατακλυσμού, ο Ωρωπός, Κάλαμος, Μαραθώνας, Χαλκούτσι, Δήλεσι, Νέα Παλάτια πλημμύρισαν από τις ισχυρές βροχοπτώσεις. Η περιοχή αυτή δεν πλήττεται για πρώτη φορά από νεροποντές, αλλά, σχεδόν πάντα, δημιουργούνται σοβαρά προβλήματα, αφού υφίσταται τα αποτελέσματα της πολιτικής γης όλων των μεταπολεμικών κυβερνήσεων. Η κερδοσκοπία στη γη, η αλόγιστη επέκταση των πόλεων, οι καταπατήσεις, το μπάζωμα ρεμάτων, ορισμένα από τα οποία έχουν μετατραπεί ακόμα και σε δρόμους, οι πυρκαγιές που έχουν καταστρέψει τα δάση και η έλλειψη αναδάσωσης δημιουργούν τις προϋποθέσεις ώστε τα 46 χιλιοστά, που ήταν το ύψος της βροχής να

δημιουργούν τις συνθήκες οι οποίες πολλαπλασιάζουν τα καταστροφικά αποτελέσματα μιας κακοκαιρίας.

Πηγή: Άρθρο, Τρίτη 28 Γενάρη 2003, εφημερίδα Ριζοσπάστης



Πηγή : Google earth

7. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η εκτός σχεδίου δόμηση στην Ελλάδα αποτελεί μείζον ζήτημα περιβαλλοντικό, κοινωνικό και οικονομικό. Το καθεστώς της εκτός σχεδίου δόμησης στη χώρα μας, σε συνδυασμό με την έλλειψη σχεδίων χρήσεων γης, έχει εξαιρετικά αρνητικές επιπτώσεις στο περιβάλλον, στην οικιστική ανάπτυξη, αλλά σταδιακά και στην ανταγωνιστικότητα διαφόρων οικονομικών κλάδων. Υποστηρίζεται από ορισμένους ότι η δόμηση εκτός σχεδίου πρέπει να απαγορευτεί εντελώς. Αυτή η άποψη είναι υπερβολική και ουτοπική. Μπορούμε όμως να συνδυάσουμε την αρμονική συνύπαρξη της οικονομικής ανάπτυξης και της προστασίας του περιβάλλοντος.

Το Συμβούλιο της Επικρατείας με αποφάσεις του έχει βάλει "φρένο" στην εκτεταμένη και άναρχη δόμηση εκτός σχεδίου πόλης. Το ΣτΕ τονίζει ότι είναι παράνομες οι οικοδομικές άδειες που εκδίδουν οι πολεοδομίες για δόμηση σε γήπεδα που προέρχονται από κατάτμηση, γιατί έτσι επιτρέπουν ουσιαστικά τη δημιουργία ενός οικιστικού συνόλου, χωρίς να έχει ενταχθεί στο σχέδιο. Τέτοιου είδους, όμως, οικιστική εκμετάλλευση σε εκτός σχεδίου περιοχή είναι ανεπίτρεπτη, κατά το ΣτΕ. Μπορεί δε να γίνει μόνο ύστερα από ένταξη στο σχέδιο πόλης ή ύστερα από έγκριση ιδιωτικής πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ). Σε κάθε όμως περίπτωση, αφού πρόκειται για εκτός σχεδίου περιοχή, πρέπει να εφαρμόζεται και η περιβαλλοντική νομοθεσία και συνεπώς να επιτρέπεται το κτίσιμο, εφόσον εκτιμηθούν προηγουμένως οι επιπτώσεις στο περιβάλλον και κριθεί ότι δεν είναι σοβαρές, σε σημείο που να καθιστούν απαγορευτική τη δόμηση.

7.1 Προτάσεις για την εκτός σχεδίου δόμηση και τους όρους και περιορισμούς δόμησης:

- ❖ Σταδιακή μείωση της εκτός σχεδίου δόμησης και θέσπιση αυστηρότερων όρων και περιορισμών δόμησης, ειδικότερα για ευαίσθητες περιβαλλοντικά περιοχές και κορεσμένες τουριστικά περιοχές (αύξηση αρτιότητας, αύξηση κατάτμησης, μείωση κλινών ανά στρέμμα, αύξηση απόστασης κτισμάτων από αιγιαλό, μείωση υψών, μείωση επιτρεπόμενης δόμησης) και ελαχιστοποίηση της δόμησης (εμβαδόν) για παραθεριστική κατοικία.
- ❖ 2) Σταδιακή υποκατάσταση της εκτός σχεδίου δόμησης με ζώνες ελέγχου και σωστή εφαρμογή των υφιστάμενων εργαλείων χωρικού σχεδιασμού για την εκτός σχεδίου δόμηση (οργανωμένοι υποδοχείς ΠΟΤΑ, ΠΕΡΠΟ, ΠΟΑΠΔ).
- ❖ Μείωση της χωρητικότητας στις τουριστικά ανεπτυγμένες - κορεσμένες περιοχές.

7.1.1 Φυσικό περιβάλλον, πολιτισμός

Για την προστασία του φυσικού και πολιτισμικού περιβάλλοντος:

- ❖ Απαγόρευση όλων των δραστηριότητας ιδίως υψηλής όχλησης σε περιοχές Natura και σε ζώνες γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας.
- ❖ 2) Προστασία και ανάδειξη του φυσικού και πολιτιστικού πλούτου της χώρας ως συγκριτικά πλεονεκτήματα του ελληνικού τουρισμού.

