

ΠΑΠΑΔΑΜ ΜΑΓΔΑΛΗΝΗ | ΕΡΕΥΝΗΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ | 2014

PAPADAM MAGDALINI | RESEARCH PAPER | 2014

**ΑΣΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ**

**ΚΑΙ**

**ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ**

**ΑΘΗΝΑ - ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ - ΠΑΤΡΑ**

---

**URBAN SPACE AND LEGISLATION**

**ATHENS - THESSALONIKI - PATRA**

NATIONAL TECHNICAL UNIVERSITY OF ATHENS | SCHOOL OF ARCHITECTURE  
DISSERTATION | PRESENTATION OF RESEARCH PAPER  
ACADEMIC YEAR 2013-2014

STUDENT : PAPANAGIOTOU MAGDALINI  
SUPERVISOR : BELAVILAS NIKOS

# URBAN SPACE AND LEGISLATION

## ATHENS - THESSALONIKI - PATRA

### ABSTRACT

The city is a social phenomenon, an expanded space which rises under and according to the pressure of its population. In this process, the state undertakes the “official” management of the needs that occur due to the erratic demographic evolution and the transformations of the society’s structure. As the scale alters faster every day, the lawmaker tries to conjecture not only the necessary data but also the way that those facts will contribute to the creation of urban and suburban space while the legislature becomes an effort to substitute the absence of the indispensable adaptation time with regulatory measures.

This essay examines the relation formulated between legislation and the urban constitution in modern Greece. Nowadays, our cities appear to be confronted with a spectrum of similar problems of density, infrastructure, unplanned residential growth and functionality. The urban and morphological incoherence generates difficulty in perception and orientation, a feeling of interminable. Their form, however, has not always been the same; establishing the commercialized apartment building during the extended postwar period resulted in the dispersion of the organized land use and therefore in the cumulative development of the urban fabric throughout the years.

In the context of this study, in the first part there is an analysis of the general legislative background since the foundation of the Greek state after the deregulation in the 19th century until today. The second part refers to specified legalistic rules concerning the three biggest urban centers of the country: Athens, Thessaloniki and Patra.

# ΑΣΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ ΚΑΙ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

## ΑΘΗΝΑ - ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ - ΠΑΤΡΑ

### ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η πόλη είναι ένα κοινωνικό φαινόμενο, ένας διευρυμένος χώρος που δημιουργείται κάτω και σύμφωνα με τις πιέσεις των πληθυσμών που την κατοικούν. Σε αυτήν τη διαδικασία, το σύγχρονο κράτος έρχεται να διαχειριστεί “επίσημα” τις ανάγκες που προκύπτουν από την ανώμαλη δημογραφική εξέλιξη και τους μετασχηματισμούς στη σύνθεση του πληθυσμού. Καθώς η κλίμακα αλλάζει ολοένα και ταχύτερα, ο νομοθέτης καλείται να προβλέψει όλα εκείνα τα δεδομένα αλλά και τον τρόπο με τον οποίο θα συμβάλλουν στην παραγωγή του αστικού και περιαστικού χώρου και το θεσμικό πλαίσιο να αντισταθμίσει την έλλειψη του απαραίτητου χρόνου προσαρμογής με ρυθμιστικούς κανόνες.

Το περιεχόμενο της εργασίας προσανατολίζεται στη σχέση της νομοθεσίας με τη νεότερη αστική συγκρότηση στην Ελλάδα. Οι σύγχρονες ελληνικές πόλεις φαίνεται να αντιμετωπίζουν παρόμοια προβλήματα πυκνότητας, υποδομών, άναρχης οικιστικής ανάπτυξης και λειτουργικότητας. Η πολεοδομική και μορφολογική ασυνέχεια δημιουργεί αδυναμία αντίληψης και προσδιορισμού, μία αίσθηση του ατελείωτου. Δεν είχαν ωστόσο πάντοτε αυτήν τη μορφή: μεταπολεμικά, η καθιέρωση της εμπορικής πολυκατοικίας διασκόρπισε τις οργανωμένες λειτουργίες στον αστικό ιστό με αποτέλεσμα αυτός να διαμορφωθεί συσσωρευτικά στο πέρασμα των χρόνων.

Στα πλαίσια της μελέτης, αναλύεται αφενός το γενικό νομοθετικό υπόβαθρο από τη σύσταση του ελληνικού κράτους μετά την απελευθέρωση το 19<sup>ο</sup> αιώνα έως σήμερα, αφετέρου ειδικότερες νομικές ρυθμίσεις για τα τρία μεγαλύτερα αστικά κέντρα της χώρας, την Αθήνα, τη Θεσσαλονίκη και την Πάτρα.

# CONTENTS

PREFACE	5
<u>PART A</u>	
TAKING INTO ACCOUNT	
General principles of the greek law	7
Levels (scales) of planning and institutionalization	9
The image of the city	9
The broader human environment	11
The current situation and the existing systems	17
DECODING OF URBAN AND BUILDING LEGISLATION	
Property taxation	27
Urban and regional planning	33
Use of land	41
About the act of building	47
<u>PART B</u>	
CASE STUDIES	
Introduction	69
Athens	71
Thessaloniki (Salonica)	78
Patras	91
COMPARATIVE COMMENTARY AND GENERAL CONCLUSIONS	101
INSTEAD OF AN EPILOGUE	115
ADDITIONAL TABLES	117
BIBLIOGRAPHY- REFERENCES	133



## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΑΝΤΙ ΠΡΟΛΟΓΟΥ	5
<u>Α΄ ΜΕΡΟΣ</u>	
ΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΣ ΥΠΟΨΙΝ	
Γενικές αρχές της ελληνικής νομοθεσίας	7
Επίπεδα σχεδιασμού και θεσμοθέτησης	9
Η εικόνα της πόλης	9
Το ευρύτερο ανθρωπογενές περιβάλλον	11
Η υπάρχουσα κατάσταση και τα ισχύοντα συστήματα	17
ΑΠΟΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΚΑΙ ΚΤΙΡΙΟΔΟΜΙΚΗΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ	
Η φορολογία ακινήτων	27
Πολεοδομικός και χωροταξικός σχεδιασμός	33
Χρήσις γης	41
Περί του «οικοδομείν»	47
<u>Β΄ ΜΕΡΟΣ</u>	
ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ	
Εισαγωγή	69
Αθήνα	71
Θεσσαλονίκη	78
Πάτρα	91
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΣ ΣΧΟΛΙΑΣΜΟΣ ΚΑΙ ΓΕΝΙΚΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	101
ΑΝΤΙ ΕΠΙΛΟΓΟΥ	115
ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΟΙ ΠΙΝΑΚΕΣ	117
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	133



## ΑΝΤΙ ΠΡΟΛΟΓΟΥ

Η προσπάθειά μου να καταγράψω τη σχέση μεταξύ νομοθεσίας και πολεοδομίας πηγάζει από τις σκέψεις και τους συνειρμούς που μου προκάλεσαν διάφορες συζητήσεις με φίλους και γνωστούς περί πόλης και αρχιτεκτονικής. Και για την ακρίβεια, το πρώτο αλλά και τελευταίο-πάντα αναπάντητο- ερώτημα ήταν το γιατί. Η αναζήτηση του λόγου στον οποίο οφείλεται η εικόνα της πόλης, έτσι όπως την αντικρύζουμε σήμερα. Ποιος φταίει, εν κατακλείδι, για όλα τα σωστά και τα λάθος. Σε μια απλή και ανεπίσημη σκιαγράφιση των απαντήσεων σε ένα τέτοιο ερώτημα, είναι προφανές ότι προκύπτουν απόψεις που εμπίπτουν σε διαφορετικούς επιστημονικούς κλάδους.

Στόχος της εργασίας αυτής, βέβαια, δεν είναι ούτε να αποδώσει ευθύνες ή να καταδικάσει ούτε να αναδείξει μια *‘ορθή και μόνη αλήθεια’*. Σκοπό μου αποτελεί η διερεύνηση και η κατάδειξη του τρόπου με τον οποίο το θεσμικό πλαίσιο επηρεάζει την παραγωγή του χώρου σε διάφορα επίπεδα. Οι επιστήμες της πολεοδομίας και της νομοθεσίας αφενός αλληλοεπηρεάζονται κι αφετέρου επηρεάζουν το ίδιο αντικείμενο που πραγματεύονται, τους ανθρώπινους οικισμούς<sup>1</sup>.

Ξεκινώντας από την παραδοχή ότι υπάρχουν καθολικές νομοθετικές αρχές που διέπουν και καθορίζουν τον πολεοδομικό κι αρχιτεκτονικό σχεδιασμό δίνοντας στην πόλη μια γενική εικόνα και περνώντας στην υπόθεση ότι επιμέρους επιλογές και ιδιαίτερα στοιχεία ανά περίπτωση δύνανται να διαφοροποιήσουν το μέρος από το σύνολο<sup>2</sup>, η εργασία αναπτύσσεται αντιστοίχως σε δύο μέρη.

Στο πρώτο μέρος, θα εξετασθούν γενικές διατάξεις και ρυθμίσεις που ισχύουν συνολικά στην Ελλάδα, μαζί με την παρουσίαση της ιστορικής τους συνέχειας. Κάτι τέτοιο είναι σημαντικό διότι τη δομή της πόλης δεν την επηρεάζει μόνο το παρόν και το -προδιαγραφόμενο- μέλλον αλλά και το παρελθόν. Σε αυτό

---

<sup>1</sup> *‘Ανθρώπινοι οικισμοί’* όπως τους αντιλαμβάνεται και τους ορίζει ο Κ.Δοξιάδης στα κείμενά του, δηλαδή ως προέκταση κι έκφραση του τρόπου ζωής των ανθρώπων, των βιολογικών αναγκών, της εμπειρίας και των κινητικών τους πεδίων, βλ. Κύρτσης Α. (επιμ), Κωνσταντίνος Α.Δοξιάδης: κείμενα, σχέδια, οικισμοί, σσ. 81, 105, 190.

<sup>2</sup> Η σχέση μέρους-όλου είναι μία θεωρία που μαζί με αυτήν της σχέσης γένους-είδους μας επιτρέπουν να μελετήσουμε τις σχέσεις ιεραρχίας σε οποιοδήποτε επιστημονικό κλάδο.

το κομμάτι της εργασίας, θα γίνει εκτενής αναφορά στο θεωρητικό υπόβαθρο που συστήνει την πρακτική εφαρμογή και στην επικρατούσα κατάσταση του δομημένου χώρου με σκοπό τη “μετάφραση” και κωδικοποίηση των ιδεών που εισάγουν συγκεκριμένα νομοθετήματα. Στο δεύτερο μέρος, θα εξετασθούν ειδικότερα τα τρία πλέον βαρυσήμαντα αστικά κέντρα της Ελλάδας, η Αθήνα, η Θεσσαλονίκη και η Πάτρα. Μέσα από την περιγραφή και την ανάλυση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών κάθε πόλης και των θεσμών που πλαισιώνουν αυτά με απώτερο στόχο την -κατά το δυνατόν ομαλότερη και αποδοτικότερη- αυτόνομη αλλά και σύγχρονη -με τις άλλες πόλεις- ανάπτυξή της, επιδιώκεται η αποκομιδή συμπερασμάτων σχετικά με την αρχική υπόθεση -ότι δηλαδή το μέρος διαφοροποιείται από το όλο με κάποιον τρόπο.

Θεωρώ πως η διεπιστημονική εξέταση των θεμάτων που συμβάλλουν στον εμπλουτισμό των γνώσεων και της εμπειρίας μας αποτελεί πραγματικότητα κι επιταγή των καιρών μας<sup>3</sup>. Επί του θέματος, η κατανόηση όχι μόνο της πολεοδομικής πρακτικής αλλά και της νομοθετικής τόσο σε πρακτικό/συνθετικό όσο και σε θεωρητικό/ιστορικό επίπεδο θα μας επιτρέψει να αναγνώσουμε και να γνωρίσουμε καλύτερα τα συστήματα παραγωγής του χώρου. Κι αυτός μάλλον είναι ο μοναδικός τρόπος να αλλάξουμε παγιωμένες, παθογενείς και αυτοάνοσες<sup>4</sup> χωρικές καταστάσεις πριν φθάσουν σε μη αναστρέψιμο στάδιο.

---

<sup>3</sup> Στα πλαίσια της διεπιστημονικότητας, χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η αναφορά στη γλωσσολογία ως επιστήμη-εργαλείο για την ανάπτυξη των επιστημών μελέτης αστικών φαινομένων, βλ. Rossi Aldo, *Η αρχιτεκτονική της πόλης*, μτφρ Βασιλική Πετρίδου, Θεσσαλονίκη, University Studio Press, 1991, σελ. 84.

<sup>4</sup> *Αυτοάνοσες ασθένειες* είναι εκείνες που προκαλούνται από την ανοσολογική υπερεπάρκεια. Πρακτικά, το ανοσοποιητικό μας σύστημα υπερλειτουργεί επιτιθέμενο σε στοιχεία και μόρια του ίδιου μας του οργανισμού, αναγνωρίζοντάς τα ως ξένα κι επιβλαβή.

# Α΄ ΜΕΡΟΣ

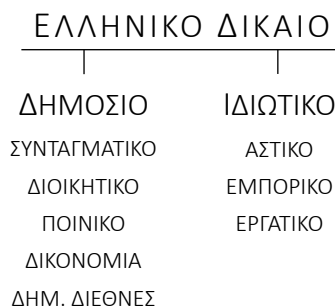
## ΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΣ ΥΠΟΨΙΝ

### ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ

Η νομοθετική πολιτική της Ελλάδας στηρίζει τη λειτουργία της στο διαχωρισμό των διαφόρων κατηγοριών Δικαίου. Πέρα από τη γενική ιεράρχηση, παρατίθεται εδώ μία συνοπτική επεξήγηση της -σύγχρονης και καθημερινής- νομοθετικής πρακτικής καθώς και ορισμένα σημεία που σχετίζονται άμεσα με την εργασία και κρίνεται απαραίτητο να αποσαφηνιστούν.

Το ελληνικό Δίκαιο χωρίζεται, πρακτικά, σε ουσιαστικό και δικονομικό. Το πρώτο ρυθμίζει τις έννομες σχέσεις, προβλέπει δικαιώματα και επιβάλλει υποχρεώσεις. Το δεύτερο αναφέρεται στις διαδικασίες που ακολουθούνται στα δικαστήρια<sup>1</sup>. Μεταξύ των διαφορετικών κατηγοριών Δικαίου, αυτές που μας ενδιαφέρουν είναι το Διοικητικό (Δημόσιο) Δίκαιο που αφορά υποθέσεις μεταξύ Κράτους και πολιτών<sup>2</sup>, το Αστικό (Ιδιωτικό) για τις υποθέσεις μεταξύ ιδιωτών<sup>3</sup> και το Δημοσιονομικό για τις περί φορολόγησης ακινήτων διατάξεις. Οι Νόμοι, τα Διατάγματα και οι αποφάσεις που υπάγονται στα παραπάνω φανερώνουν την επίσημη πρόθεση και διάθεση του νομοθέτη -και μέσω αυτού του σχεδιαστή/πολεοδόμου, αντλούν την ισχύ τους από το ίδιο το Σύνταγμα και μπορούν να προσβληθούν μόνο από το Συμβούλιο της Επικρατείας<sup>4</sup>.

Παράλληλα με την κωδικοποιημένη νομοθεσία, ερχόμαστε αντιμέτωποι με τη Νομολογία και το Εθιμικό Δίκαιο, δύο παραμέτρους που εμφανίζονται στην εκδίκαση υποθέσεων και συμπληρώνουν τη νομοθετική πρακτική. Ως Νομολογία ορίζεται το σύνολο των δεδικασμένων αποφάσεων και οι άγραφοι νόμοι που αυτές σχηματίζουν. Από την άλλη, το Εθιμικό Δίκαιο συνίσταται από το σύνολο των άγραφων κανόνων σε συγκεκριμένο τόπο και χρόνο που εφαρμόζεται για ορισμένη



<sup>1</sup> Για παράδειγμα, περιγράφονται τα απαραίτητα έγγραφα, οι προθεσμίες και ο τρόπος κατάθεσης, ποιος και πού πρέπει να τα συντάξει και να τα παραδώσει κλπ.

<sup>2</sup> Όπως απαλλοτριώσεις, οικοδομικές άδειες κ.α.

<sup>3</sup> Όπως οι διάφορες μορφές συνιδιοκτησίας οικοπέδων και ακινήτων.

<sup>4</sup> Ουσιαστικά δεν μπορεί να προσβληθεί το περιεχόμενό τους αλλά μόνο η συνταγματικότητά τους.

διάρκεια με συνείδηση δικαίου. Η σημασία τους έγκειται στη σχετική ελευθερία να λαμβάνονται ή όχι υπόψιν ανάλογα με την περίπτωση προδίδοντας τον εμπειρισμό που διακατέχει -ακόμα και σήμερα- τον κρατικό μηχανισμό παρέμβασης<sup>5</sup>. Από την άλλη, αποτελούν τη σαφέστερη έκφραση της στοιχειώδους αδυναμίας του νομοθετικού οργάνου να εξειδικεύσει τις επιβαλλόμενες διατάξεις κατά τρόπο που να διευκολύνει τη ρητή και μη παρεκκλίνουσα εφαρμογή τους.

Ιδιαίτερες ρυθμίσεις και σχετικοί ορισμοί παρατίθενται παρακάτω, πάντα με γνώμονα τις ανάγκες της παρούσας εργασίας:

| Διοικητική πράξη: πρόκειται για απόφαση υπαγόμενη στο Διοικητικό Δίκαιο και μπορεί να διαχωριστεί σε

- κανονιστική πράξη: απευθύνεται σε *«απροσδιόριστο αριθμό προσώπων»*<sup>6</sup>, αποκτά συγκεκριμένο περιεχόμενο όταν εξατομικεύεται κι έχει ισχύ τυπικού νόμου<sup>7</sup>.

-ατομική πράξη: *«ρύθμιση που αποβλέπει κατά κύριο λόγο στο φορέα των ιδιοτήτων»*<sup>8</sup>, μπορεί να είναι αυτόνομη ή να εξειδικεύει την κανονιστική και μπορεί να προσβληθεί στο περιεχόμενό της

| Διαιρεμένη ιδιοκτησία: μορφή κυριότητας ακινήτου που συμπεριλαμβάνει τις έννοιες της αποκλειστικής κυριότητας σε μέρος του ακινήτου και της αναγκαστικής συνιδιοκτησίας των κοινών μερών του. Κατηγορίες αυτής είναι η οριζόντια -σε όροφο- και η κάθετη-σε οικοδόμημα- ιδιοκτησία<sup>9</sup>.

| Αντιπαροχή: σύστημα εργολαβικής σύμβασης όπου τα συμβαλλόμενα μέρη μπορεί να είναι είτε φυσικά πρόσωπα (μεμονωμένα ή σε άτυπη συνεργασία) είτε συγκεκριμένη επιχείρηση. Εμπλέκονται ο κατασκευαστής, ο οικοπεδούχος - εργοδότης, ο μεσίτης, ο δικηγόρος και ο συμβολαιογράφος κι ο χαρακτήρας της σύμβασης είναι μικτός, δηλαδή πώλησης και έργου. Ο εργολάβος αναλαμβάνει την εκπλήρωση κατασκευαστικού έργου σε οικόπεδο που δεν του ανήκει έναντι μεταβίβασης δικαιωμάτων εκμετάλλευσης μέρους του ολοκληρωμένου έργου. Το αντίτιμο της αντιπαροχής τίθεται πάντα προς διαπραγμάτευση<sup>10</sup>.

<sup>5</sup> Μέλισσας Δ., *Οι χρήσεις γης και το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, 2007, σσ. 29-32.

<sup>6</sup> Μέλισσας Δ., *Οι χρήσεις γης...*, ο.π., σελ. 24

<sup>7</sup> Συγκεκριμένα, στο Μέλισσας Δ., *Οι χρήσεις γης...*, ο.π., σελ. 196 αναφέρεται ότι *«μια ρύθμιση είναι κανονιστική όταν έχει ως περιεχόμενο και σκοπό ορισμένα χαρακτηριστικά ή ιδιότητες που απαντώνται σε ένα ή περισσότερα υποκείμενα του δικαίου οπότε απευθύνεται [...] σε ορισμένη κατηγορία ατόμων, που χάνουν την ατομικότητά τους προς όφελος ενός θεσμού.»*

<sup>8</sup> Ομοίως, στο Μέλισσας Δ., *Οι χρήσεις γης...*, σελ. 196.

<sup>9</sup> Βλ. Γερασίμου Σ. κ.α., *Το σύστημα της αντιπαροχής και η επίλυση των διαφορών μέσω πραγματογνωμοσύνης*, Αθήνα, ΕΜΠ 2011, σσ. 11-13 και Χριστοφιλόπουλος Δ.Γ., *Γενικό και Τεχνικό Δίκαιο: τεύχος Α' - Ιδιοκτησία-Πολεοδομία*, Αθήνα, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, 1980, σσ.13-28.

<sup>10</sup> Βλ. Γερασίμου Σ. κ.α., *Το σύστημα της αντιπαροχής...*, ο.π., σσ. 17-20

## ΕΠΙΠΕΔΑ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΣΗΣ

Τα διαφορετικά επίπεδα σχεδιασμού θεσμοθετούνται με διαφορετικού τύπου και περιεχομένου νομοθετικές διατάξεις<sup>11</sup>. Μεταξύ αυτών, άλλες επιδρούν στην παραγωγή του χώρου άμεσα κι άλλες έμμεσα. Στην πρώτη ομάδα εμπίπτουν τα Ρυθμιστικά Σχέδια, τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια, οι Πολεοδομικές Μελέτες, οι Γενικοί Οικοδομικοί Κώδικες κλπ. που αποτελούν νομική κατοχύρωση των σχεδιασμένων από ειδικούς επιστήμονες προτάσεων. Στη δεύτερη, συναντώνται οι διεθνείς συμβάσεις<sup>12</sup> μαζί με ρυθμίσεις κατά βάση οικονομικού και διοικητικού περιεχομένου<sup>13</sup>. Αυτός ο διαχωρισμός θα φανεί και στα επόμενα μέρη της εργασίας και είναι θεμελιώδους σπουδαιότητας καθώς μας προσφέρει τη δυνατότητα να κατανοήσουμε -κι επομένως να καταπολεμήσουμε, αν χρειαστεί- μία ακόμα πτυχή των συστημάτων που καθορίζουν την οικιστική ανάπτυξη.

## Η ΕΙΚΟΝΑ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ

*«Η φυσιογνωμία μιας πόλης είναι η έκφραση της ταυτότητάς της»<sup>14</sup>*, η οποία με τη σειρά της γίνεται αντιληπτή με τρεις διαφορετικούς μα αλληλοσυμπληρούμενους τρόπους: οπτικά, διαισθητικά και βιωματικά.

Το οπτικό αισθητήριο καθορίζει ένα μέρος της άποψης που διαμορφώνει κανείς για το χώρο της πόλης. Η προσλαμβάνουσα πληροφορία μπορεί να ικανοποιήσει ή να ενοχλήσει την αισθητική μας και να προκαλέσει ανάλογες αντιδράσεις. Άλλες φορές είναι το *«γραφικό, δημιουργημένο μέσα στους αιώνες ή κατασκευασμένο σε μια μέρα»<sup>15</sup>* κι άλλες η ένταση μέσα από μια οθόνη και η *«συλλογική συγκίνηση»* που αυτή προκαλεί<sup>16</sup>. Εικόνα της πόλης είναι η όψη της με την πλέον κυριολεκτική έννοια, ως μία συνολική εικόνα, ως ένα κάδρο φωτογραφίας που αναλύεται χρωματικά, συνθετικά και διαστασιολογικά<sup>17</sup> με πρωταρχικό μέτρο την ίδια μας τη φυσική υπόσταση<sup>18</sup>. Οι ρυθμίσεις για ομοιόμορφες προσόψεις



1 Τα τσιμεντένια σουβέρ του A Future Perfect, μιας ιδέας του 2013 για εναλλακτικά σουβενίρ, είναι οι δρόμοι της Αθήνας που αποτυπώνονται στο πιο χαρακτηριστικό σύγχρονο υλικό της για να αφηγηθούν ένα κομμάτι της πόλης. Ένα αντικείμενο απαθανατίζει μία εικόνα της πόλης συνοψίζοντας την τριπλή υπόσταση που αυτή μπορεί να έχει. Αν και είναι σαφέστατα μια ακριβής αναπαράσταση ενός μέρους της πόλης, ταυτόχρονα γεννά συναίσθημα και μνήμες γι' αυτήν.

<sup>11</sup> Με άλλα λόγια, η νομοθεσία αποτελεί μία λεκτική έκφραση της πρόθεσης του σχεδιασμού· κατά τον Κ. Δοξιάδη, *«οι νόμοι είναι η ρητορική της πολιτικής πολεοδομίας»*, όπου η ρητορική σημαίνει την επεξήγηση των σχεδίων, στο Κύρτσος Α. (επιμ), *Κωνσταντίνος Α. Δοξιάδης:...*, ο.π., σελ. 15.

<sup>12</sup> Βλ. διεθνείς συμβάσεις για την αειφόρο ανάπτυξη, την προστασία των μνημείων κλπ.

<sup>13</sup> Βλ. περί φορολογίας, προσώπων που αναλαμβάνουν την ευθύνη και την υποχρέωση κύρωσης των σχεδίων κλπ.

<sup>14</sup> Στεφάνου Ι., *«Η φυσιογνωμία της Αθήνας»*, στο Τσέτσος Σταύρος (επιμ.), *Ένα μέλλον για την Αθήνα*, Αθήνα, Παπαζήση, 2003, σσ. 297-305.

<sup>15</sup> Kostof Spiro, *The city shaped, London*, Thames and Hudson, 1992, σελ. 76.

<sup>16</sup> Βιριλιό Πωλ, *Πανικόβλητη πόλη: το αλλού αρχίζει εδώ*, μτφρ Τομανάς Β., Θεσσαλονίκη, Νησίδες, 2004, σελ. 36.

<sup>17</sup> Τίθεται συχνά το ζήτημα της ανθρώπινης κλίμακας απέναντι στην κλίμακα των μηχανών σε έναν αστικό χώρο που καλείται να φιλοξενήσει και να συγκεράσει και τις δύο. Πολλαπλές αναφορές στην απώλειά της και την ανάγκη (απαίτησης) επαναφοράς κι επανάκτησής της διότι η σύγχρονη πόλη έχει γίνει «εξω-ανθρώπινη»- στις διαστάσεις της καθώς και στη σχέση ανάμεσα στις μονάδες του χώρου και την ικανοποίηση του ανθρώπου σε αυτόν κάνει ο Κ. Δοξιάδης στα κείμενά του, βλ. Κύρτσος Α. (επιμ), *Κωνσταντίνος Α. Δοξιάδης:...*, ο.π., σσ. 40-44, 48-50, 63-64.

<sup>18</sup> Χαρακτηριστικά αναφέρουμε την έκφραση του Le Corbusier για την ανθρώπινη κλίμακα ως



2 *Passage* (2007), έργο της Cornelia Koprgads, γνωστής για τις υπαίθριες συνθέσεις της που στηρίζονται στην ψευδαίσθηση της απουσίας βαρύτητας. Θεωρώντας την land art ένα μέσο για να προσεγγίσουμε την έννοια της βιωματικής εμπειρίας στο χώρο, ένα τέτοιο παράδειγμα αντιπροσωπεύει τη συσχέτιση μίας συγκεκριμένης μνήμης με ένα συγκεκριμένο μέρος και συναίσθημα.

κτιρίων ή περιόχων οικοδομικών συστημάτων, παραδείγματος χάριν, αποτελούν βασικό στοιχείο σύστασης της εικόνας της πόλης σε αυτήν την περίπτωση<sup>19</sup>.

Το συναίσθημα που γεννάται από την παρουσία μας στο χώρο και τη συνύπαρξή μας με τα υπόλοιπα στοιχεία του είναι η δεύτερη συνιστώσα της εικόνας της πόλης. Αυτό 'το κάτι' που νιώθουμε χωρίς να το βλέπουμε άμεσα ' σχετίζεται με τις οπτικές φυγές και την αίσθηση προσανατολισμού ως αντιληπτικής ικανότητας του χώρου από το άτομο. Μας επιτρέπει να διαισθανθούμε τα προβλήματα αλλά να σχολιάσουμε μόνο ένα εύρος κλίμακας αυτών. Πέρα από εκεί απαιτείται η εργασία του πολεοδόμου, η επιστημονική μέθοδος<sup>20</sup>. Είναι ο συγκινησιακός χαρακτήρας της αρχιτεκτονικής και της πόλης όπου η αναγωγή των μεγεθών αναπαράγει-ήδη γνωστά- συναισθήματα<sup>21</sup>.

Η βιωματική εμπειρία του περιπατητή διαπλάθει αφενός έναν εμπειρικό προσανατολισμό<sup>22</sup> αφετέρου μία διττή -προσωπική και συλλογική- μνήμη τοποθετώντας τον άνθρωπο μέσα στην εικόνα της πόλης. «*Η γεωδαισιακή ισχύς, η ισχύς της διαδρομής*» δεσμεύει τον κάθε πολίτη -περαστικό ή μόνιμο- σε μία εν αγνοία του πολεοδόμηση<sup>23</sup>. Μέσω της βιωματικής διαδικασίας, οι διάφορες εντυπώσεις εγγράφονται κι επανέρχονται με πολύπλοκες μορφές σε ανύποπτο χρόνο. Μνήμες οπτικές, ιστορικές, ακουστικές<sup>24</sup>, οσφρητικές, απτικές, ακόμα και γευστικές συνθέτουν συνειρμούς που προσδιορίζουν με τεράστια ακρίβεια την ενδόμυχη κι απολύτως προσωπική εικόνα της πόλης. Εδώ το υποσυνείδητο έχει τον πρώτο ρόλο παγιώνοντας ψυχολογικούς τόπους<sup>25</sup>.

Το ερώτημα που τίθεται σε σχέση με τα παραπάνω είναι κατά πόσο μπορεί κάποιος να παρέμβει στον αστικό ιστό χωρίς να καταπατήσει το τρίπτυχο που αναλύθηκε. Ποια η ευθύνη και ποιες οι δυνατότητες των νέων επιστημόνων για τους οποίους είναι όλο και πιο δύσκολο να αποκτήσουν γεωδαιτικές σχέσεις με

---

«εμβάτη που ρυθμίζει όλο το έργο», στο Le Corbusier, *Για μια αρχιτεκτονική*, μτφρ Παναγιώτης Τουρνικιώτης, 2η έκδοση, Αθήνα, Εκκρεμές, 2005, σελ. 54.

<sup>19</sup> Βλ. Kostof Spiro, *The city shaped*, ο.π., σσ. 255-261 σχετικά με τη διαμόρφωση των παρόδιων μετώπων ως εργαλείο σχεδιασμού με ορισμένες ιδεολογικές διαστάσεις.

<sup>20</sup> Κύρτσος Α. (επιμ.), *Κωνσταντίνος Α. Δοξιάδης:...*, ο.π., σελ. 25.

<sup>21</sup> Όπως χαρακτηριστικά αναφέρει ο Le Corbusier, «*Η Κατασκευή ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΣΤΕΚΕΤΑΙ : η Αρχιτεκτονική ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΣΥΓΚΙΝΕΙ*», στο Le Corbusier, *Για μια αρχιτεκτονική*, ο.π., σελ. 9.

<sup>22</sup> Σχετικά με τον προσανατολισμό, ο κατακερματισμός των δεσμών μας με το περιβάλλον επέρχεται μέσα από την αναίρεση των -νοητών- στοιχείων αναφοράς κι όχι απλά με την αναίρεση ενός τοπίου. Χαρακτηριστικά, «*μόνον η ανοικοδόμηση θα μπορούσε να με κάνει να χάσω τον βορρά, καταστρέφοντας τις κατασκευές της μνήμης μου*» και παρακάτω «*μετά τις 'πολεμικές πανουργίες' [...] η επιτάχυνση της πραγματικότητας, η πανικόβλητη κίνηση, καταστρέφει την αίσθηση προσανατολισμού μας*», στο Βιριλιό Πωλ, *Πανικόβλητη πόλη...*, ο.π., σσ. 15 και 34.

<sup>23</sup> Βιριλιό Πωλ, *Πανικόβλητη πόλη...*, ο.π., σσ. 11, 15-16.

<sup>24</sup> Μπιρμπίλη Τ., «*Οι χαμένες ποιότητες της Αθήνας. Προς ένα περιβαλλοντικό σχεδιασμό για την ανάδειξή τους*», στο Τσέτσος Σταύρος (επιμ.), *Ένα μέλλον για την Αθήνα*, ο.π., σσ. 362-363.

<sup>25</sup> Η ψυχολογική συσχέτιση του τόπου με την ιδέα που διαμορφώνει κάποιος γι' αυτόν μπορεί να κατανοηθεί αν εξεταστεί υπό το πρίσμα καλλιτεχνικών εκφράσεων όπως η landart και τα graffiti που συνδέονται άρρηκτα με το περιβάλλον στο οποίο δημιουργούνται. Αποτελούν χειρονομίες μέσα από τις οποίες το ασυνείδητο κομμάτι της πόλης αναπτύσσεται κι επιδρά όπως ένα έργο τέχνης: απρόοπτα, υποσυνείδητα, υποβλητικά ή/και επιβλητικά. «*Η πόλη ως έργο τέχνης αποτελεί συχνά ένα ουσιαστικό αντικείμενο και μια αναντικατάστατη εμπειρία για το έργο πολλών καλλιτεχνών*», στο Rossi Aldo, *Η αρχιτεκτονική της πόλης*, ο.π., σσ. 34-39, 148, 181, 300.



τον εκάστοτε τόπο<sup>26</sup>; Κι όχι βέβαια επειδή δεν το επιθυμούν ή υστερούν σε παιδεία και ικανότητες. Απλώς οι γενιές μας μεγαλώνουν σε μία πόλη και σύντομα, προτού αφομοιωθεί το πρώτο βίωμα, πρέπει να πάνε στην επόμενη για να σπουδάσουν ή να ζήσουν με αποτέλεσμα να υπάρχουν σπασμωδικές συνδέσεις και κενά μνήμης. Αυτές είναι εξελικτικές τάσεις τις οποίες δεν μπορούμε και δεν πρέπει να εμποδίσουμε, οφείλουμε όμως να παρακολουθήσουμε και να οργανώσουμε ώστε να γίνει εφαρμοστέα η λαϊκή ρήση *να θυμούνται οι παλιοί και να μαθαίνουν οι νεότεροι*.

## ΤΟ ΕΥΡΥΤΕΡΟ ΑΝΘΡΩΠΟΓΕΝΕΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Οι αναπροσαρμογές του χώρου ως απόρροια των ανθρώπινων ενεργειών αντανακλούν τη σχέση διπλής συνεπαγωγής που έχουν οι κοινωνικές αλλαγές με την τεχνολογία και τις αντιλήψεις περί σκοπού και χρήσης της παραγωγής. Διανύοντας διαφορετικές χρονικές περιόδους, τα δεδομένα μεταβάλλονται με αποτέλεσμα καθοριστικές αποφάσεις να παίρνουν *άλλη τροπή*. Συχνά, η λανθασμένη ανάγνωση του ιστού μιας πόλης οφείλεται στη-μερική ή ολική- άγνοια των ακριβών πολιτιστικών συνθηκών που την δημιούργησαν<sup>27</sup>. Έτσι, αυτή η ενότητα αποβλέπει στην περιγραφή της περιρρέουσας κοινωνικής, πολιτικής και οικονομικής κατάστασης που εμπλέκεται στην παραγωγή του χώρου και της σχετικής νομοθεσίας στην Ευρώπη και την Ελλάδα.

Διακρίνουμε τρεις βασικές περιόδους κατά τις οποίες συντελέστηκαν σημαντικές αλλαγές στην καθημερινότητα και τη νοοτροπία των λαών μεταβάλλοντας τη στοχοθεσία των κρατών. Οι πολιτικές αντιμετώπισης των αναγκών σε κτιριακό όγκο προκύπτουν γενικευμένες ανά περιόδους σηματοδοτούμενες από τους παγκόσμιους πολέμους. Τα διοικητικά στελέχη, προερχόμενα από διαφορετικά περιβάλλοντα κι ασπαζόμενα διαφορετικές απόψεις κάθε φορά, θεσπίζουν διακριτές γραμμές ανάπτυξης που δικαιολογούν, νομιμοποιούν, διευκολύνουν ή δυσχεραίνουν καταστάσεις.

### 19ος αιώνας- αρχές 20ού

Κατά τη διάρκεια του 19ου αιώνα, στην Ευρώπη κυριαρχούν μοναρχικά καθεστώτα υποστηριζόμενα από την αστική τάξη, αποφασισμένη να εδραιώσει την κυριαρχία της. Νέες μορφές και τρόποι εκμετάλλευσης της γης, στενά συνδεδεμένοι με την αρχιτεκτονική και την πολεοδομία κάνουν την εμφάνισή τους εξυπηρετώντας τους όρους της κτηματαγοράς και του κεφαλαιοκρατικού συστήματος παραγωγής του χώρου και αποδίδοντας στα ισχυρά στρώματα τον αστικό χώρο που επιζητούν

<sup>26</sup> Είναι εξαιρετικά ενδιαφέρον ότι ο Ernest Hebrard, σχεδιαστής της Θεσσαλονίκης μετά την πυρκαγιά του 1917, κατέβαλε κάθε δυνατή προσπάθεια να κατανοεί τις χώρες όπου εργαζόταν (να αναπτύσσει *σχέσεις* με τους τόπους) και γι αυτό έμαθε, μεταξύ άλλων, ελληνικά και τουρκικά, βλ. M.Louis Hautecoeur, «Ernest M.Hebrard», *Urbanisme*, n.14, 1933, σελ. 142.

<sup>27</sup> Kostof Spiro, *The city shaped*, ο.π., σελ. 10.



3 Η προσάρτηση του συνόλου των περιοχών της σύγχρονης Ελλάδας διήρκεσε, τυπικά, περισσότερο από έναν αιώνα (1821-1947).

διασφαλίζοντας την ασφάλεια και την τάξη<sup>28</sup>. Από την άλλη πλευρά, διατυπώνονται προτάσεις κοινωνικής συμβίωσης με γνώμονα την εργατική τάξη και τον τρόπο οργάνωσής της<sup>29</sup> καθώς και πολεοδομικών συνόλων με σκοπό την εξυγίανση και τον εκσυγχρονισμό των αστικών κέντρων, ιδέες τόσο καίριες που εξακολουθούν να εμφανίζονται μέχρι και σήμερα.

Την ίδια εποχή, η Ελλάδα αποτελεί νεοσύστατο κράτος στο οποίο τα ελεύθερα κέντρα σταδιακά συρρέουν παλαιοί και νέοι οικιστές. Η χώρα είχε ανάγκη πόλεις που θα μπορούσαν αφενός να υποδεχθούν και να διατηρήσουν διοικητικές και αστικές λειτουργίες-αποκαθιστώντας κατ' επέκταση το δεσμό με την Ευρώπη-αφετέρου να αναβιώσουν το κλασικό παρελθόν της ύπαρξής τους<sup>30</sup>. Επεκτείνεται αργά αλλά σταθερά έχοντας προσαρτήσει το σύνολο σχεδόν των περιοχών της έως την αρχή των μεγάλων πολέμων της νεότερης εποχής<sup>31</sup>. Η Ελλάδα ιδωμένη σαν τόπος αντιπροσωπεύει τη δυνατότητα επανάκτησης του κλασικού ιδεώδους αλλά σαν λαός χρίζει βοήθειας κι αυτή η πεποίθηση αποτυπώνεται σε όλη τη νεότερη ιστορία<sup>32</sup>.

### Μεσοπόλεμος

Θα μπορούσαμε να μιλήσουμε για μία ατμόσφαιρα φρενιτιδας που χαρακτηρίζεται από το κλίμα γενικής κρίσης στην οικονομία, την πολιτική και τα

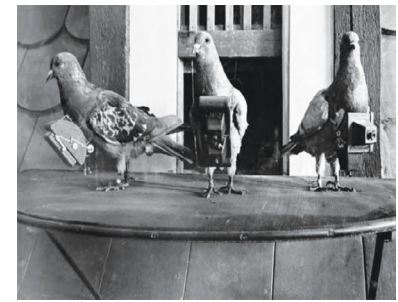
<sup>28</sup> Χαρακτηριστικές παρεμβάσεις της εποχής είναι η Regent's Street του Λονδίνου και οι διανοίξεις του Haussmann στο Παρίσι, βλ. Καρύδης Δ., *Τα επτά βιβλία της πολεοδομίας*, ο.π., σσ. 79-100.

<sup>29</sup> Στα πλαίσια του ουτοπικού σοσιαλισμού, το 1808 ο Charles F.M. Fourier μιλάει για το *φαλανστερίο*, το 1859 ο J.B.Godin οικοδομεί το *φαμιλιστέριο* και ο R. Owen προωθεί τα *«Χωριά της Αρμονίας και της Συνεργασίας»*. Στα τέλη του αιώνα, ο Arturo Soria y Mata καταφέρνει να υλοποιήσει την ιδέα της γραμμικής πόλης (Μαδρίτη 1894), ο E.Howard παρουσιάζει τα χαρακτηριστικά διαγράμματα που συνοδεύουν την *«κηπούπολη»* (1898) και η Cite Industrielle του Tony Garnier (1904) φαίνεται να θέτει τα θεμέλια της παράλληλης διερεύνησης πολεοδομικού κι αρχιτεκτονικού σχεδιασμού, βλ. Καρύδης Δ., *Τα επτά βιβλία της πολεοδομίας*, ο.π., σσ. 105-132.

<sup>30</sup> Yerolympos Alexandra, *Urban transformation in the Balkans (1820-1920): aspects of balkan town planning and the remaking of Thessaloniki*, Thessaloniki, University studio press, 1996, σελ. 24.

<sup>31</sup> Το 1832 η Ελλάδα αποτελείται από τη Στερεά, την Πελοπόννησο, τις Κυκλάδες, τις Σποράδες, την Εύβοια και τα νησιά του Αργοσαρωνικού. Στα 1864 τα σύνορα περιλαμβάνουν τα Ιόνια νησιά και το 1881 προσαρτάται η Θεσσαλία πλην της Ελασσόνας και η περιοχή της Άρτας. Με το τέλος του 1913, η Μακεδονία, η Ήπειρος, η Κρήτη και οι νήσοι του Αιγαίου εκτός από την Ίμβρο και την Τένεδο ανήκουν στο ελληνικό κράτος. Κατόπιν διαδοχικών διπλωματικών ενεργειών, δέκα χρόνια αργότερα, η Ελλάδα κατακτά και τη Δυτική Θράκη και καταλήγει στα σημερινά γεωγραφικά σύνορα το 1947 με τα Δωδεκάνησα, βλ. σχετικά [http://el.wikipedia.org/wiki/Ιστορία\\_της\\_σύγχρονης\\_Ελλάδας](http://el.wikipedia.org/wiki/Ιστορία_της_σύγχρονης_Ελλάδας), 24 Αυγούστου 2013 και ομοίως <http://2dim-kalam.thess.sch.gr/?p=130>

<sup>32</sup> Από το 1827, με τη Συνθήκη του Λονδίνου, οι Μεγάλες Δυνάμεις -Αγγλία, Γαλλία, Ρωσία- είχαν προτείνει στην Οθωμανική αυτοκρατορία την παραχώρηση γης και ανεξαρτησίας στους Έλληνες. Η νομιμοποίηση και αναγνώριση του ελληνικού κράτους πραγματοποιήθηκε μόλις τρία χρόνια αργότερα με το Πρωτόκολλο του Λονδίνου (1830) εγκαθιδρύοντας τελικά την επιρροή της Ευρώπης στα ελληνικά πράγματα. Μετά το σύντομο διάστημα διακυβέρνησης του Καποδίστρια, το 1833 αρχίζει η Οθωνική περίοδος όπου τα δίγλωσσα ΦΕΚ-οι αποφάσεις δημοσιεύονταν παράλληλα στην ελληνική κι αγγλική διάλεκτο- εκφράζουν εύγλωττα την αρχή των παρεμβάσεων δύο επιπέδων και δύο ταχυτήτων-εκούσια ή ακούσια, δεν είναι του παρόντος να σχολιασθεί.



κοινωνικά και από την επαναστατική και δημιουργική σκέψη στις επιστήμες και τις τέχνες<sup>33</sup>. Παρά την πρόοδο και τη νεωτερική θεώρηση της ανθρώπινης δημιουργίας, ο απόηχος του Α΄ Παγκοσμίου πολέμου είναι φανερός στην καθημερινότητα των αστικών πόλων. Οι χώρες έχουν πληγεί στον παραγωγικό τους τομέα, η λειψανδρία και η ανεργία προκαλούν έντονες κοινωνικές αντιθέσεις που με τη σειρά τους εκδηλώνονται στο συνδικαλισμό, τα κοινωνικά κινήματα και κατ' επέκταση στην πολιτική ρευστότητα<sup>34</sup>. Ο ρωσικός κομμουνισμός, ο ιταλικός φασισμός και ο γερμανικός ναζισμός είναι οι τρεις πολιτικές κατευθύνσεις που καθορίζουν τα γεγονότα. Οι υπόλοιπες χώρες παραμένουν μουδιασμένες στο παρασκήνιο προσπαθώντας να ανασυνταχθούν και να οργανωθούν για το μέλλον<sup>35</sup>. Τα πρώτα μεγάλα κύματα προσφύγων κατακλύζουν τις ευρωπαϊκές πόλεις και διεκδικούν το κοινωνικό κράτος και τις αντίστοιχες παροχές, με πλέον θεμελιώδη την κατοικία. Μέσα σε αυτό το κλίμα φυσικών και ιδεολογικών αναγκών<sup>36</sup> και με σύμμαχο τη διαρκώς εξελισσόμενη βιομηχανία, αναπτύσσεται η μαζική παραγωγή κατοικίας και τα μεγαλεπήβολα στεγαστικά προγράμματα<sup>37</sup>. Είναι η περίοδος όπου η ιδέα της γειτονιάς χρησιμοποιείται ως εργαλείο πολεοδομικής αναδιάρθρωσης<sup>38</sup>.

4, 5 Στις αρχές του 20<sup>ου</sup> αιώνα, ο Γερμανός φωτογραφικός φακός τη διαδρομή των περιστρώων με τα οποία εξυπηρετούσε τους πελάτες του προσαρτώντας σε αυτά μια μικρή αυτοματοποιημένη φωτογραφική μηχανή. Το γεγονός ότι η ευρεσιτεχνία αυτή χρησιμοποιήθηκε και από το στρατό κατά τη διάρκεια του α΄ παγκοσμίου πολέμου δίνοντας εικόνες από τα πεδία των μαχών περιγράφει με χαρακτηριστικό τρόπο το κλίμα της εποχής όπου η ελπιδοφόρα επιστημονική και καλλιτεχνική δημιουργία βρίσκει ιδιαίτερες εφαρμογές σύμφωνα με τις επιταγές των καιρών. *Αριστερά*, άποψη φωτογραφιών 'bird's eye view'. *Δεξιά*, περιστέρια-αγγελιοφόροι.

<sup>33</sup> Καρύδης Δ., *Τα επτά βιβλία της πολεοδομίας*, ο.π., σσ. 194-206.

<sup>34</sup> Η αγροτική γη ήταν κατεστραμμένη, η κατεχοχήνη αγροτική κι εμπορική τάξη αποδεκατισμένες αριθμητικά και μόνοι κερδισμένοι -λόγω συνθηκών εκμετάλλευσης- ήταν οι τραπεζίτες, οι βιομήχανοι και οι ιδιοκτήτες γης, ομάδες που πληγήκαν επίσης σφόδρα από το Κραχ του 1929. Η ανώτερη αστική τάξη προσπαθούσε να διατηρήσει τα κεκτημένα της αλλά απειλούνταν σφόδρα από την εργατική με χαρακτηριστική έκφραση επαναστατικής διάθεσης τη Γενική Απεργία στη Μεγάλη Βρετανία το 1926. Οι γυναίκες αναλαμβάνουν πιο δυναμικούς ρόλους εξαιτίας της απουσίας ανδρών λόγω θανάτου ή αδυναμίας κοινωνικής επανένταξης,

<http://pateras.wordpress.com/2009/09/20/η-ευρωπη-του-μεσοπολεμου-ιδεολογιεσκ/>, 11 Σεπτεμβρίου 2013.

<sup>35</sup> <http://pateras.wordpress.com/...>, ο.π.

<sup>36</sup> Όσο τα κατώτερα κοινωνικά στρώματα χρειάζονταν άμεσα στέγη και κάλυψη βιοποριστικών αναγκών, άλλο τόσο η ευρύτερη κοινωνία χρειαζόταν την ανανέωση από το ακαδημαϊκό και αυστηρό υπόβαθρο του 19ου αιώνα.

