

ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ

Δ.Π.Μ.Σ: ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ - ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΤΟΥ ΧΩΡΟΥ
ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ Β : ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ - ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ

**ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΩΝ ΤΗΣ ΚΑΤΑΤΜΗΣΗΣ ΚΑΙ
ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΚΑΙ ΙΔΙΩΤΙΚΩΝ ΡΥΜΟΤΟΜΗΣΕΩΝ**



ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΑ: ΧΑΝΙΩΤΟΥ ΕΛΕΝΗ
ΣΠΟΥΔΑΣΤΡΙΑ: ΝΑΣΣΗ ΜΑΡΙΑ - ΙΩΑΝΝΑ

ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ, 2022

Πίνακας Περιεχομένων

| | |
|---|-----|
| Πίνακας Συντομογραφιών και Αρκτικόλεξων | 4 |
| Περίληψη / Abstract | 5 |
| Κεφάλαιο 1. Εισαγωγή και ερευνητικά ερωτήματα | 6 |
| Κεφάλαιο 2. Κατάτμηση και Νομοθεσία | 8 |
| 2.1 Ορισμός του φαινομένου..... | 8 |
| 2.2 Ιστορική αναδρομή έως την ισχύ του ΝΟΚ..... | 9 |
| 2.3 Αρτιότητα οικοπέδων και κατάτμηση βάσει ισχύουσας νομοθεσίας | 13 |
| 2.4 Πολεοδομική οργάνωση και πρόβλεψη για κατάτμηση | 16 |
| Κεφάλαιο 3. Κατάτμηση και δυναμική των πόλεων | 22 |
| 3.1 Η φύση και η κλίμακα της πόλης..... | 22 |
| 3.2 Μέγεθος των οικοπέδων και βιωσιμότητα των πόλεων..... | 30 |
| 3.3 Κατάτμηση και κοινωνικο-οικονομικές μεταβλητές | 32 |
| Κεφάλαιο 4. Κατάτμηση στο πλαίσιο της επέκτασης των πόλεων | 36 |
| 4.1 Κατάτμηση και δίκτυα | 42 |
| 4.2 Κατάτμηση με δημόσια και με ιδιωτική πρωτοβουλία | 47 |
| 4.3 Περιβαλλοντικές επιπτώσεις..... | 50 |
| Κεφάλαιο 5. Κατάτμηση σαν εργαλείο αστικής αναβάθμισης | 58 |
| 5.1 Προϊόντα κατάτμησης και αξιοποίηση της μικροκλίμακας της πόλης..... | 58 |
| 5.2 Πολεοδομική πρόβλεψη και κατάτμηση..... | 64 |
| Κεφάλαιο 6. Παραδείγματα πολεοδόμησης και ο ρόλος της κατάτμησης..... | 71 |
| 6.1 Το Πανόραμα Βούλας..... | 71 |
| 6.2 Το σχέδιο για το Μάτι..... | 86 |
| Κεφάλαιο 7. Συμπεράσματα και σχόλια..... | 100 |
| Πίνακας Εικόνων..... | 102 |
| Βιβλιογραφία..... | 105 |
| Παράρτημα | 110 |
| 9.1 Δικαιοπραξίες και κατηγορίες αυτών..... | 110 |
| 9.2 Γεωμετρία Φράκταλ | 111 |
| 9.3 Αποτελεσματικότητα κατά Παρέτο | 112 |
| 9.4 Συντακτική του Χώρου | 114 |
| 9.5 Η διάχυση των πόλεων..... | 115 |
| 9.6 Νομικοί προσδιορισμοί των Οικοδομικών Συνεταιρισμών | 115 |

Πίνακας Συντομογραφιών και Αρκτικόμελων

Β.Δ. - Βασιλικό Διάταγμα

ΒΙ.ΠΕ. – Βιομηχανική Περιοχή

Γ.Π.Σ. - Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο

Ε.Π.Σ. - Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο

Ε.Χ.Σ. - Ειδικό Χωρικό Σχέδιο

Ι.Μ. - Ιερά Μονή

Ι.Χ.- Ιδιωτικό Όχημα

Μ.Μ.Μ. - Μέσα Μαζικής Μεταφοράς

Ν. - Νόμος

Ν.Ο.Κ. - Νέος Οικοδομικός Κανονισμός

Ν.Σ.τΚ. - ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

Ο.Σ. - Οικοδομικός Συνεταιρισμός

Ο.Τ.Α.- Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης

Π.Δ. - Προεδρικό Διάταγμα

Π.Δ. - Προεδρικό Διάταγμα

Σ.Α.Α.Κ. - Συνεταιρισμοί Αποκαταστάσεως Ακτημόνων Καλλιεργητών

ΣτΕ- Συμβούλιο της Επικρατείας

Τ.Ε.Ε. - Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος

ΥΠ.Ε.ΧΩ.Δ.Ε. - Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων

ΥΠ.ΕΝ. - Υπουργείο Ενέργειας και Περιβάλλοντος

Φ.Ε.Κ.- Φύλλο Εφημερίδας της Κυβερνήσεως

ΦΕΚ Φύλλο Εφημερίδας της Κυβέρνησης

Περίληψη / Abstract

Η παρούσα εργασία αφορά την ανάλυση των χαρακτηριστικών της κατάτμησης και περιπτώσεις δημοσίων και ιδιωτικών ρυμοτομήσεων. Με την μελέτη αυτή επιχειρείται η συγκριτική προσέγγιση της έννοιας της κατάτμησης όπως ορίζεται νομικά και πολεοδομικά με αναφορά σε κρίσιμα νομοθετήματα και χρονικά και θεωρητικά ορόσημα. Με αφετηρία την έννοια αυτή εξετάζονται πτυχές του αστικού και εξωαστικού χώρου αναφορικά με στοιχεία πολεοδομικού, περιβαλλοντικού και κοινωνικο-οικονομικού ενδιαφέροντος. Γίνεται αναφορά σε διαφορετικές περιπτώσεις κατάτμησης που συναντώνται στον Ελληνικό χώρο και όχι μόνο, και εντοπίζονται συσχετίσεις της παραγωγής και εξέλιξης του δομημένου χώρου με τις διαδικασίες κατάτμησης. Επίσης, εντοπίζονται αδύναμα ή αναξιοποίητα σημεία του χώρου, απόρροια κατατμήσεων, και εξετάζεται το πώς μπορούν να αποτελέσουν εργαλείο αστικής αναβάθμισης. Εν συνεχεία, παρουσιάζονται αναλυτικά δύο επίκαιρα παραδείγματα περιοχών της Αττικής που η ανάπτυξή τους εν πολλοίς στηρίχθηκε σε διαδικασίες κατάτμησης, και καταγράφονται οι δυναμικές και οι αδυναμίες που προέκυψαν. Συνοψίζοντας, γίνεται μια σύντομη ανακεφαλαίωση και καταγράφονται παρατηρήσεις και συμπεράσματα σχετικά με θέματα κατάτμησης.

The subject of this thesis is the analysis of subdivision characteristics and cases of public and private plot subdivisions. In this paper a comparative approach is attempted on the topic of spatial fragmentation as defined in law and urban planning with reference to critical legislation as well as historical and theoretical milestones. Starting from this concept, aspects of urban and extra-urban space are examined with regard to elements of urban, environmental and socio-economic interest. Reference is made to different cases of land partitioning that occur in Greece and beyond, and correlations are identified between the production and evolution of built space and the processes of land division. Also, weak or underutilized parts of the city are identified, results of fragmentation, and examined about how they can be utilized towards urban development. Moreover, two relevant examples of areas in Attica are presented in detail due to their development being largely based on intense subdivision processes and the dynamics and weaknesses that emerged are noted. Finally, a brief summary is given with observations and conclusions on segmentation issues.

Κεφάλαιο 1. Εισαγωγή και ερευνητικά ερωτήματα

Η εργασία αυτή εξετάζει μέσα από διαφορετικές θεωρητικές σκοπιές την έννοια της κατάτμησης στην πόλη. Στόχος της μελέτης αυτής είναι να αναζητηθούν και να αναδειχθούν οι τρόποι διαμόρφωσης του αστικού ιστού που εμπεριέχουν την κατάτμηση σαν κινητήριο δύναμη και να εξεταστούν ως προς το πρόσημο του παραγόμενου αποτελέσματος.

Η καθημερινή τριβή του μηχανικού με ζητήματα χωρικής φύσεως ορισμένα σαν νομικά κείμενα ή πράξεις αποτελεί πρόκληση για τους εκπροσώπους και των δύο επιστημών. Η δυσκολία στην ερμηνεία εντοπίζεται τόσο στην αλληλοκατανόηση των πλαισίων λειτουργίας, αφού ετεροκαθορίζονται επί των ζητημάτων κοινού ενδιαφέροντος, όσο και προς τα εξέταση θέματα λόγω της δυτής φύσης τους. Τα παραδείγματα είναι πολλά, από τα πιο προφανή όπως η εφαρμογή και η ερμηνεία του Οικοδομικού Κανονισμού και των λοιπών νομοθετημάτων που κανονίζουν τον σχεδιασμό και τις δυνατότητες επίδρασής του στον χώρο, έως τα καθημερινά πιο “επουσιώδη” ζητήματα όπως μια εξαγορά θέσεων στάθμευσης όπου ένα ιδιωτικό πρακτικό ζήτημα, χωρικής και οικονομικής φύσης, χωρίς να εντάσσεται σε κάποιο δημόσιο γενικό σχεδιασμό, ορίζει και παγιώνει την εικόνα ενός κομματιού στο δημόσιο χώρο με την παρόδια στάθμευση εν προκειμένω.

Τέτοιες νομικές πράξεις που πηγάζουν από την ιδιωτική πρωτοβουλία, πραγματοποιούνται σύμφωνα με την σχετική κείμενη νομοθεσία για τον σχεδιασμό και την πολεοδόμηση, αλλά δεν περιγράφονται οι εντάσεις και οι επιδράσεις τους στον επίσημο δημόσιο σχεδιασμό. Οι περιπτώσεις αυτές εμπεριέχουν μια φοβερή δυναμική ως προς τον χώρο και τον χρόνο και θα είχε ενδιαφέρον η προσπάθεια για συνάρτησή τους με τις μεταβολές στην εικόνα της πόλης, ένα μεγάλο κεφάλαιο της πολεοδομίας και χωροταξίας που η ερμηνεία του αποτελεί το μήλον της έριδος για τους μελετητές κάθε περιόδου. Η εξέταση μιας παραμέτρου φαινομενικά αδιάφορης ως προς ένα τόσο αχανές φαινόμενο μοιάζει αβάσιμη αλλά ταυτόχρονα και αναγκαία καθώς είναι μια “άκρη”, ένα κομμάτι της πραγματικότητας, για να ξετυλιχθεί το περίπλοκο νήμα της πόλης.

Αφορμή της εργασίας αυτής ήταν η επαφή με το θέμα της κατάτμησης σε ορισμένες περιπτώσεις κατατμήσεων στα πλαίσια νέων κατασκευών όπου συμμετείχα στην μελέτη και τον σχεδιασμό. Συγκεκριμένα, στα πλαίσια μελετών για κατασκευαστική εταιρεία, μελέτησα τις δυνατότητες εμπορικής αξιοποίησης του σχεδιασμού του χώρου με σενάρια κατάτμησης οικοπέδων σε νέα μικρότερα για επίτευξη περισσότερων ωφέλιμων τετραγωνικών σύμφωνα με τον επιχειρηματικό στόχο. Έτσι πάνω σε ορισμένα παραδείγματα εξέταζα και σύγκρινα τις πολεοδομικές απαιτήσεις που προκύπταν από μια ανάπτυξη σε ένα οικόπεδο σε σύγκριση με τον επιμερισμό του έργου και την διαμόρφωση πολλαπλών όμορων αναπτύξεων. Πολλές φορές η ανάλυση σε μικρότερα οικόπεδα έδινε πιο επικερδές επιχειρηματικά αποτέλεσμα καθώς προσέφερες κλίμακες συντελεστών λιγότερες υποχρεώσεις μη εμπορεύσιμου χώρου. Η ενασχόληση με τον έλεγχο των προϋποθέσεων και των οφελών των προϊόντων αυτών των κατατμήσεων και η αλλαγή της κλίμακας της περιοχής αμέσως γέννησαν ερωτήματα για τον αντίκτυπο αυτής της διαίρεσης στον χώρο και στην πόλη.

Ο ακαδημαϊκός λόγος γύρω από το θέμα της κατάτμησης χρήζει περαιτέρω ανάπτυξης καθώς πρόκειται για την διαίρεση του συστατικού, κατά πολλούς, στοιχείου της πόλης, του οικοπέδου.

Αυτό συνεπάγεται την αλλαγή αναγκών και δυνατοτήτων παραλλάσσοντας αυτόματα την ίδια την εμπειρία του κατοίκου, και την ταυτότητα της πόλης. Είναι μια αναπόδραστη συνθήκη γιατί συνδέεται άμεσα με την διαδικασία της εξέλιξης των πόλεων, ένα είδος big bang, μια πύκνωση και οργάνωση ποικίλων αφορμών που συνεχίζεται με κατακερματισμό και ανασύνταξη του χώρου έως ότου η πόλη σβήσει.

Η συνθήκη της κατάτμησης οικοπέδων είναι σαφώς ορισμένη από τον νόμο και αποτελεί ένα πολυχρηστικό εργαλείο που εξυπηρετεί ένα μεγάλο εύρος υποθέσεων π.χ. θέματα που πηγάζουν από κληρονομίες και διαχωρισμούς ιδιοκτησιών έως επενδυτικούς σχεδιασμούς ιδιωτικούς και δημόσιους. Ωστόσο στον επίσημο σχεδιασμό, η κατάτμηση σαν “πολεοδομικό” εργαλείο ή μέγεθος αναφέρεται σε κάτι διαφορετικό. Στην πολεοδομική μελέτη γίνεται κατάτμηση σε διάφορα επίπεδα μέσα από την διαδικασία της ρυμοτόμησης. Η ισχύς της επιρροής του φαινομένου αυτού μπορεί να ανατρέψει έναν μη δυναμικό σχεδιασμό και η εμφάνισή του δεν είναι πάντα προβλέψιμη.

Για την καλύτερη περιγραφή του φαινομένου της κατάτμησης τα ερευνητικά ερωτήματα που θα αποτελέσουν αφετηρία του προβληματισμού είναι:

- Ποια η αφετηρία της ανάγκης για κατάτμηση;
- Η αστική δομή και οργάνωση πώς επηρεάζεται από το φαινόμενο της κατάτμησης;
- Θετική ή αρνητική επιρροή στο αστικό τοπίο και πώς το επηρεάζει;
- Η διαδικασία της κατάτμησης τί ποιότητες χώρου παράγει;
- Συνδέεται η γεωμετρία του «συγκροτημένου αστικού χώρου» με την κατάτμηση;

Ο κύριος στόχος της εργασίας είναι να αναδείξει νέες συσχετίσεις γύρω από το θέμα του ρόλου της κατάτμησης στο πολεοδομικό οικοδόμημα και γύρω από αυτό. Μέσα από την εργασία αναδεικνύονται σχέσης αλληλεπίδρασης και αλληλεξάρτησης της κατάτμησης εδάφους με την εξέλιξη των πόλεων και πιθανά προβλήματα που προκύπτουν από την σχέση αυτή.

Κεφάλαιο 2. Κατάτμηση και Νομοθεσία

Βάση του προβληματισμού αποτελεί το πεδίο της πόλης. Γι' αυτό οι όποιες παρατηρήσεις θα αφορούν κυρίως την «συγκροτημένη» πόλη. Το πολεοδομικό μέγεθος στο οποίο γίνεται ιδιαίτερη αναφορά είναι το οικοπέδο, το οποίο είναι ταυτόχρονα μια νομική οντότητα που ορίζει ιδιοκτησιακά δικαιώματα, μια χωρική υλική οντότητα και ένα θεσμικό εργαλείο που ορίζει την χρήση της γης στην πολεοδομία (Kropf,1997).

Ένας από τους τρόπους για την δημιουργία νέων ιδιοκτησιών, με ιδιωτική πρωτοβουλία, είναι η κατάτμηση μιας υπάρχουσας ιδιοκτησίας με βάση το νομικό πλαίσιο που ισχύει. Με τον όρο κατάτμηση εννοούμε τον τεμαχισμό, τη διαίρεση μιας ιδιοκτησίας ή ενός γεωτεμαχίου (Ασλανίδης, 2012). Η εξακολουθητική υποδιαίρεση των οικοπέδων και γεωτεμαχίων ενδέχεται να επιφέρει υποβάθμιση του πολεοδομικού περιβάλλοντος αλλά και της ίδιας της ιδιοκτησίας και γι' αυτό σε ορισμένες χώρες η κατάτμηση απαγορεύεται τελείως. Η κατάτμηση στην Ελλάδα επιτρέπεται με όρους που δίνονται από τον ισχύοντα Οικοδομικό Κανονισμό και σχετίζονται με τα χαρακτηριστικά της ιδιοκτησίας και τον πολεοδομικό σχεδιασμό της περιοχής στην οποία ανήκει.

2.1 Ορισμός του φαινομένου

Όταν με τον όρο κατάτμηση περιγράφουμε μια εμπράγματη δικαιοπραξία τότε αυτή ορίζεται σύμφωνα με τον Κωτούλα (2009) ως ο φυσικός και νομικός τεμαχισμός του ακινήτου (γεωτεμαχίου οικοπέδου, αγροτεμαχίου, κληροτεμαχίου). Μία συνεχόμενη έκταση γης, που αποτελεί αυτοτελές ακίνητο, γεωτεμάχιο, γήπεδο, κληροτεμάχιο, αγροτεμάχιο ή οικοπέδο και ανήκει σε έναν ή περισσότερους συγκυρίους εξ αδιαιρέτου, παύει να είναι συνεχόμενη και να αποτελεί ενιαίο και αυτοτελές ακίνητο, όταν ο ιδιοκτήτης ή οι συνιδιοκτήτες της αποσπάσουν από αυτήν ένα διαιρετό τμήμα και το μεταβιβάσουν σε τρίτο πρόσωπο, ή ακόμη και όταν παραμένουν και οι ίδιοι συγκύριοι σε διηρημένα τμήματα του αρχικού οικοπέδου με διαφορετικό ιδανικό μερίδιο κυριότητας σε σχέση με το αρχικό ακίνητο. Τότε δημιουργείται ένα άλλο ανεξάρτητο ακίνητο, με δική του ταυτότητα. Χρόνος συντέλεσης της κατάτμησης είναι ο χρόνος που κατά τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα, επέρχεται η μεταβίβαση του αποχωρισθέντος τμήματος στον τρίτο δηλαδή από και δια της μεταγραφής στο υποθηκοφυλακείο ή της καταχώρησης στα βιβλία του κτηματολογίου, της συμβολαιογραφικής πράξεως μεταβίβασης της κυριότητας. Γήπεδο σύμφωνα με τον ισχύοντα Νέο Οικοδομικό Κανονισμό (Αρθ 2 παρ. 50 του ΝΟΚ Ν.4067/2012) είναι η συνεχόμενη έκταση γης σε περιοχή εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή περισσότερους κυρίους εξ αδιαιρέτου. Για να θεωρηθεί μια έκταση ως ενιαίο και αυτοτελές ακίνητο θα πρέπει η έκταση να είναι συνεχόμενη, δηλαδή να μην παρεμβάλλονται άλλες ιδιοκτησίες ή κοινόχρηστοι χώροι, αλλά και να ισχύει το ίδιο ιδιοκτησιακό καθεστώς σε όλη την έκτασή του. Έτσι, αν μεταβιβαστεί ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του αρχικού ακινήτου, δεν επιτελείται κατάτμηση, καθώς από την μεταβίβαση αυτή δεν αλλάζει η γεωμετρική ταυτότητα του ακινήτου. Αυτό που μεταβάλλεται σε αυτή την περίπτωση είναι το ιδιοκτησιακό καθεστώς στο αρχικό ακίνητο. Κατάτμηση λοιπόν είναι ο φυσικός και νομικός τεμαχισμός ενός γεωτεμαχίου.

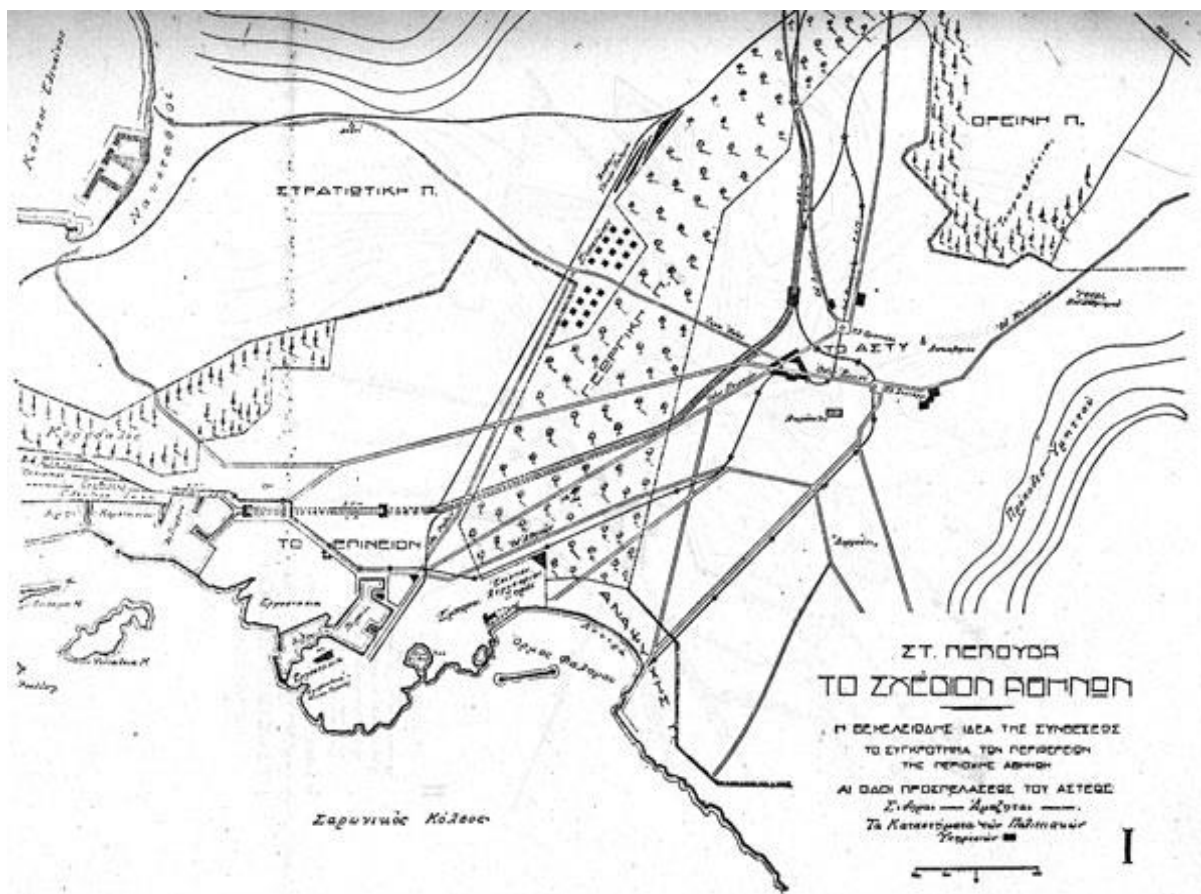
Πλέον του παραπάνω νομικού ορισμού η κατάτμηση περιγράφει και μια σειρά επιπέδων πολεοδομικών πράξεων που στόχο έχουν την οργάνωση μιας περιοχής. Πράξη κατάτμησης κατά την έννοια αυτή αποτελεί η ρυμοτόμηση ενός εδαφικού συνόλου. Σε πρωταρχική βαθμίδα σχεδιασμού γίνεται «κατάτμηση» μιας ενότητας με χαράξεις οδικών δικτύων για τον ορισμό των οικοδομικών τετραγώνων. Αυτός ο σχεδιασμός οδηγεί σε διάκριση μεταξύ δημόσιου και ιδιωτικού χώρου, προσδιορίζει κινήσεις και μεγέθη και ορίζει μια πορεία για την ανάπτυξη του δομημένου και μη χώρου. Εφαρμόζοντας ένα επίπεδο πολεοδομικού σχεδιασμού ακόμα πιο χωρικά εντοπισμένο, γίνεται ο προσδιορισμός των περιεχομένων των οικοδομικών τετραγώνων. Με την τμήση των οικοδομικών τετραγώνων σε οικοπέδα προκύπτουν οι προς ανοικοδόμηση μονάδες του χώρου και προσδιορίζεται περαιτέρω η γεωμετρία της πόλης. Σε συνδυασμό με την προηγούμενη έννοια την κατάτμησης, μπορούμε να εντοπίσουμε και ένα επόμενο επίπεδο στην αλληλουχία του διαχωρισμού του χώρου με την «διάσπασή» του πλέον των επιπέδων της ρυμοτόμησης, εφόσον αυτό είναι εφικτό σύμφωνα με τις προϋποθέσεις που διέπουν την διαδικασία αυτή.

2.2 Ιστορική αναδρομή έως την ισχύ του ΝΟΚ

Από την ίδρυση του Ελληνικού κράτους (1828) έως και πριν από το 1923, πολλά ρυμοτομικά σχέδια που εκπονήθηκαν δεν διέπονταν από κάποιο γενικό νομικό πλαίσιο για την διαδικασία εκπόνησης και εφαρμογής τους, αλλά αντιμετωπίζονταν ξεχωριστά η κάθε περίπτωση. Πρώτη προσπάθεια για την θέσπιση γενικών κανόνων και περιορισμών τόσο για τα ρυμοτομικά σχέδια όσο και για τη δόμηση οικοπέδων γίνεται με το Β.Δ/γμα του 1842 (25-6-1842) και με τον νόμο Σκβ' του 1867 «περί εκτελέσεως των σχεδίων των πόλεων και κώμων του Βασιλείου» (Αραβαντινός Α. , 2007).

Η πολεοδομική νομοθεσία στην Ελλάδα αρχίζει ουσιαστικά να θεσπίζεται με το Ν.Δ. του 1923 (ΦΕΚ 228) «περί σχεδίων πόλεων, κώμων και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών» το οποίο αποτέλεσε το νομοθετικό πλαίσιο των σχεδίων πόλεως. Αποτελείται από 85 άρθρα, ορισμένα εκ των οποίων ισχύουν μέχρι και σήμερα, μέσα από τα οποία θεσπίζονται οι κανόνες δικαίου που αφορούν την σύνταξη, έγκριση και εφαρμογή των σχεδίων αυτών, τους περιορισμούς που επιβάλλονται στα ακίνητα για λόγους ασφαλείας, αισθητικής και κανονικής ανάπτυξης των πόλεων, κώμων και συνοικισμών, τις απαλλοτριώσεις των ακινήτων για την εφαρμογή των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων, την τακτοποίηση των οικοπέδων, τον έλεγχο των εργασιών δόμησης, και γενικά την τήρηση των σχετικών με την εφαρμογή σχεδίων πόλεων διατάξεων. Με το παρόν διάταγμα γίνεται και ο διαχωρισμός των διαφόρων περιοχών σε τρεις βασικές κατηγορίες:

- α) εντός σχεδίου περιοχές, δηλαδή αυτές που έχουν εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο
- β) οικισμοί προ του 1923, οι οικισμοί οι οποίοι δεν έχουν εγκεκριμένο σχέδιο και υφίστανται πριν την 17-7-1923
- γ) εκτός σχεδίου περιοχές, οι περιοχές που δεν ανήκουν σε καμία από τις δύο παραπάνω κατηγορίες (Αραβαντινός Α. , 2007).



Εικόνα 2. Στ. Λελοῦδα, «Αθήναι αι ευρύτεραι» Αθήναι 1929. Η πολεοδομία ενός νομικού, πλήρως διαχωρισμός χρήσεων, ταξικό σχέδιο με τις αντιλήψεις της αστικής τάξης του 19ου αιώνα, αλλά και προσπάθεια ορθολογισμού. (Σαρηγιάννης, 2010)

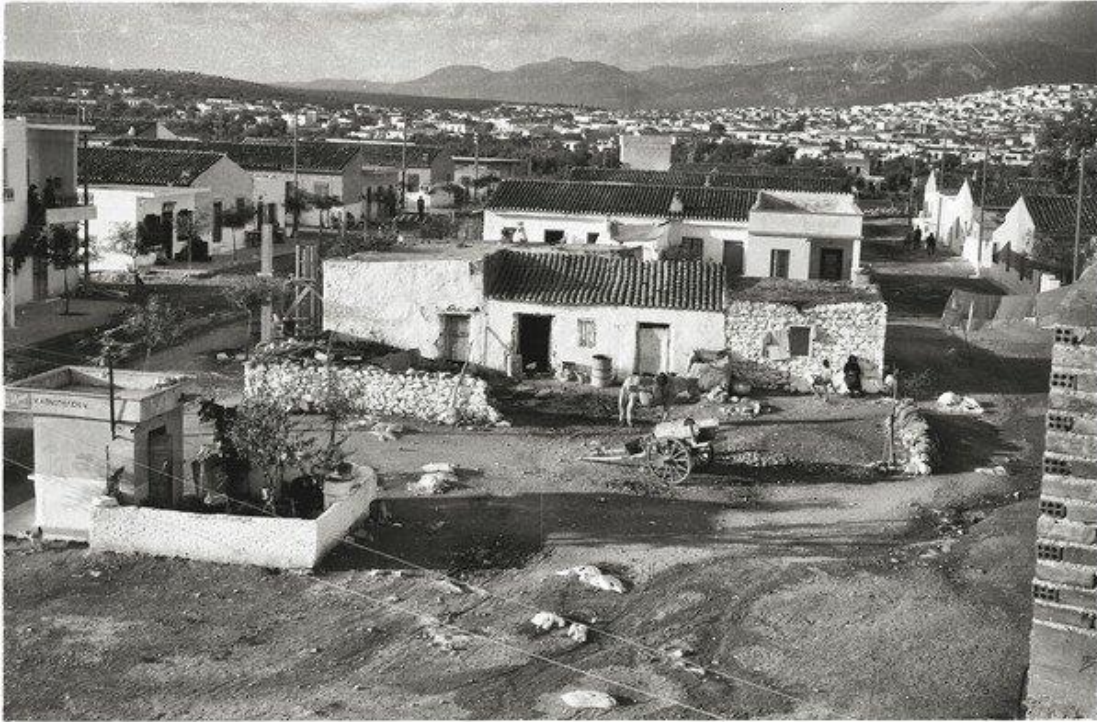
Ακολούθησαν διάφορα σχετικά διατάγματα έως το 1975 όπου με το άρθρο 24 του Συντάγματος προσδιορίστηκε ως υποχρέωση του κράτους η χωροταξική αναδιάρθρωση της χώρας, η διαμόρφωση, η ανάπτυξη, η πολεοδόμηση και η επέκταση των πόλεων και των οικιστικών γενικά περιοχών έτσι ώστε να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης. Σε εφαρμογή του άρθρου 24 εκδόθηκε ο Ν. 974/79 “περί οικιστικών περιοχών” ο οποίος παρότι προώθησε σημαντικές πολεοδομικές ρυθμίσεις αδρανοποιήθηκε. Σήμερα το βασικό πολεοδομικό θεσμικό πλαίσιο προσδιορίζεται από τον ΝΟΚ και το φάσμα των γενικών και ειδικών χωρικών σχεδίων που υπάρχουν ανά περιοχές. Ειδικά σε ότι αφορά τον ΝΟΚ αποτελεί ανασχεδιασμό του παλαιότερου Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού, με συνεχείς τροποποιήσεις για την αποσαφήνιση του και την αναπροσαρμογή του στα νέα δεδομένα που προκύπτουν συνεχώς.



Εικόνα 3. Το σχέδιο της Επιτροπής Καλλιγιά, 1924 πηγή : Λεύκομα του ΥΔΕ, οπ.παρ. Ο Βενιζελικός εκσυγχρονισμός στα τελευταία του βήματα, μετά από αυτό την πολεοδομία την πήραν στα χέρια τους οι επιχειρηματίες της αστικής γης (νόμος περί οριζοντίου ιδιοκτησίας και ΓΟΚ του 1929). Το σχέδιο καταργήθηκε από την δικτατορία του Πάγκαλου έπειτα από κινητοποιήσεις μικροϊδιοκτητών που θιγόταν από την επέκταση της Γ.Σεπτεμβρίου. (Σαρηγιάννης, 2010)

Στην Ελλάδα από τις πρώτες μορφές κατάτμησης ήταν η νομοθετική πρόβλεψη που αφορά την στεγαστική αποκατάσταση των προσφύγων της μικρασιατικής καταστροφής. Οι γεωμετρικοί περιορισμοί αυτής της ρυμοτόμησης είχαν σαν σκοπό τα προϊόντα των κατατμήσεων να είναι άρτια και “βιώσιμα” κατά την έννοια του τότε νομοθέτη. Ο κλήρος όπως προέκυψε από την διαδικασία αυτή είχε σαν περιορισμό την μη περαιτέρω κατάτμηση του.

“Η κατάτμηση γεωτεμαχίου επιβάλλει σωρευτικά την συντέλεση δύο διαδικασιών. Προηγείται η φυσική απόσπαση τμήματος γης από την μεγαλύτερη έκταση, με την έννοια της απεικόνισης του τμήματος αυτού σε τοπογραφικό διάγραμμα. Το εν λόγω τμήμα εφόσον μπορεί να δεχτεί την ιδιότητα του αυτοτελούς – αυθύπαρκτου, ακολουθεί την νομική διαδικασία της μεταβίβασης σε τρίτο με οποιαδήποτε δικαιοπραξία επαχθή, χαριστική, κληρονομική, η οποία ολοκληρώνεται με την μεταγραφής της στο υποθηκοφυλακείο ή την καταχώρησής της στο κτηματολογικό γραφείο. Συμπερασματικά λοιπόν, δεν αποτελεί κατάτμηση και δεν θεωρείται νέο το ακίνητο που απλώς προβλέπεται σε σχεδιάγραμμα εάν δεν ακολουθήσει η νομική διαδικασία της μεταβίβασής του. Ο όρος κατάτμηση συνεπώς παραπέμπει τόσο στον φυσικό όσο και στον νομικό τεμαχισμό του ακινήτου γηπέδου ή οικοπέδου. Κατά το άρθρο 2 παράγραφος 50 του ΝΟΚ Ν.4067/2012: Οικόπεδο είναι η συνεχόμενη έκταση γης που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή περισσότερους κυρίους εξ αδιαιρέτου και βρίσκεται μέσα σε εγκεκριμένο σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο. Κατά δε το άρθρο 2 παράγραφος 12 του ιδίου Νόμου: Γήπεδο είναι η συνεχόμενη έκταση γης σε περιοχή εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή περισσότερους κυρίους εξ αδιαιρέτου.” (Αρχοντάκη, 2017)



Εικόνα 4. Περιοχή της Αθήνας, 1950-51, Κέντρο Μικρασιατικών Σπουδών (Λιανός, 2020)

Ο έλεγχος των κατατιμήσεων γίνεται από τον υπεύθυνο μηχανικό που συντάσσει το τοπογραφικό διάγραμμα που πρέπει να συνοδεύει την μεταβίβαση. Ειδικότερα, με την παρ. 1 του άρθρου 5 του Ν. 651/77 ο μηχανικός ή υπομηχανικός που συντάσσει τοπογραφικό διάγραμμα που επισυνάπτεται “εις πασάν διακιπραξίαν έχουσαν ως αντικείμενον μεταβίβασιν λόγω πωλήσεως οικοπέδου ή αγροτεμαχίου μετά ή άνευ κτισμάτων” οφείλει να δηλώσει υπεύθυνα εάν επί του μεταβιβαζόμενου επιτρέπεται ή όχι η ανοικοδόμηση σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις, καθώς και σε περίπτωση που το μεταβιβαζόμενο αποτελεί τμήμα μεγαλύτερης έκτασης να βεβαιώνεται αν και το εναπομείναν τμήμα πληροί ή όχι τους όρους δόμησης. Ακόμα ο Ν. 1078/80 προσθέτει εδάφιο στην ως άνω παρ.1, το οποίο ορίζει ότι ο συντάσσων μηχανικός, στα τοπογραφικά διαγράμματα για ακίνητα τα οποία βρίσκονται σε περιοχές που έχουν κτηματογραφηθεί και λειτουργεί κτηματολόγιο, υποχρεούται να βεβαιώνει αν το διάγραμμα είναι σύμφωνο ως προς το σχήμα, τα όρια και το εμβαδόν του ακινήτου, προς τις αντίστοιχες καταχωρήσεις στο κτηματογραφικό διάγραμμα του ακινήτου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 13α του Ν. 2664/1998. Όπως αναφέρεται στην παράγραφο 2 του ίδιου άρθρου, «εάν ο συντάξας το διάγραμμα και οι συμβαλλόμενοι δηλούν ή βεβαιούν, εν γνώσει, ψευδή ως προς τα ανωτέρω γεγονότα, τιμωρούνται με την ποινή του άρθρου 2 του Ν.Δ.105/1969 “περί ατομικής ευθύνης του δηλούντος ή βεβαιούντος”. Πειθαρχική ευθύνη λογίζεται και στον συμβολαιογράφο που συντάσσει το πωλητήριο με την παράγραφο 3 του ίδιου άρθρου» (Ρωμαλιάδης Α., 2006, Τόμος Η-2).

Αναλυτικότερα, μέσα στις υποχρεώσεις του συντάκτη του διαγράμματος είναι η δήλωση αναφορικά με το αν το οικόπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, σε περίπτωση που μεταβιβάζεται τμήμα από μείζονα έκταση (κατάτμηση), αν το μεταβιβαζόμενο τμήμα όσο και το εναπομείναν πληρούν τους κανόνες αρτιότητας που ισχύουν στην περιοχή. Σε μεταβιβάσεις αγροτεμαχίων πρέπει να δηλώνεται αν επιτρέπεται ή όχι η ανοικοδόμηση σύμφωνα με τις

κείμενες πολεοδομικές διατάξεις, ενώ σε περιπτώσεις κατατμήσεων αγροτεμαχίων πρέπει να δηλώνεται όπως και στην κατάτμηση οικοπέδου, αν το μεταβιβαζόμενο τμήμα καθώς και το εναπομένον πληρούν τους κανόνες δόμησης. Σύμφωνα με το άρθρο 8 του Ν. 1337/83. όπως συμπληρώθηκε με το άρθρο 25 του Ν. 2508/97, στις περιπτώσεις κατάτμησης οικοπέδων μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης και πριν την κύρωση της πράξης εφαρμογής, επιβάλλεται πέρα από τα ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων, η εξασφάλιση στη μεταβιβαζόμενη και στην εναπομείνασα έκταση του αναλογούντος σε κάθε τμήμα ποσοστού της εισφοράς σε γη που προκύπτει βάσει των διατάξεων του άρθρου αυτού. Κατά την παρ.1 του άρθρου 5 του Ν. 651/77 που προαναφέρθηκε, ο μηχανικός οφείλει να αναγράφει τα μήκη των πλευρών, τα όρια προς τις όμορες ιδιοκτησίες, τα ονόματα των γνωστών ιδιοκτησιών, το εμβαδόν του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, να απεικονίζει τα κτίσματα που βρίσκονται που βρίσκονται στο ακίνητο στο ακίνητο (άρθρο 6 Ν. 2242/94) και να θέτει ακριβή ημερομηνία σύνταξης του διαγράμματος σφραγίδα και υπογραφή. Ο νόμος ορίζει υπογραφή όχι μόνο από τον ίδιο τον μηχανικό, αλλά από τους συμβαλλόμενους, ήτοι από τον πωλητή και τον αγοραστή. Τέλος, στο άρθρο 13 του Ν. 3212/2003, αναφέρεται ότι, όπου από τις κείμενες διατάξεις προβλέπεται η υποβολή βεβαιώσεων οικοδομησιμότητας ή αρτιότητας οικοπέδων, η οικοδομησιμότητα ή αρτιότητα βεβαιώνεται με δήλωση του μηχανικού σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.651/77 και 1337/83 πάνω στο τοπογραφικό διάγραμμα. (Κοτούλας Ι., 2009, Ρωμαλιάδης Α.,2009)

Στην συνέχεια, ο έλεγχος γίνεται από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία όταν υποβληθεί φάκελος για την έκδοση οικοδομικής αδειάς ή όταν πρόκειται να διενεργηθεί τακτοποίηση ή προσκύρωση οικοπέδων. Τότε, ερευνάται το κύρος των τίτλων κυριότητας των υπό προσκύρωση ή τακτοποίηση οικοπέδων καθώς και η τήρηση και εφαρμογή των διατάξεων περί αρτιότητας των οικοπέδων. Σε περίπτωση υποβολής φακέλου για την έκδοση οικοδομικής αδειάς, εφόσον το οικόπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση, θα πρέπει στο φάκελο να επισυνάπτεται και το συμβόλαιο αγοράς. Σε περίπτωση κατά κανόνα αρτιότητας του οικοπέδου, αυτό δεν είναι απαραίτητο. (Ρωμαλιάδης Α., 2006, Τόμος Η-2). Επομένως η κατάτμηση είναι μια διαδικασία η οποία απαιτεί ιδιαίτερη προσοχή από όσους εμπλέκονται ιδιαίτερος από τον υπογράφοντα μηχανικό που καλείται να συντάξει το απαραίτητο τοπογραφικό διάγραμμα.

2.3 Αρτιότητα οικοπέδων και κατάτμηση βάσει ισχύουσας νομοθεσίας

Όταν αναφερόμαστε στους όρους δόμησης και στην αρτιότητα ενός οικοπέδου συνήθως νοούμε τα ελάχιστα επιτρεπόμενα όρια εμβαδού και προσώπου που πρέπει να έχει ένα οικόπεδο για να είναι άρτιο και οικοδομήσιμο. Τα όρια αυτά, για τα οικόπεδα μιας περιοχής, προσδιορίζονται από το ΠΔ/γμια έγκρισης του ρυμοτομικού σχεδίου της περιοχής. Έτσι, ένα άρτιο οικόπεδο μπορεί να εμπίπτει στην κατά κανόνα αρτιότητα της περιοχής ή στην παρέκκλιση της περιοχής.

Η κατά κανόνα αρτιότητα που ισχύει σε μια περιοχή, καθορίζει και τα μεγέθη στα οποία είναι επιτρεπτή η κατάτμηση ενός μείζονος οικοπέδου, σύμφωνα με τον Ν.Ο.Κ. Η κατά κανόνα αρτιότητα αναφέρεται στα οικόπεδα, όπως προέκυψαν μετά από τυχόν ρυμοτόμησή τους απο

τους προβλεπόμενους κοινόχρηστους χώρους του σχεδίου πόλεως ή από τους χώρους που δεσμεύτηκαν για την ανέγερση κτιρίων κοινής ωφέλειας (Ρωμαλίδης Α., 2006, τομος Η-1)

Η κατά παρέκκλιση αρτιότητα, αφορά οικοπέδα τα οποία προϋπήρχαν της ένταξης της περιοχής στο σχέδιο της πόλης, δηλαδή πριν την ημερομηνία δημοσίευσης του ειδικού διατάγματος ρυμοτομίας στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης, και θεσπίζεται για να οικοδομούνται και τα οποία δεν πληρούν τα κατά κανόνα όρια αρτιότητας. Σε περίπτωση που ένα οικόπεδο δεν υπάγεται ούτε στον ένα κανόνα αλλά ούτε στην παρέκκλιση της περιοχής, είναι δυνατό να οικοδομηθεί υπό ορισμένες συνθήκες (οικοδόμηση σε μη άρτια οικόπεδα).

Σύμφωνα με τον ΝΟΚ δίνονται οι παρακάτω ορισμοί:

Άρθρο 7 - Αρτιότητα και οικοδομησιμότητα

1. Οικόπεδο που εντάσσεται σε σχέδιο πόλης μετά τη δημοσίευση του ν.1577/1985, θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο όταν:

α) έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου, κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, τα οποία καθορίζονται από τους όρους δόμησης της περιοχής,

β) ή έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου που ισχύουν κατά τον κανόνα στην περιοχή ή εκείνα που αναφέρει το ν.δ. 8/1973 αν αυτά είναι μεγαλύτερα και συγχρόνως εάν μπορεί να εγγραφεται στο οικοδομήσιμο τμήμα του, κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50 τμ. και ελάχιστη πλευρά 5 μ., με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 25 του ν.1337/1983, όπως εκάστοτε ισχύει.

2. Οικόπεδο που έχει δημιουργηθεί πριν από τη δημοσίευση του ν.1577/1985 και έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου, κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, που ισχύουν στην περιοχή, θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο.

3. Οικόπεδα που έχουν πρόσωπα σε δύο ή περισσότερους κοινόχρηστους χώρους, για τους οποίους ισχύουν διαφορετικές ελάχιστες απαιτήσεις αρτιότητας, θεωρούνται άρτια αν διαθέτουν τις μικρότερες, εκτός αν προβλέπεται διαφορετική ρύθμιση από ειδικές διατάξεις.

4. Γωνιακά άρτια και οικοδομήσιμα οικόπεδα, που έχασαν την αρτιότητά τους ως προς το εμβαδόν τους λόγω εγκεκριμένης απότμησης, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα.

5. Άρτια και οικοδομήσιμα οικόπεδα δεν επιτρέπεται να χάνουν την ιδιότητα αυτή με την τακτοποίηση σε καμία περίπτωση.

6.α) Στα ήδη εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια και σε εκείνα που εγκρίνονται σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.δ. της 17.7.1923 περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του κράτους και οικοδομής αυτών κατά την τακτοποίηση, εκτός από τα ελάχιστα όρια προσώπου και εμβαδού κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου πρέπει να εγγραφεται κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια πενήντα (50.00) τμ. και ελάχιστη πλευρά πέντε (5.00) μ.

β) Οικόπεδο που δεν έχει τις παραπάνω προϋποθέσεις τακτοποιείται με τα γειτονικά σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.δ. της 17.7.1923 και του ν.δ.690/1948 (Α'133). Δεν απαιτείται η εγγραφή κάτοψης κτιρίου ελάχιστης επιφάνειας 50,00 τμ. και ελάχιστης πλευράς 5,00 μ. όταν το οικόπεδο έχει δημιουργηθεί πριν από την ισχύ του ν.1577/1985 και έχουν καθοριστεί μικρότερα όρια αρτιότητας στην περιοχή.

7. Δεν επιτρέπεται η δόμηση ακόμη και σε οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο, έστω και κατά το άρθρο 25 του ν.1337/1983 όπως εκάστοτε ισχύει, αν για οποιονδήποτε λόγο

απαιτείται τακτοποίηση των γειτονικών του οικοπέδων και κατά την κρίση της πολεοδομικής υπηρεσίας, η δόμηση θα παρεμποδίσει ή θα δυσχεράνει με οποιονδήποτε τρόπο την τακτοποίηση.

8. Σε οικόπεδο που βρίσκεται στη συνάντηση δύο γραμμών δόμησης που τέμνονται είτε με πλάγια ή εισέχουσα απότμηση είτε με κοίλη ή κυρτή γωνία, κατά την τακτοποίηση ως μήκος προσώπου λαμβάνεται ολόκληρο το ανάπτυγμα της ρυμοτομικής γραμμής που αντιστοιχεί στο οικόπεδο.

9.α) Οικόπεδο άρτιο κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση, ως προς το εμβαδόν, το οποίο δεν έχει το κατά παρέκκλιση ελάχιστο πρόσωπο, εάν δεν μπορεί να τακτοποιηθεί κατά τρόπο ώστε να αποκτήσει το κατά κανόνα πρόσωπο, θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο εφόσον με την τακτοποίηση αποκτήσει το κατά παρέκκλιση πρόσωπο ή εάν το οικόπεδο πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 25 του ν.1337/1983, όπως εκάστοτε ισχύει, εκτός εάν η παραπάνω έλλειψη οφείλεται σε κατάτμηση από τους ιδιοκτήτες ή του δικαιοπαρόχους τους με δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου μετά την ισχύ του ν.651/1977.

β) Οικόπεδα που προϋφίστανται της ισχύος του ν.651/1977 τα οποία δεν έχουν πρόσωπο σε εγκεκριμένη οδό, εφόσον δεν προέρχονται από κατάτμηση, που έγινε από τους ιδιοκτήτες ή τους δικαιοπαρόχους τους με δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου, μετά την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου της περιοχής, όταν παρά την προσκύρωση καταργούμενης ιδιωτικής οδού ή γενικά καταργηθέντος κοινόχρηστου χώρου δεν αποκτούν πρόσωπο ή εμβαδόν κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιση της περιοχής, θεωρούνται οικοδομήσιμα εφόσον αποκτούν τουλάχιστον 5,0 μ. πρόσωπο σε εγκεκριμένη οδό και εγγράφουν στο οικοδομήσιμο τμήμα τους κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50,00 τμ. και ελάχιστη πλευρά 5,0 μ. Οικόπεδα τα οποία δεν έχουν πρόσωπο σε εγκεκριμένη οδό, όταν δεν μπορούν δια τακτοποιήσεως να αποκτήσουν πρόσωπο επί εγκεκριμένης οδού, επιτρέπεται να οικοδομούνται με απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης μόνον εφόσον η έλλειψη του προσώπου έλαβε χώρα πριν την ισχύ του ν.651/1977.

γ) Οικόπεδο μη άρτιο κατ' εμβαδόν και μη υπαγόμενο στις διατάξεις του άρθρου 25 του ν.1337/1983, όπως εκάστοτε ισχύει, που δεν μπορεί να αποκτήσει διαστάσεις αρτίου οικοπέδου με τις διατάξεις του ν.δ.690/1948, προσκυρώνεται κατά προτεραιότητα σε οικόπεδο που έχει το ελάχιστο εμβαδόν και δεν έχει το ελάχιστο πρόσωπο, για την απόκτηση και του ελάχιστου προσώπου. Αν δεν υπάρχει τέτοιο όμορο οικόπεδο, αλλά υπάρχει οικόπεδο μη άρτιο κατά το εμβαδόν, που υπάγεται στις διατάξεις του άρθρου 25 του ν.1337/1983, όπως εκάστοτε ισχύει, το παραπάνω οικόπεδο προσκυρώνεται σε αυτό.

10. Τμήματα οικοπέδου άρτιου και οικοδομήσιμου που δεν επιδέχονται εν όλω ή εν μέρει τακτοποίηση αφαιρούνται αναγκαστικά και προσκυρώνονται στα γειτονικά οικόπεδα. Η προσκύρωση αυτή γίνεται μόνο αν τα γειτονικά οικόπεδα έχουν το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν και η προσκύρωση είναι απόλυτα απαραίτητη για να αποκτήσουν το ισχύον ελάχιστο πρόσωπο κατά τον κανόνα ή, σε περίπτωση που αυτό είναι αδύνατον, κατά παρέκκλιση.

11. Οι διατάξεις της παραγράφου 10 δεν εφαρμόζονται :

α) αν στα παραπάνω τμήματα υπάρχουν οικοδομές με την έννοια της παραγράφου 2 του άρθρου 42 του ν.δ. της 17.7.1923,

β) αν η έλλειψη του ελάχιστου απαιτούμενου προσώπου των γειτονικών οικοπέδων, στα οποία προσκυρώνονται τα παραπάνω τμήματα, οφείλεται σε υπαίτια κατάτμηση από τους ιδιοκτήτες ή τους δικαιούχους τους με δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου μετά την έναρξη της ισχύος του ν.651/1977.

12. Η κατά την παράγραφο 10 προσκύρωση γίνεται μόνο ύστερα από αίτηση κάθε

ενδιαφερόμενου.

13. Με την επιφύλαξη της παραγράφου 9, οι διατάξεις των παραγράφων 1 έως 4 έχουν εφαρμογή μόνο για τα οικόπεδα που υπάγονται στην παρέκκλιση, σύμφωνα με τις σχετικές ειδικές διατάξεις.

14. Το Δημόσιο και οι δήμοι ή οι κοινότητες, όταν επισπεύδουν την εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου, αποζημιώνουν και τα μη άρτια και μη οικοδομήσιμα τμήματα των ρυμοτομούμενων οικοπέδων που απομένουν μετά τη ρυμοτομία, εκτός αν οι ιδιοκτήτες δηλώνουν έως την πρώτη συζήτηση στο ακροατήριο για τον καθορισμό της προσωρινής τιμής μονάδας ότι δεν επιθυμούν την αποζημίωση. Στην περίπτωση αυτή τα παραπάνω μη άρτια και μη οικοδομήσιμα οικόπεδα βαρύνονται με ενδεχόμενη αποζημίωση λόγω παροδιότητας.

15. Όπου από την πολεοδομική νομοθεσία απαιτείται να είναι οικοδομήσιμο το οικόπεδο η εγγραφή στο οικοδομήσιμο τμήμα αυτού κάτοψης κτιρίων ορισμένων διαστάσεων, νοείται ως σχήμα το ορθογώνιο. Οικόπεδα που βρίσκονται μέσα σε εγκεκριμένο σχέδιο και έχουν παραχωρηθεί από το κράτος έως τη δημοσίευση του ν.1577/1985 (ΓΟΚ), για οποιονδήποτε λόγο, με αποφάσεις ή παραχωρητήρια, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα με όποιες διαστάσεις και εμβαδόν παραχωρήθηκαν ή με τις τυχόν μικρότερες μεγαλύτερες που έχουν στην πραγματικότητα, εφόσον η μεταβολή αυτή δεν οφείλεται σε μεταβιβάσεις. Άρθρο 8 παρ 4

Σε περίπτωση μείωσης των ανωτέρω οικοπέδων λόγω ρυμοτομίας, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα, εφόσον έχουν τα ελάχιστα όρια αρτιότητας που προβλέπονται, κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, από τις διατάξεις που ισχύουν για την περιοχή ή εκείνα που προβλέπονται από το άρθρο 25 του ν.1337/1983, όπως εκάστοτε ισχύει.

Οικόπεδα που δημιουργούνται από κατάτμηση παραχωρηθέντος οικοπέδου, που έγινε ύστερα από έγκριση της αρμόδιας για την παραχώρηση αρχής, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα εφόσον είναι άρτια, σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν για τη περιοχή. Σε αντίθετη περίπτωση εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 25 του ν.1337/1983, όπως εκάστοτε ισχύει.

2.4 Πολεοδομική οργάνωση και πρόβλεψη για κατάτμηση

Η κατάτμηση σαν διαδικασία όπως προαναφέρθηκε μπορεί να συντελεστεί μόνο όταν συνηγορούν τα γεωμετρικά μεγέθη του επιθυμητού κλάσματος με τις πολεοδομικές και λοιπές προϋποθέσεις που πρέπει να ισχύουν. Έτσι ο έλεγχος της πράξης αυτής που θα τμήσει την ιδιοκτησία έχει ξεκινήσει από υπερκείμενες κλίμακες λόγω των μεγεθών αρτιότητας και λοιπών κανονιστικών διατάξεων που εκπορεύονται από τα επίπεδο του επίσημου σχεδιασμού. Ο πολεοδομικός σχεδιασμός θα λέγαμε ότι έχει εγγύτερη σχέση με την έννοια της κατάτμησης καθώς προσδιορίζει την κλίμακα και τις έννοιες που την αφορούν. Σαφώς όμως ποτέ δεν μπορούμε να εστιάσουμε μόνο σε ένα επίπεδο ή είδος σχεδιασμού καθώς όλα αλληλεπιδρούν.

Βαθμίδες πολεοδομικού σχεδιασμού υπό το καθεστώς του ν. 4447/2016, όπως τροποποιήθηκε με το ν. 4759/2020.

Τα εργαλεία του πολεοδομικού σχεδιασμού είναι τα πολεοδομικά σχέδια και διακρίνονται σε δύο επίπεδα σχεδιασμού. Το πρώτο επίπεδο σχεδιασμού περιλαμβάνει τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια, με στόχο την ρύθμιση και βιωσιμότητα της χωρικής ανάπτυξης μιας ή περισσότερων Δημοτικών Ενοτήτων, και τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια, που περιλαμβάνουν κατηγορίες

σχεδίων, έργων και προγραμμάτων ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων. Το δεύτερο επίπεδο περιλαμβάνει τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής που αποτελούν την εξειδίκευση και εφαρμογή των προηγούμενων σχεδίων.

Ο ακόλουθος χάρτης αποτελεί απόσπασμα του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου Σχέδιο για την πυρόπληκτη περιοχή των Δημοτικών Ενοτήτων Νέας Μάκρης και Ραφήνας. Αυτός ο σχεδιασμός καλείται να απαντήσει στα προβλήματα που προκάλεσαν ή αναδείχθηκαν μέσα από την τραγική καταστροφή της περιοχής το καλοκαίρι του 2018. Το συγκεκριμένο παράδειγμα σχεδιασμού, στο οποίο οι καταμήσεις οικοπέδων λόγω ρυμοτόμησης τμημάτων καθώς και οι καταγραφή των μεγεθών των οικοπέδων και καθορισμός ελαχίστων ορίων κατάτμησης αρτιότητας και λοιπών μεγεθών, αποτελεί από τα πλέον πρόσφατα παραδείγματα του ρόλου της κατάτμησης στον δημόσιο σχεδιασμό στην Ελλάδα.

Τα ΤΠΣ (Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια) είναι μια κατηγορία σχεδίων που εισάχθηκε με τον ν. 4447/2016 και καθορίζονται το πρότυπο χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης και τα βασικά προγραμματικά μεγέθη όπως όρια πολεοδομικών ενοτήτων και οικισμών, χρήσεις γης, όροι δόμησης, Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (Ζ.Υ.Σ.), ζώνες ειδικών πολεοδομικών κινήτρων, δίκτυα και υποδομές, και ότι άλλο είναι απαραίτητο για την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση. Τα ΤΠΣ αφορούν μια ή περισσότερες δημοτικές ενότητες ενός δήμου και υπό όρους και όμορους δήμους.

