

**«ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ:
ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΘΕΣΜΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ & ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΚΑΙ
ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΗΣ»**

Πόρισμα Ομάδας Εργασίας του ΤΕΕ/ΤΚΜ όπως εγκρίθηκε και διαμορφώθηκε με την υπ' αριθ. απόφαση **A72/Σ6/10** της Διοικούσας Επιτροπής.

Μέλη Ομάδας Εργασίας:

1. Αγγελίδης Γιάννης, Πολεοδόμος-Χωροτάκτης
2. Μακράκης-Καραχάλιος Χρυσός, Μ.Χ.Π.ΠΑ
3. Μπάκης Γιώργος, Μ.Χ.Π.ΠΑ
4. Τσαβδάρογλου Κωνσταντίνος, Αγρονόμος-Τοπογράφος Μηχανικός
5. Τσακούμης Γιώργος, Αγρονόμος-Τοπογράφος Μηχανικός

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ/
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

ΟΜΑΔΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

**ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ:
ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΘΕΣΜΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ & ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΚΑΙ
ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΗΣ**

ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2010

ΟΜΑΔΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ: ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΘΕΣΜΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ & ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΗΣ

Η παρακάτω εργασία για τον Πολεοδομικό Σχεδιασμό και τα προβλήματά του στην Ελλάδα του 2010, συντάχθηκε από τα παραπάνω μέλη της Ομάδας Εργασίας, τον Απρίλιο–Μάιο 2010, ύστερα από την υπ’ αριθ.Α72/Σ6/10 απόφαση ανάθεσης της ΔΕ του ΤΕΕ/ΤΚΜ, με πρόταση της ΜΕ Χωροταξίας & Ανάπτυξης. Στόχος της εργασίας είναι να συμβάλει κατά το δυνατόν στην ανάλυση του θεσμικού πλαισίου του Πολεοδομικού Σχεδιασμού και της εφαρμογής του αλλά και στην δημιουργία εκσυγχρονισμένου πλαισίου και μηχανισμών σχεδιασμού με προτάσεις διαφοροποιήσεων της νομοθεσίας, των τεχνικών προδιαγραφών και των ασκούμενων πολεοδομικών πολιτικών σε διάφορα επίπεδα.

ΜΕΡΟΣ Α. ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΗ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ

1.-Εισαγωγή

Με το πέρασμα του χρόνου η **αστικοποίηση** εξελίσσεται, οι ανθρώπινες ανάγκες διαφοροποιούνται, το **παραγωγικό μοντέλο** τροποποιείται, οι **διαθέσιμοι πόροι** μεταβάλλονται και συνακόλουθα οι **ιστορικές πόλεις** και τα λοιπά **αστικά κέντρα** μεταλλάσσονται.

Το αποτέλεσμα των μεταλλαγών αυτών είναι να προκύπτουν συνεχώς ανάγκες είτε για περαιτέρω **αστική ανάπτυξη** και εγκαταστάσεις **νέων κοινωνικών & τεχνικών υποδομών** -που δεν είχαν προβλεφθεί στον αρχικό σχεδιασμό τους-, είτε ανάγκες για διαφοροποίηση, αλλαγές χρήσεων, **αναβάθμιση και ανασχεδιασμό** του ήδη κτισμένου χώρου.

Εκ παραλλήλου τις τελευταίες δεκαετίες νέες προτεραιότητες εισάγονται στον αστικό σχεδιασμό σε παγκόσμια και ευρωπαϊκή κλίμακα (π.χ. **αιεφορία, ενεργειακή επάρκεια και οικονομία, βιώσιμη κινητικότητα κ.α.**) συγχρόνως με τις παλαιότερες (λειτουργικότητα, επάρκεια χώρων και εγκαταστάσεων κ.α.).

Ειδικά η Ελλάδα, βρίσκεται εδώ και αρκετό διάστημα σε μια φάση που σε γενικές γραμμές οι **οικιστικές πολιτικές** και τμήματα του **θεσμοθετημένου συστήματος Πολεοδομικού Σχεδιασμού** (κυρίως δε ο **Ειδικός Πολεοδομικός Σχεδιασμός**) μπορεί να θεωρηθεί ότι έχουν οδηγηθεί σε υπολειτουργία ή και σχεδόν πλήρη αδράνεια καθώς για διάφορους λόγους αποτυγχάνουν συστηματικά να ανταποκριθούν ποσοτικά, ποιοτικά και χρονικά στις ανάγκες του πληθυσμού, της οικονομίας και της εποχής (π.χ. αντιφάσεις μεταξύ των διαφόρων επιπέδων Σχεδιασμού, πολεοδομήσεις που κρατούν δεκαετίες, αδυναμίες υλοποίησης των πολιτικών, αδυναμία χρηματοδότησης μελετών, αδυναμία έγκρισης μελετών ακόμη και αυτών που είναι σχεδόν περατωμένες, υψηλές τιμές γης και συνακόλουθα κατοικίας, κοινωνικές και τεχνικές υποδομές που δεν υλοποιούνται σε περιοχές που έχουν ήδη κατοικηθεί προ πολλού, διαρκής πύκνωση του ήδη

πυκνοδομημένου οικιστικού ιστού με την δόμηση και των τελευταίων ελεύθερων χώρων μέσα στις πόλεις, ποικίλα συνεχώς επιδεινούμενα κυκλοφοριακά και πολεοδομικά προβλήματα, καταστροφή της οικιστικής πολιτιστικής μας κληρονομιάς, αδιαφορία για τα περιβαλλοντικά και ενεργειακά προβλήματα κ.α.).

Εξάλλου, κάτω από την πίεση αδήριτων οικονομικών και ιδίως δημοσιονομικών εξελίξεων, διοικητικές δομές τόσο της Διοίκησης όσο και της Αυτοδιοίκησης είναι υπό δραστική αναμόρφωση, ενώ πλέον αναγκαστικά τροποποιείται και όλη η δομή της ελληνικής οικονομίας με στόχους και κατευθύνσεις την στροφή στην **παραγωγή** (αντί της κατανάλωσης) και την **πράσινη ανάπτυξη**, την μείωση της **γραφειοκρατίας** και της υπερδιόγκωσης του **κράτους**.

2.-Βασικές κατευθύνσεις έρευνας

Η Ομάδα Εργασίας καταρχήν διαπίστωσε, ότι οι προτάσεις για τα προβλήματα και τον εκσυγχρονισμό του Πολεοδομικού Σχεδιασμού που αναπτύσσονται στην συνέχεια, πρέπει (εκτός άλλων) να κινούνται προς ορισμένες ουσιώδεις και αλληλοεξαρτώμενες κατευθύνσεις ως εξής:

- Θα πρέπει να ανταποκρίνονται στις τάσεις & ρεύματα του σύγχρονου ευρωπαϊκού (πολεοδομικού, περιβαλλοντικού, ενεργειακού και όχι μόνο) Σχεδιασμού των αστικών συνόλων, τα οποία δεν πρέπει όμως να υιοθετούνται άκριτα.
- Θα πρέπει να βασίζονται στην σωστή διάγνωση του χαρακτήρα, των μεταλλάξεων και των αναγκών των ελληνικών οικισμών στην παρούσα χρονική στιγμή και το μέλλον.
- Θα πρέπει να βασίζονται στην σωστή διάγνωση των μέχρι τώρα διαπιστωμένων προβλημάτων του Πολεοδομικού Σχεδιασμού στην Ελλάδα και των επιπτώσεών τους.
- Θα πρέπει να ανταποκρίνονται στην ανάγκη να δημιουργηθεί ένα πλαίσιο Πολεοδομικού Σχεδιασμού όχι μόνο επαρκές και σταθερό, αλλά ταυτόχρονα απλό, σαφές, ευέλικτο και αντιγραφειοκρατικό για να ανταποκρίνεται με επάρκεια και στον σωστό χρόνο στις ανάγκες της χώρας, την εξυπηρέτηση των παραγωγικών δομών, και τις δυνατότητες του (αναμορφωμένου) διοικητικού μηχανισμού που θα το εκπονεί και το εφαρμόζει.

Ειδικότερα:

2.1.-Τάσεις & ρεύματα στον σύγχρονο (πολεοδομικό και όχι μόνο) Σχεδιασμό των αστικών συνόλων.

1.-Η πρώτη διαπίστωση που πρέπει να γίνει -και ισχύει ήδη για τις τελευταίες δεκαετίες- είναι ότι στη σημερινή πραγματικότητα, που χαρακτηρίζεται από την παγκοσμιοποίηση της οικονομίας και τον συνακόλουθο διεθνή ανταγωνισμό, οι πόλεις, -κυρίως δε τα μεγάλα Πολεοδομικά Συγκροτήματα και οι Μητροπόλεις-, δεν χρησιμεύουν απλώς στην κάλυψη των οικιστικών αναγκών του πληθυσμού και των συναφών με αυτές κοινωνικών υποδομών.

Τα **αστικά κέντρα** ανταγωνίζονται (το καθένα στην τοπική, περιφερειακή ή και παγκόσμια κλίμακα του) σε μια σειρά πεδίων: της παροχής υπηρεσιών στις επιχειρήσεις, της καινοτομίας, της προσφοράς προσωπικού με υψηλά προσόντα, της ανακάλυψης και εισαγωγής ψηφιακών τεχνολογιών σε όλο το εύρος της οικονομίας, της προσφοράς αποτελεσματικών υποδομών επικοινωνιών και χώρων εργασίας. Η παγκοσμιοποίηση και

η εφαρμογή της ενιαίας αγοράς μέσα στη Ε.Ε. ενίσχυσε την δυναμική των πόλεων και την εξάρτηση τους όχι μόνο από τις εθνικές αλλά και τις διεθνείς αγορές και οικονομίες. Μεγάλο ποσοστό των επενδύσεων από την διεθνή αγορά και επενδύσεις εντός της Ε.Ε. συνήθως ρέουν στις μεγάλες πόλεις.

2.-Εκ παραλλήλου ο συνδυασμός της αστικής ανάπτυξης και των μορφών της αστικοποίησης με την προστασία του περιβάλλοντος, την κατανάλωση ενέργειας, αλλά και την κοινωνική ανάπτυξη, αποτελεί μια εξαιρετικά δύσκολη πρόκληση, που όμως, με τον τίτλο **Αειφορική Αστική Ανάπτυξη** προβάλλει πλέον ως το κεντρικό αντικείμενο της πολεοδομίας.

Ειδικότερα σε συνδυασμό των παραπάνω, σήμερα το ενδιαφέρον για τον σχεδιασμό και προγραμματισμό της οικιστικής ανάπτυξης παγκοσμίως επηρεάζεται κυρίως:

- α) Από τις αντιλήψεις για τη βιώσιμη (αειφόρο) ανάπτυξη και τον περιορισμό της ενεργειακής σπατάλης (**πράσινη πόλη, πόλη μηδενικού άνθρακα κ.α.**), αλλά και την **βιώσιμη κινητικότητα**. Πρόκειται για ένα πλαίσιο θεώρησης που θέτει πολλαπλά παλαιότερα και νεότερα ζητήματα όπως πιο οικολογικές και υγιεινές πόλεις και κωμοπόλεις μέσω της προστασίας και αύξησης των ελεύθερων χώρων, της βελτίωσης της βιώσιμης κινητικότητας, τις πράσινες αστικές μεταφορές, την προστασία της ιστορικής και πολιτισμικής κληρονομιάς των πόλεων, την βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης των αστικών συστημάτων και την χρήση εναλλακτικών καυσίμων. Συμπληρωματικά η «**βιώσιμη κινητικότητα**» έχει ως στόχο να εξασφαλίσει την ελεύθερη και ασφαλή ροή των κατοίκων σε πόλεις και κωμοπόλεις που βρίσκονται σε σχεδόν μόνιμο καθεστώς κυκλοφοριακής συμφόρησης. Για τη μείωση της συμφόρησης δεν υπάρχει ενιαία λύση. Όμως είναι σαφές ότι επιλογές εναλλακτικές του ιδιωτικού οχήματος, όπως οι μαζικές μεταφορές, η βιάδιση και η ποδηλασία, πρέπει να έχουν προτεραιότητα και να γίνουν πιο ασφαλείς και ελκυστικές. Τα άτομα που ζουν στα προάστια έχουν επίσης ανάγκη πρόσβασης, γεγονός που σημαίνει ότι απαιτούνται αποτελεσματικές συνδέσεις μεταξύ των αστικών και προαστιακών μεταφορών. Οι περιορισμοί της κυκλοφορίας στα κέντρα των πόλεων και των κωμοπόλεων, η δημιουργία πράσινων ζωνών και πεζοδρομημένων περιοχών, η βελτίωση των υποδομών στον τομέα των δημοσίων μεταφορών, ακόμη και η εφαρμογή διοδίων θεωρείται ότι μπορούν να αποτελέσουν μέρος της πορείας προς μια πιο «πράσινη» πόλη
- β)την εισαγωγή της **καινοτομίας** και ποικίλων ψηφιακών τεχνολογιών στα κτίρια και στις πόλεις (**έξυπνη πόλη, ψηφιακή πόλη**). Ο γενικός στόχος της κατεύθυνσης αυτής σχεδιασμού των αστικών κέντρων είναι να παρασχεθούν ποιοτικές και καινοτόμες υπηρεσίες προς τους κατοίκους-πολίτες, τους επιχειρηματίες, τους επενδυτές και τους επισκέπτες της πόλης με την εκμετάλλευση των **νέων τεχνολογιών** (όπως **Τ.Π.Ε. Τεχνολογίες Πληροφορίας & Επικοινωνιών, Τεχνολογίες Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας, Τεχνολογίες Περιβαλλοντικής Παρακολούθησης (Environmental Monitoring)**, και άλλες). Με την εισαγωγή των τεχνολογιών, την συμμετοχή των χρηστών και τον παράλληλο **έξυπνο σχεδιασμό**, καταβάλλεται προσπάθεια να ξεπεραστούν χρόνια αστικά προβλήματα (πχ κυκλοφοριακό, ανεργία, υποβάθμιση αστικών κέντρων, μόλυνση περιβάλλοντος, εγκληματικότητα κ.α.) να δημιουργηθεί υγιεινό και ευχάριστο αστικό περιβάλλον, να δημιουργηθούν περιβάλλοντα ανοιχτά στην τεχνολογία, την καινοτομία, την ανάπτυξη και την ποιότητα ζωής.

3.-Επιπλέον χαρακτηριστικό των περισσότερων τάσεων που παρουσιάστηκαν στον εν γένει σχεδιασμό των πόλεων τα τελευταία χρόνια είναι ο **ολιστικός** τους χαρακτήρας. Η ρύθμιση του χώρου και της δόμησης (παραδοσιακή πολεοδομία) δεν θεωρείται μια αυτοτελής δράση ξεκομμένη από την αντιμετώπιση των περιβαλλοντικών, οικονομικών και κοινωνικών προβλημάτων του πληθυσμού. Αντίθετα, επιζητείται, οι σχεδιασμοί και οι δράσεις να είναι όχι μόνο «βιώσιμες», αλλά και «ολοκληρωμένες», καλύπτοντας ταυτόχρονα ένα μεγάλο φάσμα αλληλεξαρτημένων προβλημάτων που έχουν και χωρική διάσταση.