<sup>37</sup> Είναι εντυπωσιακή η διάσταση απόψεων σχετικά με αυτά τα έργα. Οι αισιόδοξοι υποστηρικτές του μοντερνισμού οραματίζονταν έναν νέο κόσμο εξυπηρετήσεων. Οι απαισιόδοξοι συντηρητικοί έβλεπαν μόνο την παρακμή της 'κλάσης'. Πιστεύω ότι κάπου στη βρίσκεται η αφοπλιστικά ειλικρινής και συνειδητοποιημένη δήλωση στελέχους της βρετανικής κυβέρνησης πως «*Τα χρήματα που θα ξοδέψουμε για την κατοικία είναι απίδια απέναντι στον Μπολσεβικισμό και την Επανάσταση*», Καρύδης Δ., *Τα επτά βιβλία της πολεοδομίας*, ο.π., σελ. 211.

<sup>38</sup> Η πρακτική αυτή εκπροσωπείται στο Νέο Κόσμο από τη λεγόμενη Σχολή του Σικάγο, στην Ευρώπη από τα CIAM και τα -δημόσια ή ιδιωτικά- κτιριολογικά προγράμματα συλλογικής κατοικίας όπως η Ville Radieuse του Le Corbusier (1922) και στη Σοβιετική Ένωση από τους πολεοδομιστές και απολεοδομιστές όπου οι μεν τάσσονταν υπέρ αυστηρά προκαθορισμένων κοινοβιακών μονάδων και οι δεύτεροι, υποστήριζαν πως «*τους δύο ανεξάρτητους πόλους της υπαίθρου και της πόλης διαδεχόταν ένα ενιαίο χωρικό-οικονομικό 'σύστημα' εργασίας*



6, 7 Η Μικρασιατική καταστροφή καθόρισε το μεσοπόλεμο στην Ελλάδα προκαλώντας μία έντονη κοινωνική, πολιτική και οικονομική ζύμωση. *Επάνω*, πρόσφυγες μπροστά από τη Βουλή η οποία, εν όψη των συνθηκών, είχε μετατραπεί σε συντονιστικό κέντρο φορέων βοήθειας· *δεξιά*, παρακολουθώντας τον ελληνικό στόλο στα ανοιχτά του λιμανιού της Σμύρνης, Μάιος 1919.



Στον ελληνικό χώρο, ο μεσοπόλεμος ορίζεται χρονικά από τη Μικρασιατική καταστροφή του 1922 μέχρι την έναρξη του Β' Παγκοσμίου στα 1940. Η μετεγκατάσταση προσφυγικών πληθυσμών σε συνδυασμό με τις νέες τεχνολογίες στο εμπόριο και την αγροτική παραγωγή οδήγησαν στην εκβιομηχάνιση του παραγωγικού τομέα. Ο κατασκευαστικός κλάδος αναδεικνύεται σε πρωτεύουσα οικονομική δραστηριότητα, έστω και υπό τη μορφή αυτογενών οικισμών, βασισμένων στη λαϊκή αυτενέργεια<sup>39</sup>. Στην πολιτική σκηνή κυριαρχεί η πόλωση σε φιλελεύθερους και συντηρητικούς, τα διάφορα κινήματα υπολείπονται μαζικότητας και έντασης, τα γεωγραφικά όρια ακόμα μετασχηματίζονται (βλ.σημ.34) και η Μεγάλη Ιδέα σιγά σιγά εγκαταλείπεται.

#### Μεταπολεμική περίοδος ανασυγκρότησης (1945-1980)

Οι παγκόσμιοι πόλεμοι έχουν επισήμως τελειώσει και οι κυβερνήσεις ανά τον κόσμο καλούνται να θεμελιώσουν μια νέα τάξη πραγμάτων. Τα πλέον *έκσυγχρονημένα* προβλήματα χτυπούν την πόρτα της ανθρωπότητας· η βιομηχανία εκρήγνυται χάρη στην τεχνολογία αλλά η κοινωνία και η πολιτεία φαίνονται ανέτοιμες να διαχειριστούν μια τέτοια πρόοδο. Η ανεξέλεγκτη αστικοποίηση που συντελείται προκειμένου να καλυφθούν οι στεγαστικές ανάγκες χιλιάδων μεταναστών και προσφύγων υποβαθμίζει τον πρωτογενή τομέα και το φυσικό περιβάλλον. Παρότι η αποικιοκρατία περνά κρίση, τα μεγάλα κράτη ξέρουν πόσο καταστροφικές θα ήταν οι νέες άμεσες πολεμικές συρράξεις. Με αφετηρία τον Ψυχρό Πόλεμο λοιπόν, *αγώνες για την απελευθέρωση καταπιεσμένων λαών* θα κηρύσσονται σε μια ατέρμονη προσπάθεια οικονομικής και πολιτικής κυριαρχίας.

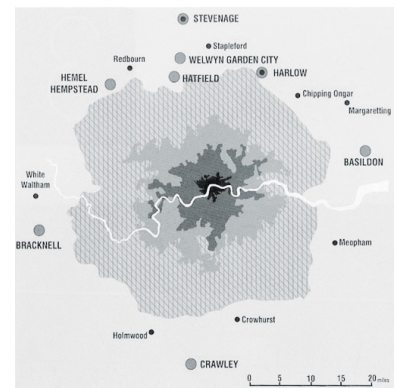
και συλλογικής ζωής», γεγονός που φανερώνει συνείδηση της αντικρουόμενης εμβέλειας των διαφόρων χρήσεων που φιλοξενεί μια πόλη, Καρύδης Δ., *Τα επτά βιβλία της πολεοδομίας*, ο.π., σσ. 220-224, 233-239.

<sup>39</sup> Η αυθαίρετη δόμηση αποτελεί καρκινική έκφραση των παραδοσιακών τεχνικών. Αυτό που στις μικρές κοινωνίες και τους στατικούς ανθρώπινους οικισμούς θεωρείται αυτονόητο και γίνεται βάσει «κοινής λογικής», στις επίδοξες πρωτεύουσες απαιτεί κεντρική σύλληψη, σχεδιασμό και έλεγχο, βλ. Φατούρος Δ., *Αυτογενής οικισμός στην περιοχή της Θεσσαλονίκης*, Θεσσαλονίκη, Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης, 1972.



Στην Αγγλία, οι κινήσεις είναι γρήγορες και συντονισμένες με έντονη την κρατική παρουσία στην χάραξη και τον έλεγχο γενικών κατευθύνσεων ενισχύοντας το εθνικό φρόνημα μέσα από την εικόνα μιας ισχυρής κι αποφασιστικής κοινωνικής κυβέρνησης<sup>40</sup>. Στη Γαλλία παρατηρείται αδυναμία σύνταξης γενικού σχεδίου προσαρμοσμένου στα σύγχρονα τεκταινόμενα αν και υπάρχει το όραμα. Η παραφθορά των μοντέρνων θεωρήσεων και η απομάκρυνση από τον αρχικό στόχο μπορεί να ιδωθεί ως μεταλλαγή του σκοπού στα ευμετάβλητα εθνικά και διεθνή οικονομικά και κοινωνικοπολιτικά πράγματα<sup>41</sup>. Ερχόμενοι ανατολικότερα και πριν φθάσουμε στην Ελλάδα, αξίζει να αναφέρουμε τις προσπάθειες της Ιταλίας που βγαίνει από τον πόλεμο ηττημένη και ατιμασμένη και μοιάζει να οργανώνεται κατ' ακολουθία κι επιταγή των 'δυτικών προτύπων' τυγχάνοντας στην ανάγκη εξυπηρέτησης των λαϊκών στρωμάτων<sup>42</sup>. Σε κάθε περίπτωση, τη θέση του καταλύτη στις διαδικασίες παραγωγής χώρου κατέχει ο κρατικός παρεμβατισμός και το κεφάλαιο<sup>43</sup>.

Η Ελλάδα βιώνει τη μεταπολεμική της εποχή αποσπασματικά. Ξεκινάει καθυστερημένα λόγω του Εμφυλίου πολέμου, σε κατάσταση οικονομικής και κοινωνικής εξαθλίωσης, γι' αυτό και φαίνεται να τελειώνει με κάποια καθυστέρηση διαπλεκόμενη με τα πρώτα χρόνια της μεταπολίτευσης. Κατά τη δεκαετία του 1950 και του 1960 έρχεται αντιμέτωπη με τους διαδοχικούς διωγμούς των Ελλήνων από την Κωνσταντινούπολη, το κυπριακό ζήτημα και το στρατιωτικό πραξικόπημα του Γ. Παπαδόπουλου. Ο ρυθμός και ο τρόπος αστικής ανάπτυξης είναι βίαιος<sup>44</sup> εξαιτίας της εξωτερικής και κυρίως της εσωτερικής μετανάστευσης. Το κράτος υστερεί σε οικονομικούς πόρους, η ανοικοδόμηση στρέφεται στο ιδιωτικό κεφάλαιο κι ως εκ τούτου, θεμελιώνονται τα συστήματα αυτοστέγασης και αντιπαροχής με



8 New Towns of Lodon· οι πόλεις - δορυφόροι όπως τοποθετήθηκαν μεταπολεμικά γύρω από το κεντρικό Λονδίνο για το οποίο φαίνεται η εξέλιξη της έκτασής του κατά το 19<sup>ο</sup> και 20<sup>ο</sup> αιώνα καθώς και η ευρύτερη περιοχή.

9 Cité des 4000, La Courneuve, Région Ile de France, Paris· οι περίφημες 'μπάρες', εφαρμογή της ιδέας των Grands Ensembles στα περίχωρα του Παρισιού στα τέλη της δεκαετίας 1950 (φωτογραφία του 2001).

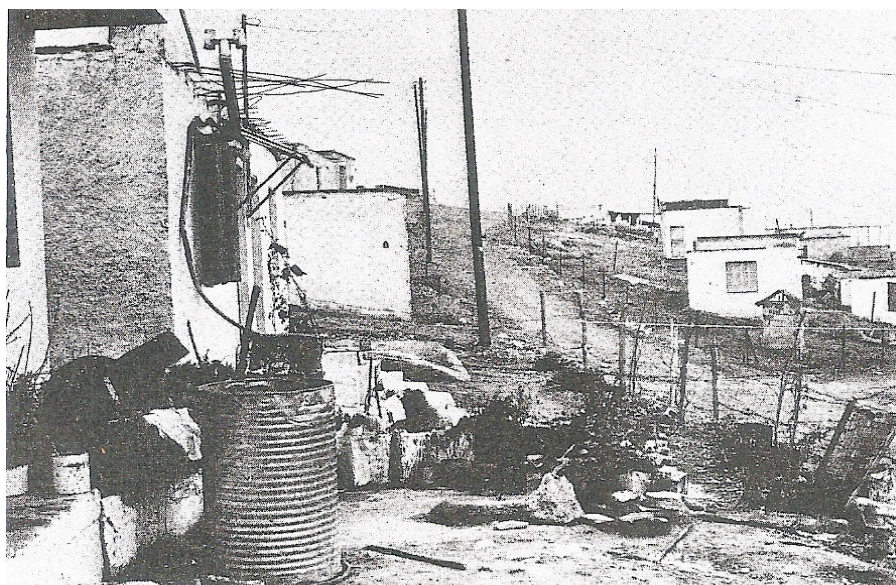
<sup>40</sup> Το πρόγραμμα στεγαστικής αποκατάστασης και πληθυσμιακής αποκέντρωσης βασίζεται στις δορυφόρες New Towns όπου εκχωρούνται διοικητικές εξουσίες στις τοπικές αρχές και δυνατότητες ιδιωτικών πρωτοβουλιών στην ανοικοδόμηση, βλ. Σακελλαρόπουλος Χ., *Μοντέρνα αρχιτεκτονική και πολιτική της αστικής ανοικοδόμησης: Αθήνα 1945-1960*, Αθήνα, Παπαζήση, 2003, σσ. 171-197 και Καρύδης Δ., *Τα επτά βιβλία της πολεοδομίας*, ο.π., σσ. 334-339.

<sup>41</sup> Τα Grands Ensembles, ωστόσο, αποτελούν εγχείρημα-σταθμό στη σύγχρονη αρχιτεκτονική ιστορία. Σε αντίθεση με την Αγγλία, ο ρόλος που απευθύνεται στους πολίτες από την Πολιτεία είναι υποβαθμισμένος οπότε και η συνείδηση κοινωνικής ευθύνης περιορισμένη. Το μείζον πρόβλημα συνεννόησης μεταξύ των διαφόρων φορέων και οι συνεχείς επαναθεωρήσεις του διοικητικού και νομοθετικού πλαισίου έχουν αποτέλεσμα τον οξύ ανταγωνισμό διεκδικήσεων στη γαιοκτησία και την απουσία του τόσο διαδεδομένου προτύπου της γειτονιάς, βλ. Σακελλαρόπουλος Χ., *Μοντέρνα αρχιτεκτονική...*, ο.π., σσ. 194-224 και Καρύδης Δ., *Τα επτά βιβλία της πολεοδομίας*, ο.π., σσ. 340-365.

<sup>42</sup> Θέτονται οι βάσεις συλλογισμού διοικητικών συστημάτων σε άμεση σχέση και αναλογία με τη διάρθρωση των πολεοδομικών συστημάτων και η συμμετοχή του αποδέκτη, των κατοίκων, εμφανίζεται μέσω της άσκησης των δικαιωμάτων του ως πολίτη σε τοπικό επίπεδο, βλ. Σακελλαρόπουλος Χ., *Μοντέρνα αρχιτεκτονική...*, ο.π., σσ. 225-248.

<sup>43</sup> «Οι τελικές, συμβιβαστικές προτάσεις μπορεί να λαμβάνονταν από το κράτος, ενδεδυμένες με τον μανδύα της εξυπηρέτησης του δημοσίου συμφέροντος, αλλά, στην πραγματικότητα, αυτές δεν ήταν παρά η πολιτική συνισταμένη ενός κοινωνικού ανταγωνισμού, των ταξικών αγώνων της πόλης ενάντια στην εξυπηρέτηση μεμονωμένων οικονομικών συμφερόντων», βλ. Καρύδης Δ., *Τα επτά βιβλία της πολεοδομίας*, ο.π., σελ. 366.

<sup>44</sup> Οι ελληνικές πόλεις μεγεθύνονται κατά 25% στο διάστημα 1951-61 ενώ μόνο η Αθήνα για την επόμενη δεκαετία 1961-1971 εμφανίζει διόγκωση της τάξης του 46,42%, βλ. Καραδήμου-Γερόλυμπος Α., «Ο αστικός χώρος της Θεσσαλονίκης. Μακρίες διάρκειες και γρήγοροι μετασχηματισμοί με φόντο την βαλκανική ενδοχώρα», στο [http://synth09-thessaloniki.blogspot.gr/2012/11/blog-post\\_2808.html](http://synth09-thessaloniki.blogspot.gr/2012/11/blog-post_2808.html), 28 Ιουνίου 2013.



10 Το 'ένωτικό δημοψήφισμα' έλαβε χώρα στην Κύπρο στις 15 και 22 Ιανουαρίου 1950 με στόχο να καταδειχθεί η λαϊκή βούληση υπέρ της ένωσής της με την Ελλάδα. Το Κυπριακό ήταν μόνο ένα από τα γεγονότα που στιγματίσαν τη νεότερη ελληνική ιστορία. Την ίδια περίοδο, οι διωγμοί των Ελλήνων της Κωνσταντινούπολης και το πραξικόπημα του Γ. Παπαδόπουλου πυροδοτούν εκ νέου τις στεγαστικές ανάγκες των ελληνικών πόλεων.

11 Μετέωρα, Θεσσαλονίκη, άποψη του αυτογενομένου οικισμού στην περιοχή τη δεκαετία του 1970 - ο λόφος άρχισε να καταλαμβάνεται το 1963 με κύρια περίοδο προσέλευσης πληθυσμού το διάστημα 1964-1966.

αντιπροσωπευτικό κτιριακό τύπο την αστική πολυκατοικία<sup>45</sup>. Η κοινωνία βρίσκεται διαρκώς διχασμένη, οικονομικά και πολιτικά<sup>46</sup>. Εντούτοις, δεν είναι όλα ζοφερά. Η εκβιομηχάνιση συνεχίζεται και φέρνει εισροή ξένων επενδύσεων, εμπορική ανάπτυξη και χρηματοπιστωτική κινητικότητα. Η τουριστική βιομηχανία τοποθετεί τη χώρα μας στον παγκόσμιο χάρτη με νέες προοπτικές και η Ελλάδα αποκτά ένα νέο όραμα: να γίνει ένα σύγχρονο και πολιτισμένο κράτος της Δύσης<sup>47</sup>. Ο κατακερματισμός του αστικού τοπίου είναι μία πτυχή της ιστορίας, ο εκσυγχρονισμός των υποδομών, τα μεγάλα έργα<sup>48</sup> και η βελτίωση των προτύπων για δημόσιους και ιδιωτικούς χώρους είναι μία άλλη<sup>49</sup>. Η πολιτεία προσπαθεί να επιβληθεί ταυτόχρονα στην αναζήτηση του σύγχρονου-ευρωπαϊκού αλλά και του παραδοσιακού-συνήθειας<sup>50</sup>.

<sup>45</sup> Στον ιδιωτικό τομέα, ο ιδιοκτήτης αγροτεμαχίων είναι ελεύθερος να τα εκμεταλλευτεί όποτε και όπως θέλει. Ο προσφυγικός και μεταναστευτικός εποικισμός γίνεται, τελικά, εργαλείο επιβολής κι επικράτησης του ορθολογισμού στην κατοικία και τον αστικό σχεδιασμό τόσο σε θέματα διοικητικά όσο και σε ιδεολογικά, αρχιτεκτονικά, μορφολογικά κλπ., βλ. Καλογήρου Ν., *Αρχιτεκτονική και πολεοδομία στη μεταπολεμική Θεσσαλονίκη : μια κριτική*, Αθήνα, Μπαρμπουνάκης, 1990.

<sup>46</sup> Οι εσωτερικοί μετανάστες και οι πρόσφυγες ιδρύουν εργατικούς οικισμούς και διαφοροποιούνται από τους 'αστούς πρωτευουσιάνους'. Είναι απολύτως λογικό οι κάτοικοι των διαφόρων περιοχών να παρουσιάζουν αντιθέσεις οικονομικές, ταξικές και πολιτικές. Μία πολύ γλαφυρή περιγραφή των συνθηκών διαβίωσης έξω από το κέντρο της Αθήνας που αντικατοπτρίζει αυτές τις αντιθέσεις βρίσκουμε στα άρθρα του Λευτέρη Παπαδόπουλου (βλ. βιβλιογραφία). Σχετικά με τα δίπολα κέντρου-γειτονιών και κυρίως την αντίληψη του κόσμου περί αυτών βλ. και Μπασιάκου Ν., *Ταξινομήσεις του χώρου της πόλης : παραγωγή και αναπαραγωγή του διπόλου ανατολικά/δυτικά στη Θεσσαλονίκη*, Αθήνα, ΕΜΠ, 2008.

<sup>47</sup> Βλ. σχετικά Αβδελίδη Κ., *Η χωρική εξέλιξη των 4 μεγάλων ελληνικών πόλεων*, Αθήνα, ΕΚΚΕ: Κείμενα Εργασίας, 2010, στο <http://www.ekke.gr/publications/wp/wp21.pdf>, 30 Αυγούστου 2013.

<sup>48</sup> Τουλάχιστον στην αρχή της περιόδου, το δημόσιο είναι ο βασικός φορέας οικοδόμησης μεγάλων κτιρίων και «*διάυλος της νέας αρχιτεκτονικής*». Βέβαια, καθορίζει και τους «*κανόνες του παιχνιδιού*» επειδή κατέχει ιδιοκτησιακά τους κοινόχρηστους χώρους, Καλογήρου Ν., *Αρχιτεκτονική και πολεοδομία...*, ο.π., σσ. 8, 10.

<sup>49</sup> Μεταπολεμικά, έχουμε ποσοτική αλλά και ποιοτική αύξηση της κατοικίας, με την τελευταία να περιορίζεται στις εσωτερικές λειτουργίες της, σε αντίθεση με την ποιοτική υποβάθμιση της από πολεοδομική άποψη, βλ. Βελέντζας Κώστας κ.α., *Η αγορά κατοικίας στο πολεοδομικό συγκρότημα Θεσσαλονίκης*, Θεσσαλονίκη: Παρατηρητής, 1996.

<sup>50</sup> Καραδήμου-Γερόλυμπου Α., «*Ο αστικός χώρος της Θεσσαλονίκης. Μακριές διάρκειες*



## Η ΥΠΑΡΧΟΥΣΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΤΑ ΙΣΧΥΟΝΤΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ

Ο λόγος που στην προηγούμενη ενότητα δεν συμπεριέλαβα κάποια περίοδο από το 1980 μέχρι σήμερα είναι διότι έκτοτε ξεκινάει μία μακρά πορεία εντατικοποίησης των προσπάθειών δυτικοποίησης και παγκοσμιοποίησης σε κάθε πιθανό κλάδο. Κατά το 19ο αιώνα οργανώθηκαν οι κεντρικές περιοχές των ελληνικών πόλεων ενώ ο σύγχρονος δομημένος ιστός διαμορφώθηκε κατά το μεσοπόλεμο και καθιερώθηκε μεταπολεμικά<sup>51</sup>. Μπαίνοντας στη μεταπολίτευση, επικρατούν όλες οι τάσεις σύμφωνα με τις οποίες εξελίχθηκε η πολιτική, οικονομική και κοινωνική ζωή της χώρας. Οι ευκαιρίες για αλλαγή ήταν πολλές. Σε γενικές γραμμές, αγνοήθηκαν για να εξυπηρετηθούν μικροσυμφέροντα και κοντόφθαλμες πολιτικές. Επομένως, η αναφορά στη σημερινή εικόνα που παρουσιάζουν οι πόλεις μας περικλείει μνεία στις συνθήκες προ μερικών δεκαετιών.

Τα τελευταία τριάντα χρόνια, φαίνεται εκ του αποτελέσματος ότι η πρόοδος της Ελλάδας οικοδομήθηκε σε σαθρά θεμέλια. Δεν παραβλέπεται το γεγονός πως πραγματοποιήθηκαν μεγάλα και σημαντικά έργα, απλά υπογραμμίζεται η χρηματοδότηση και η υλοποίησή τους με τρόπους που δεν συνέβαλαν στη συνολική, μακροπρόθεσμη ανάπτυξη της χώρας<sup>52</sup>. Η Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης σε συνδυασμό με τα Ευρωπαϊκά Προγράμματα Περιφερειακής Ανάπτυξης ήταν η άρρητη υπόσχεση εξυγίανσης του δομημένου περιβάλλοντος και ορθολογικού σχεδιασμού του αδόμητο<sup>53</sup>. Ο παραγωγικός τομέας αποβιομηχανοποιείται, ο τριτογενής αποκτά νέο ρόλο, διογκώνεται και εισέρχεται στη σφαίρα της παγκοσμιοποίησης. Οι οικιστικές επεκτάσεις και η προαστιοποίηση<sup>54</sup> γίνονται αυτόνομα, ανεξέλεγκτα, με αυθάδεια και ιδιοτέλεια<sup>55</sup> με συνέπεια την



12 Λεωφόρος Αλεξάνδρας, Αθήνα 1959. Τυπικές αστικές πολυκατοικίες σε κεντρική περιοχή με τα απαραίτητα μπαλκόνια και ρετιρέ.

13 Κάτω Ηλιούπολη, Θεσσαλονίκη 2013. Η μεταπολεμική αστική πολυκατοικία εκσυγχρονίζεται μορφολογικά, όχι όμως και τυπολογικά.

14 Εγλυκάδα, Πάτρα 2013. Νεότεστες μεσοαστικές μεζονέτες με τυφλή μεσοτοιχία σε περίπτωση που το πλανόιο οικόπεδο οικοδομηθεί. Η προαστιοποίηση συνεχίζεται με κυρίαρχο το συγκεκριμένο κτιριακό τύπο.

και γρήγοροι μετασχηματισμοί με φόντο την βαλκανική ενδοχώρα», στο [http://synth09-thesaloniki.blogspot.gr/2012/11/blog-post\\_2808.html](http://synth09-thesaloniki.blogspot.gr/2012/11/blog-post_2808.html), 28 Ιουνίου 2013.

<sup>51</sup> Αβδελίδη Κ., *Η χωρική εξέλιξη...*, ο.π.

<sup>52</sup> Ο πολεοδομικός σχεδιασμός, επιδιόμενος συχνά σε στείρα σκηνογραφία, μπαίνει στην υπηρεσία του αστικού marketing; το 'φαίνεσθαι' της πόλης καταπατά το 'είναι' της περιθωριοποιώντας τη σημασία του να γνωρίζουμε την ίδια την πόλη, Βασενχόβεν Λ., «Μεγάλες πολεοδομικές παρεμβάσεις: Μπορούν να βοηθήσουν στην αναζήτηση ενός καλύτερου μέλλοντος για την Αθήνα;», στο Τσέτσης Σ.(επιμ.), *Ένα μέλλον...*, ο.π., σσ. 159-162.

<sup>53</sup> Για παράδειγμα, η συμμετοχή των δυτικών συνοικιών της Θεσσαλονίκης σε διάφορα Κοινωνικά Προγράμματα με κοινωνικό περιεχόμενο (HORIZON, POVERTY-3, QUARTIES EN CRISE κ.α.), υπολειπόμενα ωστόσο σε πρωτοβάθμιο χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό, αποτελούν πρωτοβουλίες που μπορούν να περιορίσουν την έξαρση κάποιων καταστάσεων ή/και να τις ανακουφίσουν, είναι όμως αδύνατο να αντιμετωπίσουν τα προβλήματα στο σύνολό τους, βλ. ΑΠΘ: Τομέας Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, *Η Θεσσαλονίκη στον 21ο αιώνα : ανάπτυξη - περιβάλλον - πολιτισμός : συμβολή στο στρατηγικό σχέδιο*, ερευνητικό πρόγραμμα, 1995.

<sup>54</sup> Οι προβληματικές συνθήκες διαβίωσης στο αστικό κέντρο, η χωροθέτηση λειτουργιών υπερτοπικής εμβέλειας στην ευρύτερη περιοχή των πολεοδομικών συγκροτημάτων, η αύξηση ιδιωτικών οχημάτων και κυρίως της δυνατότητας χρήσης τους και τα νέα πρότυπα κατοίκησης είναι οι βασικότερες αιτίες προαστιοποίησης, βλ. Τσανιώτη Χ.Σ., *Η αστική διάχυση σε σχέση με τη μετεξέλιξη της παραθεριστικής κατοικίας σε μόνιμη στον περιαστικό χώρο της Πάτρας : μελέτη περίπτωσης Άγιος Βασίλειος Πατρών*, Αθήνα, ΕΜΠ, 2011.

<sup>55</sup> Παραθέτω ένα απόσπασμα του Βολταίρου, όπως αναφέρεται στο Rossi Α., *Η αρχιτεκτονική της πόλης*, ο.π., σελ. 306, το οποίο μου έκανε εντύπωση λόγω 'διαχρονικότητας' περιεχομένου: «Πολλοί πολίτες έκτισαν ωραία κτίρια αλλά πιο σημαντικά για το εσωτερικό τους παρά για τη μεγαλοπρεπή όψη του εξωτερικού τους. Έτσι, αντί να μορφαίνουν την πόλη, ικανοποιούν την πολυτέλεια των ιδιωτών».



15 *Εγλυκάδα, Πάτρα 2013*. Μονάδα επεξεργασίας γαλακτοκομικών σε απόσταση περίπου 3,5χλμ. από το κέντρο της πόλης. Παρότι η κυριαρχία της κατοικίας ως γενικής χρήσης υπερισχύει, διάφορες άλλες χαμηλής όχλησης χρήσεις βρίσκονται διάσπαρτες στον αστικό ιστό των ελληνικών πόλεων, γεγονός που επεκτείνεται στο σύνολο των σύγχρονων ελληνικών πόλεων.



16, 17 Το *Κρατικό Θέατρο βορείου Ελλάδος* του Β. Κασσάνδρα, 1952-1962 και κατοικία στην *Ανω Πόλη* των Μ. Παπανικολάου, Θ. Παππά και Ε. Σακελαρίδου, 1989, στη Θεσσαλονίκη. Δύο παραδείγματα της διαρκούς προσπάθειας συγκερασμού του σύγχρονου με το παραδοσιακό στοιχείο στη νεότερη ελληνική αρχιτεκτονική.

υποβάθμιση τόσο του φυσικού όσο και του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος. Η πολυκατοικία εξακολουθεί να επικρατεί ως κτιριακό μοντέλο εντός πόλεως καθώς η μεζονέτα διαδίδεται στα προάστια και τις περιοχές β' κατοικίας.

Οι ελληνικές πόλεις διακρίνονται για τον πολυλειτουργικό χαρακτήρα τους, γεγονός που φέρει θετικές κι αρνητικές συνέπειες. Παρά την υπέρμετρη και συγκεχυμένη ανάμιξη χρήσεων<sup>56</sup>, η εμφάνιση της χρήσεως 'κατοικία' είναι διαρκής μειώνοντας τις μονολειτουργικές περιοχές. Παράλληλα, ο ασαφής κοινωνικός διαχωρισμός συμπράττει μεν στη διατήρηση μιας ζωντανής πόλης, κατακερματίζει δε το αστικό έδαφος σε μικροϊδιοκτησίες κι ευνοεί την παραοικονομία. Ο δημόσιος χώρος προκύπτει συμπτωματικά μέσα στον πυκνοδομημένο αστικό ιστό, σαν "περίσσειμα" και "μωσαϊκό χώρων", ασαφής ως προς τον ιδιωτικό ή δημόσιο χαρακτήρα του και γι' αυτό γίνεται αντιληπτός ως «αφιλόξενος και δυσλειτουργικό» ή «ευάλωτος και απειλούμενος». Υπόκειται σε μετασχηματισμούς περιορισμένης έντασης και εμβέλειας με την Πολιτεία αδύναμη να τον περιφρουρήσει ή να τον σκιαγραφήσει αισθητικά και νομοθετικά, αφήνοντάς τον έρμαιο της αγοράς και των νόμων αυτής<sup>57</sup>.

Τα νέα δεδομένα στη διακίνηση αγαθών, ενέργειας, υπηρεσιών και πληροφοριών μεταλλάσσουν την παραδοσιακή «πυραμιδοειδή δομή εθνικής και περιφερειακής διοίκησης» σε ένα σύστημα δυναμικών κατηγοριοποιήσεων. Εξαιτίας όμως της παθογενούς ιεράρχησης του ελληνικού αστικού δικτύου σε τεχνολογικές και επικοινωνιακές υποδομές, παρατηρείται το φαινόμενο της στρεβλής ανάπτυξης των περιφερειακών περιοχών ως προς τις κεντρικές που συνεπάγεται είτε την υπερτροφία της μιας κατηγορίας σε βάρος της άλλης είτε την απόλυτη λειτουργική απόσχιση τους<sup>58</sup>.

Οι πόλεις έχουν πλέον κτιστεί αρκετά όταν, στα τέλη του 1990, μπαίνουν στο παιχνίδι οι έννοιες της βιωσιμότητας και της εσωτερικής διακόσμησης-lifestyle καθορίζοντας σε μεγάλο βαθμό τη νέα μορφολογία<sup>59</sup>. Την ίδια δεκαετία, το μέγεθος των διαμερισμάτων αυξήθηκε κατ' αναλογία των χρηστών, τάση που

<sup>56</sup> Η έλλειψη σχεδιασμού σε χωροταξικό και πολεοδομικό επίπεδο ενισχύει το καθεστώς ελεύθερης χρήσης γης, την αποσπασματικότητα στη δόμηση σύμφωνα με νομοθετικά πεδία που, όπως θα δούμε αναλυτικότερα παρακάτω, αλληλοκαλύπτονται, φάσκουν κι αντιφάσκουν, Μέλισσας Δ., *Οι χρήσεις γης...*, ο.π., σσ. 15-17.

<sup>57</sup> Μέλισσας Δ., *Οι χρήσεις γης...*, ο.π., σσ. 205-210, 220-226. Ακόμη, με αφορμή τη μελέτη των ελεύθερων χώρων στη Θεσσαλονίκη του 1979, προκύπτουν ορισμένα συμπεράσματα που μπορούν να γενικευθούν. Η ασάφεια στις έννοιες πάρκο, πλατεία, ελεύθερος/πράσινος χώρος, πεζοδρόμιο, πεζόδρομος υπάρχει ακόμα και σήμερα; το ίδιο και η αδυναμία εκμετάλλευσης δημόσιων ελεύθερων χώρων λόγω οικονομικών (χαμηλός προϋπολογισμός) και γραφειοκρατίας, βλ. σχετικά Ανανιάδου-Τζημοπούλου Μ.& Ζαχαριάδου-Τσόκου Ν., *Ελεύθεροι χώροι και πράσινο στη Θεσσαλονίκη*, Θεσσαλονίκη, Συντονιστική επιτροπή επιστημονικών συλλόγων για την προστασία του περιβάλλοντος πόλης Θεσσαλονίκης, 1979.

<sup>58</sup> Τσέτσης Σ., "Το μέλλον της πρωτεύουσας και το πλέγμα των αστικών κέντρων της επικράτειας. Από την παθογένεια, στα δίκτυα πόλων και στο μονόδρομο της συνεργείας/παραπληρωματικότητας", στο Τσέτσης Σ. (επιμ.), *Ένα μέλλον...*, ο.π., σσ. 25-30.

<sup>59</sup> Η συνήθης αναφορά στο νεότερο και σύγχρονο κτιριακό απόθεμα βρίσκει την κοινή γνώμη υπέρ χαρακτηρισμών όπως 'τσιμεντούπολη για γκρέμισμα' κ.α. που δεν είναι του παρόντος. Η αλήθεια είναι πως τα αξιόλογα κτίρια, δημόσια κι ιδιωτικά, είναι απλά λιγότερα σε σχέση με το σύνολο νέων οικοδομών, σίγουρα περισσότερο δυσεύρετα και μάλλον πιο αποκεντρωμένα, βλ. Μακεδονικό Μουσείο Σύγχρονης Τέχνης, Υπουργείο Πολιτισμού, Δήμος Θεσσαλονίκης, *Θεσσαλονίκη 1912 - 1992 : 8 δεκαετίες νεοελληνικής αρχιτεκτονικής*, Θεσσαλονίκη, Μακεδονικό Μουσείο Σύγχρονης Τέχνης, 2003.



γρήγορα εγκαταλείφθηκε για οικονομικούς λόγους. Το κυρίως σώμα του κτιρίου εξακολουθεί να δομείται σε τυπικό όροφο<sup>60</sup> με το 'οροφοδιαμέρισμα' εκτός κέντρου ή το 'αριστοκρατικό ρετιρέ' να συνιστούν την αμέσως επόμενη επιλογή μετά τη μονοκατοικία. Η pilotis, σε ευρεία χρήση, χάνει το ρόλο της ως ενοποιητικό στοιχείο δρόμου-ακαλύπτου, ημιυπαίθριο χώρο δραστηριοτήτων και ανασταλτικού παράγοντα στην υπέρμετρη μίξη χρήσεων<sup>61</sup>. Το σύστημα της αντιπαροχής συνεχίζεται και η μόνη περίπτωση ευρηματικότητας εμφανίζεται όταν χρειάζεται να καλυφθούν κακοτεχνίες και να αποφευχθούν έξοδα για τη σωστή και νόμιμη ανέγερση. Βέβαια, η σταδιακή μεγέθυνση κατασκευαστικών επιχειρήσεων και τεχνικών εταιρειών υπάρχει ως εναλλακτική οικοδομική ανάπτυξη<sup>62</sup>.

Κάπως έτσι, λοιπόν, φθάνουμε στο σήμερα. Οι ευρωπαϊκές επιδοτήσεις απορροφώνται σε ενέργειες για τη 'σωτηρία της χώρας', η οικοδομική δραστηριότητα έχει 'παγώσει' σχεδόν στο σύνολό της και με την ευκαιρία των υπόλοιπων προβλημάτων που ανοίγουν το δρόμο της αποκέντρωσης, οι σεβαστοί (συμ)πολίτες κάνουμε παράπονα και για το επίπεδο ζωής στην πόλη. Όχι πως δεν έχουμε δικαίωμα, απλά πιστεύω πως -πλειοψηφικά- δεν υπάρχει συνείδηση της ευθύνης που φέρουμε ως κάτοικοι και χρήστες του αστικού ιστού. Από τη μία πλευρά, η ανεπάρκεια ελέγχου των ρυθμίσεων, οι συγκρούσεις και η έλλειψη συνεργασίας ελεγκτικών οργάνων και μηχανισμών, η απουσία κεντρικού ελέγχου και εξουσίας φανερώνουν έλλειψη πολιτικής βούλησης και συγκαλυμμένη πρόθεση μερικής εφαρμογής του πολεοδομικού νόμου με απώτερο στόχο το πολιτικό όφελος. Από την άλλη, η δική μας επανάπαυση και άρνηση να ασπαστούμε τον χώρο όπου κινούμαστε καθημερινά αποδεικνύει πως έχει χαθεί σε μεγάλο βαθμό η κοινωνική συνοχή και η αντίληψη του τόπου ως σημείου αναφοράς.

---

<sup>60</sup> Στην πραγματικότητα, είναι οι μηχανισμοί παραγωγής του χώρου κατοικίας που μεταβάλλονται ενώ ο ίδιος ο χώρος της κατοικίας, το δομημένο περιβάλλον με χρήση την κατοίκηση, «το σπίτι [...] μεταβάλλεται πολύ αργά», Rossi A., *Η αρχιτεκτονική της πόλης*, ο.π., σελ. 88.

<sup>61</sup> Τσαφούλιας Θ., *Η αστική πολυκατοικία σε εξέλιξη*, Αθήνα, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Διάλεξη 2008.†

<sup>62</sup> Πολλές συνθήκες που αποτέλεσαν προϋποθέσεις αντιπαροχής μεταβάλλονται στη διάρκεια των τελευταίων τριάντα χρόνων. Η ιδιοκτησία ακινήτου ταυτίζεται όλο και λιγότερο με την απόλυτη εξασφάλιση κι έτσι διευκολύνεται η εισαγωγή γης στην αγορά κατοικίας με άμεση πώληση αναιρώντας την αναγκαιότητα του αντιπραγματισμού. Οι μονάδες παραγωγής κατοικίας (κατασκευαστικές εταιρείες, επιχειρήσεις real estate, γραφεία μελετών κλπ.) μεγαλώνουν αντιστρέφοντας το 'πλεονέκτημα' του μικρού οικοπέδου. Ταυτόχρονα, οι πολλοί συνιδιοκτήτες σημαίνουν πολλούς δικαιούχους σε μικρό χώρο προσθέτοντας άλλο ένα παρηκμασμένο 'πλεονέκτημα' στην κοινή (ιδιοκτήτη και κατασκευαστή) ωφέλεια, βλ. Βελέντζας Κ. κ.α., *Η αγορά κατοικίας στο πολεοδομικό συγκρότημα Θεσσαλονίκης*, Θεσσαλονίκη: Παρατηρητής, 1996.







«Η Αθήνα, η Ρώμη, το Παρίσι είναι η μορφή της πολιτικής τους, τα σημάδια μιας θέλησης»<sup>63</sup>. Η ίδια η πόλη φέρει εγγεγραμμένη στον ποικιλόμορφο ιστό της την ιστορία της. Το θέμα είναι αν και κατά πόσο μπορούμε αυτήν την ιστορία να την διαβάσουμε, να την αναδείξουμε ή να την διαμορφώσουμε. Και πριν περάσουμε στο καθαρά τεχνικό μέρος όπου θα αναλυθούν διάφορες διατάξεις και η συμβολή τους στην παραγωγή του αστικού χώρου, κρίνεται απαραίτητο να μιλήσουμε για το ισχύον νομικό πλαίσιο ως προς τον πολεοδομικό σχεδιασμό και πώς αυτό εξελίχθηκε, συχνά μαζί με την υπόλοιπη νομοθεσία και τις γενικότερες τάσεις.

Η οικοδόμηση στην Ελλάδα διέπεται από ορισμένους κανόνες εκ των οποίων κάποιοι έχουν καθαρά χωροταξικό-πολεοδομικό χαρακτήρα πλάθοντας την εικόνα της πόλης σε μεγάλη κλίμακα και κάποιοι άλλοι αφορούν την μικροκλίμακά της. Βασικό γνώρισμα και των δύο κατηγοριών είναι πως στην πρώτη μορφή τους – στην απαρχή του ελληνικού κράτους, οι προσπάθειες διακρίνονταν από όραμα αλλά και από έλλειψη εμπειρίας<sup>64</sup>· αυτή η απειρία, μέσα από τις πολιτικές, οικονομικές και

18, 19, 20 Αεροφωτογραφίες των τριών μεγαλύτερων ελληνικών πόλεων με φανερό την τεράστια -για τα δεδομένα της κάθε πόλης- αστική διάχυση. *Επάνω αριστερά*, η Θεσσαλονίκη από νοτιοανατολικά· *κάτω αριστερά*, η Αθήνα από νοτιοανατολικά και σε πρώτο πλάνο το παλιό αεροδρόμιο του Ελληνικού· *επάνω*, η Πάτρα από το βορρά.

<sup>63</sup> Rossi Aldo, *Η αρχιτεκτονική της πόλης*, ο.π., σελ. 239.

<sup>64</sup> Ξεκινώντας από την Οθωνική περίοδο, η νομοθεσία περί δόμησης είναι ασαφής λόγω της επιτακτικότητας των συνθηκών –διαφορετικών κάθε φορά- και της ταυτόχρονης έλλειψης σε τεχνικό και θεωρητικό υπόβαθρο -επιστήμονες του κλάδου, εμπειρία σε έναν χώρο πιο κοντά στα ελληνικά δεδομένα- με αποτέλεσμα οι κρατικές υπηρεσίες να χαρακτηρίζονται από «αταξία, απειρία και αναποτελεσματικότητα», Νίκας Γ., «Η Έκδοση των Οικοδομικών Αδειών από τη Σύσταση του Νεοελληνικού Κράτους έως τη Δημοσίευση του Ν.Δ./17.7.1923»,

κοινωνικές ζυμώσεις μετασηματίσθηκε, δυστυχώς, στη χαρακτηριστική απουσία συντονισμού, την περιπλοκότητα και την ανεπάρκεια της σύγχρονης θεσμοθετημένης πολεοδομικής πολιτικής, παρότι θα μπορούσε να είχε αντιμετωπιστεί στη διάρκεια των χρόνων<sup>65</sup>.

Κατά την περίοδο 1828-1923, τα πρώτα ρυμοτομικά σχέδια των πόλεων του νεοσύστατου ελληνικού κράτους εκπονήθηκαν χωρίς γενικούς νομικούς κανόνες και πρακτικά η πολεοδομία ταυτιζόταν με τη δόμηση. Το 1923 έγινε η πρώτη προσπάθεια ισχυρής κρατικής παρέμβασης στον πολεοδομικό σχεδιασμό μέσω του νομοθετικού πλαισίου εκδίδοντας το Ν.Δ. «Περί Σχεδίων Πόλεων, Κωμών και Συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών» (ΦΕΚ Α' 228/ 16.08.1923), βάσει του οποίου «έχει ανοικοδομηθεί ολόκληρη σχεδόν η χώρα μας»<sup>66</sup> και έχει διαχωριστεί σε τρεις κατηγορίες: περιοχές εντός σχεδίου πόλεως που διαθέτουν εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, οικισμοί χωρίς ρυμοτομικό, προϋπάρχοντες του 1923 και οι λεγόμενες περιοχές εκτός σχεδίου, δηλαδή εκτός ορίων των παραπάνω. Το συγκεκριμένο διάταγμα εφαρμόζεται σήμερα υπό πολύ περιορισμένες συνθήκες<sup>67</sup>.

Το 1983 τέθηκε σε ισχύ ο Ν. 1337/1983 για την «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις» (ΦΕΚ Α' 33/ 14.03.1983) που αποτελεί μέχρι και σήμερα το βασικό ισχύον θεσμικό πλαίσιο πολεοδομικού σχεδιασμού. Αντικαθιστά τον Ν. 947/1979 «Περί οικιστικών περιοχών» (ΦΕΚ Α' 169/ 28.07.1979 ) και εισάγει το θεσμό του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου που θα συστήσει τον ακρογωνιαίο λίθο στην ενεργό πολεοδομία. «Αναφέρεται κυρίως σε επεκτάσεις ή εντάξεις πολεοδομικών σχεδίων σε περιοχές κύριας κατοικίας» είτε εκτός είτε και εντός σχεδίου, θεμελιώνει τις έννοιες της εισφοράς σε γη και χρήμα, των χρήσεων γης και των διαφόρων περιοχών που χρήζουν ιδιαίτερης αντιμετώπισης<sup>68</sup>.

Το ΓΠΣ αφορά τις αστικές και περιαστικές περιοχές όπου έχει εκδηλωθεί πίεση πολεοδόμησης, γίνεται με πρωτοβουλία της τοπικής διοίκησης, είναι υποχρεωτική –διαμέσου γνωμοδότησης- η συμμετοχή των ενδιαφερομένων/

---

Τεχνικά Χρονικά, Επιστ. Έκδ. ΤΕΕ, τχ. 1, 2010, στο [http://portal.tee.gr/portal/page/portal/PUBLICATIONS/2010/1o\\_teuxos2010/A-08.pdf](http://portal.tee.gr/portal/page/portal/PUBLICATIONS/2010/1o_teuxos2010/A-08.pdf), σσ. 117.

<sup>65</sup> Απόδειξη του δαιδαλώδους χαρακτήρα της νομοθεσίας αποτελούν ο τεράστιος όγκος νομολογίας, η συχνά έντονη προσπάθεια των δικαστικών φορέων να καταλήξουν σε συμβιβαστικές λύσεις για να μην προχωρήσουν σε διαδικασίες εκδίκασης –γνωρίζουν άλλωστε από πρώτο χέρι πόσο χρονοβόρο και μάταιο μπορεί να αποβεί καμιά φορά κάτι τέτοιο- και η γραφειοκρατία που κάποιος πρέπει να υπερβεί προκειμένου να εκδώσει μια έγκριση χρήσης ή μια οικοδομική άδεια. Θεωρώ τις έξι σχεδόν σελίδες που χρειάστηκαν μόνο για την περιγραφή και τη γραφική αναπαράσταση της απαιτούμενης διαδικασίας έκδοσης άδειας για χρήση τριτογενούς τομέα εξαιρετικό παράδειγμα αυτής της περιπλοκότητας, βλ. Καυκαλάς Γ, *Θεσσαλονίκη : μείωση της μονοκεντρικότητας στο πολεοδομικό συγκρότημα και ο ρόλος του τριτογενούς τομέα*, Θεσσαλονίκη, Ζήτη, 1999, σσ. 153-158.

<sup>66</sup> Αραβαντινός Α., *Πολεοδομικός σχεδιασμός: για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου*, 2η έκδοση, Αθήνα, Συμμετρία, 2007, σελ. 104.

<sup>67</sup> Η έκταση εφαρμογής περιορίζεται κυρίως σε τροποποιήσεις υπαρχόντων εγκεκριμένων σχεδίων πόλεως -με το ενδεχόμενο αν είναι προβληματική η εν λόγω περιοχή να μπορεί αναμορφωθεί και βάσει Ν. 1337/83- και στη σύνταξη και ένταξη τοπικών ρυμοτομικών σχεδίων, Αραβαντινός Α., *Πολεοδομικός σχεδιασμός...*, ο.π., σελ. 105.

<sup>68</sup> Τέτοιες είναι οι Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας, Αστικού Αναδομισμού, Ειδικής Ενίσχυσης, Ειδικών Κινήτρων και Οικιστικού Ελέγχου, βλ. σχετικά Αραβαντινός Α., *Πολεοδομικός σχεδιασμός...*, ο.π., σσ. 105-108.

θιγομένων διοικητικών αρχών κι επιθυμητή αυτή των πολιτών. Δεσμεύονται ως προς αυτό οι επικείμενες Πολεοδομικές Μελέτες, τα διοικητικά όργανα και οι διοικούμενοι. Για τον μη αστικό χώρο, προβλέπεται η εκπόνηση Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτής Πόλης· το πρόβλημα βρίσκεται στη δυσνόητη διάκριση ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ και την αδυναμία συντονισμού από την Πολιτεία με αποτέλεσμα την επιβάρυνση αποτελεσματικότητας πολεοδομικού σχεδιασμού<sup>69</sup>. Η Πολεοδομική Μελέτη είναι το επόμενο στάδιο και μελετά λεπτομερέστερα τις παρεμβάσεις και τις τοποθετήσεις στο χώρο. Τα Ρυθμιστικά Σχέδια, μελέτες μεγαλύτερης κλίμακας των ΓΠΣ, είναι το στάδιο σχεδίασης που –κατά κανόνα– προηγείται. Με το Ν.Δ. 1262/1972 «Περί Ρυθμιστικών Σχεδίων αστικών περιοχών» επιδιώχθηκε η θεσμοθέτηση των ΡΣ αλλά δεν εφαρμόστηκε ποτέ χωρίς όμως και να καταργηθεί. Θεωρείται «σιωπηρά καταργημένο»<sup>70</sup> καθώς οι γενικές αρχές που περιείχε περιλαμβάνονται στο Ν. 1337/83. Η χρηματοδότηση των παραπάνω σχεδίων γίνεται με πόρους του Ειδικού Ταμείου Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων, οι οποίοι με τη σειρά τους προέρχονται από κρατική επιχορήγηση, δάνεια από Δημόσιο και έσοδα εκμετάλλευσης περιουσίας του.