Όπου στις διατάξεις της νομοθεσίας αναφέρεται το «Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο» ή το «Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης» νοείται εφεξής το Πολεοδομικό Σχέδιο.

Ακολούθως περιγράφονται τα εξαρτόμενα σχέδια από τα δύο επίπεδα σχεδιασμού που αναφέρθηκαν όπως έχουν συγκεντρωθεί από τον Δεδελετάκη Κ. (2021)

Με τα ΤΠΣ καθορίζονται:

Οικιστικές Περιοχές (ΟΙΚ) : ως οικιστικές περιοχές νοούνται οι περιοχές που εξυπηρετούν τη διαβίωση και την οργανωμένη οικονομική και κοινωνική ζωή και δραστηριότητα του ανθρώπου. Στις οικιστικές περιοχές περιλαμβάνονται: (α) όλες οι πολεοδομημένες, εντός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων, περιοχές, (β) οι οικισμοί προ του 1923 ή με πληθυσμό κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, (γ) οι Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.) του άρθρου 24 του ν. 2508/1997, (δ) και οι προς πολεοδόμηση περιοχές : στις προς πολεοδόμηση περιοχές καθορίζονται με τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια όρια πολεοδομικών ενοτήτων και η γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσής τους, ήτοι οι επιτρεπόμενες εντός αυτών κατηγορίες χρήσεων γης, γενικών και κατά περίπτωση ειδικών, οι πυκνότητα, ο συντελεστής δόμησης, μέσος σε επίπεδο πολεοδομικής ενότητας, και δυνητικά και τελικός για συγκεκριμένα τμήματα της πολεοδομικής ενότητας, και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης, καθώς και η γενική εκτίμηση των αναγκών κάθε πολεοδομικής ενότητας σε κοινόχρηστους χώρους, κοινωφελείς εξυπηρετήσεις και εν γένει δημόσιες υποδομές και δίκτυα.

Ορθοφωτοχάρτης 3.1.2



Εικόνα 5. Απόσπασμα από το Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο για την πυρόπληκτη περιοχή των Δημοτικών Ενοτήτων Νέας Μάκρης και Ραφήνας (ΥΠΕΝ, 2020)

Περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (Π.Ε.Δ.): ως ΠΕΔ μπορεί να καθορίζονται οι εντός ή και εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές, οι οποίες, εν όψει της θέσης, των υφιστάμενων χρήσεων, λειτουργιών και υποδομών, καθώς και των λοιπών χωρικών τους χαρακτηριστικών, προσφέρονται για τη χωροθέτηση μεμονωμένων ή οργανωμένων παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων. Οι περιοχές αυτές είναι δυνατόν να πολεοδομούνται ανάλογα με το ιδιαίτερο καθεστώς που τις διέπει. Στις περιοχές της κατηγορίας αυτής εντάσσονται, σύμφωνα με τις ειδικές διατάξεις που τις διέπουν, και εγκεκριμένα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.), Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.), Επιχειρηματικά Πάρκα, άλλοι οργανωμένοι υποδοχείς δραστηριοτήτων, Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα και Μικτά Τουριστικά Καταλύματα Μικρής Κλίμακας. Οι περιοχές αυτές μπορούν να ενσωματώνονται στο Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο χωρίς τροποποιήσεις.

Περιοχές Προστασίας (Π.Ε.Π.) και Περιοχές με ειδικό νομικό καθεστώς (Π.Ε.Κ.) : ως ΠΕ.Π. μπορεί να καθορίζονται οι περιοχές, οι οποίες διαθέτουν ιδιαίτερος αξιόλογα φυσικά ή πολιτιστικά στοιχεία που χρήζουν προστασίας, προβολής και ανάδειξης. Οι περιοχές αυτές οριοθετούνται και καθορίζονται οι επιτρεπόμενες εντός αυτών κατηγορίες χρήσεων γης, ο συντελεστής δόμησης και οι λοιποί όροι και περιορισμοί ή και απαγορεύσεις στις χρήσεις γης και στη δόμηση, καθώς και στην εν γένει άσκηση δραστηριοτήτων και λειτουργιών, για λόγους προστασίας του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος και του τοπίου.

Περιοχές ελέγχου χρήσεων γης (Π.Ε.Χ.) : ως Π.Ε.Χ. νοούνται οι μη πολεοδομημένες και προς πολεοδόμηση, εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών, περιοχές, πέριξ των οικιστικών περιοχών ή των περιοχών παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, που δεν εμπίπτουν σε μία από τις ανωτέρω περιοχές για τις οποίες καθορίζονται ειδικοί περιορισμοί στις χρήσεις γης και στους όρους δόμησης, με σκοπό την ορθολογική κατανομή και συσχέτιση των χρήσεων γης, ώστε να αποφεύγονται πιθανές μεταξύ τους συγκρούσεις και ανεξέλεγκτη κατανάλωση φυσικών πόρων. Όρια και ρυθμίσεις εγκεκριμένων ΖΟΕ, περιλαμβάνονται στο περιεχόμενο των ΤΠΣ και μπορεί να τροποποιούνται .

Στο παρακάτω παράδειγμα σχεδιασμού ΕΣΧΑΔΑ στον Αγ. Ιωάννη Σιθωνίας στην Χαλκιδική, τμήμα της προς εκμετάλλευσης περιοχής γίνεται τουριστικό θέρετρο ενώ το υπόλοιπο κομμάτι πολεοδομείται για τουριστικές κατοικίες. Έτσι θα λέγαμε ότι έχει σαν συστατικό στοιχείο του την κατάτμηση ειδικά στην Ζώνη Π όπου δημιουργούνται οικόπεδα βάσει τον ορισμένων για τον σχεδιασμό αυτό προϋποθέσεων αρτιότητας.



Εικόνα 6. Απόσπασμα από το ΕΣΧΑΔΑ “Αγ. Ιωάννης” Σιθωνίας (ΑΑΠ 253/2.11.2017) (ΥΠ. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ, 2017)

Σημειώνεται πως για τις περιοχές που έχουν ήδη πολεοδομηθεί, οι χρήσεις γης εάν επανακαθορίζονται στο ΤΠΣ τότε είναι άκυρο ότι είχε καθοριστεί από το προηγούμενο ρυμοτομικό σχέδιο ώστε να είναι εφαρμόσιμο το ΤΠΣ.

Η διαδικασία για τα Τ.Π.Σ. εκκινεί είτε από τον Δήμο είτε από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Κατόπιν απαιτούνται η Σύνταξη Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης και η Γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕΣΥΠΟΘΑ), ενώ για Αθήνα και της Θεσσαλονίκης είναι το Συμβούλιο Μητροπολιτικού Σχεδιασμού. Τέλος το ΤΠΣ εγκρίνεται με προεδρικό διάταγμα.

Υπερκείμενοι σχεδιασμοί του ΤΠΣ είναι τα σχέδια Περιφερειακών και των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων. Μόνο ακολουθώντας την παραπάνω διαδοχή εγκρίσεων μπορεί να γίνει κάποια διόρθωση στον υπερκείμενο σχεδιασμό, αποσαφήνιση διατυπώσεων, εναρμόνιση ώστε να εφαρμοστεί το ΤΠΣ.

Για τον «δυναμικό» σχεδιασμό ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων, που να λειτουργήσει ως υπόβαθρο σχεδίων, έργων και προγραμμάτων υπερτοπικής κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας, για τις οποίες απαιτείται ειδική ρύθμιση των χρήσεων γης και των λοιπών όρων ανάπτυξης τους καταρτίζονται Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια (Ε.Π.Σ.). Σε αυτά ορίζεται η περιοχή επέμβασης και η περιοχή γύρω από αυτή που βρίσκεται σε άμεση συσχέτιση ζώνη άμεσης επιρροής. Τα Ε.Π.Σ. επιτρέπεται να προσδιορίσουν εκτός της περιοχής επέμβασης κατ' εξαίρεση υποδομές, μέτρα και όρους που είναι αναγκαίοι για την οργανική ενσωμάτωση της περιοχής επέμβασης στην ευρύτερη περιοχή που την περιβάλλει.

Κατηγορίες ΕΠΣ είναι οι Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Τ.Α.), οι Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ), τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ) και τα Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) (Δεδελετάκης Κ., 2021).

Για τη σύνταξη Ε.Π.Σ. αφετηρία εκκίνησης μπορεί να αποτελεί το υπουργείο ή ο οικείος δήμος περιφέρεια ή ο αρμόδιος φορέας του σχεδίου. Έπειτα απαιτούνται τα ίδια στάδια μελετών και εγκρίσεων με τα ΤΠΣ. Το ίδιο και οι υπερκείμενοι σχεδιασμοί. Τα Ε.Π.Σ. εντάσσονται στο ίδιο επίπεδο σχεδιασμού με τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΤΠΣ) και μπορούν να περιλαμβάνουν ρυθμίσεις για όλα τα θέματα που ρυθμίζονται από ΤΠΣ και να τροποποιούν τις ρυθμίσεις των εγκεκριμένων ΤΠΣ. Οι σχεδιασμοί των Ε.Π.Σ. δεσμεύουν ΤΠΣ, κάθε περιοχή προς ένταξη σε σχέδιο πόλης εφόσον περιγράφεται.

Το Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής περιλαμβάνει το Ρυμοτομικό Σχέδιο και την Πράξη Εφαρμογής. Τα σχέδια αυτά είναι πιο εστιασμένα στην κλίμακα πόλης ή οικισμού ή ακόμα πιο μικρές περιοχές, ή αποτελούν εξειδίκευση κάποιου από τους ανωτέρω σχεδιασμούς. Τα ΡΣΕ είναι αρμοδιότητα του ΣΑΔ, ωστόσο εάν είναι περιοχή που έχει ήδη ΕΠΣ μπορεί να είναι απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

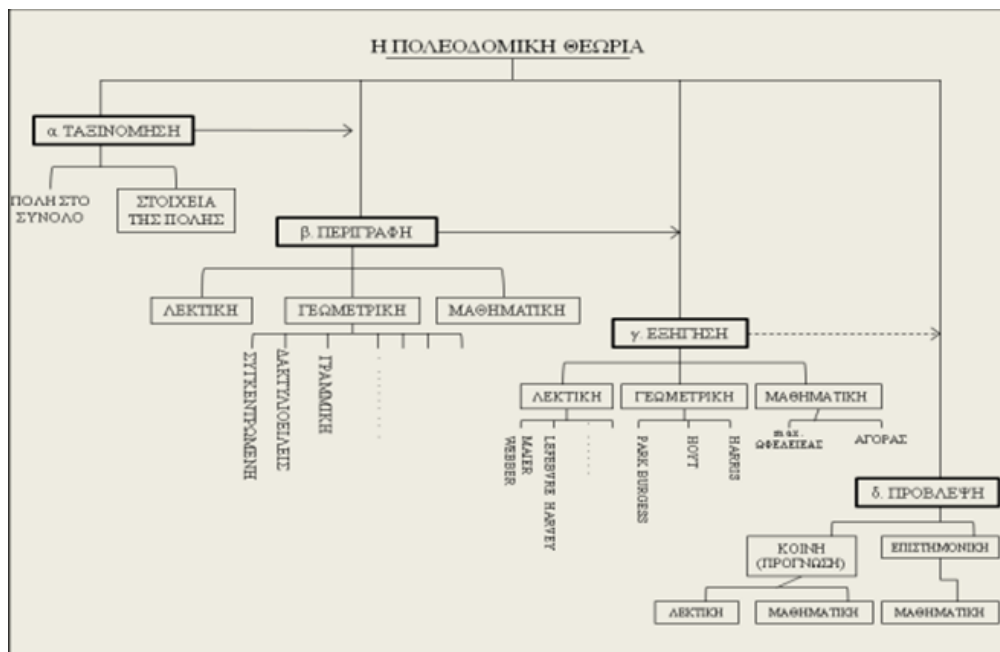
Η έγκριση ΡΣΕ ακολουθεί τα ακόλουθα στάδια : α) Σύνταξη των ΡΣΕ (εκκίνηση από Δήμο ή Υποθηγείο),β) κοινοποίηση κτηματογραφικού διάγραμματος στον οικείο Δήμο επί είκοσι (20) εργάσιμες ημέρες, ανάρτηση στην ιστοσελίδα του δήμου και της αποκεντρωμένης διοίκησης, δημοσίευση σε δύο εφημερίδες, ανάρτηση στην ιστοσελίδα του δήμου. Σκοπός η ενημέρωση και πρόσβαση του κοινού στο υλικό αυτό για υποβολή δηλώσεων ιδιοκτησίας και ενστάσεων. Στην συνέχεια τα σχέδια προωθούνται προς έγκριση. γ) γνώμη του οικείου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων. δ) Έγκριση των ΡΣΕ με απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης και κύρωση της οικείας Πράξης Εφαρμογής, ε) Έγκριση, με απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Η έγκριση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής έχει τις συνέπειες έγκρισης σχεδίου πόλης (Δεδελετάκης Κ., 2021).

Κεφάλαιο 3. Κατάτμηση και δυναμική των πόλεων

3.1 Η φύση και η κλίμακα της πόλης

Η μελέτη των πόλεων τα τελευταία χρόνια έχει στραφεί στην αναζήτηση και κατανόηση των δεσμών μεταξύ της πολεοδομικής μορφογένεσης, της παραγωγικότητας και ανθεκτικότητας αναφορικά με την πόλη. Επίσης, σημαντικό πεδίο έρευνας αποτελεί η ερμηνεία και η συσχέτιση μεταξύ αυτόματης δόμησης (η δόμηση και διαμόρφωση με βάση την ιδιωτική πρωτοβουλία) και του επίσημου σχεδιασμού. Μια θεωρία προσέγγισης της πολεοδομικής μελέτης είναι η πολεοδομική «περιγραφή» (McLoughlin, 1969). Σε αυτή, οι μέθοδος προσέγγισης του χώρου είναι η λεκτική, γεωμετρική ή μαθηματική. Η λεκτική περιγράφει μέσω της ερμηνείας, η γεωμετρική περιγράφει μέσω γεωμετρικών μοντέλων οργάνωσης των οικισμών (γραμμική πόλη, δακτυλιοειδής κλπ.), και η μαθηματική περιγραφής αποτελείται από μαθηματικά αναλυτικά μοντέλα, μοντέλα προσομοίωσης. Η εισαγωγή εννοιών της fractal γεωμετρίας στη μελέτη ζητημάτων του αστικού χώρου ανάγεται στα τέλη της δεκαετίας του 1990 και γνώρισε ιδιαίτερη ανάπτυξη κατά την επόμενη περίοδο.¹



Εικόνα 7. Το φάσμα των θεωριών στα πλαίσια της πολεοδομικής σκέψης (Αραβαντινός Α. , 2007)

Ο μεγάλος αριθμός και η πολυπαραγοντικότητα των στοιχείων που λειτουργούν ταυτόχρονα σε μια πόλη δημιουργεί μια εικόνα καλειδοσκοπική γεμάτη αστάθμητους παράγοντες, ένα φαινόμενο πολλαπλών φράκταλ². Συγχρόνως με την τις συνεχείς αυτές διεργασίες, ο επίσημος

¹ (Batty & Longley, 1994; Arlinghaus, 1985; Portugali, 1999)

² Με τον διεθνή όρο fractal, (ελλ. Μορφόκλασμα ή μορφοκλασματικό σύνολο) στα Μαθηματικά, τη Φυσική αλλά και σε πολλές επιστήμες ονομάζεται ένα γεωμετρικό σχήμα που επαναλαμβάνεται αυτούσιο σε άπειρο βαθμό μεγέθυνσης, κι έτσι συχνά αναφέρεται σαν «απείρως περίπλοκο». Το fractal παρουσιάζεται ως «μαγική εικόνα» που όσες φορές και να μεγεθυνθεί οποιοδήποτε τμήμα του θα συνεχίζει να παρουσιάζει ένα εξίσου περίπλοκο σχέδιο με μερική ή ολική επανάληψη του αρχικού. Χαρακτηριστικό επομένως των fractals είναι η λεγόμενη αυτό-ομοιότητα (self-similarity) σε κάποιες δομές τους, η οποία εμφανίζεται σε διαφορετικά επίπεδα μεγέθυνσης (Μοσχονάς, 2014) (Ρουμελιώτη, 2004)

ακολουθεί τον δικό του σταθερό ρυθμό αφήνοντας μακροχρόνια ίχνη, ενώ θα μπορούσε να θεωρηθεί ακόμα και «παρέμβαση», μια εξωγενής δύναμη, ενάντια στην αυτόματη ανάπτυξη μιας πόλης. Οι θεωρίες fractal γεωμετρίας και πολύπλοκων συστημάτων αποκαλύπτουν μαθηματικές τυπολογίες που διατηρούνται μέσα στην φαινομενικά χαοτική διαδικασία της αστικής μετάλλαξης και δυνητικά θα μπορούσαν να ανατρέψουν τη μελέτη και τον σχεδιασμό των πόλεων. Παρακάτω επιχειρείται μια σταχυολόγηση και συσχέτιση μέρους της ανάλυσης του Frankhauser (1997, 2004, 2015) σχετικά με το θέμα της εξέτασης της πόλης υπό το κλαστικό πρίσμα των φράκταλ.



Εικόνα 8. Romanesco broccoli, showing self-similar form approximating a natural fractal (Wikipedia, 2022)

Οι ιστορικές πόλεις επιδεικνύουν μια δομή πολλαπλών φράκταλ με πολυεπίπεδη διαστρωμάτωση και αλληλοτομίες που ανήκουν σε διαφορετικές μορφολογικές περιόδους. Οι παράμετροι εμφανίζουν υψηλές τοπικές παραλλαγές (ιδιαιτερότητες) που είναι οργανωμένες σε διαφορετικά σύνολα φράκταλ (isohölder) που περιγράφονται από ένα φάσμα διαστάσεων φράκταλ (φάσμα Hausdorff). Με άλλα λόγια, οι μέσοι όροι (μέση πυκνότητα, μέσο ΑΕΠ, μέση ενεργειακή κατανάλωση ή εκπομπές) έχουν νόημα στις αστικές μελέτες; Σε έναν κόσμο υπό το πρίσμα της θεωρίας του Gauss έχουν νόημα γιατί τα ποσοστά των τιμών και η τυπική απόκλιση από τον μέσο όρο είναι πολύ ισχυρά εργαλεία για την εξήγηση μιας συνθήκης. Σε απόλυτη αντίθεση, εξετάζοντας την αποτελεσματικότητα κατά Παρέτο³, ο κόσμος είναι εξαιρετικά άνισος: μερικές εξαιρετικά υψηλές τιμές αντιπαρατίθενται σε μια «μακριά ουρά» πολύ χαμηλών.

Κοιτάζοντας το θέμα μέσα από άλλες γεωμετρίες, είναι γνωστό ότι η συμμετρία παίζει πολύ μεγάλο ρόλο στα φυσικά φαινόμενα (πχ αρχή διατήρησης της ενέργειας). Έτσι και η φράκταλ (ελλ.:μορφοκλαστική) γεωμετρία υπακούει σε μια μορφή συμμετρίας η οποία είναι γνωστή ως

³ Το κριτήριο αυτό διατυπώθηκε από το μεγάλο Ιταλό οικονομολόγο και κοινωνιολόγο Vilfredo Pareto(1848-1923) και είναι γνωστό και ως κριτήριο της αριστοποίησης κατά Pareto. (Ράπανου, διαθέσιμο στο <https://eclass.uoa.gr/>)

“ανεξαρτησία κλίμακας” (scale invariance)⁴. Αυτή η ιδιότητα απαντάται πολύ συχνά στα διάφορα φυσικά συστήματα καθώς τους προσδίδει αποδοτικότητα και ανθεκτικότητα παράλληλα με την δυνατότητα εξέλιξή τους.

Οι ιστορικές πόλεις μέσα από την πολυκύτταρη ανάπτυξή τους σε βάθος χρόνου έχουν αναπτύξει μια συμμετρία κλίμακας. Στο σχέδιο Nollli-Piranesi της Ρώμης του 1748, τα διαμπερή συνδετικά στοιχεία είναι δρόμοι, εξωτερικές πλατείες αλλά και εσωτερικές αυλές ανακτόρων και εκκλησίες. Οι παράμετροι κλίμακας φράκταλ αυτών των τύπων αστικού ιστού έχουν μελετηθεί τόσο για τα μοτίβα των δρόμων όσο και για τον δομημένο χώρο.

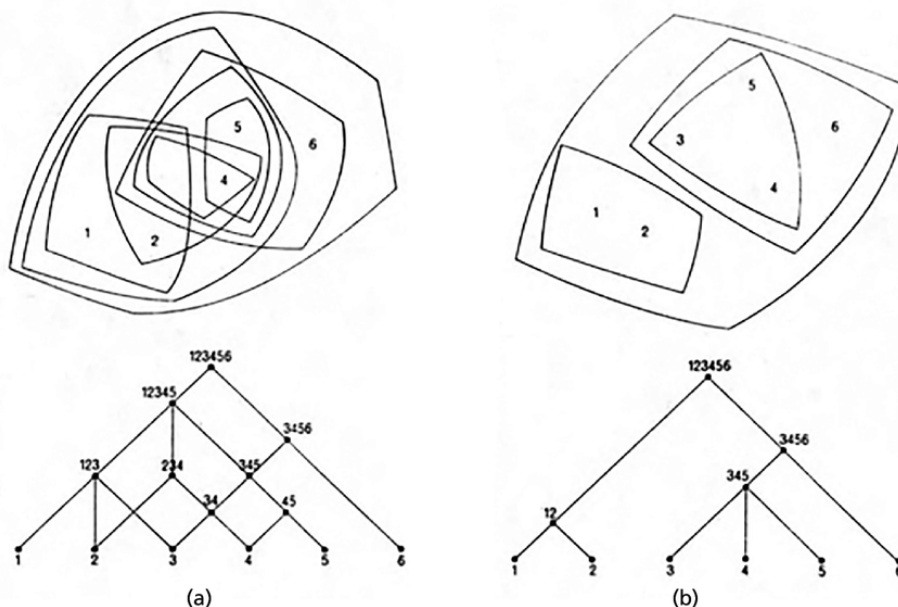


Εικόνα 9. Απόσπασμα του σχεδίου Nollli- Piranesi (<https://nollimap.com/>)

Το απόσπασμα του σχεδίου Nollli- Piranesi της Ρώμης αποτέλεσε κομβική στιγμή στον τρόπο ανάγνωσης του χώρου μέσα από τα μεγέθη και τις γεωμετρίες που προκύπτουν κατά την αποτύπωση της πόλης σαν συσχετισμός κενού και πλήρους χώρου. Η σύλληψη της δυνατότητας αυτού του νέου τρόπου απόδοσης της εικόνας της πόλης, η υπογράμμιση του κενού και του πλήρους σαν εργαλεία ανάγνωσης και μετέπειτα σχεδιασμού, εξέλιξε απίστευτα τις συνθετικές επιστήμες και ειδικότερα αυτή της πολεοδομίας.

Το Παρίσι ως μια πόλη που έχει περάσει από πολλές εξελικτικές διεργασίες μέσα στα 2000 χρόνια ιστορίας του διαμορφώθηκε σιγά-σιγά με βαθμιαία φαινόμενα καταστροφής και ανακατασκευής του αστικού ιστού. Οι δομές που δεν ήταν αρκετά ανθεκτικές εξαλείφθηκαν. Έτσι, ορισμένες ιστορικές πόλεις διαμόρφωσαν εξαιρετικές ικανότητες αποτελεσματικότητας και ανθεκτικότητας, μέσα από διαδικασία οργανικής ανάπτυξης και προσαρμογή της μορφής τους στο εξελισσόμενο περιβάλλον τους απέκτησαν την ικανότητα να απορροφούν τις διακυμάνσεις ενισχύοντας τη δομή και την συνεκτικότητά τους και να γίνονται πιο πολύπλοκες.

⁴ The scale invariance of geological phenomena is one of the concepts taught to a student of geology. It is pointed out that an object that defines the scale, must be included whenever a photograph of a geological feature is taken. Without an object with a characteristic dimension, such as a tree or house, the elevation of the photograph cannot be determined. It was in this context that Benoit Mandelbrot introduced the concept of fractals in 1967 (Donald L. Turcotte, in Encyclopedia of Physical Science and Technology (Third Edition), 2003).



Εικόνα 3.4 Semilattice (a) and Tree Structures (b). Source: {A City is Not a Tree} (Alexander, 1965)

Η ανθεκτικότητα μπορεί να οριστεί ως η ικανότητα ενός συστήματος να εξελίσσεται ενσωματώνοντας στη δομή του τη μνήμη των προηγούμενων καταστάσεων του (Frankhauser P. , 1997). Ο μετασχηματισμός αυξάνει τον κατακερματισμό και την διάχυση χωρίς να καταστρέφει τις προηγούμενες υπάρχουσες κλίμακες. Ενισχύει τη δομή κλιμάκωσης διευρύνοντάς την προς υψηλότερες κλίμακες (Hausmann στο Παρίσι), διαφοροποιώντας μια αρχική εξαιρετικά συμμετρική κατάσταση σε δομή κλιμάκωσης (εξέλιξη της Νέας Υόρκης υπό τις δυνάμεις της αγοράς), εντείνοντάς την προς μικρότερες κλίμακες (κατακερματισμός οικοπέδων στο Τόκιο ή στο Κιότο). Σε όλες τις περιπτώσεις το αποτέλεσμα των ζωντανών εξελικτικών διαδικασιών είναι η ενίσχυση των δομών κλιμάκωσης. Ακριβώς το αντίθετο, οι νεωτεριστικές πόλεις με τον ανάποδο σε ιεραρχία σχεδιασμό δεν παρουσιάζουν δομή κλιμάκωσης. Πόλεις όπως η θεωρητική Radiant City του Le Corbusier ή οι νέες αστικές αναπτύξεις της Κίνας που αποτελούνται από την ατελείωτη επανάληψη εξαιρετικά απλουστευμένων γιγαντιαίων πανομοιότυπων τύπων δεν ξέρουμε πώς μπορούν να εξελιχθούν στο χρόνο.

Όπως αναφέρει ο Batty (2010) «η θεωρία της πολυπλοκότητας έχει εισάγει την έννοια ότι τα συστήματα δεν είναι ποτέ σε ισορροπία. Επιπλέον τα ανθρώπινα συστήματα έχουν γίνει πολύ περισσότερο σύνθετα εξαιτίας της τεχνολογικής προόδου, της δημογραφικής μετάβασης και του αυξανόμενου πλούτου τουλάχιστον στις χώρες του δυτικού κόσμου. Αυτό έχει κάνει τις χωρικές συμπεριφορές πιο σύνθετες κυρίως στο επίπεδο των μετακινήσεων και επικοινωνιών όπως στις χωροθετικές επιλογές. Σε γενικό επίπεδο η δυναμική των συστημάτων έχει εισέλθει ισχυρά στην ερευνητική αντζέντα και η ερμηνεία μετακινήθηκε από αθροιστικούς σε πιο ετερογενείς πληθυσμούς, που συντίθενται από μονάδες και ομάδες που οφείλουν να γίνουν κατανοητές σε πολύ πιο αναλυτικό επίπεδο λεπτομέρειας».

Από τα παραπάνω φαίνεται να προκύπτει άμεση συσχέτιση της ανθεκτικότητας με τις σχέσεις μεταξύ των κλιμάκων. Τείνει δηλαδή να υπερέχει σε σημασία η δομή των αστικών συνδέσεων συγκριτικά με την φύση των αστικών στοιχείων. Έτσι θα υποθέταμε ότι χάρη στην

ανθεκτικότητα μιας πολύπλοκης, δυναμικής οργανικής δομής, τα μικρότερα συστατικά μπορούν να αλλάξουν χωρίς να επηρεάσουν το σύνολο. Η οικοδόμηση του συνόλου από τα μέρη με οργανικό τρόπο αφήνει χώρο για εξέλιξη. Η εκκίνηση από το σύνολο δημιουργεί δομές που δεν μπορούν να εξελιχθούν (Frankhauser P. , 1997). Η τροποποίηση του πολεοδομικού συνόλου, όταν αυτό έχει δημιουργηθεί από ένα τεχνικό σχέδιο, συνεπάγεται την εισαγωγή πολλών στοιχείων σε πολύ διαφορετικές κλίμακες εμβόλιμα. Σε μια πόλη που εξελίσσεται από κάτω προς τα πάνω με τις πολλαπλές διεργασίες της σε βάθος χρόνου είναι πιο εφικτό να γίνουν μικροπροσαρμογές. Όσο πιο δομημένη και πολύπλοκη είναι η πόλη, τόσο πιο εύκολα μπορεί να απορροφήσει τις διαταραχές στις οποίες υπόκειται, χωρίς να τις αφήσει να απειλήσουν τη σταθερότητα της δομής της , όπως συμπεραίνει ο Frankhauser (1997, 2004, 2015). Η αφομοίωση των διακυμάνσεων και των εντάσεων αυξάνει την πολυπλοκότητα.



Εικόνα 10. Aerial view of Levittown, USA, 1958. Source: www.life.com. Photographer: Joseph Scherschel. Copyright: Time Inc.

Μια άλλη προσέγγιση της συμμετρίας έχουν οι μοντερνιστικές θεωρίες του Le Corbusier οι οποίες εδράζονται στην συμμετρία χάριν της επανάληψης. Η επανάληψη μιας βασικής μονάδας (όπως μέσω της θεωρίας του modulos⁵) εκφράζει μια νοοτροπία σχεδιασμού γύρω από ένα αυθαίρετο πρότυπο, έναν ψευδή μέσο άνθρωπο ή μια μέση κατάσταση, είναι πολύ μονοδιάστατη και αποτελεί υπεραπλούστευση του πραγματικού κόσμου για χάριν ενός καθολικού μοντέλου σχεδιασμού.

Σε τελείως ελεύθερη μετάφραση, το μοντέλο αυτό θα μπορούσαμε να πούμε ότι βρήκε σημειακές εφαρμογές στα αμερικανικά προάστια καθότι το αμερικάνικο όνειρο τυποποίησε την ιδανική κατοικία και η καπιταλιστική ανάπτυξη ανέλαβε την μαζική παραγωγή της, σε συνδυασμό με τις οδικές υπερσυνδεέσεις που διαρρηγνύουν το τοπίο και ενώνουν τους τόπους επανάληψης.

⁵ Το Modulor είναι ένα ανθρωποκεντρικό σύστημα μετρήσεων και αναλογιών που δημιουργήθηκε από τον Γάλλο αρχιτέκτονα Le Corbusier (1887–1965). Αναπτύχθηκε σαν μια οπτική γεφύρωση του μετρικού και του βρετανικού συστήματος μονάδων μέτρησης. Έχει σαν βάση έναν άνθρωπο με ύψος 1,75 μ., που με σηκωμένο το χέρι του φτάνει έως τα 2,26 μ. Το θέμα αυτής της αρχής σχεδιασμού κωδικοποιήθηκε σε δύο βιβλία. Le Corbusier / Modulor (<https://lecorbusier.arch.ntua.gr>)



Εικόνα 11.A City of Administration: The Plan Voisin for Paris, 1925, with eighteen skyscrapers and a superhighway for the Right Bank opposite the lie de La Cité (Corbusier, 1935, p. 207)

Στο παράδειγμα της Radiant City⁶, ο Le Corbusier αφαιρεί όλες τις ενδιάμεσες κλίμακες της ιστορικής πόλης και τις αντικαθιστά με μια κλίμακα νέων κατασκευών εν συγκρίσει γιγάντια, που μέσω της επανάληψης διαμορφώνει ένα νέο αστικό τοπίο. Πραγματοποιεί μια σύγκριση των τυποποιημένων μπλοκ της Radiant City με τα μεγάλα τα μεγέθη και την πολυπλοκότητα του Παρισιού, της Νέας Υόρκης, και του Μπουένος Αϊρες. Παρουσιάζει επίσης μια αφαιρετική εκδοχή της κλίμακας των μοτίβων ιστορικών δρόμων με 46 διασταυρώσεις σε ένα τετράγωνο 400 μέτρων πλευράς, δηλαδή 163 διασταυρώσεις/km² λαμβάνοντας υπόψη το φαινόμενο των άκρων, δηλαδή την πυκνότητα των διασταυρώσεων του Παρισιού και του Μανχάταν. Το σύστημα του Le Corbusier για τις ιστορικές πόλεις οδηγεί σε μια γραμμική πυκνότητα 20 km/km² (22 km/km² για το εσωτερικό του σημερινού Παρισιού). Το σχέδιο του Le Corbusier είναι σαφώς μια επίθεση στις συνδετικές ιδιότητες του ιστορικού αστικού ιστού, προκειμένου να αντικατασταθούν από το νέο πρότυπο που είναι προσανατολισμένο στο αυτοκίνητο: το προτεινόμενο από αυτόν σύστημα super-block με μόνο 6 διασταυρώσεις, που οδηγεί σε 18

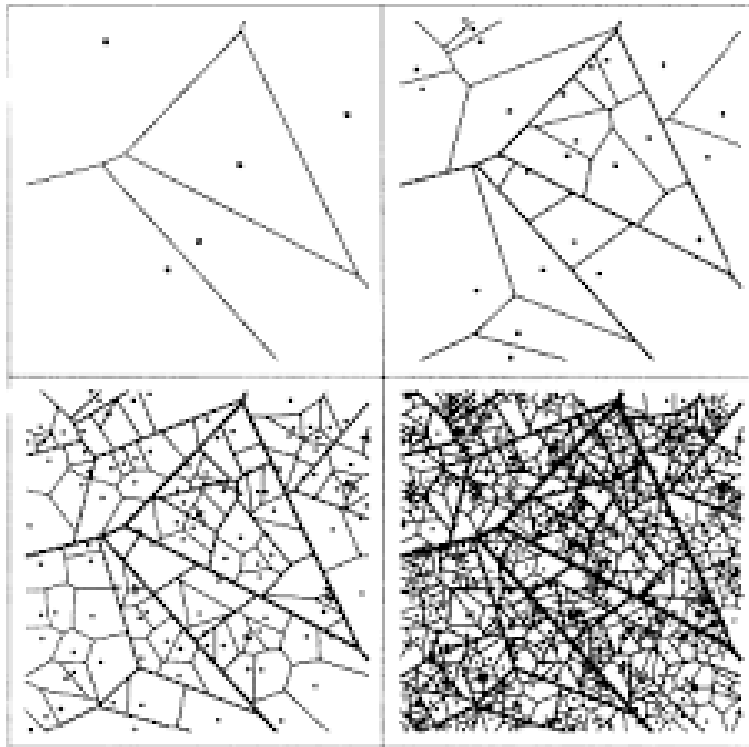
⁶ Ville Radieuse (The Radiant City) είναι ένας μη υλοποιημένος αστικός σχεδιασμός από τον Le Corbusier, που πρωτοπαρουσιάστηκε το 1924 και εκδόθηκε στο ομότιτλο βιβλίο το 1933. Σχεδιάστηκε για να περιέχει ένα αποτελεσματικό σύστημα μέσω μεταφοράς, καθώς και άφθονους χρόνους πρασίνου και με άπλετο ηλιασμό. Η πόλη του μέλλοντος του Le Corbusier όχι μόνο θα προσέφερε στους κατοίκους έναν καλύτερο τρόπο ζωής, αλλά θα συνεισέφερε στην δημιουργία μιας καλύτερης κοινωνίας. Με ριζοσπαστική, αυστηρή και σχεδόν ολοκληρωτικού καθεστώτος συμμετρία και τυποποίηση, οι προτεινόμενες αρχές άσκησαν διευρυμένη επιρροή στον μοντέρνο αστικό σχεδιασμό και οδήγησαν στην ανάπτυξη νέων υψηλής τυπολογιών κατοίκησης υψηλής πυκνωσης.

Πηγή: AD Classics: Ville Radieuse / Le Corbusier, by Gili Merin, www.archdaily.com/411878/ad-classics-ville-radieuse-le-corbusier (Βλ. και παράρτημα)

διασταυρώσεις/km² και μια γραμμική πυκνότητα δρόμων 8km/km². Οι σύγχρονοι Κινέζοι σχεδιαστές έχουν μειώσει περαιτέρω αυτή τη γραμμική πυκνότητα σε 4 έως 3km/km².

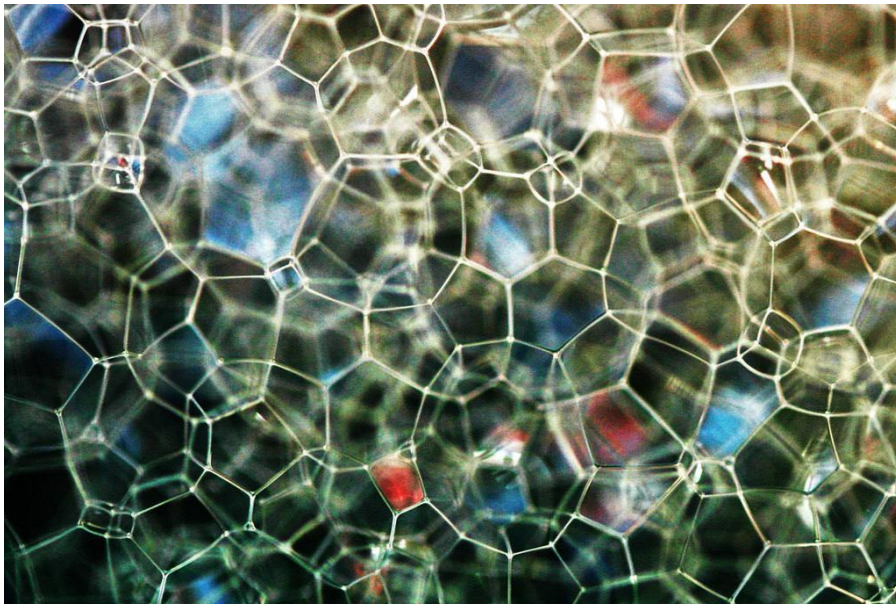


Εικόνα 12. A residential compound in Yanjiao, about an hour from downtown Beijing (Karlenzig, 2015)



Εικόνα 13. Άνω: Το Παρίσι από ψηλά (<https://bluesyemre.com/>)
Κάτω: Fractals from Voronoi diagrams. A Voronoi diagram is created from a set of points by dividing the plane into regions, where each region consists of the area closest to one of the points. To create a fractal, first create a Voronoi diagram from some points. Next, add more points and create new Voronoi diagrams inside each original Voronoi region. Repeat the process recursively. The following figure illustrates this process. (Shirriff, 1999)

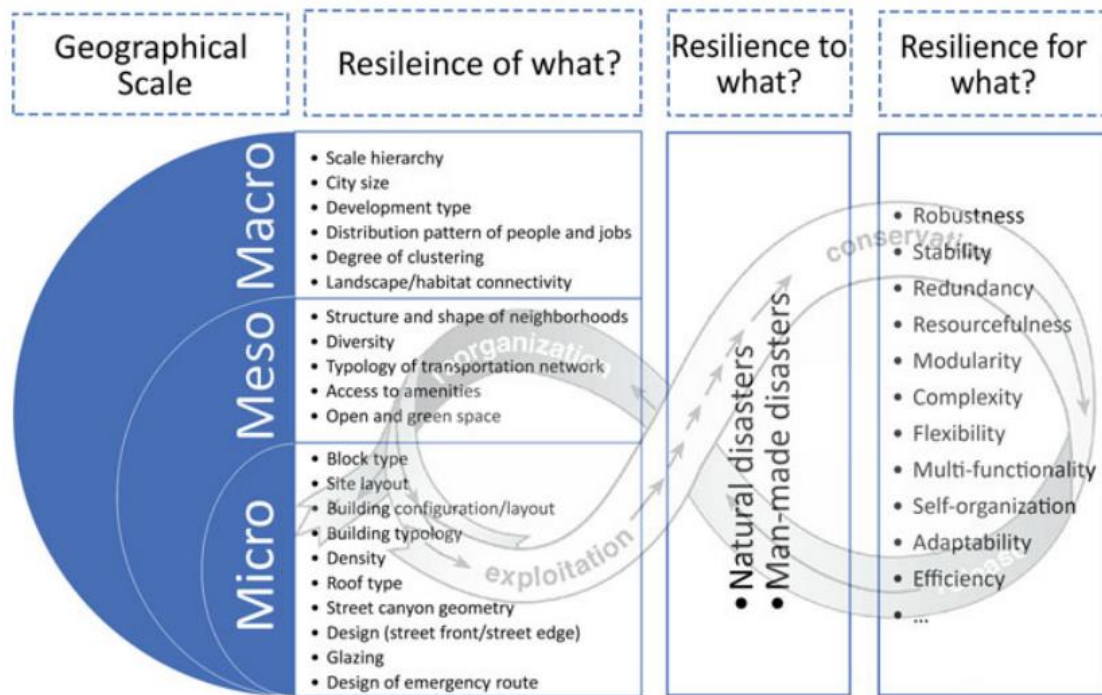
3.2 Μέγεθος των οικοπέδων και βιωσιμότητα των πόλεων.



Εικόνα 14. Η σαπωνοειδής δομή παραπέμπει με τους κανόνες της στην λειτουργία της πόλης θέτοντας μέγιστα και ελάχιστα όρια στα παραγόμενα υποσύνολα (woodleywonderworks, 2007)

Η κατάτμηση ορίζει το ελάχιστο δυνατό οικόπεδο προσδιορίζοντας έτσι ένα εύρος ενώ η “ευκολία” ή “δυσκολία” λόγω των πολεοδομικών προϋποθέσεων που ισχύουν ανά περιοχή διαμορφώνουν τις δυνατότητες διαίρεσης του αστικού ιστού. Αυτή η πολύπλοκη “εξίσωση” της πυκνότητας των πόλεων συνδέεται με την εξελικτική τους πορεία και την δυνατότητα που έχουν στην προσαρμογή σε νέες απαιτήσεις. Η βιωσιμότητα των πόλεων είναι ένα πολύ μεγάλο κεφάλαιο της σύγχρονης πολεοδομίας που απασχολεί ολοένα και περισσότερους ερευνητές. Με κύριο δείκτη την συνεχόμενη οικονομική ευμάρεια η οποία επιτρέπει και άλλες πλευρές της πόλης να αναπτυχθούν, η αξιολόγηση της βιωσιμότητας μπορεί να γίνει μόνο αναδρομικά και είναι ένα πολυπαραγοντικό φαινόμενο που σε πρώτη ανάγνωση δεν εμφανίζει μια ξεκάθαρη “συνταγή επιτυχίας”.

Δεδομένης της υψηλής πληθυσμιακής συγκέντρωσης στις αστικές περιοχές, είναι λογική στόχευση προς την αστική ανθεκτικότητα καθώς αποτελεί κρίσιμο παράγοντα της ανάπτυξης σε παγκόσμιο επίπεδο. Η περαιτέρω αύξηση του παγκόσμιου αστικού πληθυσμού αναμένεται να συνδυαστεί με αύξηση των ενεργειακών απαιτήσεων και άρα με το μείζον ζήτημα της κλιματικής αλλαγής. Σαν ανάδραση αυτού οι πόλεις θα έχουν να αντιμετωπίσουν περισσότερα ακραία μετεωρολογικά φαινόμενα. Είναι προφανές λοιπόν πως η ενίσχυση της ανθεκτικότητας των πόλεων δεν είναι μόνο μια παρατήρηση που μπορεί να γίνει σε βάθος χρόνου αλλά μια ανάγκη που προκύπτει από τις τωρινές συνθήκες των πόλεων



Εικόνα 15. Conceptual framework for assessing resilience of urban form (Ayyoob Sharifi, 2018)

Ο ενδιάμεσος χώρος της κατάτμησης, μεταξύ του επίσημου σχεδιασμού και διαφόρων κοινωνικών και οικονομικών συγκυριών από όπου προκύπτει ανεπίσημα μας δίνει την δυνατότητα να εξετάσουμε τις συνέργειες και τις συγκρούσεις μεταξύ των περιβαλλοντικών και των κοινωνικών στοιχείων που αφορούν την βιωσιμότητα των πόλεων. Η ερευνητική προσέγγιση των γενεσιουργών στοιχείων της δομής μιας πόλης, πέραν του επιστημονικού ενδιαφέροντος, αποτελεί δείκτη και καταλύτη της μετέπειτα εξέλιξης του αστικού συγκροτήματος καθώς η μορφολογία συνδέεται άμεσα με την κοινωνική και περιβαλλοντική ευδοκίμηση (Sirgy, 2012, Kytta, Broberg, Haybatollahi, & Schmidt-Thomé, 2016, Moser, 2009). Για παράδειγμα, η κλίμακα της πόλης και η άρθρωσή της είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με την ρύπανση λόγω μετακινήσεων, την διάρθρωση των χώρων πρασίνου, την διαχείριση των φυσικών πόρων, τις συνθήκες των κατοίκων, τις ενεργειακές απαιτήσεις των κτιρίων κ.ο.κ. Αυτές οι εξαρτήσεις ανάγονται σε μεγαλύτερα ζητήματα κλιματικής αλλαγής, και έκπτωσης του φυσικού περιβάλλοντος. Η επιρροή των πόλεων επί των θεμάτων αυτών θα αυξάνεται ολοένα καθώς η πληθυσμιακή αύξηση και η αστικοποίηση συνεχίζουν να αποτελούν κυρίαρχες τάσεις. Μένει το στοίχημα της πραγματικά βιώσιμης πόλης, τόσο ενδογενώς ως προς τις συνθήκες για τους κατοίκους όσο και εξωγενώς για το αντίκτυπο της στο περιβάλλον και στον κόσμο.

Αναφορικά με της αρετές των διαφορετικών συστημάτων κατοίκησης, αρκετές έρευνες (MacDonald & Rudel, 2005) υποστηρίζουν ότι περιβαλλοντικά ένα συμπαγές μοντέλο πόλης με έντονα πυκνοκατοικημένες ζώνες επιβαρύνει λιγότερο το περιβάλλον από άλλα συστήματα με μεγαλύτερη διασπορά. Η μικρότερη εδαφοκάλυψη εν συνόλω, θα μπορούσε να αποτελέσει καλή πρακτική για αποφυγή αποψίλωσης δασών ή απογεωργικοποίησης γαιών, προστατεύοντας έτσι το φυσικό περιβάλλον και την βιοποικιλότητα. Ακόμη, η πυκνή δομή, σε συνδυασμό με πρόσβαση σε MMM και υγιή συνδυασμό χρήσεων γης μπορούν να

συνεισφέρουν στην βελτίωση των ρύπων λόγω μεταφορών μέσω της σύντμησης των αποστάσεων, ενθάρρυνση του περπατήματος και της χρήσης ποδηλάτου, Μ.Μ.Μ., συνεπώς μειώνοντας την χρήση των ΙΧ. (Dieleman, 2004), (Næss, 2012). Όλα τα παραπάνω οδηγούν σε χαμηλότερες ενεργειακές απαιτήσεις στον τομέα των μετακινήσεων, και συνολικά των παραγόμενων ρύπων της πόλης. Στο σύστημα αυτό ωστόσο, μπορεί να σημειωθούν υψηλές τιμές ρύπων τοπικά σε κεντρικές αρτηρίες πυκνοκατοικημένων πόλεων (Ewing, 2003) (Mouratidis, 2018) (Βλαστός & Μηλάκης, 2011).

Επιπλέον, το αστικό οικοδόμημα με υψηλή πυκνότητα, κατά περίπτωση, έχει μικρότερες απαιτήσεις φυσικών πόρων για κατασκευές, μεταφορικές λειτουργικές ανάγκες και συντήρηση αυτών των υποδομών σε σύγκριση με αραιοκατοικημένες περιοχές (Ewing & Rong, 2008). Η αντιπαραβολή γίνεται στην βάση των δαπανών ανά κάτοικο και με την προϋπόθεση ότι οι κάτοικοι απολαμβάνουν τις ίδιες παροχές σε ίδιες συνθήκες. Το επιχείρημα αυτό φέρνει σαν υπόθεση ότι ορισμένες περιπτώσεις block κτιρίων κατοικιών είναι λιγότερο κοστοβόρες στην κατασκευή, λειτουργία και συντήρηση, και ενδεχομένως πιο αποδοτικές ενεργειακά συγκριτικά με αραιοκατοικημένες υποδομές όπως π.χ. μονοκατοικίες. Επιπλέον, επί του θέματος των υποδομών, μια πιο πυκνή αστική δομή έχει λιγότερες απαιτήσεις για δρόμους, πεζοδρόμια, υπόγεια και υπέργεια δίκτυα, και αστικό εξοπλισμό (Brueckner J. K., 2000). Με βάση αυτή την συλλογιστική μπορεί κάποιος να καταλήξει ότι η πυκνωση της αστικής δομής τείνει να είναι η λιγότερο ενεργοβόρα μορφή οικιστικής ανάπτυξης.

3.3 Κατάτμηση και κοινωνικο-οικονομικές μεταβλητές

Είναι ανάγκη για ακόμα περισσότερες μελέτες της αστικής μορφής καθώς ζούμε σε έναν πλήρως αστικοποιημένο κόσμο, τόσο για την καλύτερη κατανόηση των διαδικασιών της πόλης όσο και για να δημιουργηθούν βιώσιμες κατευθύνσεις. Τα συνήθη στοιχεία προς μελέτη της αστικής μορφής είναι οι δρόμοι και άλλες μορφές υποδομής (κατανομή της προσβασιμότητας στον αστικό χώρο) και τα κτίρια (κατανομή των πυκνοτήτων). Η αναλογία της διαίρεσης της γης αντιμετωπίζεται λιγότερο συχνά, με τη μορφή οικοπέδων και συστημάτων οικοπέδων (αγροτεμάχια, οικόπεδα ή ιδιοκτησίες). Η ανάλυση αυτή αποτελεί κρίσιμη καθώς τα εν λόγω στοιχεία έχουν αποφασιστικό ρόλο στη γεφύρωση μεταξύ της πόλης ως φυσικής οντότητας και της πόλης ως θεσμικής οντότητας. Τα χαρακτηριστικά αυτά αναγνωρίζονται γενικά ως το κανονιστικό πλαίσιο, το οποίο χωρικά καθορίζει την κατανομή των δικαιωμάτων και ιδιοκτησίας της γης (Kropf, 2018).

Όπως αναφέρει ο Γ. Μ. Σαρηγιάννης (2010) “ο χώρος της πόλης και ακόμη περισσότερο η ίδια η πόλη ως πόλη, αποτελεί όχι απλά χώρο ή πεδίο επενδύσεων αλλά οικονομικό στοιχείο του συστήματος που έχει ξεπεράσει την απλή σχέση της γαιοπροσόδου και έχει περάσει σε στάδια όπου η ίδια η παραγωγή του αστικού χώρου αποτελεί οικονομική διεργασία, τότε μπορούμε ακόμη να μιλάμε για την πόλη ως εποικοδόμημα μόνον; Θα πρέπει εδώ να διευκρινίσουμε ότι η άποψη ότι η πόλη αποτελεί την ‘έκφραση του κοινωνικοοικονομικού συστήματος στο χώρο’, εξακολουθεί να ισχύει όσο στην έκφραση αυτή περιλαμβάνουμε και τη λειτουργία της πόλης ως οικονομικού στοιχείου αυτού του συστήματος”.

Πρόσφατες μελέτες (Bobkova, Marcus, & Berghauer Pont, 2017) που αφορούν την κατανομή των δικαιωμάτων και ιδιοκτησίας της γης εξετάζοντας το θέμα υπό την σκοπιά της οικονομικής ανάλυσης τείνουν να συμφωνήσουν ότι η μακροχρόνια αστικοποίηση συνδέεται με την αυξημένη κατάτμηση των χωρικών ιδιοκτησιών. Αυτό φαίνεται να προκύπτει λόγω της διαδικασίας της οικονομικής εξειδίκευσης που αποτελεί τυπικό φαινόμενο των πόλεων. Για τον αστικό ιστό αυτό σημαίνει τον κατακερματισμό μεγάλων εκτάσεων ή οικοπέδων για την κανονικοποίηση τους σε “τυπικά οικόπεδα πόλης”.

Η συντακτική του χώρου (space syntax)⁷ είναι ένα σύνολο αναλυτικών θεωριών στο πλαίσιο της αστικής μορφολογίας, η οποία διερευνά τη συσχέτιση μεταξύ της χωρικής μορφής και των κοινωνικών διεργασιών και επικεντρώνεται στην ανάλυση των χωρικών διαμορφώσεων των δικτύων μετακινήσεων και όχι μόνο. Ένα κοινό συμπέρασμα όλων των σχετικών κειμένων στο θέμα αυτό είναι ότι η χωρική αστική μορφή μπορεί να εξαρτά και να επηρεάζει κοινωνικοοικονομικές διαδικασίες στις πόλεις. Μπορεί να μην γίνεται εν γένει λόγος για το σύστημα δόμησης και για τους παρελκόμενους περιορισμούς και δυνατότητες όπως η κατάτμηση, ωστόσο, το στοιχείο του οικοπέδου, μαζί με τους δρόμους και τα κτίρια, συναποτελεί τα θεμελιώδη συστατικά της αστικής μορφής. (Stojanovski T., 2018)

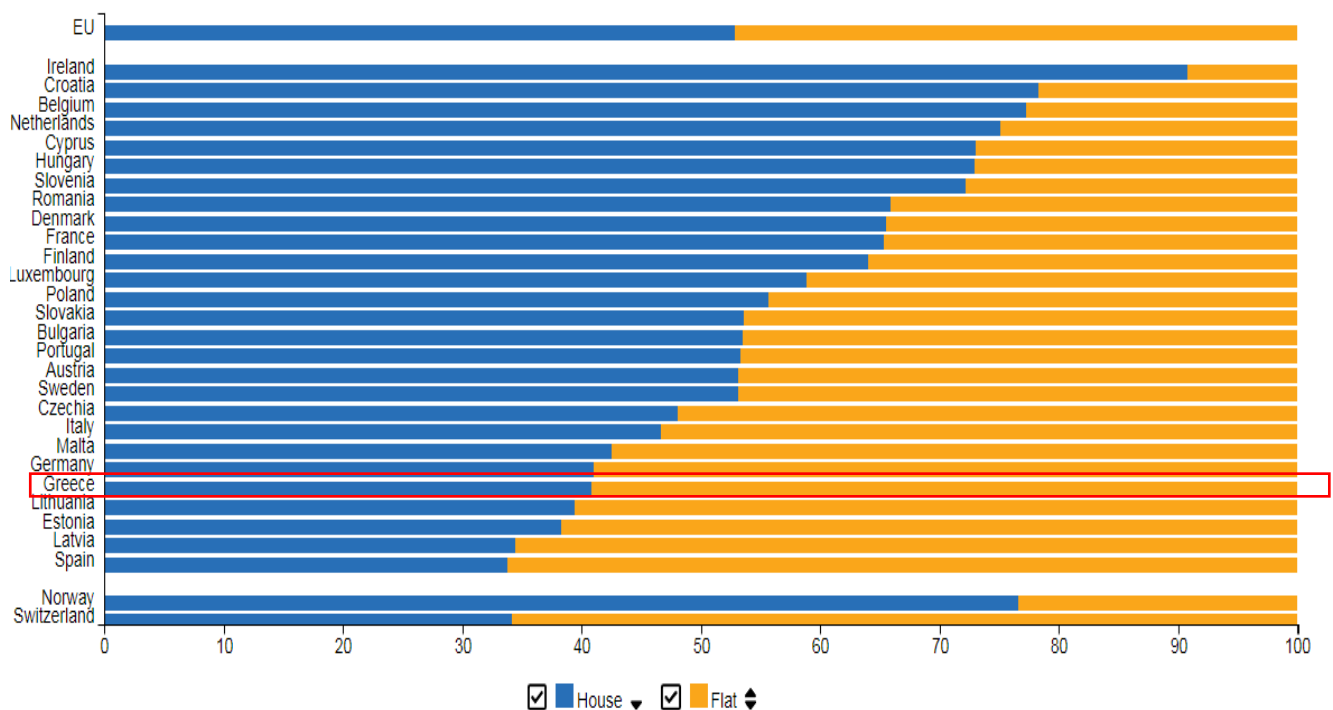
Σε αντίστοιχα ερευνητικά θεωρήματα, έχει εντοπιστεί συσχέτιση μεταξύ μορφής του αστικού ιστού και οικονομικής δραστηριότητας εστιάζοντας κυρίως στην “κεντρικότητα” των δρόμων και την πυκνότητα της δόμησης. Υπάρχει εκτενής βιβλιογραφία γύρω από τον οικονομικό-κοινωνικό αντίκτυπο της μορφολογίας του χώρου σε θέματα όπως η σχέση των συγκεντρώσεων των διαφορετικών χρήσεων και η χαρτογράφηση των αντικειμενικών αξιών. Όμοια, μελέτες γύρω από την αστικοποίηση έχουν δείξει ότι υπάρχει υψηλή συσχέτιση μεταξύ πυκνότητας και πλήθους και εύρους των οικονομικών δραστηριοτήτων στην πόλη. (Krafta, 2011) Μια τέτοια περίπτωση είναι οι μεγάλες αστικές πυκνώσεις που είναι συνυφασμένες με τους θύλακες υψηλής συγκέντρωσης εμπορίου και τριτογενούς τομέα. (Lozano, 2013)

Συνεπώς, εγείρεται το ερώτημα κατά πόσο η συγκέντρωση λόγω εξειδίκευσης της οικονομικής δραστηριότητας που συνήθως εντοπίζεται στις πόλεις σχετίζεται με αυξημένη κατάτμηση των ιδιοκτησιών, δηλαδή έναν τοπικά πιο κατακερματισμένο αστικό ιστό. Τα μεγέθη προς τα οποία τείνουν να τμηθούν οι ιδιοκτησίες εξαρτώνται σαφώς από το είδος της επικρατούσας οικονομικής δραστηριότητας την οποία και θέλουν να προσεγγίσουν. Ωστόσο, αυτοί οι οικονομικοί θύλακες προσελκύουν συμπληρωματικές ή εξαρτώμενες χρήσεις και εμπεριέχουν σχέσεις συνέργειας. Οι οικονομικές “δίνες” δεν οδηγούν σε μια απειρία σμίκρυνσης αλλά εξαναγκάζουν σε μια διεύρυνση μεγεθών λόγω άλλων διαφόρων αναγκών των συμπληρωματικών χρήσεων, γεγονός που εξυγιαίνει τόσο το οικονομικό όσο και το αστικό οικοδόμημα.