7.1.2 Τουρισμός

Σχετικά με την αναπτυξιακή πολιτική στον τουρισμό:

- ❖ Προώθηση μορφών ήπιου - εναλλακτικού τουρισμού, όπως οικοτουρισμού, αγροτουρισμού, περιπατητικού τουρισμού, σε αντίθεση με τον μαζικό τουρισμό που προκρίνεται.
- ❖ Δημιουργία τοπικού δικτύου ήπιων τουριστικών πόλων με έμφαση στην τοπική ταυτότητα και φυσιογνωμία, που να λειτουργούν συμπληρωματικά με ορθολογική διαχείριση των φυσικών και πολιτισμικών πόρων.
- ❖ Αποκατάσταση των χρόνιων προβλημάτων σε περιοχές μαζικού τουρισμού.
- ❖ Θέσπιση ειδικών κινήτρων για την ανάπτυξη εγκαταλελειμμένων οικισμών.
- ❖ Ανάδειξη παραδοσιακών οικισμών και αποκατάσταση διατηρητέων κτιρίων.
- ❖ Χρήση βιοκλιματικού σχεδιασμού στα κτίρια των νέων τουριστικών μονάδων.
- ❖ Καθορισμό μέτρων και ορίων για την προστασία και εξοικονόμηση των φυσικών πόρων στους τουριστικούς υποδοχείς.
- ❖ Αξιοποίηση αρχαιολογικών χώρων και μνημείων με ένταξή τους σε ένα εθνικό πρόγραμμα διαχείρισης.

Παρόλα τα παραπάνω, το πρόβλημα είναι υπαρκτό και παρά τις νομοθετικές παρεμβάσεις, που θα γίνουν, τα ερωτήματα παραμένουν και μας απασχολούν:

Εάν καταργηθεί η εκτός σχεδίου δόμηση :

1. Πως θα αντιμετωπιστούν και τι θα γίνει με τα υπάρχοντα σήμερα κτίσματα, που έχουν ανεγερθεί νομίμως;
2. Το προσδοκώμενο κέρδος ;
3. Με δεδομένο ότι σήμερα στις εκτός σχεδίου περιοχές επιτρέπεται η οικοδόμηση για οικόπεδο τεσσάρων (4) στρεμμάτων και άνω, ποιο θα είναι το προσδοκώμενο όφελος σε περίπτωση μεταβιβάσεως οικοπέδου τεσσάρων στρεμμάτων για οποιοδήποτε λόγο σε δυο ή περισσότερους συνιδιοκτήτες;
4. Με δεδομένο ότι στις εκτός σχεδίου περιοχές δραστηριοποιούνται σήμερα πολλές επιχειρήσεις και καλύπτουν τις στεγαστικές τους ανάγκες πολλοί άνθρωποι, πως θα αντιμετωπιστούν οι ανάγκες αυτές;

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- + ΑΓΓΕΛΙΔΗΣ ΜΗΝΑΣ "ΧΩΡΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΚΑΙ ΒΙΩΣΙΜΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ" Αθήνα 2000**
- + ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΑΡΑΒΑΝΤΙΝΟΣ :ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ - ΓΙΑ ΜΙΑ ΒΙΩΣΙΜΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΟΥ ΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ, 1997-1998**
- + ΖΗΦΟΥ ΜΑΡΙΑ (ΔΙΔΑΚΤΟΡΙΚΗ ΔΙΑΤΡΙΒΗ – "ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΣΤΟΝ ΕΞΩΑΣΤΙΚΟ ΧΩΡΟ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ 1975-1995" –ΜΑΡΤΙΟΣ 2008**
- + ΚΑΡΑΪΣΚΟΣ ΠΕΡΙΚΛΗΣ, ΑΘΗΝΑ 2007 "ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΔΙΚΤΥΟΥ ΒΟΡΕΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ**
- + ΚΑΣΣΙΟΣ ΚΩΣΤΑΣ - ΔΗΜΗΤΡΗΣ ΠΑΠΑΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ , ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΣΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΑΠΟ ΕΡΓΑ ΚΑΙ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ**
- + ΣΙΟΛΑΣ ΑΓΓΕΛΟΣ Γ. ,ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΣΤΟ ΦΥΣΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ, ΑΘΗΝΑ 2004**
- + ΧΡΙΣΤΟΦΙΛΟΠΟΥΛΟΣ ΔΗΜ. , ΔΟΜΗΣΗ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΟΥΛΑ, 2007**
- + ΨΥΧΟΓΙΟΣ Θ., ΤΟΠ-ΠΟΛΕΟΔΟΜΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ, «ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ ΣΤΗΝ ΑΤΤΙΚΗ» /2005**
- + ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ «Η ΦΩΝΗ ΤΟΥ ΩΡΩΠΟΥ», ΑΡ. ΦΥΛ. 251, ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 1994, «ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ».**
- + Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ**
- + ΆΡΘΡΟ, ΤΡΙΤΗ 28 ΓΕΝΑΡΗ 2003, ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΡΙΖΟΣΠΑΣΤΗΣ**
- + GOOGLE EARTH**