Η δόμηση εκτός σχεδίου πόλεως θεωρητικά κατευθύνεται από τα Π.Δ. της 6/17.10.1978 «Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών» (ΦΕΚ Δ' 538/ 17.10.1978) και Π.Δ. της 5/13.12.1979 «Περί τροποποίησης των όρων δομήσεως των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών, του Νομού Αττικής» (ΦΕΚ Δ' 707/ 13.12.1979)– που αφορούν όλη τη χώρα και την Αττική αντίστοιχα– πρακτικά όμως πραγματοποιείται ανεξέλεγκτα. Η δόμηση σε οικισμούς προϋπάρχοντες του 1923 εμπίπτει στα Π.Δ. της 19/28.8.1981 «Περί τροποποίησης και συμπλήρωσης του από 2.3.1981 Π.Δ/τος περί των ληπτέων υπ' όψιν στοιχείων και του τρόπου καθορισμού των προ της 16.8.1923 υφισταμένων οικισμών κλπ.» (ΦΕΚ Δ' 459/ 28.08.1981) και Π.Δ. της 30.3/14.4.1983 «Συμπλήρωση του από 2.3.1981 Π.Δ/τος περί των ληπτέων υπόψη στοιχείων και του τρόπου καθορισμού των ορίων των προ της 16.8.1923 υφισταμένων οικισμών των στερουμένων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ως και καθορισμού των όρων και περί ορισμών δομήσεων των οικοπέδων αυτών» (ΦΕΚ Α' 33/ 14.03.1983) που τροποποίησαν και συμπλήρωσαν το αρχικό Π.Δ. της 2/13.3.1981 «Περί των ληπτέων υπ' όψιν στοιχείων και του τρόπου καθορισμού των ορίων των προ της 16.8.1923 υφισταμένων οικισμών των στερουμένων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, ως και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών» (ΦΕΚ Δ' 138/ 13.03.1981). Η πολεοδόμηση περιοχών παραθεριστικής - β' κατοικίας και οικισμών με λιγότερους από 2000 κατοίκους γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις Π.Δ. της 16/30.8.1985 «Πολεοδόμηση περιοχών δεύτερης κατοικίας μέσα στις Ζ.Ο.Ε. και σχετικές ρυθμίσεις» (ΦΕΚ Δ' 416/ 30.08.1985), Ν. 2242/94 «Πολεοδόμηση περιοχών δεύτερης κατοικίας σε Ζώνες

<sup>69</sup> Μέλισσας Δ., *Οι χρήσεις γης και το ΓΠΣ*, ο.π., σσ. 103-111, 120-131, 154-169.

<sup>70</sup> Αραβαντινός Α., *Πολεοδομικός σχεδιασμός...*, ο.π., σελ. 103.

Οικιστικού Ελέγχου, προστασία φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α' 162/ 03.10.1994) και Π.Δ. της 24.4/31.5.1985 «Τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ τους έτους 1923 οικισμών» (ΦΕΚ Δ' 270/ 31.05.1985), Π.Δ. της 20/30.8.1985 «Πολεοδόμηση και επέκταση οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους και τροποποίηση του από 24.4.85 Π.Δ/τος» (ΦΕΚ Δ' 414/ 30.08.1985) κατ' αντιστοιχία. Ιδιαίτερες ρυθμίσεις απευθύνονται σε παραδοσιακούς οικισμούς και διατηρητέα σύνολα όπου προβλέπεται η δυνατότητα έκδοσης Π.Δ. με ειδικούς όρους κατά περίπτωση, σε έργα οικοδομικών συνεταιρισμών (Π.Δ. της 93/1987 «Αναμόρφωση και ενοποίηση της νομοθεσίας για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς, τρόπος οργάνωσης διοίκησης και λειτουργίας αυτών και πολεοδόμηση εκτάσεων οικοδομικών συνεταιρισμών και οικοδομικών οργανισμών» στο ΦΕΚ Α' 52/ 16.04.1987) και στο χειρισμό των αυθαιρέτων (Ν. 1337/1983, Ν. 651/1977 «Περί καταργήσεως του ΝΔ 349/1974, τροποποιήσεως των περί αυθαιρέτων οικοδομικών κατασκευών διατάξεων και ρυθμίσεως συναθών θεμάτων» στο ΦΕΚ Α' 207/ 27.07.1977, Ν. 720/1977 «Περί εξαιρέσεως από της κατεδαφίσεως αυθαιρέτων κτισμάτων, επιβολής ειδικών τελών επί οικοδομικών εργασιών εκτελουμένων κατά τας διατάξεις του άρθρου 102 του Ν.Δ. 8/1973 και του άρθρου 1 του Α.Ν. 395/1968 και ρυθμίσεως ετέρων πολεοδομικών θεμάτων» στο ΦΕΚ Α' 297/ 06.10.1977 και προσφάτως με τους Ν. 4014/2011 «Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος» στο ΦΕΚ Α' 209/ 21.09.2011 και Ν. 4178/2013 «Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης - Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις» στο ΦΕΚ Α' 174/ 08.08.2013)<sup>71</sup>. Επίσης, η κάθε είδους δόμηση υπάγεται στην περιβαλλοντική πολιτική, όπου οι νόμοι Ν. 2742/1999 «Χωροταξικός σχεδιασμός και αιφόρος ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α' 207/ 07.10.1999) και Ν. 2508/1997 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α' 124/ 13.06.1997) αποτελούν το βασικό κατευθυντήριο σώμα διατάξεων και νομοθετικές εξειδικεύσεις στρέφονται σε επιμέρους προβλήματα<sup>72</sup>.

Ακόμα, οποιαδήποτε κατασκευαστική δραστηριότητα οφείλει να συμμορφώνεται και με την αντίστοιχη οικοδομική νομοθεσία, με τον τρόπο που αυτή διαμορφώνεται από τους Γενικούς Οικοδομικούς Κανονισμούς και άλλες σχετικές διατάξεις<sup>73</sup>. Μετά το 1923, για πρώτη φορά η οικοδομική άδεια αποκτά

<sup>71</sup> Αραβαντινός Α., *Πολεοδομικός σχεδιασμός...*, ο.π.

<sup>72</sup> Λόγου χάρη, ο Ν. 998/1979 «περί προστασίας των δασών και των δασικών εν γένει εκτάσεων της χώρας». Παρεμφερή ζητήματα που χρειάζονται ρύθμιση είναι, ενδεικτικά, το κυκλοφοριακό και οι εκπομπές αερίων, η ανεπάρκεια φυσικού αερισμού και απορροής υδάτων λόγω "τυχαία" κτισμένου ιστού, η προβληματική διαχείριση αστικών αποβλήτων και απορριμμάτων, η ενεργητική και παθητική ρύπανση, η καταστροφή φυσικού περιβάλλοντος με μπαζώματα και αποψίλωση, η ηχορύπανση, η δόμηση χωρίς δίκτυα υποδομών, η μόλυνση εξαιτίας του τεχνολογικού και ενεργειακού τομέα κλπ., βλ. Σίσκος Π.& Σουλιώτης Α., «Η περιβαλλοντική κατάσταση του λεκανοπεδίου Αττικής», στο Τσέτσος Σ.(επιμ.), *Ένα μέλλον για την Αθήνα*, ο.π., σσ. 343-358.

<sup>73</sup> Σε αυτά τα κείμενα συμπεριλαμβάνονται οι κανονισμοί για τα ύψη, την κάλυψη οικοπέδων,



νομική έννοια στο ελληνικό κράτος και τείνει προς την τυποποίηση<sup>74</sup>. Σε αυτό συνεισφέρει το Π.Δ. της 22.4.1929 με το οποίο θεσμοθετείται ο πρώτος ΓΟΚ, ένα νομοθέτημα που θέτει οργανωμένα τις προϋποθέσεις κτιριοδομικής ανάπτυξης μέσα στα πλαίσια των γενικών πολεοδομικών αρχών –τα οποία επίσης διασαφηνίζει, συμπεριλαμβάνοντας τις υποχρεώσεις και τα δικαιώματα των ιδιοκτητών<sup>75</sup>. Ο ΓΟΚ του 1955 «δεν έχει την αλληλουχία και τη συνοχή του προηγούμενου νομοθετήματος»<sup>76</sup>. εμπεριέχονται επιμέρους κτιριοδομικά θέματα -αντίστοιχα του προηγούμενου ΓΟΚ- και απουσιάζουν οι ρυθμίσεις πολεοδομικού χαρακτήρα. Στα ίδια θεματικά πλαίσια κινήθηκε και ο ΓΟΚ του 1973 και στη συνέχεια, θεσπίστηκε ο ΓΟΚ του 1985 ο οποίος φέρει πολλά κοινά σημεία με τους προγενέστερους αλλά και αλλαγές ως προς αυτούς. Το νομοθέτημα παρουσιάζεται απλοποιημένο σε σχέση με το προηγούμενο, συμπληρούμενο από άλλες κανονιστικές ρυθμίσεις· επαναφέρει την ιδέα του ιδεατού στερεού, φαίνεται όμως να αφήνει περιθώρια εκμετάλλευσης του αστικού χώρου<sup>77</sup>. Εδώ και ένα χρόνο ισχύει ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός στο ίδιο ύφος και τη διαρθρωτική φιλοσοφία των ΓΟΚ του 1955, 1973 και 1985, διαιωνίζοντας τη «βιομηχανία παραγωγής ερμηνευτικών και διευκρινιστικών εγκυκλίων» με «ατεκμηρίωτες μικρομεταβολές των αριθμητικών μεγεθών του ΓΟΚ και την ενσωμάτωσή τους στο ΝΟΚ (προσθέτω κάπου και αφαιρώ από κάπου αλλού)»<sup>78</sup>.

Επιπρόσθετες διατάξεις που συμμετέχουν στην παραγωγή του χώρου καθορίζοντας τις αποφάσεις των ιδιοκτητών και κατασκευαστών αποτελούν ο Ν. 3741/1929 «Περί της κατ' ορόφους ιδιοκτησίας» (ΦΕΚ Α' 4/ 09.01.1929) και η φορολογική νομοθεσία. Στην πρώτη περίπτωση, το νομοθέτημα εισάγει και καθιερώνει τη διαιρεμένη οριζόντια ιδιοκτησία προωθώντας τον κτιριακό τύπο της αστικής πολυκατοικίας. Σήμερα, βέβαια, προτιμάται το καθεστώς της διαιρεμένης κάθετης ιδιοκτησίας ως εργαλείο πολεοδομικής διευθέτησης που παράγει χώρο περισσότερο συνεκτικό<sup>79</sup>. Στη δεύτερη, οφείλουμε να πούμε ότι αποτελεί κύριο μέσο κρατικού ελέγχου και παρεμβατισμού. Διάφοροι φόροι επιβάλλονται στο ιδιοκτησιακό καθεστώς και τις συναλλαγές ακινήτων<sup>80</sup> και στην ίδια κατηγορία

---

τους συντελεστές δόμησης, τα οικοδομικά συστήματα, οι τεχνικές υποδομές κλπ κτιριολογικές υποχρεώσεις του κατασκευαστή.

<sup>74</sup> Έως τότε, ο τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών είχε ακολουθήσει -αντιστοίχως με την εκπόνηση πολεοδομικών-ρυμοτομικών σχεδίων- πορεία περιπλοκής· μια στοιχειώδης διαδικασία είχε επιβληθεί το 1849, αναθεωρήθηκε το 1852 κι οριστικοποιήθηκε συνθετότερη το 1861, βλ. Νίκας Γ., "Η Έκδοση των Οικοδομικών Αδειών...", ο.π., σελ. 113. Οι οικοδομικές άδειες με το ισχύον νομοθετικό καθεστώς εκδίδονται βάσει του αρ.52 του Ν.Δ. 17.7.1928, του ΝΟΚ και του Ν. 3212/2003, βλ. Αραβαντινός Α., *Πολεοδομικός σχεδιασμός...*, ο.π., σελ. 112.

<sup>75</sup> Σακελλαρόπουλος Χ., *Μοντέρνα αρχιτεκτονική και πολιτική της αστικής ανοικοδόμησης: Αθήνα 1945-1960*, Αθήνα, Παπαζήση, 2003, σσ. 294-295.

<sup>76</sup> Σακελλαρόπουλος Χ., *Μοντέρνα αρχιτεκτονική...*, ο.π., σσ. 295-296.

<sup>77</sup> Αραβαντινός Α., *Πολεοδομικός σχεδιασμός...*, ο.π., σσ. 111, 173-174.

<sup>78</sup> Ζυγούρης Α., Μανοπούλου Ε.&Παπαγεωργίου Γ., "Εργασία επί του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού, Νόμος Υπ' αριθ.4067", Ιωάννινα, ΤΕΕ: Περιφερειακό Τμήμα Ηπείρου, Μάιος 2012 στο [http://www.teeepirus.gr/files/article/file/omada\\_ergasias\\_nok\\_N.4067.pdf](http://www.teeepirus.gr/files/article/file/omada_ergasias_nok_N.4067.pdf), 4 Σεπτεμβρίου 2013.

<sup>79</sup> Αραβαντινός Α., *Πολεοδομικός σχεδιασμός...*, ο.π., σελ. 114.

<sup>80</sup> Ενδεικτικά, χωρίς να εξετάζεται στην παρούσα φάση η συμβολή τους: φόροι ιδιοκατοίκησης, κατοχής ακίνητης περιουσίας, ακάλυπτων οικοπέδων, υπεραξίας (ίσχυσε μόνο για μια τριετία), ανέγερσης οικοδομών (τέλη αδειών κ.α.), ΦΠΑ ακινήτων και η εφαρμογή του σε περιπτώσεις



21 Σχέδιο Καλλικράτης: η νέα διοικητική διάρθρωση. Με διαφορετικό χρώμα σημειώνονται οι 13 περιφέρειες ενώ οι 7 αποκεντρωμένες διοικήσεις προκύπτουν μετά από συνένωση των περιφερειών Θεσσαλίας και Στερεάς Ελλάδας, Ηπείρου και Δυτικής Μακεδονίας, Πελοποννήσου- Δυτικής Ελλάδας και Ιονίου και Μακεδονίας - Θράκης.

εμπíπτουν οι πριμοδοτήσεις, οι διευκολύνσεις και οι εναλλακτικές λύσεις που έχουν δοθεί και δίνονται κατά καιρούς<sup>81</sup>. Οι πλέον σημαντικές φορολογικές μεταρρυθμίσεις είναι εκείνες που ισχύουν κατά τους νόμους Ν. 1882/1990 «Μέτρα για την περιστολή της φοροδιαφυγής, διαρρυθμίσεις στην άμεση και έμμεση φορολογία και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α' 43/23.3.1990) και Ν. 3427/2005 «Φόρος προστιθέμενης αξίας στις νέες οικοδομές, μεταβολές στη φορολογία κεφαλαίου και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α' 312/ 27.12.2005). Η πρώτη ενίσχυσε την ιδιοκατοίκηση χωρίς, ωστόσο, να ανακόψει το σύστημα της αντιπαροχής, κάτι που έκανε η δεύτερη.

Τελειώνοντας, σύμφωνα με το Σύνταγμα της Ελλάδος, το κράτος είναι ο θεμελιώδης φορέας άσκησης χωροταξικής, πολεοδομικής και οικοδομικής πολιτικής<sup>82</sup>. Σε κεντρικό επίπεδο, το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής φέρει όλες τις προσπίπτουσες αρμοδιότητες για την άσκηση οικιστικής πολιτικής<sup>83</sup>. Στη συνέχεια, η πρωτοβάθμια και δευτεροβάθμια αυτοδιοίκηση καθορίζουν σε αντίστοιχα γεωγραφικά –κι επομένως διοικητικά– όρια τις ειδικότερες δράσεις ανάπτυξης. Η σημερινή μορφή των περιφερειών και ΟΤΑ είναι αποτέλεσμα του προγράμματος 'Καλλικράτη', ο οποίος θεσμοθετήθηκε με το Ν. 3852/2010 σχετικά με τη «Νέα αρχιτεκτονική της αυτοδιοίκησης και της αποκεντρωμένης διοίκησης» (ΦΕΚ Α' 87/ 07.06.2010) και ισχύει πλήρως από την 1η Ιανουαρίου 2011<sup>84</sup>. Παράλληλα βέβαια, έχουν λόγο όλες οι διοικητικές υπηρεσίες και οι οργανισμοί που δυνητικά θίγονται<sup>85</sup> ενώ το Συμβούλιο της Επικρατείας «με τις αποφάσεις και γνωμοδοτήσεις του [...] βάζει φραγμούς σε διάφορες αυθαίρετες ενέργειες της εκτελεστικής εξουσίας»<sup>86</sup>.

αντιπαροχής, βλ. Βελέντζας Κ. κ.α., *Η αγορά κατοικίας στο πολεοδομικό συγκρότημα Θεσσαλονίκης*, Θεσσαλονίκη: Παρατηρητής, 1996, σσ. 78-88 και Γερασίμου Σ., Μάγειρας Γ., Μηλιός Ι., Καρλαύτης Μ., Χατζοπούλου-Τζίκα Α., *Το σύστημα της αντιπαροχής και η επίλυση των διαφορών μέσω πραγματογνωμοσύνης*, Αθήνα, ΕΜΠ, 2011.

<sup>81</sup> Για παράδειγμα, το σύστημα μεταφοράς συντελεστή δόμησης, η εισφορά σε γη ή χρήμα, τα δικαιώμα προτίμησης κλπ.

<sup>82</sup> Άρ.24 του Συντάγματος, «το κράτος έχει την υποχρέωση αλλά και την αποκλειστική αρμοδιότητα να ελέγχει, ρυθμίζει και κατευθύνει τη χωροταξική αναδιάρθρωση καθώς και την ανάπτυξη, αναμόρφωση και πολεοδόμηση των περιοχών της χώρας», άρ.21 για το ρόλο του κράτους στην παροχή κατοικίας σε όσους έχουν ανάγκη, άρ.17 για την προστασία της ιδιοκτησίας και άρ.18 για «περιορισμούς ή δεσμεύσεις που σχετίζονται με την εξυπηρέτηση της λειτουργικότητας των πόλεων», Αραβαντινός Α., *Πολεοδομικός σχεδιασμός...*, ο.π., σελ. 100-101.

<sup>83</sup> Με το Ν. 1032/1980 (ΦΕΚ Α' 57/14.3.1980) «Περί συστάσεως Υπουργείου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος», η μέχρι τότε 'Υπηρεσία Οικισμού' του Υπ. Δημοσίων Έργων τέθηκε αρμόδιος φορέας σε κρατικό επίπεδο, υπεύθυνος για το στρατηγικό σχεδιασμό του κλάδου. Αργότερα μετονομάστηκε σε ΥΠΕΧΩΔΕ με το Ν. 1558/1985 (ΦΕΚ Α' 137/26.7.1985) και πρόσφατα μετατράπηκε σε ΥΠΕΚΑ.

<sup>84</sup> Με τους Ν. 1622/1986, η πρωτοβάθμια και δευτεροβάθμια αυτοδιοίκηση περιλάμβανε αντιστοίχως τις νομαρχίες και τους δήμους ή τις κοινότητες. Η πρώτη ρυθμίστηκε περαιτέρω με τους Ν. 2218/1994 και Ν. 2240/1994 ενώ το πρόγραμμα *Καποδίστριας* (Ν. 2539/1997) μετέβαλε τα διοικητικά όρια των πρωτοβάθμιων ΟΤΑ χωρίς να μεταβάλλει το θεσμικό τους χαρακτήρα, όπως αυτός είχε εδραιωθεί με το Π.Δ. 410/1995 «Περί Δημοτικού και Κοινοτικού Κώδικος». Το πρόγραμμα Καλλικράτης εισάγει 7 αποκεντρωμένες διοικήσεις και 13 περιφέρειες στις οποίες υπάγονται ως περιφερειακές ενότητες οι νομαρχίες του Καποδίστρια, [http://el.wikipedia.org/wiki/Οργανισμοί\\_τοπικής\\_αυτοδιοίκησης](http://el.wikipedia.org/wiki/Οργανισμοί_τοπικής_αυτοδιοίκησης) και [http://el.wikipedia.org/wiki/Πρόγραμμα\\_Καλλικράτης](http://el.wikipedia.org/wiki/Πρόγραμμα_Καλλικράτης).

<sup>85</sup> Μπορεί να είναι π.χ. το Υπουργείο Παιδείας, Υγείας, Αγροτικής ανάπτυξης, ο Οργανισμός Σχολικών Κτιρίων, ο ΕΟΤ κ.α.

<sup>86</sup> Αραβαντινός Α., *Πολεοδομικός σχεδιασμός...*, ο.π., σελ. 110.



# ΑΠΟΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΚΑΙ ΚΤΙΡΙΟΔΟΔΟΜΙΚΗΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ

## Η ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η έμμεση ή άμεση φορολόγηση των οικονομικών δραστηριοτήτων αποτελεί, σε θεωρητικό επίπεδο, τον κρατικό μηχανισμό εξασφάλισης εσόδων που στη συνέχεια διοχετεύονται εκ νέου στην κοινωνία με τη μορφή υποδομών και κρατικών υπηρεσιών. Στην περίπτωση της ακίνητης περιουσίας, οι ιδιώτες καταλαμβάνουν για προσωπικό όφελος τμήμα του δημόσιου χώρου κι ως εκ τούτου οφείλουν να συμβάλλουν κατά μέρος στη διαμόρφωση του εναπομείναντος μέρους αυτού. Ειδικότερα στην Ελλάδα, για ένα μεγάλο διάστημα, η κατοχή και διαχείριση οποιασδήποτε μορφής ακίνητης περιουσίας θεωρούνταν ισχυρή και σίγουρη επένδυση. Επιπλέον, με το σύστημα της αντιπαροχής, το ποσοστό ιδιοκτητών αυξήθηκε κατακόρυφα καθιστώντας την επιβολή φορολογίας στο συγκεκριμένο κλάδο μία πολλά υποσχόμενη πολιτική αύξησης των κρατικών εισπράξεων<sup>1</sup>.

Η αναφορά στη φορολογία ακινήτων στα πλαίσια αυτής της εργασίας γίνεται διότι ως επίσημη πολιτική ασκούμενη και ελεγχόμενη από το κράτος συνέβαλε δραστικά στη διαμόρφωση του αστικού χώρου. Η φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας αποτελεί, για το κράτος, το βασικό τρόπο αποκομιδής – έμμεσου- οφέλους από την οικοδομική δραστηριότητα<sup>2</sup> όπου οι εμπλεκόμενοι φορείς επωφελούνται της γαιοπροσόδου και καρπώνονται τα κέρδη ως συντελεστές που επενδύουν σε μία επιχειρηματική διαδικασία. Η μεταβολή στην αξία της γης αντανακλάται στο κόστος ανοικοδόμησης σε αυτήν επηρεάζοντας το όφελος από την

---

<sup>1</sup> Η συγκεκριμένη οικονομική συμφωνία μεταξύ οικοπεδούχου-εργοδότη και κατασκευαστή-εργολήπτη έδωσε τη δυνατότητα απόκτησης ακίνητης περιουσίας σε όλα τα μικρομεσαία εισοδηματικά στρώματα, καθιστώντας την πλειοψηφία του παραγωγικού δυναμικού φορολογητέο πληθυσμό.

<sup>2</sup> Βλ. σχετικά Μαντούβαλου Μ., “Αστική γαιοπρόσδοος, τιμές γης και διαδικασίες ανάπτυξης του αστικού χώρου II: Προβληματική για την ανάλυση του χώρου στην Ελλάδα”, *ανάτυπο από την περιοδική έκδοση του ΕΚΚΕ*, τχ. 88-90, Αθήνα, 1996, σελ. 65.

εκμετάλλευσή της, το ύψος δηλαδή της γαιοπροσόδου. Για τα ελληνικά δεδομένα, η τιμή της γης σε όλες τις φάσεις ανοικοδόμησης καθορίστηκε από διάφορους ευμετάβλητους παράγοντες όπως η τοποθεσία και ο χαρακτήρας τους εδάφους σε σχέση με τους οικιστικούς σχηματισμούς, οι κοινωνικοπολιτικές συνθήκες, η φύση της γαιοκτησίας και οι εξυπηρετικές υποδομές και σε πλήρη εξάρτηση από την οικονομική δραστηριοποίηση του μικρού και μεσαίου κεφαλαίου ώστε η διάρθρωση του αστικού ιστού να είναι «αποτέλεσμα των μεταβολών της τιμής της γης»<sup>3</sup>. Θα μπορούσαμε να πούμε πως η επιβολή φόρου στην ακίνητη ιδιοκτησία συνιστά μία προσπάθεια φορολόγησης της προσόδου από την κατάληψη και χρησιμοποίηση ενός τμήματος αστικής ή αγροτικής γης η οποία ανάγεται σε πρόσοδο κατοχής ή/και διαχείρισης μέρους ή όλου του οικοδομήματος που βρίσκεται στα όρια αυτής.

Χαρακτηριστικά της φορολογίας ακινήτων στην Ελλάδα είναι αφενός οι συνεχείς τροποποιήσεις, καταργήσεις και επαναφορές διατάξεων<sup>4</sup>, αφετέρου η ποικιλία περιπτώσεων που προβλέπεται να καλύψει. Ήδη από την σύσταση του ελληνικού κράτους στις αρχές του 19ου αιώνα, όσοι αποκτούσαν εθνική γη –με οποιονδήποτε τρόπο– υπόκεινταν σε σχετική φορολόγηση<sup>5</sup>. Η φορολόγηση ακινήτων έχει πλέον διαρθρωθεί γύρω από δύο βασικούς άξονες:

#### A. Το ιδιοκτησιακό καθεστώς και το απορρέον σχετικό κέρδος

Με μια γρήγορη ανάγνωση του πίνακα Α' του παραρτήματος εντοπίζουμε πάνω από δέκα νομοθετήματα σχετικά με την κτήση, τη νομή και τη χρησιμοποίηση της ακίνητης περιουσίας. Το ενδιαφέρον βρίσκεται στη διαρκή κίνηση της έννοιας του φορολογητέου μεταξύ της κυριότητας και της επικαρπίας του εκάστοτε ακινήτου<sup>6</sup>. Όταν φορολογείται η κυριότητα, δηλαδή η κατοχή, μιλάμε ουσιαστικά για «φόρο ιδιοκατοίκησης» ενώ στην περίπτωση της επικαρπίας, πρόκειται για φορολόγηση εισοδήματος που προέρχεται μέσω της εκμετάλλευσης ακινήτου και συναθροίζεται με τα όποια άλλα εισοδήματα, ανεξάρτητα της κυριότητάς του.

Εξερχόμενη από τις πολλαπλές πολεμικές περιόδους, η χώρα χρειαζόταν ισχυρούς μηχανισμούς προώθησης της οικιστικής αναδιάρθρωσης και η λύση δόθηκε μέσα από μια σειρά οικονομικών κινήτρων προς την ιδιωτική οικοδομική πρωτοβουλία. Το ΚΗ΄ Ψήφισμα «Περί παροχής διευκολύνσεων δια την υπό ιδιωτών ανοικοδόμησην» που δημοσιεύτηκε το 1947<sup>7</sup> απαλλάσσει από φορολογικές εισφορές

<sup>3</sup> Μαντούβαλου Μαρία, «Αστική γαιοπρόσδος, τιμές γης και διαδικασίες ανάπτυξης του αστικού χώρου Ι: Σημειώσεις στη θεωρία μέσα από την ελληνική εμπειρία», *ανάτυπο από την περιοδική έκδοση του ΕΚΚΕ*, τχ. 88, Αθήνα, 1995, σελ. 34.

<sup>4</sup> Να μην ξεχνάμε πως η οποιαδήποτε είδους φορολόγηση έρχεται σε άμεση αντίθεση με τα συμφέροντα των ιδιωτών οπότε κι αντιμέτωπη με την έντονη αντίδρασή τους.

<sup>5</sup> Νόμος. «Περί φορολογίας των αποκτησάντων εθνικάς γαίας», ΦΕΚ Α' 24/6.7.1861.

<sup>6</sup> Διευκρινίζουμε εδώ τρεις βασικές νομικές έννοιες: η «επικαρπία» ακινήτου εκχωρεί στο φυσικό ή νομικό πρόσωπο μόνο το δικαίωμα χρήσης και εκμετάλλευσής του χωρίς το δικαίωμα νομής. Η «ψιλή κυριότητα» καθιστά έναν δικαιούχο κάτοχο του ακινήτου στερώντας του την επικαρπία. Η «πλήρης κυριότητα» ενός ακινήτου περιλαμβάνει την ψιλή κυριότητα και την επικαρπία αυτού. Ο δικαιούχος έχει απόλυτη εξουσία επί της περιουσίας του, δύναται να την χρησιμοποιήσει όπως εκείνος επιθυμεί και φορολογείται αναλόγως τις ισχύουσες διατάξεις.

<sup>7</sup> Βλ. ΦΕΚ Α' 184/23.8.1947.

τις νέες κατασκευές ως κτίσματα καθώς και τις συμβολαιογραφικές πράξεις, τις μεταγραφές υποθηκών, τις μεταβιβάσεις ιδιοκτησιών, τις συστάσεις οριζοντίου ιδιοκτησίας, την παροχή ενυπόθηκων δανείων ανέγερσης ή επισκευής οικοδομών, τις συμβάσεις μελέτης ή επίβλεψης ιδιωτικών οικοδομικών έργων κλπ. Τα παραπάνω ίσχυαν συνολικά για το χρονικό διάστημα 08.1947-03.1955 και εν μέρει και κατά ποσότητα για την περίοδο 03.1955-03.1960<sup>8</sup>.

Ο φόρος που ορίστηκε το 1975 στην κατοχή ακίνητης περιουσίας δεν έφερε ιδιαίτερα αποτελέσματα και καταργήθηκε το 1980. Επανεισάχθηκε όμως δύο χρόνια αργότερα και πήρε διάφορες μορφές στην επόμενη δεκαετία<sup>9</sup>. Συναντάμε συνεχώς την έμμεση φορολόγηση των ιδιοκτητών με πρόσχημα διαρρυθμίσεις, καταργήσεις και απαλλαγές οι οποίες σχεδόν εξ ορισμού αναιρούν το σκοπό των ίδιων των νομοθετημάτων. Είναι επίσης ενδιαφέρον να αναλογιστούμε το συσχετισμό του χρόνου θέσπισης των νομοθετημάτων με τις πολιτικές εξελίξεις της εποχής και τη μάχη των δύο μεγάλων κομμάτων για την κυβέρνηση, πρακτική που προφανώς δεν έχει εκλείψει. Θα σκεφτόταν κανείς πως τέτοιες κινήσεις θα προκαλούσαν αστάθεια και θα έπλητταν τον κατασκευαστικό κλάδο. Αντιθέτως, μέχρι και τα τέλη της δεκαετίας του 1990, πλήθος οικοδομών παραδίδονταν στα μεσοαστικά στρώματα. Στην πραγματικότητα, οι οικοδομικές εργασίες πήραν την κατιούσα όταν πλέον αφενός φορολογήθηκε δραστικά το σύστημα της αντιπαροχής, όπως θα δούμε παρακάτω και αφετέρου η χώρα μπήκε στην τροχιά της παγκόσμιας οικονομικής κρίσης. Μέχρι τότε, η παραγωγή του χώρου ακολουθούσε ταχύτατους ρυθμούς αποφέροντας κέρδη που κάλυπταν την χαλαρή κι εύκολα παρακάμπσιμη φορολογία με αποτέλεσμα η τελευταία να μην συμβάλλει δραστικά στον έλεγχο της άναρχης οικιστικής ανάπτυξης. Η κατάσταση δεν βελτιώθηκε με την πάροδο του χρόνου. Η εξέλιξη των πιο σύγχρονων νομοθετημάτων φανερώνει απουσία βούλησης αναδιάρθρωσης και μόνο στόχο την επίτευξη αριθμητικών στόχων.

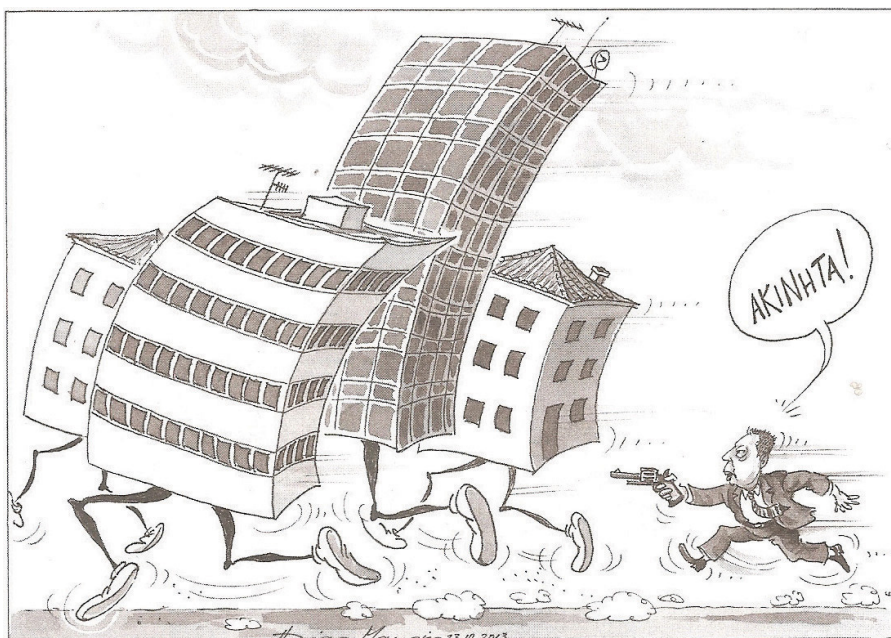
Αναλυτικότερα, κατά το Ν. 2961/2001 για την «*Κύρωση του Κώδικα Διατάξεων Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών Προικίων και Κερδών από Λαχεία*», όπως τροποποιήθηκε από τους Ν. 3634/2008 και Ν. 3815/2010<sup>10</sup> προβλέπεται πως η επικαρπία φορολογείται άμεσα, είτε περιέλθει σε δικαιούχο διαχωρισμένη από την –πλήρη- κυριότητα είτε υποκείμενη σε αυτήν. Η ψιλή κυριότητα φορολογείται όταν συνενώνεται με την επικαρπία –οπότε επιστρέφουμε στην περίπτωση της πλήρους κυριότητας. Σύμφωνα με τα παραπάνω, φαίνεται πως ο ιδιοκτήτης ακινήτου είχε συμφέρον πρώτα να χρησιμοποιεί τα ακίνητά του για την κάλυψη των αναγκών του και κατόπιν να περνά στην ενοικίαση τυχόν ακινήτων

<sup>8</sup> Σακελλαρόπουλος Χ., *Μοντέρνα αρχιτεκτονική και πολιτική της αστικής ανοικοδόμησης: Αθήνα 1945-1960*, Αθήνα, Παπαζήση, 2003, σελ.274-275.

<sup>9</sup> Βλ. σχετικά Βελέντζας Κ. κ.α., *Η αγορά κατοικίας στο πολεοδομικό συγκρότημα Θεσσαλονίκης*, Θεσσαλονίκη: Παρατηρητής, 1996 κι αντιστοίχως τα κάτωθι νομοθετήματα: Ν. 11/1975 στο ΦΕΚ Α' 34/6.3.1975, Ν. 1078/1980 στο ΦΕΚ Α' 238/14.10.1980, Ν. 1249/1982 στο ΦΕΚ Α' 43/5.4.1982, Π.Δ. 129/1989 στο ΦΕΚ Α' 62/3.3.1989 και Ν. 2459/1997 στο ΦΕΚ Α' 17/18.2.1997.

<sup>10</sup> Ν. 2961/2001 στο ΦΕΚ Α' 266/22.3.2001, Ν. 3634/2008 στο ΦΕΚ Α' 9/29.1.2008 και Ν. 3815/2010 στο ΦΕΚ Α' 5/26.1.2010. Αν και πρόκειται για διατάξεις που αφορούν την φορολόγηση περιουσίας που αποκτάται (ή αλλιώς 'μεταβιβάζεται') από κληρονομιά, δωρεά, προικοδότηση κ.α., απηχούν και συμπεριλαμβάνουν κατά μεγάλο μέρος τις βασικές αρχές που διέπουν την φορολόγηση ακινήτων.

22 Γελοιογραφία του Ηλία Μακρή, δημοσιευμένη την 23/10/2013 στην εφημερίδα 'Η Καθημερινή'. Παρότι η φορολογία ακινήτων δεν πτόησε την αθρόα κατασκευή τους μέχρι τις αρχές του 21<sup>ου</sup> αιώνα, ο τρόπος και η λογική με την οποία έχουν διαρθρωθεί οι σχετικές νομικές διατάξεις έκρυβε πάντοτε μία μορφή "κυνηγητού" είτε αυτό λεγόταν προσπάθεια πάταξης της φοροδιαφυγής είτε συγκάλυψη της αυθαιρεσίας.



που δεν χρειαζόταν. Μια μικρή φράση ωστόσο, δείχνει το αντίθετο καθώς κατά το άρ.15 § 1, «με την επικαρπία, για την επιβολή του φόρου, εξομοιώνεται η χρήση και η οίκηση». Επομένως, ο νομοθέτης θεωρεί πως ακόμα και η ιδιοκατοίκηση ή η ιδιοχρησία αποφέρει από οικονομικό όφελος και την φορολογεί. Από την άλλη, με το άρ.25 απαλλάσσεται η α' κατοικία εφόσον αποκτάται υπό συγκεκριμένους όρους, οι οποίοι βέβαια δεν "πιάνουν" το μέσο ιδιοκτήτη φορολογούμενο.

Το σημαντικότερο –συνδυαστικό– στοιχείο μεταξύ των τριών νομοθεσιών είναι πως η πρώτη αποτελεί μία βάση, στην πραγματικότητα ευνοϊκή λόγω διαφόρων ειδικών περιπτώσεων και απαλλαγών<sup>11</sup>, πάνω στην οποία οι επόμενες δύνανται να "κεντήσουν" με συμπληρώσεις και τροποποιήσεις επιδεινώνοντας και περιπλέκοντας την κατάσταση. Στα άρ.5-21 του Ν.3634/2008, λόγου χάρη, θεσμοθετείται, μεταξύ άλλων, το περίφημο Ενιαίο Τέλος Ακινήτων από το οποίο απαλλάσσεται η κύρια κατοικία καθώς και τα ακίνητα που ανήκουν σε ειδικές ομάδες νομικών προσώπων. Θεωρητικά, το μέτρο έχει λογικές βάσεις και διατυπώσεις και μάλιστα περιλάμβανε σημαντικό μέρος μικροϊδιοκτητών. Το πρόβλημα ανακύπτει όταν τα απαλλασσόμενα νομικά πρόσωπα χρησιμοποιούν την ιδιότητά τους και τα παρελκόμενα δικαιώματά τους προς όφελος ιδιωτών. Για παράδειγμα, σύμφωνα με το άρ.8 του νόμου απαλλάσσονται από το Ε.Τ.ΑΚ. οι «γνωστές θρησκευτικές και δόγματα [...] για τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητά τους, καθώς και για αυτά που

<sup>11</sup> Στο άρ.18 προβλέπεται ειδική φορολόγηση για τα «περιουσιακά στοιχεία που έχουν απαλλοτριωθεί ή έχουν υποστεί ζημιές μετά την κτήση». Στο άρ.20, §1,2 αναφέρεται πως «ακίνητα που δεν έχουν περιέλθει στην κατοχή του υπόχρεου σε φόρο δεν λαμβάνονται υπόψη για την επιβολή του φόρου, εφόσον μεταβιβασθούν από αυτούς στο Δημόσιο χωρίς αντάλλαγμα [...] μέχρι και την πραγματοποίηση ή ματαίωση της διοικητικής επίλυσης της φορολογικής διαφοράς» υποκινώντας ουσιαστικά την αποποίηση περιουσίας και την παραχώρησή της άνευ όρων στο ελληνικό Δημόσιο. Τέλος, μέσα από τις πολυάριθμες απαλλαγές και τις εκπτώσεις φόρων, όπως περιγράφονται στα άρ.25-27, 31-32, 43-44 και 55 του ίδιου νόμου, προκύπτει επιβολή φορολογίας στους μικρομεσαίους ιδιώτες αλλά όχι σε μεγάλους φορείς όπως τα πολιτικά κόμματα και τα θρησκευτικά δόγματα.

χρησιμοποιούν για να επιτελούν το λατρευτικό τους έργο». Με άλλα λόγια, η εκκλησία και ο κλήρος παραμένουν αφορολόγητα, ακόμα κι αν κατέχουν περιουσία την οποία χρησιμοποιούν οι ίδιοι για την κάλυψη των αναγκών τους ως ιδιώτες· περιουσία που σύμφωνα με άλλες διατάξεις θα έπρεπε να φορολογείται ως ιδιοκατοικούμενη/ιδιοχρησιμοποιούμενη.

Είναι σωστό να απαλλάσσονται τα κοινωφελή ιδρύματα ή τα κτίσματα που διατίθενται για κοινωφελείς σκοπούς· κατά πόσον όμως είμαστε σίγουροι πως επιτήδριοι δεν έχουν εκμεταλλευθεί τους τίτλους για να ικανοποιήσουν προσωπικές τους επιθυμίες; Τα παραδείγματα, έστω και με την άτυπη μορφή των "αστικών μύθων" βρίθουν. Μέχρι και η φορολογητέα αξία των ακινήτων, διακρινόμενη σε αγοραία και αντικειμενική αξία καθορίζεται -αντιστοίχως, σε τελικό στάδιο, από τον αρμόδιο προϊστάμενο την αρμόδιας δημόσιας οικονομικής υπηρεσίας και τον Υπ. Οικονομικών, γεγονός που είναι λογικό αλλά ταυτόχρονα δίνει τη δυνατότητα θέσπισης αντιλαϊκών μέτρων και υψηλών κοστολογήσεων πίσω από το παραπέτασμα του "αντικειμενικού".

Ακόμα και με τη θέσπιση της Φορολογίας Ακίνητης Περιουσίας με το Ν. 3842/2010, όπου για άλλη μια φορά φορολογείται η ιδιοκατοίκηση με τη λογική ότι ο ιδιοκτήτης έχει κέρδος από αυτήν την χρήση<sup>12</sup>, ορισμένες κατηγορίες ιδιοκτητών παραμένουν στο απυρόβλητο<sup>13</sup>. Βέβαια, όσο προβληματική είναι η νομοθεσία αυτή καθαυτή άλλο τόσο και περισσότερο είναι η εφαρμογή και ο έλεγχος αυτής. Αν και το μεγάλο εύρος και τα υψηλά όρια στο αφορολόγητο μειώνονται σταδιακά ως μονόδρομος ανταπόκρισης της χώρας στο διεθνές της ρόλο, οι φορολογούμενοι αποδεικνύονται ιδιαίτερα ευρηματικοί στην αποφυγή πληρωμών.

#### B. Οι συναλλακτικές δραστηριότητες της κτηματαγοράς.

Ουσιαστικά, φορολογείται το ίδιο το γεγονός αλλαγής κυρίου μέσω της μεταβίβασης οποιονδήποτε δικαιωμάτων επί της ακινήτου περιουσίας καθώς και όποια ωφέλεια προκύπτει από τη διαδικασία. Το 1950 επιβλήθηκε ο πρώτος φόρος μεταβίβασης ακινήτου ο οποίος τροποποιείται έκτοτε συνεχώς με διάφορα νομοθετήματα<sup>14</sup>. Πέρα από το φόρο που καταβάλλει ο αγοραστής ακινήτου καθώς και ο κληρονόμος ή ο αποδέκτης δωρεάς<sup>15</sup>, ο φόρος υπεραξίας<sup>16</sup> που ισχύει σύμφωνα

<sup>12</sup> Στο άρ.27 αναφέρεται πως αντικείμενο της φορολογίας είναι και «το δικαίωμα της πλήρους και της ψιλής κυριότητας, της επικαρπίας και της οίκησης επί ακινήτων».

<sup>13</sup> Κατ' αντιστοιχία παράδειγμα, άρ.25 §9, «...υπόκεινται σε αυτοτελή φορολόγηση... οι ιεροί ναοί, οι ιερές μονές...».

<sup>14</sup> Η πρώτη εφαρμογή ήταν με το Ν. 1521/1950, ΦΕΚ Α' 245/29.10.1950, τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε από το Ν.Δ. 1084/1971, ΦΕΚ Α' 277/28.12.1971 ενώ πληθώρα νομοθετικών διατάξεων σχετικά με την φορολόγηση εισοδήματος (βλ. πίνακα Α' συμπεριλαμβανόμενων ρυθμίσεις σχετικά με το φόρο μεταβίβασης).

<sup>15</sup> Κατά το Ν. 2961/2001 όπως τροποποιήθηκε από τους Ν. 3634/2008 και Ν. 3815/2010, φορολογείται η «κτήση περιουσίας αιτία θανάτου» από κληρονομιά/κληροδοσία, νέμηση, σύμβαση ασφάλισης και αυτασφάλιση του κληρονομούμενου και συνένωση επικαρπίας με την ψιλή κυριότητα. Οι γενικές ρυθμίσεις επεκτείνονται και στην ακίνητη περιουσία που αποκτάται από δωρεά, γονική παροχή, προίκα και κέρδος από λαχεία.

<sup>16</sup> Ως οικονομικός όρος η 'υπεραξία' έχει πολλές εκφάνσεις· στην περίπτωσή μας, νοείται

με τους Ν. 1882/1990, Ν. 2065/1992 και Ν. 4110/2013<sup>17</sup> υπήρξε υπαίτιος για το φαινόμενο ανόδου των τιμών καθώς οι ιδιοκτήτες προσπάθησαν να «μετακυλήσουν το φόρο στους τελικούς καταναλωτές»<sup>18</sup>. Σήμερα, η επαναφορά του φόρου υπεραξίας εντάσσεται στα διάφορα μέτρα της κυβέρνησης προκειμένου να καλύψει τις ανάγκες του χρέους φορολογώντας το καθαρό κέρδος που προκύπτει από τις αγοραπωλησίες, αγνοώντας για άλλη μια φορά τις δυνατότητες των συναλλασσόμενων μερών να διαφύγουν με ατελείς δηλώσεις κ.α., δυνατότητα που τους δίνεται παραπλευρώς από το ίδιο το σύστημα.

Οι διατάξεις του φόρου μεταβίβασης σε συνδυασμό με αυτές του Φόρου Προστιθέμενης Αξίας επαναπροσδιόρισαν, μετά το 2000, το σύστημα της αντιπαροχής. Ο ΦΠΑ στα ακίνητα κατά το Ν. 1642/1986 όπως κωδικοποιήθηκε από το Ν. 2859/2000<sup>19</sup> προέβλεπε «*επιβολή του ΦΠΑ στις παραδόσεις ακινήτων από επιχειρήσεις με αντικείμενο δραστηριότητας την ανέγερση ακινήτων προς πώληση*»<sup>20</sup>, ρύθμιση που μέχρι και 31/12/2005 τελούσε σε αναστολή. Με το Ν. 3427/2005<sup>21</sup> οριστικοποιήθηκε το νέο καθεστώς φορολόγησης ακινήτων από την 1/1/2006. Επιπλέον, σύμφωνα με το Ν. 2859/2000 υπόκειται σε φορολόγηση «*κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή ένωση προσώπων που ασκεί κατά τρόπο ανεξάρτητο οικονομική δραστηριότητα*»<sup>22</sup>. Έτσι καλύπτεται κάθε περίπτωση κατασκευής ακινήτων-με ιδία μέσα, υπεργολαβίες ή σύμπραξη εταιρειών/επιχειρήσεων- ενώ ταυτόχρονα στην περίπτωση της αντιπαροχής, ο οικοπεδούχος υπόκειται σε ΦΜΑ<sup>23</sup>.