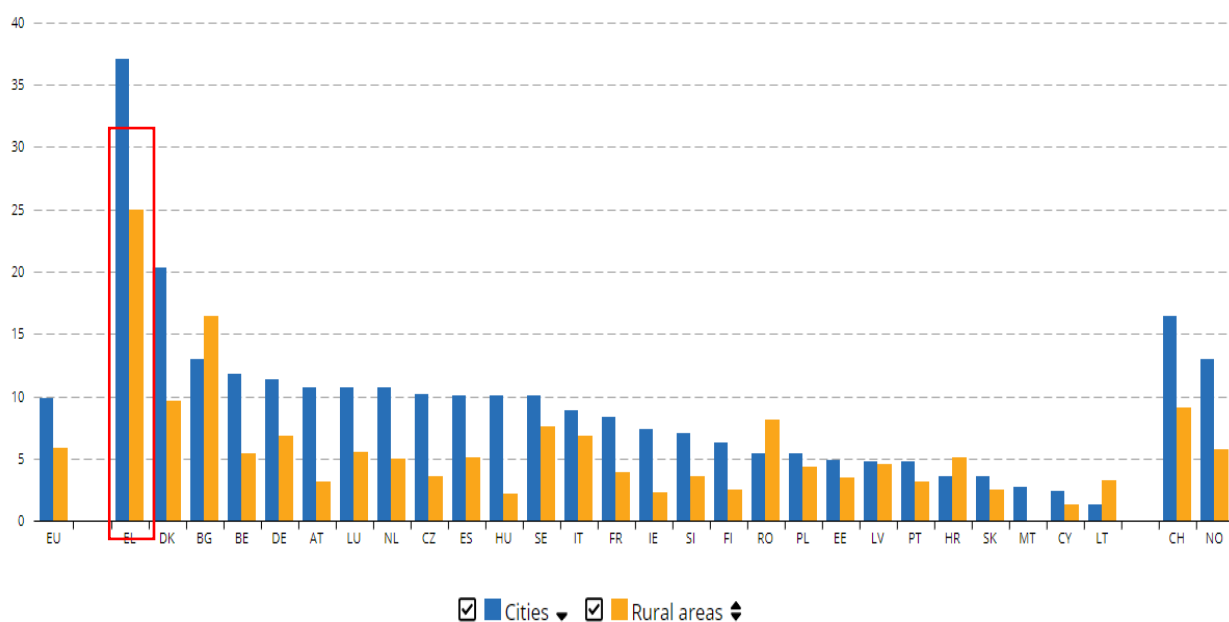
Ενδιαφέρον έχει να παρατηρήσει κανείς τις διαφορές μεταξύ των χωρών της ευρωπαϊκής ένωσης στα παρακάτω γραφήματα. Μέσα από διάφορους δείκτες αποδίδεται η σχέση ανά χώρα με τα οικονομικά μεγέθη γύρω από την κατοικία. Παρά τις διάθεση για κοινή πλεύση των

⁷ Ανάλυσης (Λαναδιάδου, Κατερίνα, Ζουρνά, Μαρία, Πρακτικά, Αθήνα, 2013, Σ. Καλογήρου, ISBN: 978-960-86818-6-6)

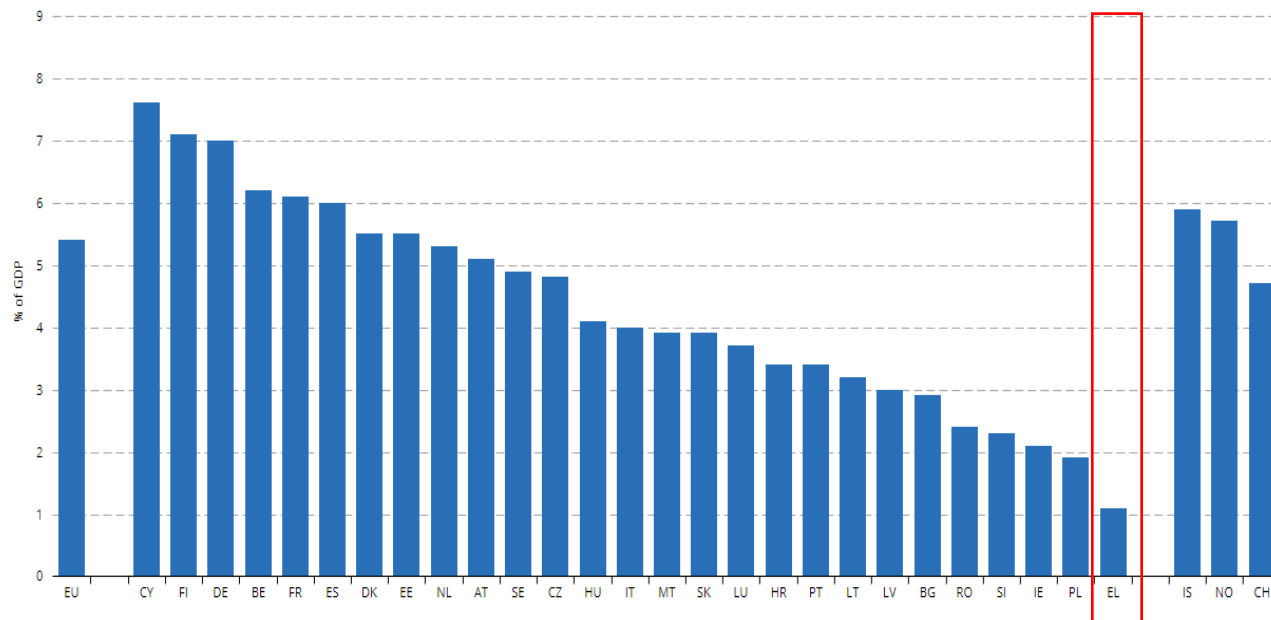
ευρωπαϊκών χωρών προς οικονομικές και κοινωνικές πολιτικές η εικόνα που δίνουν τα μεγέθη που αναλύονται συνάδει απόλυτα με την οικονομική και οικιστική κρίση που βιώνει η Ελλάδα π.χ. τα τελευταία χρόνια. Οι οικονομικές ανισότητες των χωρών αντανακλώνται σαφώς και μέσα από τους δείκτες σχετικά με την κατοικία και των κοινωνικό και οικονομικό ρόλο της. Ειδικά στον ελλαδικό χώρο δεν εμφανίζονται παρά δύο «μεγάλες» πόλεις στις οποίες το μοντέλο κατοικίας σε διαμερίσματα επικρατεί. Ωστόσο, ακόμη και στον εξωαστικό χώρο, πιθανότατα σαν απόρροια του κατακερματισμού και της υποδιαίρεσης προηγούμενων περιουσιακών στοιχείων είναι έντονη η εμφάνισή του σαν πιο οικονομική λύση. Η θεώρηση αυτή φαίνεται να επαληθεύεται από τα λοιπά μεγέθη της έρευνας καθώς βλέπουμε πως η αναλογία του κόστους για την κατοίκηση σε σχέση με το συνολικό εισόδημα είναι η δυσμενέστερη μεταξύ των συμμετεχόντων στην έρευνα. Παρά τα φαινόμενα διάχυσης λοιπόν, οικονομικά και κοινωνικά όρια περιόρισαν την εξάπλωση ενώ ενέτειναν την κατάτμηση σε μικρότερη κλίμακα και με μικρότερη διασπορά από ότι σε άλλες χώρες.



Εικόνα 16. Type of housing in cities or rural areas, 2020 (as % of the total population) In cities, 72 % of the EU population lived in a flat and 28 % in a house. . For towns and suburbs, the proportions were 59 % of people living in a house and 41 % in a flat, while in rural areas 82 % of the population lived in a house and only 18 % in a flat. (Eurostat, 2021)



Εικόνα 17. Housing cost overburden: cities or rural area, 2020(in %) With house prices and rents rising, the cost of housing can be a burden. This can be measured by the housing cost overburden rate, which shows the share of the population living in a household where total housing costs represent more than 40 % of disposable income. In the EU in 2020, 12.3 % of the population in cities lived in such a household, while the corresponding rate for rural areas was 7.0 %. The housing cost overburden was higher in cities than in rural areas in all Member States, except Bulgaria, Romania, Croatia and Lithuania. The highest housing cost overburden rates in cities were observed in Greece (36.9 %), Germany (22.2 %) and Denmark (20.3 %), while in rural areas they were in Greece (23.9 %), Germany (17.6 %) and Bulgaria (16.4 %). (Eurostat, 2021)



Εικόνα 18. Investment in housing, 2020 (in % of GDP) In the EU in 2020, 5.4 % of GDP was invested in housing. This share differed among the Member States, ranging from 7.6 % in Cyprus, 7.1 % in Finland and 7.0 % in Germany down to 1.1 % in Greece, 2.0 % in Poland, 2.1 % in Ireland and 2.3 % in Slovenia. (Eurostat, 2021)

Κεφάλαιο 4. Η Κατάτμηση στο πλαίσιο της επέκτασης των πόλεων

Ένα σημαντικό σημείο αναφοράς για την κατάτμηση στον αστικό χώρο είναι η εξάπλωση του αστικού ιστού. Η διεύρυνση των φυσικών και λειτουργικών ορίων των πόλεων αποτελεί ένα φαινόμενο που είναι άρρηκτα συνδεδεμένο με την ιστορία τους και οφείλεται στις αυξημένες ανάγκες σε γη, κατοικία και αστικές υποδομές που δημιουργεί η αστικοποίηση. Η διάχυση των πόλεων στις περιβάλλουσες αγροτικές περιοχές δεν αποτελεί νέα τάση καθώς από τον 18^ο αιώνα η γιγάντωση μιας οικιστικής ενότητας σε πόλη γίνεται καθώς αυτή δημιουργεί προάστια των οποίων τα όρια εν συνεχεία γίνονται δυσδιάκριτα με αυτά του αστικού και αγροτικού χώρου έως ότου των απορροφήσουν και μετατεθεί πιο έξω η γκριζα ζώνη του ορίου της πόλης. Η αστική εξάπλωση χαρακτηρίζεται από μία, δυσανάλογη ως προς τις ανάγκες, επέκταση των αστικών χρήσεων γης και επιπλέον οδηγεί σε μία μορφή αστικής ανάπτυξης με εξαιρετικά χαμηλές πυκνότητες με αποτέλεσμα την κατασπατάληση αγροτικών και φυσικών περιοχών. Πρόκειται λοιπόν για μία μορφή περιαστικής διάχυσης με συγκεκριμένα ποιοτικά και ποσοτικά χαρακτηριστικά και απαιτούνται αναλυτικά στοιχεία και κριτήρια προκειμένου να διαπιστωθεί η ύπαρξη και ο βαθμός εκδήλωσης του φαινομένου. Το φαινόμενο αυτό, της αστικής διάχυσης (Urban Sprawl), παρατηρείται σε παγκόσμια κλίμακα. Πρόκειται για μια μετάβαση από το κλασικό σύστημα συμπαγούς ανάπτυξης της πόλης σε μια σκόρπια προσθήκη.

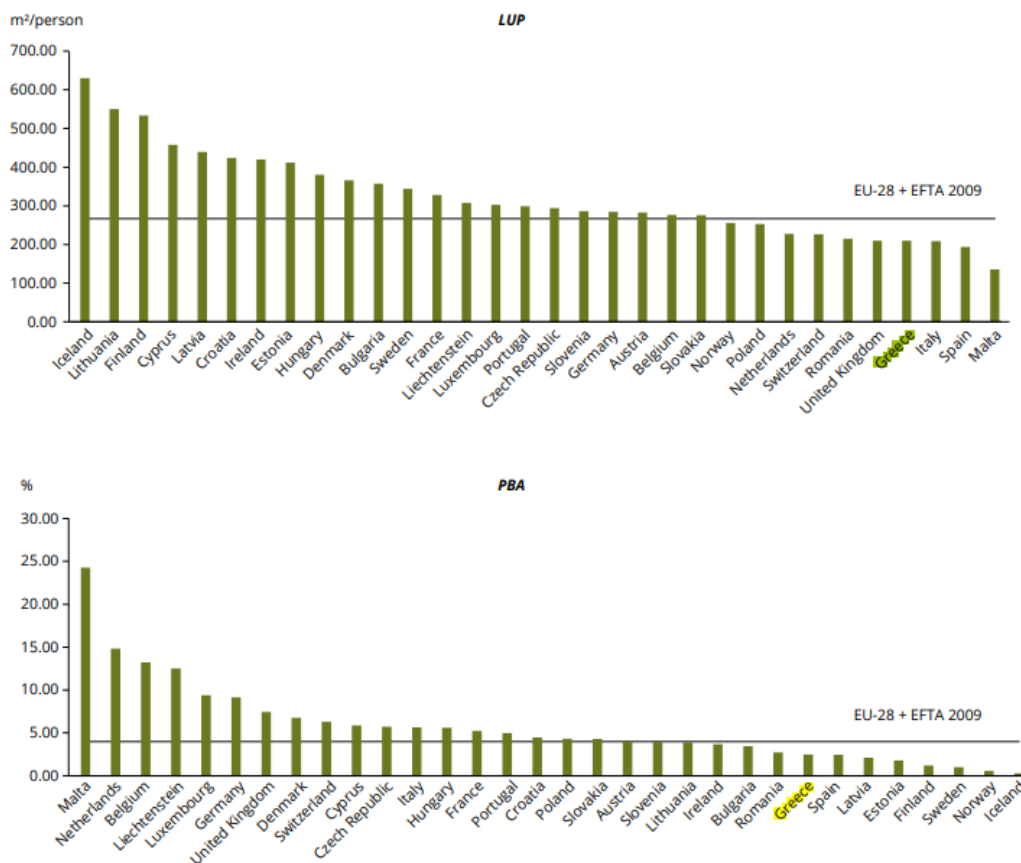


Εικόνα 19. Σχεδιαγραμματική απεικόνιση επέκτασης πόλης, Copenhagen's 1947 Finger Plan (Egnsplankontoret, (1947)

Στον ευρωπαϊκό χώρο από την δεκαετία του 1970 οι πόλεις ακολουθούν αλματώδη πληθυσμιακή και εκτατική ανάπτυξη. Μέσω της ανάπτυξης των προαστίων η πόλη μεγαλώνει και ακολουθούν και τα δίκτυα προσβασιμότητας από και προς αυτές τις νέες αναπτύξεις με κυρίαρχο χαρακτηριστικό το Ι.Χ. και την ανάπτυξη οδικών δικτύων. Για τα ελληνικά δεδομένα

αυτή η τάση ξεκίνησε ουσιαστικά κατά τη δεκαετία του '80 και συνεχίζεται έως και σήμερα σε κάποιες περιπτώσεις. Η κινητικότητα αποτελεί την βασική παράμετρο της εξάπλωσης αυτής καθώς οι ανακατανομή της θέσης χρήσεων, του τόπου εργασίας, των αξιών γης και των χωρικών επιπτώσεων που φέρουν κρατικές και ιδιωτικές επενδύσεις δημιουργούν τάσεις προς διάφορες κατευθύνσεις, εντός και εκτός πόλης.

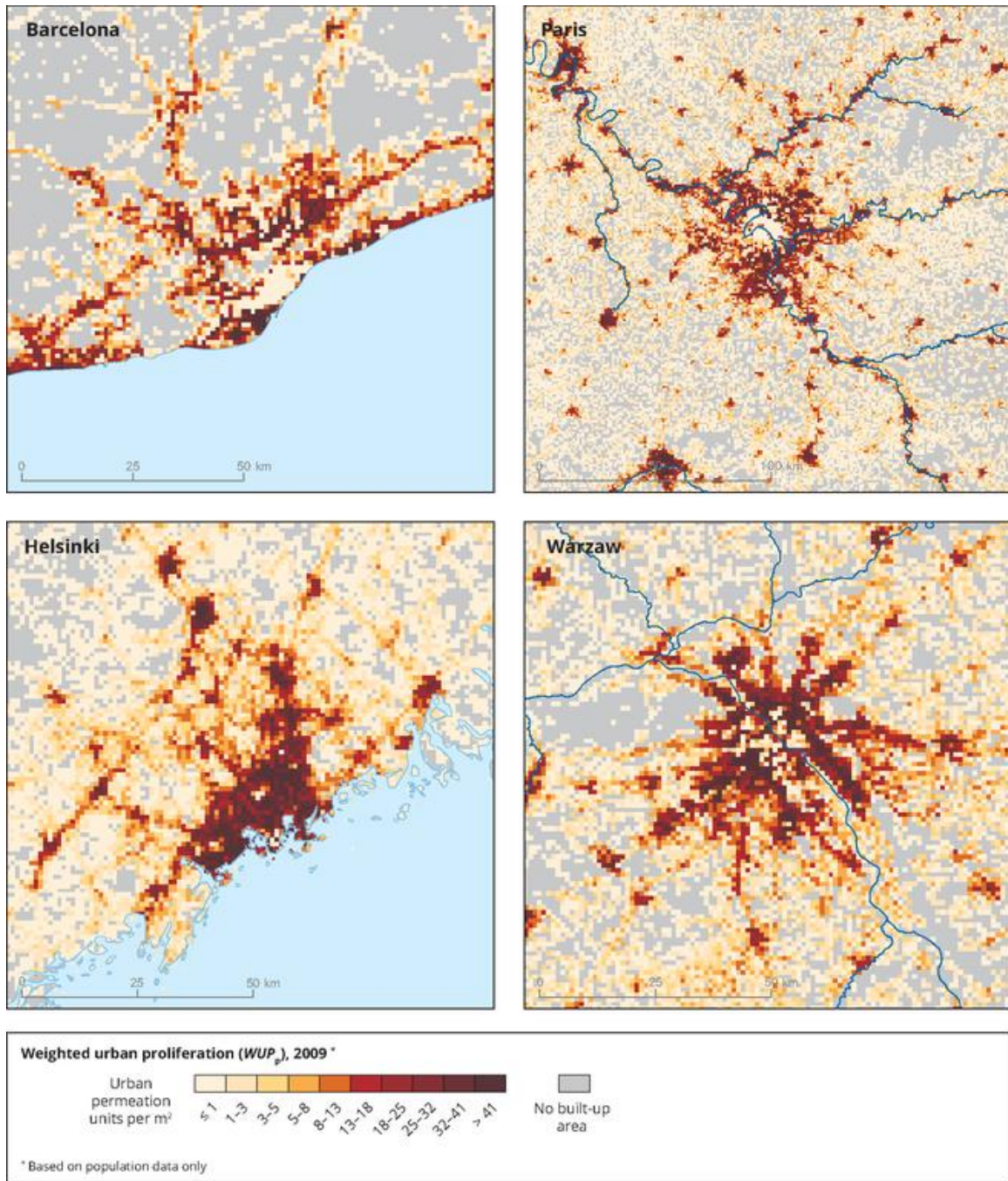
Figure 3.1 Country-level values of weighted urban proliferation (WUP), dispersion of the built-up areas (DIS), land uptake per person (LUP) and percentage of built-up area (PBA) in 2009 (cont.)



Note: The horizontal line indicates the overall value for Europe (EU-28 + 4). The countries are ordered (in all four parts) by decreasing values.

Εικόνα 20. Land Uptake per Person and Percentage of Built- Up Area in 2009. Greece is Highlighted

Ειδικά στον ελλαδικό χώρο, κοινωνικό-οικονομικά κίνητρα δημιούργησαν κατά την πρώτη μεταπολεμική τριακονταετία μεγάλη κινητικότητα σε επίπεδο που χαρακτηρίστηκε σαν φαινόμενο εσωτερικής μετανάστευσης με μεγάλους πόλους συγκέντρωσης τα αστικά κέντρα της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης. Επακόλουθο αυτών των μετακινήσεων ήταν η διάχυση του αστικού ιστού και η αυξημένη οικοδομική δραστηριότητα σε ακτίνες εκτός του περιγράμματος της πόλης. (Κυριαζή - Άλισσον, 1994) (Κατοχιανού, 1994)



Εικόνα 21. Urban-sprawl-in-Barcelona-Paris-Helsinki-Warsaw - Urban sprawl in Europe Joint EEA-FOEN report (EEA E. E., Urban sprawl in Europe Joint EEA-FOEN report, 2016)



Εικόνα 22. Athens Core Density (Cox, 2013)

Η ιστορία των πόλεων ήδη από τις αρχές του 20ου αιώνα δείχνει την τάση ανάπτυξης των προαστιακών περιοχών και η εξάπλωση αστικών χρήσεων στην αγροτική ενδοχώρα ως επακόλουθο ανάπτυξης μέσω μεταφοράς. Οι διαδικασίες χωρικής μεγέθυνσης με μεταβαλλόμενους ρυθμούς ανά τις εποχές φαίνεται ποτέ να μην σταματούν. Ειδικά στον ευρύτερο χώρο των μητροπολιτικών κέντρων η επέκταση των αστικών χρήσεων γης, καθιστά πλέον δυσδιάκριτα τα όρια μεταξύ των αστικών και αγροτικών περιοχών και προσδίδει μία αυξανόμενη σημασία στη μεταβατική ζώνη που τις συνδέει⁸ (Longley & Mesev, 1997) (Frankhauser, Caruso, Cavailhès, & Peeters, 2009)

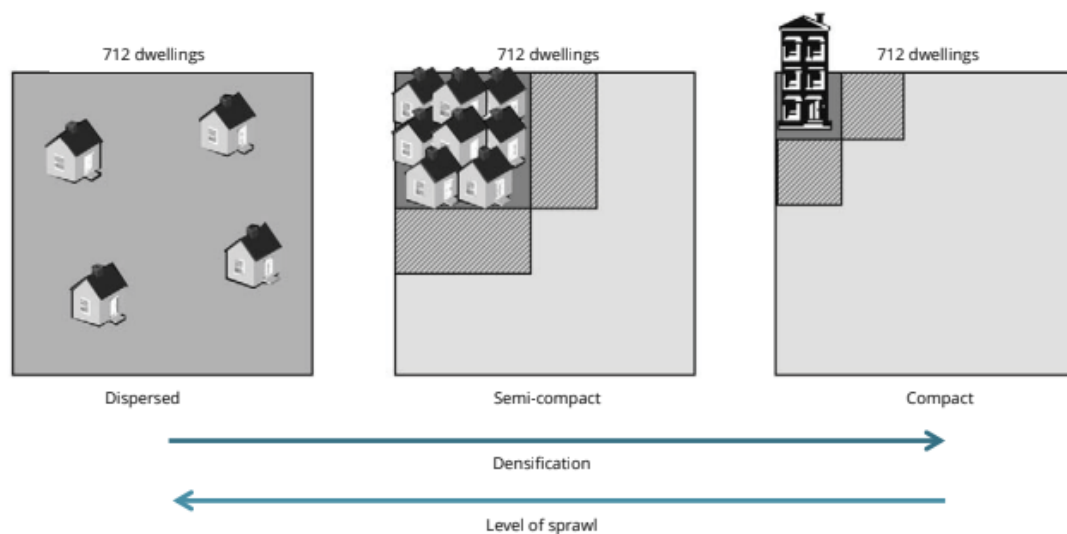
Ενδιαφέρον παρουσιάζουν οι προσεγγίσεις τους ζητήματος μέσα από τα μοντέλα κατανομής των αξιών γης και των πυκνοτήτων στο χώρο της πόλης, καθώς και αυτά της μονοκεντρικής πόλης των Alonso, Muth και Mills (Alonso, 1964) (Muth, 1969) (Mills, 1967),. Σύμφωνα με αυτά τα μοντέλα τα κέντρα λειτουργιών και εξυπηρέτησεων διαμορφώνουν γύρω τους ακτινωτά και με κάποια ομοιομορφία ζώνες προαστίων με την κατοικία να βασίζεται στα μητροπολιτικά κέντρα για την περιαστική ανάπτυξή της.

Οι μελετητές περιγράφουν μια ισχυροποίηση του ρόλου των περιαστικών ζωνών στις μητροπολιτικές περιοχές. Πέραν της συνεχούς και έντονης οικιστικής μεγέθυνσης προκύπτει

⁸Η περιαστική ζώνη: ο όρος περιαστικός χρησιμοποιήθηκε αρχικά στη γαλλική βιβλιογραφία (péri-urbain) ενώ προκύπτει από το ελληνικό συνθετικό «περί», δηλαδή αυτό που περιβάλλει. Σε γενικό επίπεδο ως περιαστικός χώρος ορίζεται ο χώρος που περιβάλλει ένα μεγάλο αστικό κέντρο και που η δομή και λειτουργία του επηρεάζεται από τις αντίστοιχες κοινωνικές, οικονομικές και πολιτισμικές δραστηριότητες της πόλης. Στη βιβλιογραφία συνήθως γίνεται αναφορά και στον όρο «αστικό περιθώριο» (urban fringe), ο οποίος εκφράζει επίσης την περιαστική ζώνη (Pryor, 1969).

μια μετάλλαξη της δομής τους καθώς αποτελούν πλέον βασικούς πόλους ανάπτυξης μέσα στις πολυπυρηνικές, αποκεντρωμένες αστικές συγκεντρώσεις (Soja, 2000). Σε αντίθεση με την αρχική δομή της αστικοποίησης, όπου τα προάστια είχαν σχεδόν αποκλειστικά οικιστικό χαρακτήρα, η πιο πρόσφατη ανάλυσή τους εντοπίζει εντός αυτών διαμόρφωση πόλων έλξης και άλλων αστικών δραστηριοτήτων. Ο περιαστικός χώρος των πόλεων υφίσταται έντονες ζυμώσεις με την εισαγωγή και χωροθέτηση ποικίλων αστικών χρήσεων λόγω της διαμόρφωσης οικιστικών περιοχών με στοιχεία διάσπαρτης και ασυνεχούς ανάπτυξης, χώρους εμπορίου και υπηρεσιών κατά μήκος κεντρικών αρτηριών, ζωνών επιχειρήσεων και θεματικών πάρκων. Η μεταβολή των γεωμετριών που την τέμνουν επηρέασε το κέντρο βάρους της πόλης, και οδήγησε στην μετάλλαξή της καθώς προέκυψε μια νέα και μετα-μοντέρνα δομή με κύρια στοιχεία την πολυπυρηνική οργάνωση (Soja, 2000) (Garreau, 1992). Χαρακτηριστική η αναφορά των Γοσποδίνη & Μπεριάτος (Γοσποδίνη, και συν., 2006) «οι σύγχρονες τάσεις ανάπτυξης του περιαστικού χώρου τείνουν να δημιουργούν νέα υβριδικά τοπία. Η μορφολογία του χώρου και τα κτιριακά κελύφη που φιλοξενούν εμπορικά κέντρα, επιχειρηματικά πάρκα, θεματικά πάρκα κ.λπ. συντάσσουν αποσπάσματα κέντρου πόλης τα οποία όμως είναι ασύνδετα μεταξύ τους και διασκορπισμένα στον υπαίθριο χώρο, χωρίς δομή, χωρίς περιφερειακό ιστό που να τα συνδέει σε ενιαίο σύνολο. Υπό αυτήν την έννοια αποτελούν διάσπαρτα αστικά αποσπάσματα στον περιαστικό χώρο και μπορούν να οριστούν ως εξωαστικές νέες κεντρικότητες».

Figure 4.3 Studies on the effects of urban sprawl should take the size of the human population into account



Note: In these hypothetical examples, the same number of dwellings is constructed at different densities according to a rural (dispersed), suburban (semi-compact) or urban (compact) character. The medium-grey shading in the semi-compact and compact scenarios represents the 'edge effect' of the built-up areas; more area is unaffected by the 'edge effect' in the compact scenario than in the semi-compact scenario.

Source: Modified from Gagné and Fahrig, 2010.

Εικόνα 23. Αστικές πυκνώσεις και το αποτόπωμά τους (EEA E. E., *Urban sprawl in Europe Joint EEA-FOEN report*, 2016)

Η διάχυση των αστικών δομών εκφράζεται στο χώρο ορισμένες φορές με μορφές που ακολουθούν το πρότυπο της αστικής εξάπλωσης, δηλαδή μια ασυνεχής αστικοποίηση με χαμηλές πυκνότητες και ασαφή όρια ενώ άλλες με πιο συμπαγείς μορφές δόμησης και πυκνώσης υφιστάμενων αστικών περιοχών ή και με δημιουργία οργανωμένων νέων οικισμών κλπ. Η ιστορία των πόλεων πάντα εμπεριέχει την διεύρυνση των φυσικών και λειτουργικών

ορίων τους εφόσον αυτές παραμένουν παραγωγικές και οφείλεται στις αυξημένες ανάγκες για αξιοποιήσιμες εκτάσεις, κατοικία και χώρους υποδομών και δικτύων που συναποτελούν ένα σύστημα που χρειάζεται συνεχώς τροφοδότηση. Η εξάπλωση των σύγχρονων πόλεων συνήθως εμφανίζει μια δυσαναλογία μεταξύ του χώρου την επέκτασης και της δυναμικής κάλυψης αναγκών που εμπεριέχει καθώς παρουσιάζει εξαιρετικά χαμηλές πυκνότητες και διάχυση με αποτέλεσμα την κατασπατάληση αγροτικών και φυσικών πόρων.

4.1 Κατάτμηση και δίκτυα



Εικόνα 24. How Urbanization is Escalating Demands for Urban Infrastructure Funding and How Cities and Investors are Responding (Satyam, 2022), (Kuniya, 2014)

Όπως αναφέρει ο Θ. Βλαστός «Υπάρχει ανάγκη από μικρότερες κλιμακές. Μόνο αυτές θα μπορέσουν να αποτελέσουν αφετηρία για την επανασύνδεση του κατοίκου με την πόλη. Η ελάχιστη «κοινωνική» κλίμακα είναι ο χώρος που περιβάλλει την κατοικία, η γειτονιά. Σε αυτόν τον χώρο εγγράφονται οι προσωπικές ιστορίες, εκεί βρίσκονται το σχολείο των παιδιών, ο φούρνος και το μπακάλικο, το πάρκο και η εκκλησία.» (Βλαστός & Μηλάκης, 2011)

Το παραπάνω μοντέλο κλίμακας της πόλης έχει αποτελέσει το ανθεκτικότερο και το μακροβιότερο. Ακόμη και σε περιόδους κρίσεις όπως αυτή της πανδημίας του COVID η σημασία του τονίστηκε ακόμα περισσότερο. Η ανάγκη για δίκτυα στις πόλεις είναι δεδομένη. Δίκτυα μεταφορών, δίκτυα πολιτισμού, δίκτυα κοινωνικών παροχών, εμπορικά δίκτυα, δίκτυα υποδομών. Η ανάλυση των συστατικών μιας ‘καλά’ δικτυωμένης πόλης ποικίλει και αποτελεί ένα αντικείμενο μελέτης από μόνο του. Ωστόσο εδώ επιχειρείται μια συσχέτιση της κατάτμησης του χώρου με τις απαιτήσεις για δίκτυα στις πόλεις.

Τα δίκτυα άλλοτε προηγούνται και άλλοτε έπονται της επέκτασης της πόλης. Συχνή συνθήκη συνύπαρξης αιτίων αποτελεί η επέκταση των δικτύων υποδομής, η αύξηση της προσβασιμότητας σε συνδυασμό με την ανακατανομή των χρήσεων γης σε όφελος των περιφερειακών περιοχών, ο κορεσμός και η έλλειψη ελεύθερων εκτάσεων στα κέντρα, δεδομένα που σαφώς οδηγούν την πόλη προς τα «έξω». Οι μεγάλες επενδύσεις σε οδικά δίκτυα και η μείωση των αποστάσεων και χρονοαποστάσεων, ευνόησε σημαντικά, ήδη από τα μέσα του 20ου αιώνα και μετά, τις τάσεις περιαστικής ανάπτυξης.

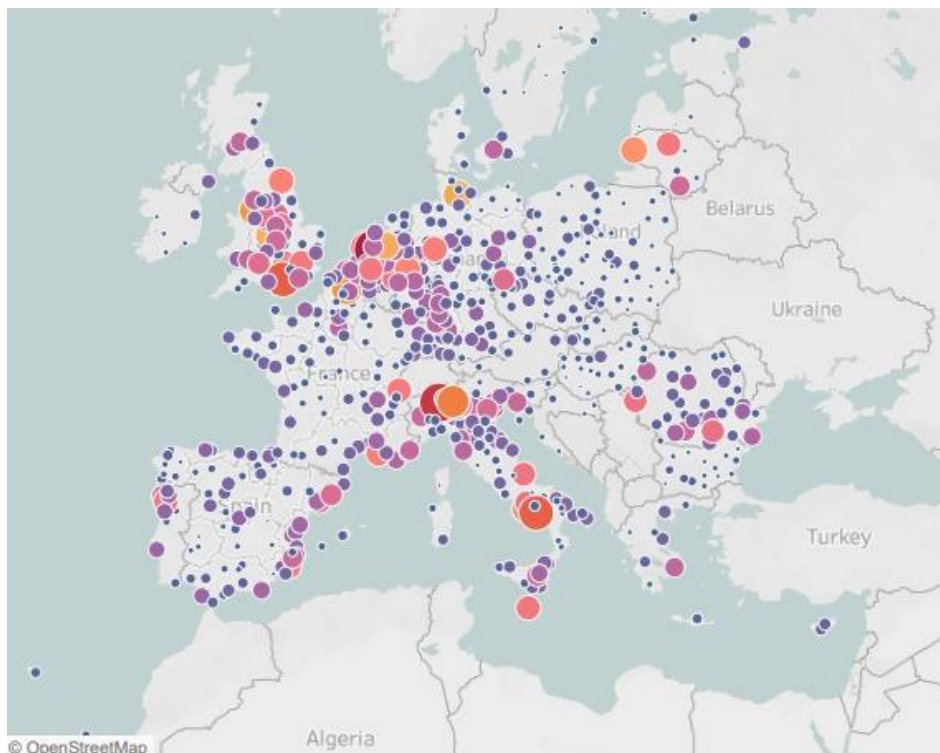
Οι ασυνεχείς αστικές αναπτύξεις των προαστίων παρά την χωρική αποσπασματικότητά τους αναπτύσσουν ισχυρές σχέσεις αλληλεξάρτησης με τα αστικά κέντρα ειδικά για τις καθημερινές μετακινήσεις για εργασία, εμπόριο, και παροχή υπηρεσιών. Έτσι, υπάρχει ένα κοινωνικοοικονομικό δίκτυο που λειτουργεί ακολουθώντας τις φυσικές οδεύσεις με σκοπό να

εξορθολογήσει την χαοτική εξάπλωση και, μέσω της γεωμετρίας της μετακίνησης, να καθορίσει τις εμβέλειες και την ισχύ των κέντρων και των δορυφόρων τους στο σύστημα της πόλης.

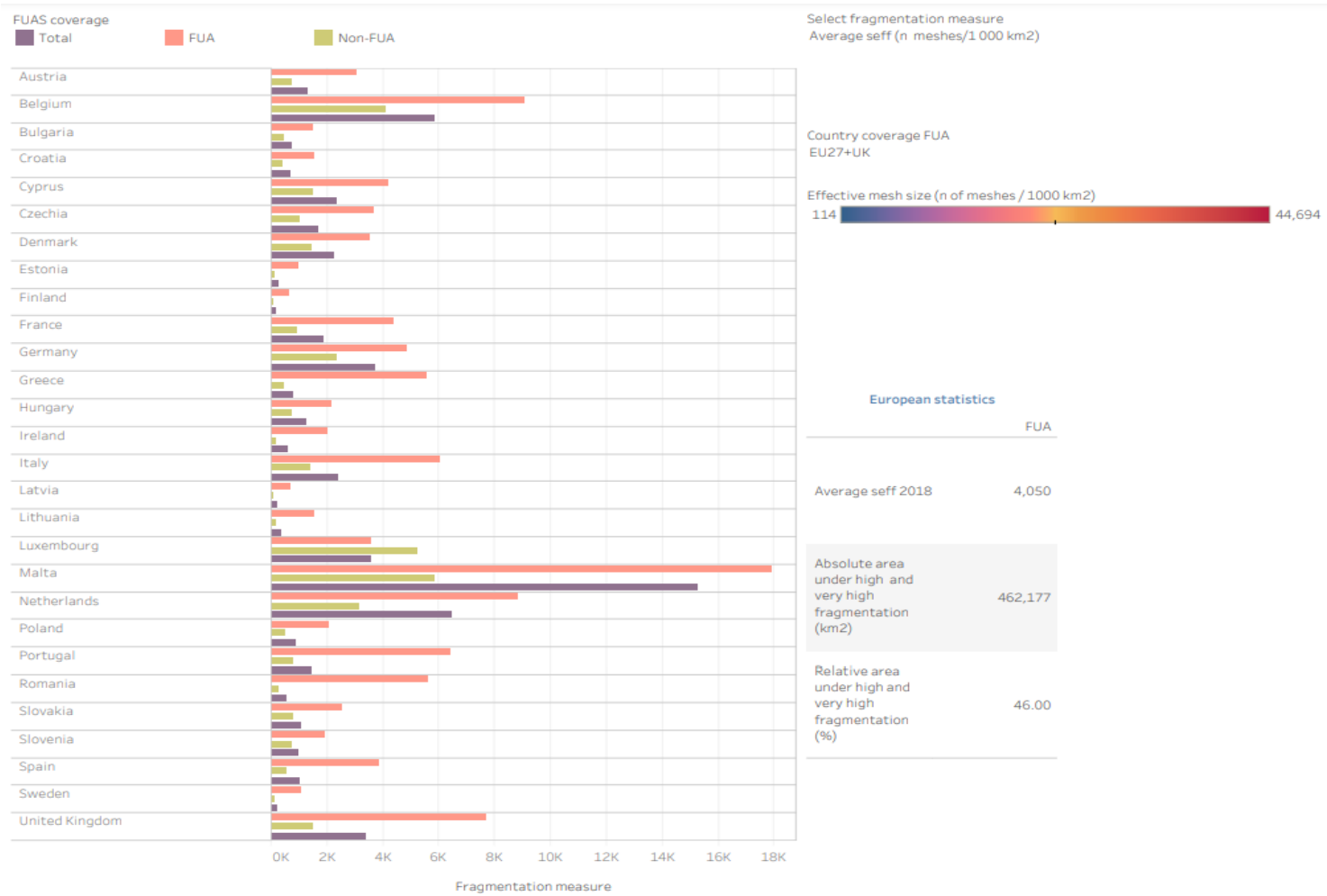
Όπως αναφέρεται στο έργο του Λαγαριά (2013) «Σε γενικό επίπεδο, το δίκτυο των πόλεων της Ελλάδας χαρακτηρίζεται από το υπερβολικά ανεπτυγμένο κέντρο της Αθήνας, τη δεύτερη πόλη της Θεσσαλονίκης σε μεγάλη απόσταση ως προς το πληθυσμιακό μέγεθος από την πρωτεύουσα και ελάχιστες πόλεις με πληθυσμό 50.000-200.000 κατοίκων (Tsoulounis, 1998). Ως αποτέλεσμα, απουσιάζουν οι ενδιάμεσες βαθμίδες της ιεραρχίας πόλεων, ενώ, λόγω της μακρόχρονης έλλειψης ενός ανεπτυγμένου συστήματος δημοσίων συγκοινωνιών, παρατηρείται η ανάπτυξη σημαντικών αστικών κέντρων σχεδόν αποκλειστικά πάνω σε έναν άξονα (Τσουλουβής, 2003), το γνωστό ‘S’ της ελληνική ανάπτυξης που ορίζεται από το εθνικό σύστημα μεταφορών (Σκαγιάννης, 2010)».

Τα δίκτυα αποτελούν το νήμα που συγκρατεί τις ασυνέχειες της πόλης. Το μέσων που βοηθά να κυλούν ομαλά οι διεργασίες της. Έτσι, πέραν της εξέτασης των δικτύων σε αυτή την εξίσωση έχει σημασία να εξετάσουμε το πεδίο εφαρμογής τους, τί καλούνται να γεφυρώσουν;

Η εικόνα στον Ευρωπαϊκό και στον Ελλαδικό χώρο συγκεκριμένα μπορεί να αποδοθεί μέσα από τα παρακάτω γραφήματα που παρουσιάζουν τον κατακερματισμό του χώρου. Η ανάλυση που προκύπτει από την μέτρηση του κατακερματισμού των λειτουργικών αστικών τμημάτων αποτυπώνει την ένταση και την ποιότητα της αστικοποίησης. Συγκεκριμένα η Ελλάδα παρουσιάζει τιμές μεγάλης κλίμακας κυρίως στην Αθήνα όπως είναι αναμενόμενο.



Εικόνα 25. Fragmentation status 2018 within FUAs. Average $seff$ (n meshes/1 000 km²) ((Eionet), 2022)



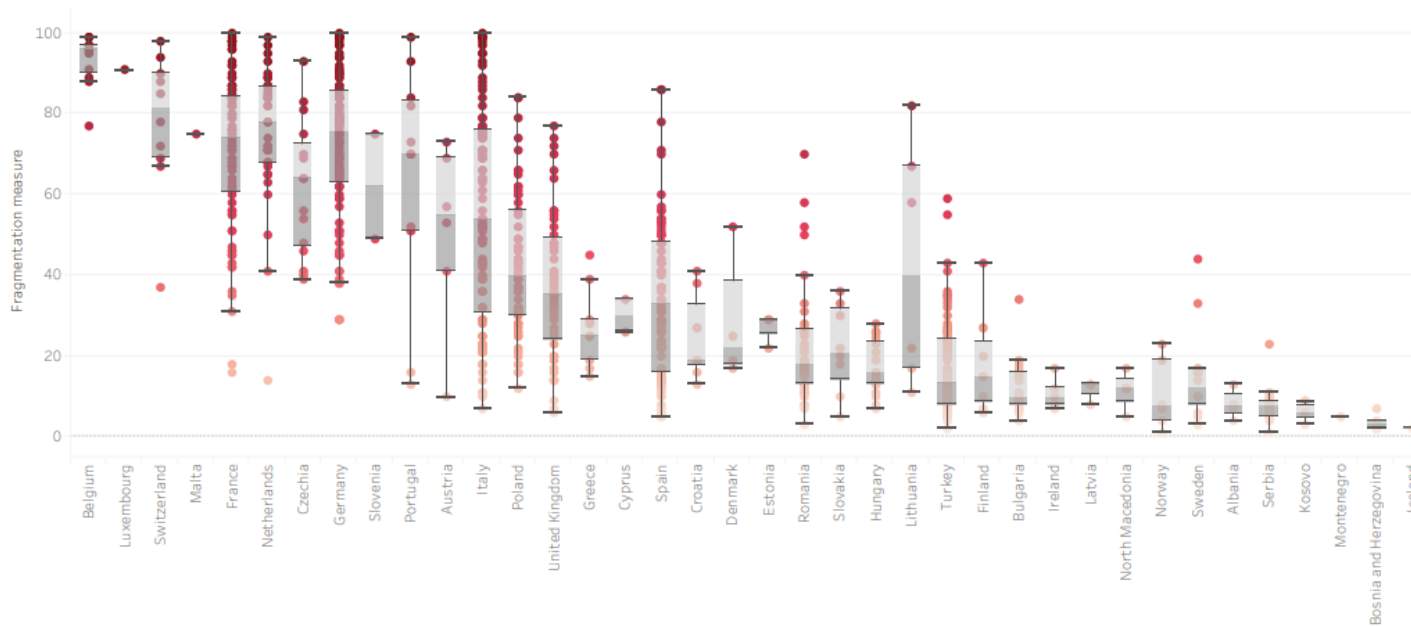
Εικόνα 26. Fragmentation status 2018 within FUAS. Average seff (n meshes/1 000 km²) ((Eionet), 2022)

European statistics

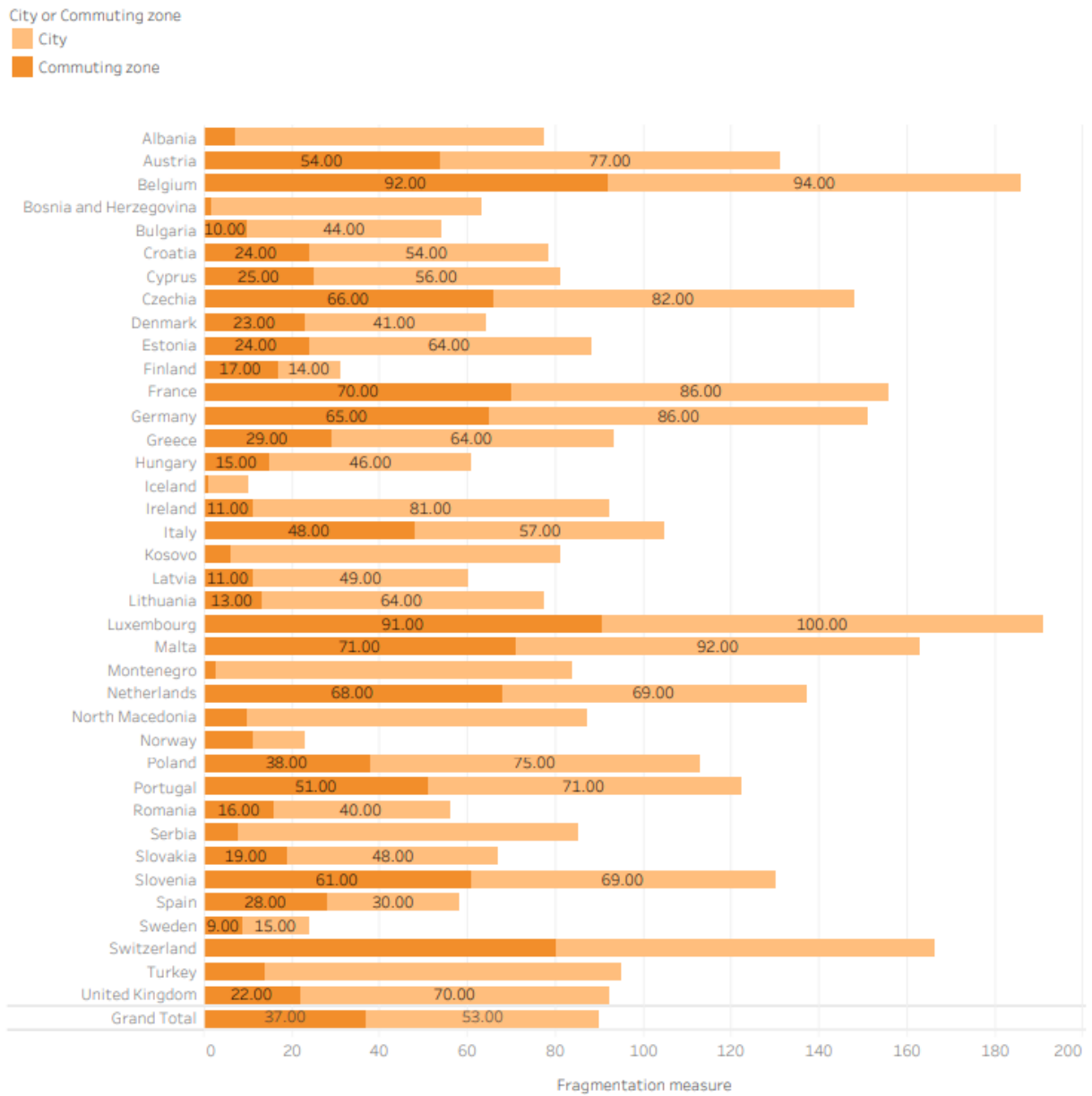
| | Average seff 2018 | Absolute area under high and very high fragmentation (km2) | Relative area under high and very high fragmentation (%) |
|----------------|-------------------|--|--|
| City | 15,598 | 85,403 | 53.00 |
| Commuting zone | 1,862 | 417,915 | 37.00 |
| Grand Total | 3,587 | 503,319 | 39.00 |



Disaggregated by FUAs



Εικόνα 27. Landscape fragmentation 2018 within European functional urban areas typologies ((Eionet), 2022)



Εικόνα 28. Landscape fragmentation 2018 within European functional urban areas typologies ((Eionet), 2022)

4.2 Κατάτμηση με δημόσια και με ιδιωτική πρωτοβουλία

Όπως αναφέρθηκε σε προηγούμενο κεφάλαιο η κατάτμηση μπορεί να προέρχεται από τον νόμο είτε από την ιδιωτική βούληση. Παράδειγμα κατάτμησης από τον νόμο έχουμε στις περιπτώσεις όπου τμήμα του ακινήτου ρυμοτομείται από το εγκεκριμένο σχέδιο πόλης και επέρχεται νομικά με την συντέλεση της απαλλοτρίωσης. «Αναγκαστική απαλλοτρίωση: Η αφαίρεση της ιδιοκτησίας με διοικητική πράξη χάριν δημόσιας ωφέλειας και κατόπιν προηγούμενης πλήρους αποζημίωσης. Η απαλλοτρίωση ρυθμίζεται γενικά από το Ν.Δ. 797/71 «περί αναγκαστικών απαλλοτριώσεων» όπως τροποποιήθηκε μεταγενέστερα (Αραβαντινός Α., 2007).» Είναι δυνατόν όμως και να επέρχεται και πριν την εφαρμογή απαλλοτρίωσης όταν ο ιδιοκτήτης του ρυμοτομούμενου ακινήτου θέσει σε κοινή χρήση τη νομή του ρυμοτομούμενου τμήματος, με συμβολαιογραφική δήλωση. Κατάτμηση με ιδιωτική βούληση μπορεί να γίνει είτε με δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου με την οποία μεταβιβάζονται σε τρίτο ή τρίτους ένα ή και περισσότερα τμήματα του αρχικού οικοπέδου. (Ρωμαλιάδης, 2004)



Εικόνα 29. Αυθαίρετες Κατοικίες Εκτός Σχεδίου

Αναφερόμενοι στην ιδιωτική πρωτοβουλία δεν γίνεται να μην κάνουμε λόγο για τον μεγάλο όγκο αυθαιρέτων κατασκευών. Στο παρελθόν η αυθαίρετη δόμηση λόγω της έλλειψης στεγαστικής πολιτικής και της μεγάλης αύξησης του πληθυσμού των πόλεων (κυρίως της Αθήνας) υπήρξε ένα συνεχές φαινόμενο με μερική ανοχή του κράτους μέσα από τροποποιήσεις σχεδίων πόλεως και διατάξεις.

Ταυτόχρονα με την αφετηρία των σύγχρονων πολεοδομικών σχεδίων, πολλοί ταυτίζουν την περίοδο κατόπιν της Μικρασιατικής Καταστροφής σαν απαρχή της αυθαίρετης δόμησης. Παρότι, όπως αναφέρθηκε σε προηγούμενο κεφάλαιο, η πολεοδομική νομοθεσία θεσπίζεται το 1923, η απαίτηση για έκδοση οικοδομικής αδείας πριν την ανέγερση νομοθετείται το 1955 (Potsiou & Ioannidis, 2006).

Χωρικά, η αυθαίρετη δόμηση εντοπίζεται κυρίως στην περιφέρεια των πόλεων και πέραν αυτής. Στην αρχική της έκφανση αποτελούσε μια λύση ανάγκης για εξασφάλισή στέγης λόγω οικονομικής αδυναμίας απέναντι στα κόστη των «έτοιμων δομήσεων» ή της νόμιμης ανέγερσης. Η ύπαρξη αγροτεμαχίων μικρού μεγέθους εκτός σχεδίου αποτελούσε μια εφικτή διέξοδο, ωστόσο προβληματίζει η προέλευση αυτών. Στοιχείο που φανερώνει την ολιγωρία

του πολεοδομικού σχεδιασμού ήδη από την περίοδο των αρχών του 20ου αιώνα, αποτελεί το γεγονός ότι οι επεκτάσεις του σχεδίου πόλης έρχονται εκ των υστέρων να εντάξουν περιοχές που έχουν ήδη οικοδομηθεί με κατάτμηση αγροτικών εκτάσεων και πώλησή τους ως «οικόπεδα». Στην συνέχεια οι ιδιοκτήτες ασκούσαν πίεση προς τους θεσμούς για ένταξη των περιοχών αυτών στο σχέδιο πόλης και για ανάπτυξη των υποδομών οδηγώντας στην σταδιακή ενσωμάτωσή στον αστικό ιστό. Χαρακτηριστική είναι η αναφορά του Burgel (σε Κουρσάρη, 2008), σύμφωνα με τον οποίο «από τα τέλη του 19ου και στις αρχές του 20ου αιώνα ο πολεοδόμος παραχωρεί τη θέση του στον χαρτογράφο.

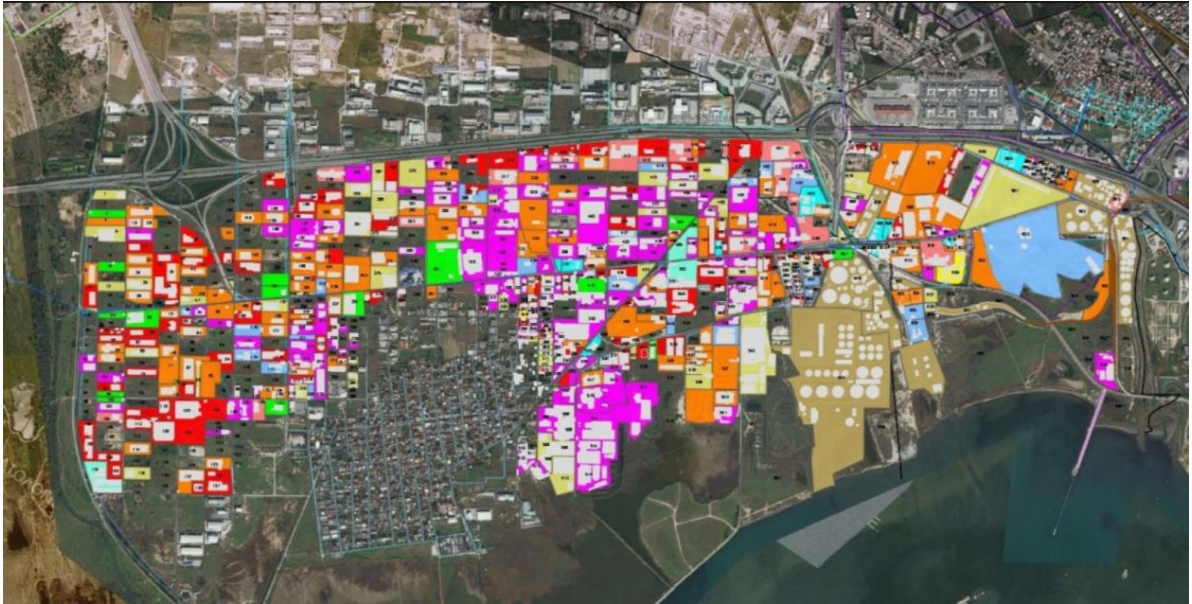
Το σχέδιο δεν καθορίζεται από τις χαραγμένες προοπτικές αλλά από τις πραγματικές επεκτάσεις της πόλης». Έτσι διαμορφώνεται μια συνθήκη κατά την οποία η πολεοδόμηση κατευθύνεται τις ανάγκες στους ήδη διαμορφωμένους οικιστικούς θύλακες της εκτός σχεδίου δόμησης, ως ένας ιδιότυπος μηχανισμός υποκίνησης του του επίσημου σχεδιασμού. (Οικονόμου Δ. , 2004).

«Οι συνθήκες που δημιουργήθηκαν στη μεταπολεμική περίοδο βασίστηκαν στην παραχώρηση του δικαιώματος δόμησης από το κράτος σε ιδιώτες και κατασκευαστές, με ελάχιστες υποδομές, δημόσια δίκτυα και σχεδιασμό του τοπίου. Μέχρι τη δεκαετία του '70 η αφετηρία για επεμβάσεις στον αστικό χώρο ήταν ο φυσικός σχεδιασμός, με βασικό εργαλείο το ρυμοτομικό σχέδιο, ένα σχετικά απλό σχέδιο δρόμων με καθορισμό χώρων για δημόσιες και ιδιωτικές χρήσεις, συντελεστές και όρους δόμησης» (Hastaoglou, Kalogirou, & Papamixos, 1993).



Εικόνα 30. Ρυμοτομικό Σχέδιο Οικισμού Φιλοθέης

Σήμερα έχει εξελιχθεί η εργαλειοθήκη του δημόσιου σχεδιασμού ώστε να είναι πιο άμεσος και στοχευμένος, και να προβλέπει στο μέτρο του δυνατού τις μεταβολές αλλά να μπορεί να αναπροσαρμοστεί στο απρόοπτο. Ταυτόχρονα υπάρχουν και «υβρίδια», δηλαδή ιδιωτικοί σχεδιασμοί που παίρνουν κρατική έγκριση όχι μόνο στα πλαίσια οικοδομικών συνεταιρισμών όπως παλαιότερα αλλά με εξειδικευμένες κατηγορίες σχεδιασμού όπως τα ΕΣΧΑΣΕ. Ένα μεγάλο ποσοστό αυτών των ειδικών σχεδίων αφορά τουριστικά επενδυτικά έργα ενώ έχουν γίνει και κάποιοι σχεδιασμοί για επιχειρηματικά πάρκα.



Εικόνα 31. ΒΠΠΕ Καλοχωρίου (Μητράκης, 2021)

Ειδικά το σύστημα των οικοδομικών συνεταιρισμών, του οποίου παραδείγματα θα αναλυθούν σε επόμενο κεφάλαιο, έχει μεγάλο ρόλο στην διαμόρφωση σημαντικού ποσοστού περιοχών στην Αττική και όχι μόνο. Το σημερινό τους πλαίσιο λειτουργίας έχει μείνει μετέωρο.