4-Το ειδικότερο πρόβλημα της αστικής διάχυσης και η συμπαγής πόλη

- Ως ιδιαίτερος σημαντικό για τον αειφορικό πολεοδομικό σχεδιασμό θεωρείται το πρόβλημα της αστικής διάχυσης. Ειδικότερα, στις περιαστικές ζώνες των μητροπολιτικών αστικών περιοχών και όχι μόνο, κάτω από την επίδραση διαφόρων διαδικασιών παγκοσμιοποίησης των οικονομιών και συνακόλουθων επιχειρηματικών κινήσεων (πχ δημιουργία μεγάλων εμπορικών κέντρων), όπως και της προαστιοποίησης των πληθυσμών, παρατηρούνται φαινόμενα που διεθνώς περιγράφονται με τους όρους της «μητροπολιτικοποίησης» (*metropolisation* ή *metropolitan landscapes*), της «αστικής διάχυσης» (*urban sprawl*), της «πόλης χωρίς όρια» ή της «ανοικτής πόλης», κ.α.. Όμως υπάρχει **ελληνική ιδιαιτερότητα**, καθώς το αντίθετο της «αστικής διάχυσης» δηλαδή η «**συμπαγής πόλη**» είναι ήδη μια ελληνική πραγματικότητα. Η ελληνική πόλη είναι στις περισσότερες περιπτώσεις όχι απλώς συμπαγής αλλά **υπερσυμπαγής** (με τραγικά χαμηλά ποσοστά ελεύθερων χώρων). Κλασικό παράδειγμα η Θεσσαλονίκη. Άρα η κατεύθυνση αυτή δεν μπορεί να εφαρμοσθεί άμεσα

Είναι βέβαιο ότι οι παγκόσμιες αυτές τάσεις ήδη σήμερα επηρεάζουν, και θα επηρεάσουν πολύ περισσότερο στο μέλλον την εθνική οικιστική ανάπτυξη, την οργάνωση των πόλεων, την πολεοδομία, την παραγωγή κατοικίας, παραγωγικών και επαγγελματικών ακινήτων. Ήδη αναμένεται ότι όλα τα νέα μέτρα, οι χρηματοδοτήσεις και οι δανειοδοτήσεις στον οικιστικό τομέα θα συνδεθούν με την προώθηση της αειφορίας, την εισαγωγή τεχνολογικών και άλλων καινοτομιών και την πορεία αλλαγής από τα υψηλού κόστους και δαπανηρά συστήματα παραγωγής και χρήσης ενέργειας από ορυκτά καύσιμα, προς έναν κόσμο αειφορικής, οικονομικής, διαφοροποιημένης και πανταχού παρούσας ενεργειακής διαχείρισης των πόλεων και των κτισμάτων. Παρομοίως, μέτρα για την κυκλοφορία, την ανανέωση του στόλου των οχημάτων και τις μεταφορές θα συνδεθούν αναπόφευκτα με τις ίδιες παραμέτρους. Μεγάλος αριθμός ελληνικών πόλεων κατασκευάζει (για πρώτη φορά) ποδηλατοδρόμους. Εξ ίσου μεγάλος αριθμός επιχειρεί να εισάγει ψηφιακές δημοτικές υπηρεσίες.

Κατά συνέπεια, εκτός από τα παρατηρούμενα προβλήματα και τις αστοχίες του θεσμοθετημένου εθνικού συστήματος πολεοδομικού σχεδιασμού που χρήζουν θεραπείας (και στα οποία γίνεται ειδική αναφορά), **υπάρχει έντονη ανάγκη ενσωμάτωσης στον σχεδιασμό των κατευθύνσεων της «πράσινης» και «έξυπνης» πόλης, της βιώσιμης κινητικότητας και της καινοτομικής ανάπτυξης.**

2.2.-Χαρακτήρας, μεταλλάξεις και ανάγκες των ελληνικών οικισμών στην παρούσα χρονική στιγμή και το μέλλον

Προφανώς δεν είναι δυνατόν η παρούσα εργασία να αναφερθεί εκτενώς στην ιστορική διαμόρφωση, τον χαρακτήρα και τις εξελίξεις των ελληνικών οικισμών. Έτσι από το

σύνολο των χαρακτηριστικών τους θα περιορισθεί στα πλέον χαρακτηριστικά των τελευταίων δεκαετιών που επηρέασαν και συνεχίζουν να επηρεάζουν τον Πολεοδομικό Σχεδιασμό.

Στα πλαίσια αυτά διαπιστώνεται:

2.2.1.- Μεταβλητότητα των ελληνικών πόλεων

Για λόγους που δεν είναι γνωστοί, ήδη από την εποχή των πολεοδομικών ρυθμίσεων Τρίτης, έχει αγνοηθεί το βασικό φαινόμενο **της έντονης μεταβλητότητας των ελληνικών πόλεων**. Συγκεκριμένα οι ελληνικές πόλεις (ακόμα και οι μικρότερες κωμοπόλεις ή κατά περίπτωση και ακόμη πιο μικροί πχ παραθεριστικοί –τουριστικοί οικισμοί), σε αντίθεση με πολλές (παγιωμένες στον πληθυσμό και τις λειτουργίες) ευρωπαϊκές, είναι **σε διαδικασίες οικονομικών, κοινωνικών και λειτουργικών μετασχηματισμών οι οποίες δεν έχουν ολοκληρωθεί**.

Επιχειρήσεις (μικρές, μεσαίες αλλά και μεγαλύτερες) κλείνουν, ανοίγουν, μετασχηματίζονται, μετακομίζουν. Τεχνολογίες αλλάζουν. Δημογραφικές, κοινωνικές και μεταναστευτικές αλλαγές συμβαίνουν με ταχύτατους ρυθμούς. Οικογενειακές δομές και νοικοκυριά τροποποιούνται. Κάτοικοι και κατοικίες προστίθενται, έρχονται, φεύγουν, μετακινούνται σε προάστια. Σχολεία, Κέντρα Υγείας, παιδικοί σταθμοί, αθλητικές, πολιτιστικές, όπως και νέες Διοικητικές, Κοινωνικές και Τεχνικές εγκαταστάσεις προστίθενται συνεχώς στον αστικό και περιαστικό ιστό καθώς οι ελάχιστες κατώτατες ανάγκες δεν έχουν ακόμη καλυφθεί (πχ χαρακτηριστικό παράδειγμα οι σχολικοί χώροι στην Θεσσαλονίκη).

Η ευμεταβλητότητα την τελευταία εικοσαετία αντί να μειωθεί έχει επιταχυνθεί κατά πολύ από τα φαινόμενα της έλευσης ενός περίπου εκατομμυρίου μετακινούμενων οικονομικών μεταναστών, των διαδικασιών παγκοσμιοποίησης των επιχειρήσεων και των φαινομένων προαστιοποίησης. Ήδη η ευμεταβλητότητα των ελληνικών πόλεων αναμένεται να αυξηθεί ακόμη περισσότερο κάτω από την πίεση αδήριτων οικονομικών εξελίξεων καθώς πλέον τροποποιείται η όλη δομή της ελληνικής οικονομίας (πχ οι αναγκαίοι χώροι εμπορίου θα μειωθούν σημαντικά καθώς φεύγουμε από ένα καθεστώς αυξημένου καταναλωτισμού)

Οι συνεχείς αυτές αλλαγές πρέπει να μπορούν να αναγνωρίζονται και να ενσωματώνονται γρήγορα στον πολεοδομικό σχεδιασμό ο οποίος πρέπει να διαθέτει μηχανισμούς παρακολούθησης (monitoring), ανταπόκρισης, ταχείας τροποποίησης του σε όποιο επίπεδο και χρόνο χρειασθεί (βλέπε και κεφάλαιο για προβλήματα πολεοδομικού σχεδιασμού).

2.2.2.- Σύστημα παραγωγής κατοικίας και δομημένου χώρου.

Σε όλη τη μεταπολεμική περίοδο, η αστικοποίηση βασίστηκε στο καθεστώς της **έγγειας ιδιοκτησίας και της ιδιωτικής (κυρίως εργολαβικής) δόμησης**. Το καθεστώς αυτό εκτός από την αντιμετώπιση των αναγκών κατοικίας αποτέλεσε τον καταλύτη και το μοχλό συνολικής ανάπτυξης της χώρας, τουλάχιστον κυρίως μέχρι τις αρχές της δεκαετίας του '70 αλλά και έως σήμερα.. Στα θετικά του συστήματος είναι ότι έφερε θεαματικά αποτελέσματα όσον αφορά την συνολική ποσότητα και (δευτερευόντως σε σχέση με την προϋφιστάμενη κατάσταση) την ποιότητα των παραχθέντων κατοικιών, αλλά και ως προς την κοινωνική κατανομή του προϊόντος και την ευρύτατη διασπορά της ιδιοκτησίας. Το σύστημα αυτό συνέβαλε επίσης στην τροποποίηση της κοινωνικής διαστρωμάτωσης, με τη δημιουργία ενός ευρύτατου «μεσοστρώματος» που βασιζόταν στη γαιοπρόσοδο, αλλά και στην ανάπτυξη ενός μεγάλου αριθμού αυτοαπασχολούμενων

ή μικρών επιχειρηματιών, συντελώντας έτσι στη χαμηλή κοινωνική πόλωση των αστικών κέντρων. Το σύστημα επέτρεψε (και επιτρέπει) στο κράτος όχι μόνο να μην διαθέσει πόρους για την οικιστική ανάπτυξη, αλλά να εισπράττει σημαντικούς πόρους (μέσω πολλαπλών φορολογιών) από αυτήν.

Τα αρνητικά του συστήματος είναι πολλά (είδη και μορφές κτιρίων, εκμετάλλευση της δόμησης κ.α.), αλλά κυρίως σε πολεοδομικό επίπεδο πρέπει να επισημανθεί ότι το σύστημα, –καθώς λειτουργεί αποκλειστικά μέσα στα πλαίσια των σχετικών αγορών (γης, κατοικίας, επαγγελματικών ακινήτων κ.α.)- είναι «σπάταλο» σε γη, καθώς για να λειτουργήσουν αποτελεσματικά οι αγορές (προσφορά και ζήτηση) απαιτείται να υπάρχει πολεοδομημένη γη πολλαπλάσια της τελικά απαιτούμενης για οικοδόμηση. Αυτό το «μπλοκάρισμα» των πολεοδομήσεων της τελευταίας εικοσαετίας, έχει στερήσει την απαιτούμενη γη από το σύστημα και έχει εκτρέψει την δόμηση προς ανεπίτρεπτες κατευθύνσεις (περιαστική δόμηση, εκτός σχεδίου δόμηση, αυθαίρετη δόμηση, διαρκής πύκνωση του κτισμένου οικιστικού ιστού, πίεση σε κάθε αδόμητο ή χαμηλά δομημένο, παραδοσιακό ή ιστορικό τμήμα και οικοπεδική έκταση των πόλεων κ.α.).

Σε κάθε περίπτωση -ιδίως στα επερχόμενα δύσκολα δημοσιονομικά χρόνια- είναι προφανές ότι αλλαγή ή η εγκατάλειψη του ισχύοντος συστήματος παραγωγής κατοικίας και δομημένου χώρου δεν αντιμετωπίζεται, και μόνο από τον απλό λόγο ότι κάθε άλλο σύστημα (π.χ. παραγωγή διαφόρων μορφών κρατικής, δημοτικής και κοινωνικής κατοικίας) απαιτεί την διάθεση εξαιρετικά σημαντικών κρατικών πόρων που δεν υπάρχουν ιδίως σε καιρούς δημοσιονομικής κρίσης. Άρα η μόνη οδός που απομένει είναι ο εξορθολογισμός του συστήματος.

2.2.3.- Η «αστική διάχυση» και η «συμπαγής πόλη» στην ελληνική πραγματικότητα.

Σε πολεοδομικό επίπεδο στα τελευταία εικοσιπέντε χρόνια, η οικονομική άνοδος οδήγησε και οδηγεί τις ελληνικές πόλεις σε φαινόμενα έντονης προαστιοποίησης τόσο πληθυσμού (σε αναζήτηση βελτίωσης της ποιότητας ζωής των κατοίκων και ελαχιστοποίησης των αρνητικών επιπτώσεων από την έντονη οπτική, ατμοσφαιρική και ηχητική ρύπανση των πυκνοδομημένων κεντρικών αστικών περιοχών), όσο και επαγγελματικών λειτουργιών. Όμως η οικιστική αυτή διάχυση στις ελληνικές πόλεις ακολούθησε μια άνιση και στρεβλή κατεύθυνση η οποία αντί να ελαχιστοποιήσει επέτεινε τα προβλήματα:

- α) Από το '83 μέσω παλαιότερων και νεώτερων ΓΠΣ διαπιστώθηκαν και προγραμματίστηκαν οι ανάγκες οργανωμένων επεκτάσεων των πόλεων στην περιφέρεια τους με οικιστικές μονάδες-οικισμούς χαμηλής αλλά όχι αραιής δόμησης ($\Sigma\Delta = 0,8$). Οι οργανωμένες αυτές επεκτάσεις δεν μπόρεσαν να θεσμοθετηθούν παρα μόνον εν μέρει, εξαιτίας σειράς απίστευτων γραφειοκρατικών εμπλοκών, του γενικότερου «μπλοκαρίσματος» και των εξαιρετικά αργών ρυθμών των πολεοδομήσεων όπως αναφέρεται λεπτομερέστερα στην συνέχεια.
- β) Το ίδιο διάστημα το προαστιοποιούμενο περιβάλλον και οι επιχειρήσεις, μη βρίσκοντας πολεοδομημένη γη προς εγκατάσταση, χωροθετήθηκαν διάσπαρτα νόμιμα και αυθαίρετα κυρίως μέσω του μηχανισμού της εκτός σχεδίου δόμησης. Η δε διάσπαρτη χωροθέτηση με εκτός σχεδίου δόμηση -εκτός άλλων προβλημάτων- «καταναλίσκει» –όπως είναι φυσικό-, πολύ περισσότερη γη απ' ό,τι οι οργανωμένες πολεοδομήσεις.
- γ) το συνδυασμένο αποτέλεσμα των παραπάνω καταστάσεων είναι ένα μοναδικό σε ευρωπαϊκή πρωτοτυπία φαινόμενο: οι πόλεις είναι απίστευτα

πυκνοδομημένες (αποτρέποντας κάθε σκέψη για περαιτέρω εφαρμογή αρχών «συμπαγούς πόλης»), και ταυτόχρονα η παρουσιαζόμενη αστική διάχυση εκτός σχεδίου να είναι πολύ μεγάλη. Παρουσιάζεται μια εικόνα «τσιμεντοποίησης» (πχ. στα ΜΜΕ) χωρίς ουσιαστικά να υπάρχουν εκτεταμένες πολεοδομήσεις !!!

2.2.4.- Ανάγκες πολεοδομήσεων, επεκτάσεων και αναπλάσεων.