Συνοψίζοντας, η φορολογία ακινήτων χρησιμοποιήθηκε στο νεότερο ελληνικό κράτος ως μέθοδος ανακατανομής του πλούτου υποδεικνύοντας τη σημασία που δίνει η κοινωνία στην έγγεια ιδιοκτησία και τη χρησιμοποίηση αυτής<sup>24</sup>. Ωστόσο, ο τρόπος με τον οποίο τελικά ασκήθηκε δεν συνέβαλλε στο σχεδιασμό και την εφαρμογή μιας οργανωμένης πολεοδομικής ανάπτυξης. Μια φορολόγηση προσανατολισμένη σε μεσαία και χαμηλά εισοδηματικά στρώματα που αδυνατούν να ανταπεξέλθουν οδηγεί στη συρρίκνωση του οικοδομικού κλάδου που τόσο είχε στηρίξει στο παρελθόν την οικονομία της χώρας, στην αδυναμία παραγωγικής ανάπτυξης και στη σταδιακή εξαθλίωση της κοινωνίας –γεγονός που με τη σειρά του προκαλεί σωρεία προβλημάτων τα οποία δεν είναι του παρόντος. Στην προσπάθεια

---

η διαφορά αξίας μεταξύ του κόστους (της τιμής) αγοράς ενός ακινήτου και της τιμής μεταπώλησής του. Ό,τι με πιο απλά λόγια θα ονομάζαμε κέρδος του ιδιοκτήτη. Σύμφωνα με τη Μ. Μαντούβαλου, 'υπεραξία' ή 'υπερτίμημα' καλείται η γαιοπρόσδοος στη γλώσσα της διοίκησης, βλ. Μαντούβαλου Μ., "Αστική γαιοπρόσδοος, τιμές γης και...", ο.π., σελ. 65.

<sup>17</sup> Αντιστοίχως ΦΕΚ Α' 43/23.3.1990, ΦΕΚ Α' 113/30.6.1992 και ΦΕΚ Α' 17/23.1.2013

<sup>18</sup> Βελέντζας Κ. κ.α., Η αγορά κατοικίας στο πολεοδομικό συγκρότημα Θεσσαλονίκης, Θεσσαλονίκη: Παρατηρητής, 1996.

<sup>19</sup> Επίσης αντιστοίχως, ΦΕΚ Α' 125/21.8.1986 και ΦΕΚ Α' 248/7.11.2000.

<sup>20</sup> Γερασίμου Σ. κ.α., *Το σύστημα της αντιπαροχής και η επίλυση των διαφορών μέσω πραγματογνωμοσύνης*, Αθήνα, ΕΜΠ 2011, σελ.45.

<sup>21</sup> ΦΕΚ Α' 312/27.12.2005.

<sup>22</sup> Γερασίμου Σ. κ.α., *Το σύστημα της αντιπαροχής...*, ο.π., σελ.46.

<sup>23</sup> Συγκεκριμένα «στην περίπτωση που ο οικοπεδούχος φυσικό πρόσωπο, που είναι ιδιώτης ή υποκείμενος στο ΦΠΑ από άλλη αιτία [...] αναθέσει την κατασκευή οικοδομής με το σύστημα της αντιπαροχής σε κατασκευαστική επιχείρηση [...] θα μεταβιβάσει τις ιδιοκτησίες που παραμένουν στην κυριότητά του με ΦΜΑ διότι λειτουργεί ως ιδιώτης ενώ η εργολήπτρια κατασκευάστρια θα μεταβιβάσει τις ιδιοκτησίες που της αντιστοιχούν ως εργολαβικό ανάλλαγμα με ΦΠΑ», Γερασίμου Σ. κ.α., *Το σύστημα της αντιπαροχής...*, ο.π., σελ.47.

<sup>24</sup> Βλ. Μαντούβαλου Μ., "Αστική γαιοπρόσδοος, τιμές γης και...", ο.π., σελ. 66.



23 Γελοιογραφία του Ανδρέα Πετρούλακη, δημοσιευμένη την 30/10/2013 στην εφημερίδα 'Η Καθημερινή'. Τα κριτήρια και τα τεκμήρια φορολόγησης μπορεί να είναι, τελικά, δύο πολύ διαφορετικά πράγματα.

άμεσης ικανοποίησης δημόσιων ταμειευτικών αναγκών, ακολουθείται μια πολιτική φορολογικής υπερβάρυνσης της ακίνητης περιουσίας απορρυθμίζοντας την αγορά και αποτρέποντας τις επενδύσεις. Παράλληλα, το αίσθημα αδικίας που διακατέχει τους πολίτες, τους ωθεί στην παραπλάνηση του κρατικού μηχανισμού με κάθε πιθανό τρόπο, μέσα σε ένα άτυπο καθεστώς "δικαιολογημένης" ασυνειδησίας.

## ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ

Με τον όρο πολεοδομική πρακτική, εννοείται το σύνολο των αρχών και εργαλείων που χρησιμοποιούνται για «τον προγραμματισμό και τον σχεδιασμό των πόλεων, επιδιώκοντας την συντονισμένη και αρμονική ανάπτυξή τους». Η χωροταξία, από την άλλη, αντανακλά «το σύνολο της κρατικής δραστηριότητας που αποβλέπει στην πραγμάτωση της επιδιωκόμενης διαρρυθμίσεως του εθνικού χώρου»<sup>25</sup>. Οι υπεύθυνοι φορείς στοχεύουν σε ένα σχεδιασμό εναρμονισμένο αφενός με τον ίδιο τον άνθρωπο και τις ανάγκες του, αφετέρου με το φυσικό περιβάλλον που μετατρέπεται σε ανθρωπογενές. Στα πλαίσια της νομοθεσίας, την πολεοδομική πρακτική καλύπτουν διαφορετικά επίπεδα σχεδιασμού τα οποία θεσπίζονται επισήμως ύστερα από τις απαραίτητες διαδικασίες. Σε αυτήν την ενότητα, θα ασχοληθώ με τα κυριότερα νομοθετήματα που διέπουν τον αστικό σχεδιασμό στην Ελλάδα και καθορίζουν σε πρωταρχικό στάδιο την αστική ανάπτυξη.

Ιστορικά, τα πολεοδομικά θέματα αποδόθηκαν συχνά σε στρατιωτικά σώματα κατά τη σύσταση ενός κράτους αφού σε αυτούς τους κύκλους μπορούσε

<sup>25</sup> Βλ. Σκουρής Β., *Ειδικό Διοικητικό Δίκαιο: τεύχος 4 - Χωροταξικό και Πολεοδομικό Δίκαιο*, 2<sup>η</sup> έκδοση, Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, 1991, σσ. 28-29.



κανείς να βρει μηχανικούς με την απαραίτητη τεχνογνωσία και εμπειρία σε αντίστοιχα θέματα χωρικής οργάνωσης της συμβίωσης μέσα σε ένα ορισμένο κοινωνικό σύνολο. Το ίδιο συνέβη και στη χώρα μας κατά την περίοδο του Καποδίστρια<sup>26</sup> αλλά και του Όθωνα<sup>27</sup> με την τελευταία να αποδίδει σταδιακά αρμοδιότητες και σε άλλα κρατικά όργανα. Με την έξωση του Όθωνα το 1862, η βασιλεία του Γεωργίου Α' εντατικοποιεί την προσπάθεια ελέγχου της πολεοδομικής ανάπτυξης<sup>28</sup>.

Οι χωροταξικές και πολεοδομικές μελέτες δεν αποτελούν επιστημονικό φαινόμενο των τελευταίων χρόνων αλλά νομίμως θεσπισμένη κρατική πολιτική τα τελευταία πενήντα χρόνια. Μέχρι σχετικά πρόσφατα, ωστόσο, οι σχετικοί με την οικιστική ανάπτυξη νόμοι που είχαν διαμορφωθεί αφορούσαν κυρίως ορισμούς εννοιών και κανονιστικές διατάξεις περί των ιδιοκτησιακών καθεστώτων και των υποχρεώσεων και δικαιωμάτων των πολιτών και του κράτους<sup>29</sup>. Παρότι φαίνεται πως η λογική του σχεδιαστικού επιμερισμού σε διαφορετικά στάδια διατυπώνεται ήδη με το Ν.Δ. 1262/1972 (ΦΕΚ Α' 194/03.11.1972) όπως συμπληρώθηκε από το Ν.Δ. 198 «Περί τροποποίησης και συμπλήρωσης του ν.δ. 1262/72 περί Ρυθμιστικών Σχεδίων αστικών περιοχών» (ΦΕΚ Α' 267/04.10.1973), η ολοκληρωμένη εφαρμογή της δεν έχει επιτευχθεί ακόμα εξαιτίας του τρόπου με τον οποίο οι νόμοι αντιμετωπίζουν τις χωρικές μονάδες διατυπώνοντας γενικότητες χωρίς «αρχές που θα επηρέαζαν τις

<sup>26</sup> Με το Διάταγμα 13558/28.7.1829 «Προσωρινή οδηγία του Κυβερνήτου περί της υπηρεσίας οχυρωματοποιών και αρχιτεκτονικών» για τον τρόπο σύνταξης κι εκτέλεσης σχεδίων και το Διάταγμα 13559/28.7.1829 «Οργανισμός του Σώματος των επί της οχυρωματοποιίας και αρχιτεκτονικών αξιωματικών» με το οποίο ιδρύθηκε η «πρώτη τεχνική υπηρεσία με καθαρά στρατιωτική οργάνωση» τέθηκαν γενικά μέτρα σχετικά με την πολεοδομική ανάπτυξη της εποχής, εμβρυώδη μεν, πρωτοποριακά δε, βλ. Νίκας Γ., «Η Εκδοση των Οικοδομικών Αδειών από τη Σύσταση του Νεοελληνικού Κράτους έως τη Δημοσίευση του Ν.Δ./17.7.1923», *Τεχνικά Χρονικά*, Επιστ. Έκδ. ΤΕΕ, τχ. 1, 2010, σελ. 110.

<sup>27</sup> Στην Οθωνική περίοδο, το διάταγμα «Περί σχηματισμού και της αρμοδιότητας της επί των Εσωτερικών Γραμματείας της Επικράτειας» (ΦΕΚ Α' 14/13.4.1833), την καθιστά «υπεύθυνη για κάθε αρχιτεκτονικό ή πολεοδομικό έργο [...] υπό το σώμα Μηχανικού του Στρατού». Παρόμοιες και συχνά αλληλοκαλυπτόμενες αρμοδιότητες έχουν οι Νομάρχες (Β.Δ. «Περί της αρμοδιότητας των Νομαρχών και περί της κατά τα Νομαρχίας υπηρεσίας» της 26.4.1833, ΦΕΚ 17/4.5.1833), οι Δήμοι (νόμος «Περί συστάσεως των Δήμων», ΦΕΚ 3/10.1.1834), η Δημοτική αρχή και το Δημοτικό Συμβούλιο (συμβουλευτικός ρόλος), το -υπαγόμενο στη Γραμματεία Εσωτερικών- Γραφείο Δημόσιας Οικονομίας με το Τοπογραφικό και Αρχιτεκτονικό τμήμα, η Αστυνομική Αρχή, ο Στρατός-αξιωματικοί μηχανικοί που κατείχαν την απαραίτητη τεχνογνωσία και η Οικοδομική Επιτροπή της Πόλης. Την ίδια περίοδο, στα υπό αγγλική κατοχή Επτάνησα, οποιαδήποτε οικοδομική άδεια χρειαζόταν εκτός από παρουσίαση επαρκών οικοδομικών/πολεοδομικών στοιχείων και τη συναίνεση του κοινωνικού συνόλου, βλ. Νίκας Γ., «Η Εκδοση των Οικοδομικών Αδειών...», ο.π. σελ.111, 115.

<sup>28</sup> Νόμος ΔΝΤ'/10.3.1912 (ΦΕΚ Α' 58 14.2.1912) «περί συστάσεως των Δήμων και Κοινοτήτων» όπου καταργείται η αρμοδιότητα του Δήμου να εγκρίνει οικοδομικές άδειες και περνάει στα «Γραφεία Σχεδίου Πόλεως» του αντίστοιχου νομού, βλ. Νίκας Γ., «Η Εκδοση των Οικοδομικών Αδειών...», ο.π. σελ. 116.

<sup>29</sup> Αξίζει να επισημάνουμε πως το Β.Δ. «περί υγιεινής οικοδομής πόλεων και κωμών» (ΦΕΚ 19/15.5.1835) είναι προφανώς η πρώτη επίσημη νομοθετημένη προσπάθεια εισαγωγής γενικών αρχών χωρικής οργάνωσης στις ελληνικές πόλεις. Ομοίως, ο Ν. 222/1867 «Περί εκτελέσεως των σχεδίων των πόλων και κωμών του Βασιλείου» (ΦΕΚ Α' 27/3.5.1867), το Ν.Δ. «Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών» (ΦΕΚ Α' 228/16.08.1923) και το Ν.Δ. 690/1948 «Περί συμπλήρωσεως των περί σχεδίων πόλεων διατάξεων» (ΦΕΚ Α' 133/08.05.1948) θίγουν θέματα αναφορικά με την χωροθέτηση και τη λειτουργία ιδιωτικών και δημόσιων κτιρίων, ελεύθερων χώρων κ.λπ. χωρίς όμως να προβλέπουν οποιοδήποτε άλλο στάδιο πριν ή/και μετά τη σύσταση της πόλης μέσω της οικοδόμησής της.



ποιοτικές επιλογές του κάθε πολεοδομικού σχεδίου»<sup>30</sup>.

Η νομική πρόβλεψη και κατοχύρωση των διαδοχικών επιπέδων πολεοδομικού σχεδιασμού εμφανίζεται για πρώτη φορά στο Ν.Δ. 1262/1972 «Περί Ρυθμιστικών Σχεδίων αστικών περιοχών» με τρεις κύριες φάσεις κατά σειρά κλίμακας –το Χωροταξικό, το Ρυθμιστικό και το Πολεοδομικό σχέδιο- που είχαν γενική ισχύ και μία κατηγορία ειδικών περιπτώσεων –τα Πολεοδομικά Σχέδια Ζωνών Ειδικής Χρήσεως. Η ίδια σχέση κλίμακας διατηρείται και στο επόμενο νομοθέτημα, το Ν. 360/1976 «Περί Χωροταξίας και Περιβάλλοντος» (ΦΕΚ Α' 151/22.6.1976)<sup>31</sup> το οποίο το αντικατέστησε αλλά δεν διαφοροποιήθηκε ως προς το περιεχόμενο. Κοινό και ιδίως αξιόλογο χαρακτηριστικό τους αποτελεί η συνείδηση της αναγκαιότητας εκπόνησης αναθεωρήσεων ανά πενταετία, διάταξη η οποία ουσιαστικά εμπόδιζε τη διαίτηση άκαιρων και επιβλαβών οικιστικών τάσεων.

Τρία χρόνια αργότερα ακολούθησε ο Ν. 947/1979 «Περί οικιστικών περιοχών» (ΦΕΚ Α' 169/28.7.1979), πρόδρομος του Ν. 1337/83. Με αυτόν εισάγονται δυναμικά θεμελιώδεις έννοιες που διέπουν τη νεότερη και τη σύγχρονη πολεοδομική οργάνωση όπως η οικιστική περιοχή, η ενεργός πολεοδομία, ο αστικός αναδασμός, η θέσπιση γενικών όρων σχηματισμού οικοπέδων και δομήσεως σε αυτά, η αναγκαστική απαλλοτρίωση, η εισφορά σε γη ή/και χρήμα, η μεταβίβαση αρμοδιοτήτων από ανώτερους προς κατώτερους κρατικούς φορείς και η διάκριση γενικών και ειδικών χρήσεων γης. Περιγράφονται λεπτομερώς οι πάσης φύσεως δεσμεύσεις και –προαπαιτούμενες- ιδιότητες των εμπλεκόμενων στην πολεοδομική διαδικασία φορέων, είτε δημόσιων είτε ιδιωτικών ενώ προβλέπεται και η κτηματογράφηση των προς πολεοδόμηση εκτάσεων και το δικαίωμα παρέμβασης των πολιτών<sup>32</sup>. Αντιθέτως, η τριπλή κατανομή της σχεδιαστικής κλίμακας καταργείται<sup>33</sup>, κίνηση ολέθρια για το μέλλον της πολεοδομικής παραγωγής αν και θεωρήθηκε πως η 'Γενική Μελέτη' υπερέκαλυπτε τα 'Ρυθμιστικά Σχέδια' καθώς αφορούσε «οικιστική περιοχή που δεν ταυτίζεται με την αστική»<sup>34</sup>. Στην πραγματικότητα, αυτός ο νόμος προκάλεσε τόσες και τέτοιες αντιδράσεις που δεν κατάφερε να λειτουργήσει αν και τυπικά εξακολούθησε να ισχύει.

Κατ' αυτόν τον τρόπο και υπό συνθήκες πολιτικής ανάκαμψης και δημοκρατικής άνθισης μετά την επταετία, θεσμοθετήθηκε με διαφορά μόλις τεσσάρων χρόνων ο Ν. 1337/1983 (ΦΕΚ Α' 33/14.3.1983) για την «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις», αυτός ο ευρύς "μεταβατικός νόμος" που εξειδικεύεται και εμπλουτίζεται διαρκώς. Έως τότε, η συντριπτική πλειοψηφία αστικών αυθαιρέτων είχαν πλέον κατασκευασθεί και ο νέος νόμος φρόντισε για τη νομιμοποίησή τους. Παράλληλα η ζήτηση δεύτερης

<sup>30</sup> Αραβαντινός Α., ο.π. σελ. 218.

<sup>31</sup> Αναλόγως αναφέρονται ως Χωροταξικό/Εθνικό Σχέδιο ή Πρόγραμμα, Περιφερειακό και Ειδικό.

<sup>32</sup> Η ολοκληρωμένη μελέτη δημοσιοποιείται και οι διάφοροι δημόσιοι φορείς μπορούν να προβάλλουν ενστάσεις και τροποποιήσεις, άρ.10 §3 του Ν. 947/79.

<sup>33</sup> Το μετέπειτα ΓΠΣ αναφέρεται ως Μελέτη οικιστικής ανάπτυξης ή αναμόρφωσης, η Πολεοδομική Μελέτη διατηρεί τον ίδιο περίπου χαρακτήρα και η μεγαλύτερη κλίμακα καταργείται σιωπηλώς.

<sup>34</sup> Χριστοφιλόπουλος Δ.Γ., *Γενικό και Τεχνικό Δίκαιο: τεύχος Α' - Ιδιοκτησία-Πολεοδομία*, Αθήνα, ΕΜΠ, 1980, σσ. 54-55.



24 Σκίτσο του Γιάννη Δερμέντζογλου για τα αυθαιρέτα. Πέρα από το προφανές υπονοούμενο, αξίζει να αναλογιστούμε την έννοια του 'αυθαιρέτου' η οποία είναι άμεσα συυφασμένη με τη νομική εξουσία, σε σχέση με την παρουσία και το έργο της οποίας καθορίζεται το περιεχόμενο του όρου.

ή παραθεριστικής κατοικίας σε νέες, απόκεντρες περιοχές εκτινάχθηκε στα ύψη πυροδοτώντας νέο κύκλο –προαστιακών- αυθαιρέτων<sup>35</sup> και νομοθετικών εκδόσεων<sup>36</sup>.

Η καινοτομία του Ν. 1337/83 συμπυκνώνεται στην εδραίωση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου ως καθοριστικού στρατηγικού σχεδίου έστω κι αν ο αρχικός σκοπός ήταν η άμεση αντιμετώπιση των τρεχόντων προβλημάτων με την ανεξέλεγκτη δόμηση και τις υποβαθμισμένες περιοχές<sup>37</sup>. Ακολουθεί η Πολεοδομική Μελέτη ως ακριβές ρυμοτομικό σχέδιο και πλήρης οδηγός για κάθε κομμάτι του οικισμού, συνοδευόμενη από –πρότερη- κτηματογράφηση και –μετέπειτα- πράξη εφαρμογής. Η τελευταία λειτουργεί ως συνδετικός κρίκος των πολεοδομικών και κτιριοδομικών κανονισμών τόσο στο περιεχόμενο όσο και στη σχεδιαστική κλίμακα<sup>38</sup>. Η νέα νομοθεσία ευνοούσε τη δόμηση με ιδιωτική πρωτοβουλία και κεφάλαιο αλλά κρατικό έλεγχο και όφελος.

Επιτέλους, η Πολεοδομία έπαιρνε το ρόλο του επιστημονικού κλάδου, αντικείμενο συζήτησης ήταν τα σύγχρονα καθημερινά προβλήματα και το κυριότερο, οι μοντέρνες ιδέες είχαν πρόσφορο έδαφος και προοπτική εξέλιξης επηρεάζοντας την πολεοδομική σκέψη και πράξη σε βάθος χρόνου. Είναι πλέον ενεργή η πρώτη γενιά αρχιτεκτόνων και πολεοδόμων που μεγάλωσαν μεταπολεμικά, διδάχτηκαν για το μοντέρνο κίνημα, έζησαν το ευρωπαϊκό μεταμοντέρνο στην ελληνική δικτατορία, σπούδασαν κι ερεύνησαν στο εξωτερικό και γύρισαν στη χώρα τους με την επιθυμία να συμβάλλουν στη βελτίωση του αστικού και μη περιβάλλοντός της.

Πρωταρχικό καινοτόμο σημείο του Ν. 1337/83 είναι ο διαχωρισμός πολεοδομικών ενοτήτων και ζωνών γης ανάλογα με τις αντιπροσωπευτικές λειτουργίες που πρόκειται να φιλοξενήσουν. Μολονότι, λοιπόν, ισχύουν κάποιοι γενικοί κανόνες για την πολεοδόμηση και την οικιστική ανάπτυξη στο σύνολο της χώρας, ιδιάζουσες περιπτώσεις συμπεριλαμβάνονται με ίση βαρύτητα στον εθνικό προγραμματισμό<sup>39</sup>. Πέραν των διατάξεων περί Ζωνών Ενεργού Πολεοδομίας και

<sup>35</sup> Συγκεκριμένα, το άρ.15 του Ν. 1337/83 αφορά την αναστολή κατεδάφισης των αυθαιρέτων, το άρ.16 την ένταξη αυτών σε πολεοδομικά σχέδια, το άρ.17 τα νέα αυθαιρέτα –όσα δηλαδή θα προκύψουν μετά τη θεσμοθέτηση του νόμου, γεγονός που σημαίνει πως εμμέσως πλην σαφώς ήταν αναμενόμενη η μη συμμόρφωση προς το σχετικό νομικό καθεστώς και τέλος το άρ.18 εισάγει την 'εισφορά αυθαιρέτου', άλλη μία χρηματική πανάκεια στο μείζων πρόβλημα της έκνομης κατασκευαστικής δραστηριότητας.

<sup>36</sup> Π.Δ. «Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησής τους» (ΦΕΚ Δ' 181/3.5.1985) και Π.Δ. «Πολεοδόμηση και επέκταση οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους και τροποποίηση του από 24.4.85 Π.Δ/τος» (ΦΕΚ Δ' 414/30.8.1985).

<sup>37</sup> Χαρακτηριστικά, «αποσκοπεί είτε στη δημιουργία μιας βιώσιμης πόλης από την αρχή, είτε στη μετατροπή σε βιώσιμη πόλη ενός οικισμού αυθαιρέτων», βλ. Μέλισσας Δ., ο.π. σελ. 111-119.

<sup>38</sup> Κατά τον Tricart, οι κλίμακες ταξινόμησης του τόπο διακρίνονται σε: (i) κλίμακα δρόμου (δομημένος και μη χώρος γύρω από αυτόν) (ii) κλίμακα συνοικίας (σύνολο ΟΤ με κοινά χαρακτηριστικά) και (iii) κλίμακα ολόκληρης της πόλης (σύνολο συνοικιών). Κατ' αντιστοιχία δύο πρώτες συναντώνται κυρίως στα σχέδια των ΠΜ ενώ η τρίτη εκφράζεται στο ΓΠΣ, βλ. Rossi Aldo, *Η αρχιτεκτονική της πόλης*, ο.π., σελ.47.

<sup>39</sup> Παραδείγματος χάριν, αναφέρονται σε αντίστιξη τα κάτωθι αποσπάσματα του Ν. 1337/83: άρ.2 §3, «Ο καθορισμός του μεγέθους και των ορίων των πολεοδομικών ενοτήτων γίνεται έτσι ώστε να εξασφαλίζεται η ενδεδειγμένη οργάνωση των περιοχών κατοικίας με την πρόβλεψη των απαραίτητων εξυπηρετήσεων...» και άρ.2 §2, «...είναι δυνατό να προσδιορίζεται και συγκεκριμένες περιοχές, στην οποίες κατά προτεραιότητα διοχετεύονται στεγαστικά δάνεια και ενισχύσεις (Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης - ΖΕΕ), καθώς και πόροι για την εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης».

Αστικού Αναδασμού που παραμένουν ως έχουν σύμφωνα με το Ν. 947/79, έχουμε ξεχωριστές Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου, Ειδικής Ενίσχυσης, Ειδικών Κινήτρων, διαφύλαξης της «γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας», βιοτεχνικών, βιομηχανικών και άλλων ειδικών χρήσεων.

Ο περιορισμός της δόμησης κατά τη διάρκεια εκπόνησης του ΓΠΣ, μέτρο που προϋπήρχε στα σχετικά νομοθετήματα χωρίς να εξειδικεύεται περαιτέρω, απέτρεψε τη δημιουργία προϋποθέσεων που θα αναζητούσαν διαρκώς μία ολοκαίνουρια πολεοδομική έρευνα εξαιτίας της παραποίησης σημαντικών στοιχείων. Οι μηχανισμοί σταθεροποίησης<sup>40</sup> των περιστάσεων, βεβαίως, οδηγούν σε γραφειοκρατικό χάος, επ' αόριστον αναστολή οικοδομικών εργασιών και υπερεκμετάλλευση των εξαιρέσεων εάν δεν διασφαλίζεται η διαφανής και αξιοκρατική επίλυση των υποθέσεων. Ενδιαφέρον στοιχείο του Ν. 1337/83 αποτελεί και η θεσμοθέτηση της υποχρεωτικής εισφοράς σε γη, πολιτική η οποία αποσκοπούσε στην προφύλαξη του αστικού ιστού από τη δυσαναλογία του δομημένου και αδόμητου χώρου. Η εισφορά σε γη σύντομα μετατράπηκε σε χρηματική εισφορά έναντι<sup>41</sup> δημιουργώντας μία ατμόσφαιρα εξαγοράς και πλειστηριασμού της δημόσιας γης που υποβίβασε την ποιοτική αξία της και έδωσε τις πρώτες δικαιολογίες και ευκαιρίες για υπεξαιρέσεις. Το κράτος δεν εφάρμοσε εξαρχής μία στιβαρή πολιτική με αποτέλεσμα την εξαναγκαστική σχεδόν ανοχή του και τον ανεπίστροφα πυκνοδομημένο αστικό χώρο.

Τα χρονικά όρια ολοκλήρωσης και διαβούλευσης δείχνουν πως οι νομοθέτες θέλησαν να κατοχυρώσουν νομικά μία επιμηκυμένη περίοδο αναγκαστικής συμμόρφωσης ούτως ώστε αυτή να λειτουργούσε ως περίοδος προσαρμογής στις νέες θέσεις. Σήμερα όμως, ύστερα από πολυετή εμπειρία, είναι ανεπίτρεπτο να επιτρέπονται ενστάσεις μόνο στο πλαίσιο της Πολεοδομικής Μελέτης και το ΓΠΣ να μην μπορεί να προσβληθεί πριν την παρέλευση πενταετίας<sup>42</sup> αγνοώντας τη δυναμικότητα με την οποία εξελίσσονται οι ανθρώπινοι οικισμοί. Για παράδειγμα, αν ένα ΓΠΣ αποδειχθεί λανθασμένο ή παρωχημένο σε κάποιο από τα σημεία του τότε η υφιστάμενη ιεραρχικά Πολεοδομική Μελέτη θα πρέπει είτε να συμμορφωθεί πιθανώς καταδικάζοντας την ορθή έκβαση είτε να αναβληθεί για μεγάλο χρονικό διάστημα<sup>43</sup>.

<sup>40</sup> Σύμφωνα με το νόμο, μπορούσε να απαγορευτεί η χορήγηση οικοδομικής άδειας και η κατάτμηση οικοπέδων σε περιοχή μελέτης κατά τη διάρκεια εκπόνησης ΓΠΣ, να ανασταλούν οι οικοδομικές εργασίες έως το πέρας αυτού ή να ασκηθεί το 'δικαίωμα προτίμησης', δηλαδή «το δικαίωμα του Δημοσίου να προτιμηθεί, έναντι παντός τρίτου, με την ίδια προσφορά τιμής (ίσοις όροις) κατά την πώληση ακινήτου», βλ. Μέλισσας Δ., ο.π. σελ. 140-154 και Αραβαντινός Α., ο.π. σελ.116.

<sup>41</sup> Βλ. σχετικά τα άρ. 8,9 του Ν. 1337/83 · μεταξύ άλλων, η εισφορά σε χρήμα μπορεί να αντικατασταθεί από προσφορά τμήματος επιφάνειας της ιδιοκτησίας ενώ η εισφορά σε χρήμα από τους ήδη ιδιοκτήτες ακινήτων υπολογίζεται σύμφωνα με την «οικοπεδική αξία που έχει κάθε ιδιοκτησία κατά το χρόνο κύρωσης της πράξης εφαρμογής».

<sup>42</sup> Μέλισσας Δ., ο.π. σελ. 132-135.

<sup>43</sup> Κατά το άρ.7 §3 του Ν. 1337/83, «Η πολεοδομική μελέτη είναι δυνατό, σε ειδικές περιπτώσεις και με ευθύνη του οικείου Δήμου ή Κοινότητας, να υποβάλλεται ταυτόχρονα με τη μελέτη του γενικού πολεοδομικού σχεδίου». Στην επόμενη παράγραφο προβλέπεται η δυνατότητα έγκρισης ΠΜ τμήματος πολεοδομικής ενότητας με προϋπόθεση τη σύνταξη πολεοδομικής προμελέτης αν η σύνταξη κτηματογραφικού διαγράμματος προβλέπεται υπερβολικά χρονοβόρα. Δεν επεξηγείται όμως γιατί η έγκριση ΠΜ σε ορισμένο τμήμα να επείγει σε σχέση με την υπόλοιπη πολεοδομική ενότητα. Στην §5 του ίδιου, ορίζεται πως με τα Π.Δ. των ΠΜ μπορούν να καθορίζονται ειδικοί όροι δόμησης κατά παρέκκλιση του ΓΟΚ(!).



25 Η εξαγορά ακινήτων, ένας (εξ) αναγκαστικός διακανονισμός ιδιωτικού και δημοσίου συμφέροντος, αποτέλεσε κι αποτελεί πάγια τακτική ως μία σχετικά εύκολη και γρήγορη 'λύση ανάγκης'.

Εγείρεται επίσης το ζήτημα του ρόλου που κατέχουν οι διάφοροι φορείς στη λήψη αποφάσεων. Διάφοροι κρατικοί σχηματισμοί μπορεί να θεωρούνταν όργανο εξουσιοδοτικό, συμβουλευτικό ή εγκριτικό· τον τελικό λόγο, φυσικά, τον είχαν πάντοτε τα ανώτατα στελέχη του προσήκοντος Υπουργείου –Υπουργικά Συμβούλια, Γραμματείες κ.λπ. Οι επιμέρους διοικήσεις και τα δημόσια όργανα υποχρεούνται μεν να προσαρμόζουν τα προγράμματά τους στους στόχους που θέτουν οι ανώτερες βαθμίδες στρατηγικού σχεδιασμού, δύνανται δε να επιλέγουν εναλλακτικές εκδοχές –πάντα σύμφωνα με τα παραπάνω. Παρά ταύτα, η ελληνική πρακτική βρίθει περιπτώσεων ανεξάρτητης και αποσπασματικής ενέργειας που υποδηλώνει αδιαφορία για τη χωροταξική και πολεοδομική οργάνωση, αυτήν τη φορά εξαιτίας όχι του περιεχομένου της νομοθεσίας αλλά της παθογένειας του διοικητικού συστήματος που καλείται να την εκτελέσει.

Η επικαιρότητα άλλαζε και οι ανάγκες του πληθυσμού αυξάνονταν και μεταβάλλονταν ποιοτικά με συνέπεια να απαιτούνται νέες ρυθμίσεις ικανές να ανταπεξέλθουν στα νέα δεδομένα. Είναι η πρώτη φορά που η υπόσχεση για μακρόχρονο δημοκρατικό καθεστώς ήταν ταυτόχρονα τόσο αληθινή και αληθοφανής. Επομένως, γεννήθηκε και η αστείρευτη ανάγκη για πίστη στο μέλλον και στη δυνατότητα μιας νέας εποχής στην οικιστική ανάπτυξη· ανάγκη του λαού και της εκλεγμένης εξουσίας του σε μια σχέση διπλής συνεπαγωγής. Είναι αξιοπεριεργό το πόσο μεγάλης απήχησης και έκτασης εφαρμογής έχαιρε ο νέος νόμος παρά το γεγονός ότι ο προκάτοχός του είχε πρακτικά καταδικαστεί από την κοινωνία<sup>44</sup>. Το ΓΠΣ προβλήθηκε και υποστηρίχθηκε με σθένος από τις κυβερνήσεις και τις κρατικές υπηρεσίες, έδωσε όραμα κι ελπίδα για αναδιάρθρωση του αστικού περιβάλλοντος και καθιερώθηκε ως βασικό θεσμικό πλαίσιο για χρονικό διάστημα κατά πολύ μακρότερο του προβλεπόμενου.

Εντούτοις, η απουσία γενικότερου σχεδίου οδήγησε στη θεώρηση του ΓΠΣ ως μοναδικού εργαλείου πολεοδομικού σχεδιασμού. Η κατάργηση της χωροταξικής κλίμακας σε συνδυασμό με την αποσπασματική κτηματογράφηση και τις νομικές παρεκκλίσεις είχε ως αποτέλεσμα την καλλιέργεια της αδιαφορίας για το σύνολο του ελληνικού χώρου, την οικονομική αλληλεπίδραση και τις αλληλένδετες δραστηριότητες των διαφόρων πόλεων. Αυτή η νοοτροπία βόλεψε τόσο κρατικούς ιθύνοντες όσο και το πλατύ μεσοαστικό στρώμα κατοίκων που κατέκλυζε τις νεοελληνικές πόλεις. Η άνευ προηγουμένου ρευστότητα εξώθησε τον κατασκευαστικό τομέα σε υπερπαραγωγή προς κάλυψη της υπερκατανάλωσης και κάθε οικιστική μονάδα αναπτύχθηκε “εγωκεντρικά” σε μία εποχή οικοδομικής άνθισης. Επιπρόσθετα, παρατηρούμε πως ενόσω προχωράμε χρονικά και υποτίθεται

<sup>44</sup> «Το “πλέγμα” αυτών των βασικών νομοθετημάτων ήταν φαίνεται εξαιρετικά «βαρύ» για την ελληνική κοινωνία της εποχής εκείνης και είχε σαν αποτέλεσμα (εκτός από την αποπομπή του τότε Υπουργού) την εφαρμογή μόνον εκείνων των διατάξεων που ήσαν εξέλιξη των κανονιστικών όρων δόμησης (οικισμοί, εκτός σχεδίου δόμηση) και την πορεία συνεχών αλλαγών, προσαρμογών των άλλων – των βασικών διατάξεων που αφορούσαν τηνοικιστική ανάπτυξη και το χωρικό σχεδιασμό, ώστε να προσαρμοστούν στα μεγέθη εκείνα που ήταν αποδεκτά στις κοινωνικές συνθήκες της εποχής εκείνης», βλ. Κουδούνη Α., Θεσμικό πλαίσιο Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΓΠΣ) και Σχεδίων Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ), Αθήνα, ΕΜΠ, 2005, σελ.5.

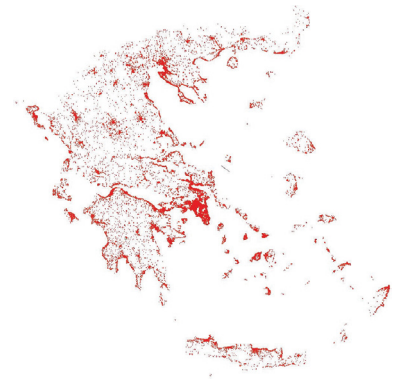
πως η γνώση και η τεχνολογία προάγονται, τα νομικά κείμενα περιπλέκονται αφήνοντας το περιθώριο εκμετάλλευσης στους επιτήδειους καιροσκόπους και κερδοσκόπους.

Ο προγραμματικός χαρακτήρας του ΓΠΣ υποδηλώνει πως προσδιόριζε και προσδιοριζόταν σε σχέση με την πραγματική πόλη, την υφιστάμενη και τη δυνάμενη στο άμεσο μέλλον. Και σε αυτό ακριβώς το σημείο εντοπίζεται η παράλειψη του χωροταξικού σχεδιασμού διότι πολύ σύντομα τα δεδομένα αστικής εξάπλωσης ξεπεράστηκαν<sup>45</sup>. Όταν η Ελλάδα επιχειρεί να ακολουθήσει αναπτυξιακά τις ευρωπαϊκές μητροπόλεις, η στεγανή κλίμακα του ΓΠΣ δεν μπορεί να καλύψει παρά μόνο έναν περιφερειακό σχεδιασμό.

Η ψήφιση του Ν. 2508/1997 για τη «*Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις*» (ΦΕΚ Α' 124/13.6.1997) θεωρήθηκε ως μία ελπιδοφόρα προσπάθεια εκσυγχρονισμού της γενικής πολεοδομικής πρακτικής που επικρατούσε με γνώμονα το Ν. 1337/83 και το θεσμό του ΓΠΣ. Η σημαντικότερη ενέργεια ήταν η μερική ανανέωση της ιδέας του ΓΠΣ και η επαναφορά του χωροταξικού σχεδιασμού στην Ελλάδα αναγνωρίζοντας τα Ρυθμιστικά Σχέδια ως αναγκαία και υποχρεωτικά για τις ευρύτερες περιοχές των μεγαλύτερων αστικών συγκροτημάτων της χώρας δίχως πάντως να θέτει νέες οργανωτικές παραμέτρους.

Η αναφορά ως βασικού στόχου της ανακοπής της άναρχης δόμησης<sup>46</sup> υποδηλώνει ότι, παρά τις νομοθετήσεις, το πρόβλημα συνεχίστηκε και διογκώθηκε με έντονη εκδήλωση στον περιαστικό χώρο που κειτόταν εκτός ορίων ΓΠΣ. Έτσι, η επέκταση της χωρικής εμβέλειας του υπάρχοντος θεσμού του ΓΠΣ και η ένταξη του Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτής Πόλης προέκυψαν, τρόπο τινά, ως λύση όχι μόνο στο σχεδιαστικό αλλά και στο διοικητικό πρόβλημα των διαφόρων περιοχών εκτός σχεδίου.

Το 'καινούριο ΓΠΣ' υιοθετεί τις υφιστάμενες διατάξεις με μόνη διαφορά ότι περιλαμβάνει και ζητήματα της ευρύτερης περιοχής που κείται μεταξύ του αστικού και προαστιακού ιστού, αυτό που συνήθως ονομάζουμε περιαστική ζώνη. Το ΣΧΟΟΑΠ, από την άλλη, ενσωματώνει τις κατευθυντήριες γραμμές του ΓΠΣ αλλά για τον -καθαρά- μη αστικό χώρο<sup>47</sup>. Θεωρητικά, οι νέες ρυθμίσεις έρχονται να συμπληρώσουν τις ήδη ενεργές διευρύνοντας το επιστημονικό πεδίο. Ρεαλιστικά, κρίνονται έντονα καθυστερημένες σε σχέση όχι με τον απόλυτο αριθμό ετών αλλά με την ποσοστιαία αύξηση του δομημένου χώρου, την εξάπλωση των αστικών συμπλεγμάτων και τα διεθνή κοινωνικά και οικονομικά τεκταινόμενα<sup>48</sup>. Επιπλέον, οι πρωταρχικές αρχές περί των ΡΣ καλύπτονται από αοριστίες εκχωρώντας στη δικαιοδοσία των εκάστοτε ερευνητών την ερμηνεία των γενικών διατάξεων<sup>49</sup>.



26 Χάρτης με τα *αυθαίρετα κτίσματα* που είχαν δηλωθεί έως τις αρχές Μαρτίου 2012. Με τα ίδια μέσα που έχουν χρησιμοποιηθεί σε όλη τη νεότερη ιστορία των ελληνικών πόλεων και την παγιωμένη αντίληψη πως «*αν το δηλώσεις, μπορείς να το σώσεις*», άλλη μία επιχείρηση αντιμετώπισης αυθαίρετης δόμησης καταγράφει και εισπράττει το τίμημα που η διοίκηση-κατά μία έννοια αυθαίρετα- αντιστοιχεί στην ανυπολόγιστη αξία του φυσικού περιβάλλοντος και της ποιοτικής διαβίωσης στον αστικό χώρο.

<sup>45</sup> «Πρέπει να σημειωθεί ότι υπάρχει ο κίνδυνος οι προτάσεις των ΓΠΣ, ελλείψει σαφών χωροταξικών κατευθύνσεων να οδηγήσουν είτε σε υποβάθμιση του εξωαστικού χώρου [...] είτε σε προβλήματα στην υλοποίηση επενδύσεων», βλ. Κουδούνη Α., ο.π., σελ. 25.

<sup>46</sup> Άρ.1 §1β του Ν. 2508/1997.

<sup>47</sup> Βασική προϋπόθεση, οι οικισμοί να έχουν μόνιμο πληθυσμό μικρότερο των 2.000 κατοίκων, βλ. Αραβαντινός Α., ο.π., σελ.218, 227-229.

<sup>48</sup> Μόλις δέκα χρόνια αργότερα, το 2007, μπήκαμε στην τροχιά της πρώτης παγκόσμιας οικονομικής κρίσης της νέας χιλιετίας.

<sup>49</sup> «Η επανένταξη των Ρυθμιστικών Σχεδίων στην πολεοδομική πρακτική στην Ελλάδα δεν συνοδεύεται από θέσπιση νέων ρυθμίσεων σχετικά με το περιεχόμενο, τους στόχους και τις





27, 28, 29 Αντιφάσεις του αστικού χώρου. Επάνω, βαριές ναυτιλιακές εγκαταστάσεις στο Πέραμα σε άμεση αντίθεση με τις γειτνιάζουσες χρήσεις γενικής κατοικίας· στη μέση, η παραλιακή λεωφόρος στο Μοσχάτο διαρρηγνύει την ιστορική συνέχεια της πόλης με το παραθαλάσσιο μέτωπό της· κάτω, αντιφάσεις μεγέθους (Πέραμα).

Τα μεγάλα αστικά κέντρα ολόκληρης της χώρας βρέθηκαν να αμφιταλαντεύονται ανάμεσα σε χρονικά και χωρικά ασύμβατες υποχρεώσεις. Μόνο η Αθήνα και η Θεσσαλονίκη είχαν ρυθμιστικά σχέδια “συγχρονισμένα” με τα επιμέρους πολεοδομικά· οι υπόλοιπες ελληνικές πόλεις, έχοντας κατά περίπτωση επεξεργασμένα πολεοδομικά σχέδια και μελέτες, έπρεπε να βρουν έναν τρόπο να διατηρήσουν υπό έλεγχο τις προσοδοφόρες οικοδομικές εργασίες μέχρι τη θεσμοθέτηση ΡΣ. Η εφαρμογή του Ν. 2508/97 δεν προωθήθηκε δυναμικά όπως η Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης της περασμένης δεκαετίας και χρειάστηκε ένα μεγάλο χρονικό διάστημα έως ότου ενεργοποιηθεί ουσιαστικά. Συνεπώς, τα περισσότερα Ρυθμιστικά Σχέδια παραβλέφθηκαν και βρίσκονται ακόμα στα χαρτιά.

Συνοψίζοντας, οι θεσμοί του Ρυθμιστικού Σχεδίου και της Χωροταξίας κατέστησαν δυνατό να αφομοιωθούν κοινωνικά και επιστημονικά, σημαντικές πολεοδομικές ιδέες όπως εκείνες που είχαν εισαχθεί από τον ανεφάρμοστο Ν. 947/79 και πέρασαν στην κεντρική ιδέα του νέου νόμου αλλά δεν είχαν διατυπωθεί με σαφήνεια και λεπτομέρεια ποτέ έως τότε. Από πολύ νωρίς υπογραμμίζεται ο χαρακτήρας δημόσιας ωφέλειας των χωροταξικών σχεδίων και η υποχρέωση εναρμονισμού των μεταξύ τους διαγγελμάτων. Βέβαια, άργησαν πολύ να επισημοποιηθούν την ώρα που η οικιστική εξάπλωση γινόταν σε πρωτόγνωρους ρυθμούς με άμεση συνέπεια τον αποσπασματικό χαρακτήρα που παρουσιάζουν οι οικισμοί, ανεξαρτήτως μεγέθους, τοποθεσίας ή παλαιότητας. Συχνά τα λόγια υπήρξαν μεγαλύτερα από τα έργα. Η αναγκαιότητα επικαιροποίησης του περιφερειακού σχεδιασμού δηλώνει και ανάγκη ανασυγκρότησης της κοινωνικής αντίληψης.

Η θεωρία δεν γίνεται πράξη εάν δεν καταστεί σαφής η ανάγκη που την γεννά. Η καθυστερημένη και στρεβλή πραγμάτωση των χωροταξικών στρατηγικών στη χώρα μας οφείλεται στον κακό συντονισμό, την μη ρεαλιστική στοχοθεσία και την τάση να γίνεται η εξαίρεση κανόνας<sup>50</sup>. Το κοινωνικό σύνολο αδυνατεί να κατανοήσει τη σημασία του σχεδιασμού σε διαδοχικές φάσεις δεδομένου ότι κάτι τέτοιο θίγει τα άμεσα συμφέροντά του. Έτσι, ακόμα κι αν υπάρχει η αρχική πρόθεση, η απειθαρχία των κεντρικών θεσμών και της κοινωνίας οδηγεί στην εκμετάλλευση νομικών και νομολογικών υποπεριπτώσεων και κενών<sup>51</sup>. Η σύγχρονη κατάσταση των ελληνικών πόλεων γεμάτων αντιφάσεις σκιαγραφεί με τον καλύτερο τρόπο τον αντίκτυπο της πολεοδομικής δράσης ως συνέχειας των διαδικασιών νομιμοποίησής της.

κατευθύνσεις τους, αλλά ουσιαστικά γίνεται η επέκταση της ισχύος των γενικών διατάξεων του Ν 1515/85, που αφορά το ΡΣ Αθήνας, και στα ΡΣ των υπόλοιπων πόλεων. Η εξειδίκευση επομένως των γενικών αυτών διατάξεων, ώστε αυτές να ανταποκρίνονται καλύτερα στις τρέχουσες εξελίξεις και στα επίκαιρα προβλήματα αλλά και τις ιδιαιτερότητες της κάθε πόλης, αποτελεί εμμέσως αντικείμενο των επιμέρους ΡΣ», Αραβαντινός Α., ο.π., σελ.219.

<sup>50</sup> Όσο προχωράει η νομοθεσία, τόσο πιο πολύπλοκη γίνεται· τα ίδια πράγματα με περισσότερα λόγια. Αρχικά φαίνεται πως κάποια ζητήματα ήταν δεδομένα και “κοινή λογική”. Καθώς το μυαλό του πολίτη και του δικηγόρου μηχανεύεται, το νομοθετικό σύστημα πρέπει να καλύψει τα κενά, να γεφυρώσει τα ρήγματα, να προλάβει ή να νομιμοποιήσει το κατά κοινή λογική παράνομο ή παράλογο.

<sup>51</sup> Προς το παρόν, είναι μάλλον αμφίβολο ότι το πάθημα έγινε μάθημα. Οι φορείς που λαμβάνουν τις αποφάσεις που σχετίζονται με την οικιστική οργάνωση ελάχιστα λαμβάνουν υπόψιν τη Χωροταξία ως επιστήμη που μπορεί να προσφέρει εργαλεία σχεδιασμού ή τους ειδικά καταρτισμένους επαγγελματίες του κλάδου πέραν της φάσης γνωμοδότησης. Οι αποφάσεις υπολογίζονται σύμφωνα με το πολιτικό και οικονομικό κόστος,



30 Απεικόνιση της Αθήνας και των περιχώρων της στα τέλη του 19ου αιώνα: Kaupert, 1975 (1881). Ο αστικός ιστός έχει ήδη αρχίσει να εξαπλώνεται και η κατανομή των χρήσεων και των λειτουργιών σε σχέση με τις αποστάσεις είναι εξαιρετικά ενδιαφέρουσα, ιδίως δε αν την ανάγουμε στα σημερινά δεδομένα. Το Μεταξουργείο είναι (λογίζεται) μία βιομηχανική περιοχή 'εκτός πόλης', το Πολυτεχνείο ένα 'campus' στα όρια αυτής και η Πανεπιστημίου ένα 'βουλευθάρτο'.

## ΧΡΗΣΙΣ ΓΗΣ

Η διαμόρφωση του αστικού χώρου και η οικονομική ενεργοποίησή του με σκοπό την επίτευξη της εύρυθμης λειτουργίας του οδηγεί σε αριθμό χρήσεων και λειτουργιών ισάριθμο με τις κοινωνικές πρακτικές που λαμβάνουν χώρα σε αυτόν. Η είσοδος νέων χρήσεων, η καθιέρωσή τους και η επιβίωση των παλιών αποτυπώνεται ως συνάρτηση της αστικής κινητικότητας, του πολιτεύματος, του τρόπου ζωής και των παραγωγικών τομέων και τάσεων.