4.3 Περιβαλλοντικές επιπτώσεις

Η ανάλυση του περιβαλλοντικού αντίκτυπου μιας διαδικασίας κατάκτησης είναι πολύ σημαντική καθώς η κλίμακα, το είδος χρήσης και ο τρόπος αξιοποίησης του χώρου, δημόσιου ή ιδιωτικού, έχει άμεσες επιπτώσεις στο ευρύτερο δομημένο και φυσικό περιβάλλον. Καθώς γίνεται η αξιολόγηση αναπόφευκτα προκύπτει μια διαδικασία σύγκρισης αξιών, κόστους και οφέλους. Η εμπορική αξία μιας επιφάνειας ποικίλει σημαντικά ανάλογα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της όπως οι χρήσεις που φιλοξενεί, η στρατηγική της θέση και οι φυσικοί πόροι που εμπεριέχει. Σαν παράδειγμα διαφοράς στην θέση και στην ένταση της δραστηριότητας, η εμπορευματική διαχείριση της παραγωγικής γης αποτελεί ιδιοκτησία ή επένδυση για μεγάλες διεθνείς εταιρείες που εκμεταλλεύονται εκτάσεις μεγάλου μεγέθους, συνήθως με αρνητικές επιπτώσεις για τις μικρότερες τοπικές εμβέλειες μονάδες. Μέσα από αυτή την περίπτωση μπορούμε να δούμε την κρισιμότητα κατά τον σχεδιασμό της γης ως ιδιωτικής ιδιοκτησίας δηλαδή ως εμπορεύσιμου είδους που μπορεί να αποτελεί αντικείμενο αγοραπωλησιών.

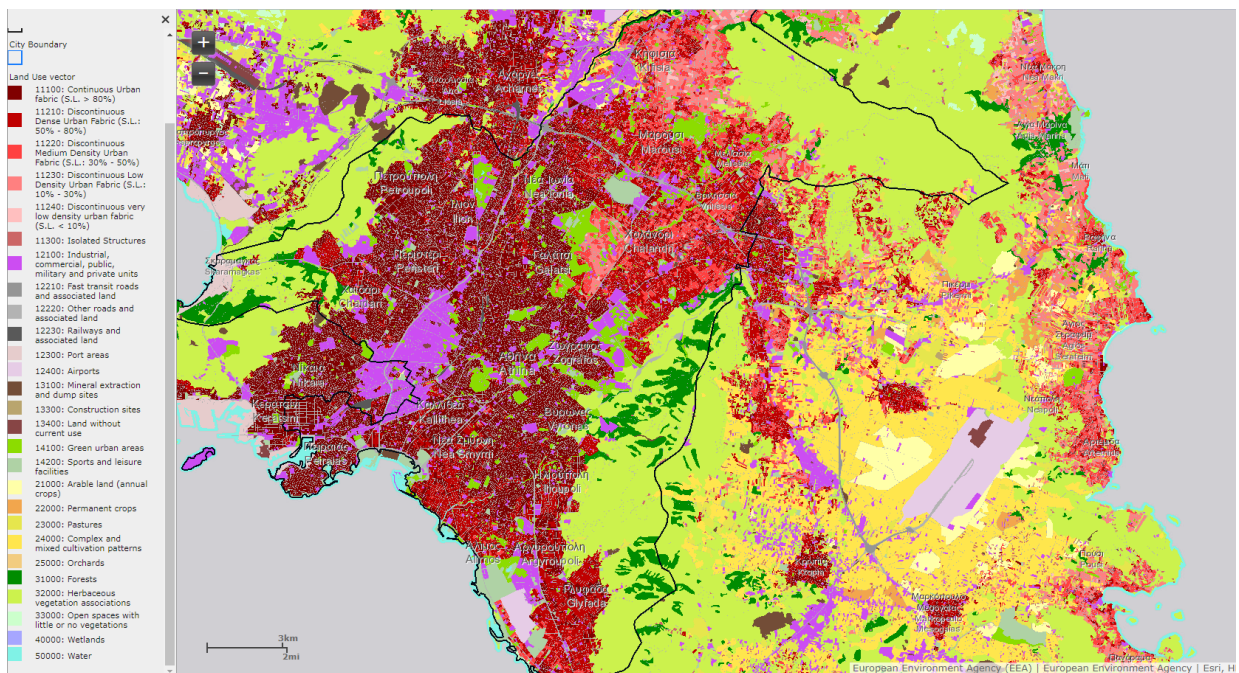


Εικόνα 32. Η γη αντιμετωπίζει διάφορες πιέσεις όπως η αστική επέκταση, η ρύπανση εξαιτίας της γεωργίας και της βιομηχανίας, η σφράγιση του εδάφους, η κατάτμηση του τοπίου, η χαμηλή διαφοροποίηση των καλλιεργειών, η διάβρωση του εδάφους καθώς και ακραία καιρικά φαινόμενα που συνδέονται με την κλιματική αλλαγή. Οι πιο «πράσινες» πόλεις με καθαρότερα συστήματα ενέργειας και μεταφορών, οι πράσινες υποδομές που συνδέουν πράσινες περιοχές, οι βιώσιμες γεωργικές πρακτικές μικρότερης έντασης μπορούν να συμβάλουν σε μια περισσότερο βιώσιμη χρήση της γης αλλά και σε πιο υγιή εδάφη. (Ευρωπαϊκός Οργανισμός Περιβάλλοντος, 2019)

Η ιεράρχηση των προτεραιοτήτων ως προς την διαχείριση της εμπορικής φύσης της γης διαφέρει πολύ από χώρα σε χώρα και σαφώς προκύπτει εν μέρη από την συγκεκριμένη εξέλιξη

της κάθε οικονομίας και νομοθεσίας μέσα από την οικία κουλτούρα και νοοτροπία της χώρας καθώς και σε άμεση συσχέτιση με τις δεδομένες ιστορικές εξελίξεις του τόπου. Πέρα από τις προσαρμοσμένες τοπικές προσεγγίσεις λόγω της παγκοσμιοποίησης του εμπορίου αλλά και τον ιδεών, και ακόμη περισσότερο στα πλαίσια συνασπισμών κρατών όπως η Ευρωπαϊκή Ένωση και άλλοι παγκόσμιοι οργανισμοί, προκύπτει η ανάγκη για διευρυμένες και εναρμονισμένες προσεγγίσεις στην διαχείριση του περιβάλλοντος, της κλιματικής αλλαγής, της αστικοποίησης και του νομικού πλαισίου γύρω από τέτοια διεθνή ζητήματα.

Η γη και οι υπέργειοι και υπόγειοι πόροι της είναι κοινά αγαθά. Το πώς θα αξιοποιείται και ποιος θα χρησιμοποιεί τη γη ορίζεται σύμφωνα με την νομοθεσία του τόπου ενώ πολλές περιοχές διέπονται από τους κανόνες διεθνούς δικαίου. Η διαχείριση της γης και των πόρων της μπορεί να περιλαμβάνει πολλούς ιδιοκτήτες, διαχειριστές και καρπωτές. Για παράδειγμα, η γη ενδέχεται να ανήκει στο κράτος ή σε ιδιώτη ή σε έναν οργανισμό στον οποίο πέρα από την ιδιοκτησία μπορεί να δοθεί το δικαίωμα της χρήσης ή και της εκμετάλλευσης με συγκεκριμένους όρους. Μια περιοχή που έχει οριστεί ως ιδιωτική ιδιοκτησία που τελεί υπό τη διαχείριση ιδιωτικών οντοτήτων μπορεί να λειτουργεί επίσης ως δημόσιος χώρος και να παρέχει όφελος στους πολίτες. (European Environment Information and Observation Network (Eionet), 2019). Ανεξάρτητα από τον τύπο κυριότητας γης, οι δημόσιες αρχές, μέσω πολεοδομικής νομοθεσίας, μπορούν να καθορίζουν επίσης τον τρόπο χρήσης συγκεκριμένων περιοχών, για παράδειγμα, για οικιστικούς, εμπορικούς, βιομηχανικούς ή γεωργικούς σκοπούς.



Εικόνα 33. Η διάχρηση των χρήσεων στην Αττική όπως αποτυπώνεται στην ανάλυση του Social Atlas

Σε ότι αφορά την διαχείριση των δασικών εκτάσεων, οι κυβερνήσεις λαμβάνουν ολοένα και περισσότερες δεσμεύσεις για την οριοθέτηση και διασφάλιση τους. Ταυτόχρονα, αποτελεί γεγονός ότι η πλειονότητα των δασικών εκτάσεων της Ευρώπης αποτελεί ιδιωτική περιουσία με το ποσοστό να ανέρχεται στο 60 % επί του συνόλου κατά μέσο όρο μεταξύ των κρατών μελών. Η νότιες χώρες εμφανίζουν τα χαμηλότερα ποσοστά όπως η Ελλάδα με 25%, ενώ σε κεντροευρωπαϊκές και βόρειες όπως η Γαλλία και η Σουηδία τα ποσοστά φτάνουν και το 75%

(European Environment Information and Observation Network (Eionet), 2019). Για την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και των πόρων του, καθώς και τον τρόπο χρήσης τους, οι διάφορες δομές διακυβέρνησης θεσπίζουν μια σειρά πολιτικών και μέτρων. Παρόλο το ιδιοκτησιακό καθεστώς, το κράτος παραμένει ο νομοθέτης και αρμόδιος για την θεσμοθέτηση της ορθής διαχείρισης των δασών και των δραστηριοτήτων εκμετάλλευσής όπως π.χ. η δασοκομία είτε από δημόσιες οντότητες είτε ιδιωτικές δασοκομικές επιχειρήσεις. Αυτές οι πολιτικές και τα μέτρα εκφράζονται σε διάφορες μορφές, από πολεοδομικούς κανονισμούς μέχρι ευρωπαϊκή νομοθεσία, και στοχεύουν στην άμβλυνση της καταστροφής του περιβάλλοντος, την αποφυγή ή μείωση του κατακερματισμού των φυσικών γαιών και την επέκταση προστατευόμενων περιοχών για την προστασία των οικοσυστημάτων.

Οι χωρικοί κανόνες που θεσπίζονται επηρεάζουν άμεσα τις εξαρτώμενες από τους φυσικούς πόρους οικονομίες και κοινωνίες. Η πολιτική πρόθεση έχει εκφραστεί και συντονισμένα με κατευθύνσεις που υπάρχουν σαν Ευρωπαϊκές οδηγίες αναφορικά με την στόχευσή «ορθών γεωργικών και περιβαλλοντικών συνθηκών, την προστασία της υπαίθρου από την αστικοποίηση με την «μηδενική καθαρή δέσμευση γης έως το 2050» η οποία θέτει σαν στόχο την ανάσχεση της επέκτασης των αστικών περιοχών σε παραγωγικές γεωργικές και δασικές εκτάσεις. Οι κοινοτικοί στόχοι και τα μέτρα που προτάθηκαν ωστόσο δεν μπορούν να μεταφραστούν αβίαστα σε εγχώρια νομοθεσία και θεσμική μεταβολή καθότι το ζήτημα είναι πολυπαραγοντικό και είναι πολλά τα προς επίλυση ζητήματα στις κλίμακες εφαρμογής των σχεδίων.

Οι πόλεις παρότι κερδίζουν ολοένα έδαφος και πληθυσμό, χωρικά καταλαμβάνουν λιγότερο από 1% του χωρικού στην γη. Η αναλογία χώρου και επιρροής είναι ασυμβίβαστα μεγάλη. Η επίδραση του φαινομένου αφορά μια σειρά κλιμάκων, από την τοπική και περιφερειακή έως την παγκόσμια καθώς διαπερνά αλληλένδετα οικοσυστήματα κι αλυσίδες βιοποικιλότητας. Η αστικοποίηση της γης μεταβάλλει την τοπική βιοποικιλότητα και το περιβάλλον, αλλοιώνει το τοπικό και το παγκόσμιο κλίμα συμβάλλοντας στην ένταση του φαινομένου της θερμικής νησίδας και στην απορρύθμιση των βροχοπτώσεων, και οδηγεί το εμπόριο την γεωργία και την δασοκομία σε εξαναγκασμένη παγκόσμια κλίμακα.

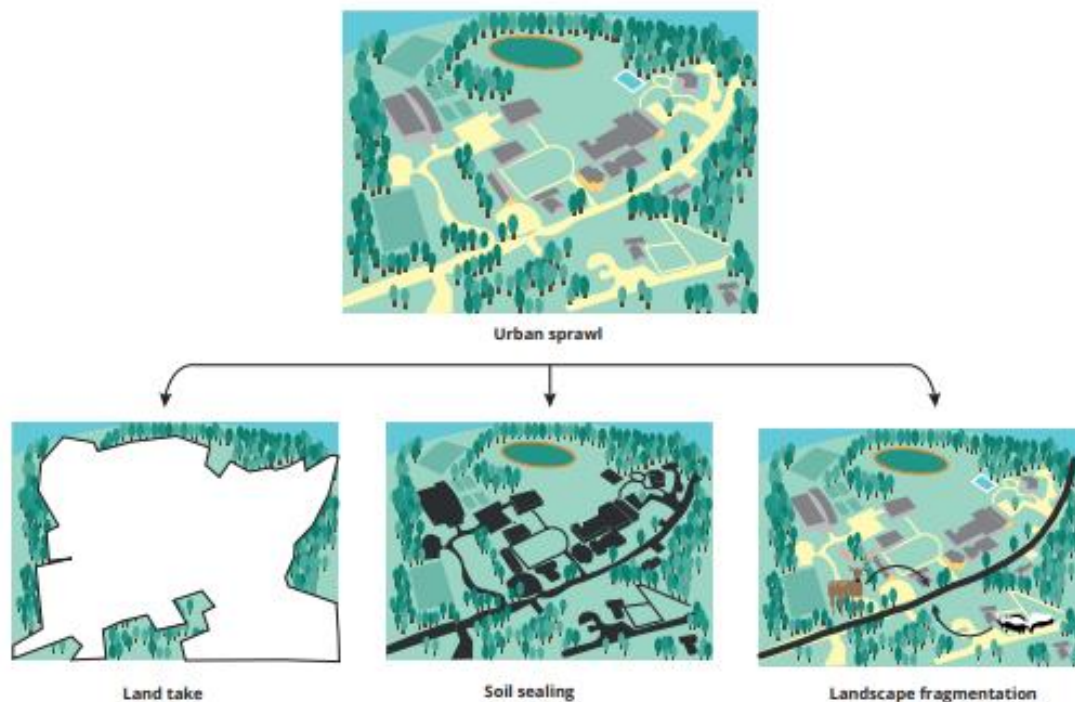
Δεδομένης της συνεχόμενης αστικοποίησης, οι πολιτικές γύρω από το θέμα της επέκτασης και ανάπτυξης των πόλεων αποτελούν τις βασικές προκλήσεις για τη διασφάλιση της ανθρώπινης και της περιβαλλοντικής ευημερίας. Η επίτευξη της ισορροπίας μεταξύ των δύο πυλώνων αυτών είναι πολύ σημαντική όπως αναφέρεται και από τον Pickett (Pickett, και συν., 2008) για τους εξής λόγους: i) το μεγαλύτερο μέρος του πληθυσμού του πλανήτη ζει σε πόλεις και, επομένως, η επαφή του ανθρώπου με τη φύση είναι κυρίως αστική και ii) οι πόλεις έχουν επιπτώσεις στα περιφερειακά και παγκόσμια οικοσυστήματα, όπως "το κλίμα, η ατμοσφαιρική χημεία και τα υδρολογικά συστήματα", τα οποία υπερβαίνουν τα όρια των αστικοποιημένων περιοχών. Η μελέτη της βιοποικιλότητας πλέον αναγνωρίζει πως τα φυσικά στοιχεία εντός πόλης όπως οι πράσινοι χώροι κάθε μεγέθους, τα ρέματα, το αδόμητο περιβάλλον, διαδραματίζουν και αυτά σημαντικό ρόλο στην περιβαλλοντική ισορροπία (Holland, και συν., 2011).

Καθώς επεκτείνονται τα αστικά δίκτυα μεταφορών και μαζί τους και η πόλη είναι αναπόφευκτος ο κατακερματισμός του τοπίου και η φυσική ασυνέχεια των φυσικών

συστημάτων καθώς υποδιαιρούνται σε μικρότερες ενότητες ή και εξαφανίζονται τελείως. Οι προφανείς περιβαλλοντικές επιπτώσεις από την αλλοίωση αυτή του οικοσυστήματος συχνά παραγράφονται λόγω της συνεχόμενης επιδίωξης της ανάπτυξης των πόλεων ενώ παραλείπεται η σημαντική σημείωση της κοινωνικής αξίας της ποιότητας ζωής και του ευ ζην που προσφέρει η διαβίωση σε επαφή με το φυσικό περιβάλλον. Στην Ευρώπη κατά μέσο όρο, κάθε τετραγωνικό χιλιόμετρο στα 27 κράτη μέλη της ΕΕ συν το Ηνωμένο Βασίλειο (ΕΕ-27+ΗΒ) περιλαμβάνει περίπου 1,4 ενδιαιτήματα⁹, γεγονός που σημαίνει ότι το μέσο μέγεθος των ενδιαιτημάτων είναι 0,68 km². Επιπλέον, το 27% των εκτάσεων στην ΕΕ-27+ΗΒ θεωρείται ιδιαίτερα κατακερματισμένο, όπου οι οικοτόποι είναι μικρότεροι από 0,02 km². Καθώς αυξάνεται η απόσταση από τα κέντρα των πόλεων, η έκταση του κατακερματισμού του τοπίου μειώνεται ραγδαία. Στα χωριά, το μέσο μέγεθος των ενδιαιτημάτων είναι περίπου 0,12 km². Το ποσοστό αυτό αυξάνεται σε 0,8 km² στις αγροτικές περιοχές και σε 5,3 km² στις κυρίως ακατοίχτες περιοχές. Τα ποσοστά των έντονα κατακερματισμένων ενδιαιτημάτων λαμβάνουν πιο ακραίες τιμές, με ενδιαιτήματα μικρότερα από 0,02 km² να αντιπροσωπεύουν το 79% της γης στα προάστια, το 61% στα χωριά και το 53% στις αγροτικές περιοχές. Ακόμα και σε μη κατοικημένες ως επί το πλείστον περιοχές, πάνω από το 20% της γης καλύπτεται από οικοτόπους με έκταση μικρότερη από 0,02 km². Τα παράκτια οικοσυστήματα δέχονται αυξανόμενες πιέσεις από την αστική εξάπλωση, με τις υποδομές μεταφορών και άλλες κατασκευές να θέτουν σε κίνδυνο τη μετακίνηση της άγριας ζωής. Πράγματι, το μέσο μέγεθος των ενδιαιτημάτων στα παράκτια οικοσυστήματα είναι περίπου 0,4 km² και πέραν αυτού, το μέσο μέγεθος των ενδιαιτημάτων αυξάνεται σε 0,9 km². Ωστόσο, τα μέτρα πολιτικής που διασφαλίζουν τις προστατευόμενες περιοχές φαίνεται να είναι αποτελεσματικά: ενώ το μέσο μέγεθος των ενδιαιτημάτων στις μη προστατευόμενες περιοχές στην ΕΕ-27+Ηνωμένο Βασίλειο είναι περίπου 0,6 km², το μέσο μέγεθος των ενδιαιτημάτων στις προστατευόμενες περιοχές είναι κατά μέσο όρο 20 km². (EEA E. E., Urban sprawl in Europe Joint EEA-FOEN report, 2016) (EEA E. E., 2011)

⁹ Ενδιαιτήματα: ο χώρος που μπορεί να ζήσει μόνιμα ή παροδικά κάθε ζωντανός οργανισμός. Αναφέρεται και ως βιότοπος του συγκεκριμένου οργανισμού. <https://www.parksprotection.eu/glossari/>

Figure 1.3 The relationship between urban sprawl, land take, soil sealing and fragmentation



Source: © Adapted from ETC/ULS, G. Prokop.

Εικόνα 34. Οι επιδράσεις της αστικής εξάπλωσης στο τοπίο (European Environment Agency, 2021)

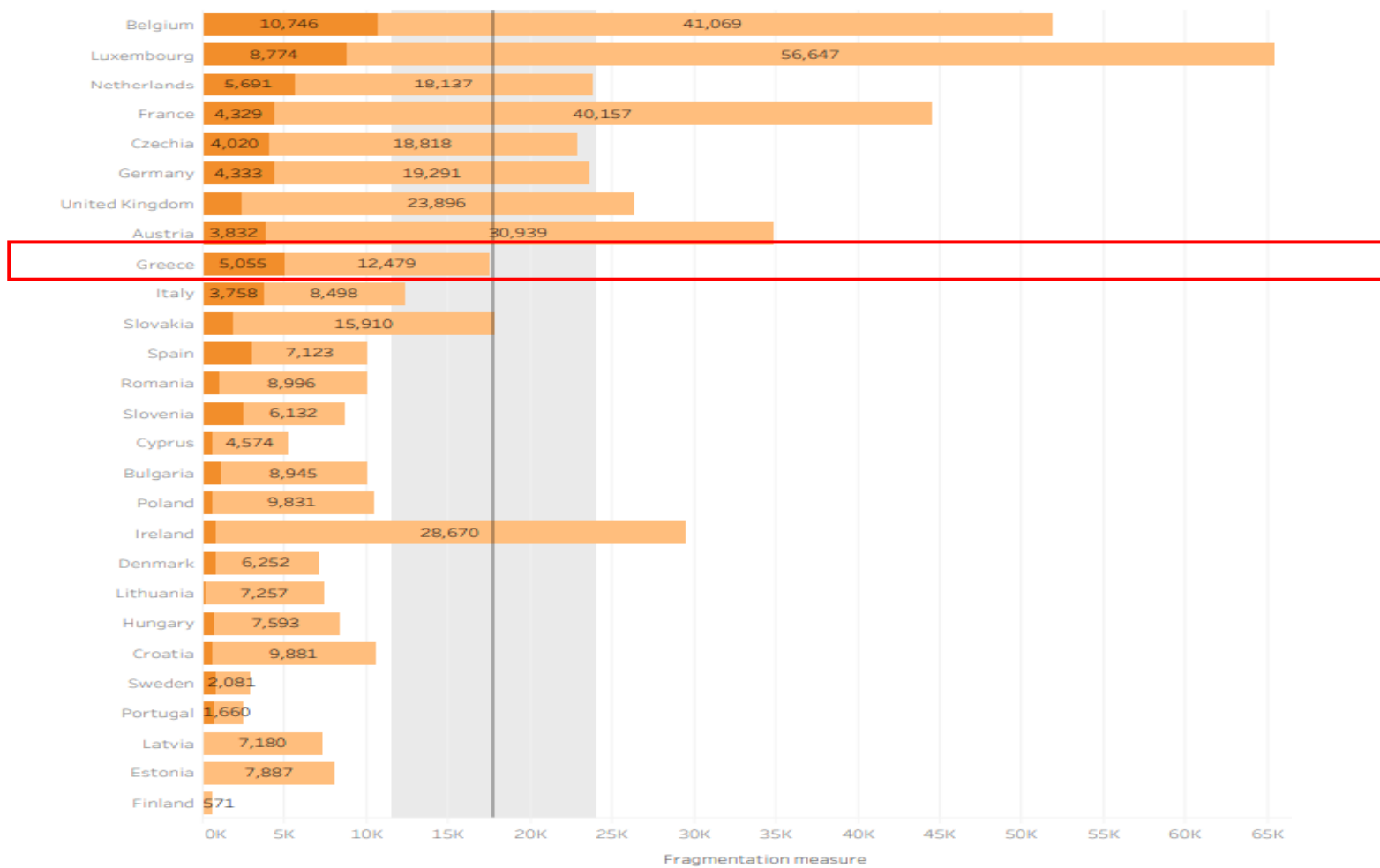
Βασικές έννοιες για την μελέτη των χωρικών αναλύσεων της αστικής εξάπλωσης είναι η αστική κάλυψη (urban land cover) και η αστική χρήση γης (urban land use). Οι έννοιες αυτές διαφέρουν καθώς με την «κάλυψη» ορίζεται η φύση του είδους που καλύπτει ένα τμήμα επιφάνειας της γης (δασική κάλυψη, αγροτική κάλυψη, αστική κάλυψη κ.α.) ενώ με τον όρο της «χρήση» αναφερόμαστε στις ανθρώπινες δραστηριότητες που συσχετίζονται με αυτήν την επιφάνεια. Ο λόγος αυτής της διάκρισης είναι η διερεύνηση των κατανομών και των μεταβολών των αστικών χρήσεων γης σε σχέση με τα γενικά χαρακτηριστικά της χωρικής διάρθρωσης κάθε αστικού συστήματος. Μέσα από αυτή την διερεύνηση εντοπίζουμε ότι οι βασικοί παράγοντες που συντελούν στην αστική εξάπλωση είναι η επέκταση των δικτύων υποδομής, η αύξηση της προσβασιμότητας, η ανακατανομή των χρήσεων γης εις όφελος των περιφερειακών περιοχών, ο κορεσμός και η έλλειψη ελεύθερων εκτάσεων στα κέντρα. Σύμφωνα με τους Riguelle et al. (2007), τα έντονα φαινόμενα αστικής εξάπλωσης αποδίδονται σε μία σειρά χωρικών παραγόντων και συγκεκριμένα: α) Στον κορεσμό των κεντρικών περιοχών. β) Στην καλύτερη προσβασιμότητα πολλών περιοχών εκτός πόλης λόγω των νέων υποδομών και της αύξησης του ποσοστού κατοχής ΙΧ. γ) Στις μεταβολές στη χωροθέτηση της απασχόλησης και εμπορικών και βιομηχανικών δραστηριοτήτων. Η επιστήμη της Οικολογίας Τοπίου (Landscape Ecology) ασχολείται με τις κατανομές των χρήσεων γης, εξετάζοντας και τη σχέση αστικών χρήσεων και φυσικού περιβάλλοντος, οικοσυστημάτων κλπ. Στις αναλύσεις που εστιάζουν στην περιβαλλοντική διάσταση του ζητήματος, γίνεται αναφορά σε δύο βασικά ζητήματα: α) Στη μεταβολή των φυσικών οικοσυστημάτων και του αγροτικού τοπίου της περιαστικής ενδοχώρας λόγω της αστικής εξάπλωσης. β) Στις περιβαλλοντικές συνέπειες της

αστικής εξάπλωσης (ανάγκη ανάπτυξης υπέρμετρων υποδομών, σπατάλη ενέργειας, αύξηση εκπομπών CO₂, υποβάθμιση οικοσυστημάτων κ.α.) και στις εναλλακτικές μορφές βιώσιμης ανάπτυξης που μπορούν να προωθηθούν. Η ειρωνεία είναι ότι αυτά ακριβώς τα φυσικά πλεονεκτήματα του εξωαστικού χώρου που σήμερα απειλείται, αποτέλεσαν και έναν από τους βασικούς παράγοντες που προσέλκυσαν τους κατοίκους των προαστίων. Σύμφωνα με τις μελέτες της ΕΕΑ (European Environment Agency), τα αρνητικά περιβαλλοντικά στοιχεία των κέντρων των πόλεων με τη ρύπανση της ατμόσφαιρας, τη συμφόρηση, την έλλειψη σε πράσινους και ελεύθερους χώρους αποτέλεσαν βασικό παράγοντα για την αναζήτηση προαστιακής κατοικίας μεγάλου μέρους του πληθυσμού. Την οικονομική ερμηνεία του φαινομένου δίνει ο Brueckner (2000, 2001) υποστηρίζοντας ότι η αστική εξάπλωση ως φαινόμενο προκύπτει από την ίδια τη λειτουργία της αγοράς γης και των χρήσεων γης. Παράλληλα, διατυπώνεται η θεώρηση ότι η αστική εξάπλωση είναι το αποτέλεσμα μίας εξισορροπιστικής διαδικασίας της αγοράς καθώς το αστικό μέγεθος καθορίζεται από παραμέτρους όπως ο πληθυσμός, το εισόδημα, η αξία της αγροτικής γης και το κόστος μεταφοράς (Brueckner & Fansler, 1983).

Affected land use (Urban Atlas 2018)
Country: All/ FUA zone: City: FUA disaggregation

| | | Artificial surfaces | Agricultural areas | Natural and semi-natural areas | Water | Wetlands | Grand Total |
|---------|------------------------|---------------------|--------------------|--------------------------------|--------|----------|-------------|
| EL001L1 | Athina | 100,000 | | | | | 100,000 |
| IT504L3 | Livorno | 90,683 | 61,583 | | | | 87,741 |
| FR052L2 | Saint-Nazaire | 90,520 | | | 48,065 | | 85,696 |
| FR058L2 | Chambéry | 88,150 | 16,434 | 20,078 | 73,543 | | 84,277 |
| BE001L2 | Bruxelles / Brussel | 87,776 | 79,294 | | 35,412 | | 84,079 |
| UK569L2 | Ipswich | 78,069 | 732 | | 73,883 | | 77,719 |
| ES039L1 | Avilés | 80,742 | 13,414 | 820 | 35,383 | | 73,012 |
| IE001L1 | Dublin | 74,132 | | | 54,548 | | 72,702 |
| DE540L2 | Siegen | 80,783 | 8,977 | 18,407 | 53,541 | | 72,555 |
| FR076L2 | Belfort | 78,231 | 9,864 | 1,138 | 30,090 | | 71,920 |
| FR057L2 | Boulogne-sur-Mer | 85,332 | 18,761 | | 15,903 | 2,301 | 71,803 |
| IT019L2 | Pescara | 74,725 | 13,875 | 1,030 | 30,362 | | 69,141 |
| IT006L3 | Genova | 72,887 | 59,021 | 5,469 | 79,585 | 78,553 | 68,436 |
| BE004L2 | Charleroi | 73,641 | 2,711 | 2,381 | 59,052 | | 68,116 |
| FR026L2 | Grenoble | 78,438 | 4,579 | 2,514 | 5,375 | 50,898 | 67,128 |
| FR215L2 | Rouen | 80,249 | 466 | 247 | 4,971 | | 65,816 |
| FR084L2 | Creil | 75,586 | 5,979 | 1,206 | 3,621 | | 64,083 |
| FR038L2 | Le Mans | 71,847 | 1,979 | 2,700 | 15,367 | | 62,885 |
| BE005L2 | Liège | 76,106 | 5,785 | 3,447 | 9,862 | | 62,581 |
| UK026L1 | Kingston upon Hull | 70,548 | 7,846 | 9,201 | 35,833 | 14 | 62,149 |
| FR013L2 | Rennes | 71,983 | 934 | 34 | 22,071 | | 62,001 |
| UK011L2 | Bristol | 74,238 | 2,442 | 5,911 | 32,117 | 170 | 60,790 |
| FR032L2 | Toulon | 76,030 | 1,399 | 839 | 62,310 | | 60,743 |
| FR001L1 | Paris | 70,772 | 4,533 | 1,059 | 7,496 | | 60,203 |
| LU001L1 | Luxembourg | 66,902 | 8,176 | 8,104 | 60,234 | | 56,647 |
| DE051L1 | Villingen-Schwenningen | 79,417 | 3,113 | 1,423 | 66,909 | | 56,450 |
| DE546L0 | Wuppertal | 70,011 | 1,056 | 677 | 39,520 | | 56,342 |
| AT005L3 | Innsbruck | 67,934 | 7,121 | 1,297 | 10,045 | | 55,124 |
| ES019L3 | Bilbao | 68,022 | 3,644 | 1,911 | 19,870 | | 54,517 |
| DE040L1 | Saarbrücken | 63,984 | 13,008 | 5,841 | 17,015 | | 53,814 |
| FR205L2 | Nice | 70,871 | 11,318 | 12,653 | 3,971 | | 53,701 |
| NL524L3 | Veenendaal | 66,940 | 2,533 | 1,240 | 35,321 | 369 | 53,320 |
| FR020L2 | Dijon | 61,583 | 5,033 | 62 | 19,348 | | 52,279 |
| IT029L3 | Brescia | 72,484 | 5,445 | 295 | 1,948 | | 52,234 |
| FR045L2 | Pau | 62,621 | 6,057 | 1,846 | 4,726 | 333 | 52,082 |

Εικόνα 35. (EEA E. E., Landscape fragmentation in Functional Urban Areas, 2018)



Εικόνα 36. (EEA E. E., Landscape fragmentation in Functional Urban Areas, 2018)

Κεφάλαιο 5. Η κατάτμηση σαν εργαλείο αστικής αναβάθμισης

«Η εφαρμοσμένη κρατική Πολεοδομία ακολουθούσε δύο δρόμους, εκείνον της «επίσημης» πολεοδομίας των μνημειακών κέντρων, και εκείνον της αντιμετώπισης προβλημάτων εξυγίανσης των πόλεων, αυτό που στην γερμανική ορολογία ονομάστηκε *Stadtsanierung* (εξυγίανση πόλεως) *Auflockerung* (αραιώση)» (Σαρηγιάννης, 2010).

Με αφορμή αυτή την σκέψη μπορεί να γίνει ένας παραλληλισμός με το σήμερα, όπου υπάρχει μία προσπάθεια για πολεοδομικές παρεμβάσεις εμβληματικές, μνημειακές, και μεγάλης κλίμακας (λόγου χάριν ο Μεγάλος Περίπατος, η Ανάπλαση του Παραλιακού Μετώπου, η Διαμορφώσεις της Πλατεία Ομονοίας και της Πλατείας Συντάγματος) που στοχεύουν στην αναμόρφωση και στον εξωραϊσμό του δημόσιου χώρου. Ταυτόχρονα προβάλλει επιτακτική η ανάγκη για ανασύνταξη του αστικού οικοδομήματος λόγω πολλαπλών φυσικών καταστροφών που καλείται να αντιμετωπίσει (Πρόγραμμα καταγραφής και διαχείρισης κτηρίων ευπαθών προς τον σεισμό, αντιπλημμυρικές και αντιτυρικές ζώνες κ.α.).

Η πόλη καλείται να επανασχεδιάσει νέους δημόσιους ανοιχτούς χώρους συνάντησης, συνάθροισης, εκτόνωσης με περιβαλλοντικό χαρακτήρα. Ενδεχομένως μια άλλη προσέγγιση θα ήταν αντί των διαμορφώσεων μεγάλης κλίμακας που εξυπηρετούν την μία ή την άλλη ανάγκη, η διαμόρφωση πιο ευέλικτων συστημάτων που να προσαρμόζονται στα σχήματα και στις ανάγκες του αστικού οικοδομήματος πιο αβίαστα καθώς εξυπηρετούν τις σύγχρονες ανάγκες μέσω μια οργανικής συνύφανσης σε επίπεδο γειτονιάς. Ο δημόσιος χώρος να είναι πιο διατηρητός, οι επιφάνειες πιο διαπνέουσες οι χρήσεις πιο ποικίλες.



Εικόνα 37. Αστικά κενά και νέες χρήσεις. Αντιπαραβολή ενός μη αξιοποιημένου χώρου στο κέντρο της Αθήνας με πρόην αστικό κενό που διαμορφώθηκε σε Πράσινο Σημείο στον Δήμο Πύργου (<https://greenagenda.gr/>, 2017)

5.1 Προϊόντα κατάτμησης και αξιοποίηση της μικροκλίμακας της πόλης

Πολλά αστικά κενά προέρχονται από παράνομες κατατμήσεις. Τα μη άρτια προϊόντα κατατμήσεων δημιουργούν δυσχέρεια και υποβάθμιση της γύρω περιοχής λόγω της ακτίνας επιρροής στις γύρω ιδιοκτησίες αλλά και στο άμεσο περιβάλλον τους γενικότερα. Εάν δεν γίνει συνένωση του μη άρτιου οικοπέδου με όμορο άρτιο ή μη άρτιο που συνδυαστικά να

πληρούν τα κριτήρια αρτιότητας όλες οι γειτονικές ιδιοκτησίες με κοινά όρια δεν μπορούν να αξιοποιηθούν έως ότου διευθετηθεί η αρτιότητα του «προβληματικού» γεωτεμαχίου. Αυτό συνεπάγεται μια ακτίνα επιρροής που μπορεί να επηρεάζει λόγω κοινών συνόρων 3-4 ιδιοκτησίες αλλά λόγω εγκατάλειψης να έχει αντίκτυπο σε έναν ολόκληρο δρόμο ή γειτονιά. Ταυτόχρονα για την καλύτερη λειτουργία της πόλης και την ανακούφιση, τοπικά, των πυκνοτήτων που εμφανίζονται στα αστικά κέντρα, η αξιοποίηση, ιδιωτική ή δημόσια, των αστικών κενών με μια εναλλακτική χρήση που θα διαφέρει από τα κλειστά γύρω κελύφη αξίζει να εξετασθεί.

Ομοίως με τα μη άρτια, τα πολύ μικρά οικοπέδα, που είναι άρτια κατά παρέκκλιση ενίοτε μένουν κενά και ανεκμετάλλευτα καθώς δεν μπορούν να έχουν συμφέρουσα απόδοση για οικιστική ή άλλη εκμετάλλευση και έτσι αποτελούν μέρος αυτού του προβλήματος. Στην δεύτερη αυτή κατηγορία ενδέχεται να προστεθούν αρκετά οικοπέδα καθώς από πολλούς δήμους προωθούνται προγράμματα κατεδάφισης επικίνδυνων κτιρίων.

Διαμέσου του Π.Δ. 59/2018 (όπως έχει τροποποιηθεί) που ορίζει τις κατηγορίες και το περιεχόμενο των χρήσεων γης και δίνει την δυνατότητα συνδυασμού νέων περιβαλλοντικών χρήσεων θα μπορούσε να προταθεί η εναλλακτική αξιοποίηση μικρών τέτοιων αστικών κενών ή ανενεργών χώρων για αξιοποίηση πέραν της δόμησής τους.

Ορισμένες από τις χρήσεις που θα μπορούσαν να συνδυαστούν και να εφαρμοστούν στα αστικά κενά αυτά είναι:

- Ενέργεια

Υποσταθμοί, Φ/Β, σημεία αποθήκευσης ενέργειας, σημεία φόρτισης κ.α.

- Απορρίμματα

Συλλογή Ανακύκλωση Διαλογή Αποθήκευση (νέες χρήσεις)

- Πράσινο- Υπαίθριοι χώροι

Πάρκα τσέπης, αστικοί λαχανόκηποι, σημεία εκπαίδευσης, εμπορίου προϊόντων υπαίθριες αγορές, χώροι κοινωνικών δράσεων

Οι νέες χρήσεις όπως παρατίθενται στο Π.Δ. 59/2018 δεν μπορούν αμέσως να οπτικοποιηθούν γιατί για τις τοπικές κοινωνίες δεν υπάρχει προηγούμενο βίωμα και σε κάποιες περιπτώσεις δεν υπάρχει η κουλτούρα που να υποστηρίζει την αστική καλλιέργεια, τις πράσινες γωνιές, δεν έχει αποσαφηνιστεί η μορφή τους ούτε ποιος είναι ο χώρος τους στην πόλη όπως έχει σήμερα. Ίσως οι νέες χρήσεις αυτές να αρμόζουν να υλοποιηθούν σε τέτοια αστικά κενά όπως αυτά που προαναφέρθηκαν. Έτσι επιτυγχάνεται καλύτερη ενσωμάτωση στον ιστό ως έχει, με τον μικρότερο βαθμό αλλοίωσης του συστήματος, αλλά και γίνεται μια κίνηση που λειτουργεί ευεργετικά και συνδυαστικά με το γύρω περιβάλλον. Παράλληλα ενεργοποιούνται με γόνιμο τρόπο αυτά τα αστικά κενά και δημιουργείται μια ενδιαφέρουσα ενδεχομένως γεωμετρία οργανικής χωροθέτησης τους. Επίσης έχει σημασία σε μια τέτοια λύση ο τρόπος που θα υλοποιηθούν αυτές οι χρήσεις καθώς η ένταξή τους θα μπορούσε να αποτελέσει παράγοντα υποβάθμισης ή αναβάθμισης ή gentrification.



Εικόνα 38. Παραδείγματα πιθανών χρήσεων και εγκαταστάσεων σε κενά οικόπεδα (EstudiodeArquitectura) (envotec)

Οικόπεδα μικρού μεγέθους σε περιοχές με υψηλές αντικειμενικές αξίες που ενδεχομένως να μην είναι άρτια ή να μην μπορούν να αποδώσουν ικανοποιητικό σύνολο δόμησης για να είναι ελκυστικά προς την αγορά θα μπορούσαν να είναι κοιτίδες ανάπτυξης των νέων χρήσεων που στοχεύουν στην διαμόρφωση του περιβαλλοντικού χαρακτήρα της πόλης. Η δημιουργία πολυπλοκότητας στην δομή της πόλης βοηθά στην βιωσιμότητά της. Αν

επαναπροσδιοριστούν ανασταλτικοί παράγοντες αξιοποίησης ιδιωτικών αστικών κενών που μπορεί να έχουν και σημαντική ακτίνα επιρροής με τρόπο που όχι απλά δεν αντλεί πόρους της πόλης αλλά μπορεί να «παράγει» ποιότητες σίγουρα θα αποτελούσε μια ώθηση προς ένα υγιέστερο μοντέλο πολεοδομικά οικονομικά και βιωματικά.

Καθώς μεγαλώνει η ανάγκη για βιώσιμο αστικό σχεδιασμό, κερδίζει έδαφος το μοντέλο της συμπαγούς και πράσινης πόλης που χαρακτηρίζεται από υψηλή πυκνότητα, μικτές χρήσεις γης και περιβαλλοντικά φιλικά δίκτυα. Οι χώροι πρασίνου εντός του αστικού ιστού, από πάρκα τσέπης έως χώρους αστικής κηπουρικής αποκτούν ολοένα και μεγαλύτερο ενδιαφέρον σαν λύσεις βελτίωσης της ποιότητας και λειτουργικότητας των πόλεων. Οι κλασικοί ορισμοί και σχεδιασμοί των χώρων πρασίνου επαναξιολογούνται. Η συμβολή τους στην αστική βιωσιμότητα, μέσα από τον επαναπροσδιορισμό της μορφής και τη λειτουργίας τους φέρνει νέα αποτελέσματα και καλύτερη εναρμόνιση με την πολυπλοκότητα των πόλεων. Οι νέες τυπολογίες χαρακτηρίζονται από πολυλειτουργικές χρήσεις γης, παρέχοντας μια σειρά από οφέλη όπως προσαρμοστικές και ευέλικτες μορφές και υψηλή προσβασιμότητα για τους κατοίκους των πόλεων. Υποστηρίζεται ότι η αστική κηπουρική δημιουργεί κοινωνικά, οικολογικά και οικονομικά οφέλη για την πόλη και τους κατοίκους της, συμβάλλοντας σημαντικά στην ανάπτυξη και τη διατήρηση της ποιότητας ζωής στην πόλη. (Townsend & Kingsley, 2006) (Lossau & Winter, 2011). Ωστόσο, οι αστικοί χώροι πρασίνου, συμπεριλαμβανομένων των αστικών λαχανόκηπων, ανταγωνίζονται άλλες χρήσεις του αστικού χώρου, όπως η κατοικία ή οι επιχειρήσεις, και συχνά θεωρούνται ως απόθεμα γης για κατασκευές κατοικιών και άλλα έργα αστικής ανάπτυξης (Eizenberg, Tappert, Thomas, & Zilans, 2016). Έτσι, η πύκνωση των αστικών περιοχών μπορεί επίσης να σχετίζεται με την απώλεια χώρων πρασίνου ή τη μείωση της κατά κεφαλήν αναλογίας χώρων (Haaland & Bosch, 2015). Προκειμένου να μπορούν να παρέχουν επαρκή και υψηλής ποιότητας χώρο πρασίνου στους κατοίκους των πόλεων, οι τοπικές αρχές αναζητούν ολοένα και περισσότερο νέες, προσαρμοστικές και ευέλικτες μορφές αστικής κηπουρικής (Nikolaïdou, Klöti, Tappert, & Drilling, 2016).



Εικόνα 39. Prinzessinnengarten Moritzplatz - Berlin (Jäger, 2018)

Μείζονα ζητήματα ανακύπτουν από την άνθιση της αστικής καλλιέργειας αποτελώντας τροφή για σκέψη και επανεξέταση του βιοτικού επιπέδου σαν ζητούμενο στην πόλη. Νέες προσαρμοστικές και ευέλικτες μορφές αστικού πρασίνου όπως οι αστικοί κήποι, δηλώνουν μια στροφή προς την βιώσιμη διαχείριση των κοινόχρηστων πράσινων χώρων. Με την υβριδική λειτουργία αρκετών πρωτοβουλιών αστικών κήπων τονίζεται η δυναμική του χώρου μέσα από την μετατροπή του αδρανούς αστικού κενού σε κάτι με άμεσο θετικό πρόσημο αισθητικά περιβαλλοντικά και κοινωνικά. Οι πράσινες παρεμβάσεις καλούνται να προσαρμοστούν σε πυκνοδομημένα περιβάλλοντα και υφιστάμενα υπόβαθρα που το καθένα παρουσιάζει τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της δομής και της κοινωνικής δυναμικής που το ορίζει (Nikolaïdou, Klöti, Tappert, & Drilling, 2016).

Οι νέες πρακτικές έχουν προσαρμοστικότητα ως προς την δυναμική του χώρου και των χρηστών. Οι αστικές καλλιέργειες αποτελούν έναν νέο τρόπο κοινωνικοποίησης και ενδυνάμωσης της συλλογικής πρωτοβουλίας και διαμόρφωσης της γειτονιάς με ίδια μέσα (Altés, 2012). Γίνεται πλέον κατανοητό ότι οι αστικοί κήποι συνεισφέρουν όχι μόνο στην τροφοδοσία των κατοίκων, στην ενίσχυση της τοπικής βιοποικιλότητας και μικροκλίματος, αλλά προσφέρουν και στην ενίσχυση του κοινωνικού κατασκευάσματος καθώς ενδυναμώνει τις ανταλλαγές και αλληλεξάρτησης ενώ αποτελεί μια πλατφόρμα λειτουργίας επι ίσοις όροις κάμπτοντας την διαστρωμάτωση του δημόσιου χώρου (Fritsche, 2011). Ακόμα, βελτιώνεται η ποιότητα του χώρου και αναβαθμίζεται η αξία της περιοχής, με ήπιο τρόπο, καθώς εμπλουτίζονται αδρανή ή αδύναμα σημεία της πόλης.

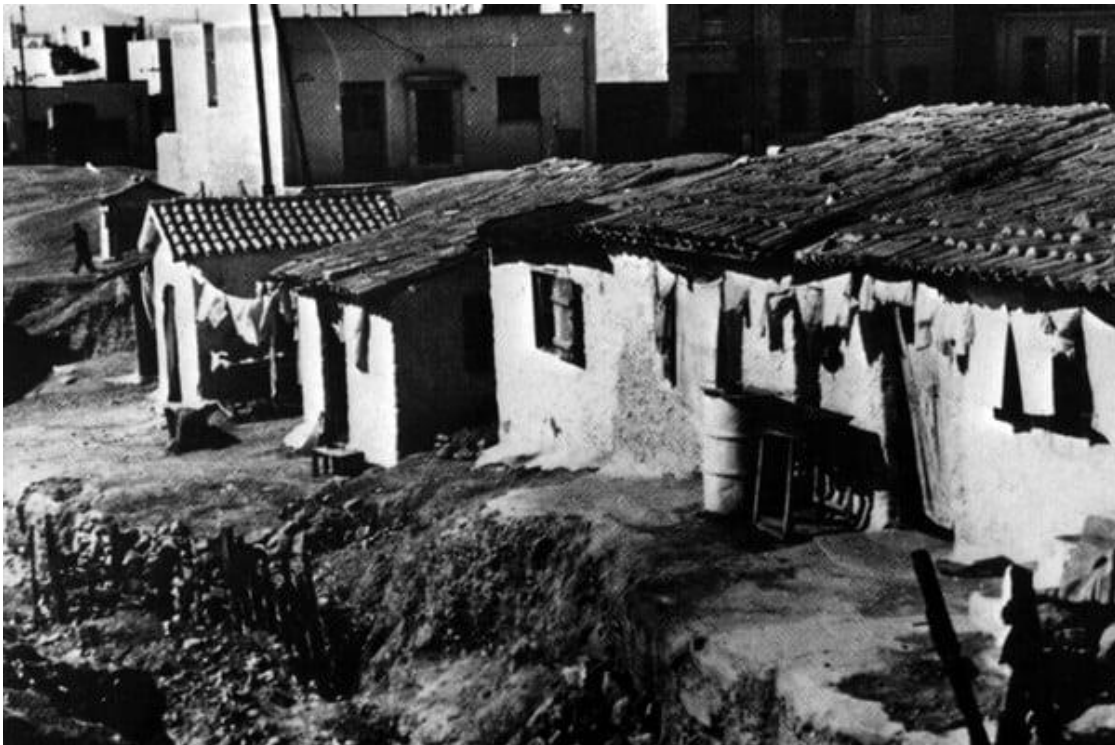


*Εικόνα 40. Συγκομιδή Μαρουλιών - Σχολικός Κήπος Δημοτικού Σχολείου Κολχικού Λαγκαδά
(<http://dimkolchikou.blogspot.com/>, 2016)*

Ήδη στην συζήτηση για την ενεργοποίηση των αστικών κενών έχουν δοθεί πολλά εργαλεία. Αυτό που μένει να αποδειχθεί είναι κατά πόσο μπορούν αυτές οι παρεμβάσεις να επηρεάσουν την συλλογική νοοτροπία κατά πρώτον ώστε να τις αποδεχθεί και να τις συντηρήσει και κατά δεύτερον ώστε να πετύχουν τον στόχο τους, δηλαδή την ευαισθητοποίηση στην σημασία της εκμετάλλευσης του κάθε εν δυνάμει ελεύθερου χώρου στην πόλη όχι μόνο με την συνήθη εμπορική σκοπιμότητα αλλά με διαμορφώσεις που έχουν περιβαλλοντικό και κοινωνικό όφελος. Η πρόκληση αυτή αφορά πρωτίστως τους υπεύθυνους για τον σχεδιασμό δηλαδή τις τοπικές και διευρυμένες αρχές ενώ απαιτεί και την ανάπτυξη της ευαισθησίας και των γνώσεων στο σχετικό σχεδιασμό από τους μελετητές.

5.2 Πολεοδομική πρόβλεψη και κατάτμηση

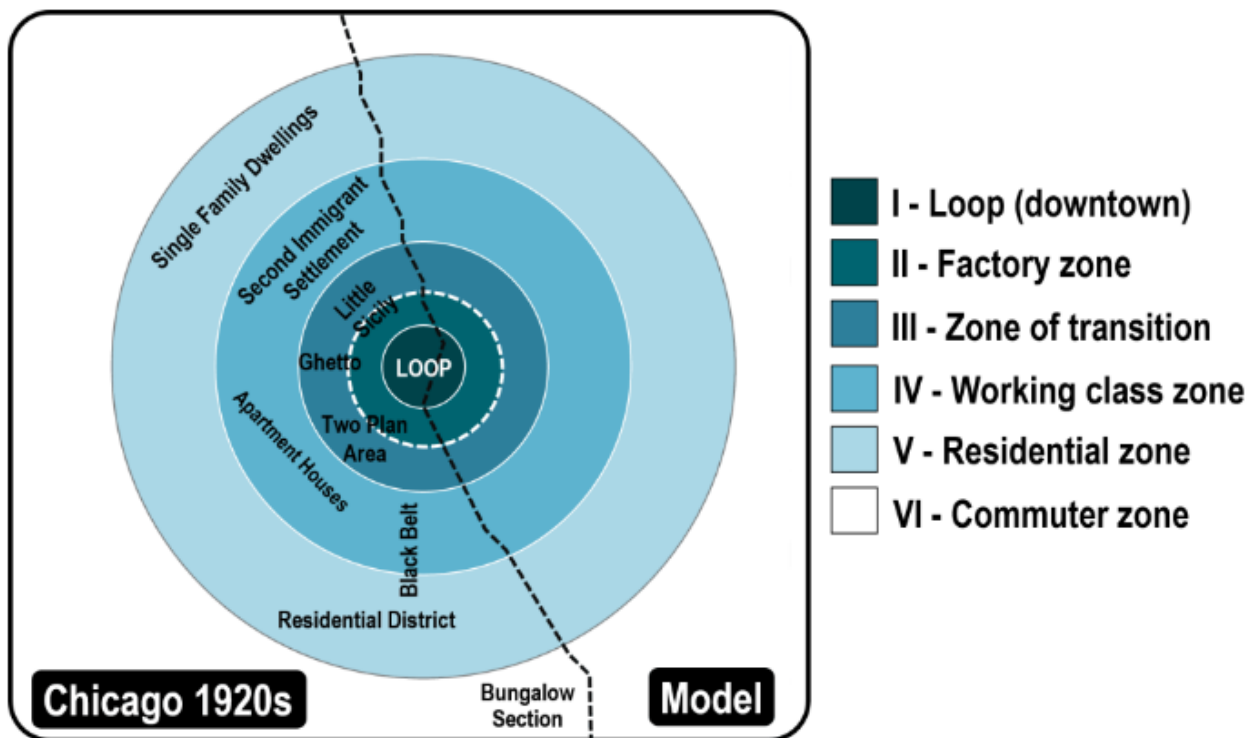
Μέσω της κατάτμησης γίνεται πρόβλεψη ποσοστιαίας παραχώρησης για κοινωφελείς σκοπούς από μεγάλες κατατμήσεις σε αντιστοιχία με πολεοδομικά κίνητρα όπως γίνεται με τις αυξήσεις συντελεστών κ.ο.κ (ΝΟΚ). Η αλλαγή κλίμακας της πόλης μέσω κατάτμησης του οικοπέδου δίνει την δυνατότητα να γίνει εκμετάλλευση με μεγαλύτερα δομημένα τμήματα έναντι των ακαλύπτων ειδικά σε περιπτώσεις κλιμακούμενου συντελεστή. Αυτό από την μία δίνει δυνατότητα αξιοποίησης σε ήδη μικρά και μεσαία οικόπεδα και άρα δεν θίγει την αξία της περιουσίας των ιδιοκτητών. Ωστόσο, μέσω την κατάτμησης μπορεί να παρακαμφθεί το επιδιωκόμενο όφελος των μεγάλων ακάλυπτων χώρων σε μεγάλες εκτάσεις αφού κρίνεται προτιμητέος ο τεμαχισμός τους για την βέλτιστη αξιοποίησή τους. Νομικά υπάρχει ο περιορισμός της διαφορετικής ιδιοκτησίας για να θεωρείται αυτοτελές οικόπεδο το κάθε τμήμα της κατάτμησης και άρα δεν μπορεί ένας ιδιοκτήτης να δομήσει ένα μεγάλο οικόπεδο με τους όρους των μεγεθών των τμημάτων στα οποία το διαιρεί. Αυτό είναι περιοριστική συνθήκη για ένα φυσικό πρόσωπο, δεν αποτελεί όμως αξεπέραστο σκόπελο για ένα νομικό πρόσωπο καθώς μπορεί να αποτελείται από πολλά φυσικά πρόσωπα με κοινό στόχο. Η κλίμακα της δυναμικής μέσω της κατάτμησης κυμαίνεται από μια απλή συμβολαιογραφική πράξη για κατάτμηση και παραχώρηση ιδιοκτησιών από έναν ιδιοκτήτη προς άλλους έως μια ιδιωτική πολεοδόμηση όπως αναφέρθηκε σε προηγούμενο κεφάλαιο, ή τις πολύ προσφιλείς προσφάτως ειδικές επενδυτικές διατάξεις όπου κυρώνουν ειδικούς όρους με υπογραφή ΣΤΕ και έλεγχο από ανεξάρτητες ενδιάμεσες αρχές.



Εικόνα 41. Καισαριανή 1950-51. Φωτογραφία: Παπαδημητρίου Έλλη, Γαλάτη Ασπασία και Γιώργος Μανουσάκης.

(«Προσφυγική Ελλάδα» («Refugee Greece»), 1992)

Προσεγγίζοντας την ανάπτυξη των προαστιακών περιοχών των ελληνικών πόλεων μέσω της κατάτμησης, είναι σημαντικό να αναφερθεί η περίπτωση της Αθήνας. Ιστορικοί κόμβοι όπως ο μεσοπόλεμος και μετά η Μικρασιατική καταστροφή οδήγησαν σε μεγάλη πληθυσμιακή αύξηση και επομένως ταχύτατη ανάπτυξη του αστικού χώρου. Οι αναλογίες των νέων οικιστών του πληθυσμού του 1928 ήταν 28,2% πρόσφυγες και το 43% εσωτερικοί μετανάστες. Η στεγαστική κρίση αντιμετωπίστηκε με τη δημιουργία μαζικών συνοικισμών στα όρια της υφιστάμενης πόλης, είτε με κρατική πρόβλεψη, είτε οργανικά με πρωτοβουλία των οικιστών σε εκτάσεις εκτός σχεδίου. Σε αυτή την περίοδο η εικόνα είναι παρόμοια σε Θεσσαλονίκη και άλλες ελληνικές πόλεις, με αντίστοιχα φαινόμενα μαζικής εγκατάστασης πληθυσμού στις παρυφές των υφιστάμενων αστικών συγκεντρώσεων (Λεοντίδου, 1989). Η λύση της αυτοστέγασης σε μικρές ιδιοκτησίες που νομίμως κατείχε ήταν μια λύση ανάγκης της εργατικής τάξης απέναντι στα χρόνια στεγαστικά προβλήματα η οποία λειτούργησε σε συνδυασμό με την ανοχή του κράτους απέναντι στο φαινόμενο καθώς ανακούφιζε την πίεση για διαμόρφωση εθνικής πολιτικής για την κατοικία και την ανάπτυξη υποδομών στις επεκτάσεις των πόλεων.



The Burgess Urban Land Use Model

Εικόνα 42. The Burgess Urban Land Use Model (transportgeography.org.)