Σε συνέχεια των προηγούμενων -αν και βέβαια υπάρχουν πολλές παράπλευροι παράμετροι στο θέμα-, διαπιστώνονται τα εξής:

- Το ισχύον σύστημα παραγωγής δομημένου χώρου, η μεταβλητότητα των πόλεων, η «άρνηση», ή έστω η «αδυναμία» του κράτους να διαθέσει τις περασμένες δεκαετίες και σήμερα τα απαιτούμενα σημαντικά ποσά για την εξασφάλιση ελευθέρων χώρων και υποδομών (πέρα από αυτούς που εξασφαλίζει το σύστημα). Η επί δεκαετίες διοικητική αδυναμία υπέρβασης των γραφειοκρατικών εμπλοκών και ολοκλήρωσης πολεοδομήσεων. Τα παραπάνω έχουν οδηγήσει μεγάλα και μικρά αστικά κέντρα της χώρας σε **εξαιρετική πυκνοκατοίκηση του εντός σχεδίου πόλης τμήματος τους** (καθώς όπως αναφέρθηκε, το σύστημα μη βρίσκοντας πολεοδομημένη γη στράφηκε –εκτός από την φυγή στα προάστια και την εκτός σχεδίου δόμηση- στην δόμηση και των τελευταίων ελευθέρων οικοπεδικών χώρων στις πόλεις)¹. Η πυκνοκατοίκηση αυτή α) δεν επιτρέπει στις περισσότερες περιπτώσεις την εκτεταμένη περαιτέρω εφαρμογή αρχών της «συμπαγούς πόλης»² και την αποφυγή επεκτάσεων και β) οδηγεί εφ’ όσον διατηρείται η ακόμη χειρότερα επιτείνεται, σε ακόμη μεγαλύτερη φυγή του πληθυσμού και επαγγελματικών λειτουργιών προς προάστια και εκτός σχεδίου περιοχές.

Το συμπέρασμα είναι ότι σε πολεοδομικό επίπεδο στην παρούσα φάση στις ελληνικές πόλεις η οικιστική ανάπτυξη αποφεύγοντας την ανεπιθύμητη περαιτέρω ένταση της πυκνοκατοίκησης, και την εξ ίσου ανεπιθύμητη περαιτέρω διασπορά της εκτός σχεδίου δόμησης, έχει δυνατότητες να επικεντρωθεί προς δύο κατευθύνσεις:

- Οργανωμένες πολεοδομικές επεκτάσεις των πόλεων στην περιφέρεια τους με οικιστικές μονάδες-οικισμούς χαμηλής (αλλά όχι ιδιαίτερα χαμηλής) δόμησης. Προς την κατεύθυνση αυτή υπάρχουν εξ άλλου πολλές μελέτες εν εξελίξει σε διάφορα στάδια οι οποίες προχωρούν με εξαιρετικά αργούς ρυθμούς λόγω των προβλημάτων που αναφέρονται στο παρόν.
- Αναπλάσεις ήδη πολεοδομημένων περιοχών προς βελτίωση της ποιότητας του οικιστικού περιβάλλοντος, αναχρησιμοποίηση κελυφών και συγκράτηση του πληθυσμού επί τόπου. Όμως είναι βέβαιο ότι οι αναπλάσεις (οι οποίες απαιτούν την διάθεση σημαντικών κρατικών πόρων), παρότι απολύτως απαραίτητες, θα χρησιμεύσουν κυρίως για την βελτίωση της ποιότητας του οικιστικού περιβάλλοντος, θα μειώσουν κάπως (εάν γίνουν σε μεγάλη κλίμακα) τον περαιτέρω ρυθμό προαστιοποίησης, αλλά δεν μπορούν να καλύψουν τις οικιστικές ανάγκες, τις ανάγκες των επιχειρήσεων και τις απαιτούμενες εκτάσεις για κοινωνικές υποδομές. Αντιθέτως οι αναπλάσεις πρέπει να μειώσουν την

¹ Εξ’ ου και οι συνεχείς αντιδράσεις οργανωμένων ομάδων «ενεργών» πολιτών στην δόμηση αυτού η του άλλου «τελευταίου» ελεύθερου χώρου στον αστικό ιστό για διάφορα δημόσια, εκκλησιαστικά ακίνητα, ακίνητα ασφαλιστικών ταμείων, κληροδοτήματα κλπ.

² Π.χ. ο αστικός ιστός της Θεσσαλονίκης είναι ήδη υποερσυμπαγής. Πώς να δομηθεί περαιτέρω: Είναι προφανές ότι οι όποιες ανάγκες θα πρέπει να αντιμετωπισθούν με οργανωμένες επεκτάσεις και αυτό καταδεικνύεται από τα εγκεκριμένα ΓΠΣ.

διαθέσιμη δομημένη επιφάνεια μέσα στα αστικά κέντρα έστω και κατεδαφίζοντας κτίσματα.

2.3. -Ο Πολεοδομικός Σχεδιασμός στην Ελλάδα και τα προβλήματά του

Στην παρούσα σύντομη έκθεση δεν κρίνεται σκόπιμο να γίνει εκτενής αναφορά στο ισχύον σύστημα και την ιστορική πορεία του Πολεοδομικού Σχεδιασμού από το ν.δ. της 17.7.1923, στις μεταρρυθμίσεις εποχής Τρίτση, και ως τον ν.2508/1997, καθώς, θεωρείται γνωστή. Θα γίνουν όμως στην συνέχεια επιμέρους αναφορές σε συγκεκριμένα σημεία που κρίνονται προβληματικά.

Θα τονισθεί μόνο η βασική αρχή που τον διέπει, δηλαδή ότι:

- η διάρθρωση του Πολεοδομικού Σχεδιασμού γίνεται σε δύο *επίπεδα*, ενός **στρατηγικού** (Γενικός Σχεδιασμός) που συνήθως καλύπτει το σύνολο ενός τουλάχιστον ΟΤΑ, η ενός μεγάλου αστικού κέντρου (πχ. ένα Ρυθμιστικό Σχέδιο) και ενός **κανονιστικού** και λεπτομερειακού (Ειδικός Σχεδιασμός) που καλύπτει το σύνολο ή τμήμα της πολεοδομημένης ή υπό πολεοδόμηση έκτασης του ΟΤΑ η ενός οικισμού. Η αντιμετώπιση αυτή αποτελεί, εδώ και αρκετές δεκαετίες, πάγιο χαρακτηριστικό των συστημάτων πολεοδομικού σχεδιασμού στον ευρωπαϊκό αλλά συχνά και στον εκτός Ευρώπης χώρο. Από αυτή την άποψη, το ελληνικό σύστημα μετά το 1980 δεν ξεφεύγει από τον κανόνα.

Όμως πρέπει να σημειωθεί - διότι είναι εξαιρετικά σημαντικό και θα αναφερθεί και στη συνέχεια- ότι μετά τον ν.2508/97 προκύπτει ότι **τα ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ δεν είναι πλέον αμιγώς στρατηγικά σχέδια αλλά υβριδικά**. Ειδικότερα:

- Ορισμένες διατάξεις τους είναι «άμεσα κανονιστικές και τελικά εφαρμόσιμες» χωρίς να απαιτείται ΠΜ η άλλη διοικητική πράξη. Στις διατάξεις αυτές συμπεριλαμβάνεται ο καθορισμός χρήσεων γης και όρων δόμησης στις εκτός σχεδίου περιοχές, που γίνεται μέσω των ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ του ν. 2508/97, οριστικά και χωρίς περαιτέρω διαδικασία. Οι διατάξεις αυτές δεσμεύουν και τους ιδιώτες (π.χ. όσον αφορά την έκδοση οικοδομικών αδειών).
- Υπάρχουν επίσης διατάξεις που μπορούν να περιγραφούν ως «άμεσα κανονιστικές, έμμεσα εφαρμόσιμες», που δεσμεύουν δηλαδή τους ιδιώτες είτε άμεσα είτε έμμεσα καθώς είναι υποχρεωτικές για τις υποκείμενες βαθμίδες σχεδιασμού στις οποίες μπορούν ορισμένες από τις διατάξεις αυτές να «εξειδικευθούν» χωρίς (υποτίθεται) να παραβιασθούν. Σε αυτές περιλαμβάνονται: όρια αστικών περιοχών, όρια πολεοδομικών ενοτήτων, όρια διαφόρων ζωνών μηχανισμών, χρήσεις γης στις αστικές περιοχές, συντελεστές δόμησης στις εντός σχεδίου περιοχές, θέσεις και επιφάνειες χώρων κοινωνικής υποδομής, κ.α. Έτσι π.χ. ο καθορισμός μιας ιδιοκτησίας ως χώρο κάποιας μελλοντικής κοινωνικής υποδομής έχει άμεσες κανονιστικές επιπτώσεις στην ιδιοκτησία (απαγορεύει την δόμηση) και είναι έμμεσα εφαρμόσιμη καθώς μετά την (μελλοντική) πολεοδόμηση μπορεί να κινηθεί η διαδικασία απαλλοτρίωσης.
- Τέλος υπάρχουν διατάξεις στα ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ που είτε ρητά, είτε εκ της πρακτικής έχουν παραμείνει «στρατηγικές» όπως η ιεράρχηση των οδικών δικτύων, οι χαράξεις των δικτύων κοινής ωφέλειας, το πρόγραμμα έργων κ.α. Για τις διατάξεις της περίπτωσης αυτής υφίσταται η «υποχρέωση των δημόσιων υπηρεσιών και επιχειρήσεων κοινής ωφέλειας να προσαρμόσουν τα προγράμματα και σχέδιά τους στο ΓΠΣ». Ο χαρακτήρας αυτής της πρόβλεψης, από άποψη

δεσμευτικότητας, δεν αποσαφηνίζεται νομοθετικά. Στην πράξη, ωστόσο, η διάταξη αυτή έχει ουσιαστικά αδρανοποιηθεί. Οι δημόσιοι φορείς συστηματικά αγνοούν τη σχετική διάταξη.

2.3.1.-Προβλήματα και επιπτώσεις.

Το παρόν κεφάλαιο αφορά κυρίως τις δυσλειτουργίες και γραφειοκρατικές εμπλοκές του Γενικού και Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδιασμού (τόσο αυτοτελώς, όσο και τις μεταξύ τους σχέσεις), πεδία προγραμματισμού, σχεδιασμού και εφαρμογών όπου τα συσσωρευμένα προβλήματα έχουν, πάρει πλέον εκρηκτικές διαστάσεις και η ρύθμιση τους είναι επιτακτική.

Συγκεκριμένα είναι καθολική η διαπίστωση ότι σε γενικές γραμμές το θεσμοθετημένο σύστημα κυρίως του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδιασμού της χώρας μας μπορεί να θεωρηθεί ότι έχει οδηγηθεί σε γραφειοκρατική εμπλοκή και σχεδόν πλήρη αδράνεια καθώς για διάφορους λόγους αποτυγχάνει συστηματικά να ανταποκριθεί ποσοτικά, ποιοτικά και χρονικά στις (όχι αυθαίρετες αλλά υπολογισμένες στα Γ.Π.Σ.), ανάγκες του πληθυσμού (π.χ. πολεοδομήσεις που κρατούν δεκαετίες, αδυναμία χρηματοδότησης μελετών ΠΜ, αδυναμία έγκρισης μελετών ακόμη και αυτών που είναι σχεδόν περατωμένες, αντιφάσεις μεταξύ ΓΠΣ και ΠΜ., ακυρώσεις διαταγμάτων, κ.α.).

Είναι γνωστό ότι σχετικά με τις εγκεκριμένες Π.Μ, υπάρχει ήδη μια τεράστια καθυστέρηση σε όλη την χώρα από δεκαετίες. Εκτιμάται (ΚΕΔΚΕ 2007 αλλά τα στοιχεία ισχύουν έως σήμερα) ότι καλύπτουν λιγότερο από το 50% των πολεοδομικών ενοτήτων που έχουν καθοριστεί από ΓΠΣ, ενώ οι εγκεκριμένες Πράξεις Εφαρμογής καλύπτουν μόνο το 27% του αριθμού των Πολεοδομικών Ενοτήτων. Τα νέα Καποδιστριακά Γ.Π.Σ. και ΣΧ.Ο.Ο.Α.Π. που σταδιακά εγκρίνονται, προσθέτουν καθημερινά σημαντικές νέες εκτάσεις προς πολεοδόμηση. Σε απόλυτα μεγέθη εκτιμάται (επίσημα στοιχεία δεν υπάρχουν). ότι από τα ήδη εγκεκριμένα παλαιότερα και νεώτερα Γ.Π.Σ. και ΣΧ.Ο.Ο.Α.Π. προβλέπονται θεσμοθετημένες πολεοδομικές ενότητες επεκτάσεων σχεδίων πόλεων πάνω από 500.000 στρέμματα. Για διάφορους λόγους -από αυτούς που αναφέρονται στην συνέχεια- πολεοδομικές μελέτες μεγάλων περιοχών εκκρεμούν από δεκαετίες χωρίς να ολοκληρώνονται (πχ περιοχή Νέας Καλλικράτειας πάνω από δέκα μελέτες, Θάσος δύο μελέτες, Πιερία κ.α.).

Τα αποτελέσματα αυτής της αδράνειας είναι υψηλές τιμές γης και συνακόλουθα κατοικίας, κοινωνικές και τεχνικές υποδομές που δεν υλοποιούνται σε περιοχές που έχουν ήδη κατοικηθεί προ πολλού, διαρκής πύκνωση του ήδη πυκνοδομημένου οικιστικού ιστού με την δόμηση και των τελευταίων ελεύθερων χώρων μέσα στις πόλεις, ποικίλα συνεχώς επιδεινούμενα κυκλοφοριακά και πολεοδομικά προβλήματα, καταστροφή της οικιστικής πολιτιστικής μας κληρονομιάς, αδιαφορία για τα περιβαλλοντικά και ενεργειακά προβλήματα, αδυναμία επενδύσεων και προγραμματισμού, ανασφάλεια δικαίου.

Ενόψει αυτής της κατάστασης είναι σωστότερο η αναφορά να γίνεται σε «ομάδες προβλημάτων» και όχι σε μεμονωμένα προβλήματα.