Στις προβιομηχανικές πόλεις όπου οι ανθρώπινες δραστηριότητες εξαρτώνταν από τη φυσική απόσταση, οι χρήσεις προσδιορίζονταν σχεδόν μηχανικά στο χώρο, υποκείμενες ίσως σε κάποιες γενικές ρυθμίσεις<sup>52</sup>. Μετά τη βιομηχανική επανάσταση, ο εκσυγχρονισμός των επικοινωνιακών και μεταφορικών δικτύων είχε ως συνέπεια τα μεγέθη των αστικών κέντρων να αποκτούν καινούρια όρια και οι διάφορες λειτουργίες να ανεξαρτητοποιούνται από τους διαδιστάτους παράγοντες. Επιπλέον, το καπιταλιστικό σύστημα οικονομικής ανάπτυξης σε σοσιαλιστικά καθεστώτα προκαλεί και συντηρεί μία διαρκή πάλη: επιδιώκεται μεν το καθαρό κέρδος μέσω των συναλλαγών, αποζητάται δε το κοινωνικό κράτος πρόνοιας. Η πρώτη περίπτωση κατά κανόνα αδιαφορεί για θέματα όπως οι μακρόχρονες επιπτώσεις στον άνθρωπο και το περιβάλλον ενώ η δεύτερη οφείλει να προφυλάσσει τα τελευταία από τα ιδιωτικά μικροσυμφέροντα.

Είναι αποδεδειγμένο πως τα προσωπικά συμφέροντα συγκρούονται ποικιλοτρόπως ώσπου να επέμβει κάποια ανώτερη αρχή υπέρ του συγκερασμού

<sup>52</sup> Προτού τα τεχνολογικά μέσα εφορμήσουν στην καθημερινότητα των πόλεων, τα γεωγραφικά, πολιτικά, κοινωνικά και οικονομικά δεδομένα που είχαν οι άνθρωποι στη διάθεσή τους ήταν στατικά· το ίδιο και οι βασικές ανάγκες τους και κατ' επέκταση η εξέλιξη των οικισμών τους. Απλοϊκά, θα μπορούσαμε να πούμε πως η διάρθρωση των λειτουργιών γινόταν σαν μια έμφυτη συνήθεια κι εκεί αναφέρεται και ο όρος «μηχανικά». Ο σύγχρονος τρόπος ζωής έχει σαφέστατα δημιουργήσει μία μεγάλη γκάμα καταναλωτικών απαιτήσεων που ικανοποιούνται από εξειδικευμένα προϊόντα και υπηρεσίες, γεγονός που παρεξηγείται ως περιπλοκότητα της σύγχρονης αστικής μονάδας. Στην πραγματικότητα, οι πόλεις μας αναπτύσσονται δυναμικά προσαρμοζόμενες συνεχώς στις εναλλασσόμενες απαιτήσεις μας.

των ποσοτικών και ποιοτικών επιθυμιών. Το ρόλο αυτό καλείται σήμερα να αναλάβει το κράτος θεσπίζοντας όρους και προϋποθέσεις χωροθέτησης χρήσεων γης κατόπιν ερευνητικής διαδικασίας. Τα πολεοδομικά κριτήρια για την επιλογή ορισμένης χρήσης είναι η διασφάλιση καλύτερων όρων διαβίωσης, η λειτουργική αυτονομία του οικισμού, η συμβατότητα νέων –επικείμενων- χρήσεων γης και λειτουργιών σε υφιστάμενα εδάφη και κελύφη καθώς και η δυνατότητα αναθεώρησης και επαναπροσδιορισμού<sup>53</sup>. Το Ν.Δ. της 17.7/16.8.1923 «Περί Σχεδίων Πόλεων, Κωμών και Συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών» (ΦΕΚ Α' 228/16.8.1923), το Π.Δ. της 23.2/6.3.1987 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (ΦΕΚ Δ' 166/6.3.1987) και το εκάστοτε Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο περιέχουν ουσιαστικά τις διατάξεις ελέγχου των χρήσεων γης μιας περιοχής.

Το Ν.Δ. 17.7/16.8.1923 αντιπροσωπεύει την πρώτη απόπειρα αντιμετώπισης μιας ήδη διαμορφωμένης –ελεύθερα και σύμφωνα με τις ευρείες κοινωνικές αντιλήψεις- κατάστασης. Έως τότε ίσχυε η ελεύθερη χρήση γης, δηλαδή η δυνατότητα κατάληψης ενός οικοπέδου από οποιαδήποτε χρήση ή λειτουργία εάν και εφόσον δεν ίσχυε κάποιο ιδιαίτερο κανονιστικό καθεστώς και δεν θιγόταν το κοινό καλό. Κατανοώντας ο νομοθέτης την επικινδυνότητα αυτής της ελευθερίας κινήσεων, εξουσιοδοτεί τη διοίκηση «να προσδιορίσει τις χρήσεις γης, οικοδομής ή οικοπέδου με κανονιστικές πράξεις»<sup>54</sup> κι έτσι η επιβολή νομικών δεσμεύσεων περί των χρήσεων γης μεταφράστηκε σε ρυθμίσεις περιοριστικού χαρακτήρα για τη δόμηση κτιρίων συνδέοντας τη χρήση γης με τη χρήση κτιρίου και τον προσδιορισμό χρήσεων με τον καθορισμό διακρίσεων<sup>55</sup>. Στις περιοχές εκτός σχεδίου ίσχυαν οι ίδιες γενικές αρχές μέχρι την ενεργοποίηση του Π.Δ. 23.10/4.11.1928 «Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών της εντός και εκτός της ζώνης των πόλεων κ.λπ. του Κράτους ανεγέρσεως οικοδομών» (ΦΕΚ Α' 231/04.11.1928) και την αντικατάστασή του από το Π.Δ. 6/17.10.1978 «Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών» (ΦΕΚ Δ' 538/17.10.1978).

Σε μία χώρα που σταδιακά αναγεννιέται, η αστική εξάπλωση βασίζεται σε γενικούς περιορισμούς, όσο χρειάζεται για να αποφευχθεί το πρόωρο χάος<sup>56</sup>.

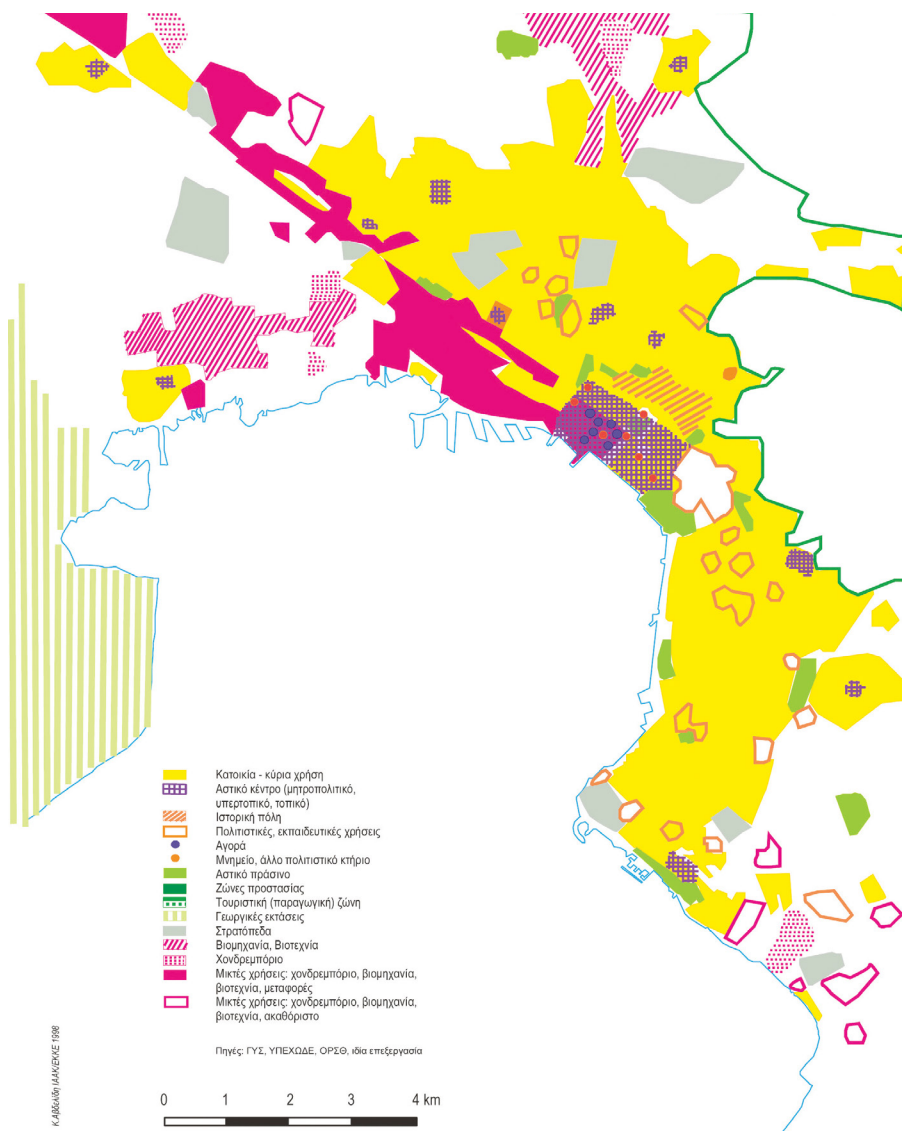
<sup>53</sup> Για παράδειγμα, οι χρήσεις που απαιτούν μεγάλες εκτάσεις τοποθετούνται συνήθως προαστιακά ώστε να μην διαρρηγνύουν τον αστικό ιστό ενώ μία εξειδικευμένη χρήση παρουσιάζει τάση κεντρικής τοποθέτησης όπου θα εξυπηρετεί την ανάλογη ζήτηση.

<sup>54</sup> Βλ. Μέλισσας Δ., ο.π., σελ.21.

<sup>55</sup> «Στο άρθρο 11 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923 αποτυπώνεται η ratio του νομοθέτη, που [...] συνίσταται, στην πραγματικότητα, σε θέσπιση συγκεκριμένων εξαιρέσεων από τον κανόνα της ελεύθερης χρήσης των ακινήτων, που θεσπίζονται για λόγους γενικότερων κοινωνικών αναγκών, μολονότι καθ' εαυτές οι απαγορευμένες χρήσεις δεν συνεπάγονται κίνδυνο για τη δημόσια υγεία και ασφάλεια», βλ. Μέλισσας Δ., ο.π., σελ.31.

<sup>56</sup> Αφενός δεν υπήρχε η θεωρία και εμπειρία των δυναμικά αναπτυσσόμενων ανθρώπινων οικισμών ώστε να προβλεφθεί η ραγδαία κλιμάκωση περιπτώσεων, αφετέρου οι υπεύθυνοι -πολιτικοί, πολεοδόμοι και νομοθέτες- βρίσκονταν αντιμέτωποι με μία κοινωνική μάζα εξίσου ή ίσως και περισσότερο απροετοίμαστη. Μόνο το γεγονός, όμως, ότι χρειάστηκαν περισσότερο από πενήντα χρόνια για να δοθεί η δέουσα σημασία στη β' και την παραθεριστική κατοικία (βλ. Π.Δ. των ΦΕΚ Δ' 181/3.5.1985 και ΦΕΚ Δ' 414/30.8.1985) ενώ αυτές οι περιοχές είχαν ήδη διαμορφωθεί ελλείψει σχεδιασμού, ελέγχου και υποδομών, φανερώνει τη περιστασιακή αντιμετώπιση του συνόλου των πολεοδομικών πραγμάτων. Αποτέλεσμα, βέβαια, αυτού του





31 Βασικές λειτουργίες Θεσσαλονίκης. Οι χρήσεις εδάφους στις νεοελληνικές πόλεις αναπτύχθηκαν αποσπασματικά, καθοριζόμενες έμμεσα από διάφορους παράγοντες όπως η γαιοπρόσδοος, η κοινωνική συσπείρωση ευπαθών ομάδων και μειονοτήτων και οι μεμονωμένες επιλογές δημόσιων και ιδιωτικών φορέων. Στο σύνολο της ελληνικής επικράτειας, οι καθαρά μονολειτουργικές περιοχές είναι λιγοστές, γεγονός που μπορεί να ερμηνευθεί ως εκδήλωση πολυπλοκότερων οικονομικών, κοινωνικοπολιτικών και ιστορικών χαρακτηριστικών. Στην περίπτωση της Θεσσαλονίκης βλέπουμε διάχυτη τη γενική κατοικία να περικλείει το ιστορικό κέντρο (παλιά πόλη και κέντρο του Δ.Θεσσαλονίκης) που παραμένουν στα γνωστά προπολεμικά όρια, διάσπαρτους χώρους πρασίνου και πολιτισμού, μεγάλα στρατόπεδα που καταλαμβάνουν σημαντικό ποσοστό του ευρύτερου αστικού χώρου και μερικές ευρείς περιοχές όπου συγκεντρώνονται αναμειγμένες οι βιομηχανικές-βιοτεχνικές λειτουργίες και οι βασικές χρήσεις που τις εξυπηρετούν όπως το χονδρεμπόριο και οι μεταφορές. Δύο σημαντικές σημειώσεις: (i) η έκταση της γενικής κατοικίας είναι το κλειδί στη μετάφραση της πολυλειτουργικότητας εφόσον περιλαμβάνει κάθε πιθανή λειτουργία που προκύπτει στη σύγχρονη κοινωνία και δεν θεωρείται οχλούσα και (ii) τα τελευταία χρόνια, νέα υπερτοπικά κέντρα εδραιώνονται ανά δημοτική ενότητα μετασχηματίζοντας την κραταιά μονοκεντρική δομή της πόλης.

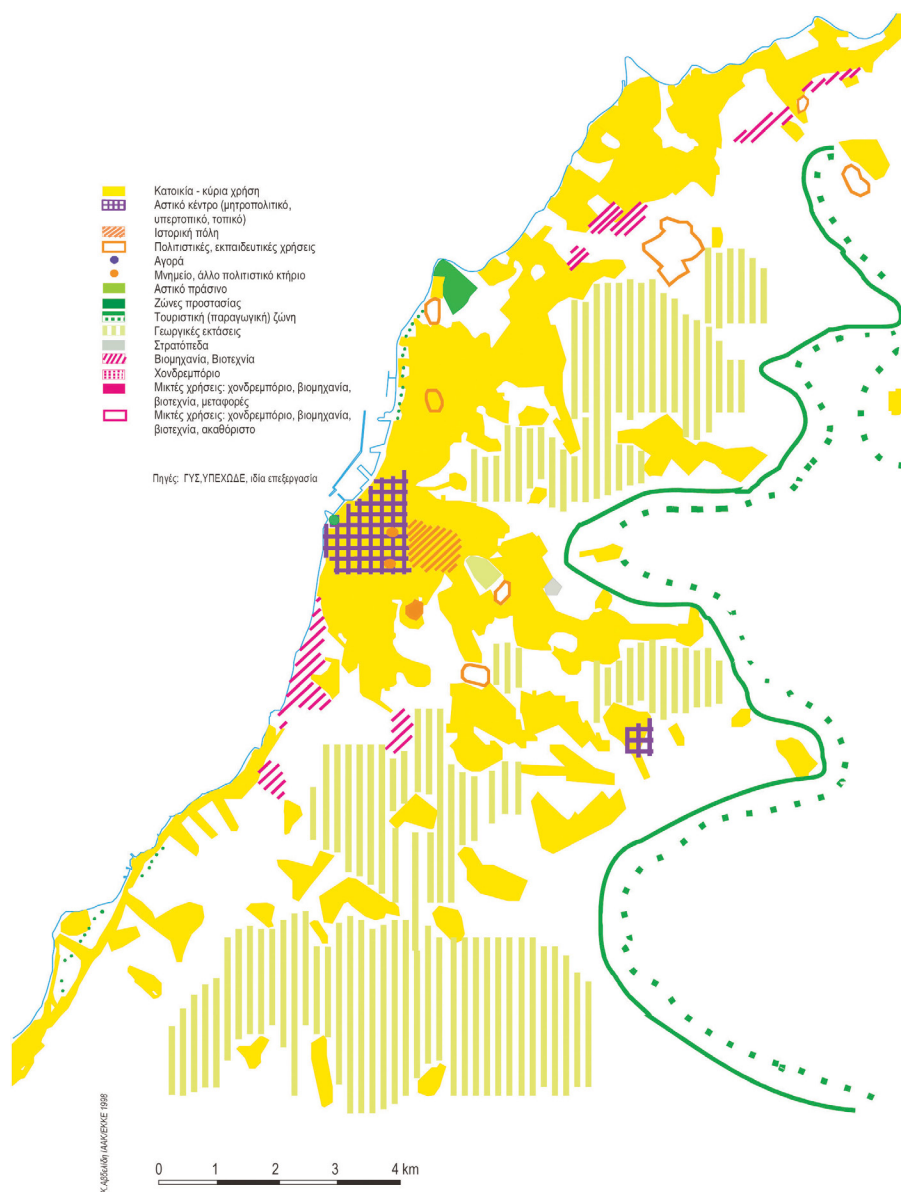
Η εγχώρια πολιτική κατάσταση και οι διεθνείς εξελίξεις δεν ευνοούν τις ισχυρές αλλαγές που ενέχουν υψηλό πολιτικό ρίσκο με αποτέλεσμα να συνεχίζονται οι αποσπασματικές ενέργειες στις νομοθετικές παρεμβάσεις περί της ανοικοδόμησης και της εγκατάστασης λειτουργιών. Παρά τους νόμους που κατοχυρώνουν θεωρητικά το συνολικό σχεδιασμό σε περιφερειακή κλίμακα ήδη από τη δεκαετία του 1970, οι πολεοδομικές οργανωτικές δράσεις και προβλέψεις πραγματοποιούνται σε στενό τοπικό και όχι υπερτοπικό επίπεδο και διέπονται από εμπειρισμό.

Κάποια ζητήματα χρήσεων γης διευθετήθηκαν, ασύνδετα μεταξύ τους, από διαφορετικά Προεδρικά Διατάγματα<sup>57</sup> προαγγέλλοντας το Π.Δ. 23.2/6.3.1987.

συστήματος αποτελεί το σύγχρονο και διαιωνιζόμενο γραφειοκρατικό χάος.

<sup>57</sup> Στο Π.Δ. 81/1980 «Περί ειδικών χρήσεων γης και ανωτάτων μεγεθών επιτρεπομένης εκμεταλλεύσεως οικοδομήσιμων χώρων» (ΦΕΚ Α' 27/29.1.1980) οι χρήσεις κατηγοριοποιήθηκαν για πρώτη φορά σύμφωνα με τη λειτουργία του χώρου και διακρίθηκε η αμνήγ από τη γενική κατοικία. Το Π.Δ. 2/13.3.1981 «Περί των ληπτέων υπ' όψιν στοιχείων και του τρόπου καθορισμού των ορίων των προ της 16.8.1923 υφισταμένων οικισμών των στερουμένων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, ως και καθορισμού των όρων και

32 Βασικές λειτουργίες Πάτρας. Όπως και παραπάνω, η γενική κατοικία καταλαμβάνει τους περισσότερους οικιστικούς θύλακες. Το ιστορικό και αστικό κέντρο καταλαμβάνουν ανάλογη έκταση, μόνο ένα ακόμα υπερτοπικό αστικό κέντρο έχει αναπτυχθεί στην ευρύτερη περιοχή ενώ η βιομηχανία-βιοτεχνία και ο πολιτισμός παραμένουν σημειακές χωροθετήσεις.



Με τη θέσπιση του Ν. 1337/83, ο ορισμός γενικών και ειδικών χρήσεων γης εντάσσεται και στα καθήκοντα των μελετητών των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων και των Πολεοδομικών Μελετών αντιστοίχως, με άμεση και αυτονόητη μεταφορά της σχετικής ιεραρχίας. Η Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης επεκτάθηκε, όπως ήταν φυσικό και στην αναδιοργάνωση του χαρακτήρα των οικιστικών σχηματισμών μέσω της κατηγοριοποίησης των λειτουργιών που υποδέχονται. Η ταξινόμηση των ειδικών χρήσεων στις γενικές ενότητες στο Π.Δ. 23.2/6.3.1987 για τις «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (ΦΕΚ Δ' 166/6.3.1987) προδίδει και πάλι τον εμπειρισμό των συντακτών, υποψία που επαληθεύεται από τον όγκο της νομολογίας που συστήνει τελικά το κύριο σώμα των νομικών υποχρεώσεων περί του

περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών» (ΦΕΚ Δ' 138/13.3.1981) ασχολήθηκε με τους οικισμούς προ του 1923, βλ. Μέλισσας Δ., ο.π., σελ.48-50.



θέματος των χρήσεων γης.

Η ταυτόχρονη ισχύς διαφορετικών νομοθετημάτων για το ίδιο θέμα και η ασάφεια με την οποία το διαχειρίζονται προξενεί συχνές και έντονες διενέξεις μεταξύ όχι μόνο ιδιωτών αλλά και ιδιωτών και Δημοσίου. Πρωταρχικό εμπόδιο αποτελεί η δεσμευτικότητα του ΓΠΣ ως προς τις προβλεπόμενες χρήσεις που θέτει και εκείνες που δεν έχει συμπεριλάβει αλλά αναδύονται ως κοινωνική ανάγκη. Ερμηνεύοντας τις διατάξεις του Ν.Δ. 17.7/16.8.1923, οποιοσδήποτε καθορισμός χρήσης σε οικοδόμημα πρέπει να έπεται του καθορισμού επιτρεπόμενων χρήσεων με κανονιστική ρύθμιση<sup>58</sup>. Επιπρόσθετα, η προγραμματική και νομική διαβάθμιση υπογραμμίζει αυτήν την ακολουθία των θεσμοθετημένων σχεδίων. Μολοταύτα, η ύπαρξη τριών νομολογικών απόψεων<sup>59</sup> περί της φύσης του ΓΠΣ ως διοικητικής πράξης με τυπική ισχύ κλονίζει την εγκυρότητά του σε σχέση με τον παράγοντα του χρόνου.

Το Δικαστήριο δέχεται –υπό προϋποθέσεις– ως επιτρεπτές τις εξειδικευμένες εκείνες χρήσεις οι οποίες κρίνονται συνυφασμένες με τη λειτουργία του αστικού κέντρου και δεν αποκλείονται ρητά από το ΓΠΣ<sup>60</sup>. Δύναται επίσης, σύμφωνα με την ίδια λογική, να αναθεωρεί την απόφασή του αποχαρακτηρίζοντας μία ή περισσότερες χρήσεις «με την αιτιολογία ότι δεν εναρμονίζεται με την ορθολογική αστική διάρθρωση συγκεκριμένης πόλης»<sup>61</sup>. Διαχωρίζονται, επομένως, οι χρήσεις σε ευμενέστερες και δυσμενέστερες τοποθετώντας την ορθολογιστική ανάγκη τυποποίησης των χρήσεων με την πιθανή –νομοθετική και παρεμβατική– ακαμψία και την παγίδευση στη στατική αντίληψη της λειτουργικότητας του χώρου με την κατοικία συχνά να πολιορκεί ασφυκτικά τις άλλες χρήσεις<sup>62</sup>.

Το μείζων πρόβλημα ωστόσο είναι η σύγχυση που δημιουργεί η κατ' εξουσιοδότηση νομοθετική ιδιότητα των επιμέρους διοικητικών φορέων να εκδίδουν κανονιστικές ρυθμίσεις επικυρώνοντας αποφάσεις εξειδίκευσης χρήσεων γης. Ειδικότερα, όπως έχει αναλυθεί στο πρώτο μέρος, οι κανονιστικές διατάξεις έχουν ισχύ τυπικού νόμου οπότε μόνο η συνταγματικότητα τους μπορεί να προσβληθεί με προσφυγή στο Συμβούλιο της Επικρατείας. Έστω, λοιπόν, ο ιδιοκτήτης ακίνητης περιουσίας –οικοπέδου ή οικοδομήματος– σε περιοχή με ορισμένες γενικές χρήσεις γης, οι οποίες όμως δεν ικανοποιούν τις προσωπικές του βλέψεις. Αν, με κάποιον τρόπο, καταφέρει να εκδοθεί υπέρ του απόφαση κατοχύρωσης της επιθυμητής χρήσης ως κανονιστική αντί ατομικής πράξης, οι αντίδικοι δεν μπορούν να λάβουν άμεσα μέτρα διότι δεν μπορούν να προσβάλλουν το περιεχόμενο της απόφασης

<sup>58</sup> Βλ. Μέλισσας Δ., ο.π., σελ.40.

<sup>59</sup> Για εκτενή ανάλυση των τριών αυτών απόψεων περί της διαμάχης για το κατά πόσο πρέπει να ακολουθούνται οι γενικές κατευθυντήριες αρχές του ΓΠΣ, βλ. Μέλισσας Δ., ο.π., σελ.172-183.

<sup>60</sup> Βλ. Μέλισσας Δ., ο.π., σελ.171, 184-185.

<sup>61</sup> Καταδικάζεται άλλωστε και «η ανάμειξη ετερόκλητων χρήσεων γης και η γειτνίαση εκτάσεων που είναι προορισμένες να εξυπηρετήσουν ανομοιογενείς ανάγκες», βλ. Μέλισσας Δ., ο.π., σελ.39, 61.

<sup>62</sup> Πάντως, με την απόφαση υπ' αριθμόν 2978/1983 το ΣτΕ είχε κρίνει «πως η εμμονή της διοίκησης στη χρήση της κατοικίας, όταν είναι η μόνη επιτρεπτή, δεν χρειάζεται καταρχήν ειδική αιτιολογία, ενώ, αντίθετα, η πρόβλεψη επιτρεπτής χρήσης μόνο κατ' εξαίρεση σε μία συγκεκριμένη πόλη, θα απαιτούσε ιδιαίτερη αιτιολογική θεμελίωση».



33-37 *Ασυμβίβαστες χρήσεις, ένα άλυτο ζήτημα.* Το θέμα που προκύπτει ολοένα και συχνότερα τις τελευταίες δεκαετίες είναι πώς και γιατί κάποιες χρήσεις ή λειτουργίες θεωρούνται 'ακατάλληλες' ή 'ασυμβίβαστες' με τον αστικό περίγυρο. Κατ' επέκταση, ποια στάση πρέπει να ακολουθείται αφού τα νομικά κενά αφήνουν περιθώρια κατά περίπτωση ερμηνείας των δεδομένων; Χαρακτηριστικά παραδείγματα χωροθετήσεων που προβληματίζουν είναι οι παλιές και νέες βιομηχανικές εγκαταστάσεις, οι ζώνες επιχειρηματικής ανάπτυξης και τα εμπορικά κέντρα.

Από πάνω προς τα κάτω:

33 *Οι εγκαταστάσεις της ζυθοποιίας ΦΙΕ στη Θεσσαλονίκη υπενθυμίζουν το φλέγον ερώτημα της επανάχρησης.*

34 *Η βιομηχανική περιοχή Καλοχωρίου, Θεσσαλονίκη.*

35 *Κατάστημα τροφίμων κ.λπ. υπερτοπικής σημασίας στον περιφερειακό, Ευκαρπία Θεσσαλονίκης.*

36, 37 *Εμπορικά κέντρα My Golden Hall και The Mall Athens, Αθήνα.*

ακόμα κι αν παραβιάζει τόσο τις επισήμως προσδιορισμένες χρήσεις γης όσο και τον ίδιο τον αστικό ιστό στην ουσιαστική λειτουργία του. Μοναδική λύση είναι να αποδειχθεί ότι αντιβαίνει στο Σύνταγμα. Υπό πραγματικές συνθήκες, η προσφυγή στο ΣτΕ αποτελεί έσχατη προσπάθεια δικαίωσης και εξαιτίας της γραφειοκρατίας, συχνά ατελέσφορη. Συνέπεια της παραπάνω “*συστημικής ανωμαλίας*” είναι η πολιτικώς ορθή αφαίρεση του δικαιώματος έννομης προστασίας του πολίτη<sup>63</sup>.

Εν κατακλείδι, η εκρηκτική οικιστική επέκταση ως απόρροια των νέων δυνατοτήτων σε συνδυασμό με την απειρία στον κλάδο της πολεοδομικής οργάνωσης επέφεραν τρεις στοιχειώδεις αδυναμίες στα χωρικά πολεοδομικά σχέδια: εστίαση στην καθαρά υλική διάσταση του τόπου, απλοποιημένη αίσθηση της γεωγραφίας του χώρου θεωρώντας τις ανθρώπινες δραστηριότητες ως απλή συνάρτηση της φυσικής απόστασης και αυταπάτη πως η χωροθέτηση του δομημένου και των δραστηριοτήτων του καθορίζουν κοινωνικά χαρακτηριστικά και ποιότητες ενώ στην πραγματικότητα γίνεται το αντίθετο<sup>64</sup>.

Η ελλιπής καταγραφή στοιχείων και η ανεπαρκής πληροφόρηση αυξάνουν τις πιθανότητες παρερμηνείας και λανθασμένων διαρθρωτικών κινήσεων εκούσια ή ακούσια<sup>65</sup>. Ο μελετητής – πολεοδόμος παίρνει το ρόλο του διαπραγματευτή ενώ ο δικαστής αναγκάζεται να δράσει ως κριτικός πολεοδομίας υπό το βάρος της μόνης ελπίδας δικαίωσης. Η αδυναμία διάκρισης αρμοδιοτήτων επιφέρει ασάθεια διοικητικών σχέσεων, αμφισβήτηση των διοικητικών οργάνων και προβλήματα ελεγκτικών διαδικασιών. Οποιαδήποτε απόφαση υπάγεται σε γενική και ειδική νομοθεσία και είναι κοινώς αποδεκτό πως όταν δεν υπάρχει αντικρουόμενη διάταξη, το ΓΠΣ διατηρεί ξεκάθαρα δεσμευτικό χαρακτήρα για τις χρήσεις γης. Ο νομοθέτης, εντούτοις, ως επιστήμονας και λόγιος έχει ηθική υποχρέωση να διερευνήσει τι χρειάζεται η ελληνική πόλη, τι μπορεί να προσφέρει στον κάτοικό της, πώς θα συμπεριλάβει όλες τις πτυχές του σύγχρονου δυναμικού ανθρώπινου οικισμού και το κυριότερο, με ποιο τρόπο μπορεί το έργο του να διασφαλίσει όλα τα παραπάνω.

---

<sup>63</sup> Με άλλα λόγια, «ο ατομικός καθορισμός χρήσης γης συγκεκριμένου ακινήτου με τυπικό νόμο, δεν αφήνει περιθώριο έκδοσης άλλης ατομικής πράξης, που να εξατομικεύει τη ρύθμιση, η οποία είναι ήδη εξατομικευμένη», βλ. Μέλισσας Δ., ο.π. Φυσικά διαφέρει από μία ανάλογη πρακτική που αφορά κοινωφελή ή δημόσιου συμφέροντος έργα όπως ο Ν. 1955/91 «*Ίδρυση εταιρείας με την επωνυμία “ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ Ανώνυμος Εταιρεία” και ρύθμιση συναφών θεμάτων*» (ΦΕΚ Α' 112/18.07.1991), με τον οποίον χωροθετήθηκε ο νέος Αερολιμένας στα Σπάτα κ.α. μεγάλα έργα μεταφορικής υποδομής ή ο Ν. 2730/99 «*Σχεδιασμός, ολοκληρωμένη ανάπτυξη και εκτέλεση Ολυμπιακών Έργων και άλλες διατάξεις*» (ΦΕΚ Α' 130/25.06.1999), με τον οποίον χωροθετήθηκαν και εντάχθηκαν στο σύστημα μεγάλων πόλων υπερτοπικής σημασίας του ΡΣΑ οι Ολυμπιακές εγκαταστάσεις και τα έργα υποστήριξης τους, άσχετα με τις αμφιβολίες για το ποιον εξυπηρέτησαν τελικά οι συγκεκριμένες νομοθετικές ενέργειες.

<sup>64</sup> Τσέτσης Σταύρος (επ.μ.), *Ένα μέλλον για την Αθήνα*, Αθήνα, Παπαζήση, 2003, σελ. 158.

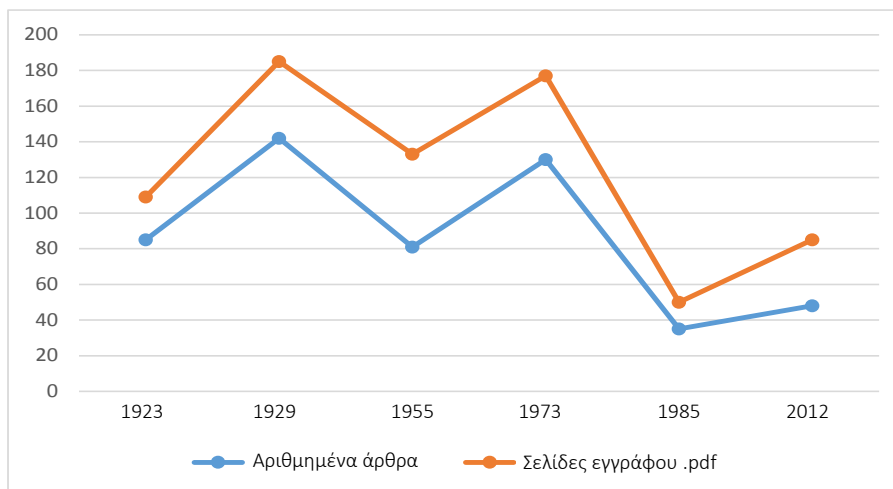
<sup>65</sup> Παραδείγματος χάριν, μία πρόχειρη και κοντόφθαλμη μελέτη μπορεί να οδηγήσει σε επιλογές χρήσεων γης που να αποβούν υποβαθμιστικές για το φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον.

## ΠΕΡΙ ΤΟΥ «ΟΙΚΟΔΟΜΕΙΝ»

Γενικά σχόλια για τη δομή και το περιεχόμενο των ΓΟΚ

Η χάραξη των αξόνων κίνησης σε μία πόλη συνιστά το πρώτο τεχνικό έργο που επηρεάζει σε μέγιστο βαθμό την ιστορία της. Σε αυτές τις γραμμές θα στηριχθεί η ανάπτυξη του πολεοδομικού καννάβου και οι ίδιες θα αποτελέσουν τα πιο μαλακά, στην υφή τους, αλλά και τα πιο σκληρά, στη λειτουργία τους, όρια. Επόμενο βήμα είναι ο προσδιορισμός των αστικών συντελεστών<sup>66</sup> που θα διαμορφώσουν μέσα στο χρόνο τη φυσιογνωμία της με σταθερά κριτήρια την υγιεινή, την ασφάλεια και την αισθητική. Η αρμόδια αρχή καλείται να αναδείξει μία σειρά γενικών κανόνων περί της οικοδόμησης ώστε να διασφαλιστεί η ευνομία και να αποφευχθεί η δόμηση υπό συνθήκες ισχύος άγραφου εθνικού δικαίου. Σε αυτήν την ενότητα, θα εξετάσουμε την εξέλιξη των σημαντικότερων όρων δόμησης μέσα από τους Γενικούς Οικοδομικούς Κανονισμούς της χώρας και τον τρόπο με τον οποίο επηρέασαν το δομημένο και αδόμητο περιβάλλον αυτής.

Οι γενικές αρχές αναφερόμενες ως *‘όροι δόμησης’* περιλαμβάνουν το σύνολο των προϋποθέσεων που πρέπει να πληρούνται ώστε τα οικόπεδα και τα κτίσματα να θεωρούνται νόμιμα και να επιτρέπεται η δόμησή τους. Οι ΓΟΚ κωδικοποιούν κατά ενιαίο τρόπο τα δημόσια και ιδιωτικά έργα σε όλη τη χώρα συστηματοποιώντας την εκτέλεση των ρυμοτομικών σχεδίων και τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του δομημένου και αδόμητου οικιστικού περιβάλλοντος. Ακολουθώντας τις διατάξεις αυτών, οι αρχιτέκτονες εξέφρασαν χωρικά τις κοινωνικές και πολιτικές δυναμικές της ανοικοδομούμενης Ελλάδας με αποτέλεσμα την έντονα διαφοροποιημένη κτιριακή τυπολογία και μορφολογία μεταξύ των διακριτών περιόδων οικοδομικής παραγωγής.



38 Συγκριτικός πίνακας του όγκου των Οικοδομικών Κανονισμών. Ο αριθμός των άρθρων και των σελίδων, βέβαια, μόνο ενδεικτικά μπορεί να αποδώσει τη διαφορά σε έκταση των νομοθετημάτων, το θεματικό επιμερισμό και την πολυπλοκότητα αυτών.

<sup>66</sup> Επικαλούμαστε εδώ την έννοια των αστικών συντελεστών όπως τη χρησιμοποιεί ο Aldo Rossi, δηλαδή ως οποιονδήποτε στοιχείων της πόλης που συμβάλλουν στη δομή και τη σύνθεσή της (κτίρια, δρόμοι, οικοδομικά τετράγωνα κ.λπ.), βλ. Rossi, *Η αρχιτεκτονική της πόλης*, ο.π., σελ.13-15.

Κάθε ένας από τους πέντε ΓΟΚ που έχουν συνταχθεί, εκδοθεί και ισχύει έως σήμερα διαρθρώνεται ξεχωριστά ως προς τη δομή και το περιεχόμενο αφού φέρει εκτός των κανονιστικών ρυθμίσεων, τις αντιλήψεις της αντίστοιχης εποχής. Τα πρώτα νομοθετήματα αφορούν κυρίως τους μηχανισμούς εφαρμογής των σχεδίων και την ενίσχυση της οικοδομικής δραστηριότητας ενώ με την πάροδο του χρόνου, το ύφος του λόγου αλλάζει διατυπώνοντας περιορισμούς και απαγορεύσεις αντί προβλέψεων και υποχρεώσεων. Ένα εξαιρετικά ενδιαφέρον κοινό στοιχείο είναι πως μέσω των παρεκκλίσεων υπό όρους, ο νομοθέτης επιδιώκει και κατορθώνει τελικά να λάβει την ευρεία κοινωνική αποδοχή και νομιμοποίηση των κρατικών μέτρων<sup>67</sup>.

Πριν τους ΓΟΚ, υπήρχαν τα ρυμοτομικά σχέδια στα οποία συμπεριλαμβάνονταν οι απαιτούμενοι όροι δόμησης γι' αυτό και κρίνεται απαραίτητη η αναφορά στο βασικό νομοθέτημα που περιέγραφε τα χαρακτηριστικά τους, το Ν.Δ. της 17.7.1923 «*Περί Σχεδίων Πόλεων, Κωμών και Συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών*»<sup>68</sup>. Σύμφωνα με αυτό, η τοπική Διοίκηση<sup>69</sup> λαμβάνει και επικυρώνει όλες τις αποφάσεις σχετικά με τους όρους δόμησης σε πόλεις και κώμες με ή χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο. Η απόλυτη εξουσία που δίνεται στις Αρχές, χωρίς να διευκρινίζεται αν είναι διοικητικές ή αστυνομικές και μέχρι ποιο σημείο ή με ποιον τρόπο δύνανται να επέμβουν, σε συνδυασμό με τις συνεχείς αναφορές σε ορολογίες και υποθετικές περιπτώσεις απουσία μετρικών μεγεθών και συγκεκριμένων δεδομένων, γρήγορα κατέστησε την επιβολή της τάξης όχι μόνο πολύπλοκη αλλά και αμφισβητήσιμη.

Αφού είχαν τεθεί τα θεμέλια για την ανάπτυξη της πολεοδομικής και οικοδομικής δραστηριότητας πανελλαδικά, με το Προεδρικό Διάταγμα της 22.4.1929 (ΦΕΚ Α' 155) «*Περί γενικού οικοδομικού κανονισμού του Κράτους*» θεσμοθετήθηκε ο πρώτος γενικευμένος κώδικας κτιριοδομικής νομοθεσίας στη νεότερη Ελλάδα συμπληρώνοντας νομικά και προγραμματικά κενά και παρεμβαίνοντας στην ιδιωτική «*οικοδομική εκμετάλλευση του εδάφους*»<sup>70</sup>. Η ίδια η δομή του κειμένου ήταν σαφέστερη και πιο πρακτική, με τιτλοφορημένα άρθρα υπαγόμενα σε κατηγοριοποιημένα κεφάλαια αποφεύγοντας έτσι τις γενικότητες και καθιστώντας το περιεχόμενο πιο συνεκτικό. Παρατίθενται όλοι οι ορισμοί εννοιών και οδηγίες για την κατάρτιση ρυμοτομικών σχεδίων με εμφανή πρόθεση την καθιέρωση μιας

<sup>67</sup> Για παράδειγμα, αναφορικά με την αρτιότητα οικοπέδων, κανένας από τους ΓΟΚ δεν καταπολεμά ευθέως τις μικροϊδιοκτησίες, ούτε όμως και τις ευνοεί απροκάλυπτα.

<sup>68</sup> Το διάταγμα αυτό αποτελεί θεμελιώδη λίθο του ελληνικού πολεοδομικού δικαίου καθώς είναι το πρώτο που συγκέντρωσε και διατύπωσε αφενός βασικές κατευθύνσεις για την πραγματοποίηση ρυμοτομικών σχεδίων κι επομένως πολεοδομικού σχεδιασμού κι αφετέρου προβλέψεις για τη μεμονωμένη κτιριακή δόμηση. Η αναφορά ορισμένων βασικών χαρακτηριστικών που διέπουν το νομοθέτημα υπό το ερευνητικό πρίσμα της συγκεκριμένης ενότητας κρίνεται αναγκαία για την κατανόηση της αλληλουχίας ΓΟΚ που θα ακολουθήσει.

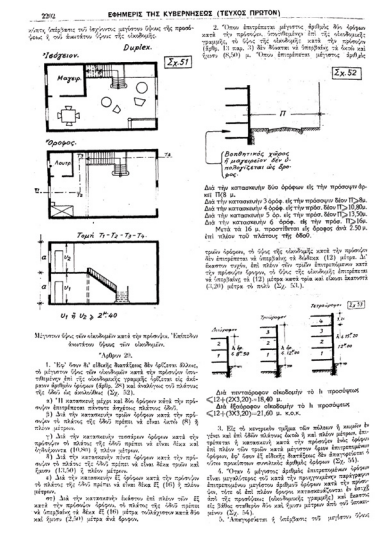
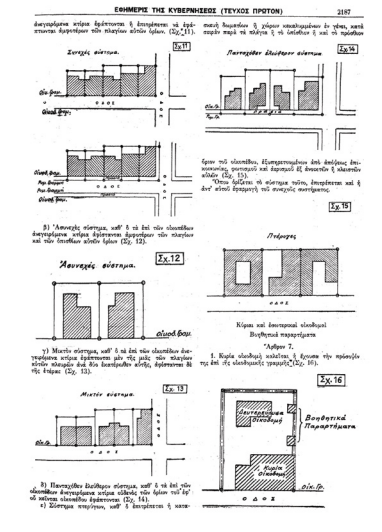
<sup>69</sup> Η αναφορά στο «*Κράτος*», τις «*Αρχές*» και τη «*Διοίκηση*» με κεφαλαίο το πρώτο γράμμα σε όλη την έκταση του νομοθετικού κειμένου, φανερώνει πως οι διοικητικοί αυτοί σχηματισμοί λογίζονται ως όργανα επιβολής της κεντρικής πολιτικής με εσωτερική διάρθρωση τέτοια που οι διευκρινήσεις είναι περιττές. Η παρατήρηση αυτή είναι ενδιαφέρουσα γιατί μας δείχνει πως το ίδιο το κράτος θεωρεί αυτονόητες ορισμένες διεργασίες αναδεικνύοντας την ανάγκη εξειδίκευσης και επεξήγησης των επίμαχων θεμάτων από την οποία θα προκύψει σε σύντομο χρονικό διάστημα ο ΓΟΚ του 1929.

<sup>70</sup> Βλ. Σκουρής Β., *Ειδικό Διοικητικό Δίκαιο:...*, ο.π., σελ. 31.

ενιαίας κλίμακας σχεδιασμού<sup>71</sup> που να μην επιδέχεται συγκυριακές παρερμηνείες. Παρά την έκτασή του, εισάγει μέσα από τις διατάξεις του μία καινοτόμο αντίληψη τόσο του αστικού περιβάλλοντος όπου ο ιδιωτικός χώρος συντίθεται συναρτήσει των γεωμετρικών ποιότητων του δημοσίου όσο και των νομικών θεσμών ως συγκεντρωτικών κατευθύνσεων.

Ο ΓΟΚ του 1955<sup>72</sup> σηματοδοτεί τη δεύτερη μεταπολεμική περίοδο της αστικής ανοικοδόμησης, δέκα χρόνια μετά τη λήξη του Β΄ Παγκοσμίου πολέμου. Σε γενικές γραμμές, πραγματεύεται ανάλογες θεματικές ενότητες με το προηγούμενο νομοθέτημα μόνο που εδώ παρουσιάζονται με διαφορετική σειρά. Η ενσωμάτωση της νέας τεχνολογίας<sup>73</sup> και η αφαίρεση διατάξεων περί πολεοδομικού σχεδιασμού έφεραν τον ΓΟΚ πιο κοντά στην ουσία του κτιριοδομικού κώδικα. Φαινομενικά, υπολείπεται συνάφειας μεταξύ των επιμέρους ομάδων ρυθμίσεων στην πραγματικότητα, όμως, ακολουθεί τη νοητή συνθετική διαδικασία του αρχιτέκτονα, γεγονός που υποδηλώνει και περισσότερη εμπειρία στην ίδια τη σχεδιαστική διεργασία. Επίσης, τα επεξηγηματικά διαγράμματα έμμεσα αποδίδουν στο νομοθέτημα εκπαιδευτικό χαρακτήρα<sup>74</sup> και αποσαφηνίζουν προβληματικές διατυπώσεις με τον πλέον απλό τρόπο: το τεχνικό σκίτσο. Ωστόσο, οι νέες οικονομικές συνθήκες επηρέασαν τη συνολική αντιμετώπιση της σχέσης του ιδιωτικού με το δημόσιο χώρο τα επιτρεπόμενα ύψη των οικοδομημάτων αντιπροσώπευαν πλέον το σημαντικότερο μετρικό μέγεθος το οποίο μάλιστα ανεξάρτητο από τα μετρικά δεδομένα του περιβάλλοντος χώρου<sup>75</sup>, εξελίχθηκε εις βάρος των οικιστικών ενότητων.

Με σταθερό βήμα περίπου είκοσι χρόνων, θεσμοθετήθηκε επί δικτατορίας ο ΓΟΚ του 1973<sup>76</sup>, ένα νομοθετικό πλαίσιο το οποίο διακρίνεται για το νοηματικό διαμελισμό των διατάξεων που υπαγορεύει. Θεσπίστηκαν δύο επιπλέον οικοδομικά συστήματα<sup>77</sup> καθώς και το πλαίσιο για την εμφάνιση των πολύ υψηλών κτιρίων αλλά κατά βάση επαναλαμβάνει τον ΓΟΚ του 1955. Οι όροι δόμησης αναφέρονται ανά οικοδομικό σύστημα με αποτέλεσμα να διασπάται η ενότητα των σημαντικών εννοιών και να είναι σχεδόν αδύνατη η διατήρηση μιας καθαρής συνολικής εικόνας. Από τη μία πλευρά, η περιπτωσιολογία μας δείχνει το μέγεθος των ερωτημάτων και το πλήθος των προβλημάτων που είχαν δημιουργηθεί από την άλλη, οφείλεται εξαρχής στην απουσία πολιτικής βούλησης να επιβάλλει ενιαία μέτρα σε κάθε



39, 40 Αποσπάσματα από τον ΓΟΚ του 1955. Στο σύνολο του νομοθετήματος περιλαμβάνονται διαγράμματα και σκίτσα κατόψεων και τομών επεξηγώντας και αποσαφηνίζοντας τους ορισμούς και τις διατάξεις.

<sup>71</sup> Καταγράφονται με λεπτομέρεια οδηγίες για την τοπογραφική και χαρτογραφική αποτύπωση της πόλης προκειμένου στο μέλλον ο σχεδιασμός, η εφαρμογή και ο έλεγχος των σχεδίων να μην γίνονται κατά την κρίση της εκάστοτε τοπικής αυτοδιοίκησης

<sup>72</sup> Β.Δ. «Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού του Κράτους», ΦΕΚ Α΄ 266/30.09.1955.

<sup>73</sup> Αρ.53-55, διατάξεις πυροπροστασίας όπου γίνεται λόγος για «άκαυστα» υλικά· ακόμα κι αν φαίνεται σχεδόν μηδαμινό, είναι μία σημαντική κίνηση εκσυγχρονισμού.