Το κοινωνικό και χωρικό αυτό φαινόμενο είχε σαν αποτέλεσμα την διαμόρφωση της πόλης με τρόπο ο οποίος χαρακτηρίζεται από το αντίστροφο του μοντέλου του Burgess (Λεοντίδου, 1989). Το μοντέλο αυτό σχεδιάστηκε το 1925 αποτυπώνοντας την χωρική κατανομή της κατοικίας κοινωνικών και οικονομικών στρωμάτων της πόλης του Σικάγο. Με αυτή την αφετηρία έγινε ακολούθως η παρατήρηση πως οι μεσογειακές πόλεις όπως η Αθήνα παρουσιάζει μια αντεστραμμένη εικόνα από αυτό το αμερικάνικο μοντέλο καθώς οι

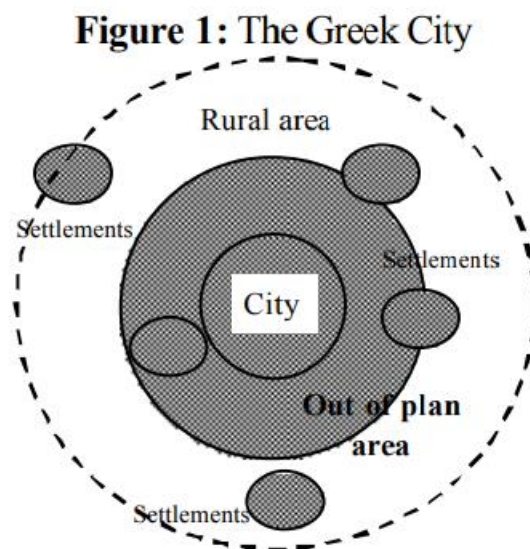
ζώνες που βρίσκονται στα όρια της πόλης δεν είναι εξαρχής περιοχές προτίμησης των υψηλών εισοδηματικών στρωμάτων, αλλά αντίθετα κυρίως αδύναμων οικονομικά κοινωνικών ομάδων (Chris Couch, 2011). Κύριο χαρακτηριστικό της δομής της πόλης είναι η αλληλεπίδραση μεταξύ αξίας γης και κοινωνικοοικονομικής τάξης, απόρροια του καπιταλιστικού οικονομικού και πολιτικού συστήματος (Λεοντίδου, 1989), καθώς οι κεντρικές περιοχές με υψηλής αξίας γης προτιμώνται από υψηλές εισοδηματικές τάξεις ενώ οι εργατικές τάξεις κατοικούν σε περιφερειακές συνοικίες και σε εκτάσεις με χαμηλές αξίες γης. Οι διάκριση αυτή είναι επόμενο να προδιαγράφει και τον χάρτη της νόμιμης και αυθαίρετης οικοδομικής δραστηριότητας στα πλαίσια της διόγκωσης του πληθυσμού της Αθήνας (Sayas, 2006).

Το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης είναι σαφές ότι αναπτύχθηκε στα πλαίσια που δημιούργησε η ανοχή του κράτους και η έλλειψη επίσημου πολεοδομικού σχεδιασμού που να αφορά τις θιγόμενες ομάδες και περιοχές. Έτσι, εκδηλώθηκαν συνεχιζόμενα κύματα αυθαίρετης δόμησης, η οποία αφορούσε πολλές φορές σε δεύτερη ή παραθεριστική κατοικία. Από τις αρχές του 20ου αιώνα ο σχεδιασμός έρχεται ασθμαίνοντας να τακτοποιήσει την οργανική λειτουργία της πόλης όπως φαίνεται από γεγονός ότι οι επεκτάσεις του σχεδίου πόλης έρχονται, με χρονική καθυστέρηση, να εντάξουν περιοχές που έχουν ήδη οικοδομηθεί με κατάτμηση αγροτικών εκτάσεων και πώλησή τους ως 'οικόπεδα'. Ακολούθως, η κοινωνική πίεση προς την πολιτεία για ένταξη των περιοχών αυτών στο σχέδιο πόλης και για ανάπτυξη των βασικών υποδομών, οδηγεί στη σταδιακή ενσωμάτωσή τους στον αστικό ιστό και μάλιστα συχνά με πολύ υψηλούς συντελεστές δόμησης και γενικά σε έναν ασύνδετο και άτακτο σχεδιασμό.



Εικόνα 43. Ο οικισμός Γλισσό, με φόντο τις νεόδμητες πολυκατοικίες που τον περικύκλωναν στη δεκαετία του '60,

Ο μορφή της αστικοποίησης που ακολουθήθηκε είναι συνδεδεμένη και σαφώς εξαρτημένη από τα εργαλεία που συντέλεσαν στον σχεδιασμό όσο και στην κατασκευή της. Το μοντέλο της ανάπτυξης ακολούθησε την ροή που προαναφέρθηκε από την αυθαίρετη δόμηση για την επιβίωση της πόλης μεταπηδώντας έπειτα στην αυθαίρετη δόμηση για την αναβίωση της πόλης μέσα από μικρές εργολαβίες, ιδιωτικές ανεγέρσεις, αντιπαροχή και αναπόφευκτα ευκαιριακή, κερδοσκοπική, άνευ σχεδίου ανάπτυξη. Το μοντέλο συνεχίστηκε και γενικεύτηκε χωρίς να περιορίζεται στα λαϊκά και εργατικά στρώματα, με άμεσες συνέπειες εις βάρος του φυσικού και αστικού περιβάλλοντος μεταξύ των οποίων η αστική εξάπλωση σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού ενδιαφέροντος. Ακόμη η ανάπτυξη αυτή δεν συμβάδισε απαραίτητα με την αντίστοιχη ανάπτυξη της ποιότητας των κατασκευών ενώ ταυτόχρονα δημιούργησε υπέρμετρες ανάγκες για νέες υποδομές και κατακερματισμό του τοπίου. Συνδυάζοντας τα παραπάνω στοιχεία, καταγράφεται μία διαχρονική και υπέρμετρη παρουσία αυθαίρετων κατασκευών στα όρια των υφιστάμενων αστικών περιοχών.



Εικόνα 44. Διάγραμμα της τυπικής δομής της ελληνικής πόλης (Portokalidis & Zygouri, 2011)

Η αστικοποίηση των ελληνικών πόλεων τον 20ο αιώνα είχε ως αποτέλεσμα τη δημιουργία πυκνοδομημένων πολεοδομικών συγκροτημάτων με αρκετές ελλείψεις στον σχεδιασμό υπαίθριων χώρων και δικτύων υποδομών. Η ανάπτυξη άνευ σχεδίου είχε σαν συνέπεια περιοχές που αρχικά είχαν χαρακτήρα προαστίων να παρουσιάσουν εν τέλει σημαντική πύκνωση και οι υψηλούς πραγματοποιημένους συντελεστές δόμησης και έτσι να εφαρμόζονται αδιακρίτως συμπαγείς μορφές αστικής ανάπτυξης. Ταυτόχρονα, στην εντός σχεδίου δόμηση παρατηρείται διασπορά αστικών χρήσεων στις ζώνες γύρω από αστικούς πυρήνες με τάσης τροφοδότησης της εκτός σχεδίου δόμησης. Το φαινόμενο αυτό επισημαίνεται από τους Πορτοκαλίδη & Ζυγούρη (Portokalidis & Zygouri, 2011), που να περιγράψουν τη χωρική συνθήκη των ελληνικών πόλεων σαν μία ιδιότυπη ανάπτυξη ανόμοια με άλλα μοντέλα άλλων χωρών με χωρική και λειτουργική ασυμφωνία λόγω της ιδιαίτερα συμπαγούς εντός σχεδίου δόμησης και της ασυνεχούς εκτός σχεδίου δόμησης

Σημαντικό παράγοντα στην αύξηση του φαινομένου της εκτός σχεδίου διάχυσης διαδραμάτισαν οι μαζικές νομιμοποιήσεις αυθαιρέτων κατά περιόδους, όπως αυτές που ακολούθησαν τη ψήφιση του νόμου 1337/83, δημιουργώντας προηγούμενο και για αντίστοιχες συμβάλλοντες στην εδραίωση της νοοτροπίας της αυθαιρέτης δόμησης. Η νομοθετική αντιμετώπιση της εκτός σχεδίου δόμησης είναι και πάλι ορισμένη πέραν της διεθνούς νόρμας και ορίζεται από μία σειρά νομοθετημάτων. Με αφετηρία το Νομοθετικό Διάταγμα του 1923 έως το Προεδρικό Διάταγμα του 1985 και τον πλέον πρόσφατο 4759/2020 οποίος μέχρι και σήμερα λαμβάνει ερμηνευτικές εγκυκλίους, για την εκτός σχεδίου δόμηση τεκμηριώνουν τη δυνατότητα δόμησης σε εκτός σχεδίου περιοχές, στα όρια υφιστάμενων οικισμών κλπ. Στο Νομοθετικό Διάταγμα του 1923 «περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών» που έθεσε τις βάσεις του πολεοδομικού σχεδιασμού των ελληνικών πόλεων, προβλέπεται η δυνατότητα δόμησης σε περιοχές εκτός της ζώνης πόλεων και οικισμών, ενώ αργότερα με τα διατάγματα για την εκτός σχεδίου δόμηση του 1978 (Π.Δ. 19-10-1978, ΦΕΚ 594Δ/78) και του 1985 (Π.Δ. 24-5-85, ΦΕΚ-270/Δ/85), θεσμοθετήθηκαν όροι δόμησης για κάθε κατηγορία χρήσεων. Ο νόμος 4759/2020 αυστηροποιεί τις προϋποθέσεις της εκτός σχεδίου δόμησης, αλλά αφορά μόνο τις περιοχές όπου δεν έχουν οριστεί χρήσεις και δεν υπάρχει πρωτοβάθμιος σχεδιασμός και δεν μεταβάλλει κανέναν ισχύοντα σχεδιασμό.

Επιβεβαιώνοντας την διατύπωση του Βασενχόφεν (Vansenhofen, 1995) ότι ο χώρος εκτός σχεδίου αντιμετωπίζεται σαν «υπόλοιπο»¹⁰ οι διατάξεις που διέπουν την εκτός σχεδίου δόμηση ήταν γενικές, χωρίς τοπικές και λουπές εξειδικεύσεις, έχουν συνολικό χαρακτήρα θέτοντας ορισμένους περιορισμούς όπως αρτιότητα, πρόσωπο σε κοινόχρηστη οδό, γραμμές δόμησης ώστε τυπικά να περιορίζουν χωρίς να δίνουν ουσιαστική λύση σε μια πραγματικότητα που τρέχει και την οποία οι διατάξεις ακολουθούν ασθμαίνοντας. Ταυτόχρονα, η δυστοκία στην σύνταξη χωροταξικών και πολεοδομικών σχεδίων σε συνδυασμό με την συνεχή τροποποίησή τους για ενσωμάτωση των μεταβολών που μεσολαβούν από τον σχεδιασμό έως την εφαρμογή, η έλλειψη Χωροταξικών και Πολεοδομικών σχεδίων και η συνεχής τροποποίηση των θεσμών και των διαδικασιών που συμμετέχουν συνδυάζεται καταστροφικά με την διαρκή παθογένεια της άναρχης ανάπτυξης των αστικών και περιαστικών περιοχών.

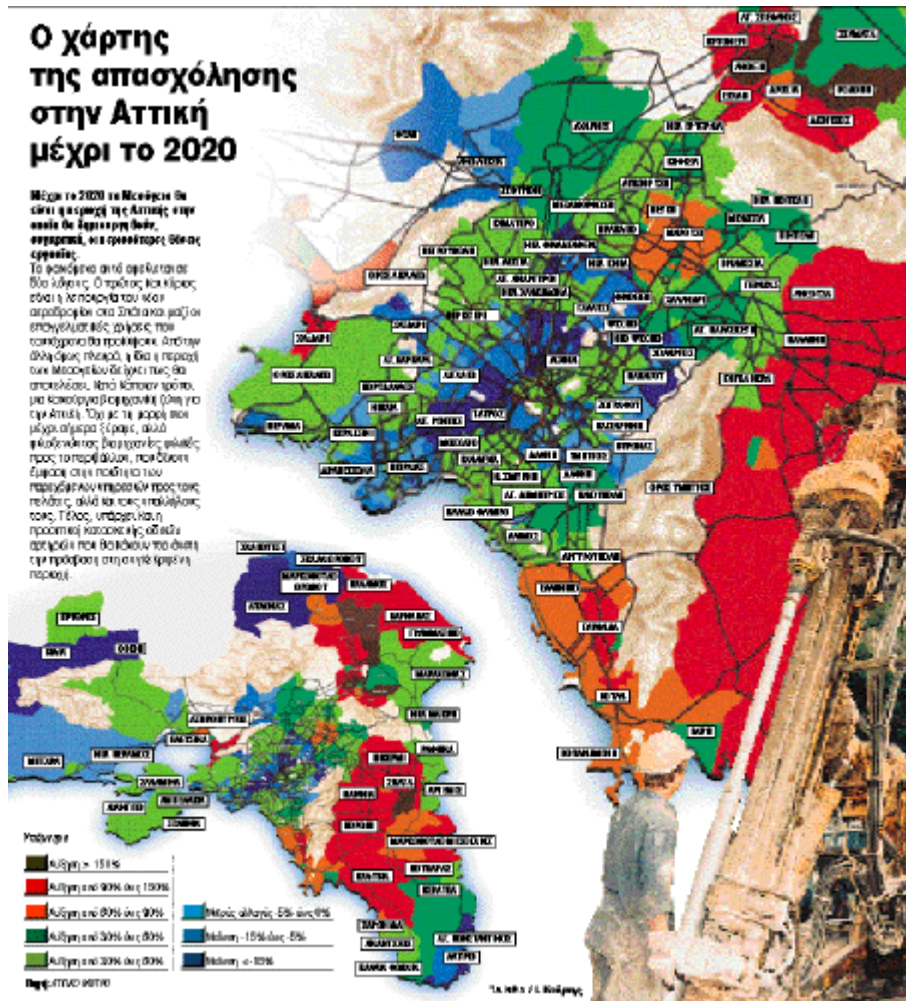
Το πιο πρόσφατο κύμα αστικής εξάπλωσης που έχει μελετηθεί για την Αθήνα αφορά την περιοχή των Μεσογείων. (Couch, Leontidou, & Held, 2007). Η περίπτωση σε αντίθεση με προηγούμενες επεκτάσεις δεν σχετίζεται με εγκατάσταση προσφυγικών και αγροτικών πληθυσμών, αλλά με μια ειδική ορισμένη χωρικά ανάπτυξη προαστιακών περιοχών κατοικίας μέσω και υψηλών εισοδηματικών στρωμάτων. Ακόμη, η επέκταση αυτή έχει χαρακτηριστικά μετα-προαστιοποίησης (post-suburbia), διότι η νέα δόμηση είναι διεσπαρμένη παρουσιάζει ασυνέχειες ενώ είναι άμεσα εξαρτώμενη και προάγεται από τα κυκλοφοριακά δίκτυα και συνοδεύεται από παράλληλη ανάπτυξη εμπορικών χρήσεων και εγκαταστάσεων του δευτερογενούς τομέα. Η μελέτη αυτή χωρίζει σε πέντε βασικές περιόδους την αστική εξάπλωση της Αθήνας :

¹⁰ «[...]the space out of the plan areas is treated as residual», : SEP/ TOPOS, B' volume, pp. 13-27

- i. Η περίοδος αμέσως μετά το 1900, με ήπια αστικοποίηση εξαιτίας της έλλειψης μεταφορικών δικτύων και την αρχή του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης.
- ii. Η περίοδος στις αρχές του 1920 με την Μικρασιατική Καταστροφή και την μαζική εγκατάσταση προσφυγικού πληθυσμού σε πρόχειρους συνοικισμούς στις παρυφές της Αθήνας και του Πειραιά και την εξέλιξή τους σε προαστιακές εργατικές συνοικίες.
- iii. Η περίοδος 1950-1970, με τη μαζική μετακίνηση πληθυσμών της υπαίθρου προς τα αστικά κέντρα, έκρηξη του της αυθαίρετης δόμησης που ώθησε την επέκταση των πόλεων και εκ των υστέρων ένταξη στο σχεδιασμό των επεκτάσεων αυτών.
- iv. Η περίοδος 1980-1990, όπου παρατηρείται μία πρώτη έντονη τάση προαστιοποίησης και σταθεροποίηση του πληθυσμού των περιοχών του κέντρου ταυτόχρονα με εκθετική αύξηση των κατοίκων στους περιαστικούς Δήμους. Μερικοί από τους λόγους που ώθησαν τους κατοίκους προς τα προάστια είναι η υποβάθμιση του δομημένου περιβάλλοντος του κέντρου και συνεπώς της ποιότητας ζωής σε αυτό. Οι περιοχές των πιο πρόσφατων επεκτάσεων και εντατικών οικήσεων είναι οι περιοχές του Πόρτο Ράφτη, της Ραφήνας, του Λαυρίου και της Ανθούσα, του νέου Βουτζά κ.α. η εγκατάσταση νέων χρήσεων και δραστηριοτήτων χάρη στην ευχέρεια χώρου και του χαμηλότερου κόστους των πρώην αγροτικών εκτάσεων. Λόγω του σημαντικού ποσοστού της αυθαίρετης δόμησης και αυτή την φορά η ανάπτυξη έγινε με ασυνεχή τρόπο.
- v. Η περίοδος μετά το 2000, η οποία χαρακτηρίζεται από τη μαζική δημιουργία νέων υποδομών στις περιαστικές ζώνες με επίκεντρο την πεδιάδα των Μεσογείων (αεροδρόμιο Ελ. Βενιζέλος), αλλά και σημαντικών υποδομών σύνδεσης των εξωτερικών Δήμων με το κέντρο της Αθήνας (μετρό, προαστιακός, Αττική οδός).

Ο χάρτης της απασχόλησης στην Αττική μέχρι το 2020

Μέχρι το 2020 τα Μουσεία θα είναι η εστία της Αττικής και ουσία της λειτουργίας, οργάνωσης, και προώθησης θέσης εργασίας. Το φαινόμενο αυτό οφείλεται σε δύο λόγους. Ο πρώτος, και κίρνος είναι η λειτουργία του νέου αεροδρομίου στο Σπάρτα και μαζί οι επενδύσεις στις αερολιμένες, που συνιστούν τη προέκταση. Από την άλλη όμως πλευρά, η ίδια η περιοχή του Μεσογείου θα γίνει πια θα αποτελέσει, μετά Κόσταν προση, μια κατοικημένη βιομηχανική (όχι για την Αττική) του με τη μορφή των μεγάλων κέντρων (Σπάρτα, αλλά και άλλων) που θα προσελκύσει τους εργαζόμενους προς τα παραρτήματα, που έχουν έμφαση στην ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών προς τους πελάτες, αλλά και της επαγγελματικής, Τέλος, υπάρχει και η προσπάθεια κατασκευής οδικών ασφάλτων που θα βελτιώσουν το επίπεδο της πρόσβασης στην περιοχή της περιοχής.



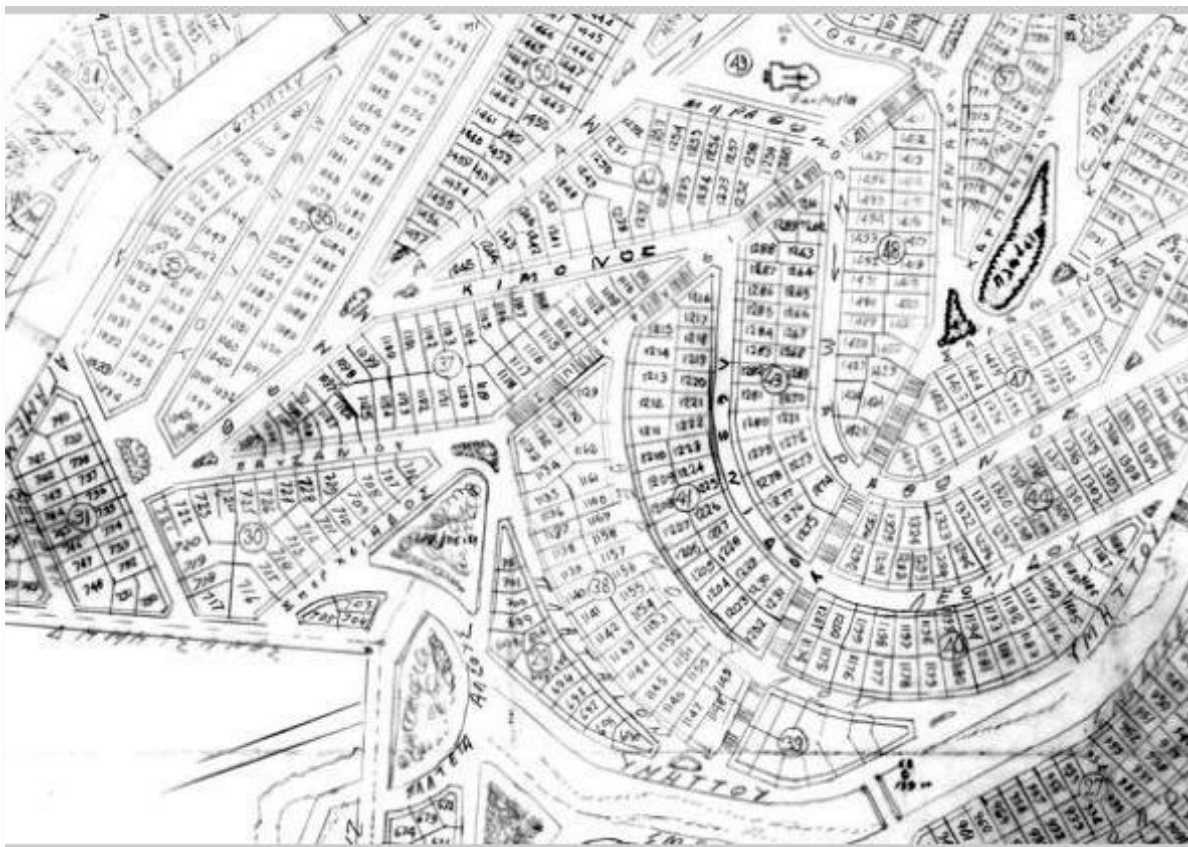
Εικόνα 45. Εικόνα από «ΤΑ ΝΕΑ» με τίτλο «Η εργατική τάξη πάει ... στα Μεσόγεια». Στο άρθρο σημειώνεται πως «Η ΜΕΓΑΛΗ αυτή αύξηση της εργατικής απασχόλησης στην περιοχή, σύμφωνα με σχετική μελέτη ανάπτυξης της Αττικό Μετρό, δεν θα προκύψει μόνο από τις ανάγκες που θα δημιουργήσει η κατασκευή του αεροδρομίου. Θα προκύψει επίσης και από τη μετατόπιση στα Μεσόγεια παλαιών και νέων βιομηχανιών, αρκετές από τις οποίες τον τελευταίο καιρό παρουσιάζουν μία τάση φυγής από τις παραδοσιακές βιομηχανικές ζώνες. Με στόχο να εγκατασταθούν σε περιοχές με λιγότερο υποβαθμισμένο περιβάλλον.» (Κρίκης, 1998)

Σαν συμπέρασμα της ανάλυσης του μοντέλου αστικοποίησης των Ελληνικών πόλεων και ιδίως της Αττικής φαίνεται να είναι δόκιμος ο χαρακτηρισμός «ιδιωτική αστική ανάπτυξη» (Couch, Leontidou, & Held, 2007) (Zitti & Salvati, 2017). Ο χαρακτηρισμός αυτός προκύπτει διότι η πρόσφατη εξέλιξη της πόλης φαίνεται να καθοδηγείται από τις μικρής κλίμακας αυτοχρηματοδοτούμενες κατασκευές και αναπτύξεις οι οποίες προφανώς δεν προκύπτουν από κάποιον συντονισμένο κεντρικό σχεδιασμό και επεκτείνουν το μοτίβο της ασυνέχειας του δομημένου περιβάλλοντος. Τα έργα υποδομής, δυσανάλογα στον αριθμό και την δυναμική με το εύρος που καλούνται να εξυπηρετήσουν, αν και σημαντικά, λόγω της εξάρτησής τους από την πολιτική διαχείριση παρουσιάζονται σαν προγραμματικές ή επενδυτικές ενότητες αλλά δεν καταφέρνουν ποτέ να αποκτήσουν πολεοδομική, χωρική, και χρονική συνέχεια προς όφελος της πόλης.

Κεφάλαιο 6. Παραδείγματα πολεοδόμησης και ο ρόλος της κατάτμησης

6.1 Το Πανόραμα Βούλας

Με αφορμή την πυρκαγιά στις 4/06/22 που ξεκίνησε από την Γλυφάδα και επεκτάθηκε στην συνέχεια προς την Βούλα και την Βάρη, έχει ενδιαφέρον η περίπτωση της ανάπτυξης των οικισμών της Βούλας προς τις παρυφές του Υμηττού. Η περιοχή εντάσσεται στην ζώνη των Νοτίων Προαστίων της Αττικής που ανέκαθεν αποτελούσε περιζήτητο τόπο κατοικίας αλλά έχει γνωρίσει τα τελευταία χρόνια, μαζί με όλο το παραλιακό μέτωπο, πολύ έντονη ανοικοδόμηση. Η συνθήκη των πυρκαγιών ανασύρει θέματα σχετικά με την εξάπλωση του οικισμού προς το δασικό τμήμα και πως προέκυψε αυτή η πολεοδόμηση αλλά και τα δικαιώματα το νόμιμων ιδιοκτητών.



Εικόνα 46. Η κατάτμηση της Άνω Βούλας, όπως αποτυπώνεται στον επίσημο χάρτη του «Οικοδομικού Συνεταιρισμού Τραυματιών Πολέμου 40-41 και Συμμοριτοπολέμου» (Οικονόμου Α., 2018)

Σε συνέχεια αυτού του προβληματισμού παρατίθεται η απόφαση του ΣτΕ 526/2021 (υποχρέωση της Διοικήσεως να εξαγοράσει ή να απαλλοτριώσει έκταση Οικοδομικού Συνεταιρισμού που έχει κηρυχθεί αναδασωτέα - Περιοχή Άνω Βούλας - Ο.Σ. Καστελλοριζίων) στην οποία αναφέρεται ο τρόπος που περιήλθαν τα δασικά τμήματα στα χέρια ιδιωτών και ποια τα αιτήματά τους.

Ο Οικοδομικός Συνεταιρισμός που αναφέρεται στην εν λόγω απόφαση είναι ένας από τους πολλούς που δραστηριοποιήθηκαν στην περιοχή. Οι Ο.Σ. κυριάρχησαν στη μεταπολεμική

χωρική ανάπτυξη καθώς παρήγαγαν δομημένο χώρο μέσα από μια διαδικασία στην οποία συμμετείχαν χιλιάδες άνθρωποι που ενεπλάκησαν για χρόνια στις διαδικασίες απόκτησης, νομιμοποίησης και αξιοποίησης της αστικής γης.

Η οικοδομική δραστηριότητα και η απόκτηση ιδιοκτησίας έπαιξε κεντρικό ρόλο στην οικονομική ανάπτυξη και την ιδεολογική διαμόρφωση της ελληνικής κοινωνίας μετά τον πόλεμο. Αποτέλεσε βασικό πολιτικό άξονα και στρατηγικό τομέα για την ανάπτυξη της οικονομίας και την ικανοποίηση του λαϊκού αισθήματος και γι' αυτό δημιουργήθηκαν ευνοϊκές συνθήκες για την ανάπτυξή της. Η μεγάλη ανοικοδόμηση και η ευκολία για τις πολεοδομήσεις αυτές κρατώντας το κόστος της γης χαμηλό οι ιδιώτες μπόρεσαν να επωφεληθούν ελεύθερα από μείζον φυσικό και κοινωνικό κεφάλαιο – επέτρεψε δηλαδή να προκληθούν περιβαλλοντικές και πολιτισμικές μεταλλάξεις και να μετακυλήσουν μέρος του κόστους της κατασκευής των οικισμών στο κοινωνικό σύνολο γενικά. Στη μεταπολεμική περίοδο οι δύο κύριες πηγές παραγωγής οικοπέδων ήταν η κατάτμηση αγροτεμαχίων ή άλλων εκτός σχεδίου εκτάσεων από τους ιδιοκτήτες με βάση κάποιο ιδιωτικό σχέδιο και οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί. Οι τελευταίοι στη περίοδο 1950-1974 πολλαπλασιάζονται χάρη στην εύνοια των κρατικών ρυθμίσεων, που τους προωθεί ως το βασικό εργαλείο για την επέκταση της πόλης και την εξυπηρέτηση πολιτικών και ιδιωτικών συμφερόντων.



Εικόνα 47. Λεπτομέρεια από τον χάρτη του συνεταιρισμού των Καλυμνίων. Η διχοτόμηση των οικοπέδων σε ιδιοκτησίες εξ' αδιαιρέτου (α-β) μαρτυρά την υπερσυσσώρευση των οικιστών. (Οικονόμου Α. , 2018)

| Είδη συνεταιρι- σμών που λειτουργ- γούν | Τόπος όπου εδρεύουν οι αστικοί συνεταιρισμοί | | | | Γενικό σύνολο σε όλη τη χώρα |
|---|---|------------|-----------------------------|--------------|---------------------------------|
| | Αθήνα | Πειραιάς | Σύνολο Αθήνας Παιδεία | Επαρχίες | |
| 1 Προμηθευτικοί | 154 | 30 | 184 | 270 | 454 |
| 2 Επαγγελματικοί | 285 | 81 | 369 | 531 | 900 |
| 3 Μεταφορικοί | 104 | 8 | 112 | 127 | 239 |
| 4 Οικοδομικοί | 673 | 84 | 757 | 392 | 1.149 |
| 5 Συνεργατικές | 13 | 8 | 21 | 46 | 67 |
| 6 Ενώσεις | 14 | 3 | 17 | 7 | 24 |
| 7 Ασφαλιστικοί | 13 | 7 | 20 | 48 | 68 |
| Σύνολο | 1.256 | 224 | 1.480 | 1.421 | 2.901 |

48. Στοιχεία του Υπουργείου Εργασίας για τους αστικούς συνεταιρισμούς έως το 1961, Αριστ. ΚΪ ΑΙΡΙΣΜΟΙ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ τόμος πέμπτος, Αθήνα 1999

Το πολεοδομικό πλαίσιο της εποχής βοήθησε στην ανάπτυξη των Ο.Σ. μέσα από την απουσία ολοκληρωμένου και εφαρμοσμένου δημόσιου σχεδιασμού, την μη αυστηρή αντιμετώπιση παράνομων πρακτικών, την έλλειψη κτηματολογίου, καθώς και τις αποσπασματικές εντάξεις στο σχέδιο πόλης. Με αυτά τα δεδομένα οι Ο.Σ. ήκμασαν και προσέλκυσαν χιλιάδες μέλη όλων των κοινωνικών τάξεων, καθώς προσέφεραν οικόπεδα με δόσεις σε τιμές προσιτές για ένα ευρύ φάσμα αγοραστών.

Χαρακτηριστικό της κατάστασης της περιόδου είναι το ακόλουθο απόσπασμα του Υπουργείου Κοινωνικών Υπηρεσιών (Κλήμης, 1999):

«Ανεκοινώθη εκ του Υπουργείου Κοινωνικών Υπηρεσιών, ότι εκ των 1.837 Συνεταιρισμών των υπαχθέντων εις το εν λόγω Υπουργείον λειτουργούν σήμερον 434, ενώ οι υπόλοιποι διελύθησαν. Τα μέλη ανέρχονται εις 143.004 με 151.609 μερίδας. Το 69% εδρεύουν εις περιοχήν Πρωτεύουσής με μέλη 124.200. Η αξία των συνεταιρικών μερίδων των εν δράσει συνεταιρισμών ανέρχεται εις 224.544.050 δρχ., και αι κτηθείσαι εδαφικά εκτάσεις εις 166.152 στρέμματα εξ ων 58.067 εντός σχεδίου. Εκ των λειτουργούντων, 316 συνεταιρισμοί edήλωσαν την αγοράν εκτάσεων και εξ αυτών μόνον 20 περίπου έχουν σχέσιν με οικοδομικός εργασίας, προς στεγαστικήν αποκατάστασιν των μελών των. Εκ του συνόλου των εκτάσεων 108.566 στρέμματα ηγοράσθησαν εις την περιοχήν Αττικής και Βοιωτίας. Αι εκτάσεις αύται ηγοράσθησαν κατά χρονικά διαστήματα ως ακολούθως: 1949-1953 9,2%, 1954-1958 13,3%, 1959-1963 19,5%, 1964-1965 56,4% και 1967-1969 1,6%. Το 75% περίπου των εκτάσεων, είναι, εν όλω ή εν μέρει, δασικάί, εκ του λόγου δε τούτου πλείσται εξ αυτών δεν προσφέρονται δια την δημιουργίαν οικισμών, δι' ό και δεν καθίσταται δυνατή η κατά Νόμον χορήγησις

αδείας κατατμήσεως. Επακόλουθον της τιοαύτης αδυναμίας είναι η αυθαίρετος κατακερμάτισις εις βάρος του δασικού πλούτου της χώρας, του πρασίνου, του τοπίου, της αγροτικής οικονομίας και της υγείας του πληθυσμού. Εάν παρά τους προεκτεθέντας λόγους καθίστατο δυνατή η αξιοποίηση του συνόλου των εκτάσεων, τότε, αφαιρουμένου ποσοστού 40% περίπου δια κοινοχρήστους χώρους, θα απητειότο δια την ανοικοδόμησιν ποσόν 16 δισεκατομμυρίων δραχμών τουλάχιστον».

Συνεχίζοντας την ανάγνωση της προαναφερθείσας απόφασης του ΣτΕ, βλέπουμε ότι οι αιτούντες φερόμενοι ως κύριοι έκτασης στην εκτός σχεδίου περιοχή “Άνω Βούλα - Πανόραμα - Δικηγορικά” της περιφέρειας του Δήμου Βάρης - Βούλας - Βουλιαγμένης, ζητούν την ακύρωση της προηγούμενης αίτησης, απορριφθείσας από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, (22.8.2017).

Συγκεκριμένα με την αίτηση αυτή οι αιτούντες είχαν ζητήσει: 1. Την ανάκληση της Δ/245507/20.3.1980 απόφασης του Αναπληρωτή Νομάρχη Πειραιώς, με την οποία έκταση 124 στρεμμάτων στην ως άνω περιοχή κηρύχθηκε ως αναδασωτέα (Δ' 224), κατά το μέρος αυτής που αφορά τις ιδιοκτησίες τους. 2. Την έγκριση και την ολοκλήρωση της διαδικασίας ρυμοτόμησης των ιδιοκτησιών τους με σκοπό την οικιστική ανάπτυξή τους, προς εκπλήρωση του σκοπού για τον οποίο αυτές αποκτήθηκαν αρχικώς από τον δικαιοπάροχό τους Οικοδομικό Συνεταιρισμό Καστελλοριζίων Ελλάδος και, στη συνέχεια, από εκείνους. 3. Άλλως, την ανταλλαγή των ως άνω ιδιοκτησιών με έτερες οικιστικές εκτάσεις ανάλογης προς αυτές αξίας, άλλως δε την εξαγορά ή την απαλλοτρίωσή τους εκ μέρους του Δημοσίου. 4. Άλλως και επικουρικώς, την καταβολή αποζημίωσης με βάση την εμπορική αξία των ιδιοκτησιών και με σκοπό την αποκατάσταση της διασαλευθείσας εις βάρος τους ισορροπίας που εγγυώνται οι διατάξεις των άρθρων 17 του Συντάγματος και 1 του Προσθέτου Πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ. Οι αιτούντες, οι οποίοι υπέβαλαν την ως άνω αίτηση, φέρονται ως ιδιοκτήτες τεμαχίων εντός της επίμαχης έκτασης των 124 στρεμμάτων, τα οποία απέκτησαν από τον Οικοδομικό Συνεταιρισμό Καστελλοριζίων, ο οποίος είχε αγοράσει, κατόπιν εγκριτικής απόφασης του Υπουργού Γεωργίας (υπ' αριθ. 218639/36521/12.11.1952), ευρύτερη έκταση 464 στρεμμάτων κατά τα έτη 1954 και 1955, προς τον σκοπό της οικιστικής αξιοποίησης αυτής. Συνεπώς, με έννομο συμφέρον ασκούν την κρινόμενη αίτηση ακυρώσεως.

Στην γνωμοδότησή του το ΣτΕ αναφέρει ότι:

Η οικιστική αξιοποίηση και πολεοδόμηση δασών και δασικών εκτάσεων είναι, καταρχήν, ασύμβατη με τις διατάξεις του άρθρου 24 παρ. 1 και 2 Συντ. Οι συνταγματικές αυτές διατάξεις επιτρέπουν, κατά την έννοιά τους, την, κατ' εξαίρεση μόνον, ένταξη μικρών τμημάτων δάσους σε σχέδιο πόλεως χάριν της ενότητας του πολεοδομικού σχεδιασμού, εφόσον τα τμήματα αυτά γειτνιάζουν ή περιβάλλονται από οικισμούς, οπότε οι εντασσόμενοι στο σχέδιο δασικοί θύλακες οφείλουν, παρά την ένταξη, να διατηρούν υποχρεωτικώς αναλλοίωτο το δασικό τους χαρακτήρα (ΣτΕ 2293/2018, 1980/2017 7μ., 3562/2008). Ο κανόνας αυτός ισχύει και ως προς την οικιστική αξιοποίηση εκτάσεων για τις στεγαστικές ανάγκες μελών οικοδομικών συνεταιρισμών και την πολεοδόμηση των εκτάσεων αυτών, η οποία δεν είναι επιτρεπτή υπό το Σύνταγμα του 1975, ακόμη και στην περίπτωση που η έκταση για την οποία πρόκειται ανήκει στην ιδιοκτησία οικοδομικού συνεταιρισμού, το δε σχετικό ιδιοκτησιακό δικαίωμα του συνεταιρισμού είχε αποκτηθεί πριν από τη θέση σε ισχύ του Συντάγματος του 1975.

Ενόψει τούτων, έχουν κριθεί ως αντικείμενες στο Σύνταγμα οι διατάξεις του άρθρου 50 παρ. 1 και 2 του ν. 998/1979 (Α' 289), όπως ίσχυαν πριν από την αντικατάστασή τους με το άρθρο 36 του ν. 4280/2014 (Α159), καθ' ό μέρος προέβλεπαν την δυνατότητα οικιστικής ανάπτυξης δασών και δασικών εκτάσεων, η οποία θα συνιστούσε συνταγματικώς ανεπίτρεπτη μεταβολή του προορισμού εκτάσεων δασικού χαρακτήρα (ΣτΕ 2293/2018, 799/2016, 3052/2015, 1058/2012 7μ.). Δεν θα αντέκειτο, αντιθέτως, στις ως άνω συνταγματικές διατάξεις η αναγκαστική απαλλοτρίωση δασικών εκτάσεων που ανήκουν σε οικοδομικούς συνεταιρισμούς, αλλά συντρέχει, ως προς αυτές, νομική αδυναμία οικιστικής αξιοποίησης και πολεοδομησης λόγω του δασικού τους χαρακτήρα, ούτε η ανταλλαγή των εν λόγω μη δυναμένων να πολεοδομηθούν εκτάσεων με δημόσιες εκτάσεις οικιστικού χαρακτήρα, τούτο, όμως, μόνο στην περίπτωση κατά την οποία το ιδιοκτησιακό δικαίωμα του οικοδομικού συνεταιρισμού είχε αποκτηθεί πριν από την έναρξη της ισχύος του Συντάγματος, δεδομένου ότι, κατά την έννοια των διατάξεων του άρθρου 24 Συντ., δεν είναι θεμιτή, υπό την ισχύ του Συντάγματος του 1975, η απόκτηση δασών και δασικών εκτάσεων με σκοπό την οικιστική τους αξιοποίηση.

Ενόψει τούτου, έχει κριθεί ως μη αντικείμενη στο άρθρο 24 παρ. 1 Συντ. διάταξη τυπικού νόμου (άρθρο 50 παρ. 3 του ν. 998/1979), η οποία προέβλεπε την αναγκαστική απαλλοτρίωση εκτάσεων που ανήκουν σε οικοδομικούς συνεταιρισμούς και δεν μπορούν να πολεοδομηθούν, μεταξύ άλλων, και για το νομικό λόγο της απαγόρευσης πολεοδομησης δασικού χαρακτήρα εκτάσεων, καθώς και την ανταλλαγή των δασικών αυτών εκτάσεων με δημόσιες εκτάσεις οικιστικού χαρακτήρα για τους ίδιους λόγους, μόνον, όμως, καθ' ό μέρος η διάταξη αυτή αφορούσε σε εκτάσεις, ως προς τις οποίες ο οικοδομικός συνεταιρισμός είχε αποκτήσει ιδιοκτησιακό δικαίωμα πριν από την έναρξη ισχύος του Συντάγματος του 1975 (ΣτΕ 2293/2018, 799/2016, 3052/2015, 1058/2012 7μ.).

Η αναγκαστική απαλλοτρίωση κηρυσσόμενης ως “αναδασωτέας” έκτασης είναι υποχρεωτική για τη Διοίκηση μόνον όταν σκοπό της κήρυξης της έκτασης ως “αναδασωτέας” δεν αποτελεί η αναδημιουργία της δασικής της βλάστησης που έχει καταστραφεί και η εν γένει ανάκτηση της δασικής της βλάστησης, αλλά η δάσωσή της και η πρόσδοση σε αυτήν δασικού χαρακτήρα που δεν είχε προηγουμένως. Η υποχρέωση δε αυτή συντρέχει εφόσον έχει προηγουμένως τηρηθεί η διαδικασία της παρ. 2 του άρθρου 43 του ν. 998, κατά την οποία διερευνάται η εγκυρότητα των τίτλων ιδιοκτησίας του φερόμενου ιδιοκτήτη και καθορίζεται από το Συμβούλιο Ιδιοκτησίας Δασών το τίμημα για την πώληση της εκτάσεως, και μόνον εάν ο ιδιοκτήτης δεν πωλήσει εντέλει την έκταση αυτή στο καθορισθέν τίμημα. Εφόσον, αντιθέτως, η έκταση για την οποία πρόκειται έχει ήδη δασικό χαρακτήρα και υπάγεται στη δασική νομοθεσία, η κήρυξή της ως αναγκαστικώς απαλλοτριωτέας είναι, μεν, δυνατή, σύμφωνα με όσα ειδικότερα ορίζονται στην παρ. 4 του ως άνω άρθρου 43, δεν είναι όμως υποχρεωτική για τη Διοίκηση (ΣτΕ 2711/2019, 3110/2014, 2729/2014, 713/2014, 4575/1998).

Τέλος, όπως προκύπτει από τη γραμματική διατύπωση των ανωτέρω διατάξεων του άρθρου 43 του ν. 998/1979, τις οποίες, εν προκειμένω επικαλέσθηκαν, μεταξύ άλλων, οι αιτούντες με την από 22.8.2017 αίτησή τους, δεν προβλέπεται περίπτωση ανταλλαγής έκτασης κηρυχθείσας ως αναδασωτέας (ΣτΕ 2711 /2019)

Με αφορμή τα παραπάνω στοιχεία έχει σημασία να γίνει μια αναδρομή στην πορεία των γεγονότων που οδήγησαν να υπάρχουν αυτές οι «εκκρεμείς» εκτάσεις. Για την περίπτωση της Βούλας το ενδιαφέρον στρέφεται στην Άνω Βούλα (που κάλυπτε τα δύο τρίτα της έκτασης της σημερινής Βούλας) η οποία δημιουργήθηκε στο πλαίσιο της αγροτικής αποκατάστασης των προσφύγων το 1927 ενώ το 1945 παρέμενε ακόμα μια αγροτική

περιοχή. Σημαντική πηγή των παρακάτω στοιχείων αποτελεί η αναλυτική χρονολόγηση που παραθέτει ο Οικονόμου (2018) στο σχετικό άρθρο.



Εικόνα 49. Εικόνα της περιοχής πριν την ανάπτυξή της, Αρχείο EPT



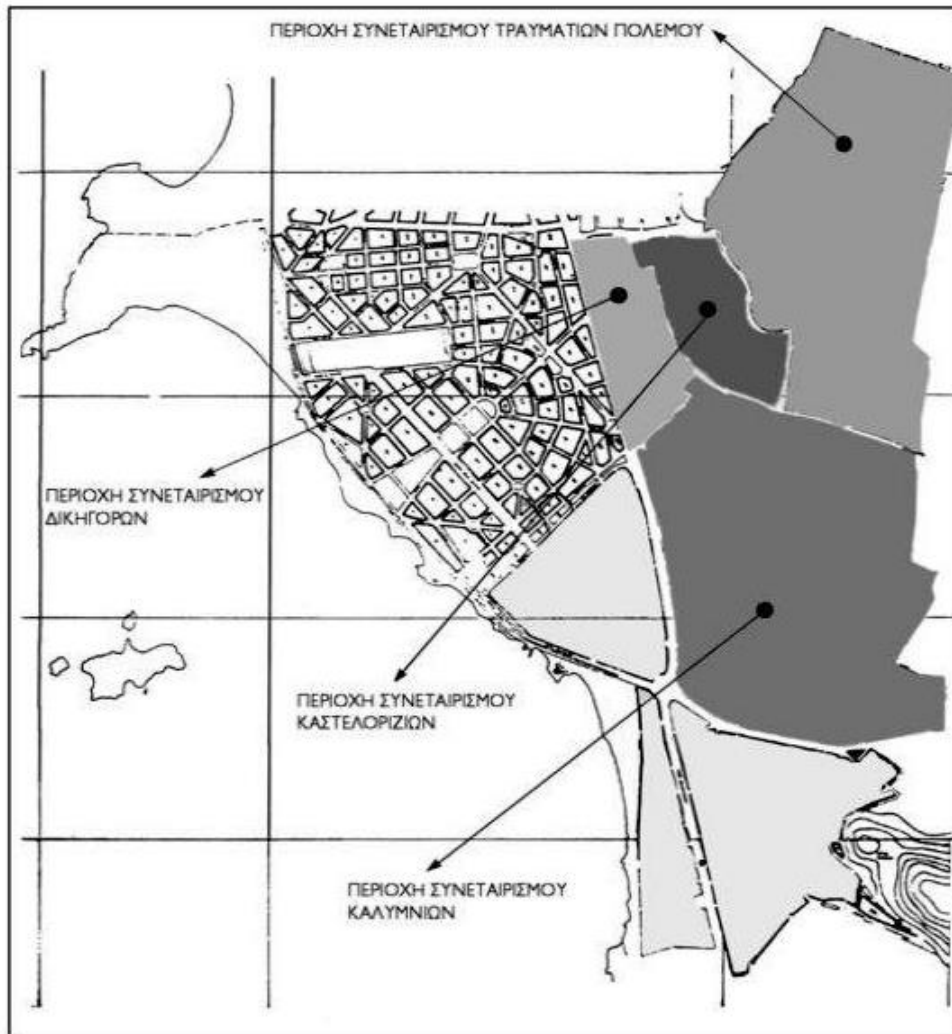
Εικόνα 50. Θερινοί παραθεριστές με πρόχειρες καλύβες στην εξοχική Βούλα, Αρχείο EPT

Η περιοχή που αποτελούσε το προσφυγικό αγρόκτημα αποτελούνταν από 1.876 στρέμματα καλλιεργήσιμης γης (ατομική ιδιοκτησία των κληρούχων) και 3.157 στρέμματα

κοινόχρηστης γης (βοσκοτόπια και δάση). Πολύ σύντομα οι ξεκίνησαν οι προσπάθειες εμπορικής εκμετάλλευσης των εκτάσεων αυτών. Συγκεκριμένα, η κοινόχρηστη έκταση συγκέντρωσε το ενδιαφέρον των συνεταιρισμών που αναζητούσαν ακατάμητες εκτάσεις. Η έκταση αυτή στη διάρκεια της αρχικής φάσης της αποκατάστασης είχε παραχωρηθεί στον αγροτικό προσφυγικό συνεταιρισμό (ΣΑΑΚ) για χρήση μόνο. Ήταν δηλαδή δημόσια γη που σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, έπρεπε να είχε ήδη μεταγραφεί από τα τέλη της δεκαετίας του 1930 στην Κοινότητα Βούλας. Το τότε πολιτικό περιβάλλον δημιούργησε ευνοϊκούς όρους για την οικοπεδοποίηση της περιοχής επιτρέποντας τόσο στον ΣΑΑΚ όσο και σε ενδιαφερόμενους Ο.Σ. να διεκδικήσουν και να καταφέρουν την ολοκληρωτική ιδιωτικοποίηση και οικοπεδοποίηση της περιοχής παρότι η μορφολογία της είναι ορεινή και δασική.

Αφετηρία για έναν από τους πρώτους Ο.Σ. που δραστηριοποιήθηκαν στην οικοπεδοποίηση της περιοχής αποτελεί το έτος 1950, όταν ο Κ. Καλίας, ένας επιχειρηματίας που είχε συγκεντρώσει ένα μικρό κεφάλαιο στην Αργεντινή και ήταν πρόεδρος ενός Ο.Σ. Καλυμνίων, έρχεται σε επαφή με τον Κωνσταντίνο Βουδούρη, τον ηγέτη και πρόεδρο του συνεταιρισμού των προσφύγων και ταυτόχρονα κοινοτάρχη Βούλας από το 1948 ως το 1964. Οι συνδυασμένες επιρροές των δύο προσώπων αυτών προς πολιτικές ηγεσίες μέσα από αλληλογραφία, δημόσια έγγραφα, υπομνήματα διαβήματα σε βουλευτές, και επιστολές, εκκινούν την κρατική γραφειοκρατία ενώ ταυτόχρονα οργανώνουν δημόσιες συγκεντρώσεις. Αποτέλεσμα αυτών, το 1952 η ψήφιση μια τροπολογίας που επιτρέπει την πώληση τμημάτων της κοινόχρηστης έκτασης «προς Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς Δωδεκανησίων εγκατασταθέντων εν Ελλάδι προ της απελευθέρωσης των νήσων», ορίζοντας ταυτόχρονα ότι οι πρόσφυγες μπορούν να καρπωθούν το 50% των τμημάτων. Ο συνεταιρισμός των Καλυμνίων αγόρασε μια έκταση 1.024 στρεμμάτων, ενώ λίγο αργότερα ένας συνεταιρισμός Καστελοριζίων, που δημιουργήθηκε για να εκμεταλλευτεί τις δυνατότητες που προσέφερε η διάταξη του 1952, αγόρασε 455 στρέμματα.

Κατόπιν εξάντλησης της θεματικής των συνεταιρισμών Δωδεκανησίων και της αύξησης της ζήτησης για οικόπεδα το 1955 έγινε ψήφιση μιας νέας τροπολογίας που επέκτεινε το δικαίωμα διάθεσης της κοινόχρηστης έκτασης σε κάθε είδους οικοδομικό συνεταιρισμό. Η νέα αυτή νομοθεσία επέτρεψε για παράδειγμα να πωληθούν 100 στρέμματα στον Συνεταιρισμό Στεγάσεως Δικηγόρων Πειραιώς και 1.210 στρέμματα στον Οικοδομικό Συνεταιρισμό Πανελληνίου Ενώσεως Τραυματιών Πολέμου 1940-1941 και Αντισυμμοριακού Αγώνος.

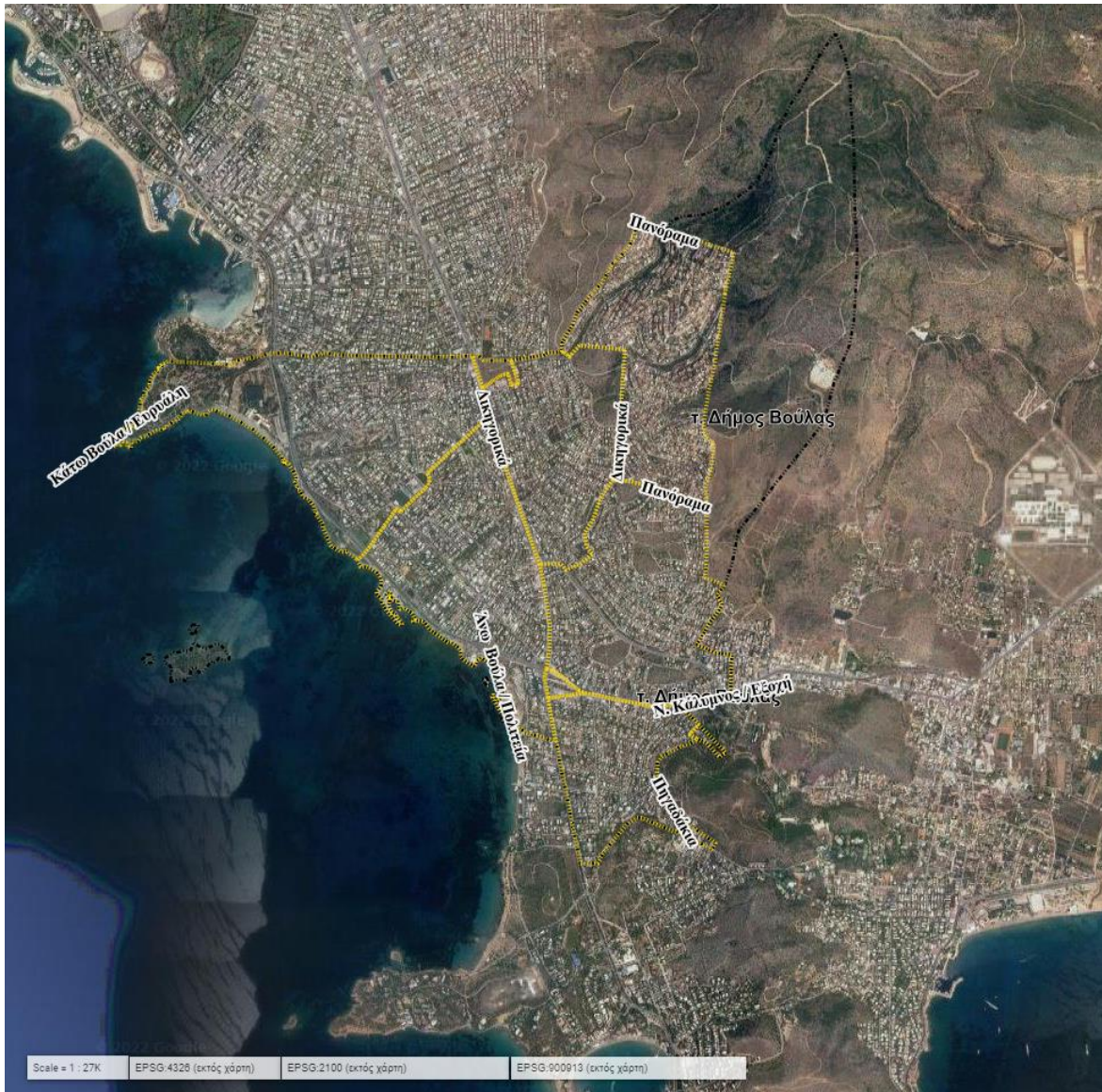


Χάρτης 11: Οι κυριότεροι σταθμοί της οικοπεδοποίησης.

Εικόνα 51. Οι περιοχές των πληγέντων ομάδων που σύστησαν οικοδομικούς συνεταιρισμούς, Πηγή: <https://www.efsyn.gr/>

Οι συνεταιρισμοί αμέσως μετά την αγορά ξεκίνησαν την προσπάθεια για την ένταξη των εκτάσεών τους στο σχέδιο πόλης. Η ένταξη στο σχέδιο αποτελεί την κατάληξη του εγχειρήματος και είναι απαραίτητη προϋπόθεση για τον διαμοιρασμό των οικοπέδων στα μέλη και την πραγματοποίηση κερδών από τους ιδύνοντες. Ο Ο.Σ Καλυμνίων τον Δεκέμβριο του 1953 καταθέτει αίτηση) πως οι ευεργετούμενοι Δωδεκανήσιοι edικαιούντο ευνοϊκής μεταχείρισης γιατί είχαν υποστεί διώξεις για εθνικούς λόγους ή εξαιτίας της εθνικής τους δράσης. Η κίνηση αυτή βασίζεται στην διατύπωση του νόμου του 1952 και σε άλλα σχετικά κείμενα Ο συνεταιρισμός υποστηρίζει ότι έχει 1.000 μέλη, τα οποία προτίθενται «εις σύντομον χρονικόν διάστημα να δημιουργήσουν μέγα οικισμόν» και εμφανίζεται πρόθυμος να συμβάλει στην εκτέλεση των έργων υποδομής. Η παρουσίαση των Ο.Σ. ως φορέων πειστικών οικιστικών αναγκών και η έκφραση υψηλών προθέσεων για τους νέους οικισμούς και τη συμβολή τους στους επίσημους κρατικούς στόχους της «ανοικοδόμησης» και της «ανάπτυξης» αποτελούν συνήθη τμήματα της ρητορικής των διοικήσεών τους, που επιδιώκουν έτσι να συσκοτίσουν τον κύριο ρόλο τους που είναι η

παραγωγή οικοπέδων σε περιοχές που ήταν συχνά απομακρυσμένες από την υπόλοιπη πόλη και τα δίκτυα υποδομών.



Εικόνα 52. Τα σημερινά διοικητικά όρια της Βούλας καθώς και οι πολεοδομικές υποενοτήτες της. Πηγή: GIS Δήμου Βάρης Βούλας Βουλιαγμένης (<https://www.geopolisgis.gr/>)

Οι ισχυρισμοί του Ο.Σ. στηρίζονται από το κοινοτικό συμβούλιο το υποστηρίζει ότι η επέκταση του σχεδίου θα συμβάλει στην «ανάπτυξη της τοπικής οικονομίας» και στον «εξωραϊσμό» της Βούλας και εγκρίνει χωρίς καμία παρατήρηση το προτεινόμενο σχέδιο. Έτσι ξεκίνησε η διαδικασία της ένταξης της περιοχής των Καλυμνίων στο σχέδιο, περνώντας από πολλά στάδια, ενώ το τελικό σχέδιο που εγκρίθηκε το 1961 έφτασε να περιλαμβάνει το 70% της έκτασης, καθώς εξαιρούσε 291 στρ. λόγω μεγάλης κλίσης του εδάφους. Η μη ένταξη του υπόλοιπου 30% έκανε την δύσκολη θέση του συνεταιρισμού καθώς χωρίς αυτό στον διαμοιρασμό των γαιών δεν καλύπτονταν με τις προβλεπόμενες εκτάσεις τα μέλη, ο αριθμός των οποίων είχε διογκωθεί με εκατοντάδες εγγραφές μη Καλυμνίων.