Οι κυριότερες ομάδες προβλημάτων που συνδέονται με τον πολεοδομικό σχεδιασμό και έχουν εντοπισθεί είναι:

2. 3.1.1.-Αρμοδιότητες για την έγκριση του Πολεοδομικού Σχεδιασμού

Είναι το βασικό θέμα στο οποίο κυρίως οφείλονται οι μακροχρόνιες καθυστερήσεις και η αναποτελεσματικότητα του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδιασμού. Η συγκέντρωση των αρμοδιοτήτων έγκρισης στο κεντρικό κράτος και μάλιστα με Προεδρικό Διάταγμα

αποτελεί ακραία περίπτωση συγκεντρωτισμού με προφανείς δυσλειτουργίες και ουσιαστικά αποτελεί ακύρωση στην πράξη του πολεοδομικού σχεδιασμού. Ειδικότερα:

- Σύμφωνα με τον Ν.3044/2002 και ειδικότερα το άρθρο 10 θεσμοθετήθηκε η εκχώρηση αρμοδιοτήτων πολεοδομικού σχεδιασμού στον Υπουργό ΠΕΧΩΔΕ στους Γενικούς Γραμματείς Περιφερειών και τους Νομάρχες.
- Με την 3661/2005 σχετική απόφαση ολομέλειας του ΣτΕ κρίθηκε αντισυνταγματική η παραπάνω προβλεπόμενη εκχώρηση αρμοδιοτήτων. Ειδικότερα έγινε δεκτό ότι όλες οι πολεοδομικές ρυθμίσεις (εγκρίσεις πολεοδομικών μελετών, εγκρίσεις τροποποιήσεων σχεδίων πόλεων) πρέπει να γίνονται με Προεδρικό Διάταγμα. Άρα χρόνος εκπόνησης και έγκρισης Πολεοδομικής μελέτης 15-20 χρόνια, αυτό τουλάχιστον προκύπτει από τα επίσημα στοιχεία της ΚΕΔΚΕ και του ΥΠΕΧΩΔΕ.
- Με την 6/2006 εγκύκλιο του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ σε εφαρμογή της σχετικής απόφασης Ολομέλειας του ΣτΕ και μέχρι την νομοθετική ρύθμιση του θέματος σταματούν να εκδίδονται πράξεις πολεοδομικού σχεδιασμού από τα όργανα που προβλέπονται στο άρθρο 10 του Ν.3044/2002 με εξαίρεση τις όλως εντοπισμένες τροποποιήσεις των ρυμοτομικών σχεδίων όπως περιγράφονται στην (β) εγκύκλιο.
- Στην συνέχεια και μέχρι σήμερα (5 χρόνια) απανωτές δημοσιεύσεις στον Τύπο ανέφεραν το μέγεθος των επιπτώσεων αυτής της «απραξίας» και έλλειψης αποτελεσματικότητας της πολιτικής ηγεσίας του πρώην ΥΠΕΧΩΔΕ στο παραπάνω θέμα και συχνά ανέφεραν προετοιμασία νομοθετικής ρύθμισης του θέματος που όμως μέχρι σήμερα δεν ήρθε ποτέ στο φως της δημοσιότητας.

2. 3.1.2.-Αδυναμία τροποποίησης του σχεδιασμού όταν και όπου απαιτείται:

Όπως αναφέρθηκε, οι ελληνικές πόλεις (ακόμα και οι μικρότερες κωμοπόλεις ή κατά περίπτωση και ακόμη πιο μικροί πχ παραθεριστικοί οικισμοί), σε αντίθεση με πολλές ευρωπαϊκές, **είναι και θα είναι σε διαδικασίες οικονομικών, κοινωνικών και λειτουργικών μετασχηματισμών οι οποίες δεν έχουν ολοκληρωθεί.**

Σε μία χρονική συγκυρία όπου, το υφιστάμενο θεσμοθετημένο πολεοδομικό περιβάλλον είναι ιδιαίτερα βεβαρημένο και υπερφορτωμένο δομικά, το εκτός σχεδίου περιβάλλον είναι άναρχο, ανεξέλεγκτο και ευκαιριακό, είναι σημαντικό, παράλληλα με τα μέτρα προστασίας περιβάλλοντος, το αποσαφηνισμένο θεσμικό πλαίσιο χωρικής ανάπτυξης, να θεσμοθετηθεί ένα διαφανές, ταχύ, και ευέλικτο πλαίσιο **τροποποίησης του ειδικού τουλάχιστον πολεοδομικού σχεδιασμού.**

Όμως και η τροποποίηση του ειδικού πολεοδομικού σχεδιασμού «μπλοκάρεται» από το παραπάνω θέμα των αρμοδιοτήτων αφ' ενός, και αφ' ετέρου από την ανάγκη συμμόρφωσης της προς διάφορες προηγούμενες ρυθμίσεις (πχ το λεγόμενο πολεοδομικό κεκτημένο) πολλές από τις οποίες έχουν χάσει πια κάθε λόγο ύπαρξης όπως και κάθε επαφή με την πραγματικότητα.

Το αποτέλεσμα είναι ότι η Πολιτεία δεν μπορεί με επάρκεια και ταχύτητα να ανταποκριθεί –με ασφαλιστικές δικλίδες- σε διάφορες πολεοδομικές αναγκαιότητες και παραμένει καθηλωμένη σε καταστάσεις που δεν ανταποκρίνονται ούτε καν στην βασική παράμετρο του διατάγματος του '23 ότι οι τροποποιήσεις γίνονται δια την «κοινή ωφέλεια» η οποία παραβλέπεται χάριν της τυπολατρικής συμμόρφωσης προς παλαιότερες θεσμοθετημένες καταστάσεις.

2. 3.1.3.-Αντιφάσεις μεταξύ των επιπέδων σχεδιασμού

Οι ταχείες αλλαγές στην κοινωνική, οικονομική και οικιστική πραγματικότητα (όπως περιγράφηκαν παραπάνω), σε αντιδιαστολή με τους εξαιρετικά αργούς και χωρίς κατάληξη ρυθμούς πολεοδομικού σχεδιασμού, πολύ γρήγορα καταλήγουν σε **αντιφάσεις-αντιθέσεις μεταξύ των διαφόρων επιπέδων σχεδιασμού τόσο μεταξύ τους όσο και με την πραγματικότητα**. Όταν μια πολεοδομική ρύθμιση ολοκληρώνεται π.χ. δεκαπέντε χρόνια μετά το αντίστοιχο ΓΠΣ, συναντά τελείως διαφορετικές πραγματικότητες από αυτές στις οποίες (θεσμικά) πρέπει να υπακούσει. Για να αντιμετωπίσει τις νέες πραγματικότητες κινείται αναγκαστικά σε προτάσεις διαφορετικές από το υπερκείμενο επίπεδο σχεδιασμού με αποτέλεσμα να έρχεται σε αντίθεση με αυτό, καθισταμένη ευάλωτη σε νομικές ακυρώσεις οι οποίες όταν συμβούν σε μεταγενέστερο χρόνο δημιουργούν ατέλειωτους φαύλους κύκλους εγκεκριμένων και ακυρωμένων ρυθμίσεων που περιπλέκουν ακόμη περισσότερο τις αρχικές αντιφάσεις.

2. 3.1.4.-Σύγκριση των κανονιστικών ρυθμίσεων μεταξύ ΓΠΣ και ΠΜ

Συναφές με τα παραπάνω είναι το ειδικότερο θέμα της σύγκρισης μεταξύ των θεσμοθετημένων κανονιστικών ρυθμίσεων σε επίπεδο ΓΠΣ και σε επίπεδο ΠΜ. Για όσο διάστημα ήταν σαφές ότι τα ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ ήταν στρατηγικός σχεδιασμός και οι ΠΜ κανονιστικός σχεδιασμός, δεν υπήρχαν προβλήματα του είδους αυτού. Όμως με την μετατροπή των ΓΠΣ σε υβριδικά σχέδια (διάφορες αποφάσεις ΣΤΕ και τελικά ν.2508/97) που περιέχουν ταυτόχρονα στρατηγικές και κανονιστικές διατάξεις δημιουργείται σύγκριση. Έτσι για μια σειρά θέματα (όρια αστικών περιοχών, όρια πολεοδομικών ενοτήτων, όρια διαφόρων ζωνών μηχανισμών, χρήσεις γης στις αστικές περιοχές, συντελεστές δόμησης, κ.α.) αντί να υπάρχει ένα επίπεδο στρατηγικού και ένα επίπεδο κανονιστικού σχεδιασμού (που θα είναι ο μόνος εφαρμόσιμος έναντι των πολιτών), υπάρχουν δύο επάλληλα επίπεδα κανονιστικού σχεδιασμού με αυτό του ΓΠΣ να υπερισχύει.

Η σύγκριση επιτείνεται καθώς με την γενικευμένη πλέον ψηφιακή σχεδίαση μεγάλης ακρίβειας, ο σχεδιασμός σε επίπεδο ΓΠΣ προσομοιάζει σχεδόν πλήρως με μικρογραφία πολεοδομικής μελέτης (σε κλ. 1:5000). Όμως αν και προσομοιάζει, δεν είναι πολεοδομική μελέτη καθώς ελλείπουν τα πραγματικά και όχι σκιτσογραφικά γεωμετρικά χαρακτηριστικά οδών και οικοδομικών τετραγώνων, ρεμάτων και κοινοχρήστων χώρων, τα κτίσματα, η ιδιαίτερως σημαντική δυνατότητα αναγνώρισης του ιδιοκτησιακού καθεστώτος, τα κτίσματα κ.α. στοιχεία. Έτσι λαμβάνονται σε επίπεδο ΓΠΣ μια σειρά κανονιστικές αποφάσεις (για τα όρια, για την δόμηση, για τις χρήσεις) χωρίς γνώση των θεμελιωδών αυτών στοιχείων. Οι δε κανονιστικές αυτές αποφάσεις υπερισχύουν του σχεδιασμού σε επίπεδο ΠΜ όπου υπάρχει γνώση των στοιχείων αυτών,

Για παράδειγμα, εάν μια χρήση κοινωφελούς χώρου (πχ ένα σχολείο) απεικονισθεί σε επίπεδο ΓΠΣ σε λάθος θέση, τότε η αρμόδια Πολεοδομία δεσμεύει την ιδιοκτησία στον χώρο αυτό και κατά κανόνα δεν δέχεται να διορθωθεί ούτε σε επίπεδο ΠΜ στην σωστή θέση.

Εάν ένα όριο οικισμού ορισθεί σε επίπεδο ΓΠΣ σε θέση όπου «κόβει» ένα κτίσμα (το οποίο ο μελετητής δεν βλέπει όταν συντάσσει το ΓΠΣ) τότε δεν υπάρχει δυνατότητα να μετακινηθεί το όριο σε επίπεδο ΠΜ (όπου τα κτίσματα και οι ιδιοκτησίες είναι ορατές) στην σωστή θέση.

Χαρακτηριστικό της κατάστασης που προκύπτει είναι ότι ουσιαστικά ακυρώνεται και η θεμελιώδης ρύθμιση, ήδη από το παλαιότερο ν.δ. της 17.7.1923, ότι η μη απεικόνιση

των ιδιοκτησιών, των κτισμάτων, των υψομετρικών και άλλων στοιχείων συνιστά (και σωστά) λόγο ακυρότητας των πολεοδομικών ρυθμίσεων.

Ακυρώνεται επίσης και η θεμελιώδης ρύθμιση της προστασίας της ιδιοκτησίας από το Σύνταγμα, καθώς ο χαρακτηρισμός της σε επίπεδο ΓΠΣ την δεσμεύει αορίστως χωρίς να μπορεί να εφαρμοσθεί το νομικό πλαίσιο περί απαλλοτριώσεων, ευλόγου χρόνου κλπ.

2.3.1.5.-Σύγκριση των κανονιστικών ρυθμίσεων μεταξύ πολεοδομικού και περιβαλλοντικού σχεδιασμού.

Τα προβλήματα στο κεφάλαιο αυτό είναι δύο ειδών:

α- Αυτά που αφορούν περιοχές προστασίας (δασικές εκτάσεις, βιοτόπους, κλπ.) όπου σειρά γενικών και ειδικών ρυθμίσεων, όπως και ρυθμίσεις διαφόρων επιπέδων θεσμοθετούνται επί του αυτού χώρου. Πχ για μια περιοχή προστασίας υπάρχουν ταυτόχρονα ρυθμίσεις σε ένα περιβαλλοντικό διάταγμα, στην γενική νομοθεσία περί δασών, σε ένα ΓΠΣ, στην εκτός σχεδίου δόμηση, σε ένα Ειδικό Πλαίσιο (πχ για τον Τουρισμό). Συχνότατα στις περιπτώσεις αυτές η πληθώρα των ρυθμίσεων καθιστά ασαφές το τι ισχύει. Άλλη «ορολογία» χρησιμοποιεί ο περιβαλλοντικός σχεδιασμός και άλλη ο χωροταξικός ακόμη και για τα αυτά θέματα (πχ για τον έλεγχο των χρήσεων και της δόμησης).

β.- Στην σχέση ΓΠΣ και ΣΜΠΕ. Η διεξαγωγή τους ως χωριστών μελετών οδηγεί στην επανάληψη των ίδιων δεδομένων, προτάσεων, ρυθμίσεων μέσα από δύο διαφορετικά κανάλια θεσμοθέτησης και σε διαφορετικά επίπεδα σχεδιασμού με αποτέλεσμα σπατάλη χρόνου και χρήματος αλλά και το ενδεχόμενο αντιφατικών καταστάσεων. Πχ είναι δυνατόν η ΣΜΠΕ μιας πολεοδομικής μελέτης να αρνηθεί την πολεοδόμηση μιας περιοχής που ενέκρινε η ΣΜΠΕ του αντίστοιχου ΓΠΣ ;

2.3.1.6.-Σύγκριση των αναγκών και των ρυθμίσεων για κοινωνικές υποδομές μεταξύ ΓΠΣ, ΠΜ κα πραγματικότητας

Τόσο σε επίπεδο ΓΠΣ, όσο και σε επίπεδο ΠΜ υπολογίζονται σε Πίνακες και Σχέδια ανάγκες για χώρους για κοινωνικές υποδομές Στο θέμα αυτό και στα δύο επίπεδα σχεδιασμού υπήρξε στο εθνικό σύστημα σχεδιασμού (ΓΠΣ και ΠΜ) εξ αρχής σοβαρή σύγκριση και ασάφειες. Η σύγκριση αφορά τα εξής:

- Άλλο θέμα είναι ο πλήρης υπολογισμός των απαιτούμενων εκτάσεων των χώρων για κοινωνικές υποδομές σε μια χωρική ενότητα για έναν ορισμένο (πραγματικό ή μελλοντικό πληθυσμό), και άλλο θέμα είναι ο υπολογισμός των εκτάσεων των χώρων για κοινωνικές υποδομές τις οποίες πραγματικά μπορεί και σκοπεύει να υλοποιήσει η δημόσια αρχή σε μια ορισμένη χρονική περίοδο ισχύος ενός σχεδιασμού (πχ πενταετία ή δεκαπενταετία ενός ΓΠΣ ή μιας ΠΜ). Μπορεί να χρειάζονται για την πλήρη κάλυψη των αναγκών σε μια περιοχή πέντε σχολεία, και η δημόσια αρχή να μπορεί να απαλλοτριώσει μόνο ένα. Πως πρέπει να καταγραφούν οι ανάγκες αλλά και οι πραγματικές δεσμεύσεις και υποχρεώσεις της αρμόδιας δημόσιας αρχής στα δύο επάλληλα επίπεδα κανονιστικού σχεδιασμού (ΓΠΣ και ΠΜ);

Η σύγκριση επιτείνεται από την ασαφή σύνδεση των θεμάτων αυτών με τις ισχύουσες νομικές και νομολογιακές ρυθμίσεις για το καθεστώς της απαλλοτριώσεως οι οποίες έχουν άλλες χρονικές παραμέτρους (πχ. εύλογος χρόνος μιας οκταετίας) και δεν διευκρινίζουν ικανοποιητικά τα θέματα αυτά.

Σύγχυση προκύπτει συχνά και για τον φορέα που είναι υπόχρεος να προχωρήσει στην διαδικασία απαλλοτρίωσης.