<sup>74</sup> Το χαρακτηριστικό αυτό δεν θα έπρεπε να διαφεύγει της προσοχής μας διότι με αυτόν τον τρόπο, ο κρατικός μηχανισμός πρόσφερε την πιο απλή μέθοδο νομικής κατάρτισης των νέων μηχανικών.

<sup>75</sup> Χαρακτηριστικά, οι νομικές ρυθμίσεις σχετικά με τους γενικούς οικοδομικούς κανονισμούς, την κάλυψη οικοπέδων και τα ύψη των κτιρίων υπογράφηκαν με την προαναφερθείσα σειρά αλλά δημοσιεύτηκαν με διαφορετική: πρώτα οι διατάξεις περί υψών, μετά περί κτιριοδομικών κανονισμών και τέλος περί κάλυψης οικοπέδων, βλ. Σακελλαρόπουλος Χ., Μοντέρνα αρχιτεκτονική..., ο.π., σελ.295.

<sup>76</sup> Ν.Δ. 8 «Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού», ΦΕΚ Α΄ 124/09.06.1973.

<sup>77</sup> Πρόκειται για την αμιγή ελεύθερη δόμηση και την ελεύθερη δόμηση μέσα σε οικισμούς, ό,τι περίπου σήμερα θα αναφέραμε ως δόμηση εκτός σχεδίου πόλεως.

περίσταση.

Αντικαταστάτης αυτού του πραγματικά ατυχούς θεσμού, ο ΓΟΚ του 1985<sup>78</sup> πλαισιώθηκε από την φρενίτιδα της Επιχείρησης Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης και ίσχυσε καταλυτικά μέχρι πολύ πρόσφατα. Στη δομή του κατέρριψε κάθε ρεκόρ απλοποίησης συμπυκνώνοντας τους απαραίτητους κανονισμούς σε μόλις 35 άρθρα και 3 κεφάλαια. Σημειώνεται, βέβαια, ότι παρά το Ν. 1337/83 που είχε προηγηθεί και τις εξαγγελίες για πολεοδομικό σχεδιασμό, η πρώτη ενότητα του ΓΟΚ του 1985, που περιέχει ουσιαστικά όλες τις ρυθμίσεις σχετικά με την ιδιωτική και δημόσια οικοδόμηση, φέρει τον άστοχο τίτλο «πολεοδομικός κανονισμός» με συνέπεια να μην διαχωρίζονται επακριβώς αυτές οι τόσο διαφορετικές έννοιες. Αναθεωρημένος, επανεισήγαγε την ιδέα του ιδεατού στερεού και διεύρυνε αυτήν των υποχρεωτικών ακαλύπτων επιτρέποντας την ενοποίησή τους σε έναν ενεργό κοινόχρηστο χώρο στο εσωτερικό του οικοδομικού τετραγώνου<sup>79</sup>. Πάντως, παρά τις παρεκκλίσεις και τις εξαιρέσεις, αποτέλεσε οπωσδήποτε ένα νομοθέτημα-σταθμό στην ιστορία των γενικών οικοδομικών κανονισμών όντας ο πιο ευδιάκριτος, ευνόητος και αποφασιστικός.

Ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός<sup>80</sup>, τέλος, ισχύει από τα μέσα του 2012 και θα μπορούσε να λειτουργήσει καθοριστικά ως μέρος της ευρύτερης οικιστικής πολιτικής για την ανάπτυξη και τη βιωσιμότητα. Αντιθέτως, η δομή του είναι μάλλον απεριθωριστική και το περιεχόμενο επαναληπτικό σε σημείο αντιγραφής ακόμα και σε περιπτώσεις οι οποίες έχουν αποτύχει επανειλημμένως τα τελευταία 25 χρόνια<sup>81</sup>. Διατάξεις που με μια πρώτη ματιά φαίνονται νεωτερικές και πολλά υποσχόμενες, νικούνται τελικά κατά κράτος από την ελαστικότητα των θεσμών. Για παράδειγμα, τα κίνητρα που δίνονται υπέρ της βιοκλιματικής αρχιτεκτονικής είναι επιφανειακά και πρόσκαιρα δίχως προοπτική συμβολής στη βελτίωση του μικροκλίματος της πόλης<sup>82</sup>.

Η επίγνωση ορισμένων χαρακτηριστικών που διέπουν τους οικοδομικούς κώδικες συνεισφέρει στην πληρέστερη κατανόηση του θεσμικού πλαισίου στο οποίο εντάσσονται οι όροι δόμησης που θα εξετασθούν στη συνέχεια. Η διαδοχή των ΓΟΚ εξηγεί μερικά από τα σύγχρονα φαινόμενα που απαντώνται στον αστικό ιστό. Στη διάρκεια ενός σχεδόν αιώνα, η δομή και το περιεχόμενο των ΓΟΚ καλλιέργησαν

<sup>78</sup> Ν. 1577 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός», ΦΕΚ Α' 210/18.12.1985. Αναθεωρήθηκε το 1994/95 και συμπληρώθηκε το 2000 και 2004. Έχει εκδοθεί επίσης μεγάλος αριθμός εγκυκλίων αναφορικά με τα άρθρα του.

<sup>79</sup> Έστω κι αργά, αυτή η κίνηση ήταν μία προσπάθεια για την καλλιέργεια της συλλογικής κοινωνικής συνείδησης ως προς το δημόσιο χώρο. Δυστυχώς απέτυχε παταγωδώς γιατί θυσιάστηκε στο βωμό της ανταποδοτικότητας.

<sup>80</sup> Ν. 4067 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός», ΦΕΚ Α' 79/9.4.2012.

<sup>81</sup> Παραδείγματος χάριν, στο άρ.10 §5&6 επανέρχεται το θέμα της ενοποίησης ακαλύπτων, με τους ίδιους όρους: «επιτρέπεται» αν συμφωνήσει ένα ποσοστό των ιδιοκτητών. Το ερώτημα είναι γιατί επαναλαμβάνεται το ίδιο θέμα με τους ίδιους όρους εφόσον δεν λειτουργήσει με το ΓΟΚ 1985 και μάλιστα με το προβλεπόμενο Π.Δ. για τον καθορισμό λεπτομερειών σχετικά με τη σύγκληση συνέλευσης ιδιοκτητών και τις αποφάσεις αυτής (ΓΟΚ 85, άρ.12 §2) να εκκρεμεί έκτοτε. Οι εκφράσεις του τύπου «επιτρέπεται» και «μπορεί να προβλέπεται» που χρησιμοποιούνται εκφράζουν την πρόθεση του νομοθέτη να μην πάρει σαφή θέση αλλά να αφήνει τέτοιες πρακτικές στην πρωτοβουλία και την ευγενή καλοσύνη των ιδιοκτητών/χρηστών και των μηχανικών/σχεδιαστών.

<sup>82</sup> Η προτεινόμενη από το νόμο υποχώρηση σε επιφάνεια κάλυψης εξισορροπείται με μεγαλύτερο συντελεστή δόμησης και αύξηση ύψους, στοιχεία που θα ωθήσουν τον υπολογίσιμο όγκο του κτιρίου προς τα πάνω επιβαρύνοντας την οπτική και όχι μόνο αντίληψη.



τις πελατειακές σχέσεις, τη γραφειοκρατία και την στερεοτυπική αντιμετώπιση των όρων δόμησης. Οι νεότεροι ΓΟΚ εμφανίζουν κάποιες εκσυγχρονιστικές τάσεις οι οποίες παρ' όλα αυτά αποδεικνύονται αδύναμες. Τα ίδια τα κείμενα είναι διδακλῶδη και ο θεωρητικός κορμός τους διακατέχεται από ένα γενικότερο κλίμα “επιβράβευσης” έναντι κάποιας ενέργειας ή πρωτοβουλίας θετικής για τον κοινό χώρο. Υπό αυτές τις συνθήκες, η νομοθεσία πρακτικά ενέργησε ως διαρρηκτικό εργαλείο της μικροκλίμακας του δομημένου χώρου. Στη συνέχεια εξετάζονται πέντε θεμελιώδεις έννοιες σχετικές με την κτιριοδομική νομοθεσία οι οποίες επηρεάζουν την μικροκλίμακα της πολεοδομικής διαστρωμάτωσης.

### Η αρτιότητα οικοπέδου

Ανάμεσα στα πιο πολυσυζητημένα θέματα περί του πάσχοντος οικιστικού χώρου βρίσκεται ο κατακερματισμός της οικοδομήσιμης γης. Οι ΓΟΚ εμφανίζονται σε μία εποχή που οι αξιώσεις της πλειοψηφίας του πληθυσμού για την κατοικία ήταν προφανώς πολύ διαφορετικές από τις σημερινές. Η ύπαρξη μικρών οικοπέδων ήταν κάτι περισσότερο από αναμενόμενη· ήταν ένα μείζων ζήτημα που έπρεπε να τεθεί στο στόχαστρο των πολεοδομικών μεταρρυθμίσεων που συντελούνταν. Αποφασίζοντας ποιο οικόπεδο θα δύναται να χαρακτηρίζεται *‘άρτιο και οικοδομήσιμο’*, οι κρατικές υπηρεσίες δεν παραχωρούσαν απλά μία άδεια ανοικοδόμησης αλλά προήγαν την πεποίθηση ολοκλήρωσης του δομούμενου χώρου περιθωριοποιώντας τις οποιοσδήποτε ανησυχίες.

Το οικόπεδο έπρεπε ασφαλώς να είναι σε περιοχή επιτρεπόμενης δόμησης, να μην εκκρεμεί κάποιο ρυμοτομικό βάρος<sup>83</sup>, να έχει κατάλληλο σχήμα και μορφή καθώς και πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο ή χώρο. Στην περίπτωση προσώπων σε περισσότερους από έναν δρόμους, λαμβάνονταν υπόψιν τα μικρότερα όρια. Επιπρόσθετα, κανένα οικόπεδο δεν έχανε την ιδιότητά του ως άρτιο μετά από απότμηση μέρους του για δημόσια χρήση και αφήνονταν πάντοτε περιθώρια ειδικής αντιμετώπισης ιδιαίτερων καταστάσεων.

Προκειμένου να επικυρωθεί η αρτιότητα ενός οικοπέδου απαιτούνταν κάποια ελάχιστα μεγέθη κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση. Όπως και με τους άλλους όρους δόμησης, οι αποκλίσεις εκ των στοιχειωδών κανονισμών εγγυόνταν εμμέσως πλην σαφώς την ικανοποίηση των ιδιοκτητών. Στον πρώτο οικοδομικό κανονισμό, ένα γήπεδο θα έπρεπε να έχει ταυτόχρονα ελάχιστο πρόσωπο 6μ., βάθος 7μ. και σε αυτό να εγγράφεται κτίσμα 30τ.μ. αφού είχε προσδιορισθεί ο υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος. Σε περιοχές με υποχρεωτική πρασιά και πλαϊνές αποστάσεις, το ελάχιστο τούτο εμβαδό κτίσματος γινόταν 40τ.μ. με μήκη πλευρών άνω των 4μ. ενώ για περίπτωση κάλυψης οικοπέδου 50% και 20% θα έπρεπε το οικόπεδο να είναι τουλάχιστον 100τ.μ. και 150τ.μ. αντίστοιχα. Ωστόσο, καμία διάταξη δεν οριοθετούσε περιοχές όπου θα έπρεπε να εφαρμοσθεί μια τέτοια σχέση δομημένου-αδόμητου



41, 42 *Επιμήκη κτίρια* ως απόρροια του συνεχούς καταμερισμού της γης σε οικόπεδα με στενό πρόσωπο και μεγάλο βάθος καθ' όλη τη διάρκεια της πολεοποίησης διαμορφώνοντας μία πολύ χαρακτηριστική τυπολογία “μακρόστενων” κτισμάτων και διαμερισμάτων. *Επάνω*, Αρόη, Πάτρα· *κάτω*, Νίκαια, Αθήνα.

<sup>83</sup> Το οικόπεδο δηλαδή να μην είναι προς απαλλοτρίωση ή ρυμοτομούμενο και να μην χρειάζεται τακτοποίηση ή προσκύρωση αυτό ή όμορό του.

κι εφόσον το συνεχές οικοδομικό σύστημα χρησιμοποιούνταν ως γενικώς ισχύον, το μικροϊδιοκτησιακό καθεστώς διατηρήθηκε. Χαρακτηριστικό της πρόθεσης διευκόλυνσης στην έγκριση της αρτιότητας είναι οι ρυθμίσεις των γωνιακών οικοπέδων όπου οι μετρήσεις συμπεριλάμβαναν την αποτετμημένη γωνία<sup>84</sup> και εκείνες που επέτρεπαν την ανέγερση πολυκατοικιών σε οικόπεδα μικρότερα από το κανονικό εφόσον ικανοποιούνταν «η μέγιστη εκμετάλλευση του ακινήτου»<sup>85</sup>.

Ο μεταπολεμικός ΓΟΚ κρατάει την ίδια βασική λογική αλλάζοντας λίγο τα μετρικά μεγέθη τα οποία δεν καθορίζονται άμεσα αλλά με συνιστώσες το στοιχειώδες οικοδόμημα και τις επιβεβλημένες αποστάσεις ανά οικοδομικό σύστημα. Το ελάχιστο εμβαδό εγγράψιμου κτίσματος έγινε 40τ.μ. ανεξαιρέτως οικοδομικού συστήματος με απαιτούμενο πρόσωπο και βάθος μεγαλύτερο των 5μ. έκαστο. Εφαρμόζοντας αυτά, συνεπάγονταν οικόπεδα με ελάχιστα εμβαδά περί τα 58τ.μ. για το συνεχές, 105τ.μ. για το ασυνεχές και 135τ.μ. για το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης. Αντιλαμβανόμαστε μία ανεπαίσθητη σχεδόν μείωση στα οριακά εμβαδά των οικοπέδων<sup>86</sup> που δεν οφείλεται σε ανάλογη μείωση του ελάχιστου οικοδομήσιμου τμήματος ή των ακαλύπτων αλλά στην κατανομή των μεγεθών στις δύο οριζόντιες διαστάσεις.

Εντυπωσιακός ως προς τις διατάξεις αρτιότητας ήταν ο ΓΟΚ του 1973 ο οποίος επέβαλλε ευθέως και χωρίς περιστροφές συγκεκριμένα ελάχιστα μεγέθη για τα οικόπεδα που θα διαμορφώνονταν από τότε και στο εξής. Οι διαστάσεις πολλαπλασιάστηκαν και σε συνδυασμό με τις ρυθμίσεις κάλυψης και αποστάσεων θα μπορούσαν να προσφέρουν έναν πολύ πιο ενοποιημένο κτιριακό όγκο στις οικιστικές ενότητες της χώρας. Η παράκαμψή τους ήταν δυνατή μόνο για ήδη διαμορφωμένα οικόπεδα εντός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων και παρόλο που είχε κατασκευασθεί μεγάλο ποσοστό αυθαιρέτων, μια σειρά δυναμικών κανονισμών μπορούσε να αποτελέσει την αρχή της ουσιαστικής οικιστικής ανασυγκρότησης.

Οι επόμενοι δύο ΓΟΚ είναι πιο διπλωματικοί, κινούμενοι ανάμεσα στη νοοτροπία των τοπικά προσδιοριζόμενων διαστασιολογικών ορίων του 1929 και ορισμένων γενικών αρχών. Σύμφωνα με τους κανονισμούς του 1985, ένα οικόπεδο που εντάσσεται σε σχέδιο πόλης πρέπει να συνάδει με τους όρους δόμησης της περιοχής περί ελαχίστων διαστάσεων γηπέδων και υποχρεωτικά εγγράψιμων σε αυτά κτισμάτων. Αν ένα οικόπεδο βρισκόταν σε εγκεκριμένη περιοχή ρυμοτομικού σχεδίου και δεν πληρούσε τις ισχύουσες προϋποθέσεις, θεωρούνταν άρτιο και οικοδομήσιμο αν είχε τις ελάχιστες διαστάσεις σύμφωνα με τον ΓΟΚ του 1973 και στην επιφάνειά του εγγραφόταν κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50 τ.μ. και ελάχιστη πλευρά 5 μ. Σημαντική είναι η σημείωση του νομοθετήματος ότι επιφυλάσσεται για την περίπτωση που ισχύουν οι διατάξεις του άρ.25 του Ν. 1337/83 όπου ορίζεται πως μπορούν κατ' εξαίρεση να οικοδομηθούν οικόπεδα δημιουργημένα προ του 1977 αρκεί να «έχουν μία πλευρά τους τουλάχιστον 4.μ. σε κοινόχρηστη οδό ή πλατεία

<sup>84</sup> Για γωνία μικρότερη των 130° μετρούνταν και οι δύο συμβαλλόμενες πλευρές, για γωνία μεταξύ 130ο και 160ο μετριόταν η μία πλευρά –ακαθόριστο ποια- αυξημένη κατά δύο μέτρα και για γωνία άνω των 160ο μετριόταν μόνο η μία πλευρά, ως είχε.

<sup>85</sup> Βλ. άρ.44 §3 και Σακελλαρόπουλος Χ., *Μοντέρνα αρχιτεκτονική και...*, ο.π., σελ. 309.

<sup>86</sup> Στον ΓΟΚ του 1929 αυτά ήταν κατ' αντιστοιχία περί τα 57τ.μ.,110τ.μ. και 140τ.μ., βλ.πίνακα.

και αν μέσα σ' αυτά, μετά την αφαίρεση των υποχρεωτικών ακάλυπτων χώρων, είναι δυνατή η ανέγερση κτιρίου εμβαδού τουλάχιστον 25τ.μ. και ελάχιστης πλευράς τουλάχιστον 4.00μ.»<sup>87</sup>. Κάτι τέτοιο σήμαινε πρακτικά πως το οικοπέδο αυτό θα μπορούσε να είχε ελάχιστο εμβαδόν περίπου 36τ.μ.<sup>88</sup>

Ο τελευταίος οικοδομικός κανονισμός επαναλαμβάνει την περιπτωσιολογία του 1985 και γεννά απορίες για την απροθυμία του κράτους να ενοχλήσει τον πολίτη ή να τον αποζημιώσει ώστε να επιβάλει ενιαίους θεσμούς και κανονισμούς με γνώμονα τη βιωσιμότητα. Ενώ με άλλες διατάξεις φαίνεται σημαντική η διατήρηση του ύψους αρτιότητας (απαγόρευση μεταβίβασης τμημάτων που θα καταστήσουν ένα άρτιο οικόπεδο ως μη άρτιο, απαγόρευση εμπράγματων συναλλαγών με οικόπεδα μη άρτια κ.λπ.), με τον ορισμό παρεκκλίσεων και υποπεριπτώσεων ανοίγονται άλλες δίοδοι έντονης κτιριοδομικής εκμετάλλευσης. Μέχρι και η προοπτική διευθέτησης δύο άρτιων οικοπέδων που δίνεται στο ΓΟΚ του 1929 φανερώνοντας ένα δυναμικό χαρακτήρα νομοθετήματος με γενικές αρχές και ρυθμίσεις που τείνουν να εμποδίσουν την καθαρά εμπορική ή κερδοσκοπική εκμετάλλευση των ακινήτων αλλά επιτρέπουν εναλλακτικές εφαρμογές, εξελίχθηκε στην εκτεταμένη απαρίθμηση ενδεχομένων τακτοποίησης οικοπέδων.

#### Η κάλυψη οικοπέδου

Η έννοια της κάλυψης ενός οικοδομήσιμου γηπέδου εκφράζει την αναλογία μεταξύ του δομημένου και του αδόμητου χώρου και καθορίζει, έως ένα βαθμό, αν ένας ιστός θεωρείται πυκνός ή αραιός. Η ρύθμιση επιτρεπόμενων ποσοστών κάλυψης δείχνει μέριμνα για υπαίθριο χώρο σε μια προσπάθεια του νομοθέτη αφενός να ομαλοποιήσει την είσοδο της αστικής πολυκατοικίας στο οικοδομικό τετράγωνο με τα χαρακτηριστικά νεοκλασικά κτίρια και τα προπολεμικά σπίτια με αυλές, αφετέρου να ανταποκριθεί στην ανάγκη της μέγιστης εκμετάλλευσης του ολόεντα και περισσότερο μειούμενου οικοδομήσιμου χώρου<sup>89</sup>. αντικατοπτρίζει όχι μόνο την αντίληψη της σχέσης κενού και πλήρους στο οικιστικό περιβάλλον αλλά και τις προθέσεις οικονομικής ανταποδοτικότητας αυτού. Συναφείς ως προς τον προσδιορισμό της κάλυψης οικοπέδου είναι και οι διατάξεις περί προεξοχών που επηρεάζουν την τελική οριζόντια προβολή του κτίσματος από την οποία εξαρτάται ο λόγος καλυμμένων και μη επιφανειών.

Στον πρώτο ΓΟΚ του 1929 δεν υφίσταται καμία συγκεκριμένη παράμετρος που να υπαγορεύει τον ακριβή υπολογισμό της κάλυψης οικοδομήσιμου γηπέδου

<sup>87</sup> Βλ. άρ.25 του Ν. 1337/83. Μία δεκαετία περίπου αργότερα, το ΣτΕ με την απόφαση 106/1991, έκρινε αντισυνταγματικό το συγκεκριμένο άρθρο το οποίο επέτρεπε σε τη δόμηση πολύ μικρών διαστάσεων σε μη άρτια οικόπεδα «*υπό ορισμένες προϋποθέσεις και για κοινωνικούς λόγους*», τους οποίους θεώρησε «*ανεπαρκείς*» δηλώνοντας πως μια τέτοια ενέργεια «*επιδεινώνει το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον και τους όρους διαβιώσεως*» οπότε καταστρατηγεί το άρ.24 παρ.1&2 του Συντάγματος, βλ. Σκουρής Β., Ειδικό Διοικητικό Δίκαιο:..., ο.π., σσ. 43-44.

<sup>88</sup> Αν σκεφτούμε πως το οικοδομήσιμο τμήμα κατά τον ΓΟΚ του 1985 αποτελούσε το 70% του οικοπέδου, τότε  $25 = 0,7x$  όπου  $x$  το συνολικό εμβαδό, τότε  $x = 35,7$ .

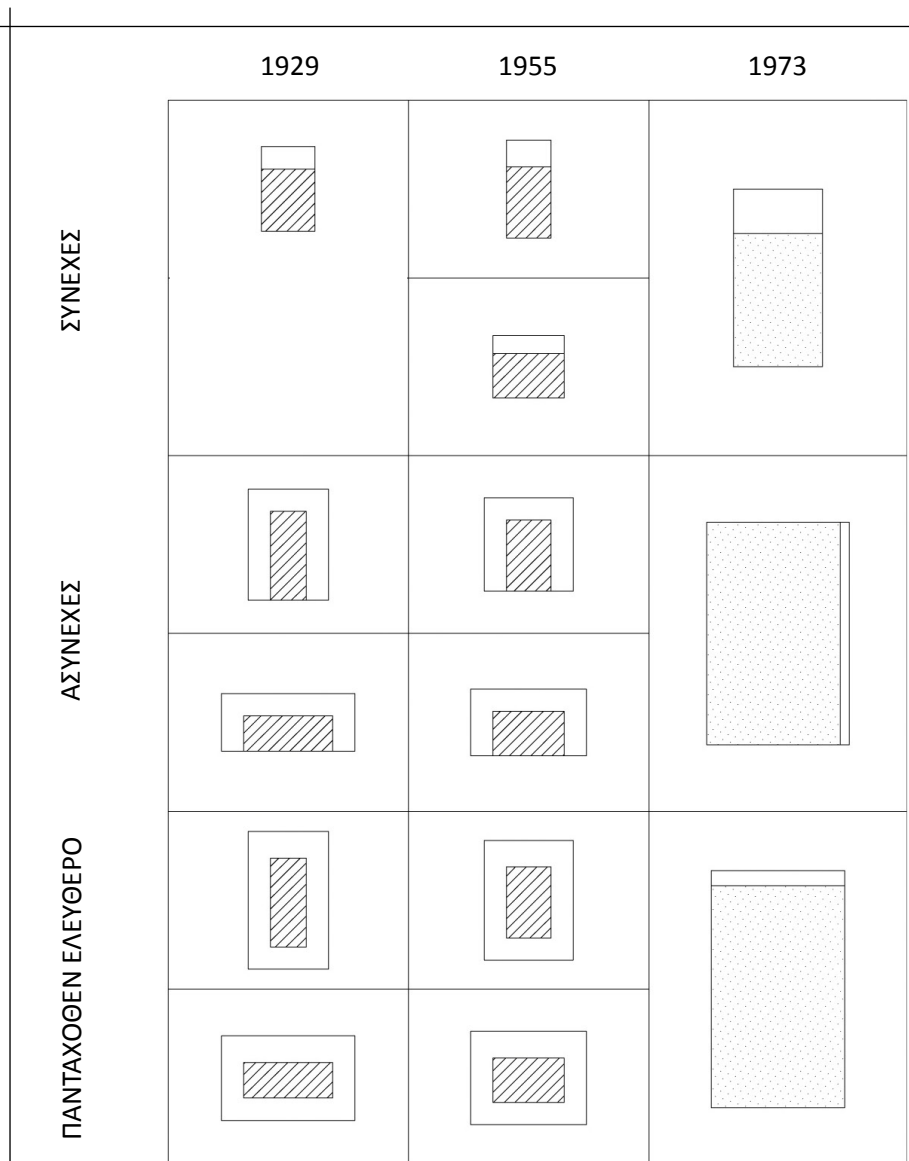
<sup>89</sup> Τσαφούλιας Θ., *Η αστική πολυκατοικία σε εξέλιξη*, Αθήνα, ΕΜΠ, Διάλεξη 2008.

	1929					1955					1973				
	x	y	Π	B	E	x	y	Π	B	E	x	y	Π	B	E
Συνεχές (και μικτό για 1973)	6	7	6	9.5	57	5	8	5		περ.58			10	15	200
						8	5	8		περ.58					
Ασυνεχές	4	10	9	12.5	112.5	5	8	10	10.5	105			15	25	400
	10	4	15	6.5	97.5	8	5	13	7.5	97.5					
Πανταχόθεν ελεύθερο	4	10	9	15.5	139.5	5	8	10	13.5	135			15	25	400
	10	4	15	9.5	142.5	8	5	13	10.5	136.5					
Πτερύγων													14	18	250
Αμιγής ελεύθερη													50 στρέμματα		
Ελεύθερη σε οικισμούς											OT	τμήμα OT	1500		
													2500 με πρόσωπο σε δύο οδούς		
													3000 με πρόσωπο σε μία		

x: ελάχιστο πρόσωπο οικοδομήματος  
y: ελάχιστο βάθος οικοδομήματος  
Π: ελάχιστο πρόσωπο οικοπέδου  
B: ελάχιστο βάθος οικοπέδου  
E: ελάχιστο εμβαδό

43 Συγκριτικός πίνακας διαστάσεων αρτιότητας. Τα παραπάνω μεγέθη αφορούν την κατά κανόνα αρτιότητα· οι ΓΟΚ 1985 και 2012 δεν περιλαμβάνονται διότι σύμφωνα με τις διατάξεις τους, οι αρτιότητες καθορίζονται ανά περιοχή. Στους δύο πρώτους ΓΟΚ τα μέτρα του προσώπου και του βάθους καθώς και τα εμβαδά προέκυψαν αθροιστικά από τις ελάχιστες διαστάσεις οικοδομήματος και πλαϊνών αποστάσεων.

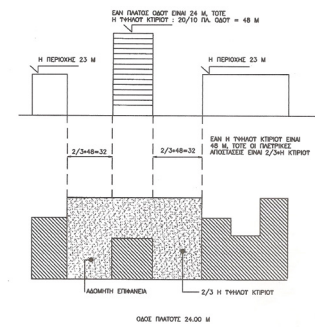
44 Διαγραμματική αναπαράσταση των ελάχιστων μεγεθών αρτιότητας για τους ΓΟΚ 1929, 1955 και 1975 και τα συστήματα συνεχούς, ασυνεχούς και πανταχόθεν ελεύθερης δόμησης. Στον ΓΟΚ του 1973, το σκιασμένο μέρος δείχνει το ελάχιστο εμβαδό που προκύπτει από τις ελάχιστες απαιτούμενες διαστάσεις σε σχέση με το γενικώς απαιτούμενο ελάχιστο εμβαδό.



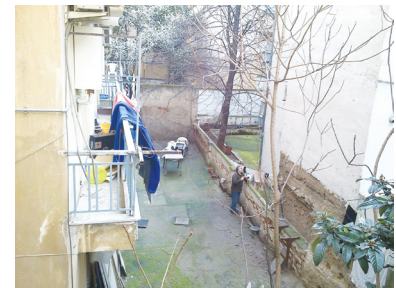
παρά μόνο σαφώς προσδιορισμένα διαστασιολογικά όρια βασισμένα στην ιδέα του ιδεατού στερεού η οποία θα αναλυθεί παρακάτω. Εν ολίγοις, οι διάφοροι περιορισμοί υποχρέωναν τα κτίρια να ενταχθούν σε μία δεδομένη στερεομετρία<sup>90</sup>, μέρος της οποίας ήταν και τα στοιχεία του κτίσματος που εξείχαν των βασικών επιφανειών του. Τα μετρικά μεγέθη των διαφόρων προεξοχών<sup>91</sup> του κτιρίου συσχετίζονται με αυτά των όψεων στις οποίες ανήκουν, με την οικοδομική γραμμή, το ύψος του κτιρίου και τη θέση του μέσα στο οικοπέδο. Είναι χαρακτηριστικό ότι οι αρχιτεκτονικές προεξοχές ακολουθούσαν τους ίδιους κανόνες σε όλες τις όψεις ενώ οι εξυπηρετικές αντιμετωπιζόνταν ως επιβαρυντικές για τις υπολοίπες –πλην της κύριας- επιφάνειες του κτιρίου στην κάλυψη του οικοπέδου αφήνοντας μεν στον αρχιτέκτονα περιθώρια συνθετικών χειρισμών, εμποδίζοντας δε την απρόσκοπτη κατάληψη του περιγύρου από ιδιωτικούς ημιυπαίθριους που θα συμπίζεζαν τον τελικό ακάλυπτο χώρο.

Κατά τη δεύτερη μεταπολεμική περίοδο, το ποσοστό κάλυψης καθορίστηκε ξεκάθαρα σύμφωνα με το εκάστοτε οικοδομικό σύστημα με το δείκτη 70% να υπερισχύει στα αστικά κέντρα λόγω της συνεχούς δόμησης. Κι ενώ θεωρητικά γίνεται προσπάθεια διασφάλισης της αρμονίας στον παραγόμενο χώρο, πρακτικά δίνονται οι αφορμές και οι δικαιολογίες διάρρηξης αυτού μέσω των διατάξεων για τα γωνιακά οικοπέδα, τις δευτερεύουσες κατασκευές και κυρίως μέσω εκείνων που επιτρέπουν την υπό όρους υποχώρηση του εμπρόσθιου μετώπου.

Αρχικά, στα οικοπέδα με μέτωπο σε δύο ή τρεις δρόμους δίνεται κάλυψη μέχρι και 85%<sup>92</sup> χωρίς προφανή λόγο. Στη συνέχεια, ορίζεται ότι οι εσωτερικές κατασκευές λαμβάνονται υπόψιν κατά τον υπολογισμό του οικοδομήσιμου τμήματος αλλά τα ελάχιστα όρια που δίνονται σε συνδυασμό με το ιδιοκτησιακό καθεστώς ενισχύουν καταστάσεις δουλειάς επί ακινήτων και μειώνουν τις πιθανότητες ύπαρξης κοινών αυλών<sup>93</sup>. Εξίσου παραβατική είναι η ειδική αντιμετώπιση μικρών οικοπέδων με την καθολική παράκαμψη των γενικών επιβεβλημένων ποσοστών<sup>94</sup>. Έως και



45 Απαιτούμενες διαστάσεις ακαλύπτων για κτίρια μεγάλου ύψους στον ΓΟΚ του 1929. Κατά τα άλλα, η κάλυψη όπως προέκυπτε από τις συμφραζόμενες διατάξεις μπορεί να έφτανε έως και 80%-90%.



46, 47 Τυπικοί ακάλυπτοι στο κέντρο της πόλης με ακαθόριστο σχήμα αλλά και ιδιοκτησιακό καθεστώς. Κοινό στοιχείο παραμένει ο σαφής διαχωρισμός των οικοπέδων στο επίπεδο του ορόφου που έχει πρόσβαση στον ακάλυπτο. Παρατηρούμε επίσης τους επιμήκεις εξώστες, μικρότερους του 1.80 μ. ώστε να μην προσμετρώνται στην κάλυψη. Επάνω, άποψη του ακαλύπτου από μπαλκόνι πολυκατοικίας στο κέντρο της Θεσσαλονίκης· κάτω, άποψη του ακαλύπτου από κενό οικόπεδο του τετραγώνου στο κέντρο της Πάτρας.

<sup>90</sup> Μοναδική εξειδικευμένη πρόβλεψη για ακάλυπτο χώρο αναφέρεται έμμεσα για τα “υψηλά κτίρια”, τα οποία θα πρέπει οπωσδήποτε να περιβάλλονται «από ελεύθερη επιφάνεια ίση τουλάχιστον με τα 2/3 του τελικού του ύψους» για να μην περιορίζουν το φωτισμό και τον αερισμό των όμορων κτιρίων. Σε αυτήν την κατηγορία εντάσσονται και τα κτίρια επί των εμπορικών δρόμων που μπορεί να φτάνουν μέχρι και τα 20/10 του πλάτους του δρόμου, πάντα υπό τις προϋποθέσεις εσοχής και ένταξης στο ιδεατό στερεό, βλ. Σακελλαρόπουλος Χ., *Μοντέρνα αρχιτεκτονική και...*, ο.π., σελ.319.

<sup>91</sup> Οι προεξοχές χωρίζονται στις “αρχιτεκτονικές”, που συντελούν στη συνθετική ολότητα του κτίσματος, τις “εξυπηρετικές” –ή λειτουργικές στο του ΓΟΚ 1955, που εξυπηρετούν την προέκταση του ωφέλιμου εσωτερικού χώρου και τις “μη συμφυείς”, βλ. Σακελλαρόπουλος Χ., *Μοντέρνα αρχιτεκτονική και...*, ο.π., σελ.297.

<sup>92</sup> Άρ.16 §3α&β, η φιλοσοφία και διατύπωση της οποίας μας θυμίζει τις επικείμενες του ΓΟΚ 1973, με μεγαλύτερο το όριο εμβαδού.

<sup>93</sup> Συγκεκριμένα, ορίζεται ότι για την ύπαρξη εσωτερικών κτιρίων είναι αναγκαία η ανέγερση κυρίως κτιρίου 60τ.μ. και η τήρηση των ελαχίστων αποστάσεων μεταξύ των κτισμάτων (άρ.21-23). Αντίστοιχα, τα βοηθητικά παραρτήματα/εγκαταστάσεις (άρ.26) εντός των υποχρεωτικών ακαλύπτων –τα οποία μάλιστα δεν προσμετρώνται στην κάλυψη- δύνανται να είναι μέχρι ¼ της συνολικής του επιφάνειας –μη συνυπολογιζόμενης της πρασιάς- και το πολύ 60τ.μ. Με αυτόν τον τρόπο, θα μπορούσε κανείς να κατασκευάσει τρία κτίσματα με μικρή διαφορά τετραγωνικών τα οποία να χρησιμοποιούνται από διαφορετικούς ενοίκους. Εκτός της κερδοφόρου ευκαιρίας που διακρίνεται, η συναίνεση για κοινή χρήση εσωτερικών ακαλύπτων αποτελεί ένα μάλλον απίθανο σενάριο.

<sup>94</sup> Στο άρ.16 §3β για την ακρίβεια, προβλέπεται «πάντοτε κάλυψης μέχρι πενήντα (50) τετρ. μέτρων, άνευ περιορισμού εκ του ποσοστού καλύψεως και μέχρις εκατόν (100) μ. τετραγωνικών, εφ’ όσον δι’ αυτής δεν καλύπτονται πλέον των ογδοήκοντα εκατοστών (0,80)





48, 49, 50 Στοές που δημιουργούνται από υποχώρηση του κτιρίου στο κέντρο της Αθήνας. Και στις τρεις περιπτώσεις όπως και σε πολλές άλλες, ο χώρος που υποτίθεται πως αποτελεί προέκταση του δημόσιου συρρικνώνεται στην αντίληψη του πεζού καθώς είτε καταλαμβάνεται αυθαιρέτως είτε η σχέση πλάτους και ύψους δεν είναι αρκετή για να αποσυμφωρήσει τον πυκνοδομημένο ιστό και να διανθίσει τη μικροκλίμακά του.

η πρόβλεψη για υποχώρηση της όψης<sup>95</sup> προβληματίζει: αν το κτίριο υποχωρήσει 3μ. –ή και παραπάνω– στο ισόγειο, οι εξώστες που αναπτύσσονται άνωθεν σε συνδυασμό με τις υπόλοιπες προεξοχές αναιρούν τον επιπλέον δημόσιο χώρο<sup>96</sup>: αν πάλι υποχωρήσει σε όλο το επίπεδο της όψης, υποχρεώνεται σε πλάγια απόσταση τουλάχιστον 2,5μ. διαρρηγνύοντας τη συνέχεια του οικοδομικού μετώπου. Και στις δύο περιπτώσεις, εξάλλου, ο κατασκευαστής ή ο ιδιοκτήτης δεν αποκομίζει κάποιο ιδιαίτερο όφελος παρά χάνει ωφέλιμα τετραγωνικά.

Ο ΓΟΚ του 1973 ακολούθησε πιστά τον προηγούμενο, του 1955, με μικρές ποσοτικές διαφορές στα ποσοστά κάλυψης<sup>97</sup> αλλά και κάποιες πιο ενδιαφέρουσες ποιοτικές. Τα εσωτερικά κτίρια ανεγείρονταν ξανά εντός της οικοδομήσιμης επιφάνειας κι άρα συμπεριλαμβάνονταν στο ποσοστό κάλυψης. Αφαιρούνταν όμως οι διάφορες προεξοχές, τα βοηθητικά κτίρια και οι κλίμακες υπηρεσίας<sup>98</sup>. Εξάιρεση στην περίπτωση των εξωστών αποτελούσαν όσοι προέβαλαν της κύριας επιφάνειας άνω του 1.80μ. οπότε και το παραπάνω μήκος προσθέτονταν στην κάλυψη του οικοπέδου. Είναι αξιοσημείωτο πως διευκρινίζεται επανειλημμένως η ισχύς αυτόνομων διατάξεων που καθορίζουν μικρότερα ποσοστά κάλυψης για οποιοδήποτε οικοδομικό σύστημα και η ακύρωση όσων ορίζουν μεγαλύτερα. Υπάρχουν βέβαια και οι διατάξεις εκείνες που πριμοδοτούν εμφανώς ορισμένες καταστάσεις: η πρασιά προσμετράται πια στον υποχρεωτικό ακάλυπτο μειώνοντας το συνολικό ποσοστό ελεύθερου χώρου στον αστικό ιστό, η κατασκευή εξωτερικής στοάς σε πρόσωπο του κτιρίου επιφέρει αύξηση του ποσοστού κάλυψης κατά την επιφάνειά της και η γραμμή δομήσεως στο ισόγειο και το υπόγειο μετατίθεται κατά 10μ. περισσότερο στην περίπτωση εμπορικής χρήσης στο ισόγειο<sup>99</sup>.

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, ο ΓΟΚ του 1985 υπήρξε ο πλέον συγκεντρωτικός στη δομή και το περιεχόμενό του: καθιέρωσε το *‘πανταχόθεν ελεύθερο’* ως μοναδικό οικοδομικό σύστημα με μέγιστη κάλυψη οικοπέδου το 70% αυτού απαγορεύοντας ταυτόχρονα κάθε άλλη διάταξη που ορίζει διαφορετική κάλυψη<sup>100</sup>. Ήδη από τον ορισμό, δεν αφήνονται περιθώρια για παρερμηνείες του τι περιλαμβάνεται ή όχι στην

του όλου εμβαδού του οικοπέδου».

<sup>95</sup> Άρ.20-21.

<sup>96</sup> Η αντιμετώπιση των όψεων και των προεξοχών που αυτές θα φέρουν είναι πιο χαλαρή από άποψη μετρικών μεγεθών και διαστασιακών αναλογιών αλλά και ανεξαρτημένη από τα πλάτη των οδών. Απ’ ό,τι φαίνεται πρώτα προσδιορίζεται το οικοδομήσιμο τμήμα με το ποσοστό κάλυψης ως μετρική παράμετρο κι έπειτα οι προεξοχές ορίζονται σύμφωνα με τα κάθετα επίπεδα των όψεων οπότε οι εξώστες (Σακ 336) μπορούσαν τώρα να τοποθετηθούν πλαγίως χωρίς να αποτραβηχθεί το κτίριο προς τα μέσα αφού η υποχρεωτική απόσταση από τις όμορες ιδιοκτησίες ήταν μόνο 1μ. μεταξύ της άκρης του εξώστη και το οικοδομικό όριο, βλ. Σακελλαρόπουλος Χ., *Μοντέρνα αρχιτεκτονική και...*, ο.π., σελ. 336.

<sup>97</sup> Υπάρχει, φυσικά, η ανάλογη *“μέριμνα”* για τα μικρά οικοπέδα όπου ορίζεται ότι αν το οικοπέδο είναι μικρότερο των 100τ.μ. τότε το ποσοστό κάλυψης είναι 80% με όρο την ελάχιστη απόσταση 1μ. από το όριο του οικοπέδου και την εγγραφή κτισμένης επιφάνειας τουλάχιστον 50τ.μ. Αν το εμβαδό είναι μεταξύ 100-115τ.μ. τότε ΠΚ=80- 10/15 (E-100).

<sup>98</sup> Χαρακτηριστικά, τα βοηθητικά κτίρια περιλάμβαναν και τυχόν καπνοδόχους ή διαχωριστικούς τοίχους ενώ ως κτίσματα υπόκεινται στους ίδιους περιορισμούς διαστάσεων με τον ΓΟΚ του 1955. Οι σκάλες υπηρεσίας μπορούσαν να εξυπηρετούν μόνο μέχρι και δύο ορόφους πάνω από το επίπεδο έδρασής τους, να έχουν πλάτος τουλάχιστον 0,60μ. και 1μ. ελάχιστη απόσταση από τα πλάγια όρια.

<sup>99</sup> Άρ.18 §1, άρ.17 §11 και άρ.18 §4, αντιστοίχως.

<sup>100</sup> Μοναδική εξαίρεση αποτέλεσαν ήδη εγκεκριμένα διαγράμματα κάλυψης, άρ.8 §1.



	1955		1973		1985	2012
Συνεχές	κανονικό οικόπεδο	70%	κανονικό οικόπεδο	70%		
	γωνιακό, E < 400τ.μ.	85%	γωνιακό, E < 200τ.μ.	80%		
	γωνιακό, E > 400τ.μ.	0,8·400 + 0,7 (E-400)	γωνιακό, E > 200τ.μ.	0,8·200 + 0,7 (E-200)		
			v φορές γωνιακό	v·0,8·200 + 0,7 (E - v·200)		
Ασυνεχές		60%		60%		
Μικτό		60%		60%		
Πανταχόθεν ελεύθερο		50%		40%	70%	60%
Πτερύγων		70%		60% (κύριες κ' βοηθητικές)	κατά παρέκκλιση παραπάνω αλλά λιγότερο από 70% για να εξασφαλισθούν 120τ.μ.	
Αμιγής ελεύθερη				15%-20%		
Ελεύθερη σε οικισμούς				50%		
Ελεύθερη σύνθεση				Συμφραζόμενα και ΠΔ		

κάλυψη του οικοπέδου. Συνέπεια αυτής της ρύθμισης ήταν μία αξιοπρόσεκτη στροφή στην τυπολογία των πολυκατοικιών: οι ημιυπαίθριοι χώροι απέκτησαν μια νέα διάσταση στο χώρο της πόλης διότι προσέφεραν δυνατότητες μέγιστης εκμετάλλευσης του συντελεστή δόμησης, στον οποίο δεν προσμετρώνταν. Έτσι, αν και στην αρχή φάνηκε η δυνατότητα μιας σχετικής εξισορρόπησης του κενού και του πλήρους στην ελληνική πόλη, ο όγκος των κτιρίων ουσιαστικά προσαυξήθηκε κατά 20% με τους ημιυπαίθριους που κλείνονταν με *‘ελαφριές κατασκευές’*<sup>101</sup>.

Στην ίδια πεπατημένη οδό παρέμεινε, σε γενικές γραμμές, ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός. Το γενικό ποσοστό κάλυψης μειώθηκε στο 60% εξαιρουμένων μικρών οικοπέδων όπου επιτρέπεται 10% υπέρβαση προκειμένου να συμπληρωθούν 120τ.μ. οικοδομήσιμου χώρου καθώς και συγκεκριμένων περιπτώσεων<sup>102</sup>. Η απόπειρα αποσυμφόρησης των πυκνοδομημένων περιοχών είναι φαινομενική αφού τα κίνητρα που δίνονται για μικρότερη κάλυψη δεν βοηθούν στη διαμόρφωση ενός υγιέστερου αστικού περιβάλλοντος. Αφαιρεί σε συνολική επιφάνεια αλλά προσθέτει σε τετραγωνικά και ύψος ενώ παράλληλα αποσπάται και η προβολή του έρκερ από την υπολογιζόμενη κάλυψη προδίδοντας μια γενική τάση αύξησης των ωφέλιμων και οικονομικά εκμεταλλεύσιμων τετραγωνικών των οικοδομών αδιαφορώντας για την ποιότητα του δημόσιου χώρου. Ακόμα χειρότερα, εκδηλώνεται σχεδόν ευθαρσώς το πελατειακό σύστημα μεταξύ δημοσίου και ιδιωτικού παράγοντα δεδομένου ότι δεν καλλιεργείται ούτε υποβάλλεται η αντίληψη της κοινωνικής ευθύνης απέναντι στο κοινωνικό σύνολο και τον κοινόχρηστο χώρο παρά μόνο εκκινείται άμεσα μία διαδικασία ανταμοιβής του *“αγαθοεργούς”* ιδιώτη.

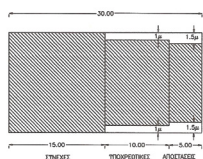
51 Συγκριτικός πίνακας μέγιστης κατά κανόνα κάλυψης οικοπέδου. Ο πρώτος ΓΟΚ δεν συμπεριλαμβάνεται διότι δεν υπήρχε καμία σχετική διάταξη οπότε η κάλυψη προέκυπτε *“αφαιρετικά”*. Αξίζει να σημειώσουμε πως η *‘μέγιστη κάλυψη’* πολύ γρήγορα μεταφράστηκε σε *“υποχρεωτική”*.

<sup>101</sup> Βλ. Καράμπαμπα Ε., Οι δυνατότητες υπέρβασης των διατάξεων του ΓΟΚ (Ν. 1577/85) ως προς τη δόμηση, με βάση τα ισχύοντα στο άρθρο 7, Αθήνα, ΕΜΠ, ΔΠΜΣ Σπουδαστική εργασία, 2007.

<sup>102</sup> Άρ.12 §1α&β. Φαίνεται πως επανήλθε η *“κρίση της Αρχής”* γιατί χωρίς περαιτέρω διευκρίνιση ορίζεται πως *«Κατά την αναθεώρηση, επέκταση ή έγκριση ρυμοτομικών σχεδίων ή τροποποίηση των όρων δόμησης περιοχής μπορεί να καθορίζονται διαγράμματα κάλυψης ανεξαρτήτως ποσοστού, σε ολόκληρη ή σε τμήμα της σχετικής περιοχής, εφόσον αιτιολογούνται από την αντίστοιχη μελέτη της περιοχής»*. Δυστυχώς, το νέο νομοθέτημα έχει αρκετά τέτοια γκριζα –αν όχι σκοτεινά- σημεία.



52, 53 Η εφαρμογή διαφορετικών κτιριοδομικών κανόνων στο πέρασμα του χρόνου απέδωσε ένα ιδιαίτερο οικοδομικό μέτωπο το οποίο σύντομα μετατράπηκε σε φορέα της κοινωνικής πραγματικότητας. Σε αρκετές περιπτώσεις ισογείου σε εσοχή όπου η κτιριακή ασυνέχεια επέτρεπε την ανάπτυξη 'ανεπιθύμητων χρήσεων', ένα "ελαφρύ" σιδερένιο παραπέτασμα αναιρεί τοπικά την όποια-πολεοδομική ή κοινωνική- κατάσταση.



54 Βάθος ισχύος των επιβεβλημένων οικοδομικών συστημάτων. Το μέτρο απέβλεπε στη διασφάλιση επαρκών συνηθικών φωτισμού και αερισμού των εσωτερικών χώρων.