Το αποτέλεσμα αυτής της αύξησης των «δικαιούχων» φάνηκε όταν ύστερα από χρόνια αναμονής και την καταβολή υψηλών τιμημάτων τα παλαιά μέλη του συνεταιρισμού κλήθηκαν να παραλάβουν τα οικόπεδά τους. Αντί λοιπόν για οικόπεδα ενός στρέμματος, όπως αρχικά υποσχθεί ο συνεταιρισμός, οι περισσότεροι βρέθηκαν με πολύ μικρότερα οικόπεδα, τα οποία δεν κάλυπταν καν τα όρια της αρτιότητας (600 τ.μ.). Αυτό προέκυψε από το παράνομο τέχνασμα της απόδοσης ενός οικοπέδου 800 ή 900 τ.μ. ανά δύο μέλη εξ αδιαιρέτου, δηλαδή, τα περισσότερα μέλη έλαβαν μη άρτια οικόπεδα. Αμέσως, με πρόσχημα ότι πολλά μέλη δεν λάβαν οικόπεδο, ο Ο.Σ. αιτήθηκε αλλαγές του σχεδίου όπως διανοίξεις οδών ή μετατόπισή καταργήσεις χώρων πρασίνου και κοινής ωφέλειας, ελάττωση αρτιότητας, ώστε να μπορέσει να αυξήσει την εμπορευσιμότητα και την δυνατότητα κέρδους των προς διανομή γαιών. Αυτές οι διεκδικήσεις καθώς σε βάθος χρόνου εν πολύς να γίνουν αποδεκτές και έτσι η υλοποιημένη εικόνα να απομακρύνεται ολοένα από το αρχικό πνεύμα του σχεδιασμού και εμφανίζοντας διάφορες πολεοδομικές δυσλειτουργίες .

Ο συνεταιρισμός μοιάζει να έχει αναλάβει απέναντι στους αγοραστές την υποχρέωση της ένταξης της περιοχής στο σχέδιο και να έχει εξασφαλίσει την απαραίτητη πολιτική υποστήριξη καθώς τον Απρίλιο του 1964, αντί να μοιράσει το υπόλοιπο τμήμα στα μέλη, προχωρά στην πώληση της ορεινής και εν μέρει δασικής έκτασης των 291 στρεμμάτων σε τέσσερις αγοραστές έναντι ποσού 4.654.000 δραχμών. Η πώληση αυτή, που έγινε με την επίσημη δικαιολογία της συγκέντρωσης χρημάτων για την εκτέλεση των έργων υποδομής πράγμα το οποίο, όπως ο ίδιος ο συνεταιρισμός παραδέχεται εγγράφως αργότερα, δεν έγινε ποτέ. Με την έγκριση του σχεδίου από το Υπ. Δημοσίων Έργων το 1965, η επέκταση του οικισμού επιτυγχάνεται παρά τις αντιρήσεις του Συμβουλίου Οικισμού του υπουργείου Δημοσίων Έργων, που υποστηρίζει ότι η έκταση είναι «εντελώς ανοικοδόμητος και ευρίσκεται το πλείστον επί εδάφους παρουσιάζοντας μεγάλην κλίση, μη προσφερομένη διά την επέκτασιν του σχεδίου». Πλέον αυτής της παρατηρήσεις κανείς δεν ανακόπτει την οικιστική ανάπτυξη της περιοχής από τον Οικοδομικό Συνεταιρισμό. Η ορεινή και δασική περιοχή του συνεταιρισμού των τραυματιών ήταν η πρώτη συνεταιριστική έκταση που απέκτησε νόμιμο σχέδιο, παρότι ήταν η πιο μακρινή και απροσπέλαστη.

Οι αντιρήσεις των υπηρεσιών του υπουργείου Δημοσίων αναφορικά με την ένταξη της περιοχής στο σχέδιο κάμφθηκαν διαμέσω γνωριμιών οι οποίες επαναδρομολόγησαν την εξέταση του θέματος στο Υπ. Γεωργίας με το οποίο υπήρχαν καλύτερες επαφές. Οι ιθύνοντες του συνεταιρισμού σε συνεργασία με το υπουργείο Γεωργίας προτείνουν και νομοθετούν την παράκαμψη του Υπ. Δημοσίων Έργων και την αναγωγή του Υπ. Γεωργίας σε σχεδιαστή του αστικού χώρου. Η αφορμή δίνεται από μια διάταξη ενός νόμου του 1951 (άρθρο 17 του νόμου 1832/51), που έδινε τη δυνατότητα στον υπουργό Γεωργίας να επεκτείνει την οικοδομήσιμη έκταση των προσφυγικών αγροτικών συνοικισμών, μετατρέποντας τις «οριστικές διανομές των κλήρων αγροτικών κτημάτων» ή ορισμένα τμήματά τους σε «οριστικές διανομές αυτοτελών Συνοικισμών».

Ο χαρακτηρισμός αυτός μετέτρεπε αυτομάτως τους κλήρους σε οικοδομήσιμα οικόπεδα και μάλιστα με το συνεχές οικοδομικό σύστημα. Με βάση το άρθρο αυτό, ο υπουργός Γεωργίας εξέδωσε την απόφαση Ε/3521 της 20ής Φεβρουαρίου 1957, η οποία χαρακτήρισε νομικά την κοινόχρηστη έκταση των 1.210 στρεμμάτων οριστική διανομή αυτοτελούς συνοικισμού.

Η απόφαση αυτή είναι αντίθετη στη δασική και την πολεοδομική νομοθεσία πράγμα που θέτει υπό αμφισβήτηση τις ακόλουθες εφαρμογές της εξού και η μέχρι τώρα δικαστικές εκκρεμότητες των οικοπέδων αυτών. Οι πολλές ασάφειες της διαδικασίας επιτρέπουν την αμφισβήτηση της νομιμότητάς της κατάταμής αυτής. Θέματα όπως το κατά πόσο μπορεί η οικοπεδοποιημένη κοινόχρηστη έκταση του αγροτικού προσφυγικού συνεταιρισμού να θεωρηθεί «οριστική διανομή κλήρων αγροτικών κτημάτων», και κατά πόσον υπήρξε ποτέ κατάλογος μελών του Ο.Σ., όπως απαιτείται από το εφαρμοζόμενο άρθρο και τη συνεταιριστική νομοθεσία αφήνουν περιθώρια προσβολής το αποφάσεων.

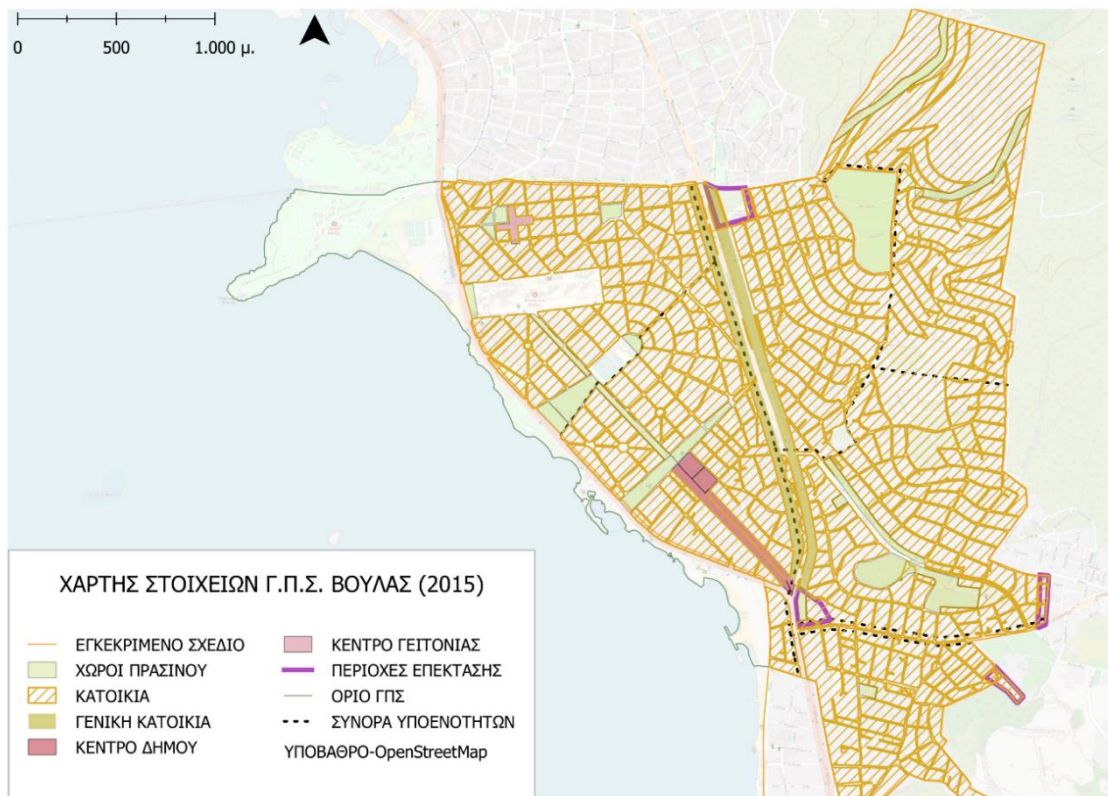
Το τελικό σχέδιο του «αυτοτελούς συνοικισμού» όπως προέκυψε από τις αλληπάλλληλες αλλαγές που αναφέρθηκαν και με τελικό συντάκτη την Τοπογραφική Υπηρεσία του Υπ. Γεωργίας κάνει εμφανή τον κερδοσκοπικό χαρακτήρα του συνεταιρισμού καθώς αποτυπώνεται η πρόθεση για μεγιστοποίηση της εκμετάλλευσης του εδάφους, χωρίς κανένα ενδιαφέρον για το είδος του αστικού χώρου που θα προκύψει και την καταπάτηση του φυσικού περιβάλλοντος.

Στα έτη που ακολούθησαν η τοπική κοινότητα, μάταια, ζητά από το Υπ. Γεωργίας να της αποστείλει το ρυμοτομικό διάγραμμα και το κτηματολόγιο. Ο συνεταιρισμός τον Μάρτιο του '62 ολοκληρώνει τον διαμοιρασμού των οικοπέδων και σπεύδει να διαλυθεί. Παρά την νομιμοποίηση του σχεδιασμού και την κατάταμής της τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της περιοχής παρέμεναν η δασική της όψη, η απόσταση από το οικιστικό κομμάτι και η δυσπρόσιτη μορφολογία της. Γι' αυτό το λόγο φτάνοντας στα τέλη του '60, η οικοδόμηση πάνω από την Λ. Βουλιαγμένης ήταν σποραδική και έφτανε μέχρι τα όρια της περιοχής των δικηγόρων, ενώ ανάλογη ήταν και η ανάπτυξη του οδικού δικτύου.

Προς τα τέλη του 1960 μια ομάδα οικοπεδούχων ξεκινά οργανωμένη προσπάθεια με στόχο την εξασφάλιση της κρατικής υποστήριξης για τη δημιουργία της αστικής υποδομής και το 1970 ιδρύει τον Εξωραϊστικό Σύλλογο Οικιστών Τραυματιών Πολέμου 1940-41 και Αντισυμμοριακού Αγώνος «Ο Άγιος Νεκτάριος». Τα περισσότερα από τα μέλη του νέου συλλόγου δεν είναι παρά παλαιά μέλη του συνεταιρισμού που δηλώνουν την στρατιωτική τους προσφορά, οι ίδιοι που αμέσως μετά την διάλυση του Ο.Σ τα μέλη του συλλόγου των οικοπεδούχων είχαν αποποιηθεί κάθε σχέση με τον διαλυθέντα συνεταιρισμό. Ασκούν πιέσεις στην χουντική κυβέρνηση για έργα υποδομής σαν αποζημίωση για το εθνικό έργο τους. Οι πιέσεις αυτές εκκινούν την διαδικασία για την ένταξη της περιοχής στο σχέδιο με τη νόμιμη διαδικασία του πολεοδομικού νόμου. Οι ελεγκτικές αρχές της κοινότητας καλούνται να γνωμοδοτήσουν τον Μάρτιο του 1971, και καταγγέλλουν τον «παράτυπο» και «αντιεπισημονικό» χαρακτήρα της διαδικασίας που ακολουθήθηκε στον σχεδιασμό της έκτασης, ενώ παρατηρούν ότι πολλά μέλη του συνεταιρισμού δεν έχουν την ιδιότητα του αναπήρου πολέμου και απορρίπτουν το υπό έγκριση σχέδιο.

Οι πιέσεις οδηγούν τελικά στην υπογραφή του Βασιλικού Διατάγματος με ΦΕΚ τόμος Δ31/1973 που επανακαθορίζει τους όρους δόμησης και σηματοδοτεί την πλήρη νομιμοποίηση του οικισμού. Το διάταγμα δεν κάνει καμιά αναφορά στο μέγεθος των οικοπέδων, που εγκρίνονται ως έχουν, αλλά ορίζει το πανταχόθεν ελεύθερο οικοδομικό σύστημα και προαστιακούς όρους δόμησης (μέγιστο ύψος οι δύο όροφοι, μέγιστη κάλυψη 33%). Όπως φαίνεται στο επισυναπτόμενο σχέδιο η οικοπεδοποίηση και οι ευθείς πυκνές

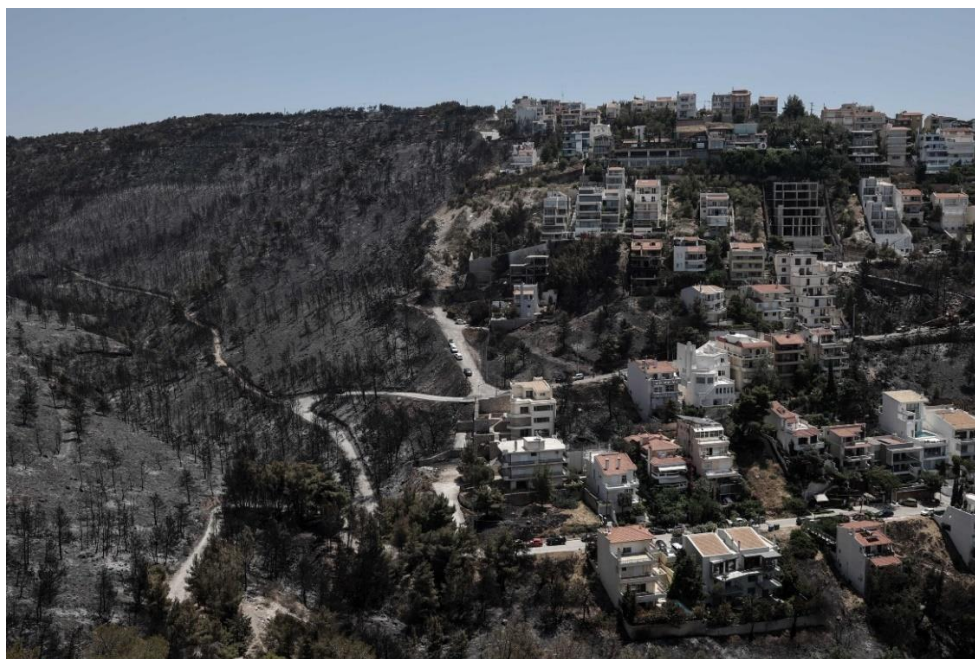
χαράξεις σε τίποτα δεν παραπέμπουν στο δασικό χαρακτήρα της περιοχής η στο έντονο ανάγλυφό της. Ειδικά οι οδικές χαράξεις στο βόρειο άκρο της πολεοδόμησης στα σύνορα με την εκτός σχεδίου περιοχή παραμένουν έως και σήμερα μη υλοποιημένες (καθότι αδύνατες λόγω φοβερών κλίσεων) ενώ το συγκεκριμένο ΦΕΚ παραμένει η πηγή των όρων δόμησης της περιοχής χωρίς να έχει γίνει κάποιος επανασχεδιασμός ή να έχουν τεθεί επιπλέον περιορισμοί. Μάλιστα στο πιο πρόσφατο πολεοδομικό σχεδιασμό της περιοχής, το Γ.Π.Σ. του 2015 σχεδόν παραλείπεται η περιοχή του Πανοράματος από οποιαδήποτε χάραξη ή περεταίρω σχεδιασμό και χαρακτηρισμό. Ειδικά στα επισυναπτόμενα αρχεία της ψηφιοποιημένης βιβλιοθήκης πολεοδομικού υλικού GIS του δήμου (<https://vuv.geopolisgis.gr/>) οι χάρτες δεν περιέχουν στοιχεία για το Πανόραμα πλέον όσων δίνονται από το ΦΕΚ του '73. Φαίνεται ο σχεδιασμός του Ο.Σ. ακόμα να επαρκεί.



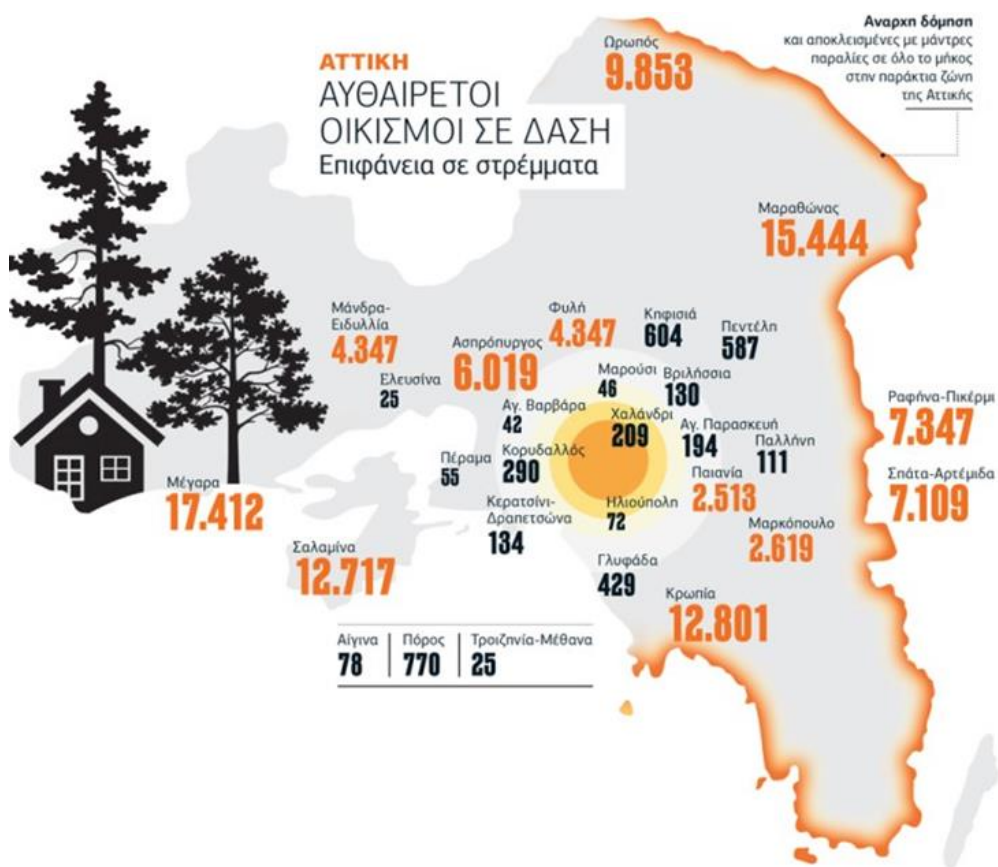
Εικόνα 53. Χάρτης Χρήσεων Γης με δεδομένα από το ανηρτημένο υλικό του δήμου, ίδια επεξεργασία

Το χουντικό πραξικόπημα του Ιουλίου του 1974 στην Κύπρο οδηγεί στην τουρκική εισβολή, την κήρυξη επιστράτευσης στην Ελλάδα και την πτώση της δικτατορίας. Μέσα στις δύσκολες αυτές ημέρες και πιο συγκεκριμένα στη διάρκεια της δεύτερης τουρκικής εισβολής τον Αύγουστο του 1974, μια τεράστια πυρκαγιά ξεσπάει στο δάσος της Βούλας, το οποίο καίγεται για περισσότερες από 40 ώρες και αποτεφρώνεται σχεδόν ολοκληρωτικά, αλλάζοντας για πάντα το τοπίο, το κλίμα και τη φυσιογνωμία της περιοχής.

Ανεξάρτητα από το εάν η φωτιά ήταν προϊόν εμπρησμού (όπως τονίζουν πολλές μαρτυρίες), δεν υπάρχει αμφιβολία ότι διευκόλυνε και διασφάλισε την οικιστική ανάπτυξη της περιοχής. Η τελευταία μπορεί να κινδύνευε εξαιτίας της πολιτικής αλλαγής και των νέων οικολογικών διατάξεων του Συντάγματος του 1975, οι οποίες εμπόδισαν δεκάδες οικοδομικούς συνεταιρισμούς που κατείχαν δασικές εκτάσεις να τις οικοδομήσουν. Ήρθε άραγε η ώρα να δικαιωθούν κι αυτοί (ή όσοι απ' αυτούς δεν το 'χουν ακόμα καταφέρει) και να επιβεβαιωθεί ακόμα μία φορά πανηγυρικά ο πολιτισμός των διασυνδέσεων και της ανεξέλεγκτης χωρικής ανάπτυξης;



Εικόνα 55. Εικόνες καταστροφής μετά την φωτιά στις 06/06/2022. Άραγε η ιστορία επαναλαμβάνεται; (newsit.gr, 2022)



Εικόνα 56. Διαγραμματικός χάρτης επικίνδυνων περιοχών λόγω της αυθαίρετης δόμησης σε δασικές εκτάσεις (Τζαναβάρα, 2018)

6.2 Το σχέδιο για το Μάτι

Το νέο πολεοδομικό σχέδιο για το Μάτι αποτελεί την πλέον επίκαιρη περίπτωση κρατικού σχεδιασμού που έρχεται να περιορίσει ή και να ανασυγκροτήσει μια περιοχή η οποία έχει εξελιχθεί βάση της ιδιωτικής πρωτοβουλίας, της ανάπτυξης και κατάτμησης και δόμησης των εκτάσεων. Ο σχεδιασμός για την περιοχή δυστυχώς έρχεται ακολούθως της τραγικής πυρκαγιάς του 2018 που είχε σαν αποτέλεσμα τεράστιες υλικές ζημιές αλλά και ανθρώπινες απώλειες. Η φυσική καταστροφή γιγαντώθηκε καθώς υπήρξαν πολλαπλές εστίες πέριξ της περιοχής που σε συνδυασμό με δυνατούς ανέμους κύκλωσαν και στην συνέχεια κατέκαψαν την περιοχή έως και την παραλία. Τροχοπέδη στην διαχείριση του φαινομένου και στην δυνατότητα απεγκλωβισμού και εκκένωσης, αιτία των θανάτων, η αδυναμία διεξόδου από τις δαιδαλώδεις τοπικές οδούς, η απουσία ανοιχτών χώρων καθώς ακόμη και η πρόσβαση προς την θάλασσά για πολλούς κατέστη αδύνατη. Έγινε προφανές πως η αποκατάσταση των πυρόπληκτων περιοχών δεν αρκούσε, αλλά χρειαζόταν ο επανασχεδιασμός τους ώστε να μην επαναληφθούν τα καταστροφικά γεγονότα. Μέσα από την ανάλυση της περιοχής, το ΥΠΕΝ σε συνεργασία με το ΤΕΕ κλήθηκαν να εφαρμόσουν έναν σχεδιασμό που εντόπιζε τα κακώς κείμενα της περιοχής και θα πρότεινε λύσεις που θα απαντούσαν σε αυτά ώστε όχι μόνο να ανασυνταχθεί η ιστός των οικισμών αλλά να ενισχυθεί η περιβαλλοντική και ανθρωπιστική ασφάλεια του συστήματος.



Εικόνα 57. Εικόνες μετά την καταστροφική φωτιά (ΒΗΜΑ, 2020)

Το Μάτι και η ευρύτερη ενότητα των παραθαλάσσιων οικισμών γεννήθηκαν μέσα από την τυπική μετάλλαξη του εξωαστικού χώρου της Αττικής, δηλαδή την διάχυση προς αγροτικές

περιοχές, με συνεπακόλουθη τη δημιουργία οικισμών (κυρίως παράκτιων) (Θεωδορά & Λουκάκης, 2011). Ειδικότερα, η απαρχή του οικισμού εντοπίζεται πριν το 1930 σαν ακίνητη περιουσία που μεταβιβάζεται μεταξύ Εκκλησίας και ιδιωτών και αργότερα με βασιρικά διατάγματα επισημοποιείται η υπόστασή του σαν οικισμός. Πιο συγκεκριμένα, μετά την αποχώρηση των Οθωμανών η Μονή Πεντέλης είναι ο μεγαλύτερος μη μουσουλμανικός γαιοκτήμονας της Αττικής καθώς το 1910 είχε στην κατοχή¹¹ της πάνω από 250,000 στρέμματα γης στην ευρύτερη περιοχή Αττικής – Βοιωτίας. Ταυτόχρονα λόγω την αποχώρησης των Οθωμανών τσιφλικάδων πολλοί εύποροι Έλληνες αγοράζουν μεγάλες περιοχές γης όπως το Κτήμα Καμπά (Σπάτα,) Κτήμα Σκουζέ (Διώνη Πικέρμι Ραφήνα), κτήμα Χεροτσακούλι. Συγκεκριμένα για το κτήμα Χεροτσακούλι¹², είχε οριστεί για την Ι.Μ. δικαίωμα για χρήση και εκμετάλλευση και αργότερα επαναδιατυπώνεται ως «"εκποιητέα περιουσία" με το από 25-1-1933 Π.Δ/μα (ΦΕΚ 39 τ.Α της 14-2-1933), όπως αναφέρει και η ύστερη απόφαση του Αρείου Πάγου με Αριθμό 1094/1989, διαμέσου του ΟΔΕΠ (Οργανισμός Διαχείρισης Εκκλησιαστικής Περιουσίας).) ("ΒΑΛΣΑΜΩΝ").

Λόγω της εισροής των προσφύγων από την Μ. Ασία μετά το 1922 στην Αττική, και των διατάξεων της Αγροτικής Νομοθεσίας που ακολούθησαν για την αποκατάστασή τους, οι μονές προέβησαν στις σχετικές ενέργειες έτσι ώστε να εκποιήσουν δάση και δασικές εκτάσεις στην Αττική, παρόλη την ασάφεια των τίτλων τους και την μη αναγνώριση τους ως ιδιοκτήσιες έναντι του Δημοσίου. Το νεοσύστατο κράτος και η σχέσεις της εκκλησίας με όλες τις άλλες εξουσίες διευκολύνουν τα όποια εμπόδια των Ι.Μ. καθώς ζητούν και πετυχαίνουν άρση των δεσμεύσεων της αγροτικής νομοθεσίας, στα πλαίσια των δεσμεύσεων του νόμου 3.230 (για πωλήσεις άνω των 300 στρεμμάτων). Κατόπιν ζητούν κατατιμήσεις στα πλαίσια άρθρου 216 του Ν.4173/1929 περί Δασικού Κώδικα, που επίσης εξασφαλίζουν, χωρίς μάλιστα να γίνεται διερεύνηση, αν είχαν αναγνωρισθεί τα δάση ως κτήσεις ιδιωτικές.

Φτάνοντας στο 1930 με τα δύο συμβόλαια με υπ. αριθ. 6.165 και 6.166 της 6ης Μαρτίου του ίδιου έτους συμβολαιογράφου Αθηνών Πέτρου Νικολάου Καββαδία, προκύπτει, ότι το σύνολο σχεδόν των εκτάσεων, πουλήθηκαν σε δύο ομάδες 18 ατόμων εκάστη, κατοίκων και προσφύγων από το Χαλάνδρι (Χαλανδριώτες) και από τα Σπάτα (Σπαταναίους) που είχαν κριθεί από τον Εποικισμό ως δικαιούχοι γεωργικών αποκαταστάσεων. Συγκεκριμένα με το συμβόλαιο υπ. αριθ. 6.165 παίρνει η ομάδα των «Χαλανδραίων» 2500 στρέμματα με αξία 1.250.000 δραχμές, και με το συμβόλαιο υπ. αριθ. 6.166 οι ομάδα των «Σπαταναίων» 2000 στρέμματα με αξία 900.000 δραχμές .

¹¹ «Στο σχετικό υπ. αρ. 17/29 Νοεμβρίου 1836 Β. Δ/γμα όσον αφορά στις αξιώσεις Μοναστηριών (βλ. άρθρο 2, Αξιώσεις Δήμων και Μοναστηριών περί της ιδιοκτησίας δάσους, θεμελιούμενοι μόνον εις πολυχρόνιον και αδιάλειπτον δικαίωμα ελευθέρας ξυλεύσεως, προερχόμενοι από την ανέκαθεν αμελημένην διοίκησιν των δασών, και, επομένως, μη στηριζόμενοι εις νομικά έγγραφα, χαρακτηρίζοντα ρητώς την ιδιοκτησίαν τους, δεν εμπορούν να αναγνωρισθώσιν ούτε εμπορούν τα διΰσχυριζόμενα αυτά δικαιώματα να γένωσι παραδεκτά ως τίτλος ιδιοκτησίας, μάλιστα θεωρούνται τα δάση αυτά αναντιρρήτως ως Δημόσια. Αλλ' εάν υπήρχον έγγραφα αποδεικνείοντα τώ όντι την ιδιοκτησίαν ενός τοιούτου δάσους και εχάθησαν εκ περιστάσεως, τότε εμπορεί να φέρη εν τώ μέσω την περί τούτου απόδειξιν ο απαιτών αυτό Δήμος, ή το Μοναστήριον, αλλά μόνον κατά το άρθρον 390 της Πολιτικής Δικονομίας». (Φραγκιουδάκης, 2018)

¹² που στην πορεία έγινε Χεροτσακούλι και Νταού Πεντέλης, που βρισκόταν στην περιφέρεια Μαραθώνος και μετέπειτα βρισκόταν στην περιφέρεια Μαραθώνος και Κρωπίας και ακόμη μετέπειτα στις περιφέρειες των τέως Δήμων Αθηναίων, Κρωπίας και Μαραθώνος, και δει από Αμαρουσίου μέχρι Θαλάσσης Μαραθώνος... (Φραγκιουδάκης, 2018)

Οι περιοχές που πωλούνται αναφέρονται ως καμένα δάση έκτασης 4.500 στρεμμάτων και περιγράφεται ότι βρίσκονται στην θέση «Μάτι» και παρά τον Άγιο Ανδρέα. Αλλού η θέση Μάτι αναγράφεται «Μάτι ή Σίθι» (Μάτι στα αρβανίτικα - Σήθι το Μάτι του Βοριά). Σύνολο έκτασης προς πώληση 4500 στρέμματα (2500 Χαλανδραίοι και 2000 Σπαταναίοι) Τιμή στρέμματος 450 δραχμές (1/3 της τότε τρέχουσας αξίας) Μορφολογία έκτασης προς πώληση από την Μονή Πεντέλης Ο Κάουπερτ το 1892 (αποτύπωση 1880) τις δίνει αγροτικές καλλιεργούμενες (κυρίως σιτηρά) ή βοσκή με αραιά πεύκα ιδίως το κόκκινο λιμανάκι το δίνει καθαρά καλλιεργήσιμη (κομμάτι καμένο εμφανίζετε στο συμβόλαιο 6166 το 1930)

Οι περιγραφόμενες εκτάσεις συμπίπτουν εν πολλύς με την πληγείσα περιοχή Ιουλίου του 2018. Στα συμβόλαια αυτά υπογράφουν εκ μέρους της Ιεράς Μονής Πεντέλης πέντε Αρχιμανδρίτες και δύο Μοναχοί, οι οποίοι δηλώνουν ότι συμφωνούν την πώληση με εκουσία κατά την Αγροτική νομοθεσία μεταβίβαση, προς τις δύο ομάδες ατόμων, 2.500 και 2.000 στρεμμάτων, καμένου τότε δάσους αντίστοιχα, από το κτήμα «Χεροτσακούλι», τα οποία περιέγραψαν, οι μεν δικαιούχοι του Εποικισμού ως τμήματα του «Αγροκτήματος», το δε Μοναστηριακό Συμβούλιο, ως «κεκαυμένα δάση του μέγα κτήματος «Χεροτσακούλι».. Αναφορικά με τις ομάδες αγοραστών (Χαλανδριώτες και Σπαταναίοι), η κάθε ομάδα αγόρασε, σύμφωνα με τα οριστικά πωλητήρια συμβόλαια υπ. αριθ. 9.899/16-4-1932 και 11.739/5-8-1932, από 1.170 στρέμματα δάσους. Την οριστική συμφωνία και μεταβίβαση επιμελείται ο ΟΔΕΠ, εκπροσωπούμενος από τον τότε Διευθυντή της Τράπεζας της Ελλάδος.

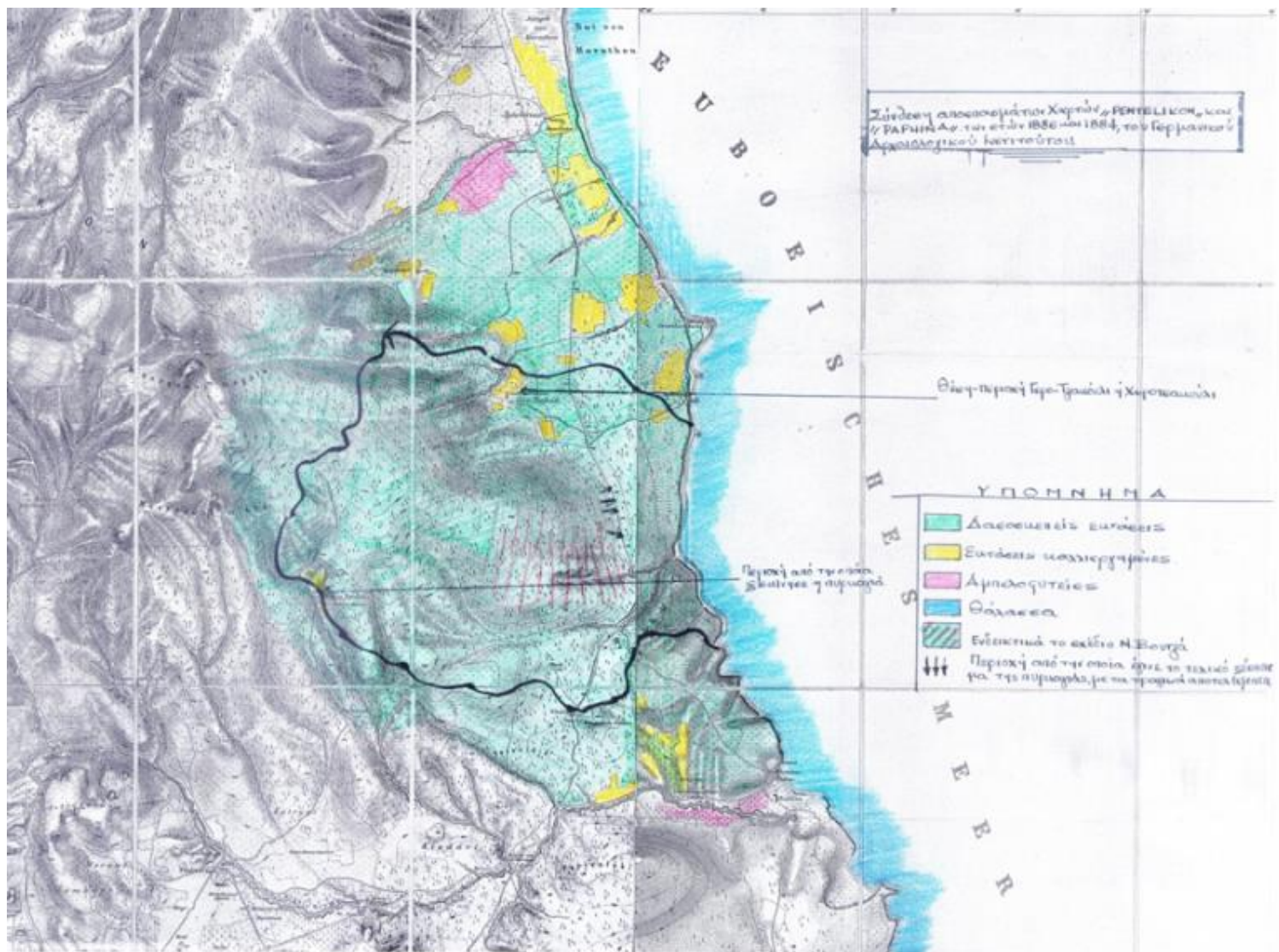
Υπάρχουν αρκετά τρωτά σημεία στα συμβόλαια αυτά που θα συνηγορούσαν στην ακυρότητά του όπως, ότι έγινε κατάτμηση σε άλλα στρέμματα από αυτά που συναίνεσε ο τότε Υπουργός Γεωργίας, η Αγροτική και Δασική Νομοθεσία τότε δεν προέβλεπαν εκουσία αποκατάσταση ακτημόνων σε δάση, τα πωληθέντα δάση δεν είχαν αναγνωρισθεί ποτέ, δια της διοικητικής ή δικαστικής Νομοθεσία. Ακόμα και τα προηγούμενα να μην ίσχυαν δεν μπορούσε να χορηγηθεί σχετική άδεια κατάτμησης για πώληση, αν δεν είχε προηγηθεί η αναγνώριση του ζητήματος της ιδιοκτησίας έναντι του Δημοσίου, ούτε να γίνει έγκυρη μεταβίβαση δασών (ΝΣτΚ 845/20-8-1970) (Φραγκιουδάκης, 2018). Παρότι πρόκειται περί ανωμαλών δικαιοπραξιών δεν επενέβη κανείς στο ζήτημα πώλησης και σχετικών δικαιοπραξιών δασών και ιδιοκτησιών Δημοσίου.

Πολεοδομικά, και για το ιστορικό της εξέλιξης του οικισμού έχουν ενδιαφέρον ορισμένα κοινά σημεία των συμβολαίων όπως ο καθορισμός των ορίων των προς πώληση εκτάσεων και του προσανατολισμού για κάθε συμβόλαιο ξεχωριστά, η άμεση απαίτηση για μέτρηση από τοπογράφο για επιβεβαίωση του απαιτούμενου αριθμού στρεμμάτων ανά συμβόλαιο, η υποχρέωση των αγοραστών για εξ αδιαιρέτου αγορά ανά συμβόλαιο, καθώς και η συνολική ευθύνη αν κάποιος δεν μπορούσε να καταβάλει το τίμημα που του αναλογούσε και απαγόρευση διανομής μέχρι εξοφλήσεως του συνολικού.

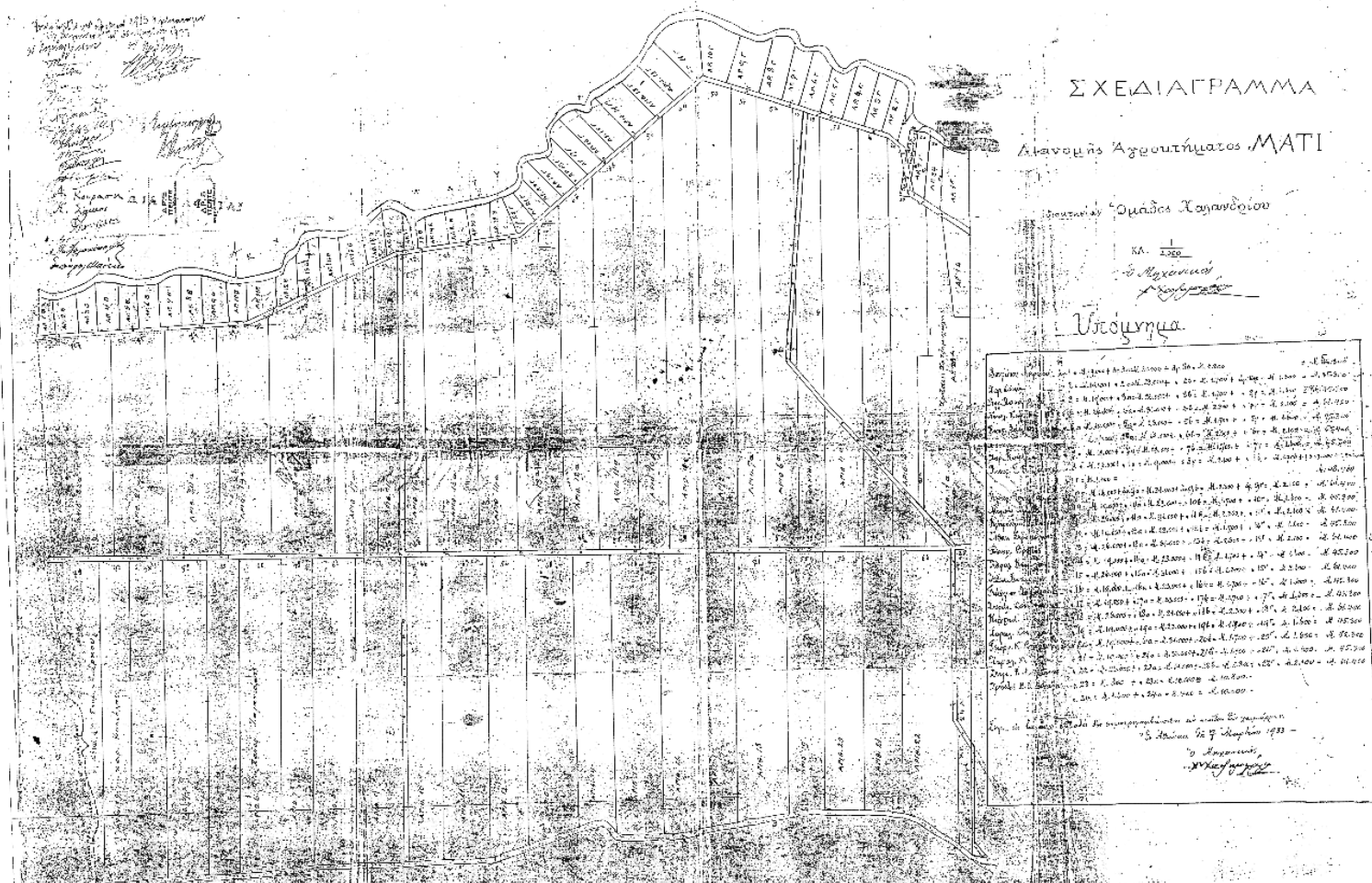
Από φωτιά καταστράφηκαν και τα δύο αρχικά συμβόλαια το 1945, μεταξύ άλλων απωλειών στα αρχεία των συμβολαιογράφων και του υποθηκοφυλακείου. Αργότερα, όταν έγινε η επίσημη καταμέτρηση από τον τοπογράφο κοινής αποδοχής μεταξύ πωλήτριας και αγοραστών προέκυψαν σοβαρές αποκλίσεις σε σχέση με τα αρχικά στρέμματα των συμβολαίων. Κατόπιν διεκδικήσεων και διακανονισμών τα οριστικά νούμερα που συμφωνήθηκαν ήταν τα ακόλουθα: Ομάδα Χαλανδρίου από 2500 στρέμματα λαμβάνει 1170, Ομάδα Σπάτα από 2000 στρέμματα θα λάβει 1300. Ακολουθούν δύο συμβόλαια για τις δύο περιοχές που οριστικοποιούν τις

εκτάσεις τις προς πώληση εκτάσεις, με έτος σύνταξης 1932, και εμπεριέχουν τα αντίστοιχα διορθωμένα διαγράμματα με τα οποία υπολογίστηκε η τελική τιμή πώλησης και ο φόρος. (Βρεττός, 2018)

Τα συμβόλαια αυτά είναι και τα επισυναπτόμενα τοπογραφικά είναι παραδόξως το πρώτο στοιχείο πολεοδομικού σχεδιασμού που υπάρχει για την περιοχή και που έχει προκύψει λόγω της αγοραπωλησίας της. Στα συμβόλαια πλέον αποτυπώνονται ορισμένες βασική οδοί και τα πλάτη τους όπως προκύπτουν από την κατάτμηση όπως η οδός Κυανής Ακτής, η Κύπρου και η Περικλέους - Σύρου . Ακόμα, ορίζονται κοινόχρηστοι δημόσιοι χώροι όπως η είσοδος του σημερινού λιμανιού στο Μάτι και στην Αργυρά Ακτή (ξηρορέματα). Επιπλέον, δηλώνεται η υποχρέωση για κάθε δύο ιδιοκτησίες στα παράλια οικόπεδα να δημιουργείται δίοδος προς την παραλία με πλάτος δίοδου 2 μέτρα. Δηλώνονται επίσης ορισμένα τμήματα με κωδικούς αγροτεμαχίου 24 και 24Α και συνολική έκταση 10 στρέμματα ως αδιάθετα). Το γενικό σύνολο της έκτασης που ορίζεται από τα διαγράμματα ανέρχεται στα 1170 στρέμματα τα οποία αργότερα οι ιδιοκτήτες τους κατέτμησαν περρεταίρω -νόμιμα- της ακόλουθες δεκαετίες με μεγαλύτερη ένταση γύρω στο 1960.



Εικόνα 58. ΧΑΡΤΗΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΤΟ 1886, ΚΑΥΡΕΡΤ, Ενδεικτικά η περίμετρος της καμένης περιοχής, και η χρήση γαιών στο απότερο παρελθόν. (Φραγκιουδάκης, 2018)



Εικόνα 59. Τοπογραφικό Σχεδιάγραμμα του 1933 (Βρεττός, 2018)

Άλλα τοπόσημα που διαμορφώνονται κατά την δεκαετία του 1960 στην περιοχή είναι:

1962 - Η ενορία της Κοιμήσεως της Θεοτόκου στο Μάτι Αττικής ιδρύεται με το υπ' αριθμ. 443/30-6-1962 Βασιλικό Διάταγμα.

1965 - Ναυτικός Αθλητικός Όμιλος Ματιού (NAOMA)

Οι μετέπειτα σχεδιασμοί περιγράφουν την περιοχή ως Ζώνης Οικιστικής Επέκτασης Β' κατοικίας. Η ανάπτυξη του παραθεριστικού χαρακτήρα γίνεται σύννομα αλλά και πολλές φορές αυθαίρετα. Έτσι στις παλαιότερες χαράξεις έρχονται να προστεθούν και νέες καθώς ο οικισμός διευρύνεται εντός και εκτός ορίων. Ο περιορισμός των κοπαδιών και των καλλιεργειών κατά την εγκατάλειψη του πρωτογενή τομέα καθώς και ο επεκτατικός χαρακτήρας του πεύκου και η γρήγορη επικράτησή του στο τοπίο παρά την αστικοποίηση επαναδιαμόρφωσαν την χλωρίδα της περιοχής. Όπως φαίνεται από τις ορθοφωτογραφίες παρακάτω είναι έντονη η διαφορά την πευκόφυτης εικόνας του ακμάζοντος οικισμού με τις αγροτικές εκτάσεις όπως φαίνονται μια δεκαετία μετά την πρώτη κατάτμησή τους.

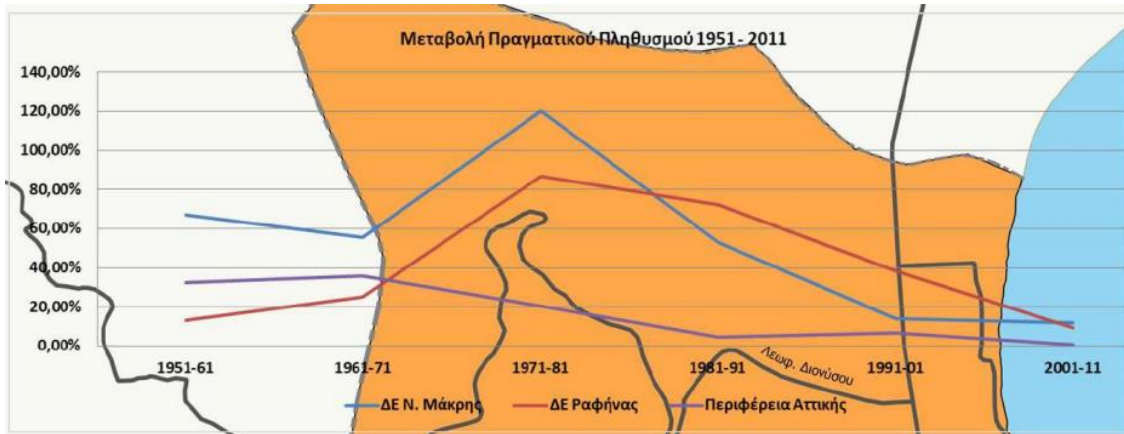


Εικόνα 60. Οι διαφορετικές φάσεις της ανάπτυξης του πρασίνου της περιοχής (ορθοφωτογραφίες του 1945 και του 2010 από το ΕΚΧΑ) (Σεκλιζιώτης, 2018)

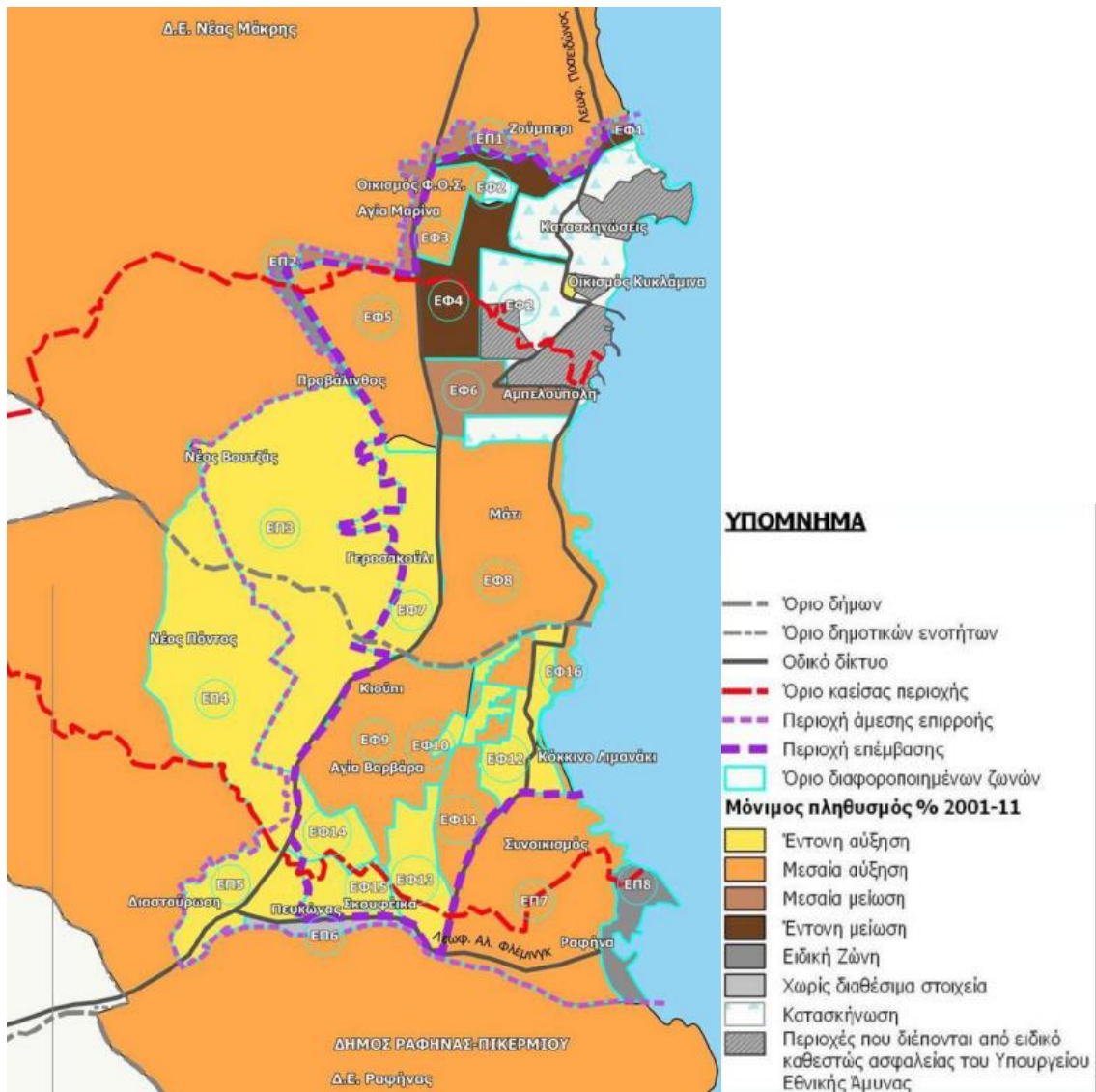
Η παραθεριστική κατοικία εμπλουτίστηκε και με χρήση πρώτης κατοικίας καθώς η ανάπτυξη στα Μεσόγεια και τα έργα του αεροδρομίου έδωσαν ώθηση προς την μετακίνηση προς τις περιοχές των προαστίων αυτών. Κατά μήκος του παράκτιου μετώπου, και συγκεκριμένα στις περιοχές των Δημοτικών Ενοτήτων Ν. Μάκρης και Ραφήνας παρουσιάζεται πληθυσμιακή αύξηση και έντονη οικοδομική δραστηριότητα μεταξύ 1970 και 2000. Συγκεκριμένα οι περιοχές εστίασης του Ειδικού Σχεδίου για το Μάτι και τις γύρω περιοχές παρουσιάζουν συνεχόμενη ανοδική πορεία, ιδιαίτερα έντονη συγκριτικά με άλλες περιφερειακές περιοχές με τιμές που υπερβαίνουν το 55%.

Το προς αποκατάσταση μέτωπο έχει ιδιαίτερα χαρακτηριστικά λόγω της της μορφολογίας τους, του ανάγλυφου του, της υψηλής περιβαλλοντικής αξίας του, αλλά και του κράματος χρήσεων

που φιλοξενεί. Πρόκειται για μια απαιτητική μελέτη και έναν ακόμα πιο απαιτητικό επανασχεδιασμό.



Εικόνα 61. Απόσπασμα γραφήματος μεταβολής πληθυσμού απο το Ε.Π.Σ.



Εικόνα 62. Απόσπασμα γραφήματος μεταβολής πληθυσμού απο το Ε.Π.Σ.

Ο σκοπός του σχεδιασμού όπως ορίζεται στον πρόλογό του από την ομάδα Μελετητών του ΤΕΕ στο σχετικό έγγραφο τον Ιούνιο του 2020 είναι : «Το Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Ε.Π.Σ.) (όπως μετονομάστηκε το Ειδικό Χωρικό Σχέδιο (Ε.Χ.Σ) με την παρ. 1 του άρθρου 99 του ν.4685/2020) για την πυρόπληκτη περιοχή των Δημοτικών Ενοτήτων Ν. Μάκρης και Ραφήνας των Δήμων Μαραθώνος και Ραφήνας-Πικερμίου, Περιφέρειας Αττικής, εκπονείται μετά την σχετική προέγκριση, που αφορά στον χωρικό προορισμό, καθώς και τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης και τους μέγιστους συντελεστές δόμησης για την ανασυγκρότηση και ανάταξη της πυρόπληκτης περιοχής. Με βάση την προέγκριση, ο χωρικός προορισμός της Περιοχής Επέμβασης αναφέρεται σε μία αναβαθμισμένη, σε σχέση με την προ-της-πυρκαγιάς περίοδο, περιοχή κατά κύριο λόγο παραθεριστικής κατοικίας και παραθαλάσσιας αναψυχής, που θα εξυπηρετεί τρέχουσες και μελλοντικές ανάγκες χωρίς να διακινδυνεύει την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος. Η ανασυγκρότηση και ανάταξη της Περιοχής Επέμβασης θα βασίζεται σε ένα νέο πρότυπο χωρικής οργάνωσης, σύμφωνα με τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης, της ορθολογικής οργάνωσης των χρήσεων γης και της κυκλοφορίας πεζών και οχημάτων, της διαφύλαξης των φυσικών πόρων, καθώς και της εξασφάλισης συνθηκών ασφαλείας για όλες τις κοινωνικές ομάδες, κατοίκους και επισκέπτες.». Το Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο αποτελεί έναν σχεδιασμό νέας γενιάς που αξιοποιεί καινούριες μεθόδους και εργαλεία ενώ έχει στόχο να την προστασία, ανάπλαση και ενίσχυση των περιοχών που αναφέρει. Η μελέτη ορίζει σαν αφετηρίες του επανασχεδιασμού τις ελλείψεις στην προστασία και οριοθέτηση του περιβάλλοντος, στην κακή συγκοινωνιακή δικτύωση των μεταφορών, στην αδυναμία των δημόσιων δικτύων να καλύψουν τις ανάγκες της περιοχής και στην οργάνωση και πρόβλεψη της οικιστικής εξέλιξης.