Σαν αποτέλεσμα των ασαφών ρυθμίσεων που υπάρχουν προκύπτει:

- Η περίπτωση να δεσμεύονται σε επίπεδο ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ υπερβολικοί χώροι για κοινωνικές υποδομές οι οποίοι δεν θα χρειασθούν ποτέ η θα χρειασθούν μετά δέκα –είκοσι χρόνια (όταν και εάν πολεοδομηθούν οι αντίστοιχες επεκτάσεις, όταν και εάν εγκατασταθεί ο πληθυσμός σε μια περιοχή). Στο ενδιάμεσο διάστημα η Πολεοδομία θα αρνείται την δόμηση στις εκτάσεις αυτές οι οποίες τίθενται σε ένα ιδιότυπο καθεστώς απαλλοτρίωσης χωρίς δυνατότητα προσφυγής.
- Η περίπτωση να εγκαλείται η δημόσια αρχή (διάφοροι Φορείς, ΟΤΑ κ.α.) για την μη εξασφάλιση χωρών για κοινωνικές υποδομές τους οποίους ουδέποτε αποδέχθηκε να απαλλοτριώσει και για τους οποίους δεν έχει τους πόρους να προβεί στην απαλλοτρίωση.
- Η περίπτωση –που αναφέρθηκε- όταν μια πολεοδομική ρύθμιση ολοκληρώνεται δεκαετίες μετά το αντίστοιχο ΓΠΣ, να συναντά τελείως διαφορετικές πραγματικότητες όσον αφορά χώρους για κοινωνικές υποδομές από αυτές του ΓΠΣ στις οποίες (θεσμικά) πρέπει να υπακούσει.

2. 3.1.7.-Έλλειψη πόρων χρηματοδότησης σχετικών μελετών

Συνήθης λόγος καθυστέρησης είναι η έλλειψη πόρων χρηματοδότησης των σχετικών μελετών από τους ΟΤΑ που έχουν εξελιχθεί στους αποκλειστικούς σχεδόν εργοδότες των μελετών της κατηγορίας αυτής, αλλά και από το Δημόσιο για όσες μελέτες αναθέτει. Ειδικότερα οι θεσμοθετημένες διαδικασίες για την προείσπραξη μέρους της εισφοράς σε χρήμα για την χρηματοδότηση των μελετών δεν αποδίδουν παρα μερικώς, καθώς είναι ατελείς και συχνά πολιτικά και κοινωνικά μη επιθυμητές. Εάν θέλουμε να έχουμε ένα ποιοτικό αστικό περιβάλλον, πρέπει να εξευρεθούν και να θεσμοθετηθούν και νέες πηγές οικονομικών πόρων (π.χ. τριμερής χρηματοδότηση όπως παλαιότερα -Υπουργείο-Νομαρχία-ΟΤΑ-, κοινοτικοί πόροι, τραπεζικοί πόροι κ.α. πηγές) για τον πολεοδομικό σχεδιασμό και τις υποδομές του. Όμως και στο θέμα αυτό, είναι επιτακτικό για την εξεύρεση πόρων από διάφορες πηγές (κοινοτικά προγράμματα, τραπεζικός δανεισμός) να αποκτηθούν αξιόπιστες και ταχείς διαδικασίες πολεοδόμησης που να εγγυώνται ασφαλές πέρας των εργασιών σε σύντομο και καθορισμένο χρονικό διάστημα, και όχι διαδικασίες που να «σέρνονται» για χρόνια με αβέβαιο πέρας..

Σημειώνεται ότι σαν αποτέλεσμα της εξαιρετικής «υποχρηματοδότησης» η οποία συνεχίζεται για χρόνια (π.χ για την Βόρεια Ελλάδα μελέτες ΥΠΕΧΩΔΕ για Δ.Καλλικράτειας, Πιερία, Θάσο, πάνω από 10 χρόνια), η κατάσταση είναι ασφυκτική για τα γραφεία πολεοδομικών μελετών.

2. 3.1.8.-Ελλείψεις σε προσωπικό

Οι ελλείψεις σε εξειδικευμένο προσωπικό που στελεχώνει Φορείς και Υπηρεσίες Σχεδιασμού και Επίβλεψης των μελετών και διαδικασιών του Πολεοδομικού Σχεδιασμού σε περιφερειακό, νομαρχιακό και δημοτικό επίπεδο (π.χ. υπηρεσίες Δι.Πε.Χω., Οργανισμό Ρυθμιστικού Θεσσαλονίκης, εξειδικευμένα τμήματα πολεοδομιών, ΓΥΔΚ, όπως και ΟΤΑ) ήταν όλα αυτά τα χρόνια και είναι ακόμη σήμερα πραγματικά τεράστιας. Σε πολλούς νομούς δεν υπάρχει ούτε ένας εξειδικευμένος υπάλληλος (πχ, πολεοδόμος, γεωλόγος, συγκοινωνιολόγος, κ.α.), ενώ και όσοι υπάλληλοι υπάρχουν είναι λίγο προ της συνταξιοδότησης. Σε όλες μαζί τις σχετικές Υπηρεσίες, Οργανισμούς και Ο.Τ.Α. του

Πολεοδομικού Συγκροτήματος της Θεσσαλονίκης (δημοτικές, κρατικές, νομαρχιακές, περιφερειακές κ.α.) οι πτυχιούχοι πολεοδόμοι δεν ξεπερνούν τους δέκα, οι συγκοινωνιολόγοι δεν ξεπερνούν τους πέντε. Οι ΟΤΑ που εκ των πραγμάτων καλούνται να διεκπεραιώσουν σημαντικό μέρος του Σχεδιασμού (Αποφάσεις Δ.Σ., διαδικασίες δημοσιοποίησης, ερωτήματα πολιτών, διαδικασίες Πράξης Εφαρμογής κ.α.) δεν διαθέτουν κατά κανόνα ούτε ένα πολεοδόμο. Το αποτέλεσμα είναι ότι υπάρχει αδυναμία, μακροχρόνια καθυστέρηση, δυσφορία έως και άρνηση προκήρυξης, επίβλεψης και διεκπεραίωσης εργασιών πολεοδόμησης ή ακόμη και απλής αναγκαίας τροποποίησης Σχεδίου Πόλης. Παράλληλα βέβαια υπάρχουν εκατοντάδες άνεργοι μηχανικοί πολεοδόμοι και συναφών ειδικοτήτων. *Δεν μπορούμε να σκεφθούμε ποιος είναι δυνατόν να πιστεύει ότι στην Ελλάδα (μόνοι εμείς σε όλο τον κόσμο) μπορούμε να κάνουμε πολεοδομία χωρίς πολεοδόμους.*

2. 3.1.9.-Επικάλυψη μελετών και διαδικασιών.

Παρά την δραματική ανάγκη επιτάχυνσης των διαδικασιών, υπάρχει –λόγω της άκριτης διαδοχικής προσθήκης την τελευταία δεκαετία διαφόρων περιφερειακών μελετών στην πολεοδόμηση-, πολλές άνευ λόγου επικαλύψεις μεταξύ των προβλεπομένων εργασιών και διαδικασιών μιας μελέτης πολεοδόμησης (πχ μεταξύ πολεοδομικής μελέτης, γεωλογικής μελέτης και Σ.Π.Ε.) που καταλήγουν σε περιττές δαπάνες και άνευ λόγου επιμηκύνσεις των χρονικών ορίων της όλης διαδικασίας.

2. 3.1.10.-Αδυναμία εφαρμογής του σχεδιασμού.

Η τεράστια (διοικητική και διαδικαστική) δυσκολία εκπόνησης και αποπεράτωσης των διαδικασιών έγκρισης του Πολεοδομικού Σχεδιασμού διπλασιάζεται από τις παράλληλες αδυναμίες εφαρμογής του. Τα διάφορα καθεστώτα επιβολής εισφορών σε γη και χρήμα με ειδικές ρυθμίσεις για ποικίλες ομάδες ιδιοκτητών, οι δύσκολες διαδικασίες απαλλοτριώσεων, η αδυναμία διαχείρισης από τις υπηρεσίες των ΟΤΑ (χωρίς αρχεία και μηχανικούς) μεγάλου όγκου κτηματογραφικών δεδομένων και διαδικασιών εφαρμογής, η μη δέσμευση Οργανισμών και Υπηρεσιών Κοινής Ωφέλειας στην εκτέλεση των υποδομών είναι μερικά μόνο από τα προβλήματα υλοποίησης του σχεδιασμού.

Ειδικότερα οι πολεοδομικές ρυθμίσεις όσον αφορά τη χρήση του εδάφους μπορεί να είναι από νομική άποψη δεσμευτικές (εφόσον παρελπίδα καταφέρουν να ολοκληρωθούν), αλλά αυτό και μόνο *δεν εξασφαλίζει* την πραγματοποίησή τους. Το βασικό π.χ. εγχείρημα της εξασφάλισης επαρκών δημόσιων χώρων για τη χωροθέτηση των μονάδων κοινωνικού εξοπλισμού που υποτίθεται έχουν εκτιμηθεί πολεοδομικώς (ήδη ακόμη από σχετικό ΓΠΣ) ως αναγκαίες, καταλήγει να γίνεται συχνά τελείως ανέφικτο όταν επιχειρείται ο εντοπισμός και η απόκτηση κατάλληλων χώρων (οικοπέδων), ως συνέπεια της συνέργειας πολλαπλών παραγόντων όπως της αδυναμίας εξασφάλισης επαρκούς γης μέσω των Πράξεων Εφαρμογής, της έλλειψης ακριβούς γνώσης των κτηματολογικών δεδομένων, της έλλειψης χρηματοδότησης, ή της απροθυμίας των αρμόδιων φορέων να υιοθετήσουν τις χωροθετικές επιλογές μελετών από την επεξεργασία των οποίων ουσιαστικά απέχουν.

2. 3.1.11.-Αποστασιοποίηση Φορέων από τον Γενικό Σχεδιασμό

Είναι γνωστό ότι πολλοί αρμόδιοι κατά περίπτωση φορείς (πχ. Υπουργείων Άμυνας, Παιδείας, Υγείας, Πολιτισμού, Ανάπτυξης κ.λπ.) αλλά και ΟΤΑ, θεωρούν ότι δεν δεσμεύονται από τα (όντως αναχρονιστικά) θεσμοθετημένα πολεοδομικά σταθερότυπα, ούτε και τις προβλεπόμενες διαδικασίες πολεοδομικού σχεδιασμού και πρακτικά τα αγνοούν σχεδόν πλήρως, όταν επιδιώκουν να χωροθετήσουν κυρίως μονάδες κοινωνικού

εξοπλισμού, χρησιμοποιώντας δικές τους μεθόδους κατά περίπτωση και όταν προκύπτει σημειακή ανάγκη, δηλαδή χωρίς συνολικό σχεδιασμό. Σε αυτό εξωθεί βεβαίως τους φορείς η αναφερθείσα αδυναμία σύντομης διεκπεραίωσης του πολεοδομικού Σχεδιασμού, η (δικαιολογημένη) πίεση από τις τοπικές κοινωνίες για κάλυψη των αναγκών (πχ. σε σχολεία σε αθλητικές, πολιτιστικές εγκαταστάσεις κ.α.), οι παραπάνω και άλλες αδυναμίες εφαρμογής του σχεδιασμού, όπως και οι ενδο-διοικητικές αντιθέσεις και οι τάσεις αυτονομίας και «στεγανοποίησης» των διαφόρων συνιστωσών της διοίκησης, είτε σε τομεακή (μεταξύ Υπουργείων και μεταξύ Υπηρεσιών η και Οργανισμών), είτε σε γεωγραφική (μεταξύ κεντρικής και περιφερειακής διοίκησης) βάση.

2.3.1.12.-Αδυναμία Αναπλάσεων

Οι αναπλάσεις (θα έπρεπε ήδη να) αποτελούν έναν από τους πιο διαδεδομένους μηχανισμούς αναβάθμισης του αστικού χώρου. Όμως τα πράγματα δεν είναι καθόλου έτσι. Καμία ανάπλαση στην Κεντρική Μακεδονία δεν έχει ακολουθήσει τις διαδικασίες του Ν.2508/1997. Από τη διεξοδική εξέταση της νομοθεσίας προέκυψε ότι με τα σημερινά δεδομένα είναι εξαιρετικά δύσκολο αν όχι αδύνατον να κινηθεί η διαδικασία της ανάπλασης της περιοχής σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2508/1997, αφού δεν εκδόθηκαν πολλές από τις αντίστοιχες εκτελεστικές διατάξεις (Υπουργικές Αποφάσεις ή Προεδρικά Διατάγματα) με τις οποίες ρυθμίζεται και ενεργοποιείται στην ουσία το πολεοδομικό εργαλείο της ανάπλασης, όπως είναι:

- Η Υπουργική Απόφαση της παραγράφου 8 του άρθρου 8,
- Το Προεδρικό Διάταγμα της παραγράφου 8 του άρθρου 10,
- Οι προδιαγραφές της μελέτης ανάπλασης, ιδίως δε των ειδικών μελετών που απαιτούνται για την υλοποίηση του προγράμματος ανάπλασης,
- Η Υπουργική Απόφαση της παραγράφου 6 του άρθρου 12, κλπ.

2.4.-Επιπτώσεις από τα συσσωρευμένα προβλήματα και την απραξία πολεοδομικού σχεδιασμού

Οι επιπτώσεις της κατάστασης αυτής είναι καταστροφικές από κάθε άποψη καθώς κοινωνική και οικονομική ανάπτυξη (οικιστική, βιομηχανική, τουριστική), πολεοδομικός σχεδιασμός, περιβαλλοντική προστασία αλλά και «πράσινη ανάπτυξη» συνδέονται άμεσα και οι σχετικές δράσεις αλληλεξαρτώνται. Συνολικά όλα αυτά,- και αυτό είναι ίσως το σημαντικότερο- επιφέρουν ένα διαρκές πλήγμα στην ανταγωνιστικότητα της ελληνικής οικονομίας, παράγοντα που την τελευταία δεκαετία-δεκαπενταετία μέσα σε ένα παγκοσμιοποιημένο πλαίσιο και μια κατάσταση κρίσης είναι πλέον καθοριστικός. Αναλυτικότερα ορισμένα από τα αποτελέσματα της χρόνιας αυτής απραξίας είναι ότι :

- Σε πολλές από τις προς πολεοδόμηση περιοχές –που δεν πολεοδομούνται- σήμερα επικρατεί η άναρχη και αυθαίρετη δόμηση χωρίς αναφορά ή υποστήριξη από υποδομές, κοινωφελείς και κοινόχρηστες χρήσεις. Ως γνωστόν οι εκτάσεις γης για σχολεία, νοσοκομεία, πολιτιστικά κέντρα κ.α. μπορούν να προκύψουν κυρίως μέσα από την πολεοδόμηση (που δεν προχωρά).και τις συνακόλουθες εισφορές σε γη.
- Η οικιστική ανάπτυξη έχει σταματήσει ή διοχετεύεται αναγκαστικά και σχεδόν συστηματικά σε ανεπίτρεπτες κατευθύνσεις (διαρκής πύκνωση του κτισμένου οικιστικού ιστού, πίεση σε κάθε αδόμητο ή χαμηλά δομημένο, παραδοσιακό ή

ιστορικό τμήμα των πόλεων μας, στην εκτός σχεδίου δόμηση, στην περιαστική δόμηση στην αυθαίρετη δόμηση κ.α.).