## Τα οικοδομικά συστήματα και η θέση του κτιρίου

Η ύπαρξη του ακάλυπτου χώρου των οικοπέδων οφείλεται στη θέσπιση του ποσοστού κάλυψης αλλά η μορφή και η αξιοποίησή του σχετίζονται άμεσα με τα οικοδομικά συστήματα και τις γεωμετρικές σχέσεις που αυτά επιβάλλουν. Το γενικό μέγεθος των μη οικοδομήσιμων χώρων προέρχεται από τις διατάξεις κάλυψης αλλά το ακριβές σχήμα και η θέση τους από τις υποχρεωτικές αποστάσεις και τη μορφή του ίδιου του οικοπέδου. Τα οικοδομικά συστήματα επηρέασαν δραστικά την εικόνα της πόλης συνιστώντας τη βάση πάνω στην οποία στηρίχθηκαν οι υπόλοιποι όροι δόμησης. Η εισαγωγή διαφορετικών οικοδομικών συστημάτων φανερώνει μία τάση επιβολής οπτικής ομοιομορφίας ανάλογα με τα οικονομικά και κοινωνικά χαρακτηριστικά του οικιστικού περιβάλλοντος<sup>103</sup>. Θα μπορούσαμε μάλιστα να πούμε ότι επιτεύχθηκε κάποιου τύπου ομοιομορφία χωρίς αυτό να σημαίνει ότι ήταν και η επιθυμητή.

Τα συστήματα δόμησης εμφανίστηκαν για πρώτη φορά στον οικοδομικό κανονισμό του 1929 όπου και κατοχυρώθηκε το οικοδομικό τετράγωνο ως ελάχιστη μονάδα πολεοδομικής συγκρότησης συσχετίζοντας την ανοικοδόμηση με τους πολεοδομικούς συντελεστές που μέλλεται να την κατευθύνουν. Ανάλογα το οικοδομικό σύστημα, καθορίζεται η θέση του κτιρίου σε σχέση με την οικοδομική γραμμή και τις όμορες ιδιοκτησίες. Μέσα από τις διατάξεις του ΓΟΚ του 1929, το συνεχές σύστημα τίθεται ως γενικώς ισχύον αλλά λαμβάνονται και μέτρα για να εξασφαλισθεί μία σχετική αισθητική ποικιλία. Παρά την απουσία ευθέως αναλογικών σχέσεων στις αποστάσεις, τα μετρικά μεγέθη είναι αρκετά μεγάλα και σε συνάρτηση με το ύψος του κτιρίου ώστε να περιορίζουν την υπερεκμετάλλευση του αστικού οικοδομήσιμου χώρου και να εξυπηρετούν τις ανάγκες φωτισμού και ηλιασμού των χώρων, τόσο της κύριας όσο και των εσωτερικών οικοδομών<sup>104</sup>.

Ειδικότερα, προβλεπόταν η μεταλλαγή του συνεχούς σε ασυνεχές κι αντίστροφα με βασική προϋπόθεση τη συμφωνία των συνορευόντων ιδιοκτητών και τη δυνατότητα εφαρμογής στο συγκεκριμένο χώρο χωρίς να προσβάλλονται η λειτουργικότητα και η αισθητική του. Η μεταβολή αυτή γινόταν είτε για ολόκληρο το οικόπεδο είτε για μέρος αυτού έπειτα από ορισμένο βάθος<sup>105</sup>. Παράλληλα, επιτρεπόταν η υπό προϋποθέσεις διακοπή του συνεχούς μετώπου εάν επρόκειτο

<sup>103</sup> Στις κεντρικές περιοχές της πόλης, λόγω χάρη, το προβλεπόμενο οικοδομικό σύστημα είναι το συνεχές εξασφαλίζοντας συμπαγές εμπορικό και διοικητικό μέτωπο σε μικρότερο χώρο. Αντιθέτως, το πανταχόθεν ελεύθερο συναντιόταν –μέχρι το 1985 που καθιερώθηκε εξ' ολοκλήρου- σε προαστιακές ζώνες διότι απαιτούσε μεγαλύτερα οικόπεδα και απέδιδε μικρότερη χωρητικότητα.

<sup>104</sup> Βλ. Σακελλαρόπουλος Χ., *Μοντέρνα αρχιτεκτονική και...*, ο.π., σελ.314.

<sup>105</sup> Για να επιτραπεί γενικώς η αντικατάσταση του συνεχούς από ασυνεχές οικοδομικό σύστημα ή αντίστροφα σε κάποιο οικοδομικό τετράγωνο χρειαζόταν η συμφωνία των όμορων ιδιοκτητών, η δυνατότητα τουλάχιστον τριπλής εφαρμογής στο ΟΤ και ειδική αρχιτεκτονική μελέτη όπου τα κτίρια να αντιμετωπίζονται ως ενιαίο σύνολο. Πέραν τούτου, το συνεχές σύστημα παρουσίαζε ασυνέχειες και εμμέσως, επί της οικοδομικής γραμμής, κατά παρέκκλιση των πρωταρχικών κανονιστικών διατάξεων. Όσον αφορά την εναλλαγή συστημάτων μόνο σε τμήμα του οικοπέδου, στο συνεχές οικοδομικό σύστημα, το κτίριο υποχωρούσε προαιρετικά μετά από βάθος 4μ. ενώ στο ασυνεχές μετά τα 10μ. βάθος. Παρ' όλα αυτά, η υποχώρηση του κτιρίου από τα πλάγια όρια γινόταν υποχρεωτική και για τα δύο συστήματα μετά από βάθος 15μ. άρ.31-34.

να διαμορφωθεί είσοδος και απαγορευόταν εν πάση περιπτώσει η συνέχεια του οικοδομικού μετώπου για περισσότερο από 40μ.<sup>106</sup> Έτσι, ο νομοθέτης έδωσε το προβάδισμα στην κοινωνική συναίνεση και εξισορρόπησε την ανταποδοτικότητα των οικοδομημάτων σε διαφορετικά οικοδομικά συστήματα αποφεύγοντας την κοινωνική αντίδραση. Θέση στο εσωτερικό τμήμα του οικοπέδου είχαν και οι δευτερεύουσες οικοδομές, οι οποίες μπορούσαν να ενοικιάζονται ή να πωλούνται<sup>107</sup> και ανεγείρονταν διατεταγμένες κατά το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα όπου οι αποστάσεις μεταξύ αυτών και της κύριας οικοδομής εξαρτώνταν από το ύψος της τελευταίας. Οι ρυθμίσεις περί των εσωτερικών κτιρίων πιθανώς να ήταν μια προσπάθεια ομαλής μετάβασης από την μέχρι τότε οικιστική πραγματικότητα στις νέες επιδιωκόμενες συνθήκες αστικής διάρθρωσης. Λειτουργήσαν πάντως διασπαστικά ως προς τους ακάλυπτους χώρους οι οποίοι μοιράζονταν σε μικρότερα τμήματα εξαιτίας της μεγαλύτερης διάχυσης στο εσωτερικό των οικοπέδων.

Η σύμφωνη γνώμη του κοινωνικού συνόλου μπορεί να μην ήταν ακόμα νομικά προβλέψιμη, ήταν όμως απολύτως απαραίτητη για να καταφέρει ο νέος θεσμός των κτιριοδομικών κωδικών να υποστηριχθεί ευρέως στην καθημερινότητα. Εφόσον κάτι τέτοιο θα ήταν απολύτως αδύνατο εάν δεν εξασφαλιζονταν τα συμφέροντα της πλειοψηφίας των πολιτών, ο νομοθέτης προχώρησε σε ορισμένες παρεκκλίσεις. Οι εξαιρέσεις περί των υποχρεωτικώς τηρουμένων αποστάσεων σε οικόπεδα μικρού πλάτους ή/και βάθους<sup>108</sup> είναι επιδεικτικές της γνώσης του καθεστώτος μικροϊδιοκτησιών και της πρόθεσης αν μη τι άλλο να μην το εκμηδενίσει. Στο ίδιο πλαίσιο “πρόληψης” κινούνται και οι άδειες ανοικοδόμησης σε οικόπεδα χωρίς πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο αλλά κατά τα άλλα άρτια και οικοδομήσιμα<sup>109</sup> ή τα κτίσματα που υποχωρούν αρκετά από τη γραμμή δόμησης<sup>110</sup>.

Ο λόγος για τον οποίο η ανάλυση της φιλοσοφίας των οικοδομικών συστημάτων πήρε τέτοια έκταση για τον ΓΟΚ του 1929 είναι το γεγονός ότι εδραιώνει ορισμένες αντιλήψεις και πρακτικές οι οποίες συνεχίζονται με μικρές διαφοροποιήσεις έως και σήμερα. Στο ΓΟΚ του 1955 το συνεχές οικοδομικό σύστημα εξακολουθεί να θεωρείται γενικώς ισχύον στις πόλεις και για τις κώμες ορίζεται αντίστοιχα το σύστημα των πτερύγων. Η προσπάθεια χωροθέτησης του ακαλύπτου



55, 56, 57, 58  
Δίοδοι προς εσωτερικά κτίρια τα οποία δεν έχουν πρόσωπο σε οδό στη Νίκαια. Άλλοτε οι διανοίξεις εξυπηρετούν ένα κτίσμα κι άλλοτε περισσότερα. Σχεδόν πάντα όμως οδηγούν σε περισσότερες από μία ιδιοκτησίες. Κάποια από αυτά συνδέονται με εσωτερικές αυλές ενώ άλλα είναι πλέον ‘τυφλά’.

<sup>106</sup> Ο συγκεκριμένος περιορισμός αναφέρεται για το ασυνεχές σύστημα και ισχύει ακόμα και για οικοδομή που καταλαμβάνει το σύνολο του οικοδομικού τετραγώνου. Μόνο εάν πρόκειται για δημόσιο κτίριο ή κοινωφελές έργο μπορεί να επιτραπεί από την αρμόδια υπηρεσία εγκεκριμένη κατά την κρίση αυτής παρέκκλιση.

<sup>107</sup> Προκειμένου να συμβεί αυτό έπρεπε (α) να διανοιχτεί ιδιαίτερη δίοδος επικοινωνίας του κοινόχρηστου χώρου με την εσωτερική αυλή και (β) κάθε δευτερεύουσα οικοδομή ή κάθε διαμέρισμα/τμήμα αυτής να είναι άμεσα προσβάσιμο από την εσωτερική αυλή, άρ.37 §7,8.

<sup>108</sup> Βλ. άρ.33 §6,7.

<sup>109</sup> Βλ. άρ.37 §9: «Επί των πανταχόθεν αποκλεισμένων από των οδών οικοπέδων, εφ’ όσον ταύτα θεωρούνται οικοδομήσιμα και ανεπίδεκτα τακτοποιήσεως προς απόκτησιν κανονικού προσώπου επί οδοῦ του εγκεκριμένου σχεδίου, επιτρέπεται η ανέγερσις οικοδομῶν πανταχόθεν ελευθέρων, υπό τους όρους: ...».

<sup>110</sup> Ο βασικός όρος που ταυτόχρονα συνιστά και την παρέκκλιση είναι η υποχώρηση τουλάχιστον 3μ. από την οικοδομική γραμμή και 4.5μ. από το παράπλευρο κτίσμα· ίσως λοιπόν να προβλέπεται η παρέκκλιση έτσι ώστε να ενταθεί η κατασκευαστική δραστηριότητα μεν, να μην επιτρέπονται εξυπηρετικές μικρο-παρεκκλίσεις που θα διασπούσαν αισθητικά και λειτουργικά το οικοδομικό μέτωπο δε. Ανάλογη πρέπει να είναι η γενικότερη πρόθεση στο να αφήνονται επιπλέον αυλές και ακάλυπτοι χώροι αρκεί να είναι κάποιων ελαχίστων διαστάσεων και προδιαγραφών, βλ. άρ.38,39.

χώρου ως αδιάσπαστης ενότητας –κατά προτίμηση στο πίσω μέρος του οικοπέδου- εντείνεται αφενός με τη γενική αντιμετώπιση αυτής της διάταξης ως πρωταρχικής, αφετέρου με τις διευκρινίσεις περί της θέσης των δευτερευουσών κατασκευών μέσα στα όρια του οικοδομήσιμου τμήματος<sup>111</sup>. Συνεχίζεται, εντούτοις, η αμέλεια –από άποψη κοινωνικής και επιστημονικής ευθύνης- ως προς το χειρισμό των γηπέδων που δεν πληρούν όλες τις προϋποθέσεις διαστάσεων στο οικοδομήσιμο τμήμα και το οποίο τελικά δύναται να μεγαλώσει σε βάρος του μη οικοδομήσιμου προς τα πίσω ή τα πλάγια<sup>112</sup>.

Ο διάδοχος ΓΟΚ του 1973 προσέθεσε νέες περιπτώσεις οικοδομικών συστημάτων και περισσότερους τύπους υπολογισμού διατηρώντας το συνεχές σύστημα δομήσεως ως βασικό με πρόθεση χωροθέτησης του ακάλυπτου μεταξύ όπισθεν ορίου του οικοπέδου και όψης<sup>113</sup>. Μόνο στα διαμπερή ή τα οικόπεδα που καταλαμβάνουν ολόκληρο οικοδομικό τετράγωνο σημειώνει την πιθανότητα να διαμορφώνεται ως συνέχεια του δημόσιου χώρου· ίσως σε μια απόπειρα συγκερασμού του ιδιωτικού και δημόσιου χώρου. Οι ελάχιστες αποστάσεις καθορίζονται από διάφορους μαθηματικούς τύπους με κατώτατα όρια, συναρτήσεων των υψών των κτισμάτων και ανάλογα με το κάθε οικοδομικό σύστημα. Σαν απόλυτοι αριθμοί, τα διαστήματα είναι σίγουρα μεγαλύτερα γεγονός που σε συνδυασμό με τη διατήρηση των ποσοστών κάλυψης συνεπάγεται την έμμεση απαίτηση μεγαλύτερων οικοπέδων. Ειδική ρύθμιση υπάρχει για τα οικόπεδα με βάθος μικρότερο των 12μ. και μήκος πρόσοψης μικρότερο των 8μ. Σε αυτήν την περίπτωση, στο συνεχές οικοδομικό σύστημα, ο συντελεστής Δ που δίνει την ελάχιστη επιτρεπόμενη απόσταση από το πίσω όριο μεταβάλλεται ανάλογα με το βάθος του οικοπέδου<sup>114</sup>· στο πανταχόθεν ελεύθερο και το ασυνεχές, τα όρια του οικοδομήσιμου χώρου επεκτείνονται όπισθεν ή πλαγίως ελαττώνοντας τα αντίστοιχα ακάλυπτα τμήματα.

59 Καθορισμός της οπίσθιας απόστασης Δ σε σχέση με το βάθος Β του οικοπέδου και το μέγιστο ύψος τομέα Η στον ΓΟΚ του 1973. Είναι εξαιρετικά ενδιαφέρον ότι ο πίνακας ουσιαστικά αφορά είτε οικόπεδα που βρίσκονται σε περιοχή με ήδη εγκεκριμένο σχέδιο είτε κατά παρέκκλιση περιπτώσεις εφόσον σύμφωνα με τον πίνακα που προηγήθηκε σχετικά με την αρτιότητα οικοπέδου (εικ.51), το ελάχιστο βάθος οικοπέδου σε συνεχές οικοδομικό σύστημα κατά τον ΓΟΚ του 1973 ήταν τα 15μ.

Βάθος Β του πίσω ορίου του οικοπέδου από τη γραμμή δομήσεως	Μέγιστο ύψος τομέα Η	Ελάχιστη απόσταση Δ μεταξύ της πίσω όψης του κτιρίου και του ορίου του απέναντι οικοπέδου
B<8	ασχέτως Η	Δ=1
8<B<12	H<21	Δ=1 + (B-8) . 0,50
8<B<12	H>21	Δ=1 + (B-8) . 0,50 + 0,05 (H-21)

<sup>111</sup> Στο άρ.22 αναφέρεται πως εφόσον δεν καθορίζεται διαφορετικά από άλλη ειδική κανονιστική διάταξη ή σχέδιο, ο ακάλυπτος χώρος τοποθετείται ενιαίος μεταξύ του πίσω και του οικοδομήσιμου ορίου. Στο ίδιο άρθρο, εξηγείται πως οι δευτερεύουσες οικοδομές στο συνεχές οικοδομικό σύστημα μπορούν να εφάπτονται στα πλάγια όρια, στο σύστημα περύγων στο όπισθεν και τα πλάγια όρια, στο μικτό μόνο στα πλάγια ενώ στο ασυνεχές και το πανταχόθεν ελεύθερο επιβάλλεται η καθορισθείσα απόσταση.

<sup>112</sup> Η επέκταση αυτή γίνεται έως ότου το οικοδομήσιμο εμβαδόν είναι 50τ.μ. και οι διαστάσεις κατά πρόσωπο και βάθος 5μ. αρκεί οι γύρω ακάλυπτοι να διατηρούν πλάτος μεγαλύτερο από 1μ. Αυτή η πρακτική διαιωνίζει τον κατακερματισμένο αστικό και περιαστικό χώρο και καλλιεργεί στους ιδιοκτήτες την αντίληψη ότι με κάποιο τρόπο, το οικόπεδό τους θα καταστεί εκμεταλλεύσιμο.

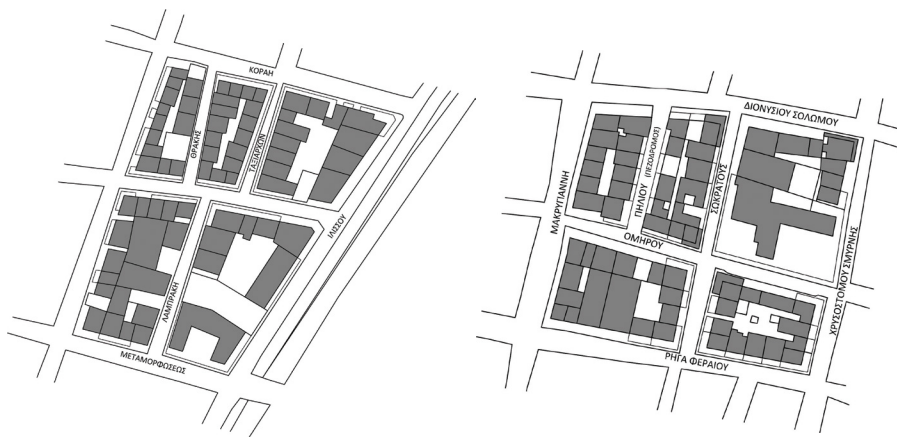
<sup>113</sup> Στα γωνιακά οικόπεδα, ο υποχρεωτικός ακάλυπτος τοποθετείται στην αντιδιαμετρική γωνία σύμφωνα με τις ελάχιστες διαστάσεις. Στην περίπτωση που το γωνιακό οικόπεδο έχει ακανόνιστο ή ιδιαίτερο σχήμα, τότε «κατά την κρίση της Αρχής» η ακάλυπτη επιφάνεια μπορεί να καταμεριστεί σε περισσότερα τμήματα, άρ.19 §2B&G.

<sup>114</sup> Βλ. άρ.18.

Το πιο ενδιαφέρον στοιχείο σε αυτό το ενδεχόμενο είναι η επίλυση των χωρικών ζητημάτων που προκύπτουν κατόπιν την εφαρμογής παρεκκλίσεως<sup>115</sup>.

Το συνεχές σύστημα δόμησης επικράτησε έως το 1985 οπότε και το κτίριο αποδεσμεύτηκε από τις υποχρεώσεις που του επέβαλλαν τα οικοδομικά συστήματα. Μοναδικός περιορισμός ήταν η απόσταση Δ από το όριο ή τα όρια του οικοπέδου με τα οποία δεν βρισκόταν σε επαφή καθώς και η δέσμευση απομάκρυνσης κατά 2.5μ. τουλάχιστον από κάποιο όριο όμορου οικοπέδου στο οποίο προϋπήρχε οικοδόμημα απέχον από το εν λόγω όριο περισσότερο του 1μ. Φυσικά, οι συνήθειες χρόνων, ο υφιστάμενος αστικός ιστός και η ανάγκη αυξημένης ανταποδοτικότητας των κτιρίων είχαν σαν αποτέλεσμα μικρές μορφολογικές και τυπολογικές μεταβολές.

Φθάνοντας στο νέο ΓΟΚ, παρατηρούμε πως η τοποθέτηση του κτιρίου στο οικοπέδο εξαρτάται από τα οικοδομικά συστήματα τα οποία έχουν ισχύσει στις συνορεύουσες με αυτό ιδιοκτησίες. Παρότι με μια πρώτη ανάγνωση του σχετικού άρθρου δεν δημιουργούνται ερωτηματικά, η πράξη αποδεικνύεται πιο περίπλοκη εξαιτίας των ορισμών των ορίων που δίνονται στο άρ.2<sup>116</sup>. Από την άλλη πλευρά, αν το όμορο οικοπέδο είναι αδόμητο, δεν προστατεύεται ο μελλοντικός ιδιοκτήτης και η τελική μορφή του οικοδομικού τετραγώνου και κατ' επέκταση του συνόλου του οικιστικού περιβάλλοντος υπόκειται καθαρά στη χρονική σειρά ανοικοδόμησης.



60, 61 Αποτύπωση οικοδομικών τετραγώνων στο Μοσχάτο Αττικής. Φαίνονται κάποιες παρόδιες διανοίξεις καθώς και ένα εσωτερικό κτίριο, πιθανότατα 'βοηθητικό' λόγω μεγέθους. Παρότι τα οικοδομήματα ανεγέρθηκαν σε διαφορετικές χρονικές περιόδους και ως εκ τούτου με διαφορετικούς ισχύοντες κτιριοδομικούς κανονισμούς, ακόμα και τα μεταγενέστερα του 1985 ακολουθούν τη γενική σύσταση του αστικού ιστού που προϋπήρχε με γνώμονα τη βέλτιστη οικοδομική εκμετάλλευση. Κατά συνέπεια, προκύπτει μία διαρκής εναλλαγή συνεχούς και ασυνεχούς οικοδομικού συστήματος με εξαίρεση το γωνιακό σχολικό κτίριο που περικλείεται από τις οδούς Σωκράτους, Ομήρου και Χρυσοστόμου Σμύρνης.

<sup>115</sup> Εάν η όπισθεν εναπομείνουσα απόσταση είναι μικρότερη του 1μ. τότε το κτίριο μπορεί να ακουμπήσει στο πίσω όριο του οικοπέδου. Σχετικά με τα πλάγια όρια, αν το συνολικό πλάτος των ακαλύπτων είναι μικρότερο του 1μ. τότε επιτρέπεται η επαφή του κτιρίου προς αμφότερα τα πλάγια όρια, αν το πλάτος είναι μέχρι και 3μ. τότε μπορεί να επαφίεται σε ένα από τα πλάγια όρια και αν το είναι μεγαλύτερο των 3μ., το κτίριο οφείλει να ισαπέχει από τις όμορες ιδιοκτησίες. Οι ρυθμίσεις αυτές προεκτείνονται και στα γωνιακά οικοπέδα, βλ. άρ.38.

<sup>116</sup> Συνδυάζοντας κανείς τα παραπάνω, αναρωτιέται αν στο άρ.14 §1α όπου αναφέρει ότι «η όψη του κτιρίου στο πίσω όριο του οικοπέδου απέχει κατ' ελάχιστο απόσταση Δ από αυτό. Σε περίπτωση που δεν υφίσταται πίσω όριο λόγω σχήματος του οικοπέδου, δεν είναι υποχρεωτική η απόσταση αυτή» αναγνωρίζει έμμεσα το λανθασμένο ορισμό περί πλάγιων και πίσω ορίων και αν τελικά αυτά τα όρια λογίζονται ως πλάγια κι επιφέρουν αντίστοιχη αντιμετώπιση.

## Ο συντελεστής δόμησης

Μία οικοδομή εξελίσσεται και γίνεται αντιληπτή τρισδιάστατα διαμορφώνοντας τη συνολική εικόνα του δομημένου χώρου. Η εφαρμογή των διαφόρων επιβαλλόμενων αποστάσεων στηρίζεται μόνο στην προβολή των επιφανειών σε οριζόντιο επίπεδο καθώς είναι μία σειρά δισδιάστατων απεικονίσεων. Οι παραπάνω όροι δόμησης αναφέρονται στην κάλυψη επιφάνειας κι όχι την κατάληψη όγκου. Η τελευταία έννοια εξετάζεται λιγότερο ή περισσότερο άμεσα σε όλους τους οικοδομικούς κανονισμούς αλλά μόνο στον τελευταίο αποτελεί αυτοτελές άρθρο.

Το ΒΔ της 7.9.1922 «Περί τροποποιήσεως του από 27 Οκτωβρίου 1919 δια τας εντός του σχεδίου πόλεως Αθηνών οικοδομάς, εκτελεστικού του νόμου 858 Β. διατάγματος» (ΦΕΚ Α' 164/7.9.1922) είχε θέσει μία θεμελιώδη παράμετρο για το σχηματισμό των οικοδομικών μετώπων και του οικιστικού ιστού: το *΄ιδεατό στερεό΄*. Κάθε κτίριο ενσωματώνεται χωρικά σε ένα νοητό στερεό που ορίζεται από την κάθετη επιφάνεια του κτιριακού μετώπου που εγείρεται από την οικοδομική γραμμή, το κεκλιμένο κατά 50° –σε σχέση με τον οριζόντια- επίπεδο που ξεκινάει από τα 2μ. άνω του εδάφους από το μέσο ύψος της απέναντι –από το εξεταζόμενο κτίριο- οικοδομικής γραμμής<sup>117</sup>, τις κατακόρυφες επιφάνειες που περνούν από τα όρια του οικοπέδου και το οριζόντιο επίπεδο στο μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτίσματος της περιοχής.

Η αντίληψη αυτή για τον όγκο του δομημένου μέρους στον ελεύθερο δημόσιο χώρο θα ισχύσει μέσα από τον ΓΟΚ του 1929 έως την κατάργησή της από τον επόμενο, το 1955. Έτσι, στον πρώτο δεν συναντάμε καθορισμένο συντελεστή δόμησης όπως υφίσταται σήμερα αλλά τα ομόλογα όρια οικοδομικής εκμετάλλευσης προσδιορίζονταν έμμεσα από την παράθεση και συσσωμάτωση των υπολοίπων οικοδομικών περιορισμών διαφυλάσσοντας τις νεοσύστατες ελληνικές πόλεις από την ακατάσχετη ανοικοδόμηση.

Αυτό το γνώρισμα του πρώτου κώδικα, εντούτοις, διαστρεβλώθηκε προς όφελος της οικοπεδικής εκμετάλλευσης όταν ο ΓΟΚ του 1955 αποδέσμευσε τη γεωμετρία του οικοδομικού έργου από αυτήν του περιβάλλοντός του εισάγοντας τους *΄συντελεστές εκμετάλλευσης κατ΄ επιφάνεια και κατ΄ όγκο΄*<sup>118</sup> ως μέτρο των παραγόμενων μονάδων και τον *΄όροφο΄* ως αυτόνομο μέγεθος ρυθμιστικό του τελικού ύψους του κτιρίου. Αυτά τα μεγέθη καθορίζονταν αριθμητικώς από τις αρμόδιες διοικητικές υπηρεσίες ανάλογα την περίπτωση και την –επιθυμητή–

<sup>117</sup> Το συγκεκριμένο σημείο εκκίνησης της κεκλιμένης των 50° είναι που ίσχυε κατά τον ΓΟΚ του 1929, βλ. Σακελλαρόπουλος Χ., *Μοντέρνα αρχιτεκτονική και...*, ο.π., σελ. 316.

<sup>118</sup> Οι ακριβείς ορισμοί τους δίνονται κατ΄ αντιστοιχία στο άρ.5 §4,5 ως πηλικά του αθροίσματος των μέγιστων επιτρεπόμενων οικοδομήσιμων επιφανειών όλων των ορόφων – συμπεριλαμβανομένου του ισογείου- και του μέγιστου επιτρεπόμενου υπέργειου όγκου προς τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου. Αντιστρέφοντας τις περιγραφόμενες σχέσεις, έχουμε τους σημερινούς ορισμούς του ΣΔ και του ΣΟ ως των αριθμών που πολλαπλασιαζόμενοι με την επιφάνεια του οικοπέδου, δίνουν τη *«συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια δόμησης και το συνολικό επιτρεπόμενο όγκο πάνω από την οριστική στάθμη του εδάφους»*, βλ. άρ.2 §82,83.





οικιστική πυκνότητα κάθε τομέα με συνέπεια. Στον υπολογισμό του συντελεστή κατ' επιφάνεια εκμετάλλευσης προσμετράται το πάχος των τοιχωμάτων κάθε ορόφου και οι κλειστοί εξώστες ενώ παραλείπονται οι αυλές κάθε τύπου και οι υπόλοιπες λειτουργικές προεξοχές μαζί με τις αρχιτεκτονικές και τις μη συμφυείς προς το οικοδόμημα. Οι ίδιοι χώροι συν οι μη χρήσιμοι κλειστοί χώροι κάτω από τη στέγη ή το υπερυψωμένο ισόγειο ή τον πρώτο όροφο αφαιρούνται και από το συντελεστή κατ' όγκο εκμετάλλευσης, ο οποίος φυσικά περιλαμβάνει τον όγκο των οικοδομικών στοιχείων που περικλείουν τους ωφέλιμους κλειστούς χώρους.

Στον ΓΟΚ του 1973 προστίθενται μερικές παραπάνω λεπτομέρειες σχετικά με το τι προσμετράται στο συντελεστή δόμησης, το περιεχόμενο του οποίου γενικώς δεν αλλάζει αναλόγως το οικοδομικό σύστημα όπως συμβαίνει με τους υπόλοιπους όρους δόμησης<sup>119</sup>. Σε ένα δομημένο οικοπέδο, λοιπόν, τα προαιρετικώς αφημένα ακάλυπτα τμήματα θεωρούνται καλυμμένες επιφάνειες και αθροίζονται μαζί με τις επιμέρους οικοδομήσιμες επιφάνειες της κύριας και των δευτερευουσών οικοδομών ενώ εκτός μετρήσιμων τετραγωνικών απομένουν: οι βοηθητικοί χώροι που δημιουργούνται υπό του ισογείου από διαφορά κλίσης οδού ή οικοπέδου<sup>120</sup>, η επιφάνεια που προκύπτει από υποχώρηση του κτιρίου για κατασκευή στοάς προβλεπόμενης από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, οι υπόγειοι χώροι, οι προεξοχές πλην των κλειστών εξωστών, οι ανοιχτοί εξώστες εντός αιθουσών, οι βοηθητικές εγκαταστάσεις στους ακάλυπτους χώρους και η pilotis. Υπάρχουν δύο στοιχεία που αξίζει να επισημανθούν: πρώτον, από τον ορισμό του ισόγειου χώρου που διαφέρει στο συνεχές από το ασυνεχές και το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα, συνάγεται πως δίνεται στο πρώτο μία μικρή υπεροχή. Στο συνεχές οικοδομικό σύστημα, ο χώρος κάτω του ισογείου μπορεί να υπερέρχει της τελικής στάθμης του κοινόχρηστου χώρου από την οποία μετράται το δάπεδό του 2μ. αντί 1.5μ. που ισχύει για τα άλλα δύο με αποτέλεσμα να διαμορφώνεται ο γνωστός ημιυπόγειος χώρος με ευνοϊκότερες συνθήκες φωτισμού και αερισμού κι άρα περισσότερες ευκαιρίες αξιοποίησης. Δεύτερον, αναρωτιέται κανείς ποιος ο λόγος να σχεδιαστούν

62 Σταυρούπολη Θεσσαλονίκης, η έντονη πολυκατοικιοποίηση των ελληνικών πόλεων από τη δεκαετία του 1960 κι έπειτα έχει συνδεθεί άρρηκτα με το συντελεστή δόμηση ως παραμέτρου διάπλασης της εικόνας της πόλης.

<sup>119</sup> Μόνο στο κεφάλαιο περί της ελεύθερας δόμησης προβλέπεται ο προσδιορισμός του συντελεστή δόμησης μέσω ενός μαθηματικού τύπου ο οποίος ισχύει για την αμιγή ελεύθερα δόμηση σε περιοχή έκτασης 50 έως 500 στρεμμάτων. Για εκτάσεις μεταξύ 6 και 50 στρεμμάτων, ο ΣΔ καθορίζεται κατά τον Α.Ν. 625/68 και σε κάθε περίπτωση είναι μικρότερος από 0,7. Στην ελεύθερη δόμηση σε υφιστάμενους οικισμούς, το μέγιστο όριο είναι 1,2, βλ. άρ.42.

<sup>120</sup> Αν οι δημιουργούμενοι χώροι είναι κύριας χρήσεως, τότε προσμετρώνται, βλ. άρ.15 του ΓΟΚ 1973.



63, 64, 65, 66, *Παραδείγματα παράκαμψης των κτιριοδομικών κανόνων και αξιοποίησης για ιδίον όφελος των δυνατοτήτων που δίνονται μέσα από τις διατάξεις τους. Το ημιυπόγειο, η pilotis και οι ημιυπαίθριοι συνιστούν τους κυριότερους τρόπους εκμετέλλευσης του συντελεστή δόμησης. Επάνω, χρήση ημιυπόγειου ως χώρου κύριας χρήσης και μάλιστα κατοικίας· στη μέση, pilotis που λειτουργούν ως «στεγασμένος χώρος στάθμευσης» τόσο σε κεντρική συνοικία της πόλης (Μοσχάτο) όσο και σε παραθεριστική περιοχή (Πόρτο Ράφτη) ενώ θα μπορούσαν και θα έπρεπε να σχεδιάζονται ως ημιυπαίθριοι χώροι εστίασης και κοινωνικής πραγμάτωσης· κάτω, κλεισμένος ημιυπαίθριος εξασφαλίζει λίγο επιπλέον ωφέλιμο χώρο (Νίκαια). Δύο ακόμα περιπτώσεις καταστρατήγησης του συντελεστή δόμησης αποτελούν η οικειοποίηση του «μηχανολογικού ορόφου» και του κοινόχρηστου δώματος σε πολυκατοικίες.*

εσωτερικοί ελεύθεροι χώροι όπως αίθρια και αυλές αν αυτά επιβαρύνουν το συντελεστή δόμησης “ξοδεύοντας” τα ωφέλιμα τετραγωνικά, ειδικά υπό τη δεδομένη εργολαβική νοοτροπία της εποχής. Ενώ “αποζημιώνει” τον ιδιοκτήτη για το χώρο που λαμβάνεται προς δημόσιο όφελος επιτρέποντάς του να κτίσει ακόμα και σε μη άρτιο οικόπεδο<sup>121</sup>, “τιμωρεί” την ιδιωτική πρωτοβουλία που επαυξάνει τον αδόμητο χώρο και συμβάλλει στην αποσυμφόρηση του πυκνοδομημένου αστικού ιστού.

Ο συντελεστής δόμησης αποτελεί έως και σήμερα ένα καταρχήν ποσοτικό μέγεθος το οποίο μπορεί παράλληλα να προσδιοριστεί και να περιοριστεί από έμμεσες διατάξεις, η σημαντικότερη εκ των οποίων είναι η υπαγωγή του κτιρίου στο ιδεατό στερεό το οποίο επανάφερε ο ΓΟΚ του 1985 με μόνη διαφοροποίηση ότι η κεκλιμένη των 50ο άγεται από την οριζόντια ακμή που βρίσκεται στο κατακόρυφο επίπεδο της οικοδομικής γραμμής σε ύψος 1,5·Π, όπου Π το πλάτος του παρακείμενου δρόμου<sup>122</sup>. Παρά το ρηξικέλευθο χαρακτήρα απλοποίησης και κωδικοποίησης αυτού του νομοθετήματος, το άρθρο που ασχολείται με το συντελεστή δόμησης μεγαλώνει με τρεις περιπτώσεις επιφανειών που προσμετρώνται αλλά δεκατρείς που εξαιρούνται χαρίζοντας αρκετές αφορμές καταστρατήγησης του συντελεστή<sup>123</sup>. Ο εν λόγω παράγοντας θα αναδειχθεί σε ένα από τα βασικότερα μεγέθη κατά τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό κατευθύνοντας το υψομετρικό ίχνος της κτιριακής κορυφογραμμής και την ογκομετρική σχέση δομημένου κι αδόμητου μέσω του συντελεστή όγκου. Ο τελευταίος ορίζεται ως τετραπλάσιος του ΣΔ χωρίς να υπολογίζονται βεβαίως οι pilotis και ο όροφος των ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων<sup>124</sup>.

Με τη θέσπιση του ΝΟΚ, η επιχειρηματολογία περί των νέων διατάξεων ανέδειξε πλήθος μειονεκτημάτων και παραδρομών. Τέσσερις στο σύνολο είναι οι περιπτώσεις που λαμβάνονται υπόψιν στον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης αλλά τριάντα εκείνες που απέχουν. Και ο συντελεστής όγκου ανεβαίνει πολλαπλασιαζόμενος επί 5 ή 5,5 αναλόγως την περίπτωση. Πάραυτα, μπορούμε να διακρίνουμε μία προσπάθεια για προαγωγή του βιοκλιματικού σχεδιασμού αφού τα στοιχεία που συνθέτουν και υποστηρίζουν τη φιλική προς το περιβάλλον συμπεριφορά ενός κτιρίου (όπως οι μονώσεις, τα διπλά κελύφη ή τα συστήματα σκίασης) περιλαμβάνονται στα μη μετρήσιμα τετραγωνικά. Από την άλλη, ο συντελεστής όγκου αυξάνεται αλλά σε αυτόν μετέχουν περισσότερα συνθετικά χωρικά στοιχεία (όπως οι αρχιτεκτονικές προεξοχές, το έρκερ και τα κοινά κλιμακοστάσια) που συντελούν στην παραγωγή οικοδομημάτων με αρχιτεκτονική ποιότητα και πρέπει να σχεδιάζονται σωστά, αποδεδειγμένα από το άγχος της υπέρβασης των συντελεστών έτσι ώστε να διασφαλίζονται οι βέλτιστες συνθήκες ηλιασμού, δροσισμού και ελευθερίας της αρχιτεκτονικής μορφής και σύνθεσης.

<sup>121</sup> Όπως αναφέρθηκε παραπάνω, οικόπεδο το οποίο καθίσταται μη άρτια κατόπιν επιβεβλημένης από το σχέδιο πόλης απότμησης και απόδοσης του τμήματος αυτού σε δημόσια χρήση, θεωρείται οικοδομήσιμο και μπορεί να λάβει άδεια.

<sup>122</sup> Βλ. άρ.9 §6.

<sup>123</sup> Βλ. σχετικά Καραμπάμπα Ε., *Οι δυνατότητες υπέρβασης των διατάξεων του ΓΟΚ ...*, ο.π.

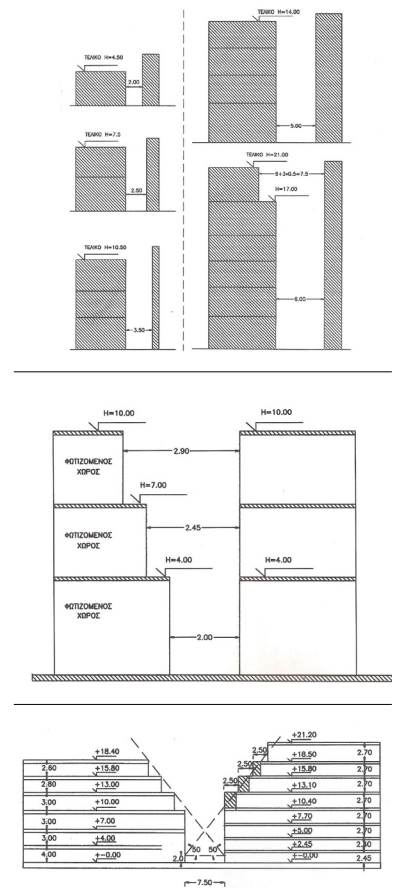
<sup>124</sup> Σ.Ο. = 4·Σ.Δ., βλ. άρ.9 §10.

## Η διαμόρφωση των υψών

Οι διατάξεις που σχετίζονται με τον καθορισμό των υψών των κτιρίων επιδρούν ίσως περισσότερο από κάθε άλλη παράμετρο στην πρώτη εντύπωση που αποκομίζει κανείς όταν βρεθεί να δρα μέσα στον αστικό ιστό διότι κάθε στιγμή βρίσκεται εν μέσω μιας νοητής εγκάρσιας τομής όπου τα δικά του μεγέθη αντιπαραβάλλονται με εκείνα του περιβάλλοντος χώρου. Ταυτόχρονα, τα περιθώρια ανάπτυξης ενός κτίσματος καθ' ύψος έχουν σοβαρό αντίκτυπο στην ανταποδοτικότητα του ως προϊόν του κατασκευαστικού τομέα κι αυτό είναι το σημείο όπου το κράτος με την εξουσία που του δίνεται από το λαό οφείλει να συγκεράσει το ιδιωτικό και το δημόσιο συμφέρον.

Σε όλη τη διάρκεια παραγωγής οικοδομικών κανονισμών από το 1929 έως σήμερα έχουν αποτυπωθεί πολύ διαφορετικές απόψεις για τον τρόπο με τον οποίο θα πρέπει να ελέγχεται η κατακόρυφη διάσταση της οικιστικής ανάπτυξης. Κοινό γνώρισμα όλων των νομοθετημάτων είναι ότι ο προσδιορισμός των υψών υπόκειται κάθε φορά σε δύο ή τρεις περιοριστικές συνθήκες. Ακριβέστερα, ο πρώτος ΓΟΚ υποχρεώνει τον υπεύθυνο για το σχεδιασμό και την ανέγερση ενός οικοδομήματος να το εντάξει στο οικιστικό σύνολο μέσω γεωμετρικών αναλογιών, σχέσεις και ιδέες οι οποίες επανεισάγονται μισό αιώνα αργότερα. Στο ενδιάμεσο διάστημα, αν και τα ανώτατα υψομετρικά όρια δεν αυξάνονται δραματικά από άποψη απόλυτων μεγεθών, η πόλη πιέζεται προς τα πάνω χωρίς δικλίδες ασφαλείας, ο ιδιωτικός χώρος δεν συνδέεται ποιοτικά με τον κοινόχρηστο ώστε να διαμορφωθεί ένα αρμονικό αστικό περιβάλλον και η διοίκηση μπορεί ανά πάσα στιγμή να προβεί σε αμφίβολες τροποποιητικές αποφάσεις.

Στον ΓΟΚ του 1929, το μέγιστο ύψος μιας οικοδομής καθοριζόταν από τρεις παράγοντες: το ιδεατό στερεό, το πλάτος της παρακείμενης οδού<sup>125</sup> και κάποια γενικά όρια ύψους οπότε υπήρχε πάντα μια δικλίδα ασφαλείας ώστε να εξασφαλίζονται οι απαιτήσεις υγιεινής και καλαισθησίας και να εμποδίζονται οι παραβάσεις. Η κεκλιμένη επιφάνεια των 50° επέτρεψε τη δημιουργία τριώροφων και τετραώροφων κτιρίων σε δρόμους πλάτους 8μ. και τετραώροφων ή πενταώροφων σε οδούς 12μ. με τον τέταρτο ή πέμπτο όροφο αντίστοιχα σε εσοχή<sup>126</sup>. Χαρακτηριστική της μέριμνας για τη διαφύλαξη του οικοδομικού μετώπου από τις έντονες υψομετρικές διαφορές αλλά κυρίως της πρόθεσης διάπλασης ενός συνεκτικού αστικού ιστού είναι η επιβολή



67, 68, 69 Συγκριτικές απεικονίσεις των διατάξεων περί υψών των κτιρίων των δύο πρώτων ΓΟΚ οι οποίοι παρουσίαζαν δύο βασικές διαφορές επί του θέματος: (i) οι αποστάσεις μεταξύ της φωτιζόμενης επιφάνειας και του εκάστοτε εμποδίου μετριόνταν από διαφορετικό σημείο επηρεάζοντας την τελική θέση και μορφή του κτίσματος, (ii) η θέσπιση ελάχιστων και μέγιστων μεγεθών βασιζόταν σε διαφορετικές παραμέτρους (ιδεατό στερεό έναντι του αθροίσματος ορόφων). *Επάνω*, οι υποχρεωτικές αποστάσεις μεταξύ φωτιζόμενης επιφάνειας και εμποδίου σε κτίρια διαφορετικού ύψους, ΓΟΚ 1929· *στη μέση*, οι υποχρεωτικές αποστάσεις μεταξύ φωτιζόμενης επιφάνειας και εμποδίου σε διαφορετικά ύψη του ίδιου κτιρίου, ΓΟΚ 1955· *κάτω*, αντιπαραβολή του ιδεατού στερεού των 50° (ΓΟΚ 1929) με τη σταθερή εσοχή των 2.50μ (ΓΟΚ 1955).

<sup>125</sup> Ως 'πλάτος δρόμου' υπολογιζόταν η απόσταση μεταξύ των οικοδομικών γραμμών.

<sup>126</sup> Αξίζει να σημειώσουμε ότι ως 'μέγιστο ύψος' αναφερόταν, με σημερινά δεδομένα, το ανώτατο υψομετρικό όριο στο κάθετο επίπεδο της πρόσοψης. Έτσι, η υπέρβαση του 'μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους' της περιοχής επιτρεπόταν με την κατασκευή ενός επιπλέον ορόφου σε εσοχή ο οποίος έπρεπε να εντάσσεται στο εσωτερικό του ιδεατού στερεού και να μην υπερβαίνει τα 4μ. από το 'μέγιστο ύψος'. Τα μέγιστα ύψη ανά κατηγορία περιοχής επιδέχονταν περαιτέρω εξειδίκευση με ειδικά διατάγματα σε κάθε πόλη ακολουθώντας βέβαια την εξής αναλογία με το πλάτος του δρόμου: 16/10 του πλάτους για κεντρικές περιοχές, 12/10 για περιοχές κατοικίας και 10/10 για εξοχικούς οικισμούς. Σε κάθε περίπτωση, μέγιστο ύψος κτιρίου σε πόλη ή κωμόπολη είναι τα 23.00μ. και σε αγροτικούς και εξοχικούς οικισμούς τα 16.5μ.



1929	ιδεατό στερεό
	πλάτος δρόμου
	μέγιστα όρια περιοχής
1955	όροφοι σε πρόσοψη
	όροφοι σε εσοχή
	μέγιστα όρια περιοχής
1973	όροφοι σε πρόσοψη $H = v \cdot 3,30 + C$
	πλάτος δρόμου ΣΔ και μέγιστα όρια περιοχής
	μέγιστα όρια περιοχής
	όροφοι
1985 και 2012	ιδεατό στερεό
	ΣΔ και μέγιστα όρια περιοχής

70 Ισχύοντες παράμετροι ανά ΓΟΚ σύμφωνα με τις οποίους καθορίζονταν τα μέγιστα ύψη των κτιρίων σε μια περιοχή. Στην περίπτωση του ΓΟΚ του 1973 υπάρχει και πρόσθετος διαχωρισμός στα τρία βασικά οικοδομικά συστήματα (συνεχές-μικτό, ασυνεχές και πανταχόθεν ελεύθερο ενώ για τα υπόλοιπα ίσχυαν προσδιορισμένα μετρικά μεγέθη). Στα προγενέστερα του 1985 νομοθετήματα, υπήρχε ένας τουλάχιστον υψομετρικός παράγοντας που να συσχετίζεται άμεσα με το πλάτος των οδών κι επομένως με τα μετρικά χαρακτηριστικά του υφιστάμενου περιγύρου. Με βάση το ισχύον θεσμικό πλαίσιο, τα ύψη πρακτικά καθορίζονται από τη διοίκηση.

κατώτατων ορίων στις κεντρικές περιοχές και τις πρωτεύουσες οδούς<sup>127</sup>. Από άποψη εσωτερικής διάρθρωσης, οι χώροι διευθετούνταν βάσει ορισμένων επιτρεπόμενων διαστάσεων επιφάνειας, όγκου και ύψους ανάλογα την προσιμότητα χρήση. Συγκρίνοντας τα ελεύθερα ύψη των ορόφων στους δύο πρώτους οικοδομικούς κώδικες, παρατηρούμε πόσο λίγο απέχουν τα κατά παρέκκλιση του 1929 με εκείνα που αποτέλεσαν το πλαίσιο των κανονικών υψών στον ΓΟΚ του 1955. Εδώ ο όροφος υπονοείται ως αυτόνομο μέγεθος και λαμβάνει τη βαρύτητα του αστικού συντελεστή αφού η ύπαρξή του σε ολοκληρωμένα σύνολα καθορίζει και την όψη αυτών. Κάθε όροφος έχει σταθερό ελάχιστο ύψος ανάλογα με την κατηγορία χρήσης στην οποία υπόκειται με επακόλουθο τα κτίρια να συντίθεται με τη λογική της πρόσθεσης ορόφων ωφέλιμης επιφάνειας, γεγονός το οποίο με τη σειρά του συνεπάγεται την αύξηση της ανταποδοτικότητας των οικοπέδων και τη μεταβολή του μορφολογικού προσανατολισμού της μέσης αστικής οικοδομής στις ελληνικές πόλεις<sup>128</sup>. Το τελικό ύψος των οικοδομημάτων ήταν το άθροισμα των επιτρεπόμενων, σύμφωνα με το πλάτος του δρόμου στο οποίο είχε πλευρά το οικόπεδο, ορόφων σε πρόσοψη και σε εσοχή με σταθερό βήμα 2,5. Όπως και στους άλλους όρους δόμησης, η κείρια λεπτομέρεια για τον υπολογισμό του τελικού ύψους ενός κτιρίου και τη διαμόρφωση του οικοδομικού μετώπου απαντά στο ερώτημα τι λογίζεται ως όροφος κατά τις διατάξεις. Παραδείγματος χάριν, η εξαίρεση των υπογείων σε συνδυασμό με το νομικό ορισμό αυτών είχε ως αποτέλεσμα την ευρεία διάδοση των ημιυπόγειων στην τυπολογία της αστικής πολυκατοικίας τα οποία παρήγαγαν μία γκάμα χρήσεων καθοριστική για το χαρακτήρα και την εξέλιξη του τόπου.