Για το σχέδιο ο υφυπουργός Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος, Νίκος Ταγαράς, δήλωσε: «Στόχος της Κυβέρνησης η ανασυγκρότηση και η δημιουργία συνθηκών ανθεκτικότητας για την πολύπαθη, μαρτυρική, πυρόπληκτη περιοχή στο Μάτι. Με την έκδοση του σχετικού Προεδρικού Διατάγματος ολοκληρώθηκε το απαραίτητο και καθοριστικό βήμα του σχεδιασμού πρώτου επιπέδου και σύντομα ολοκληρώνεται -εντός των επόμενων μηνών- και το δεύτερο βήμα, το Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής. Ο χωροταξικός – πολεοδομικός σχεδιασμός που ολοκληρώθηκε με φορέα το ΥΠΕΝ και σε συνεργασία με το ΤΕΕ, έγινε σε χρόνους – ρεκόρ για την Ελλάδα. Όπως επανειλημμένα έχω τονίσει, η χωροταξική – πολεοδομική ανασυγκρότηση στο Μάτι θα αποτελέσει τον «πυλώνα» και για άλλες περιοχές με αντίστοιχα χαρακτηριστικά: με χωρικά προβλήματα, ιδιαιτερότητες και στρεβλώσεις δεκαετιών. (ΥΠΕΝ Γ. Τ., 2022)

Τα αποτελέσματα που προκύπτουν από την καταγραφή των δεδομένων του οικισμού στο προπαρασκευαστικό στάδιο της μελέτης υπογραμμίζουν τις παθογένειες την αναπτύξεων της περιοχής. Πολύ σημαντικό σημείο της ανάλυσης είναι τα υψηλά ποσοστά των μη άρτιων οικοπέδων καθώς η πολύ αναλυτική καταγραφή αυτής της περίπτωσης είναι από τις σπάνιες φορές που γίνεται ακριβής αποτύπωση του φαινομένου. Επίσης τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά των οικοπέδων και το πολύ μεγάλο πλήθος των μικρότερων κατηγοριών στα μεγέθη απορρέει τόσο από την αυθαίρετη δόμηση όσο και από μεγάλο όγκο κατατμήσεων. Έτσι οι μελετητές αναλύοντας την κατανομή των μεγεθών καλούνται να ορίσουν τα όρια της αρτιότητας με βάση

των 750τμ και θα είναι στα 225τμ όπως ειπώθηκε σε τηλεδιάσκεψη προ ελαχίστων ημερών του Υπουργείου και των μελετητών με τους Δήμους, τότε είναι ακόμα επιτακτικότερη η ανάγκη για χαμηλούς συντελεστές[...]. Τονίστηκε ότι σύμφωνα με προγενέστερες πολεοδομικές μελέτες που έχουν κατά καιρούς εκπονηθεί, αλλά και όπως αναφέρεται στη ΣΜΠΕ- ο συντελεστής δόμησης που προτείνεται είναι 0,30 μόνο για οικόπεδα 250 τ.μ., ενώ αμέσως πέφτει σε 0,2 από 250 τ.μ. έως 500 τ.μ., 0,15 τ.μ. από 500 – 1000 τ.μ. και έως 0,1 από 1.000 τ.μ. και πάνω. Τα ανωτέρω μεγέθη ακριβώς ελήφθησαν υπόψιν και κατά την εκπόνηση της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων για το υπόψιν Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο. Άρα οι επιπτώσεις στο περιβάλλον έχουν μελετηθεί με πολύ χαμηλότερο συντελεστή από αυτόν που παρουσιάζεται.[...] Επίσης έγινε ερώτημα πως από τη ΣΜΠΕ όπου το ύψος ήταν μέγιστο 7,5μ-αυστηρά διάδροφο με υποχρεωτική στέγη- κεραμοσκεπή στα 7,5 μ έφτασε τα 8-9μ.».

Στην συνέχεια του διαλόγου, απαντώντας σε άλλες ερωτήσεις ο Γενικός Γραμματέας Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος, ΥΠΕΝ κος Ε. Μπακογιάννη περιέγραψε πως παρότι η Κυκλοφοριακή Μελέτη δεν είναι προϋπόθεση του ρυθμιστικού σχεδίου εφαρμογής ούτε του πρώτου επιπέδου σχεδιασμού αποτέλεσε συμπληρωματική μελέτη καθότι κρίθηκε απαραίτητο για την περίπτωση. Συνέχισε λέγοντας πως θα ακολουθήσει κυκλοφοριακή μελέτη ρυθμίσεων η οποία θα οδηγήσει στις όποιες μονοδρομήσεις του οδικού χώρου χρειάζονται μετά την πράξη εφαρμογής.

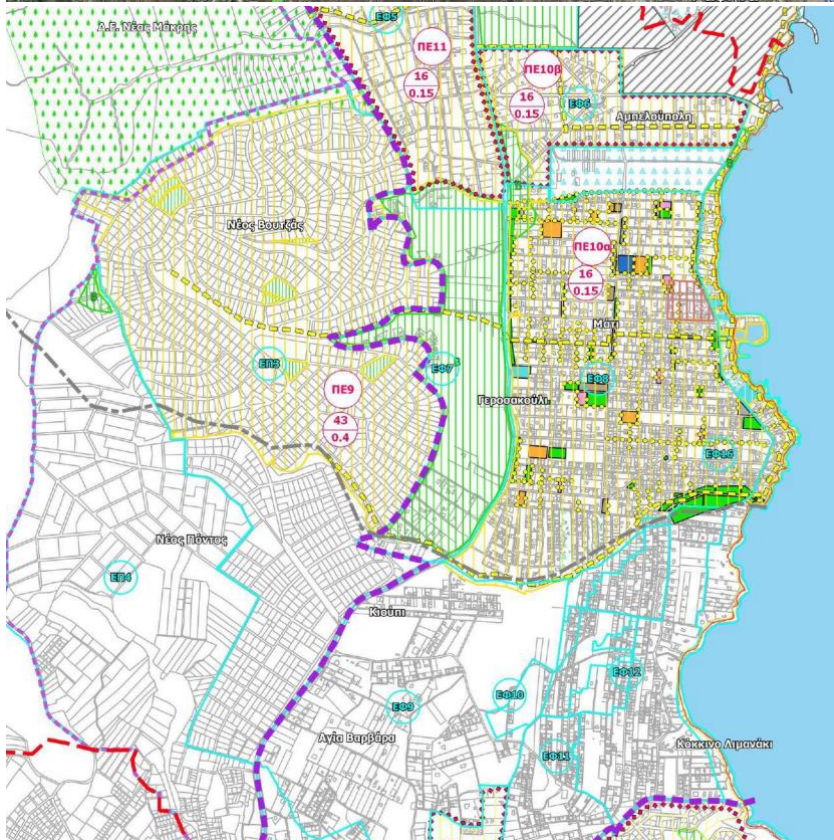
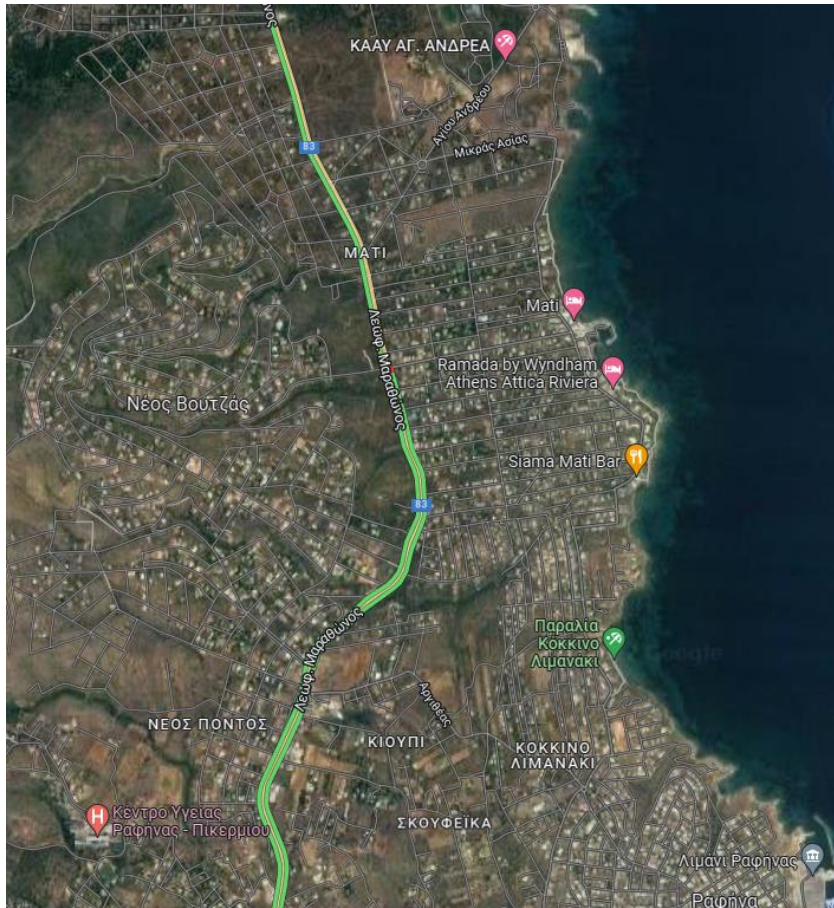
Με αφορμή τα παραπάνω αποσπάσματα, είναι εμφανές πως ο συμμετοχικός σχεδιασμός αποτελεί πρόκληση και για τα δύο μέρη της κοινωνίας, ταυτόχρονα όμως φαίνεται να παράγει αποτελέσματα καθώς προσδίδει την απαραίτητη ανάδραση και ευαισθητοποίηση στα προς επίλυση ζητήματα.

Επαναφέροντας το θέμα των δικτύων, φαίνεται να προκύπτει και εδώ τόσο στην φάση της ανάλυσης των αδυναμιών τις περιοχής όσο και στον επανασχεδιασμό της η ανάγκη επανεξέτασης των χαράξεων και των συνδέσεων. Τόσο η πράξη όσο και η θεωρία επανεπιβεβαιώνουν την συνύφανση της κλίμακας της πόλης με την λειτουργικότητά της. Παρατηρούμε ότι σε αρχικά στάδια της μελέτης πέραν των δικτύων μεταφορών και υποδομών τα «λειτουργικά δίκτυα» δεν εμφανίζονται να μελετώνται σαν παράγοντας του σχεδιασμού (πχ σχολικά δίκτυα, δίκτυα ιατρικών παροχών, εμπορικά μέτωπα και διασυνδέσεις με παραγωγικούς αγροτικούς θύλακες). Τέτοια φαινόμενα, ωστόσο, φαίνεται να αντιμετωπίζονται μέσα από την συμμετοχική διαδικασία του σχεδιασμού όσο και από την ωρίμανση της μελέτης και του νέου συστήματος σχεδιασμού που επιχειρείται. Παρόμοια, αρχικά φαινόταν να δίνεται βαρύτητα στην ανάπτυξη της περιοχής μέσω της τουριστικής δυναμικής της ενώ οι δευτερες αναγνώσεις εντοπίζουν και ισχυροποιούν τους θύλακες γειτονιών και τοπικών λειτουργιών.

Οι πιο σημαντικοί σχεδιαστικοί άξονες του ΕΠΣ για το Ματί είναι:

- Η θεσμοθέτηση των ορίων της περιοχής, και των πολεοδομικών χαρακτηριστικών της όπως οι επιτρεπόμενες χρήσεις και οι γενικοί όροι δόμησης των διαφοροποιημένων ζωνών που αφορούν στις περιοχές βιώσιμης πολεοδόμησης.
- Ο καθορισμός ρυθμίσεων για την ανεμπόδιστη προσβασιμότητα της ακτής και της γενικής κυκλοφοριακής βελτίωσης του δικτύου με διασφάλιση οδών ικανού πλάτους συνδυαστικά με μονοδρομήσεις, οργάνωση της στάθμευσης, επανασχεδιασμό οδικών κόμβων και πρόβλεψη για την κινητικότητα των πεζών και ποδηλάτων

- Διαμόρφωση δημόσιου χώρου η οποία περιλαμβάνεται ενιαίος παραλιακός περίπατος και διάνοιξη κάθετων προσβάσεις στις ακτές και χώρων πρασίνου και αναψυχής. Χωροθέτηση κοινόχρηστων χώρων πρασίνου -σε εφαρμογή των αρχών για τους ανοιχτούς χώρους συγκέντρωσης πληθυσμού- όπως και ζώνες γραμμικών φυτεύσεων κατά μήκος βασικών οδικών αξόνων και ανάδειξη του θαλάσσιου μετώπου.
- Το οδικό δίκτυο προσαρμόζεται ώστε σε περίπτωση επικείμενης ή εν εξελίξει καταστροφής, να επιτρέπεται η απομάκρυνση των πολιτών χωρίς να εμποδίζεται η πρόσβαση οχημάτων άμεσης επέμβασης και παροχής βοήθειας. Αποφεύγονται αδιέξοδα και εξασφαλίζονται ασφαλείς πορείες εκκένωσης πληθυσμού με προδιαγραφές, όπως η αποφυγή μεγάλων οικοδομικών τετραγώνων.



Εικόνα 63. Αντιπαραβολή Δορυφορικής εικόνας και αποσπάσματος σχεδίου με τις προτεινόμενες διανοίξεις και πολεοδομήσεις (Google Maps & Ε.Π.Σ.)

- Η περιοχή θωρακίζεται από φυσικές καταστροφές και από φαινόμενα της κλιματικής κρίσης: με την ανάπτυξη ανοιχτών χώρων και διαδρόμων, με την ανάσχεση οικιστικής ανάπτυξης σε περιοχές απότομης κλίσης >70%, με την ενθάρρυνση ανάπτυξης περιαστικής γεωργίας για την αποτροπή επέκτασης της πυρκαγιάς καθώς και με την ανάπτυξη περιβαλλοντικού δικτύου με πλέγμα ζωνών φύτευσης εύρους 100 μέτρων κατά μήκος των ρεμάτων.
- Θεσμοθετούνται ρυθμίσεις για είδη φύτευσης και διαχείριση βλάστησης στον δημόσιο και ιδιωτικό χώρο, για κατασκευαστικά υλικά ανθεκτικά στην ανάφλεξη για νέες κατασκευές και ανακατασκευές καθώς και για την εφαρμογή προγραμμάτων διαχείρισης δασών που μειώνουν την καύσιμη ύλη στα σημεία διασύνδεσης δάσους-αστικής περιοχής.

Το Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο είναι το πρώτο επίπεδο σχεδιασμού και πρόδρομος του δεύτερου επιπέδου πολεοδομικού σχεδιασμού «επί εδάφους», του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής. Με το επόμενο επίπεδο σχεδιασμού πρόκειται να:

- Καθοριστούν επακριβώς οι κοινόχρηστοι, κοινωφελείς και οικοδομήσιμοι χώροι των προς πολεοδόμηση περιοχών
- Εξειδικευτούν οι ρυθμίσεις και οι ειδικές προβλέψεις του ΕΠΣ για την περιοχή “Μάτι” Αττικής περί χρήσεων γης και όρων δόμησης, να δημιουργηθούν τα οικόπεδα μέσω της πράξης εφαρμογής να καθοριστούν τα διαγράμματα των δικτύων υποδομής, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.
- Προωθηθεί κατά προτεραιότητα η εκπόνηση και η έγκριση Τοπικού ΡΣΕ προκειμένου να καλυφθούν στεγαστικές ανάγκες τυρόπληκτων στην περιοχή Σκουφείκα.

Ο σχεδιασμός που προτείνεται στο Μάτι πρόκειται να λειτουργήσει σαν πρότυπο για αντίστοιχες περιοχές και περιπτώσεις. Θεωρείται μια νέα φιλοσοφία πιο ευέλικτου και προσαρμοσμένου σχεδιασμού και προβλέπεται αντίστοιχη εφαρμογή με τα Τοπικά και Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια για πάνω από το 70% της Επικράτειας,. Η επικύρωση του πρώτου επιπέδου σχεδιασμού (ΕΠΣ) αποτελεί την απαραίτητη βάση για το δεύτερο επίπεδο σχεδιασμού, του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής (ΡΣΕ), που ήδη εκπονείται και αναμένεται να έχει οριστικοποιηθεί τους προσεχείς μήνες.

Κεφάλαιο 7. Συμπεράσματα και σχόλια

Το θέμα της κατάτμησης σαν αφετηρία ανάγνωσης του σχεδιασμού φαίνεται να ενυπάρχει σε όλες τις εκφάνσεις της πολεοδομικής θεώρησης, σύγχρονης ή παλαιότερης. Αναλύοντας τα συστατικά στοιχεία των θεωρειών και των συστημάτων η γεωμετρική αναφορά των συστατικών της πόλης, των οικοπέδων, είναι αναπόδραστη. Μέσα από το κενό ή το πλήρες, η μελέτη των χωρικών κλιμάκων για την κατανόηση του μοντέλου του δομημένου χώρου απαιτεί την μελέτη της κατάτμησης του.

Η δημιουργία του χώρου είτε προϋπάρχει του σχεδιασμού είτε έπεται αυτού. Η αυξανόμενη πολυπλοκότητα των απαιτήσεων των σύγχρονων κοινωνιών με την σειρά της εξελίσσει ανάλογα και τους μηχανισμούς παραγωγής χώρου. Η κατάτμηση οφείλει να θεωρηθεί η σταθερά μεταξύ αυτών των εξελίξεων, και φυσικά ακολουθεί την πολυπαραγοντική πορεία. Έτσι είναι απαραίτητη η πολύ-επιστημονική ανάγνωση του εργαλείου της κατάτμησης καθώς έχει πολλαπλές εφαρμογές και εξαρτάται από νομικούς περιβαλλοντικούς ανθρωπιστικούς πολιτικούς και πολλούς άλλους περιορισμούς ο ορισμός και η σχεδίασή της.

Η αφετηρία της κατάτμησης είναι η ανάπτυξη, γι' αυτό και απαντάται σε όλες τις υγιείς και βιώσιμες πόλεις. Ακόμα πιο ουσιαστικά πρόκειται για απαραίτητη διαδικασία για την ικανοποίηση θεμελιώδων χωρικών αναγκών όπως η στέγη, η ιδιοκτησία, ο δημόσιος χώρος κ.ο.κ. Με μια μαθηματική προσέγγιση στο φαινόμενο, φαίνεται να διέπεται και από τους κανόνες για την ισορροπία των συστημάτων και ως εκ τούτου η αστοχία στην εφαρμογή της είναι έκδηλη από τα αποτελέσματα της στον χώρο. Η παρακολούθησή της, σχεδόν σαν φυσικό φαινόμενο, θα πρέπει να μας απασχολεί καθώς αποτελεί δείκτη του τεχνητού, και όχι μόνο, περιβάλλοντός μας. Είναι απαραίτητη η εντατικοποίηση της μελέτης του ρυθμού και των επιπτώσεων της κατάτμησης στα διαφορά αστικά και εξωαστικά σενάρια ώστε να επιτευχθεί καλύτερη κατανόηση του θέματος.

Η δυναμική των πόλεων οδηγεί πολλές φορές τον σχεδιασμό, ο οποίος δεν προλαβαίνει να προβλέψει και να καθορίσει την πόλη του μέλλοντος και ακολουθεί ασθμαίνοντας τις πραγματικές επεκτάσεις της πόλης. Η δυνατότητα για επέκταση μπορεί να δοθεί μέσα από τον πολεοδομικό σχεδιασμό ή και την νομοθεσία, ανάλογα τις πολιτικές που ακολουθούνται. Άλλοτε πιο ολοκληρωμένα και άλλοτε στοχεύοντας σε πιο μεμονωμένη εξυπηρέτησης ανάγκης ή συμφέροντος, η πολεοδόμηση κατευθύνεται από την έκφραση των αναγκών της κοινωνίας. Πέραν του τυπικού κράτους πρόνοιας, στην παραγωγή οικιστικού χώρου μεγάλο ρόλο παίζει η ικανοποίηση του λαϊκού αισθήματος όπως αυτό εκφράζεται από τους επίσημους εκπροσώπους του ή από παράγοντες βαρύνουσας ισχύος. Η εξέλιξη της πόλης πολύ συχνά δεν προκύπτει από τον ακαδημαϊκό χώρο, αλλά αξιολογείται και καταγράφεται από αυτόν.

Η τμήση του χώρου φέρει συνέπειες περιβαλλοντικές κοινωνικές πολιτισμικές κ.α., ωστόσο ο παράγοντας της οικονομίας φαίνεται να είναι ο πιο ισχυρός από όλους καθώς μόνο αυτός μπορεί να παράξει ικανό δέλεαρ για να καμφθούν οι ανασταλτικοί παράγοντες του κατακερματισμού, ενώ ταυτόχρονα στο πεπραγμένο διάχυτο κατασκευάσμα της πόλης φέρνει ισορροπίες μέσα από την ανακύκλωση των αξιών γης και την εκλογίκευση του κόστους αποστάσεων και εκτατικότητας της κατασκευής. Για τον λόγο αυτό, όταν η κυρίαρχη βούληση

του οικονομικού παράγοντα πηγάζει από την ιδιωτική πρωτοβουλία η ισχύουσα νομοθεσία αποτελεί πολύ σημαντικό εργαλείο καθώς ο ιδιώτης θα επικαλεστεί αυτήν σαν αφετηρία του εγχειρήματός του. Μάλιστα ως προς την ιδιωτική επένδυση η προσαρμοσμένη υποβοήθηση την ανάπτυξης μέσω ειδικών σχεδιασμών και εργαλείων κατάτμησης δίνει προβάδισμα τον ιδιώτη έναντι του νομοθέτη ή μελετητή καθώς ο πρώτος μπορεί σε δεύτερο χρόνο να προτείνει μια συνθήκη τόσο ισχυρή που να είναι ικανή να ανατρέψει έναν μέχρι τώρα περιορισμό που ίσχυε καθολικά.

Στην Ελλάδα το ιστορικό της κατάτμησης στην σύγχρονη πολεοδομία είναι πλούσιο και ξετυλίγεται μαζί με το ιστορικό της εξέλιξης των πόλεων της. Η εργαλειοποίηση της κατάτμησης συνοδεύει όλες τις μεταλλάξεις της πόλης ενώ δεν αποτελεί αποκλειστικό προνόμιο κάποιας ομάδας ή οργανισμού. Αντιθέτως, η ανάπτυξη του χώρου διαμέσω της κατάτμησης είναι ένα συνονθύλευμα κρατικών και ιδιωτικών, μικρών και μεγάλων εγχειρημάτων, να αυξήσουν την δυναμική του χώρου που τους δίνεται μέσα από τον πολλαπλασιασμό του. Την πρόνοια για την ευαισθητοποίηση και την ελεγχόμενη εξέλιξη του κατακερματισμού του χώρου την χρεώνεται μόνον η πολιτεία η οποία καλείται να συμμορφώσει τους υπόλοιπους εν δυνάμει «κατατμητές» σε κανόνες που να προστατεύουν το περιβάλλον και τον άνθρωπο χωρίς να ζημιώνουν την οικονομική διαδικασία που συνθέτει την πόλη. Η διεργασία αυτή χαρακτηρίζει καθολικά τον πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό.

Πολύ σημαντικό στοιχείο του σχεδιασμού αποτελεί η συμμετοχή της τοπικής κοινωνίας μέσω της δημοσιοποίησης των φάσεων του σχεδιασμού και το σχετικών αποτελεσμάτων με τρόπο ώστε να υπάρχει ο απαιτούμενος χρόνος για ανάδραση. Η επιμόρφωση της κοινής γνώμης για τα εργαλεία του συμμετοχικού σχεδιασμού είναι ο μόνος τρόπος να αποτραπούν εγκάθετες παρεμβάσεις και να ευθυγραμμιστούν οι στόχοι της μελέτης με τα ζητούμενα της περιοχής. Στην περίπτωση του σχεδιασμού στο Μάτι, ένας τέτοιας ολκής επανασχεδιασμός, όπως και η καταστροφή που προηγήθηκε, έχουν ανατρέψει τελείως τα δεδομένα της περιοχής. Έτσι είναι απαραίτητη η συμμετοχική επανασχεδίαση ώστε να εξοικειωθεί ο κάτοικος με τις πολεοδομικές εννοιές και τα εργαλεία του σχεδιασμού με απώτερο σκοπό να μπορέσει να συμμετέχει με προτάσεις και παρεμβάσεις στην διαμόρφωση του περιβάλλοντός του. Η προσπάθεια αυτή έρχεται αντιμέτωπη με τις προθεσμίες του σχεδιασμού ώστε αυτός να είναι λειτουργικός, να αποτελεί ενήμερη ανάγνωση του χωρικού γίνεσθαι. Το χρόνιο φαινόμενο σχεδιασμών που μακρηγορούσαν και δεν τελεσφορούσαν είναι κοινή γνώση και φαίνεται πως υπάρχει η τάση να ξεπερασθεί. Ωστόσο η επίσπευση από τον σχεδιασμό στην εφαρμογή ενέχει τον κίνδυνο να χαθεί η γόνιμη επανεξέτασή του μέσα από τα κοινωνικά φίλτρα, όπως οι τοπικές κοινότητες, ο ακαδημαϊκός χώρος κ.α. Η περίπτωση του σχεδιασμού στο Μάτι αποτελεί μια πραγματική πρόκληση τόσο για την περιοχή αλλά και για τον σχεδιασμό σε εθνικό επίπεδο καθώς είμαστε όλοι μάρτυρες μιας διαδικασίας που προσπαθεί να ακροβατήσει ανάμεσα στα παραπάνω ζητούμενα. Αναμφίβολα τα μαθήματα από αυτή την περίπτωση θα είναι πολλά καθώς ήδη φαίνεται να ωθούν στην αναδιαμόρφωση, θεσμικών μελετητικών, και πολεοδομικών διαδικασιών

Πίνακας Εικόνων

| | |
|--|----|
| ΕΙΚΟΝΑ 1.ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ ΕΞΩΦΥΛΛΟΥ (ΚΡΕΣΠΗ, 2016) | 3 |
| ΕΙΚΟΝΑ 2.ΣΤ.ΛΕΛΟΥΔΑ, «ΑΘΗΝΑΙ ΑΙ ΕΥΡΥΤΕΡΑΙ» ΑΘΗΝΑΙ 1929. Η ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ ΕΝΟΣ ΝΟΜΙΚΟΥ, ΠΛΗΡΗΣ ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΣ ΧΡΗΣΕΩΝ, ΤΑΞΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΜΕ ΤΙΣ ΑΝΤΙΛΗΨΕΙΣ ΤΗΣ ΑΣΤΙΚΗΣ ΤΑΞΗΣ ΤΟΥ 19ΟΥ ΑΙΩΝΑ, ΑΛΛΑ ΚΑΙ ΠΡΟΣΠΑΘΕΙΑ ΟΡΘΟΛΟΓΙΣΜΟΥ. (ΣΑΡΗΓΙΑΝΝΗΣ, 2010) | 10 |
| ΕΙΚΟΝΑ 3.ΤΟ ΣΧΕΔΙΟ ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΚΑΛΛΙΓΑ, 1924 ΠΗΓΗ : ΛΕΥΚΩΜΑ ΤΟΥ ΥΔΕ, ΟΠ.ΠΑΡ. Ο ΒΕΝΙΖΕΛΙΚΟΣ ΕΚΣΥΓΧΡΟΝΙΣΜΟΣ ΣΤΑ ΤΕΛΕΥΤΑΙΑ ΤΟΥ ΒΗΜΑΤΑ, ΜΕΤΑ ΑΠΟ ΑΥΤΟ ΤΗΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ ΤΗΝ ΠΗΡΑΝ ΣΤΑ ΧΕΡΙΑ ΤΟΥΣ ΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΕΣ ΤΗΣ ΑΣΤΙΚΗΣ ΓΗΣ (ΝΟΜΟΣ ΠΕΡΙ ΟΡΙΖΟΝΤΙΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΚΑΙ ΓΟΚ ΤΟΥ 1929). ΤΟ ΣΧΕΔΙΟ ΚΑΤΑΡΓΗΘΗΚΕ ΑΠΟ ΤΗΝ ΔΙΚΤΑΤΟΡΙΑ ΤΟΥ ΠΑΓΚΑΛΟΥ ΕΠΕΙΤΑ ΑΠΟ ΚΙΝΗΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΜΙΚΡΟΪΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΠΟΥ ΘΙΓΟΤΑΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΤΗΣ Γ.ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ. (ΣΑΡΗΓΙΑΝΝΗΣ, 2010) | 11 |
| ΕΙΚΟΝΑ 4.ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ, 1950-51, ΚΕΝΤΡΟ ΜΙΚΡΑΣΙΑΤΙΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ (ΛΙΑΝΟΣ, 2020) | 12 |
| ΕΙΚΟΝΑ 5.ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΑΠΟ ΤΟ ΕΙΔΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΥΡΟΠΛΗΚΤΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΩΝ ΔΗΜΟΤΙΚΩΝ ΕΝΟΤΗΤΩΝ ΝΕΑΣ ΜΑΚΡΗΣ ΚΑΙ ΡΑΦΗΝΑΣ (ΥΠΕΝ, 2020) | 18 |
| ΕΙΚΟΝΑ 6.ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΑΠΟ ΤΟ ΕΣΧΑΔΑ “ΑΓ. ΙΩΑΝΝΗΣ” ΣΙΘΩΝΙΑΣ (ΑΑΠ 253/2.11.2017) (ΥΠ. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ, 2017) | 20 |
| ΕΙΚΟΝΑ 7. ΤΟ ΦΑΣΜΑ ΤΩΝ ΘΕΩΡΙΩΝ ΣΤΑ ΠΛΑΙΣΙΑ ΤΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΣΚΕΨΗΣ (ΑΡΑΒΑΝΤΙΝΟΣ Α. , 2007) | 22 |
| ΕΙΚΟΝΑ 8. ROMANESCO BROCCOLI, SHOWING SELF-SIMILAR FORM APPROXIMATING A NATURAL FRACTAL (WIKIPEDIA, 2022) | 23 |
| ΕΙΚΟΝΑ 9. ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ NOLLI- PIRANESI (HTTPS://NOLLIMAP.COM/) | 24 |
| ΕΙΚΟΝΑ 10. AERIAL VIEW OF LEVITTOWN, USA, 1958. SOURCE: WWW.LIFE.COM. PHOTOGRAPHER: JOSEPH SCHERSCHEL. COPYRIGHT: TIME INC. | 26 |
| ΕΙΚΟΝΑ 11.A CITY OF ADMINISTRATION: THE PLAN VOISIN FOR PARIS, 1925, WITH EIGHTEEN SKYSCRAPERS AND A SUPERHIGHWAY FOR THE RIGHT BANK OPPOSITE THE LIE DE LA CITÉ (CORBUSIER, 1935, P. 207) | 27 |
| ΕΙΚΟΝΑ 12. A RESIDENTIAL COMPOUND IN YANJIAO, ABOUT AN HOUR FROM DOWNTOWN BEIJING (KARLENZIG, 2015) | 28 |
| ΕΙΚΟΝΑ 13. ΆΝΩ: ΤΟ ΠΑΡΙΣΙ ΑΠΟ ΨΗΛΑ (HTTPS://BLUESYEMRE.COM/) ΚΑΤΩ:FRACTALS FROM VORONOI DIAGRAMS. A VORONOI DIAGRAM IS CREATED FROM A SET OF POINTS BY DIVIDING THE PLANE INTO REGIONS, WHERE EACH REGION CONSISTS OF THE AREA CLOSEST TO ONE OF THE POINTS.TO CREATE A FRACTAL, FIRST CREATE A VORONOI DIAGRAM FROM SOME POINTS NEXT, ADD MORE POINTS AND CREATE NEW VORONOI DIAGRAMS INSIDE EACH ORIGINAL VORONOI REGION. REPEAT THE PROCESS RECURSIVELY. THE FOLLOWING FIGURE ILLUSTRATES THIS PROCESS. (SHIRRIFF, 1999) | 29 |
| ΕΙΚΟΝΑ 14. Η ΣΑΠΩΝΟΕΙΔΗΣ ΔΟΜΗ ΠΑΡΑΠΕΜΠΕΙ ΜΕ ΤΟΥΣ ΚΑΝΟΝΕΣ ΤΗΣ ΣΤΗΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ ΘΕΤΟΝΤΑΣ ΜΕΓΙΣΤΑ ΚΑΙ ΕΛΑΧΙΣΤΑ ΟΡΙΑ ΣΤΑ ΠΑΡΑΓΟΜΕΝΑ ΥΠΟΣΥΝΟΛΑ (WOODLEYWONDERWORKS, 2007) | 30 |
| ΕΙΚΟΝΑ 15.CONCEPTUAL FRAMEWORK FOR ASSESSING RESILIENCE OF URBAN FORM (ΑΥΥΟΟΒ SHARIFI, 2018) | 31 |
| ΕΙΚΟΝΑ 16. TYPE OF HOUSING IN CITIES OR RURAL AREAS, 2020 (AS % OF THE TOTAL POPULATION) IN CITIES, 72 % OF THE EU POPULATION LIVED IN A FLAT AND 28 % IN A HOUSE. . FOR TOWNS AND SUBURBS, THE PROPORTIONS WERE 59 % OF PEOPLE LIVING IN A HOUSE AND 41 % IN A FLAT, WHILE IN RURAL AREAS 82 % OF THE POPULATION LIVED IN A HOUSE AND ONLY 18 % IN A FLAT. (EUROSTAT, 2021) | 34 |
| ΕΙΚΟΝΑ 17. HOUSING COST OVERBURDEN: CITIES OR RURAL AREA, 2020(IN %) WITH HOUSE PRICES AND RENTS RISING, THE COST OF HOUSING CAN BE A BURDEN. THIS CAN BE MEASURED BY THE HOUSING COST OVERBURDEN RATE, WHICH SHOWS THE SHARE OF THE POPULATION LIVING IN A HOUSEHOLD WHERE TOTAL HOUSING COSTS REPRESENT MORE THAN 40 % OF DISPOSABLE INCOME. IN THE EU IN 2020, 12.3 % OF THE POPULATION IN CITIES LIVED IN SUCH A HOUSEHOLD, WHILE THE CORRESPONDING RATE FOR RURAL AREAS WAS 7.0 %. THE HOUSING COST OVERBURDEN WAS HIGHER IN CITIES THAN IN RURAL AREAS IN ALL MEMBER STATES, EXCEPT BULGARIA, ROMANIA, CROATIA AND LITHUANIA. THE HIGHEST HOUSING COST OVERBURDEN RATES IN CITIES WERE OBSERVED IN GREECE (36.9 %), GERMANY (22.2 %) AND DENMARK (20.3 %), WHILE IN RURAL AREAS THEY WERE IN GREECE (23.9 %), GERMANY (17.6 %) AND BULGARIA (16.4 %). (EUROSTAT, 2021) | 35 |
| ΕΙΚΟΝΑ 18. INVESTMENT IN HOUSING, 2020 (IN % OF GDP) IN THE EU IN 2020, 5.4 % OF GDP WAS INVESTED IN HOUSING. THIS SHARE DIFFERED AMONG THE MEMBER STATES, RANGING FROM 7.6 % IN CYPRUS, 7.1 % IN FINLAND AND 7.0 % IN GERMANY DOWN TO 1.1 % IN GREECE, 2.0 % IN POLAND, 2.1 % IN IRELAND AND 2.3 % IN SLOVENIA. (EUROSTAT, 2021) | 35 |

| | |
|--|----|
| EΙΚΟΝΑ 19. ΣΧΕΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΙΚΗ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ ΠΟΛΗΣ, COPENHAGEN'S 1947 FINGER PLAN (EGNSPLANKONTORET, (1947) | 36 |
| EΙΚΟΝΑ 20. LAND UPTAKE PER PERSON AND PERCENTAGE OF BUILT- UP AREA IN 2009. GREECE IS HIGHLIGHTED | 37 |
| EΙΚΟΝΑ 21. URBAN-SPRAWL-IN-BARCELONA-PARIS-HELSINKI-WARZAW - URBAN SPRAWL IN EUROPE JOINT EEA-FOEN REPORT (ΕΕΑ Ε. Ε., URBAN SPRAWL IN EUROPE JOINT EEA-FOEN REPORT, 2016) | 38 |
| EΙΚΟΝΑ 22. ATHENS CORE DENSITY (COX, 2013) | 39 |
| EΙΚΟΝΑ 23. ΑΣΤΙΚΕΣ ΠΥΚΝΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΤΟ ΑΠΟΤΥΠΩΜΑ ΤΟΥΣ (ΕΕΑ Ε. Ε., URBAN SPRAWL IN EUROPE JOINT EEA-FOEN REPORT, 2016) | 40 |
| EΙΚΟΝΑ 24. HOW URBANIZATION IS ESCALATING DEMANDS FOR URBAN INFRASTRUCTURE FUNDING AND HOW CITIES AND INVESTORS ARE RESPONDING (SATYAM, 2022), (ΚΟΥΝΙΑ, 2014) | 42 |
| EΙΚΟΝΑ 25. FRAGMENTATION STATUS 2018 WITHIN FUAS. AVERAGE SEFF (N MESHES/1 000 KM2) ((ΕΙΟΝΕΤ), 2022) | 43 |
| EΙΚΟΝΑ 26. FRAGMENTATION STATUS 2018 WITHIN FUAS. AVERAGE SEFF (N MESHES/1 000 KM2) ((ΕΙΟΝΕΤ), 2022) | 44 |
| EΙΚΟΝΑ 27. LANDSCAPE FRAGMENTATION 2018 WITHIN EUROPEAN FUNCTIONAL URBAN AREAS TYPOLOGIES ((ΕΙΟΝΕΤ), 2022) | 45 |
| EΙΚΟΝΑ 28. LANDSCAPE FRAGMENTATION 2018 WITHIN EUROPEAN FUNCTIONAL URBAN AREAS TYPOLOGIES ((ΕΙΟΝΕΤ), 2022) | 46 |
| EΙΚΟΝΑ 29. ΑΥΘΑΙΡΕΤΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ | 47 |
| EΙΚΟΝΑ 30. ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΦΙΛΟΘΕΗΣ | 48 |
| EΙΚΟΝΑ 31. ΒΙΠΕ ΚΑΛΟΧΩΡΙΟΥ (ΜΗΤΡΑΚΗΣ, 2021) | 49 |
| EΙΚΟΝΑ 32. Η ΓΗ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΖΕΙ ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΠΙΕΣΕΙΣ ΟΠΩΣ Η ΑΣΤΙΚΗ ΕΠΕΚΤΑΣΗ, Η ΡΥΠΑΝΣΗ ΕΞΑΙΤΙΑΣ ΤΗΣ ΓΕΩΡΓΙΑΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ, Η ΣΦΡΑΓΙΣΗ ΤΟΥ ΕΔΑΦΟΥΣ, Η ΚΑΤΑΤΜΗΣΗ ΤΟΥ ΤΟΠΙΟΥ, Η ΧΑΜΗΛΗ ΔΙΑΦΟΡΟΠΟΙΗΣΗ ΤΩΝ ΚΑΛΛΙΕΡΓΕΙΩΝ, Η ΔΙΑΒΡΩΣΗ ΤΟΥ ΕΔΑΦΟΥΣ ΚΑΘΩΣ ΚΑΙ ΑΚΡΑΙΑ ΚΑΙΡΙΚΑ ΦΑΙΝΟΜΕΝΑ ΠΟΥ ΣΥΝΔΕΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΗΝ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗ ΑΛΛΑΓΗ. ΟΙ ΠΙΟ «ΠΡΑΣΙΝΕΣ» ΠΟΛΕΙΣ ΜΕ ΚΑΘΑΡΟΤΕΡΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ, ΟΙ ΠΡΑΣΙΝΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ ΠΟΥ ΣΥΝΔΕΟΥΝ ΠΡΑΣΙΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ, ΟΙ ΒΙΩΣΙΜΕΣ ΓΕΩΡΓΙΚΕΣ ΠΡΑΚΤΙΚΕΣ ΜΙΚΡΟΤΕΡΗΣ ΕΝΤΑΣΗΣ ΜΠΟΡΟΥΝ ΝΑ ΣΥΜΒΑΛΟΥΝ ΣΕ ΜΙΑ ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΟ ΒΙΩΣΙΜΗ ΧΡΗΣΗ ΤΗΣ ΓΗΣ ΑΛΛΑ ΚΑΙ ΣΕ ΠΙΟ ΥΓΙΗ ΕΔΑΦΗ. (ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΣ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, 2019) | 50 |
| EΙΚΟΝΑ 33. Η ΔΙΑΧΥΣΗ ΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΤΤΙΚΗ ΟΠΩΣ ΑΠΟΤΥΠΩΝΕΤΑΙ ΣΤΗΝ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΥ SOCIAL ATLAS | 51 |
| EΙΚΟΝΑ 34. ΟΙ ΕΠΙΔΡΑΣΕΙΣ ΤΗΣ ΑΣΤΙΚΗΣ ΕΞΑΠΛΩΣΗΣ ΣΤΟ ΤΟΠΙΟ (EUROPEAN ENVIRONMENT AGENCY, 2021) | 54 |
| EΙΚΟΝΑ 35. (ΕΕΑ Ε. Ε., LANDSCAPE FRAGMENTATION IN FUNCTIONAL URBAN AREAS, 2018) | 56 |
| EΙΚΟΝΑ 36. (ΕΕΑ Ε. Ε., LANDSCAPE FRAGMENTATION IN FUNCTIONAL URBAN AREAS, 2018) | 57 |
| EΙΚΟΝΑ 37. ΑΣΤΙΚΑ ΚΕΝΑ ΚΑΙ ΝΕΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ. ΑΝΤΙΠΑΡΑΒΟΛΗ ΕΝΟΣ ΜΗ ΑΞΙΟΠΟΙΗΜΕΝΟΥ ΧΩΡΟΥ ΣΤΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ ΜΕ ΠΡΩΗΝ ΑΣΤΙΚΟ ΚΕΝΟ ΠΟΥ ΔΙΑΜΟΡΦΩΘΗΚΕ ΣΕ ΠΡΑΣΙΝΟ ΣΗΜΕΙΟ ΣΤΟΝ ΔΗΜΟ ΠΥΡΓΟΥ (HTTPS://GREENAGENDA.GR/ , 2017) | 58 |
| EΙΚΟΝΑ 38. ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΠΙΘΑΝΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΣΕ ΚΕΝΑ ΟΙΚΟΠΕΔΑ (ESTUDIODEARQUITECTURA) (ENVOTEC) | 60 |
| EΙΚΟΝΑ 39. PRINZESSINNENGARTEN MORITZPLATZ - BERLIN (JÄGER, 2018) | 62 |
| EΙΚΟΝΑ 40. ΣΥΓΚΟΜΙΔΗ ΜΑΡΟΥΛΙΩΝ - ΣΧΟΛΙΚΟΣ ΚΗΠΟΣ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΧΟΛΕΙΟΥ ΚΟΛΧΙΚΟΥ ΛΑΓΚΑΔΑ (HTTP://DIMKOLCHIKOU.BLOGSPOT.COM/ , 2016) | 63 |
| EΙΚΟΝΑ 41. ΚΑΙΣΑΡΙΑΝΗ 1950-51. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ: ΠΑΠΑΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΈΛΛΗ, ΓΑΛΑΤΗ ΑΣΠΑΣΙΑ ΚΑΙ ΓΙΩΡΓΟΣ ΜΑΝΟΥΣΑΚΗΣ. | 64 |
| EΙΚΟΝΑ 42. THE BURGESS URBAN LAND USE MODEL (TRANSPORTGEOGRAPHY.ORG,) | 65 |
| EΙΚΟΝΑ 43. Ο ΟΙΚΙΣΜΟΣ ΙΛΙΣΟΥ, ΜΕ ΦΟΝΤΟ ΤΙΣ ΝΕΟΔΜΗΤΕΣ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΠΟΥ ΤΟΝ ΠΕΡΙΚΥΚΛΩΝΑΝ ΣΤΗ ΔΕΚΑΕΤΙΑ ΤΟΥ '60, | 66 |
| EΙΚΟΝΑ 44. ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΤΗΣ ΤΥΠΙΚΗΣ ΔΟΜΗΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΠΟΛΗΣ (PORTOKALIDIS & ZYGOURI, 2011) | 67 |
| EΙΚΟΝΑ 45. ΕΙΚΟΝΑ ΑΠΟ «ΤΑ ΝΕΑ» ΜΕ ΤΙΤΛΟ "Η ΕΡΓΑΤΙΚΗ ΤΑΞΗ ΠΛΑΙ ... ΣΤΑ ΜΕΣΟΓΕΙΑ». ΣΤΟ ΑΡΘΡΟ ΣΗΜΕΙΩΝΕΤΑΙ ΠΩΣ «Η ΜΕΓΑΛΗ ΑΥΤΗ ΑΥΞΗΣΗ ΤΗΣ ΕΡΓΑΤΙΚΗΣ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ, ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΣΧΕΤΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΗΣ ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ, ΔΕΝ ΘΑ ΠΡΟΚΥΨΕΙ ΜΟΝΟ ΑΠΟ ΤΙΣ ΑΝΑΓΚΕΣ ΠΟΥ ΘΑ ΔΗΜΙΟΥΡΓΗΣΕΙ Η ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΤΟΥ ΑΕΡΟΔΡΟΜΙΟΥ. ΘΑ ΠΡΟΚΥΨΕΙ ΕΠΙΣΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟ ΤΗ ΜΕΤΑΤΟΠΙΣΗ ΣΤΑ ΜΕΣΟΓΕΙΑ ΠΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΝΕΩΝ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΩΝ, ΑΡΚΕΤΕΣ ΑΠΟ ΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΤΟΝ ΤΕΛΕΥΤΑΙΟ ΚΑΙΡΟ ΠΑΡΟΥΣΙΑΖΟΥΝ ΜΙΑ ΤΑΞΗ ΦΥΓΗΣ ΑΠΟ ΤΙΣ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΕΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ. ΜΕ ΣΤΟΧΟ ΝΑ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΘΟΥΝ ΣΕ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΜΕ ΛΙΓΟΤΕΡΟ ΥΠΟΒΑΘΜΙΣΜΕΝΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ.» (ΚΡΙΚΚΗΣ, 1998) | 70 |

| | |
|--|----|
| ΕΙΚΟΝΑ 46. Η ΚΑΤΑΤΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΝΩ ΒΟΥΛΑΣ, ΟΠΩΣ ΑΠΟΤΥΠΩΝΕΤΑΙ ΣΤΟΝ ΕΠΙΣΗΜΟ ΧΑΡΤΗ ΤΟΥ «ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΥ ΤΡΑΥΜΑΤΙΩΝ ΠΟΛΕΜΟΥ 40-41 ΚΑΙ ΣΥΜΜΟΡΙΤΟΠΟΛΕΜΟΥ» (ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ Λ. , 2018) | 71 |
| ΕΙΚΟΝΑ 47. ΛΕΠΤΟΜΕΡΕΙΑ ΑΠΟ ΤΟΝ ΧΑΡΤΗ ΤΟΥ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΥ ΤΩΝ ΚΑΛΥΜΝΙΩΝ. Η ΔΙΧΟΤΟΜΗΣΗ ΤΩΝ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΣΕ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ ΕΞ ΑΔΙΑΙΡΕΤΟΥ (Α-Β) ΜΑΡΤΥΡΑ ΤΗΝ ΥΠΕΡΣΥΣΣΩΡΕΥΣΗ ΤΩΝ ΟΙΚΙΣΤΩΝ. (ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ Λ. , 2018) | 72 |
| ΕΙΚΟΝΑ 48. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΑΣΤΙΚΟΥΣ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΥΣ ΕΩΣ ΤΟ 1961, ΑΡΙΣΤ. ΚΛΗΜΗΣ ΟΙ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΙ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΤΟΜΟΣ ΠΕΜΠΤΟΣ, ΑΘΗΝΑ 1999 | 73 |
| ΕΙΚΟΝΑ 49. ΕΙΚΟΝΑ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΗΣ, ΑΡΧΕΙΟ ΕΡΤ | 76 |
| ΕΙΚΟΝΑ 50. ΘΕΡΙΝΟΙ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΕΣ ΜΕ ΠΡΟΧΕΙΡΕΣ ΚΑΛΥΒΕΣ ΣΤΗΝ ΕΞΟΧΙΚΗ ΒΟΥΛΑ, ΑΡΧΕΙΟ ΕΡΤ | 76 |
| ΕΙΚΟΝΑ 51. ΟΙ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΤΩΝ ΠΛΗΓΕΝΤΩΝ ΟΜΑΔΩΝ ΠΟΥ ΣΥΣΤΗΣΑΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥΣ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΥΣ, ΠΗΓΗ: HTTPS://WWW.EFSYN.GR/ | 78 |
| ΕΙΚΟΝΑ 52. ΤΑ ΣΗΜΕΡΙΝΑ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ ΟΡΙΑ ΤΗΣ ΒΟΥΛΑΣ ΚΑΘΩΣ ΚΑΙ ΟΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΥΠΟΕΝΟΤΗΤΕΣ ΤΗΣ. ΠΗΓΗ: GIS ΔΗΜΟΥ ΒΑΡΗΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ(HTTPS://VVV.GEOPOLISGIS.GR/) | 79 |
| ΕΙΚΟΝΑ 53. ΧΑΡΤΗΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΜΕ ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΑΠΟ ΤΟ ΑΝΗΡΤΗΜΕΝΟ ΥΛΙΚΟ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ, ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ | 82 |
| ΕΙΚΟΝΑ 54. ΤΟ ΙΣΧΥΟΝ ΕΩΣ ΣΗΜΕΡΑ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΤΗΣ ΑΝΩ ΒΟΥΛΑΣ | 83 |
| ΕΙΚΟΝΑ 55. ΕΙΚΟΝΕΣ ΚΑΤΑΣΤΡΟΦΗΣ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΦΩΤΙΑ ΣΤΙΣ 06/06/2022. ΑΡΑΓΕ Η ΙΣΤΟΡΙΑ ΕΠΑΝΑΛΑΜΒΑΝΕΤΑΙ; (NEWSIT.GR, 2022) | 85 |
| ΕΙΚΟΝΑ 56. ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΙΚΟΣ ΧΑΡΤΗΣ ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΛΟΓΩ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΕ ΔΑΣΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ (ΤΖΑΝΑΒΑΡΑ, 2018) | 85 |
| ΕΙΚΟΝΑ 57. 36ΕΙΚΟΝΕΣ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΚΑΤΑΣΤΡΟΦΙΚΗ ΦΩΤΙΑ (ΒΗΜΑ, 2020) | 86 |
| ΕΙΚΟΝΑ 58. ΧΑΡΤΗΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΤΟ 1886, ΚΑΥΡΕΡΤ, ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΑ Η ΠΕΡΙΜΕΤΡΟΣ ΤΗΣ ΚΑΜΕΝΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ, ΚΑΙ Η ΧΡΗΣΗ ΓΑΙΩΝ ΣΤΟ ΑΠΩΤΕΡΟ ΠΑΡΕΛΘΟΝ. (ΦΡΑΓΚΙΟΥΔΑΚΗΣ, 2018) | 90 |
| ΕΙΚΟΝΑ 59. ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΣΧΕΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΤΟΥ 1933 (ΒΡΕΤΤΟΣ, 2018) | 91 |
| ΕΙΚΟΝΑ 60. ΟΙ ΔΙΑΦΟΡΕΤΙΚΕΣ ΦΑΣΕΙΣ ΤΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΟΥ ΠΡΑΣΙΝΟΥ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ (ΟΡΘΟΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΤΟΥ 1945 ΚΑΙ ΤΟΥ 2010 ΑΠΟ ΤΟ ΕΚΧΑ) (ΣΕΚΛΙΖΙΩΤΗΣ, 2018) | 92 |
| ΕΙΚΟΝΑ 61. ΑΠΟΣΠΑΣΜΑΤΑ ΓΡΑΦΗΜΑΤΟΣ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΑΠΟ ΤΟ Ε.Π.Σ. | 93 |
| ΕΙΚΟΝΑ 62. ΑΠΟΣΠΑΣΜΑΤΑ ΓΡΑΦΗΜΑΤΟΣ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΑΠΟ ΤΟ Ε.Π.Σ. | 93 |
| ΕΙΚΟΝΑ 63. ΑΝΤΙΠΑΡΑΒΟΛΗ ΔΟΥΡΥΦΟΡΙΚΗΣ ΕΙΚΟΝΑΣ ΚΑΙ ΑΠΟΣΠΑΣΜΑΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΜΕ ΤΙΣ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΔΙΑΝΟΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΕΙΣ (GOOGLE MAPS & Ε.Π.Σ.) | 98 |

Βιβλιογραφία

- Alonso, W. (1964). *The Historic and the Structural Theories of Urban Form: Their Implications for Urban Renewal*.
- Altés, A. &. (2012). Latent spaces in the city: Hybrid practices in the urban realm. *Chronocity: Sensitive interventions in historic environment* .
- Ayyoob Sharifi, Y. Y. (2018). Resilient Urban Form: A Conceptual Framework . Στο *Resilience-Oriented Urban Planning*.
- Batty, M. (2010). *Complexity in City Systems: Understanding, Evolution, and Design*.
- Bobkova, E., Marcus, L., & Berghauer Pont, M. (2017). Multivariable measures of plot systems: Describing the potential link between urban diversity and spatial form based on the spatial capacity concept. *Proceedings of the 11th Space Syntax Symposium*. Lisbon.
- Brueckner, J. K. (2000). Urban Sprawl: Diagnosis and Remedies. *International Regional Science Review*.
- Brueckner, J. K. (2001). Urban Sprawl: Lessons from Urban Economics. *Brookings-Wharton Papers on Urban Affairs*.
- Brueckner, J. K., & Fansler, D. A. (1983). The Economics of Urban Sprawl: Theory and Evidence on the Spatial Sizes of Cities. *The Review of Economics and Statistics*.
- Cécile Tannier and Denise Pumain, « Fractals in urban geography: a theoretical outline and an empirical example », *Cybergeo: European Journal of Geography* [Online], Systems, Modelling, Geostatistics, document 307, Online since 20 April 2005, connection on 12 April 2022. URL : <http://journals.openedition.org/cybergeo/3275> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/cybergeo.3275>
- Chris Couch, O. S. (2011). Thirty years of urban regeneration in Britain, Germany and France: The importance of context and path dependency. *Progress in Planning*.
- Cities and Housing: The Spatial Pattern of Urban Residential Land Use. (1969).
- Couch, C., Leontidou, L., & Held, G. P. (2007). *Urban Sprawl in Europe: Landscape, Land-Use Change and Policy*.
- Dieleman, F. M. (2004). Compact city and urban sprawl. *Built Environment*.
- EEA, E. E. (2011). *Landscape fragmentation in Europe, Joint EEA-FOEN report*. Luxembourg: Publications Office of the European Union.
- EEA, E. E. (2016). *Urban sprawl in Europe Joint EEA-FOEN report*. Luxembourg: Publications Office of the European Union.
- EEA, E. E. (2018). *Landscape fragmentation in Functional Urban Areas*.
- Egnsplankontoret. ((1947)). *Transit Oriented Development in Copenhagen, Denmark: From the Finger Plan to Ørestad*. Ανάκτηση από <https://www.researchgate.net/>
- Eizenberg, E., Tappert, S., Thomas, N., & Zilans, A. (2016). Political-economic urban restructuring. Στο *Urban Allotment Gardens in Europe*.
- EstudiodeArquitectura. (χ.χ.). Ανάκτηση από www.architonic.com

- European Environment Agency. (2021). *Land take and land degradation in functional urban areas*. Luxembourg: Publications Office of the European Union.
- European Environment Information and Observation Network (Eionet). (2019). Διακυβέρνηση — Ενεργώντας από κοινού για τη βιώσιμη διαχείριση της γης. *Σήματα 2019*.
- Ewing, R. S. (2003). Relationship between urban sprawl and physical activity, obesity, and morbidity. *American Journal of Health Promotion*.
- Fishman Robert, MIT Press Open Architecture and Urban Studies • The Open Hand, From the Radiant City to Vichy Le Corbusier's Plans and Politics, 1928-1942, Published on Apr 23, 2021,
- Frankhauser, Caruso, Cavailhès, & Peeters. (2009). The emergence of leapfrogging in an urban growth model combining an economic approach and cellular automata.
- Frankhauser, P. (1997). Fractal Geometry of Urban Patterns and their Morphogenesis. *Discrete Dynamics in Nature and Society*.
- Fritsche, M. K. (2011). Social dimensions of urban restructuring: Urban gardening, residents' participation, gardening exhibitions. *Perspectives in urban ecology*.
- Garreau, J. (1992). *Edge City: Life on the New Frontier*.
- Haaland, C., & Bosch, C. K. (2015). Challenges and Strategies for Urban Green-space Planning In Cities Undergoing Densification: A Review. *Urban forestry & urban greening*.
- Hastaoglou, B., Kalogirou, N., & Papamixos, N. (1993). *The revaluing of Urban space, the green paper for European cities and the case of Greece*.
- Holland, R. A., Eigenbrod, F., Armsworth, P. R., Anderson, B. J., Thomas, C. D., & Gaston, K. J. (2011). The influence of temporal variation on relationships between ecosystem services. *Biodiversity and Conservation*.
- Jäger, K. (2018). *Making cities organic food gardens*. Retrieved from <https://www.dw.com/https://www.dw.com/en/transforming-german-cities-into-organic-food-gardens/a-42460922>
- Karlenzig, W. (2015). Big Plans: A Chinese Megacity, Pop. 130 Million. *The New York Times*. Ανάκτηση από <https://www.nytimes.com/>
- Krafta, R. &. (2011). Urban Built Form Grows Critical. . *Cybergeo - European Journal of Geography*.
- Kropf, K. (2018). Plots, property and behaviour. *Urban Morphology*.
- Kropf, K. When Is a Plot Not a Plot: Problems in Representation and Interpretation; Unpublished Paper Presented to the Fourth International Seminar on Urban Form; University of Birmingham: Birmingham, UK, 1997.
- Kyttä, M., Broberg, A., Haybatollahi, M., & Schmidt-Thomé, K. (2016). Urban happiness: context-sensitive study of the social sustainability of urban settings. *Environment and Planning B: Planning and Design*.
- Longley, P., & Mesev, T. (1997). *The use of diverse RS-GIS sources to measure and model urban morphology*.