- Το οικιστικό περιβάλλον ακόμη και των -πέρα πολλών- μικρών οικισμών που στερούνται σχεδίου πόλης αλλά είναι δομημένοι (προυφιστάμενοι του '23) δεν μπορεί να βελτιωθεί χωρίς πολεοδόμηση και απεγκλωβισμό των αδρανών ή περικλειστων οικοπέδων και κτισμάτων που δεν έχουν πρόσβαση σε κοινόχρηστο δρόμο.
- Αστικές αναπλάσεις που περιλαμβάνουν πολεοδομικές ρυθμίσεις (η πλειοψηφία των αναπλάσεων περιλαμβάνει και πολεοδομικές ρυθμίσεις), δεν μπορούν να προχωρήσουν.
- Δημόσιο και ΟΤΑ, ιδιοκτήτες γης, κατασκευαστές και κάτοικοι εμπλέκονται (άνευ λόγου και ανεξάρτητα από την πρόθεση τους στις περισσότερες περιπτώσεις) σε μακροχρόνιες αδιέξοδες καταστάσεις διενέξεων μεταξύ τους, ενώ συνεχώς δημιουργούνται όλο και περισσότερες τυπικά παράνομες καταστάσεις π.χ. από διατάγματα που ακυρώνονται ή διάσταση μεταξύ των θεσμοθετημένων χρήσεων γης και των πραγματικών καταστάσεων.
- Δημόσιο και ΟΤΑ, ιδιοκτήτες γης, κατασκευαστές και κάτοικοι δεν μπορούν να προγραμματίσουν τις δράσεις τους όταν αντιμετωπίζουν απροσδιόριστες και εξαιρετικά μακροχρόνιες διαδικασίες πολεοδόμησης με αβέβαιο πέρας. Επενδύσεις ματαιώνονται. Κοινοτικά κονδύλια και προγράμματα δεν μπορούν να αξιοποιηθούν.
- Το περιβάλλον δεν μπορεί να προστατευθεί αποτελεσματικά καθώς πχ δεν υπάρχουν παράλληλα –και δεν μπορούν λόγω της αδράνειας να δημιουργηθούν-, οι θεσμοθετημένοι πολεοδομικοί υποδοχείς που θα δεχθούν τις εξειδικευμένες χρήσεις (βιομηχανικά, επιχειρηματικά, διοικητικά, τουριστικά πάρκα κ.α.), δεν υπάρχουν πολεοδομημένες περιοχές για εγκατάσταση του πληθυσμού που διαχέεται στην ύπαιθρο, δεν υπάρχουν δίκτυα αν μη τι άλλο για τις στοιχειώδεις αποχετεύσεις και την ύδρευση (δεν μπορούν να κατασκευασθούν δίκτυα εφ' όσον δεν υπάρχει ρυμοτομία και θεσμοθετημένοι κοινόχρηστοι δρόμοι).
- Η κυκλοφορία κάθε είδους δεν μπορεί να παροχετευτεί και να οργανωθεί εφ' όσον δεν υπάρχουν θεσμοθετημένοι δρόμοι, δεν υπάρχουν θεσμοθετημένοι χώροι στάθμευσης και φυσικά δεν υπάρχουν θεσμοθετημένοι πεζόδρομοι-ποδηλατόδρομοι. Περιοχές ακόμη και πολύ μεγάλης κεντρικότητας και εξαιρετικά υψηλής κυκλοφορίας όπως π.χ. η περιοχή των Υπεραγορών στα νοτιοανατολικά του Πολεοδομικού Συγκροτήματος της Θεσσαλονίκης. ή παραλιακές παραθεριστικές περιοχές εξυπηρετούνται από ένα άναρχο πλέγμα αγροτικών και ιδιωτικών οδών.
- Οι σκοπούμενες από όλους και πρωτίστως από την κυβέρνηση τεχνολογίες της «πράσινης ανάπτυξης» (μεγάλο τμήμα των οποίων αφορά την δόμηση και την εξοικονόμηση ενέργειας) δεν μπορούν να αναπτυχθούν όσο δεν πολεοδομούνται νέες περιοχές που μπορούν να δεχθούν νέες οικοδομικές και τεχνολογικές ρυθμίσεις.

ΜΕΡΟΣ Β.- ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

Ουσιαστικά τα προβλήματα (όπως εκτέθηκαν παραπάνω) είναι τόσης και τέτοιας έκτασης που θα έπρεπε:

- Να είχαν αντιμετωπιστεί από την επιστημονική κοινότητα, την διοίκηση και τις πολιτικές ηγεσίες ήδη προ πολλού, επιλύοντας τα σταδιακά ήδη από τις αρχές τις δεκαετίας του '90. Σημειώνεται βέβαια ότι στο διάστημα που πέρασε έχουν γίνει διάφορες προτάσεις κυρίως από επιστημονικούς φορείς όπως και κάποιες προσπάθειες νομοθετικών ρυθμίσεων που άλλες δεν τελεσφόρησαν, άλλες ατόνησαν και άλλες δεν μακροημέρευσαν ανατρεπόμενες εντός ολίγου.
- Ενδεχομένως να αποτελέσουν αντικείμενο μιας νέας ΕΠΑ

Για τον λόγο αυτό προτείνεται να υπάρξει αναμόρφωση του πλαισίου για τον Πολεοδομικό Σχεδιασμό. Το νέο πλαίσιο που θα προταθεί, θα πρέπει:

- Να προωθεί τις βασικές αρχές της αειφόρου ανάπτυξης, της απεξάρτησης από τα ορυκτά καύσιμα και της βιώσιμης κινητικότητας στις πόλεις
- Να είναι συμβατό με την υφισταμένη νομοθεσία και πρακτική του πολεοδομικού σχεδιασμού της τελευταίας εικοσιπενταετίας, οι δε αλλαγές (τις οποίες αναπόφευκτα) θα προτείνει, να ενσωματώνονται ικανοποιητικά στο σύνολο.
- Να απλοποιεί και να επιταχύνει τις διαδικασίες σχεδιασμού -όπου αυτό είναι δυνατό-, χωρίς συμβιβασμούς στα θέματα ουσίας αλλά και χωρίς γραφειοκρατικές εμπλοκές .
- Να παράγει αποτέλεσμα σαφές προς όλους, τόσο όσο αφορά τις Υπηρεσίες και τους Φορείς εφαρμογής, όσο και στον απλό πολίτη από όποια θέση και εάν αυτός εμπλέκεται στις διαδικασίες (ιδιοκτήτης, χρήστης, επενδυτής κ.α.).
- Να μπορεί να ολοκληρώνει μελέτες και διαδικασίες σε σύντομα και προβλεπόμενα χρονικά διαστήματα.
- Να προβλέπει ασφαλιστικές δικλίδες, διαδικασίες και μηχανισμούς αναθεώρησης και τροποποίησης του σχεδιασμού όπου και όταν απαιτείται, με σύντομες και διαφανείς διαδικασίες.
- Να εξασφαλίζει -σε λογικό βαθμό- ασφάλεια δικαίου και να μην ανατρέπεται από μεταγενέστερες δικαστικές αποφάσεις.
- Να εξασφαλίζει επαρκή χρηματοδότηση
- Να ενισχύει την περιφερειακότητα και την αποκέντρωση και όχι τον συγκεντρωτισμό και τον κρατισμό
- Να διευκολύνει τις επενδύσεις, την (σχεδιασμένη) αστική και περιφερειακή ανάπτυξη.
- Να διαθέτει ικανοποιητικό αριθμό «πολεοδομικών μηχανισμών» και «εργαλείων» για να αντιμετωπίζει διαφοροποιημένες περιπτώσεις

Όπως προκύπτει από μια απλή ανάγνωση των ανωτέρω οι απαιτήσεις είναι ιδιαίτερα μεγάλες.

Αναφέρουμε στην συνέχεια τηλεγραφικά και μόνο μια σειρά επί μέρους προτάσεων που μπορούν να ενσωματωθούν στο νέο πλαίσιο, να απλοποιήσουν τον πολεοδομικό σχεδιασμό, να επιταχύνουν τις διαδικασίες εκπόνησης και θεσμοθέτησης του και να

εξοικονομήσουν πόρους και χρόνο. Πρόσθετες προτάσεις είναι δυνατές. Η πλήρης ανάπτυξη τους δεν μπορεί να γίνει στο παρόν.

A. Γενικές Προτάσεις για θέματα Πολεοδομικού Σχεδιασμού

Στο κεφάλαιο αυτό αναφέρονται ορισμένες γενικές προτάσεις που έχουν ως στόχο την **απλοποίηση και την ταχύτερη διεκπεραίωση, την μείωση της γραφειοκρατίας, την άρση αντιφάσεων και την απεμπλοκή του σχεδιασμού και των εφαρμογών του σε όλα τα επίπεδα.**

1) Διοικητικά-οργανωτικά μέτρα & αρμοδιότητες έγκρισης

Αναφέρονται αναλυτικότερα και στην συνέχεια. Ωστόσο αναφέρονται και στο παρόν για να τονισθεί η σπουδαιότητα τους για την ταχεία διεκπεραίωση και εφαρμογή του σχεδιασμού.

- Σήμερα, ένα από τα μεγαλύτερα προβλήματα αφορά στην ύπαρξη καθυστερήσεων στην υλοποίηση του πολεοδομικού σχεδιασμού, λόγω κυρίως της αδυναμίας ανταπόκρισης των αρμόδιων υπηρεσιών. Κατά συνέπεια απαιτείται δέσμη διοικητικών/ οργανωτικών μέτρων που περιλαμβάνει κατάλληλη στελέχωση, μηχανοργάνωση και εξοπλισμό των υπηρεσιών της Αυτοδιοίκησης και Περιφερειακής διοίκησης που είναι αρμόδιες α) για την ανάθεση, επίβλεψη και εποπτεία των μελετών, β) για την τήρηση των διαδικασιών δημοσιότητας γ) για την εφαρμογή των μελετών. (α' προτεραιότητας)
- Μεταφορά αρμοδιοτήτων έγκρισης σε αυτοδιοικητικό επίπεδο πρώτου ή δεύτερου βαθμού. (α' προτεραιότητας)

2) Συγχώνευση μελετών και διαδικασιών

- Κατάργηση της **ΣΜΠΕ ως ανεξάρτητης μελέτης** και ενσωμάτωση της στις υφιστάμενες διαδικασίες κατάρτισης και έγκρισης σχεδίων και προγραμμάτων που υπάρχουν στην Ελλάδα όπως παρέχεται σχετική ευχέρεια για το σκοπό αυτό από την οδηγία Η ενσωμάτωση αυτή ειδικώς, στους τομείς της χωροταξίας και της πολεοδομίας θα ήταν πολύτιμη ώστε να αποφευχθούν χρονικές καθυστερήσεις, τριβές, αλληλοεπικαλύψεις, ασάφειες και σύγχυση, εις βάρος της -ήδη περιορισμένης- ευελιξίας του σχεδιασμού και της όλης αποτελεσματικότητας του. (α' προτεραιότητας)
- Θεσμοθέτηση προδιαγραφών ΣΜΠΕ ανά τύπο μελέτης. (α' προτεραιότητας)
- Αναλυτικές Γεωλογικές μελέτες με την ΠΜ και όχι με το ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ και έγκριση τους **τοπικά και όχι κεντρικά** (προϋποθέτει την ύπαρξη γεωλόγων στις Περιφέρειες) (α' προτεραιότητας)

3) Αποσαφήνιση και απλοποίηση του περιεχομένου των ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ.

- Ελαχιστοποίηση των **κανονιστικών³ επιταγών** και ενίσχυση του **στρατηγικού χαρακτήρα** των ΓΠΣ – ΣΧΟΟΑΠ. Οι χρήσεις των προς πολεοδόμηση περιοχών

³ Η εισαγωγή κανονιστικών ρυθμίσεων για τις αστικές περιοχές αποτέλεσε μείζονα διαστρέβλωση του χαρακτήρα των ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ και οδήγησε σε σειρά αντιφάσεων μεταξύ των διαφόρων επιπέδων σχεδιασμού μεταξύ τους και με την πραγματικότητα και σε σειρά γραφειοκρατικών εμπλοκών μεταξύ διοίκησης και πολιτών.

να ορίζονται στα ΓΠΣ -ΣΧΟΟΑΠ μόνο **στρατηγικά** (π.χ. στην Π.Ε. Χ η χρήση είναι κυρίως Γενικής Κατοικίας, ενώ χωροθετείται Τοπικό Κέντρο στο κεντρικό της τμήμα). Η εξειδίκευση να γίνεται με την ΠΜ και να τροποποιείται με αιτιολογημένες τροποποιήσεις Σχ. Πόλης. (α' προτεραιότητας)

- Να διαφοροποιηθεί **ο προγραμματικός από τον θεσμοθετούμενο κοινωνικό εξοπλισμό**. Ο τελικά θεσμοθετούμενος κοινωνικός εξοπλισμός των περιοχών να καθορίζεται με την ΠΜ και όχι με το ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ, όπως και οι υπόχρεοι για την υλοποίηση του φορείς.

4) Απλοποίηση διαδικασιών των ΠΜ

- Τυποποίηση των διαδικασιών, ώστε σε περίπτωση έγκρισης χαρακτηρισμού κοινόχρηστης ή κοινωφελούς χρήσης σε δημόσια ιδιοκτησία, να απλουστευτεί η διαδικασία παραχώρησης της δημόσιας ιδιοκτησίας από το δημόσιο φορέα στον οποίο ανήκει (π.χ. Υπουργείο Γεωργίας) στον αρμόδιο φορέα για την υλοποίηση της κοινόχρηστης ή κοινωφελούς χρήσης (π.χ. ΟΤΑ)

5) Επέκταση της δυνατότητας Ιδιωτικής Πολεοδόμησης

- Εφαρμογή των μηχανισμών ιδιωτικής πολεοδόμησης και στις **εντός σχεδίου πόλεων περιοχές επέκτασης**, δηλαδή πολεοδόμησης που θα εκκινεί (θα επισπεύδεται) από την ιδιωτική πρωτοβουλία με βάση κριτήρια και διαδικασίες που θα προβλέπονται στο νόμο. Στην περίπτωση αυτή δεν θα συντάσσεται Πράξη Εφαρμογής για την περιοχή αυτή, αλλά η εφαρμογή θα εμπεριέχεται στις διαδικασίες ιδιωτικής πολεοδόμησης. Η ρύθμιση αυτή θα απαλλάξει το δημόσιο από το οικονομικό βάρος του σχεδιασμού και της εφαρμογής του σε ορισμένες περιπτώσεις.

6) Εισαγωγή στον σχεδιασμό ρυθμίσεων «πράσινης» και «έξυπνης» πόλης και βιώσιμης κινητικότητας,

- Αναφέρθηκε ότι υπάρχει έντονη ανάγκη ενσωμάτωσης στον σχεδιασμό των κατευθύνσεων της «πράσινης» και «έξυπνης» πόλης, βιώσιμης κινητικότητας, και καινοτομίας. Το πώς θα γίνει αυτό είναι από μόνο του μια ολόκληρη μελέτη στην οποία δεν μπορούμε να αναφερθούμε αναλυτικά στο παρόν.

7) Εισαγωγή στον σχεδιασμό ασφαλιστικών δικλείδων

- Όπως συμβαίνει παντού στον κόσμο, θα πρέπει να προβλέπονται στον σχεδιασμό και ιδίως στην εφαρμογή του ασφαλιστικές δικλείδες, διαδικασίες και μηχανισμοί αναθεώρησης και τροποποίησης του όπου και όταν απαιτείται, με σύντομες και διαφανείς διαδικασίες. **Πχ δεν είναι δυνατόν να ορίζονται ως επιτρεπτές σε μια περιοχή από ένα Σχέδιο (πχ ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ) ένα συγκεκριμένο σετ χρήσεων γης (ούτως η άλλως ασαφώς περιγραφόμενο), και να μην υπάρχει μια Αρχή σε Περιφερειακό επίπεδο που να μπορεί με διαφανείς διαδικασίες να επιτρέψει με απόφαση της κατ' (αιτιολογημένη) εξαίρεση μια χρήση που δεν προκαλεί όχληση (η ακόμη είναι και επωφελής στην περιοχή) αλλά δεν περιγράφεται στο σετ, είτε επειδή είναι νέα, είτε επειδή παραλείφθηκε, είτε για οποιοδήποτε άλλο λόγο.**

8) *Συσχέτιση Πολεοδομικού και Περιβαλλοντικού Σχεδιασμού*

Πολεοδομικός και Περιβαλλοντικός Σχεδιασμός συχνά έχουν εν μέρει ταυτόσημους σκοπούς ιδίως όσον αφορά τον έλεγχο των χρήσεων και της δόμησης. Όμως χρησιμοποιούν διαφορετική ορολογία για να περιγράψουν τις ίδιες χρήσεις και διαφορετικούς τρόπους διατύπωσης των όρων και περιορισμών ελέγχου τους. Αυτό σε περιοχές που ισχύουν εκτεταμένα περιβαλλοντικά διατάγματα (που πχ περιλαμβάνουν στην έκτασή τους και οικισμούς) δημιουργεί αντιθέσεις, αντιφάσεις και γραφειοκρατικές εμπλοκές καθώς μπορεί για την ίδια περιοχή να ισχύουν δύο επάλληλα διατάγματα με διαφορετικές ρυθμίσεις. Πολίτες, επενδυτές και Διοίκηση βρίσκονται συχνά στις περιοχές αυτές ενώπιον εξαιρετικά γραφειοκρατικών και ασαφών ρυθμίσεων. Υπάρχουν διάφοροι τρόποι αντιμετώπισης του προβλήματος από τους οποίους θα πρέπει να επιλεγθούν οι προσφορότεροι.

9) *Παλαιότερα και νεότερα διατάγματα*

Θα πρέπει να ληφθεί σχετική νομοθετική μέριμνα ώστε μετά τη θέση σε ισχύ νεώτερου ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ να παρέχεται η δυνατότητα αναστολής της ισχύος όλων των παλαιότερων διαταγμάτων μέχρι την τροποποίηση ή την οριστική κατάργησή τους.

B. Προτάσεις στα θέματα Γενικού Πολεοδομικού Σχεδιασμού

Στη σημερινή συγκυρία, με το οριστικό προσχέδιο του «Καλλικράτης» στην δημοσιότητα και λαμβάνοντας υπόψη όλα όσα έχουν αναφερθεί στο 1^ο μέρος προτείνονται τα εξής:

1) *Οριστικοποίηση και θεσμοθέτηση των φορέων επίβλεψης και έγκρισης των ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ σε εθνική κλίμακα*

Στο προσχέδιο «Καλλικράτης» προσδιορίζεται ότι οι υπηρεσίες της Γενικής Διοίκησης επιβλέπουν τις παραπάνω μελέτες. Δεν προσδιορίζεται με σαφήνεια ότι η έγκριση των μελετών είναι συμπληρωματική αρμοδιότητα των Γενικών Διοικήσεων.

Προτείνεται να αποσαφηνιστεί η παραπάνω αρμοδιότητα ώστε ενιαία σε εθνική κλίμακα να λειτουργήσει αποτελεσματικά η διαδικασία έγκρισης αυτών των μελετών. Βέβαια οι μελέτες ΓΠΣ των ΟΤΑ που περιλαμβάνονται στα όρια ευθύνης των ΟΡΣΑ και ΟΡΘΕ προτείνεται να συνεχίσουν να επιβλέπονται από τις υπηρεσίες αυτών των οργανισμών και η έγκρισή τους να είναι πλέον αρμοδιότητα των αντίστοιχων Γενικών Διοικήσεων. Αυτό βέβαια προϋποθέτει τη θεσμική σύνδεση των οργανισμών με τις Γενικές Διοικήσεις.

2) *Προγραμματισμός*

Προκήρυξη και σύνταξη μελετών ΓΠΣ των ΟΤΑ που δημιουργούνται μετά την έγκριση του «Καλλικράτης» με συγκεκριμένο χρονοδιάγραμμα πενταετίας 2011-2015 έτσι ώστε σε αυτό το διάστημα να οριστικοποιηθεί το πλαίσιο του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδιασμού σε εθνική κλίμακα. Οι μελέτες προκηρύσσονται από τους νέους ΟΤΑ και εποπτεύονται και εγκρίνονται από τις υπηρεσίες των Γενικών Διοικήσεων.

Είναι προφανές ότι παράλληλα ολοκληρώνονται οι μελέτες ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ που εκπονούνται σε τμήματα των ΟΤΑ (μελέτες σε ενέργεια σήμερα ή υπό προκήρυξη) γιατί το υλικό της ολοκλήρωσης των μελετών αυτών αποτελεί πρωτογενείς υλικό για την σύνταξη των νέων ΓΠΣ.

Έχει μεγάλη σημασία ο εθνικός προγραμματισμός ολοκλήρωσης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδιασμού σε συνάφεια με τον Περιβαλλοντικό Σχεδιασμό που συνδέονται άμεσα και συνιστούν τον αναπτυξιακό σχεδιασμό και προγραμματισμό της χώρας.

Οι εξελίξεις στο διεθνές περιβάλλον είναι ταχύτατες και υποχρεώνουν το ελληνικό περιβάλλον να γίνει ευέλικτο στην αξιοποίηση των προσφερόμενων δυνατοτήτων για την ανάπτυξη καινοτόμων δράσεων στο πλαίσιο αειφορίας όπως έχει περιγραφεί.

3) Επικαιροποίηση προδιαγραφών

Η επικαιροποίηση ενιαίων προδιαγραφών σύνταξης των μελετών ΓΠΣ και η οριστικοποίηση κατευθύνσεων και οδηγιών για την γενικότερη πολιτική γης από τις υπηρεσίες του Υπουργείου Περιβάλλοντος (ΥΠΕΚΑ) είναι δύο παράμετροι που προτείνονται για να δημιουργήσουν ένα νέο (επικαιροποιημένο) ενιαίο πλαίσιο αρχών και κατευθύνσεων Πολεοδομικού Σχεδιασμού σε εθνική κλίμακα και θεωρείται θέμα πρώτης προτεραιότητας.

Η επικαιροποίηση και οριστικοποίηση των προδιαγραφών είναι προφανές ότι θα οριστικοποιήσει και τη συμμετοχή των μελετητικών και επιστημονικών ειδικοτήτων που απαιτούνται για την εκπόνηση των μελετών ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ.

Το σημερινό φαινόμενο του μη σαφούς καθορισμού των αμοιβών μεταξύ των συναναδόχων κατηγοριών (1) και (2), της ασαφούς και κατά περίπτωση συμμετοχής άλλων μελετητικών ειδικοτήτων (10), (16), (13), (27) ή επιστημονικών ειδικοτήτων ως συμβούλων στη μελέτη (κοινωνιολόγου, ειδικού πληροφορικής, οικονομολόγου, λιμενικού) που δημιουργεί τεράστια προβλήματα στην αποτελεσματικότητα του χρονοδιαγράμματος εκπόνησης των μελετών και καθυστερήσεις που πολλές φορές γίνονται ακυρώσεις θα εκλείψει.

Στη θέση του θα υπάρξει ένα σαφές πλαίσιο αρχών και κατευθύνσεων που θα επιταχύνει τις διαδικασίες ολοκλήρωσης του προγράμματος εφαρμογής.

4) Παρατηρητήριο «Πολεοδομικού Σχεδιασμού»

Η ίδρυση και λειτουργία «Παρατηρητηρίου Πολεοδομικού Σχεδιασμού» απαιτείται να θεσμοθετηθεί στις υπηρεσίες του Υπουργείου Περιβάλλοντος (ΥΠΕΚΑ) αλλά και στις Περιφέρειες που στόχο θα έχει να παρακολουθεί, να επεξεργάζεται τα συλλεχθέντα στοιχεία και θα ενημερώνει για την πορεία όλων των επιπέδων του Πολεοδομικού Σχεδιασμού (Γενικού, Ειδικού).

Προφανώς θα προκύπτει υποχρέωση όλων των φορέων επίβλεψης των αντίστοιχων μελετών και προγραμμάτων να ενημερώνουν το «Παρατηρητήριο» για τις προκηρύξεις, αναθέσεις εκπονήσεις, εγκρίσεις αυτών των μελετών.

Η άμεση εφαρμογή αυτής της πρότασης σημαίνει ότι θα προκύψει πραγματική εικόνα, η οποία θα επικαιροποιείται συστηματικά για την πορεία όλων των επιπέδων Πολεοδομικού Σχεδιασμού σε εθνική κλίμακα.

5) Συμμετοχή φορέων στον Γενικό Σχεδιασμό

Παρατηρείται σήμερα στη συμμετοχική διαδικασία των φορέων που αφορά τη γνωμοδότηση στην οριστική πρόταση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (στάδιο Β1), ότι υπάρχει σημαντικό έλλειμμα.

Πολλοί αρμόδιοι κατά περίπτωση φορείς (π.χ. Υπουργείο Άμυνας, Παιδείας, Υγείας, Ανάπτυξης, Πολιτισμού, κ.λπ.) αλλά και ΟΤΑ θεωρούν ότι δε δεσμεύονται από τα θεσμοθετημένα πολεοδομικά σταθερότυπα, ούτε από τις διαδικασίες πολεοδομικού σχεδιασμού.

Πρακτικά τα αγνοούν σχεδόν πλήρως, όταν επιδιώκουν να χωροθετήσουν κυρίως μονάδες κοινωνικού εξοπλισμού, χρησιμοποιώντας δικές τους μεθόδους χωρίς συνολικό σχεδιασμό.

Βεβαίως αυτή η αντίληψη «αυτονομίας» ενισχύεται από την αδυναμία σύντομης διεκπεραίωσης του πολεοδομικού σχεδιασμού, υπό την πίεση της τοπικής κοινωνίας και από τις ενδο-διοικητικές αντιθέσεις των συνιστωσών των επιπέδων Διοίκησης.

Προτείνεται η θεσμοθέτηση της ουσιαστικής και άμεσης συμμετοχής των φορέων στη γνωμοδότηση επί των προτάσεων του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου σε μια διαδικασία αποτελεσματικής σύνθεσης των απόψεων που απαιτείται σε όλα τα στάδια της με διαρκή παρακολούθηση, αξιολόγηση, επαναπροσδιορισμό στόχων και απόφασης για την τελική μορφή και το αντικείμενο του πολεοδομικού σχεδιασμού, την πολιτική που θα ακολουθηθεί και τους τρόπους εφαρμογής του.

Γ. Προτάσεις στα θέματα Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδιασμού

1) Αρμοδιότητες για την έγκριση Πολεοδομικών Μελετών και γενικότερα πολεοδομικών ρυθμίσεων

Από το προσχέδιο «Καλλικράτης» δεν προέκυψε κάποια διαφορά σε σχέση με το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο έγκρισης των Πολεοδομικών Μελετών. Δεν γίνεται αναφορά για τη διαδικασία έγκρισης αυτών των μελετών, από τις Υπηρεσίες (Συμβούλιο Χωροταξίας) των Γενικών Διοικήσεων. Αυτό σημαίνει ότι υπονοείται η συνέχιση της διαδικασίας έγκρισης των πολεοδομικών μελετών από τις Υπηρεσίες του Υπουργείου Περιβάλλοντος (Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξίας) με την έγκριση συνταγματικής νομιμότητας από το Συμβούλιο Επικρατείας και την έκδοση τελικά Προεδρικού Διατάγματος.

Η παραπάνω διαδικασία απαιτεί σήμερα χρονικό διάστημα 15-20 ετών. Τα αποτελέσματα των καθυστερήσεων είναι τεράστια έως το σημείο, μια πολεοδομική μελέτη να μη μπορεί να εφαρμοστεί γιατί έχει σχεδιαστεί με δεδομένα προ 20ετίας.

Στο πλαίσιο αυτό προτείνεται η οριστική λύση του θέματος με την αναθεώρηση του Συντάγματος άρθρο 102 παρ. 1 εδάφιο δ «*άσκηση αρμοδιοτήτων ΟΤΑ που τους έχουν ανατεθεί και που συνιστούν αποστολή του Κράτους*». Το πρόβλημα προέκυψε αναφορικά με την έγκριση και τροποποίηση πολεοδομικών μελετών και έγκριση πολεοδομικών ρυθμίσεων που λόγω της υφιστάμενης διατύπωσης, σε συνδυασμό με το άρθρο 43 παράγραφος 2 του Συντάγματος – και παρά την Αναθεώρηση του 2001 – οδήγησε την Ολομέλεια του Συμβουλίου της Επικράτειας στην άποψη ότι οι παραπάνω ρυθμίσεις μπορούν να γίνονται μόνον με την έκδοση Προεδρικού Διατάγματος. Με την προτεινόμενη αναθεώρηση θα αποσαφηνιστεί πλήρως ο τύπος της πράξης με την οποία η αυτοδιοίκηση θα ασκεί τις παραπάνω ανατιθέμενες αρμοδιότητες στον οικείο νόμο. (α' προτεραιότητας)

Παράλληλα θα διευκολυνθεί και θα θεσμοθετηθεί η αποκέντρωση κρίσιμων αρμοδιοτήτων όπως οι ρυθμιστικές αρμοδιότητες για τον Ειδικό Πολεοδομικό Σχεδιασμό καθώς και για κάθε άλλη δημόσια πολιτική τοπικής και περιφερειακής κλίμακας προς τους Οργανισμούς Αυτοδιοίκησης α' βαθμού και προς την αυτοδιοικούμενη περιφέρεια.

2) Χρηματοδότηση μελετών

Πέρα από τις χρονοβόρες διαδικασίες που απαιτούνται σήμερα για την ολοκλήρωση του Πολεοδομικού Σχεδιασμού σε μια εδαφική περιοχή μελέτης, συνήθως λόγος αποτροπής για την υλοποίηση προγράμματος ή καθυστέρησης είναι και η έλλειψη πόρων χρηματοδότησης αυτών των μελετών.

Με τα σημερινά δεδομένα τιμολόγησης των εργασιών κτηματογράφησης, πολεοδόμησης, πράξης εφαρμογής και υποστηρικτικών μελετών (γεωλογική, υδραυλική) απαιτούνται περίπου 850 € (συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ) ανά στρέμμα περιοχής μελέτης.

Τα προγράμματα Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδιασμού με τα νέα δεδομένα («Καλλικράτης») αφορούν τους ΟΤΑ α' βαθμού ως εργοδότες. Οι θεσμοθετημένες διαδικασίες για την προείσπραξη μέρους (10%) της εισφοράς σε χρήμα και δεν εφαρμόστηκαν συστηματικά από τους ΟΤΑ και δεν επέδωσαν μέχρι σήμερα γιατί είναι ατελείς και συχνά κοινωνικά και πολιτικά μη επιθυμητές από τις τοπικές κοινωνίες.