- Lossau, J., & Winter, K. (2011). The Social Construction of City Nature: Exploring Temporary Uses of Open Green Space in Berlin. Στο E. Wilfried, H. Patrick, K. Ingo, K. Elmar, L. Julia, M. John, & v. d. Elke, *Perspectives of Urban Ecology. Ecosystems and Interactions between Humans and Nature in the Metropolis of Berlin*.
- Lozano, E. (2013). *Density in Communities, or the Most Important Factor in Building Urbanity*.
- MacDonald, K., & Rudel, T. K. (2005). Sprawl and forest cover: what is the relationship? *Applied Geography*.
- MacDonald, K., & Rudel, T. K. (2005). Sprawl and forest cover: what is the relationship? *Applied Geography*.
- Mills. (1967). An Aggregative Model of Resource Allocation in a Metropolitan Area. *The American Economic Review, Papers and Proceedings*.
- Moser, G. (2009). Quality of life and sustainability: Toward person–environment congruity. *Journal of Environmental Psychology*.
- Mouratidis, K. (2018). Rethinking how built environments influence subjective well-being: A new conceptual framework. *Journal of Urbanism: International Research on Placemaking and Urban Sustainability*.
- Muth. (1969). Cities and Housing: The Spatial Pattern of Urban Residential Land Use. *Third Series: Studies in Business and Society University of Chicago Press, Chicago*.
- Næss, P. (2012). Urban form and travel behavior: Experience from a Nordic context. . *Journal of Transport and Land Use*.
- Nikolaïdou, S., Klöti, T., Tappert, S., & Drilling, M. (2016). Urban Gardening and Green Space Governance: Towards New Collaborative Planning Practices. *Urban Forms and Future Cities*.
- Pickett, S. T., Mary L. Cadenasso, J. M., Groffman, P. M., Band, L. E., Boone, C. G., Burch, W. R., . . . Szlavec, K. (2008). Beyond Urban Legends: An Emerging Framework of Urban Ecology, as Illustrated by the Baltimore Ecosystem Study . *BioScience*.
- Portokalidis, C., & Zygouri, F. (2011). The Greek Compact Spawl. A theoretical analysis. *ERSA conference papers*. European Regional Science Association.
- Potsiou, C., & Ioannidis, C. (2006). Informal settlements in Greece: The mystery of missing information and the difficulty of their integration into a legal framework . *Promoting Land Administration and Good Governance 5th FIG Regional Conference* .
- Riguelle, F., Thomas, I., & Verhetsel, A. (2007). Measuring urban polycentrism: a European case study and its implications . *Journal of Economic Geography*.
- Salingeros Nikos A universal rule for the distribution of sizes, Department of Applied Mathematics, The University of Texas at San Antonio, San Antonio, Texas 78249, Bruce J. West, Center for Nonlinear Science, University of North Texas, Denton, Texas 76203, Condensed version (without equations) of an article published in: *Environment and Planning B: Planning and Design* (1999) volume 26, pages 909-923. © Pion Publications; posted by permission.

- Sayas, J. P. (2006). URBAN SPRAWL IN THE PERIURBAN COASTAL ZONES OF ATHENS. *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών*.
- Serge Salat, Loeiz Bourdic, Françoise Labbe BREAKING SYMMETRIES AND EMERGING SCALING URBAN STRUCTURES, A Morphological Tale of 3 Cities: Paris, New York and Barcelona Urban Morphology and Complex Systems Institute, Paris, France
- Sirgy, M. J. (2012). *The Psychology of Quality of Life*. Springer Cham.
- Soja, E. W. (2000). *Postmetropolis: Critical Studies of Cities and Regions*. Wiley-Blackwell.
- Stojanovski T., A. Ö. (2018). *TYPO-MORPHOLOGY AND ENVIRONMENTAL PERCEPTION OF URBAN SPACE*. Stockholm, Sweden.
- Townsend, M., & Kingsley, J. (2006). 'Dig In' to Social Capital: Community Gardens as Mechanisms for Growing Urban Social Connectedness. *Urban Policy and Research*.
- Tsoulouvis, L. (1998). Planning, the urban system and new forms of inequality in Greek Cities. *Progress in Planning*.
- Vansenhofen, L. (1995). Regional Development and Rural Areas (or inviolable of out of. *Proceedings of the Conference in Regional Development, Environment, in the*. Athens.
- Zitti, M., & Salvati, L. (2017). Sprawl and mega-events: Economic growth and recent urban expansion in a city losing its competitive edge (Athens, Greece). *Urbani Izziv*.
- Αραβαντινός, Α. (2007). *Πολεοδομικός Σχεδιασμός*. Εκδόσεις Συμμετρία.
- Αραβαντινός, Α. (2007). *ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΓΙΑ ΜΙΑ ΒΙΩΣΙΜΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΟΥ ΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ*. ΣΥΜΜΕΤΡΙΑ.
- Αρχοντάκη, Μ. (2017). *Η συμβολή του Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού στην*. Α.Π.Θ., ΔΠΜΣ Κτηματολόγιο: Νομικές, Τεχνικές και Περιβαλλοντικές Διαστάσεις.
- Ασλανίδης, Ν. (2012). *Νομικό Πλαίσιο και Διαδικασίες Κατατμήσεων Γηπέδων*. Α.Π.Θ., ΣΑΤΜ.
- ΒΗΜΑ, Τ. (2020). Ανάκτηση από <https://www.tovima.gr/>
- Βλαστός, Θ., & Μηλάκης, Δ. (2011). *ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ VS ΜΕΤΑΦΟΡΕΣ*. ΑΘΗΝΑ: ΠΑΠΑΣΩΤΗΡΙΟΥ.
- Βρεττός, Β. (2018). #Act4Mati. Ανάκτηση από #Act4Mati: <https://www.facebook.com/groups/act4mati>
- Γοσποδίνη, Ά., Μπεριάτος, Η., Χαστάογλου, Στεφάνου, Σημαιοφορίδης, Σερράος, . . . Αίσωπος. (2006). *Τα νέα αστικά τοπία και η Ελληνική πόλη*.
- Ευρωπαϊκός Οργανισμός Περιβάλλοντος. (2019). *Προς μια βιώσιμη διαχείριση της γης και του εδάφους*. Ανάκτηση από European Environment Information and Observation Network (Eionet): <https://www.eea.europa.eu/el/simata-eop-2010/simata-2019/grafikes-plirofories/pros-mia-biosimi-diacheirisi-tis/view>
- Θεωδορά, Γ., & Λουκάκης, Π. (2011). *Τάσεις εξέλιξης στο δίκτυο των αστικών κέντρων της Ελλάδας*.

- Κατοχιανού, Δ. (1994). Οικονομικές και Δημογραφικές Αναδιαρθρώσεις στον Ελληνικό χώρο. *Οι Δημογραφικές Εξελίξεις στη Μεταπολεμική Ελλάδα, Πρακτικά Δημογραφικού Συνεδρίου, Αθήνα 5-6/10/92*. Λιβάνης-Νέα Σύνορα.
- Κλήμης, Α. (1999). *Οι Συνεταιρισμοί στην Ελλάδα, Τόμος Πέμπτος*.
- Κρίκης, Σ. (1998). ΤΟ ΑΕΡΟΔΡΟΜΙΟ ΤΩΝ ΣΠΑΤΩΝ ΔΗΜΙΟΥΡΓΕΙ 45.000 ΘΕΣΕΙΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΑΛΛΑΖΕΙ ΤΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΤΩΝ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ. *ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ "ΤΑ ΝΕΑ"*.
- Κυριαζή - Άλισσον, Ε. (1994). Ημιαστικός χώρος - Μεταπολεμική εξέλιξή του. Ο ρόλος του στην εσωτερική μετανάστευση. *Οι Δημογραφικές Εξελίξεις στη Μεταπολεμική Ελλάδα, Πρακτικά Δημογραφικού Συνεδρίου, Αθήνα 5-6/10/92*. Λιβάνης-Νέα Σύνορα.
- Κωτούλας, Ι. (2009). *Το δίκαιο της κατάτμησης των γεωτεμαχίων*. Εκδόσεις Σάκκουλα.
- Λαγαριάς, Α. (2013). *ΑΣΤΙΚΗ ΕΞΑΠΛΩΣΗ: ΟΙ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΑΣΤΙΚΟΥ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ ΜΕΣΑ ΑΠΟ ΤΗ ΜΟΡΦΟΚΛΑΣΜΑΤΙΚΗ (FRACTAL) ΓΕΩΜΕΤΡΙΑ ΚΑΙ ΤΑ ΜΟΝΤΕΛΑ ΠΡΟΣΟΜΟΙΩΣΗΣ*. ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ: ΑΠΘ.
- Λεοντίδου, Λ. (1989). *Πόλεις της Σιωπής, εργατικός εποικισμός της Αθήνας και του Πολιτιστικό τεχνολογικό ίδρυμα ΕΤΒΑ*.
- Λιανός, Ν. (2020). *LIFO*. Ανάκτηση 2022, από <https://www.lifo.gr/>
- Μητράκης, Γ. (2021). *ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ: ΜΕ 200ΕΚΑΤ. ΕΥΡΩ ΕΤΟΙΜΗ Η ΒΙΠΕ ΚΑΛΟΧΩΡΙΟΥ*. Ανάκτηση από <https://www.voria.gr/>: <https://www.voria.gr/article/thessaloniki-me-200-ekatevros-etimi-to-2028-i-vipe-kalochoriou>
- Οικονόμου, Δ. (2004). *Η πολεοδομική Πολιτική στην Ελλάδα: Δομικά χαρακτηριστικά*. Αθήνα.
- Οικονόμου, Λ. (2018). Το συλλογικό έπος της οικοπεδοποίησης. *Η Εφημερίδα των Συντακτών*.
- Ρωμαλιάδης, Α. (2004). *Ανάλυση Πολεοδομικής Νομοθεσίας, Τόμος Η-1, Η- 2 Αριότητες – Κατατμήσεις*.
- Σαλίγκαρος Νίκος, Στοιχεία Πολεοδομίας. Κεφάλαιο 1 : Θεωρία του Αστικού Ιστού, Θεμελιώδεις διαδικασίες πίσω από τον αστικό σχεδιασμό, *ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΕΣ ΜΑΤΙΕΣ*, 13 Σεπτεμβρίου, 2009.
- Σαλίγκαρος Νίκος, Στοιχεία Πολεοδομίας. Κεφάλαιο 7, Η Αρχιτεκτονική Πληροφοριών της Πόλης. Οι πόλεις αποτελούν συστήματα αρχιτεκτονικής πληροφοριών. Εδώ ο όρος “αρχιτεκτονική” χρησιμοποιείται με την έννοια της αρχιτεκτονικής των ηλεκτρονικών υπολογιστών, δεν αφορά στο σχεδιασμό των κτιρίων αλλά στο πως τα στοιχεία ενός περίπλοκου συστήματος αλληλεπιδρούν, *ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΕΣ ΜΑΤΙΕΣ*., 22 Ιανουαρίου, 2010
- Σαλίγκαρος Νίκος, Στοιχεία Πολεοδομίας. Κεφάλαιο 8: Γλώσσες Προτύπων: Οι γλώσσες προτύπων μας βοηθούν στη διαχείριση ποικίλων περίπλοκων συστημάτων, από το λογισμικό ενός υπολογιστή μέχρι τα κτίρια και τις πόλεις, *ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΕΣ ΜΑΤΙΕΣ*, 20 Νοεμβρίου, 2009
- Σαρηγιάννης, Γ. (2010). *ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΕΣ ΜΑΤΙΕΣ*. Ανάκτηση από Η «ΧΑΡΤΑ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ» και το ιστορικό της πλαίσιο (Α μέρος): <https://www.greekarchitects.gr/>

- Σεκλιζιώτης, Σ. (2018). «*Το πεύκο μπήκε πρώτο στο Μάτι ή το αυθαίρετο;*». Ανάκτηση από <https://dasarxeio.com/>: <https://dasarxeio.com/2018/07/29/58440/>
- Τζαναβάρα, Χ. (2018). *Εκεί που καίγονται άνθρωποι και δάση, φυτρώνουν... αυθαίρετα*. Ανάκτηση από www.efsyn.gr: https://www.efsyn.gr/ellada/koinonia/159064_ekai-roy-kaigontai-anthropoi-kai-dasi-fytronoun-aythaireta
- Τσουλουβής, Λ. (2003). Αστικοποίηση, το δίκτυο οικισμών και παράγοντες διαμόρφωσης της διάρθρωσης της πόλης στις χώρες της κεντρικο-ανατολικής Ευρώπης: Ομοιότητες και διαφορές με τη δυτική και την ελληνική πόλη. Στο Σ. Κ. κ.α, *Μετασχηματισμοί της ελληνικής πόλης: σοσιαλιστική θεωρία, προοπτικές και καθημερινή πράξη*.
- ΥΠ. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ. (2017). Ανάκτηση 2022, από <https://www.minfin.gr/>
- ΥΠΕΝ. (2020). Ανάκτηση 2022, από <https://ypen.gov.gr>
- ΥΠΕΝ, Γ. Τ. (2022). *Μάτι: Πρότυπο σχεδιασμού για όλη τη χώρα*. Ανάκτηση από <https://ypen.gov.gr/>: <https://ypen.gov.gr/mati-protypo-schediasmou-gia-oli-ti-chora/>
- Φιλιππίδης, Δ. (1979). Ο Αυτόνομος Συνοικισμός του Ιλισσού στην Αθήνα. Στο Ο. Δ. Paul Oliver, *Settlements in Greece*.
- Φραγκιουδάκης, Ε. Π. (2018). *Οι ηθικοί αυτουργοί στην τραγωδία από την μεγάλη πυρκαγιά 2018 στις περιοχές Νταού Πεντέλης, Βουτζά Ραφήνας και Μάτι, Άγιο Ανδρέα Μαραθώνα. Οι αλήθειες που δεν λέγονται*. Ανάκτηση από dasarxeio.com: <https://dasarxeio.com/2018/10/11/61564/>
- "ΒΑΛΣΑΜΩΝ", Η. Β. (χ.χ.). <https://www.valsamon.com/>. Ανάκτηση από Αριθμός 1094/1989, ΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΤΟΥ ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ, Γ' Πολιτικό Τμήμα: <https://www.valsamon.com/index.php?id=1&subid=1385>
- «Προσφυγική Ελλάδα» («Refugee Greece»). (1992). INTERED-ΚΑΠΟΝ ©Κέντρο Μικρασιατικών Σπουδών.

Παράρτημα

Δικαιοπραξίες και κατηγορίες αυτών

(*Ασλανίδης, 2012*)

Με τον όρο δικαιοπραξία καλείται η δήλωση βουλήσεως που κατευθύνεται στην παραγωγή κάποιου εννόμου αποτελέσματος, το οποίο επέρχεται, γιατί το θέλησε ο δηλών. Δήλωση βουλήσεως είναι η εξωτερική ορισμένης βουλήσεως, έτσι ώστε να καταστεί γνωστή και να παραχθούν τα έννομα αποτελέσματα που προβλέπονται από τον νόμο (*Επίτομο λεξικό νομικής, 2008*)

Αναλυτικότερα:

Η συνήθης περίπτωση κατάτμησης αφορά κατάτμηση που επέρχεται με εμπράγματη δικαιοπραξία της μεταβίβασης ακινήτου, που γίνεται συμβολαιογραφικά και μεταγράφεται, ως συνέπεια της σύναψης ενοχικής σύμβασης πώλησης για το συγκεκριμένο ακίνητο. Γενικά όμως μπορεί να επέρχεται με

μονομερή (διαθήκη και αποδοχή κληρονομιάς) ή πολυμερή (αγοραπωλησία και μεταβίβαση) δικαιοπραξία, εν ζωή ή αιτία θανάτου, επαχθή, εφόσον καταβάλλεται αντάλλαγμα ή χαριστική κλπ. Άλλωστε μπορεί να μην πρόκειται μόνο για μεταβίβαση οικοπέδου ή γηπέδου, αλλά και για ανταλλαγή ιδανικών μεριδίων εκ των συνενούμενων ακινήτων, ή διανομή ακινήτων ενός ακινήτου ; εξωτερικεύει τη βούληση του αρχικού ιδιοκτήτη να μεταβιβάσει την κυριότητα του ακινήτου σε τρίτο. Ακολουθούν αναλυτικότερα μερικές από τις κατηγορίες δικαιοπραξιών που σχετίζονται με τα ακίνητα.

Μονομερής ή πολυμερής δικαιοπραξία

Οι δικαιοπραξίες διακρίνονται σε μονομερείς, δηλαδή περιέχουν τη δήλωση βουλήσεως ενός μόνο προσώπου, όπως η διαθήκη και η αποδοχή κληρονομιάς, και οι πολυμερείς οι οποίες περιέχουν τη δήλωση βουλήσεως δύο ή περισσότερων προσώπων, δηλαδή απαιτείται για την επιχείρησή του η σύμπραξη περισσότερων ατόμων, όπως η αγοραπωλησία. Οι πολυμερείς δικαιοπραξίες διακρίνονται σε δικαιοπραξίες εν ζωή, με τις οποίες ρυθμίζονται περιουσιακές ή προσωπικές σχέσεις του ατόμου και οι οποίες επιφέρουν εν όλω ή εν μέρη τα έννομα αποτελέσματά τους. Άρα, όσο αυτός ζει, δεν δημιουργούν καμία νομική δέσμευση αυτού ή της περιουσίας του και αντίστοιχα κανένα δικαίωμα τρίτου. Δικαιοπραξία αιτία θανάτου είναι η διαθήκη (Α.Κ. 1710, Γεωργιάδης Α., 1991)

Δικαιοπραξίες περιουσιακού δικαίου

Δικαιοπραξίες περιουσιακού δικαίου είναι αυτές με τις οποίες ρυθμίζονται θέματα αναγόμενα στην περιουσιακή κατάσταση του δικαιοπρακτούντος. Τέτοιες είναι οι περισσότερες δικαιοπραξίες του ενοχικού, εμπράγματος και κληρονομικού δικαίου, όπως η πώληση και η μίσθωση πράγματος, η σύμβαση έργου, η μεταβίβαση κυριότητας κινητού ή ακινήτου, η διαθήκη κλπ. (Γεωργιάδης Α., 1991)

Δικαιοπραξίες ενοχικές και εμπράγματες

Ενοχικές δικαιοπραξίες είναι αυτές με τις οποίες συνίσταται, αλλοιώνεται, μεταβιβάζεται ή καταργείται ενοχικό δικαίωμα, όπως η πώληση, η μίσθωση, η αναδοχή και η αίρεση χρέους κλπ. Εμπράγματες δικαιοπραξίες είναι αυτές με τις οποίες συνίσταται, αλλιώνεται, μεταβιβάζεται ή καταργείται εμπράγματο δικαίωμα όπως η μεταβίβαση κινητού ή ακινήτου, η παραχώρηση υποθήκης, η σύσταση πραγματικής ή προσωπικής δουλείας, η παραίτηση από υποθήκη κλπ. (Γεωργιάδης Α., 1991)

Δικαιοπραξίες επαχθείς και χαριστικές

Δικαιοπραξίες περιουσιακού δικαίου είναι αυτές με τις οποίες ρυθμίζονται θέματα αναγόμενα στην περιουσιακή κατάσταση του δικαιοπρακτούντος. Τέτοιες είναι οι περισσότερες δικαιοπραξίες του ενοχικού, εμπράγματος και κληρονομικού δικαίου, όπως η πώληση και η μίσθωση πράγματος, η σύμβαση έργου, η μεταβίβαση κυριότητας κινητού ή ακινήτου, η διαθήκη κλπ (Γεωργιάδης Α. 1991)

Όπως γίνεται αντιληπτό, οι κατατήσεις συνδέονται άμεσα με τις εμπράγματες δικαιοπραξίες. Αυτό φαίνεται και από τις σχετικές διατάξεις που αφορούν τις κατατήσεις γηπέδων. Οι διατάξεις αυτές εκτείνονται χρονολογικά από το 1923 (Ν.Δ/γμα του 1923), μέχρι και σήμερα.

Γεωμετρία Φράκταλ

Με τον διεθνή όρο φράκταλ (fractal, ελλ. μορφόκλασμα ή μορφοκλασματικό σύνολο) στα Μαθηματικά, τη Φυσική αλλά και σε πολλές επιστήμες ονομάζεται ένα γεωμετρικό σχήμα που επαναλαμβάνεται αυτούσιο σε άπειρο βαθμό μεγέθυνσης, κι έτσι συχνά αναφέρεται σαν "απείρως περίπλοκο"

Το φράκταλ παρουσιάζεται ως "μαγική εικόνα" που όσες φορές και να μεγεθυνθεί οποιοδήποτε τμήμα του θα συνεχίζει να παρουσιάζει ένα εξίσου περίπλοκο σχέδιο με μερική ή ολική επανάληψη του αρχικού. Χαρακτηριστικό επομένως των φράκταλ είναι η λεγόμενη αυτο-ομοιότητα (self-similarity) σε κάποιες δομές τους, η οποία εμφανίζεται σε διαφορετικά επίπεδα μεγέθυνσης.

Τα φράκταλ σε πολλές περιπτώσεις μπορεί να προκύψουν από τύπο που δηλώνει αριθμητική, μαθηματική ή λογική επαναληπτική διαδικασία ή συνδυασμό αυτών. Η πιο χαρακτηριστική ιδιότητα των φράκταλ είναι ότι είναι γενικά περίπλοκα ως προς τη μορφή τους, δηλαδή εμφανίζουν ανωμαλίες στη μορφή σε σχέση με τα συμβατικά γεωμετρικά σχήματα. Κατά συνέπεια δεν είναι αντικείμενα τα οποία μπορούν να οριστούν με τη βοήθεια της ευκλείδειας γεωμετρίας. Αυτό υποδεικνύεται από το ότι τα φράκταλ, όπως έχει αναφερθεί παραπάνω, έχουν λεπτομέρειες, οι οποίες όμως γίνονται ορατές μόνο μετά από μεγέθυνσή τους σε κάποια κλίμακα.

Για να γίνει αντιληπτός αυτός ο διαχωρισμός των φράκταλ σε σχέση με την ευκλείδεια γεωμετρία, αναφέρουμε ότι, αν μεγεθύνουμε κάποιο αντικείμενο το οποίο μπορεί να οριστεί με την ευκλείδεια γεωμετρία, παραδείγματος χάριν την περιφέρεια μιας έλλειψης, αυτή μετά από αλληπάλληλες μεγεθύνσεις θα εμφανίζεται απλά ως ευθύγραμμο τμήμα. Η συμβατική ιδέα της καμπυλότητας η οποία αντιπροσωπεύει το αντίστροφο της ακτίνας ενός προσεγγίζοντος κύκλου, δεν μπορεί ωφέλιμα να ισχύσει στα φράκταλ επειδή αυτή εξαφανίζεται κατά τη μεγέθυνση. Αντίθετα, σε ένα φράκταλ, θα εμφανίζονται κατόπιν μεγεθύνσεων λεπτομέρειες που δεν ήταν ορατές σε μικρότερη κλίμακα μεγέθυνσης.

Φράκταλ απαντώνται και στη φύση, χωρίς όμως να υπάρχει άπειρη λεπτομέρεια στη μεγέθυνση όπως στα φράκταλ που προκύπτουν από μαθηματικές σχέσεις. Ως παραδείγματα φράκταλ στη φύση, αναφέρονται το σχέδιο των νιφάδων του χιονιού, τα φύλλα των φυτών ή οι διακλαδώσεις των αιμοφόρων αγγείων.

Ο όρος προτάθηκε από τον Μπενουά Μάντελμπροτ (Benoît Mandelbrot) το 1975 και προέρχεται από τη λατινική λέξη fractus, που σημαίνει "σπασμένος", "κατακερματισμένος".

Για να κατανοήσουμε καλύτερα την αναγκαιότητα εισαγωγής των φράκταλ αναφέρουμε το εξής παράδειγμα:

Η περίμετρος ενός νησιού εννοείται ότι είναι ορισμένη. Ωστόσο, αν χρησιμοποιήσουμε την ακρίβεια ενός μέτρου για να την μετρήσουμε, θα την βρούμε μικρότερη από ότι πραγματικά είναι γιατί δεν θα μπορούσαμε να μετρήσουμε τις κοιλότητες που είναι μικρότερες του ενός μέτρου. Αν μετρήσουμε με ακρίβεια ενός εκατοστού, πάλι θα χάσουμε ορισμένες κοιλότητες. Έτσι καταλήγουμε σε απειροστά μικρή μονάδα μέτρησης και η περίμετρος του νησιού θα γίνει άπειρη. Η επιφάνεια όμως του νησιού, η έκτασή του δηλαδή, είναι ορισμένη. Το παράδοξο αυτό, το οποίο η Ευκλείδεια Γεωμετρία αδυνατεί να εξηγήσει, αντιμετωπίζεται με τα φράκταλ.

Η γεωμετρία φράκταλ έχει συμβάλει στην μοντελοποίηση κλιματολογικών φαινομένων, μελέτη τυρβωδών ροών, ανάλυση εγκεφαλικών κυμάτων και σεισμικών κινήσεων καθώς και στην κατανόηση της απομάκρυνσης των γαλαξιών. Έχει επίσης μεταρρυθμίσει τις οικονομικές επιστήμες αποκαλύπτοντας μια κρυμμένη σύνθετη σύνθετη λογική τάξη στην φαινομενικά χαοτική διακύμανση των τιμών. (Wandl, 2017)

Πηγές :

Mandelbrot, Benoît B. (1983). The fractal geometry of nature

Falconer, Kenneth (2003). Fractal Geometry: Mathematical Foundations and Applications

Mandelbrot, B. B.: The Fractal Geometry of Nature. W. H. Freeman and Company, New York (1982)

Αποτελεσματικότητα κατά Παρέτο

Η αποτελεσματικότητα Pareto ή η βελτιστοποίηση Pareto είναι μια κατάσταση όπου κανένα άτομο ή κριτήριο προτίμησης δεν μπορεί να βελτιωθεί χωρίς να επιδεινώσει τουλάχιστον ένα άτομο ή κριτήριο

προτίμησης ή χωρίς καμία απώλεια. Η ιδέα πήρε το όνομά της από τον Vilfredo Pareto (1848–1923), Ιταλό πολιτικό μηχανικό και οικονομολόγο, ο οποίος χρησιμοποίησε την έννοια στις μελέτες του για την οικονομική αποτελεσματικότητα και την κατανομή του εισοδήματος. Οι ακόλουθες τρεις έννοιες συνδέονται στενά:

Δεδομένης μιας αρχικής κατάστασης, μια βελτίωση Pareto είναι μια νέα κατάσταση όπου ορισμένοι παράγοντες θα κερδίσουν και κανένας παράγοντας δεν θα χάσει. Μια κατάσταση ονομάζεται κυριαρχούμενη από Pareto εάν υπάρχει μια πιθανή βελτίωση Pareto. Μια κατάσταση ονομάζεται Pareto βέλτιστη ή Pareto αποδοτική εάν καμία αλλαγή δεν θα μπορούσε να οδηγήσει σε βελτιωμένη ικανοποίηση για κάποιον παράγοντα χωρίς να χάσει κάποιος άλλος παράγοντας ή εάν δεν υπάρχει περιθώριο περαιτέρω βελτίωσης Pareto.

Το μέτωπο Pareto (ονομάζεται επίσης όριο Pareto ή σύνολο Pareto) είναι το σύνολο όλων των αποτελεσματικών καταστάσεων Pareto. Ο Pareto χρησιμοποίησε αρχικά τη λέξη "βέλτιστο" για την έννοια, αλλά καθώς περιγράφει μια κατάσταση όπου ένας περιορισμένος αριθμός ανθρώπων θα ευνοηθεί με χρήση πεπερασμένων πόρων και δεν λαμβάνει υπόψη την ισότητα ή την κοινωνική ευημερία, περιγράφεται καλύτερα με τον όρο «αποτελεσματικότητα».

Εκτός από τα οικονομικά, η έννοια της αποτελεσματικότητας Pareto έχει εφαρμοστεί στην επιλογή εναλλακτικών λύσεων στη μηχανική και τη βιολογία. Κάθε επιλογή αξιολογείται πρώτα, με πολλαπλά κριτήρια, και στη συνέχεια ένα υποσύνολο επιλογών φαινομενικά ταυτίζεται με την ιδιότητα ότι καμία άλλη επιλογή δεν μπορεί να ξεπεράσει κατηγορηματικά την καθορισμένη επιλογή. Είναι μια δήλωση αδυναμίας βελτίωσης μιας μεταβλητής χωρίς να βλάψει άλλες μεταβλητές στο θέμα της βελτιστοποίησης πολλαπλών στόχων. Δεδομένου ενός συνόλου επιλογών και ενός τρόπου αποτίμησής τους, το όριο Pareto (ή σύνολο Pareto) είναι το σύνολο των επιλογών που είναι αποτελεσματικά Pareto. Περιορίζοντας την προσοχή στο σύνολο των επιλογών που είναι αποδοτικές ως προς το Pareto, ένας σχεδιαστής μπορεί να κάνει συμβιβασμούς εντός αυτού του συνόλου, αντί να εξετάζει το πλήρες εύρος κάθε παραμέτρου.

Η σύγχρονη μικροοικονομική θεωρία έχει βασιστεί σε μεγάλο βαθμό στην έννοια της αποτελεσματικότητας Pareto για έμπνευση. Ο Pareto και οι διάδοχοί του έχουν την τάση να περιγράφουν αυτόν τον τεχνικό ορισμό της βέλτιστης κατανομής πόρων σαν μια ισορροπία που μπορεί θεωρητικά να επιτευχθεί μέσα σε ένα αφηρημένο μοντέλο ανταγωνισμού της αγοράς. Ως εκ τούτου, πολύ συχνά αντιμετωπίζεται ως επιβεβαίωση της έννοιας του "αόρατου χεριού" του Άνταμ Σμιθ. Μάλιστα, κίνησε τη συζήτηση για τον «σοσιαλισμό των αγορών» στη δεκαετία του 1930.

Ωστόσο, επειδή το αποτέλεσμα του Pareto είναι δύσκολο να εκτιμηθεί στον πραγματικό κόσμο όπου συγκρούονται τα δεδομένα με παράγοντες ηθικής και ανθρώπινης φύσης, οι περισσότεροι άνθρωποι δεν λαμβάνουν τα θεωρήματα των οικονομικών της ευημερίας ως ακριβείς περιγραφές του πραγματικού κόσμου. Επομένως, η σημασία των δύο θεωρημάτων ευημερίας των οικονομικών είναι στην ικανότητά τους να δημιουργήσουν ένα πλαίσιο που έχει κυριαρχήσει στη νεοκλασική σκέψη για τη δημόσια πολιτική. Αυτό το πλαίσιο είναι ότι τα θεωρήματα της οικονομίας της ευημερίας επιτρέπουν τη μελέτη της πολιτικής οικονομίας στις ακόλουθες δύο καταστάσεις: «αποτυχία της αγοράς» και «το πρόβλημα της αναδιανομής». Αυτές οι αναποτελεσματικότητες των θεωρημάτων ή οι εξωτερικές επιπτώσεις της εφαρμογής στην πραγματικότητα μπορούν στη συνέχεια να αντιμετωπιστούν με μηχανισμούς, συμπεριλαμβανομένων των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας και των διορθωτικών φόρων.

Μερικοί σχολιαστές αμφισβητούν ότι η αποτελεσματικότητα του Pareto θα μπορούσε ενδεχομένως να χρησιμεύσει ως ιδεολογικό εργαλείο. Υπονοώντας ότι ο καπιταλισμός αυτορυθμίζεται, είναι πιθανό τα ενσωματωμένα δομικά προβλήματα όπως η ανεργία να αντιμετωπίζονται ως αποκλίνουσες από την

ισορροπία ή τον κανόνα, και επομένως να παραμελούνται ή να προεξοφλούνται. Η αποτελεσματικότητα του Pareto δεν απαιτεί μια εντελώς δίκαιη κατανομή του πλούτου, κάτι που είναι μια άλλη πτυχή που προκαλεί κριτική. Ένα απλό παράδειγμα είναι η διανομή μιας πίτας σε τρία άτομα. Η πιο δίκαιη κατανομή θα εκχωρούσε το ένα τρίτο σε κάθε άτομο. Ωστόσο, η ανάθεση, ας πούμε, ενός μισού τμήματος σε καθένα από δύο άτομα και κανενός στο τρίτο είναι επίσης βέλτιστη Pareto, παρόλο που δεν είναι δίκαιη, επειδή κανένας από τους αποδέκτες δεν θα μπορούσε να βελτιωθεί χωρίς να μειωθεί το μερίδιο κάποιου άλλου. και υπάρχουν πολλά άλλα τέτοια παραδείγματα διανομής. Ένα παράδειγμα αναποτελεσματικής κατανομής Pareto της πίτας θα ήταν η κατανομή του ενός τετάρτου της πίτας σε καθένα από τα τρία, με το υπόλοιπο να απορρίπτεται. Το φιλελεύθερο παράδοξο που επεξεργάστηκε ο Amartya Sen δείχνει ότι όταν οι άνθρωποι έχουν προτιμήσεις για το τι κάνουν οι άλλοι, ο στόχος της αποτελεσματικότητας Pareto μπορεί να έρθει σε σύγκρουση με τον στόχο της ατομικής ελευθερίας. Τέλος, προτείνεται ότι η αποτελεσματικότητα Pareto σε κάποιο βαθμό ανέστειλε τη συζήτηση άλλων πιθανών κριτηρίων απόδοσης. Όπως υποστηρίζει ο μελετητής Lockwood, ένας πιθανός λόγος είναι ότι οποιαδήποτε άλλα κριτήρια αποτελεσματικότητας καθιερωθούν ενδέχεται να μειώσουν την αποτελεσματικότητα Pareto στο τέλος.

Πηγές:

- Lockwood, B. (2008). *The New Palgrave Dictionary of Economics (2nd ed.)*. London: Palgrave Macmillan. ISBN 978-1-349-95121-5.
- "Pareto Front". www.cenaero.be
- Markey-Towler, Brendan and John Foster. "Why economic theory has little to say about the causes and effects of inequality", *School of Economics, University of Queensland*

Συντακτική του Χώρου

Ακολουθεί η περιγραφή της Συντακτικής του Χώρου όπως αναφέρεται στο ερευνητικό πλαίσιο θεωρίας του 1^{ου} Συνεδρείου Χωρικής Ανάλυσης (Δαναδιάδου, Κατερίνα, Ζουρνά, Μαρία, Πρακτικά, Αθήνα, 2013, Σ. Καλογήρου (Επ.) ISBN: 978-960-86818-6-6)

- http://gisc.gr/sac//docs/proceedings_sac1/17_Dananiadou_Zourna_SAC1.pdf

Η θεωρία «Σύνταξης του Χώρου» (Space Syntax) είναι ένα σύνολο θεωριών και τεχνικών ανάλυσης χωρικών συστημάτων, το σημαντικότερο από τα οποία είναι ο αστικός ιστός. Η θεωρία διατυπώθηκε από την ομάδα του Bill Hillier και της Julienne Hanson στην αρχιτεκτονική σχολή Bartlett του University College London στα τέλη της δεκαετίας του '70, και βασίζεται στην ιδέα ότι ο χώρος μπορεί να αναλυθεί στα βασικά του συστατικά, τα οποία συνθέτουν ένα δίκτυο επιλογών (κατεύθυνσης, οπτικής προσέγγισης κλπ), που μπορεί να περιγραφεί σε χάρτες και γραφήματα ως προς τη σχετική τους «συνδεσιμότητα» (connectivity) και την «ενσωμάτωσή» (integration) τους στο συνολικό σύστημα (Hillier & Hanson, 1984; Hillier, 1996). Ο δημόσιος υπαίθριος χώρος εξετάζεται ως ενιαίο και συνεχές χωρικό σύστημα, όπου κάθε στοιχείο (δρόμος, πλατεία κλπ) συνδέεται με συγκεκριμένο τρόπο με τα υπόλοιπα στοιχεία έτσι ώστε να επηρεάζει τα κοινωνικά και οικονομικά χαρακτηριστικά του συνολικού δικτύου, .

Σύμφωνα με την παραπάνω θεωρία, η δομή του αστικού ιστού επηρεάζει την ανθρώπινη συμπεριφορά, δηλαδή τον τρόπο με τον οποίο οι άνθρωποι κινούνται και αλληλεπιδρούν. Η ιεραρχημένη δομή των αστικών αξόνων διευκολύνει ή αποθαρρύνει την προσπέλαση σε συγκεκριμένα σημεία του δικτύου και κατά συνέπεια επηρεάζει τη χωροθέτηση συγκεκριμένων χρήσεων ή την εμφάνιση συγκεκριμένων συμπεριφορών, ενώ το όλο σύστημα επηρεάζεται επιπρόσθετα από «ελκυστές» ανθρώπινων ροών και συγκεκριμένες χρήσεις γης.

Οι συντακτικές σχέσεις μεταξύ των αξόνων ενός αστικού ιστού αναλύονται με βάση το Βαθμό Ενσωμάτωσης ενός άξονα στο σύστημα, που εκφράζει τον αριθμό των «αξονικών βημάτων», δηλαδή αλλαγών κατεύθυνσης, που συνδέουν τον άξονα με όλους τους υπόλοιπους άξονες του δικτύου, μέσω

της συντομότερης διαδρομής. Οι άξονες που διαπιστώνεται να είναι οι πιο εύκολα προσπελάσιμοι στο σύστημα, θεωρούνται ως οι βέλτιστα ενσωματωμένοι και συνθέτουν τον «πυρήνα ενσωμάτωσης» (integration core), που αντιστοιχεί στο 5% των αξόνων του συστήματος. Με βάση πολυετείς εφαρμοσμένες έρευνες του Εργαστηρίου Space Syntax Lab του μεταπτυχιακού τμήματος της σχολής Bartlett του U.C.L. (University College London), ο βαθμός ενσωμάτωσης έχει ισχυρή στατιστική συσχέτιση με τις επιλεγόμενες διαδρομές και τις πυκνότητες κίνησης των πεζών μιας πόλης, ενώ στις περισσότερες περιπτώσεις διαπιστώνεται μια ευθέως ανάλογη συσχέτιση μεταξύ ενσωμάτωσης και πυκνότητας χρήσης (Hillier et al, 1987, Gospodini 1988, Peronis et al, 1989, Read, 2005). Ο πυρήνας ενσωμάτωσης τείνει να προσελκύει εκείνες τις λειτουργίες (πχ εμπορικά καταστήματα και υπηρεσίες) που επιζητούν την κεντρικότητα, ενώ οι περίκλειστοι θύλακες του ιστού με συντακτικά απομονωμένους δρόμους συνήθως αποτελούν τόπο κατοικίας είτε χαμηλών κοινωνικών στρωμάτων (όταν συνδυάζονται με υποβαθμισμένο κτιριακό δυναμικό και περιβάλλον) είτε των υψηλών στρωμάτων, όταν συνδυάζονται με υψηλή ποιότητα κτιρίων και περιβάλλοντος (Hillier 1988, Γοσποδίνη 1999).

Η διάχυση των πόλεων

Alonso, William. “The Historic and the Structural Theories of Urban Form: Their Implications for Urban Renewal.” *Land Economics* 40, no. 2 (1964): 227–31. <https://doi.org/10.2307/3144355>.
Ελεύθερη μετάφραση αποσπάσματος

Σύμφωνα με την ιστορική θεωρία, η τοποθεσία των πλουσιών εξαρτάται από την διαθεσιμότητα της γης. Η αστική οικιστική ανανέωση, ασχέτως της αρχικής της στόχευσης, έχει λάβει μια τυποποίηση της μορφής της. Προβαίνει σε κάθαρση του κτιριακού αποθέματος σε παρακμή που υπάρχει στο κέντρο αστικών περιοχών και το αντικαθιστά με ακριβότερες κατασκευές, αισιοδοξώντας ότι το νέο και η υψηλή αξία των νέων κατασκευών θα προσελκύσουν τα υψηλά εισοδήματα. Οι προηγούμενοι ένοικοι με χαμηλότερα εισοδήματα εκτοπίζονται και μετακινούνται αλλού, συνήθως μακριά από το κέντρο. [...]. Εάν αυτό ισχύει σημαίνει ότι η Αμερικανοί δεν θα ακολουθούν ο ένας τον άλλον σαν πρόβατα από το κέντρο προς τα προάστια και στον χώρο πέρα από αυτά αέναα όσο αυξάνεται ο πληθυσμός και παλιώνει η πόλη. Αντίθετα, η ακτινική εξάπλωση θα μεταστραφεί προς τα έσω και η ζώνη ανάπτυξης θα είναι προς το κέντρο. Τα προάστια όσο θα γερνάν, θα γίνονται πιο προσιτά στα χαμηλότερα στρώματα. Και πάλι όμως με το πέρασμα του χρόνου η νεόδμητες κατοικίες του κέντρου που θα έχει αναπλαστεί θα φθαρούν και η ανώτερες οικονομικές τάξεις θα μετακινηθούν εκ νέου. Αν δεν καταφύγουν πάλι προς τα προάστια οι αστικές αναπλάσεις θα προκύψουν σε ανενεργές ζώνες πλησίον του κέντρου. Εκεί θα προκύψουν οι νέες εκμεταλλεύσεις, όπου στο σημείο του κύκλου της πόλης υπάρχει το πιο αδρανές παλιό τμήμα. Ακολουθώντας αυτή την λογική, η αστική ανανέωση μακροπρόθεσμα θα προσομοιάζει σε έναν κυματισμό με ένα δαχτυλίδι που διαπερνά τον αστικό ιστό και αφήνει πίσω του τα ίχνη της ταλάντωσης με φορά προς τα έξω και έπειτα προς τα μέσα, όπως ένα δοχείο με νερό που βράζει.

Νομικοί προσδιορισμοί των Οικοδομικών Συνεταιρισμών

Ακολουθεί απόσπασμα ανάλυσης της περί Οικοδομικών Συνεταιρισμών νομοθεσίας όπως έχει συγκεντρωθεί από τον Γιωργή Ν. στην διπλωματική εργασία του:

«ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΙ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΙ : ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ»

(2020, ΕΜΠ, ΣΗΜΜΥ, ΠΑ.ΠΕΙ., ΔΠΜΣ, «ΤΕΧΝΟ-ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ»)

Βάσει του Β.Δ. 602/31-01-1915 «Περί Συνεταιρισμών», στο άρθρο 1 αναλύεται ότι «Συνεταιρισμός κατά την έννοια του παρόντος νόμου είναι η εταιρία, ήτις αποτελείται εκ συνεταίρων, ων ο αριθμός και αι εισφοραί είναι μεταβλητά και σκοπεί την διά συνεργασίας των συνεταίρων προαγωγήν της ιδιωτικής οικονομίας εκάστου αυτών. Τιοιούτοι οι συνεταιρισμοί είναι ιδία οι πιστωτικοί, οι συνεταιρισμοί

αγοράς, πωλήσεως, καταναλώσεως, οι παραγωγικοί, οι οικοδομικοί». Θα πρέπει να επισημανθεί ότι σύμφωνα με το εν λόγω Β.Δ. την εποπτεία λειτουργίας των συνεταιρισμών αυτών έχει το Υπουργείο Οικονομικών, ενώ πενήντα χρόνια αργότερα, η εποπτεία αυτή πέρασε στο τότε Υπουργείο Κοινωνικής Πρόνοιας.

Σύμφωνα με το Ν.Δ. 690/1948 (ΦΕΚ 133Α/8-5-1948) «Περί συμπληρώσεως των σχεδίων πόλεως και άλλων διατάξεων» και ειδικότερα σύμφωνα με το άρθρο 4, αναφέρεται ότι «Η εκπλήρωση του σκοπού νομίμως συνεστημένων οικοδομικών συνεταιρισμών νοείται επιτρεπόμενη μόνο εντός των εγκεκριμένων στοιχείων ρυμοτομίας των πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους, της εφεξής συστάσεως οικοδομικών συνεταιρισμών επιτρεπομένης μόνο εφ' όσον ρητά στο καταστατικό αυτών τίθεται ως σκοπός η κτήση οικοπέδων και η ανέγερση οικοδομών αποκλειστικά και μόνο εντός των εγκεκριμένων κατά το χρόνο εγκρίσεως του καταστατικού σχεδίων ρυμοτομίας».

Σύμφωνα με το Β.Δ. 1059/1966 (ΦΕΚ 287/21-12-1966) «Περί του περιεχομένου της εποπτείας και του ελέγχου των Οικοδομικών Συνεταιρισμών παρα του Υπουργείου Κοινωνικής Πρόνοιας», στο άρθρο 5 αναφέρεται ότι απαιτείται η έγκριση κοινής απόφασης του συγκεκριμένου Υπουργείου αλλά και του Υπουργείου Δημοσίων Έργων και συγκεκριμένα της Διεύθυνσης Οικισμού για τα ακόλουθα ζητήματα: 1) Για κάθε απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του Οικοδομικού Συνεταιρισμού σε θέματα που αφορούν την κτήση της έκτασης που προορίζεται για διανομή. Η έγκριση αυτή παρέχεται μέσω του ελέγχου της καταλληλότητας της προτεινόμενης έκτασης, όπου εξετάζονται οι ευρύτερες χωροταξικές και πολεοδομικές προϋποθέσεις. Επιπλέον, προβλέπονταν ότι κατά την διαδικασία της έγκρισης θα διεξάγεται έρευνα για την διαπίστωση τυχόν παραβιάσεων που γίνονται από τον Οικοδομικό Συνεταιρισμό, κυρίως για να διερευνηθεί αν υπάρχουν οι προϋποθέσεις εκτέλεσης των αναγκαίων έργων υποδομής, συγκοινωνίας, καθώς επίσης και γενικότερα των αναγκαίων έργων πόλεως, προκειμένου να μπορούν να εξυπηρετούνται οι οικιστές. 2) Για το σύστημα και τον τρόπο ανοικοδομήσεως των κατανεμημένων οικοπέδων εντός του πλαισίου του υφιστάμενου πολεοδομικού κανονισμού της περιοχής όπου αναπτύσσεται ο Οικοδομικός Συνεταιρισμός. Προκειμένου να υπάρξει έγκριση καθίσταται αναγκαία η υπαγωγή της περιοχής στο σχέδιο της οικείας πόλης, κωμόπολης ή χωριού, καθώς επίσης και η έγκριση ενός σχεδίου, στην περίπτωση όπου πρόκειται για νέο ανεξάρτητο οικισμό. Ουσιαστικά μελετώντας το θεσμικό πλαίσιο που αναφέρθηκε, διαπιστώνεται ότι, έως και το 1948, οι Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί δραστηριοποιούνταν και οικοδομούν σε περιοχές που βρίσκονταν εντός σχεδίου, ενώ στη συνέχεια, αρκούσε να υπάρξει υπαγωγή της περιοχής που έχει στη διάθεσή του ο Οικοδομικός Συνεταιρισμός στο σχέδιο πόλης και να δημιουργηθεί νέος οικισμός. Δηλαδή, για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης νέου οικισμού θα έπρεπε να υπάρχει Κοινή Υπουργική Απόφαση των δύο υπουργείων που προαναφέρθηκαν.

Ο Α.Ν. 201/1967 «Περί ειδικών διατάξεων επί Οικοδομικών Συνεταιρισμών» προσδιορίζεται στο άρθρο 1 τη έννοια του Οικοδομικού Συνεταιρισμού, όπου «ως Οικοδομικός Συνεταιρισμός κατά την έννοια του παρόντος, νοείται πας Συνεταιρισμός, ανεξαρτήτως της επωνυμίας αυτού, όστις, εκ του περιεχομένου του καταστατικού του, έχει ως κύριον ή παράλληλόν σκοπόν την απόκτησιν και διανομήν εις τα μέλη αυτού εκτάσεων, αστικών ή εξοχικών διά την ανέγερσιν οικοδομής, ή την, καθ' οιονδήποτε τρόπον στεγαστική ή μη εξυπηρέτησιν τούτων, εξαιρέσει της αποσκοπούσης εις την γεωργικήν, δασονομικήν ή αγροτικήν εν γένει εκμετάλλευσίν. Επιπλέον, σύμφωνα με το ίδιο Α.Ν. 201/1967, εξαιρείται ωσαύτων των διατάξεων του παρόντος ο Αυτόνομος Οικοδομικός Οργανισμός Αξιοματικών του Υπουργείου Εθνικής Αμύνης (Α.Ο.Ο.Α.). Ακόμη, στο άρθρο 3 αναφέρεται ότι «Το καταστατικό παντός Οικοδομικού Συνεταιρισμού δέον να υπογράφεται υπό 25 τουλάχιστον προσώπων και να υποβάλλεται εν πρωτοτύπω εις το Υπουργείο Κοινωνικής Πρόνοιας, προς έγκρισίν, εις τετραπλούν, μετά παραβόλου εκ δραχμών 1.000 υπέρ του λογαριασμού Λαϊκής Στέγης. Το ως άνω παράβολον

χρησιμοποιείται αποκλειστικώς δια την εκπαίδευσιν των οργάνων και στελεχών Οικοδομικών Συνεταιρισμών Οργανώσεων».

Με βάση το Ν.Δ. 886/31-5-1971 «Περί διατάξεων τινών αφορωσών εις Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς», και ιδίως με το άρθρο 5, συμπληρώνεται ο προηγούμενος νόμος (Α.Ν. 201/67) ως προς τα ακόλουθα: 1) Οι Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί δικαιούνται να αγοράζουν μόνο τας αναγκαίους ασεις την οικιστικήνεξυπηρέτηση των μελών αυτών εδαφικά εκτάσεις.2) Απαγορεύεται η οριστική υπαγωγή εις σχέδιον πόλεως των υπό των Οικοδομικών Συνεταιρισμών κτωμένων εδαφικών εκτάσεων προς της παροχής της υπό της παρ. 2 του παρόντος άρθρου εγκρίσεως κτήσεως αυτών. Το περί υπαγωγής εις σχέδιον πόλεως Βασιλικόν Διάταγμα εκδίδεται μετά την υπογραφή των οριστικών συμβολαίων περί μεταβίβασης εις τον Συνεταιρισμόν της κυριότητας της εις σχέδιον πόλεως υπαχθιζόμενης εδαφικής εκτάσεως. 3)Η γνώμη της Αρχαιολογικής Υπηρεσίας και του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού περί του ενδεδειγμένου ή μη της εγκρινούσης κτήσεως εδαφικών εκτάσεων υπό Οικοδομικών Συνεταιρισμών, από αρχαιολογικής και τουριστικής πλευράς, αντιστοίχως απαιτείται εις πάσαν περίπτωσιν. 4)Η κτήσις δασικών εκτάσεων παρά Οικοδομικών Συνεταιρισμών, προϋποθέτει επί ποινή ακυρότητας της σχετικής διακαιπραξίας την χορήγησιν βεβαιώσεως εκ μέρους των αρμοδίων δασικών αρχών του Υπουργείου Γεωργίας ότι αι εκτάσεις αύται δεν διεκδικούνται υπό του Δημοσίου, και ότι δεν συντρέχει περίπτωσις διατηρήσεως της εκτάσεως ως δασικής τοιαύτης. Η αλλαγή της μορφής της εκμεταλλεύσεως της δασικής εκτάσεως εις τοιαύτην οικιστικής μορφής πραγματοποιείται δια Β.Δ./τος περί ρυμοτομίας εκδιδόμενου τη προτάσει των Υπουργών Δημ. Έργων και Γεωργίας. 5)Απαγορεύεται, επί ποινή ακυρότητος της πράξεως, η προς τους συνεταιίρους διανομή ή μεταβίβασης της κυριότητας εκτάσεως των Οικοδομικών Συνεταιρισμών προς της οριστικής υπαγωγής των εις σχέδιον πόλεως. Ουσιαστικά στο εν λόγω νομοσχέδιο φαίνεται να δίνει η πολιτεία σημασία στην γνώμη της Αρχαιολογικής Υπηρεσίας, καθώς επίσης και στον ΕΟΤ, αναφορικά με τις εκτάσεις που έχουν στην κατοχή τους οι Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί. Επιπλέον, εισάγεται η χορήγησιν βεβαιώσεως που δίνεται από τις δασικές αρχές, εφόσον η έκταση του Οικοδομικού Συνεταιρισμού είναι δασική και βρίσκεται στην κατοχή του δημοσίου, είτε διεκδικείται από το δημόσιο.

Σύμφωνα με το εν λόγω Π.Δ. 17/1984 επαναπροσδιορίστηκε και η έννοια του Οικοδομικού Συνεταιρισμού καθώς στο άρθρο 1 αναφέρεται «Οικοδομικός Συνεταιρισμός είναι ο κάθε συνεταιρισμός, όπου έχει ως Καταστατικό, αποκλειστικό σκοπό την εξασφάλιση για τα μέλη του, κατοικιών σε αστικές ή παραθεριστικές περιοχές ή την εν γένει αναμόρφωση, ανάπλαση και εξυγίανση περιοχών κατοικίας προς όφελος μόνον των μελών του». Σύμφωνα με το ίδιο θεσμικό πλαίσιο γίνεται κατηγοριοποίηση των Οικοδομικών Συνεταιρισμών σε Αστικούς, που έχουν ως στόχο την εξασφάλιση της κύριας κατοικίας στα μέλη του, και σε Παραθεριστικούς, οι οποίοι επιδιώκουν την εξασφάλιση παραθεριστικής κατοικίας στα μέλη τα οποία δεν έχουν στην κατοχή τους τέτοια.

Οι διατάξεις του Π.Δ. χωρίζονται ουσιαστικά σε τρεις βασικές ενότητες: Η πρώτη ενότητα αναφέρεται στον τρόπο σύστασης, οργάνωσης, διοίκησης και λειτουργίας των οικοδομικών συνεταιρισμών. 2ς βασική προϋπόθεση για τη σύσταση ενός οικοδομικού συνεταιρισμού είναι η κοινή αίτηση 25 τουλάχιστον ατόμων στον ΟΤΑ, στον οποίο θέλουν να εγκατασταθούν. Επιπρόσθετα, στην ενότητα αυτή περιλαμβάνονται διατάξεις σχετικές με την έδρα και την επωνυμία των συνεταιρισμών, η οποία πρέπει να είναι μοναδική, τη δημιουργία του καταστατικού των συνεταιρισμών και τα στοιχεία που πρέπει να περιλαμβάνονται σε αυτό, ρυθμίσεις που αφορούν τα μέλη, όπως επίσης και τα δικαιώματα και υποχρεώσεις τους, ρυθμίσεις σχετικές με τις αρμοδιότητες του Διοικητικού Συμβουλίου, ρυθμίσεις που αφορούν τη Γενική Συνέλευση, που αποτελεί το ανώτατο όργανο διοίκησης και τέλος διατάξεις που αφορούν οικονομικά θέματα των συνεταιρισμών. Η δεύτερη ενότητα του Π.Δ. εστιάζει στις δυνατότητες στεγαστικής αποκατάστασης των μελών τους και στους όρους, περιορισμούς και διαδικασίες πολεοδόμησης των εκτάσεών τους. Ιδιαίτερη βαρύτητα στην ενότητα αυτή δίνεται στο ρόλο

και τις αρμοδιότητες των ΟΤΑ, που είναι υπεύθυνοι μετά την παραλαβή της αίτησης των ενδιαφερόμενων για τη σύνταξη της έκθεσης σκοπιμότητας, που εκφράζει την άποψη τους. Επιπρόσθετα, καθορίζονται οι αρμοδιότητες του ΥΠΕΧ2-Ε, που έχει την αποκλειστική ευθύνη για την έγκριση χωροθέτησης των συνεταιρισμών είτε μετά τη σύνταξη έκθεσης σκοπιμότητα από τον εκάστοτε ΟΤΑ είτε μετά από απευθείας αίτηση των οικοδομικών συνεταιρισμών σε περίπτωση που ο αρμόδιος ΟΤΑ αρνηθεί να τηρήσει τη διαδικασία και ορίζονται οι γενικοί όροι δόμησης με βάση τις ισχύουσες νομοθετικές διατάξεις (π.χ. Ν.1337/83, Π.Δ.16/1985).Σημαντικό στοιχείο που πρέπει στο σημείο αυτό να αναφερθεί αποτελεί το γεγονός ότι από τη δημοσίευση του Π.Δ. η εποπτεία και ο έλεγχος των οικοδομικών συνεταιρισμών περνά αποκλειστικά στο ΥΠΕΧΩΔΕ, ενώ πριν την εφαρμογή του ο έλεγχος ανήκε στο Υπουργείο Οικονομικών, το οποίο ήταν αρμόδιο για κάθε είδους συνεταιρισμούς ελέω της έλλειψης διακριτής νομοθεσίας. Η τρίτη ενότητα περιλαμβάνει μεταβατικές διατάξεις για τους παλαιότερους συνεταιρισμούς και την προσαρμογή του καταστατικού τους (στην πλειοψηφία τους οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί είναι προγενέστεροι της ημερομηνίας σύνταξης του Π.Δ.), καθώς και διατάξεις για ορισμένες ειδικές περιπτώσεις οικοδομικών συνεταιρισμών λόγω της ιδιομορφίας τους.

Το Π.Δ. 448/91 μέσω της αντικατάστασης της παραγράφου 1 του άρθρου 18 του Π.Δ. 93/1987 προέκυψαν τα ακόλουθα σχετικά με τον καθορισμός της έκτασης που πρόκειται να πολεοδομηθεί: 1)Η συνολική έκταση που πολεοδομείται προσδιορίζεται λαμβάνοντας υπόψη τα εδαφοπονικά, μορφολογικά χαρακτηριστικά της έκτασης, καθώς επίσης και τις στεγαστικές ανάγκες που προκύπτουν, τον αριθμό των μελών του Οικοδομικού Συνεταιρισμού, αλλά και τον τρόπο της οικιστικής ανάπτυξης που ακολουθείται. 2)Στην περίπτωση όπου ένα τμήμα της συνολικής έκτασης δεν μπορεί να πολεοδομηθεί, τότε παραμένει στην ιδιοκτησία του Οικοδομικού Συνεταιρισμού, είτε στην ιδιοκτησία του Οικοδομικού Οργανισμού, ενώ μετά από την διάλυση του Οικοδομικού Συνεταιρισμού το τμήμα αυτό επιμερίζεται εξ' αδιαιρέτου σε όλα τα μέλη του.