Πρέπει να σημειωθεί ότι η εφαρμογή του προγράμματος του Εθνικού Κτηματολογίου θα συντελέσει στη μείωση του κόστους του προγράμματος Πολεοδομικού Σχεδιασμού γιατί η διάθεση Κτηματολογικών Διαγραμμάτων από την ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. διαχρονικά θα μειώσει το συνολικό κόστος των μελετών.

Προτείνεται σήμερα αφενός να εξειδικευθούν οι διαδικασίες προείσπραξης εισφοράς σε χρήμα ώστε να γίνουν λειτουργικές, αφετέρου να θεσμοθετηθούν νέες πηγές οικονομικών πόρων (κοινοτικοί πόροι, αυτοχρηματοδότηση, προγραμματικές συμβάσεις) που σε συνδυασμό με την αποσαφήνιση των αρμοδιοτήτων έγκρισης να επιταχύνουν τις διαδικασίες ολοκλήρωσης του Πολεοδομικού Σχεδιασμού.

3) Στελέχωση και υποστήριξη Υπηρεσιών Επίβλεψης των Οργανισμών Αυτοδιοίκησης και των Αποκεντρωμένων Διοικήσεων.

Οι ελλείψεις σε εξειδικευμένο προσωπικό για την στελέχωση φορέων και Υπηρεσιών Σχεδιασμού (τοπογράφοι μηχανικοί, πολεοδόμοι, γεωλόγοι, συγκοινωνιολόγοι κ.α.) σε περιφερειακό και αυτοδιοικητικό επίπεδο είναι σήμερα τεράστιες.

Σε πολλές περιπτώσεις δεν υπάρχει ούτε ένας εξειδικευμένος υπάλληλος (ιδιαίτερα πολεοδόμος) ή όσοι υπάρχουν είναι λίγο πριν από την συνταξιοδότηση.

Αυτά τα δεδομένα δημιουργούν τεράστιες αδυναμίες στη σύνταξη προκηρύξεων, στην επίβλεψη, στην ολοκλήρωση των μελετών.

Το προσχέδιο «Καλλικράτης» προβλέπει γενικά τη δημιουργία και πλήρη στελέχωση των Τεχνικών Υπηρεσιών των παραπάνω Οργανισμών για να καλυφθούν πλήρως οι πρόσθετες αρμοδιότητες που θα θεσμοθετηθούν.

Προτείνεται να διευκρινισθεί σαφώς ως προαπαιτούμενη η στελέχωση των τεχνικών υπηρεσιών των Οργανισμών με τις επιστημονικές ειδικότητες που προαναφέρθηκαν και απαιτούνται για την επίβλεψη μελετών Πολεοδομικού Σχεδιασμού και να υπάρξει άμεσο χρονοδιάγραμμα υλοποίησης αυτής της στελέχωσης. (α' προτεραιότητας)

Η τοπική αυτοδιοίκηση χρειάζεται τεχνική, θεσμική και οικονομική υποστήριξη για την δημιουργία της απαραίτητης υλικοτεχνικής υποδομής που θα αφορά την παρακολούθηση και εφαρμογή του Πολεοδομικού Σχεδιασμού με τη συμμετοχή της τοπικής κοινωνίας, όχι ευκαιριακά, αλλά ουσιαστικά. Η ενεργοποίησή της, η πληροφόρηση και η δραστηριοποίησή της θα διασφαλίσουν την αντιμετώπιση των πολυσύνθετων προβλημάτων του οικιστικού ιστού.

4) Εφαρμογή των Πολεοδομικών Μελετών

Σήμερα διαπιστώνεται ότι η πολυπλοκότητα στα διαφορετικά καθεστώτα επιβολής εισφορών σε γη και χρήμα, οι δυσκολίες στις διαδικασίες απαλλοτριώσεων, η δυσλειτουργία των φορέων εφαρμογής (ΟΤΑ), η μη δέσμευση των Οργανισμών και Υπηρεσιών Κοινής Ωφέλειας στη συμμετοχή της εφαρμογής συνιστούν αρχικά τα προβλήματα υλοποίησης του πολεοδομικού σχεδιασμού σε εθνικό επίπεδο.

Ειδικότερα οι πολεοδομικές ρυθμίσεις που αφορούν τις χρήσεις γης δεν προϋποθέτουν ούτε συνεπάγονται την εξασφάλιση της υλοποίησής τους.

Προτείνεται να υπάρξει μια εξειδικευμένη ενεργή πολιτική προς την έγγεια ιδιοκτησία και αντίστοιχες νομοθετικές ρυθμίσεις για την αξιοποίηση της υπεραξίας, που δημιουργείται από τη συνεχή ένταξη νέων περιοχών στα σχέδια πόλης και την απόδοση της διαχείρισής της στην Τοπική Αυτοδιοίκηση για

κοινοφελείς σκοπούς και παρεμβάσεις βελτίωσης και αναβάθμισης του δομημένου περιβάλλοντος. (α' προτεραιότητας)

Προτείνεται να διερευνηθούν επαρκώς οι παραπάνω αλλά και όποιες άλλες κατά περίπτωση προϋποθέσεις και να θεσμοθετηθούν έτσι ώστε να εξασφαλιστεί το τελευταίο αλλά σημαντικό τμήμα του Πολεοδομικού Σχεδιασμού, η εφαρμογή, σε εθνική κλίμακα.

5) Αναπλάσεις

Οι αναπλάσεις όπως αναλύθηκε σε κεφάλαιο 2.3.1.12 της παρούσας εργασίας αποτελούν έναν από τους πιο διαδεδομένους μηχανισμούς αναβάθμισης του αστικού χώρου που παρουσιάζουν σοβαρότατες ελλείψεις θεσμοθετημένων εκτελεστικών διατάξεων.

Πλέον όμως αυτών των ελλείψεων, οι προβλεπόμενες στον Ν.2508/1997 διαδικασίες είναι εξαιρετικά βαριές, χρονοβόρες και πολυδάπανες για την αναιμική διοικητική οργάνωση και τα οικονομικά ακόμη και των μεγάλων ΟΤΑ και χρήζουν απλοποίησης και επιτάχυνσης. Στην ουσία ο Ν. 2508/1997 είναι σήμερα ανενεργός ως προς τη διαδικασία των αναπλάσεων (γεγονός που έχει πολλές φορές επισημανθεί από αρμόδιους φορείς όπως η ΚΕΔΚΕ, το ΤΕΕ κλπ.).

Εκ παραλλήλου επισημαίνεται, ότι στις όποιες «αναπλάσεις» που με πολλές δυσκολίες γίνονται –εκτός διαδικασιών Ν.2508/1997- αλλά και πεζοδρομήσεις, ποδηλατοδρόμους, τροποποιήσεις σχεδίων πόλης κ.α. επεμβάσεις στον αστικό ιστό -κυρίως σε μικρούς ΟΤΑ-, κατά κανόνα **δεν συμμετέχουν πολεοδόμοι**. Οι επεμβάσεις αυτές γίνονται συνήθως από μηχανικούς των ΟΤΑ και άλλους, διαφόρων ειδικοτήτων, είτε χωρίς μελέτες, είτε με ένα συμπίλημα τεχνικών εκθέσεων, σκαριφημάτων και τεχνικών οδηγιών.

Προτείνεται η συμπλήρωση και απλοποίηση της νομοθεσίας. Για τις αναπλάσεις και προγράμματα αστικής αναγέννησης μικρής και μεσαίας κλίμακας, προτείνεται να καθορισθεί συγκεκριμένη διαδικασία - πλαίσιο, με υποχρεωτική τη συμμετοχή πολεοδόμων, ώστε να διασφαλίζεται ο ολοκληρωμένος χαρακτήρας τους. (α' προτεραιότητας).

ΜΕΡΟΣ Γ.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η σημερινή (2010) κατάσταση, όσον αφορά στην έκταση των υφιστάμενων πολεοδομημένων οικιστικών υποδοχέων και την έκταση των προς πολεοδόμηση επεκτάσεων στην περιοχή του υπό επικαιροποίηση Ρυθμιστικού Σχεδίου Θεσσαλονίκης, όπως αυτή έχει προκύψει από την Α' Φάση της σχετικής μελέτης (Νομός Θεσσαλονίκης, Νομός Χαλκιδικής, Νομός Κιλκίς, ΟΤΑ Αλεξάνδρειας, Μελίκης, Πλατέος Νομού Ημαθίας, ΟΤΑ Πέλλας, Γιαννιτσών Νομού Πέλλας, ΟΤΑ Αιγινίου, Κολινδρού, Μεθώνης, Πύδνας Νομού Πιερίας).

Από τα στοιχεία του πίνακα προκύπτει ότι στην περιοχή του υπό επικαιροποίηση Ρυθμιστικού Σχεδίου Θεσσαλονίκης, η έκταση των προβλεπόμενων οικιστικών υποδοχέων που δεν έχει πολεοδομηθεί είναι σημαντική. Σε σύνολο 507.145 στρ. θεσμοθετημένων οικιστικών περιοχών τα 153.976 στρ. δεν έχουν πολεοδομηθεί και φυσικά δεν έχει γίνει σε αυτά η Πράξη Εφαρμογής (ποσοστό 30,36%), με όλες αυτές τις επιπτώσεις που έχουν αναφερθεί στο 1^ο μέρος της παρούσας εργασίας.

Πίνακας ΟΤΑ περιοχής υπό επικαιροποίηση Ρυθμιστικού Σχεδίου Θεσσαλονίκης (Α' Φάση)

Δήμος	Υφιστάμενοι Οικιστικοί Υποδοχείς (στρ)	Προβλεπόμενοι Οικιστικοί Υποδοχείς (επεκτάσεις) (στρ)
Ζώνη Ημαθίας		
ΑΛΕΞΑΝΔΡΕΙΑΣ	10.085	989
ΜΕΛΙΚΗΣ	5.165	
ΠΛΑΤΕΟΣ	11.272	1.261
Νομός Θεσσαλονίκης		
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	16.732	
ΑΓΙΟΥ ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ	6.051	6.729
ΑΓΙΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΥ	9.091	1.225
ΑΓΙΟΥ ΠΑΥΛΟΥ	297	
ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ	1.602	
ΑΞΙΟΥ	4.810	
ΑΠΟΛΛΩΝΙΑΣ	4.725	650
ΑΡΕΘΟΥΣΑΣ	4.100	900
ΑΣΣΗΡΟΥ	1.610	500
ΒΑΣΙΛΙΚΩΝ	3.921	4.100
ΒΕΡΤΙΣΚΟΥ	3.839	2.085
ΕΓΝΑΤΙΑΣ	2.290	785
ΕΛΕΥΘ.-ΚΟΡΔΕΛΙΟΥ	1.465	
ΕΠΑΝΟΜΗΣ	4.000	17.800
ΕΥΚΑΡΠΙΑΣ	1.449	
ΕΥΟΣΜΟΥ	5.622	
ΕΧΕΔΩΡΟΥ	6.243	3.662

Δήμος	Υφιστάμενοι Οικιστικοί Υποδοχείς (στρ)	Προβλεπόμενοι Οικιστικοί Υποδοχείς (επεκτάσεις) (στρ)
ΘΕΡΜΑΪΚΟΥ	4.038	5.478
ΘΕΡΜΗΣ	5.880	5.710
ΚΑΛΑΜΑΡΙΑΣ	7.000	
ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ	2.781	7.861
ΚΑΛΛΙΝΔΟΙΩΝ	4.000	
ΚΟΡΩΝΕΙΑΣ	2.861	940
ΚΟΥΦΑΛΙΩΝ	4.337	2.000
ΛΑΓΚΑΔΑ	7.500	4.450
ΛΑΧΑΝΑ	2.836	511
ΜΑΔΥΤΟΥ	2.089	700
ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ	1.258	
ΜΗΧΑΝΙΩΝΑΣ	3.850	2.000
ΜΙΚΡΑΣ	1.800	13.117
ΜΥΓΔΟΝΙΑΣ	2.069	1.830
ΝΕΑΠΟΛΕΩΣ	938	
ΠΑΝΟΡΑΜΑΤΟΣ	4.073	
ΠΕΥΚΩΝ	2.606	
ΠΟΛΙΧΝΗΣ	4.084	
ΠΥΛΑΙΑΣ	2.917	2.000
ΡΕΝΤΙΝΑΣ	3.152	2.070
ΣΟΧΟΥ	3.500	
ΣΤΑΥΡΟΥΠΟΛΕΩΣ	3.521	
ΣΥΚΕΩΝ	1.913	
ΤΡΙΑΝΔΡΙΑΣ	468	
ΧΑΛΑΣΤΡΑΣ	3.580	
ΧΑΛΚΗΔΟΝΟΣ	6.874	
ΧΟΡΤΙΑΤΗ	7.434	3.400
ΩΡΑΙΟΚΑΣΤΡΟΥ	7.615	
Νομός Κιλκίς		
ΑΞΙΟΥΠΟΛΗΣ	5.500	
ΓΑΛΛΙΚΟΥ	5.532	2.189
ΓΟΥΜΕΝΙΣΣΑΣ	4.170	820
ΔΟΪΡΑΝΗΣ	2.504	604
ΕΥΡΩΠΟΥ	2.300	
ΚΙΛΚΙΣ	13.310	4.822
ΚΡΟΥΣΣΩΝ	6.500	
ΜΟΥΡΙΩΝ	2.000	
ΠΙΚΡΟΛΙΜΝΗΣ	6.297	2.628
ΠΟΛΥΚΑΣΤΡΟΥ	7.000	
ΧΕΡΣΟΥ	2.200	
Ζώνη Πέλλας		
ΓΙΑΝΝΙΤΣΩΝ	8.354	3.414
ΠΕΛΛΑΣ	3.300	
Ζώνη Πιερίας		
ΑΙΓΙΝΙΟΥ	2.787	689
ΚΟΛΙΝΔΡΟΥ	2.672	1.543

Δήμος	Υφιστάμενοι Οικιστικοί Υποδοχείς (στρ)	Προβλεπόμενοι Οικιστικοί Υποδοχείς (επεκτάσεις) (στρ)
ΜΕΘΩΝΗΣ	2.100	
ΠΥΔΝΑΣ	3.200	
Νομός Χαλκιδικής		
ΑΝΘΕΜΟΥΝΤΑ	1.300	0
ΑΡΝΑΙΑΣ	3.006	1.775
ΖΕΡΒΟΧΩΡΙΩΝ	3.500	150
ΚΑΛΛΙΚΡΑΤΕΙΑΣ	5.100	16.900
ΚΑΣΣΑΝΔΡΑΣ	7.577	1.174
ΜΟΥΔΑΝΙΩΝ	9.359	3.401
ΟΡΜΥΛΙΑΣ	2.901	1.262
ΠΑΛΛΗΝΗΣ	4.124	978
ΠΑΝΑΓΙΑΣ	1.500	3.540
ΠΟΛΥΓΥΡΟΥ	9.656	610
ΣΙΘΩΝΙΑΣ	5.038	7.305
ΣΤΑΓΙΡΩΝ- ΑΚΑΝΘΟΥ	5.074	1.419
ΤΟΡΩΝΗΣ	2.335	3.550
ΤΡΙΓΛΙΑΣ	3.630	2.450
ΣΥΝΟΛΟ	353.169	153.976