Οι νέες υψομετρικές ρυθμίσεις αναιρούν «κάθε σταθερή γεωμετρική αναλογία των κτιρίων με τα τοπικά μεγέθη των κοινόχρηστων επιφανειών»<sup>129</sup> ενώ επιτρέπουν στη διοίκηση να αποφασίζει τη μεταβολή των επιτρεπόμενων ορόφων καθώς και των εσωτερικών τους υψών παραλλάσσοντας τη φυσιογνωμία μιας περιοχής. Για να γίνει καλύτερα κατανοητή η σημασία αυτού του θεσμού πρέπει, πρώτα απ' όλα, να έχουμε πάντα υπόψιν πως θέτει ουσιαστικά τις νομοθετικές βάσεις της μεταπολεμικής ανοικοδόμησης. Στη συνέχεια, αν υποθέσουμε πως η μεταπολεμική διοίκηση επιθυμούσε να μεταβάλλει το μέγιστο ύψος μιας περιοχής ή ενός οικοδομικού τετραγώνου με τα μεσοπολεμικά μέσα θα έπρεπε είτε να αλλάξει τη γωνία της κλίσης των 50° είτε την αφετηρία της. Και στις δύο περιπτώσεις, θα χρειαζόντουσαν λεπτομερέστατες αναλύσεις και τα αποτελέσματα θα ήταν μόνο σημειακά και ως εκ τούτου καθαρά αυθαίρετου χαρακτήρα. Με τις νέες ρυθμίσεις του 1955, διευκολύνθηκε σφόδρα η αιτιολόγηση τέτοιων αλλαγών και κατ' επέκταση το έργο της διοίκησης<sup>130</sup>.

<sup>127</sup> Τα μονώροφα κτίσματα απαγορεύονταν επί κεντρικών και εμπορικών δρόμων όπου επιβάλλονταν αντιστοίχως διώροφα και τριώροφα κατ' ελάχιστο, βλ. άρ.43 του ΓΟΚ του 1929. Επίσης, σε κεντρικά τμήματα πόλεων με παλιούς αλλά στενούς δρόμους, το μέγιστο ύψος ήταν δυνατό να καθορίζεται μεγαλύτερο κατά παρέκκλιση της αναλογίας με το πλάτος οδού αρκεί να μην υπερβαίνει τα 16μ. και 23μ. αναλόγως. Το μέρος του κτιρίου που πιθανώς να προέκυπτε σε ύψος μεγαλύτερο από το διπλάσιο του πλάτους δρόμου και μικρότερο από τα μέγιστα μέτρα, κατασκευαζόταν σε εσοχή, βλ. άρ.88.

<sup>128</sup> Βλ. Σακελλαρόπουλος Χ., *Μοντέρνα αρχιτεκτονική και...*, ο.π., σελ.326.

<sup>129</sup> Βλ. Σακελλαρόπουλος Χ., *Μοντέρνα αρχιτεκτονική και...*, ο.π., σελ.328.

<sup>130</sup> Η προσπάθεια συναρμογής των παλαιών και νέων ρυθμίσεων ώστε να μην "αδικηθούν" οι

Περνώντας στον ΓΟΚ του 1973, οι νομοθέτες φαίνεται πως θέλησαν να συρράψουν τις δύο βασικές συνιστώσες που διέπαν την οικοδομική λειτουργία: την ανάγκη οικονομικής εκμετάλλευσης αυτού του κλάδου παραγωγής κι επομένως την πρωμοδότηση των συνθηκών αναπαραγωγής του με την υποχρέωση προσφοράς στους πολίτες ενός ολοκληρωμένου οικιστικού περιβάλλοντος. Κατά μία έννοια, είναι ο τέλειος μεταβατικός νόμος γιατί περιέχει όλους τους πιθανούς συσχετισμούς στοιχείων του κοινόχρηστου χώρου με τα κτίρια, κατανεμημένους σε διαφορετικά συστήματα. Κατά το συνεχές και το μικτό οικοδομικό σύστημα, το μέγιστο ύψος ενός κτίσματος προσδιοριζόταν μεν ως άθροισμα ορόφων σε πρόσοψη και σε εσοχή, έπρεπε δε ταυτόχρονα να ικανοποιεί τη σχέση  $H = \nu \cdot 3,30 + C$  όπου  $H$  ήταν το μέγιστο ύψος<sup>131</sup>,  $\nu$  ο συνολικός αριθμός ορόφων συμπεριλαμβανομένου του ισογείου και  $C=1$  ή  $C=2$  ανάλογα τη χρήση του ισογείου. Σημειωτέον πως ο αριθμός των ορόφων εξαρτιόταν από το πλάτος δρόμου. Στις περιοχές εφαρμογής του ασυνεχούς συστήματος δόμησης ή του πανταχόθεν ελεύθερου, το αντίστοιχο μέγιστο ύψος  $H$  οριζόταν αριθμητικώς ανάλογα τον ισχύοντα συντελεστή δόμησης ενώ το ανώτατο επιτρεπόμενο μετωπικό ύψος της οικοδομής συναρτώταν με το πλάτος της παρακείμενης οδού. Ο όροφος παραμένει ως αυτοτελές τμήμα αλλά με χαμηλότερα όρια υποβαθμίζοντας την ποιότητα του “απολύτως αναγκαίου”, συχνά ευνοώντας τις εμπορικές χρήσεις σε βάρος των κοινωνικών.

Το τοπίο ξεκαθάρισε με τον ΓΟΚ του 1985 και την επαναφορά του ιδεατού στερεού. Σε αυτό, η ανώτατη επιφάνειά του δινόταν σύμφωνα με το συντελεστή δόμησης κάθε περιοχής και αποτελούσε το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος. Το ίδιο σκεπτικό πέρασε και στο ΝΟΚ, όπως φυσικά και οι διάφορες διατάξεις για κτίρια που βλέπουν σε πλατεία ή καταλαμβάνουν το σύνολο του οικοδομικού τετραγώνου, για τα γωνιαία και διαμπερή οικόπεδα με πρόσωπο σε οδούς οι οποίες υπάγονται σε διαφορετικούς τομείς υψών καθώς και διευκρινήσεις σχετικά με το επίπεδο της στέγης εφόσον αυτό δεν είναι οριζόντιο. Μετά το 1985, ο καθορισμός των υψών επαφίεται εξ’ ολοκλήρου στις διοικητικές αποφάσεις οι οποίες θεμελίωσαν την αμφίδρομη σχέση μεταξύ της άνθισης του κατασκευαστικού κλάδου ως τομέα παραγωγής και του περιεχομένου, της εφαρμογής και των οικονομικών στόχων. Η εκάστοτε υπηρεσία ως προέκταση της κεντρικής πολιτικής είχε την εξουσία να επιβάλλει μεταρρυθμιστικές πολιτικές και προϋποθέσεις ανοικοδόμησης αντιφατικές ως προς την ασφαλή, υγιεινή και βιώσιμη πολεοδομική εξέλιξη. Μολονότι το ιδεατό στερεό εναρμονίζει το πλάτος της οδού με το ύψος του οικοδομήματος στην πρόσοψη, το σύνολο των κανονιστικών πράξεων τοποθετεί στον ίδιο αυτό νοητό όγκο κτίρια έξι έως εννέα –ή και παραπάνω σε ορισμένες περιπτώσεις- ορόφων. Ο χώρος στο κέντρο των πόλεων είναι ένα είδος που κοστολογείται αδρά και οι παραπάνω κανονιστικές πράξεις εξυπηρετούν την κυρίαρχη τάση για κάθετη ανάπτυξη.

νεότεροι ιδιοκτήτες είναι άλλη μία ένδειξη της τεράστιας διαφοράς νοοτροπίας μεταξύ των δύο ΓΟΚ. Έγιναν κάποιες απόπειρες προσαρμογής μαθηματικών τύπων που απλά περιέπλεξαν τα πράγματα και τελικά αχρηστεύθηκαν. Επιχειρώντας να μεταφράσει το ιδεατό στερεό σε αριθμούς ορόφων εκδηλώθηκε η απροθυμία των φορέων να μείνουν στις αποφάσεις τους και να ελέγξουν τις κοινωνικές πιέσεις χάριν πολιτικού κόστους.

<sup>131</sup> Αν αυτό εξαντλούνταν με όλους τους ορόφους στην πρόσοψη λόγω πλάτους δρόμου, τότε  $H$  ήταν φυσικά το ύψος στην πρόσοψη.

ΣΔ και μέγιστο ύψος κτιρίου			
ΣΔ	1973 ασυνεχές	1985	2012
0,4			10,75
0,8	11	15	14
1,2	14	18	17,25
1,6	17	21	19,5
2	20	24	22,75
2,4		27	26
άνω 2,4		12xΣΔ<32	10xΣΔ<32
2,6	23		
3,2	26		

1973		
ΠΛ. ΔΡΟΜΟΥ	ΠΡΟΣΟΨΗ	ΕΣΟΧΗ
$\pi < 7,5$	2	2
$7,5 < \pi < 10$	3	2
$10 < \pi < 12,5$	4	1
$12,5 < \pi$	5	

71 Το μέγιστο ύψος σε σχέση με το συντελεστή δόμησης της περιοχής στην οποία ανήκει το προς ανοικοδόμηση κτίριο για τους ΓΟΚ στους οποίους ίσχυε τέτοια ρύθμιση.

72 Ο αριθμός των ορόφων σε σχέση με το πλάτος  $\pi$  της παρακείμενης οδού στο συνεχές οικοδομικό σύστημα του ΓΟΚ του 1973.





## Β' ΜΕΡΟΣ

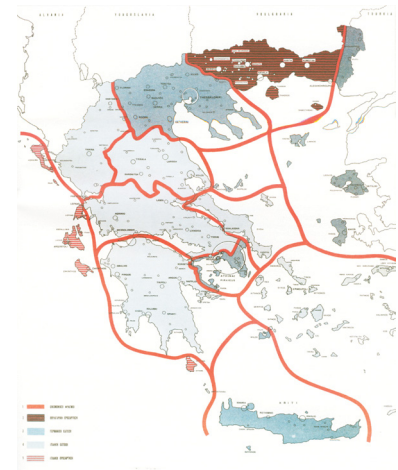
### ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

#### ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η νομοθεσία αποτελεί μία διατυπωμένη θεωρία για το πώς πρέπει να διαπλάθεται το οικιστικό περιβάλλον και ο σχεδιασμός αποτυπώνει αυτήν τη θεωρία σε ρεαλιστικές καταστάσεις. Στο πρώτο μέρος της εργασίας αναλύθηκε η αλληλεξάρτηση μεταξύ των γενικών αρχών και της πρακτικής εφαρμογής τους. Στη συνέχεια, θα αναφερθούμε στην Αθήνα, τη Θεσσαλονίκη και την Πάτρα, τις τρεις μεγαλύτερες σύγχρονες ελληνικές πόλεις, για να εξετασθεί αν και κατά πόσο αυτές οι βασικές κατευθύνσεις παίρνουν διαφορετική μορφή μέσα από την υλοποίησή τους σε παρόμοια αλλά όχι πανομοιότυπα αστικά κέντρα.

Οι πολεοδομικοί κανονισμοί είναι καταρχήν κοινοί σε όλη την ελληνική επικράτεια οπότε προκύπτει το ερώτημα του πώς τους διαχειρίζονται οι εκάστοτε αρχές και φορείς που καλούνται να τους ακολουθήσουν, να τους επιβάλλουν, να τους εφαρμόσουν και να τους ελέγξουν. Υπάρχουν δύο καθοριστικά δεδομένα τα οποία πρέπει να ληφθούν υπόψιν: η σταδιακή προσάρτηση των γεωγραφικών μελών του ελληνικού κράτους που κράτησε λίγο περισσότερο από έναν αιώνα και η αναντίρρητη συνάφεια κλίμακας μεταξύ νομοθετήματος, επιπέδου κι αντικειμένου σχεδιασμού και αρμόδιου φορέα πολεοδομικού κι αρχιτεκτονικού ελέγχου<sup>1</sup>. Εφόσον, λοιπόν, εξ' ορισμού ισχύουν ορισμένα ιδιάζοντα δεδομένα κατά περίπτωση, θα ήταν αφελές να θεωρήσουμε ότι δεν παρουσιάζονται ποιοτικές και ποσοτικές διαφορές και ομοιότητες.

Οι τρεις πόλεις διαφέρουν αισθητά ως απόλυτα φυσικά μεγέθη καθώς και ως προς τον τρόπο με τον οποίο διαμορφώθηκε ιστορικά η κάθε μία σε σχέση με τις υπόλοιπες· έχουν όμως κοινά χαρακτηριστικά που απορρέουν από τη γεωγραφική τους θέση: πρόκειται για παραλιακές οικιστικές διαμορφώσεις, λιμάνια που



*73 Διαχωρισμός της ελληνικής επικράτειας σε οικονομικές ζώνες κατά το β' παγκόσμιο πόλεμο. Ο χωρικός αυτός διαμελισμός ενέτεινε τη μονομερή ανάπτυξη των περιφερειακών κέντρων συνδέοντας την προσπάθεια επιβίωσης με την τοπικιστική εσωστρέφεια. Μεταπολεμικά, το ελληνικό κράτος έπρεπε για άλλη μια φορά να μετασηματίσει τα ετερογενή τοπικά κέντρα σε υπερτοπικούς αστικούς πόλους με εθνικά ομοιογενή χαρακτήρα.*

<sup>1</sup> Η Ελλάδα το 1920 είχε καταφέρει σχεδόν να “ολοκληρωθεί” γεωγραφικά αλλά διασπάστηκε ξανά κατά τη διάρκεια του β' παγκοσμίου πολέμου από τις δυνάμεις του άξονα σε αυτόνομες οικονομικές ζώνες· η ενότητα της χώρας έπρεπε να αποκατασταθεί μαζί με όλες τις άλλες υλικές ζημιές γρήγορα κι αποτελεσματικά.



74, 75, 76 Οι ελληνικές πόλεις κατά την Καποδιστριακή, την Οθωνική και την περίοδο του βασιλιά Γεωργίου Α'. Τα χερσαία ηπειρωτικά κέντρα πληθαίνουν όσο πλησιάζουμε στον 20<sup>ο</sup> αιώνα αλλά η ιεραρχία δεν φαίνεται να επηρεάζεται σημαντικά παρά μόνο να εμπλουτίζεται.

εξελίχθηκαν σε πρωταρχικά αστικά και βιομηχανικά κέντρα τείνοντας σε κατάληψη της λεκάνης μεταξύ ακτογραμμής και ορεινών παρυφών με μεγάλη χωρική εμβέλεια και όμοια αστική επέκταση περιοδικής γιγάντωσης<sup>2</sup>. Παρά τις προσπάθειες κρατικού παρεμβατισμού, επεκτάθηκαν άναρχα βιώνοντας φάσεις κοινής αστικής ιστορίας που χαρακτηρίζονται από τη συρροή παλαιών και νέων οικιστών στα αναπτυσσόμενα αστικά κέντρα, οικειοποίηση της δημόσιας γης με υψηλά ποσοστά ιδιωτικής συνιδιοκτησίας και παρεμπόδιση της οργανωμένης στέγασης και ρύθμισης του αστικού ιστού.

Η Αθήνα εξελίχθηκε ως η *πρωτεύουσα* πόλη μέσα στα σχέδια της διανοούμενης Ευρώπης, αρχικά ως το νεοκλασικό όραμα αναβίωσης του κλασικού ιδεώδους στην γενετήριά του και μετέπειτα ως πιστός ακόλουθος του εύρωστου ευρωκεντρισμού συγκεντρώνοντας τη διοικητική, πολιτική και οικονομική ζωή. Η Θεσσαλονίκη φαίνεται να ενσαρκώνει την αιώνια *συμπρωτεύουσα*<sup>3</sup> μέχρι την απελευθέρωσή της το 1912 λειτουργούσε, τρόπο τινά, ως συμπρωτεύουσα της Κωνσταντινούπολης. Ήταν η μεγαλύτερη και σημαντικότερη πόλη του ανατολικού τμήματος της οθωμανικής αυτοκρατορίας, το πρώτο σε σημασία αστικό κέντρο της βόρειας Ελλάδος το οποίο ξαφνικά απέκτησε ανταγωνισμό διαφορετικού μεγέθους και ποιότητας. Η Πάτρα, τέλος, αναπτύχθηκε ως το υπ' αριθμόν ένα εξαγωγικό λιμάνι της χώρας-ιδίως πριν τη διάνοιξη της διώρυγας της Κορίνθου, υποδοχέας μεταναστευτικών ρευμάτων από την Ιταλία και τα Επτάνησα. Η ιστορία της πρωταρχικής ανάπτυξής της είναι συνυφασμένη με αυτήν της σταφιδικής παραγωγής και ο πολυπολιτισμικός της χαρακτήρας ανανεώθηκε όταν αργότερα κατά τα μέσα του 20ού αιώνα καθιερώθηκε ως τουριστικό πέρασμα<sup>4</sup> και φοιτητούπολη.

Στον τομέα παραγωγής του χώρου σε σχέση με την ανάλογη νομοθεσία, όπως εξετάζεται στα πλαίσια της εργασίας, η διαφοροποίηση των τριών πόλεων θεμελιώνεται στα ρυθμιστικά και γενικά πολεοδομικά τους σχέδια. Το χρονικό σημείο, οι προϋποθέσεις, οι δεσμεύσεις και οι ενέργειες σε κάθε μία από τις τρεις πόλεις αντανακλούν το πώς οι κεντρικοί και τοπικοί φορείς αναλαμβάνουν την πρωτοβουλία να εισηγηθούν την αναγκαιότητά τους και να αναθέσουν την εκπόνησή τους. Πρόθεσή μου είναι να διερευνήσω τα ιδιαίτερα στοιχεία κάθε πόλης, τη στάση της κεντρικής διοίκησης απέναντι σε αυτά και τελικά πόσο δραστικά επηρέασαν την εξέλιξη κάθε μιας τα νομοθετήματα που αφορούν ξεχωριστά τα νομοθετημένα όρια<sup>5</sup> της Αθήνας, της Θεσσαλονίκης και της Πάτρας.

<sup>2</sup> Αβδελίδη Κ., *Η χωρική εξέλιξη των 4 μεγάλων ελληνικών πόλεων*, Αθήνα, ΕΚΚΕ : Κείμενα Εργασίας, 2010.

<sup>3</sup> Πράγματι, ο χαρακτηρισμός αυτός δεν είναι τυχαίος, όσο κι αν συχνά τρέφεται από κοντόφθαλμες έριδες. Η Θεσσαλονίκη ποτέ δεν ήταν απλώς η δεύτερη μεγαλύτερη πόλη η θέση της, η ιστορία της και η κοινωνία της την καθιστούσαν κατ' ελάχιστο το σημαντικότερο κέντρο μιας επικράτειας.

<sup>4</sup> Λόγω της γεωγραφικής της θέσης, η Πάτρα αποτέλεσε ενδιάμεσο κέντρο για τους εκ Δύσης ορμώμενους προς τρία σημαντικά μνημεία: τους Δελφούς, την Αρχαία Ολυμπία και την Επίδαυρο.

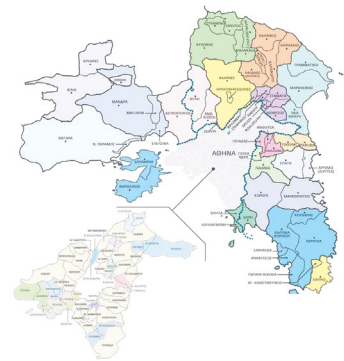
<sup>5</sup> Ως νομοθετημένα όρια εννοούνται τα διοικητικά όρια, δηλαδή το σύνολο του πολεοδομικού συγκροτήματος και της ευρύτερης περιοχής εμβέλειας.

## ΑΘΗΝΑ

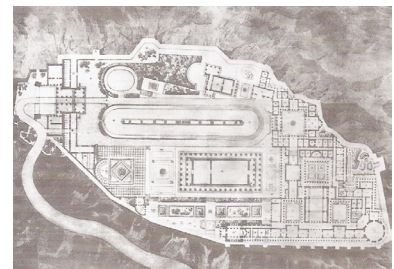
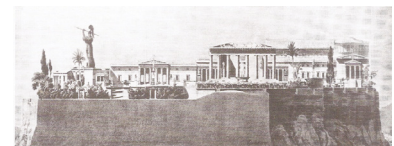
Η Αθήνα, ως πρωτεύον αστικό κέντρο της Ελλάδας, εκτείνεται στο σύνολο του λεκανοπεδίου και πλέον τείνει να συνενωθεί νοηματικά με την μητροπολιτική της περιφέρεια. Για τις ανάγκες της εργασίας, αποδεχόμαστε ως περιεχόμενο του όρου Αθήνα την οικιστική περιοχή που περιλαμβάνει και τον Πειραιά καθώς και τους μικρότερους δήμους που καλύπτονται από το ευρύτερο βεληνεκές του διπόλου Αθήνας-Πειραιά. Ο Πειραιάς ακολούθησε στην πραγματικότητα μια παράλληλη ανάπτυξη, ως επίνειο της Αθήνας μεν, ως ξεχωριστή πόλη, δήμος και περιφέρεια δε με το δικό της πλήρως λειτουργικό κέντρο και τα δικά της προάστια και τις βιομηχανικές της περιοχές. Σίγουρα η ιστορία της Αθήνας δεν είναι ούτε εξ' αρχής ούτε εξ' ολοκλήρου η ιστορία του Πειραιά και των περιχώρων του· απλά χρησιμοποιείται αυτή η γενίκευση για λόγους ευκολίας εφόσον από τις πρώτες μεταπολεμικές δεκαετίες και μετά τα πολεοδομικά τους συγκροτήματα "ακούμπησαν" και γρήγορα δημιούργησαν μία ενιαία οικιστική κάλυψη στο λεκανοπέδιο Αττικής.

Η Αθήνα παρουσιάζει τη μεγαλύτερη συνεκτικότητα μεταξύ των επιμέρους οικισμών και σχετικά ομαλότερη μετάβαση από τον έναν στον άλλο παρότι ενσωματώνει κάτω από ένα όνομα πολλές ετερόκλητες μικρο-κοινωνίες, αποτέλεσμα του τρόπου με τον οποίο διαμορφώθηκε στο πέρασμα του χρόνου. Η ίδρυση και ο σχεδιασμός της στο νεοσύστατο ελληνικό κράτος ανέλαβαν έναν πρωτόγνωρο ιδεολογικό ρόλο που εκφράστηκε στο σχέδιό της με την αναγωγή των υφιστάμενων χωρικών τοπόσημων της πόλης σε σημαντικές λειτουργικές ενότητες<sup>6</sup>. Σε προέκταση του ρόλου της, δεν ήταν λίγες οι φορές που αποτέλεσε πρότυπο για τα περιφερειακά κέντρα, έστω κι αν συχνά οι εφαρμοζόμενες πολιτικές ήταν ένα -περισσότερο ή λιγότερο μελετημένο- πείραμα.

Η αστάθεια και οι ad hoc αποφάσεις ξεκινούν από την απαρχή του σχεδιασμού της και το πλήθος ιδιοκτητών που εναντιώθηκαν στις απαλλοτριώσεις και την πραγματοποίηση του σχεδίου· αντιδράσεις που η κεντρική διοίκηση δεν μπόρεσε να ελέγξει και τελικά επέβαλλαν σε βάθος χρόνου την ανοικοδόμηση βάσει γενικών προδιαγραφών. Στις διατάξεις του πρωταρχικού Β.Δ. της 09.04.1836 «Περί της εκτελέσεως του σχεδίου της πόλεως Αθηνών» (ΦΕΚ 20/15.5.1836) επέρχονται διευκρινήσεις, συμπληρώσεις και τροποποιήσεις έως τις αρχές του 20ού αιώνα ενώ ήδη από το 1842 είχε προεκταθεί η εγκυρότητα των κανονισμών περί της πόλης της Αθήνας και στους υπόλοιπους οικισμούς του Βασιλείου<sup>7</sup>. Οι περιοχές γύρω από



77 Διοικητικός καταμερισμός του λεκανοπεδίου και του νομού Αττικής.



78, 79 Πρόταση του K. Fr. Schinkel για τη νέα πόλη της Αθήνας στις αρχές του 19<sup>ου</sup> αιώνα. Τα σχέδια αυτά έχουν αξία μόνο εάν ειδωθούν μέσα από το πρίσμα της ρομαντικής κοσμοθεωρίας της εποχής κατά την οποία σχεδιάστηκαν όπου η Αθήνα προβάλλει ως το ιδανικό της κλασσικής εποχής και οι αρχιτέκτονες επιθυμούν να αναδείξουν το μεγαλείο της και εξελικτικά να το μεταδώσουν και στις άλλες νεοελληνικές πόλεις. Η σημασία τους έγκειται σε όλα όσα αντιπροσωπεύει μια τέτοια συνθετική χειρονομία, στην ιδέα της νεοελληνικής αναγέννησης και το όραμα ανάταξης του ελληνικού λαού μέσα από και σε πόλεις άξιες να αναλάβουν αυτήν την ευθύνη.

<sup>6</sup> Η εφαρμογή ενός σχεδίου με προγραμματικό και δεσμευτικό χαρακτήρα ήρθε ως κάτι νέο για την πόλη και τη χώρα γενικότερα με την ευρωπαϊκή εκδοχή της Αθήνας ως ένα στοιχείο ανοίκειο. Επομένως η σύζευξη των τοπικών δεδομένων με τα μελλοντικά ζητούμενα και το όραμα των σχεδιαστών ήταν απαραίτητη κι επιτακτική. Την ίδια λογική, αν και με διαφορετικές προέλευση, θα συναντήσουμε και στα σχέδια των άλλων δύο πόλεων, της Θεσσαλονίκης και της Πάτρας.

<sup>7</sup> Με το Β.Δ. της 05.06.1842 «Περί εφαρμογής των επί του σχεδίου της πόλεως Αθηνών διατάξεων και ως προς τας λοιπές του Βασιλείου πόλεις, κώμας και χωρία», οι έως τότε θεσμοθετημένες διατάξεις για την Αθήνα επεκτάθηκαν στο σύνολο της επικράτειας κι αποτέλεσαν ένα είδος στρατηγικών κατευθύνσεων. Επιβλήθηκε μέτωπο ενιαίο μορφολογικά και συνεχές οικοδομικά, μέγιστο ύψος δύο ορόφων και αρτιότητα 200 τετραγωνικών πήχων (περίπου 130τ.μ.). Στα επόμενα διατάγματα δίνονται λεπτομέρειες σχετικά με την οικοδόμηση μέσα στο σχέδιο πόλης, για το πρόσωπο και βάθος του οικοπέδου, τις υποδομές

την πόλη ανοικοδομούνταν σταθερά και το Β.Δ. της 31.10.1856 «Περί καθορισμού της ζώνης της πόλεως Αθηνών» (ΦΕΚ 74/14.11.1856) ήταν μία από τις 78 μεμονωμένες επεκτάσεις του σχεδίου του 1834 των Κλεάνθη και Schaubert που μαζί με τις 498 τροποποιήσεις του μέχρι το 1916 αποτύπωναν κάθε φορά την υπάρχουσα κατάσταση<sup>8</sup>.



Τύποι της λαϊκής τάξης εις τὸ καφενεῖον: Νησιώτης πάροικος καὶ («φουμάρον» παργιλέ) ἐντέλιος κρηματίας.

80 Οι κοινωνικές τάξεις της νέας πρωτεύουσας περιλαμβάνουν μία γκάμα οικιστών που φιλοδοξούν και γρήγορα μετατρέπονται σε πολίτες μεταβάλλοντας και τον παραγωγικό χαρακτήρα της.

Στις αρχές του 20ού αιώνα, η Αθήνα αναδεικνύεται σε μία παραγωγική πόλη με διαρκώς αυξανόμενα μεγέθη και διαμορφωμένες χωρικές συγκροτήσεις και ροπές που αφομοιώνουν και αναπαραγάγουν τις κοινωνικές διακρίσεις. Με άξονες διαχωρισμού τις παλιές και νέες λεωφόρους της, η ανοικοδόμηση της πρωτεύουσας βασίζεται σε μεγάλο βαθμό στο δίπολο Ανατολής και Δύσης, γεγονός που εντείνεται με την εγκατάσταση των προσφυγικών πληθυσμών. Διανύοντας τη μεσοπολεμική περίοδο, τα κρατικά προγράμματα στέγασης κι αποκατάστασης προσφύγων αποτέλεσαν –εν γνώσει και πρόθεση της κεντρικής διοίκησης- το εφελτήριο για την ενεργοποίηση του ιδιωτικού κατασκευαστικού τομέα στην παραγωγή αστικού χώρου μέσω της οικοδόμησης και εμπορίας κατοικιών<sup>9</sup>. Δομήθηκε, έτσι, ένα κοινωνικό φάσμα του οποίου η μετεξέλιξη θα καθορίσει τους μετασχηματισμούς του οικιστικού περιβάλλοντος της Αθήνας. Η λαϊκή τάξη χαμηλών εισοδημάτων απασχολούνταν στη βιοτεχνία, τη βιομηχανία και σε ευκαιριακά επαγγέλματα, το ευρύ μεσοαστικό στρώμα αποτελούνταν από υπαλλήλους, μικρο-γαιοκτήμονες και εμπόρους ενώ η ανώτερη αστική τάξη εμπλεκόταν στα μέσα παραγωγής και βαθμιαία εισχωρούσε στον κρατικό μηχανισμό.

Υπό αυτές τις κοινωνικές και οικονομικές συνθήκες, η έλλειψη ολοκληρωμένου σχεδιασμού που να αφορά την εξάπλωση του αστικού ιστού και την οικοδομήσιμη γη οδήγησε στην εκμετάλλευση των νομικών παραλείψεων και την ανέγερση οικοδομημάτων με μπούσουλα κάποιες συγκεκριμένες κανονιστικές ρυθμίσεις. Το λεκανοπέδιο Αττικής εξαιρέθηκε από ορισμένα άρθρα του ΓΟΚ του 1929 σχετικά με την αρτιότητα και τις προδιαγραφές φωτισμού και αερισμού των εσωτερικών χώρων. Αυτή η ειδική μεταχείριση διήρκησε ως το 1941<sup>10</sup>. Σε όλο αυτό το διάστημα, επικράτησαν ουσιαστικά οι ρυθμίσεις του Β.Δ. της 7.9.1922<sup>11</sup> οπότε σε κάθε νέο τμήμα του σχεδίου πόλης εφαρμόζονταν διαφορετικά οικοδομικά μεγέθη και σχεδιαστικές σχέσεις κατακερματίζοντας το όραμα και την πολιτική ενιαίου πολεοδομικού σχεδιασμού που είχε ξεπροβάλλει το 19ο αιώνα. Οι ποιοτικές

(άρ.18 «φούρνοι, χοιρώνες, λάκκοι αποπάτων και κόπρου»), τις μεσοτοιχίες, τις καπνοδόχους και τα υλικά.

<sup>8</sup> Καρύδης Δ., *Τα επτά βιβλία της πολεοδομίας*, σελ. 63.

<sup>9</sup> Οι προσφυγικοί οικισμοί τοποθετήθηκαν εκούσια «στις τέσσερις γωνιές της πόλης» για λόγους κυρίως πολιτικούς αλλά και οικονομικούς. Ακόμα κι έτσι, παρατηρούμε ότι όλες οι χωροθετήσεις έχουν μια τάση προς τα δυτικά (Ν. Ιωνία στα βορειοδυτικά, Μοσχάτο και Κοκκινιά στα νοτιοδυτικά) με εξαίρεση το Βύρωνα και την Καισαριανή, βλ. Καρύδης Δ. *Τα επτά βιβλία της πολεοδομίας*, ο.π., σελ. 256-257.

<sup>10</sup> Αν και ο κανονισμός είχε δημοσιευτεί στις 22.04.1929 και η εφαρμογή του θα ξεκινούσε ύστερα από δύο μήνες, η Αθήνα ανανέωνε την απαλλαγή της ανά δίμηνο. Με το Β.Δ. της 17.3.1941 αναστάληκαν επ' αόριστον τα επίμαχα άρθρα και σαράντα μέρες αργότερα εισέβαλαν στην πόλη τα γερμανικά στρατεύματα οπότε είναι προφανές ότι κανένας δεν ασχολούνταν με τις επιταγές του ΓΟΚ, Σακελλαρόπουλος Χ., *Μοντέρνα αρχιτεκτονική...*, ο.π., σελ. 321.

<sup>11</sup> Διάταγμα «Περί τροποποιήσεως του από 27 Οκτωβρίου 1919 δια τας εντός του σχεδίου πόλεως Αθηνών οικοδομίας, εκτελεστικού του νόμου 858 Β. διατάγματος» (ΦΕΚ Α' 164/7.9.1922)



επιπτώσεις εξαιτίας της χρήσης των κατά παρέκκλιση αρτιοτήτων και ελάχιστων ελεύθερων επιφανειών ως απόλυτων αριθμών δεν ήταν δυστυχώς αρκετές για να αποτρέψουν το πέρασμα αυτού του θεσμικού πλαισίου στα μεταπολεμικά νομοθετήματα.



81 Η Αθήνα και οι επεκτάσεις του αρχικού σχεδίου της στα 1930. Σε διάστημα ενός αιώνα έγιναν συνολικά 109 αποσπασματικές εντάξεις παγιώνοντας το σύγχρονο 'πολεοδομικό μωσαϊκό'. Οι νέες κάθε φορά περιοχές έχουν ακαθόριστο σχήμα και σαφώς εμπειρική πολεοδόμηση. Η νέα έκταση είναι ήδη δέκα φορές μεγαλύτερη.

Τα «ζητήματα μικρο-αστικοποίησης και αντίθεσης αστικής και εργατικής τάξης»,<sup>12</sup> που είχαν θεμελιωθεί προπολεμικά, αντέστρεψαν τις τάσεις ενοποίησης του πολεοδομικού συγκροτήματος Αθηνών οι οποίες γίνονταν πλέον εντονότερα από τους γύρω οικισμούς προς το κέντρο· οι κοινωνικές διαιρέσεις σταδιακά αμβλύθηκαν και το κράτος στράφηκε εκ νέου στην ιδιωτική πρωτοβουλία για την τόνωση της οικονομίας. Την μεταπολεμική περίοδο στιγμάτισαν οι καταχρηστικές διεκπεραιώσεις κτισμάτων που βρήκαν πρόσφορο έδαφος στους ευνοϊκούς όρους δόμησης, την αντιπαροχή και την ανοχή της αυθαιρεσίας<sup>13</sup> ισοπεδώνοντας την

<sup>12</sup> Καρύδης Δ. Τα επτά βιβλία της πολεοδομίας, ο.π., σελ. 250.

<sup>13</sup> Στις περισσότερες περιοχές των περιχώρων, η αγορά οικοπέδων έγινε με την άγραφη διαβεβαίωση, δηλαδή με υποσχέσεις, ότι "θα μπουν στο σχέδιο" μετά από αναμονή 10, 15 και 20 χρόνων, τα διάφορα κτίσματα παρέμεναν αυθαίρετα. Τα προσφυγικά είχαν δημιουργηθεί



πολυμορφία και την χώρο-ιστορική αναγνωσιμότητα που διατηρούσε η Αθήνα και τα άλλα αστικά κέντρα. Το κράτος, που υποτίθεται ότι επιστρατεύει τους πνευματικούς ανθρώπους, δεν σύστησε ένα ισχυρό νομικό πλαίσιο επαρκές να συγκρατήσει την παραγωγική τάξη, που υπολείπεται της απαραίτητης παιδείας για να αξιολογήσει τον υφιστάμενο αστικό ιστό και ενεργεί προσανατολισμένη στο κέρδος, παρά μόνο θεσμοθέτησε “ικανοποιητικά” ελάχιστα και μέγιστα, γενικότητες και υποδείξεις.



82 Οι περαιτέρω επεκτάσεις του σχεδίου πόλης έως το 1950. Η εξάπλωση του οικιστικού ιστού συνεχίστηκε ακάθεκτη με τον ίδιο αποσπασματικό και ‘καταστάσεως ανάγκης’ τρόπο.

με παραχωρητήρια από το Υπουργείο που δεν ήταν τίποτα περισσότερο από μικρά κομμάτια γης και την άδεια να μετοικήσουν σε αυτά. Στο Βύρωνα, την Καισαριανή και τη Ν. Ιωνία οικοπέδα 30τ.μ.-40τ.μ. χωρίς υποδομές δικτύων, σχέδιο λειτουργικής σύνδεσής τους με την πόλη ή νομική κατοχύρωση, βλ. Παπαδόπουλος Λ., *Επαρχίες της Αθήνας*, ο.π.

Ειδικότερα για την περιοχή της Αθήνας, μία πρώτη ένταξη περιοχών αυθαιρέτων έγινε με τον Ν. 3275/1955 «Περί απαγορεύσεως επεκτάσεως σχεδίων ρυμοτομίας εις το Λεκανοπέδιο Αθηνών και περί όρων δομήσεως εν αυτώ» (ΦΕΚ Α' 166/30.06.1955) που οριοθέτησε τις "τελικές" εντός σχεδίου περιοχές συμπεριλαμβάνοντας και τις έως τότε αυθαίρετες και παρ' όλα αυτά, δέκα χρόνια αργότερα ο Α.Ν. 410/1968 «Περί αυθαιρέτων οικοδομικών κατασκευών» (ΦΕΚ Α' 110/16.5.1968) νομιμοποίησε, με καταβολή εισφοράς, τα αυθαίρετα που είχαν ανεγερθεί και σε οποιαδήποτε πόλη. Παράλληλα, η οικονομικά συμφέρουσα ανοικοδόμηση στην πρωτεύουσα διευκολύνθηκε με τρία νομοθετήματα, εκ των οποίων τα δύο αναφέρονταν αποκλειστικά σε αυτήν. Ο Α.Ν. 395/1968 «Περί του ύψους των οικοδομών και του συστήματος της ελευθέρως δομήσεως» (ΦΕΚ Α' 95/04.05.1968) αύξησε τους συντελεστές δόμησης σε όλη την Ελλάδα ανοίγοντας το δρόμο για την πολυκατοικιοποίηση της πλειοψηφίας των πόλεων και προαστίων. Πριν από αυτόν όμως, στην Αθήνα είχαν ήδη ισχύσει δύο καίρια διατάγματα που τροποποιούσαν βασικούς όρους δόμησης: το Β.Δ. «Περί όρων δομήσεως εν Αθήναις» (ΦΕΚ Α' 249/09.09.1955) που καθόριζε τους περίφημους τομείς υψών στην έκταση των οποίων προβλέπονταν μεγαλύτερα επιτρεπόμενα ύψη και με βάση τους οποίους αυξήθηκαν κατά 5%-10% και τα ποσοστά κάλυψης οικοπέδων από το Β.Δ. «Περί ποσοστού κάλυψεως οικοπέδων εν Αθήναις» (ΦΕΚ Α' 273/06.10.1955). Κατ' αυτόν τον τρόπο, η πόλη διακρίθηκε σε κεντρικές και περιφερειακές συνοικίες που εξελίσσονταν με διαφορετικούς ρυθμούς.

Η οικοδομική δραστηριότητα συνεχίστηκε σε ολοένα εντονότερους ρυθμούς και στα μέσα της δεκαετίας του 1980, ο αστικός ιστός ασφυκτιούσε από τα προβλήματα ρύπανσης, κυκλοφορίας και απουσίας δημόσιων ελεύθερων χώρων. Ο 'μεταβατικός' νόμος Ν. 1337/83 μαζί με τον ΓΟΚ του 1985 εισήγαγαν σημαντικές έννοιες και προϋποθέσεις πολεοδομικού σχεδιασμού καθυστερημένα και σε βαθιά αλλοτριωμένο περιβάλλον. Ο θεσμός του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου συνδυάστηκε στην περίπτωση της Αθήνας με χωροταξικό σχεδιασμό που θεσμοθετήθηκε από το Ν. 1515/1985 «Ρυθμιστικό σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας» (ΦΕΚ Α' 18/18.2.1986)<sup>14</sup>. Ωστόσο, κανένα από τα δύο νομοθετήματα δεν κατάφερε να συντονίσει ρεαλιστικά τις ανάγκες της ευρύτερης μητροπολιτικής περιφέρειας.

Όσον αφορά το ΡΣΑ, η απουσία της νομικής ιδιότητας του ίδιου του κειμένου εξισορροπήθηκε έως κάποιο βαθμό από τα καλοσχεδιασμένα διαγράμματα και τους χάρτες που το συνόδευαν' αν και οι διατυπώσεις περί καθαρά εκτελεστικών θεμάτων είναι πολύ σαφείς, δεν αποφεύχθηκαν οι αοριστίες των κατευθυντήριων γραμμών<sup>15</sup>. Με άλλα λόγια, το λεκτικό περιεχόμενο του νομοθετήματος δεν ήταν



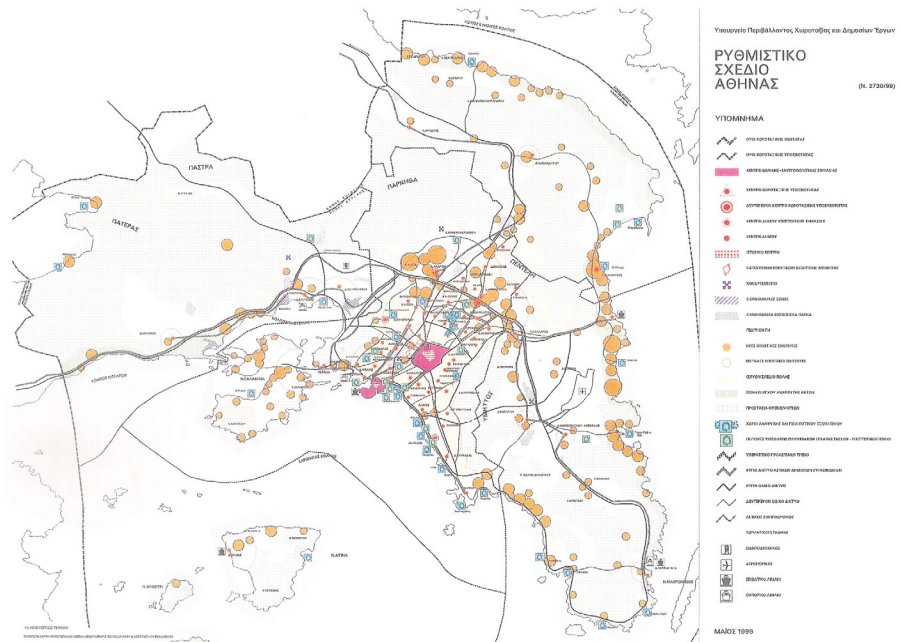
83, 84 Παλιά και σύγχρονη άποψη της Αθήνας από το Λυκαβηττό. Οι νόμιμες και μη κατασκευές κατέλαβαν το λεκανοπέδιο και ανάμεσά τους καταφέρνουν πλέον να ξεχωρίζουν μόνο τα σημαντικότερα τοπία της πόλης μας.

<sup>14</sup> Τη συνείδηση της σπουδαιότητας του νομοθετήματος καταδίδει το γεγονός ότι εγκρίθηκε –όπως και το ΡΣ Θεσσαλονίκης- με τυπικό νόμο από τη Βουλή αντί με διάταγμα, όπως γενικώς προβλέπεται, βλ. Τζικα-Χατζοπούλου Α., *Πολεοδομικό Δίκαιο*, σελ. 83. Να σημειώσουμε ότι για την Αθήνα, όπως και για άλλες πόλεις, είχε εκπονηθεί ΡΣ κατά τη διάρκεια της δικτατορίας, το οποίο όμως ποτέ δεν πήρε νομική και πρακτική μορφή.

<sup>15</sup> Στα άρ.5-10 του Ν. 1515/1985 περιγράφονται λεπτομερώς οι υποχρεώσεις και τα δικαιώματα του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθηνών (Ο.Ρ.Σ.Α) ενώ τα σχέδια περιλαμβάνουν αρκετές σημαντικές πληροφορίες σχετικά με τα όρια ειδικών ζωνών χρήσεων κ.λπ.



ένα νομικό κείμενο αλλά ένα διάγγελμα προθέσεων. Συνέπεια των παραπάνω υπήρξε η δυνατότητα διαφορετικών ερμηνευτικών προσεγγίσεων, αρκετά συχνά αντίθετων στις γενικές αρχές του χωροταξικού σχεδιασμού της Αττικής που στόχευε στο δημόσιο όφελος. Χαρακτηριστικό παράδειγμα και πλέον ζημιογόνα ήταν τα διάφορα νομοθετήματα περί Ολυμπιακών Ακινήτων και ο Ν. 2052/1992 «Μέτρα για την αντιμετώπιση του νέφους και πολεοδομικές ρυθμίσεις» (ΦΕΚ Α' 94/5.6.1992) : τα πρώτα διότι δεν στηρίχθηκαν σε κάποιο καθολικό πλάνο εγκατάστασης και αξιοποίησης και ο δεύτερος επειδή κατέρριψε την ιεραρχική δομή αναπτυξιακών πόλων του Λεκανοπεδίου Αττικής<sup>16</sup>.



85 Τροποποίηση του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας με το Ν. 2730/1999 που προσανατολίστηκε στην απλή τοποθέτηση των Ολυμπιακών Έργων χωρίς καμία άλλη σαφή κατοχύρωση για το χωροταξικό και πολεοδομικό μέλλον της ευρύτερης μητροπολιτικής περιοχής της ελληνικής πρωτεύουσας.

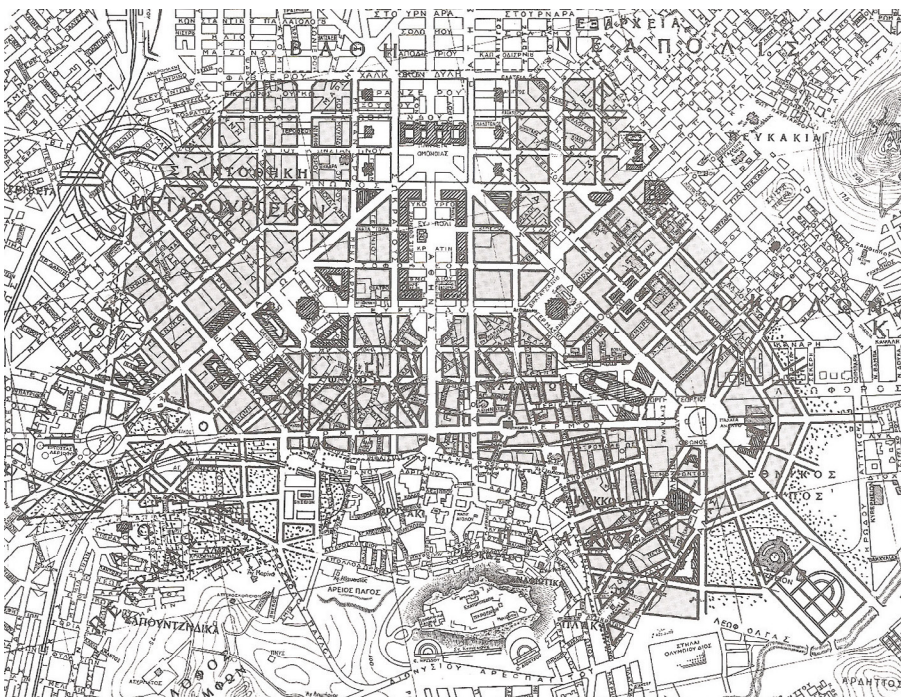
Στην περίπτωση των ΓΠΣ, το προγραμματικό και σχεδιαστικό στάδιο που έπεται του χωροταξικού, το βασικό πρόβλημα φαίνεται πως είναι διττό: αφενός το κείμενο είναι –γιατί δεν μπορεί κι αλλιώς– γενικόλογο στερούμενο νομικής μορφής σε ορισμένα σημεία, αφετέρου η συρραφή των διαφορετικών –θεωρητικών και πρακτικών– σχεδίων μεταξύ των δήμων και κοινοτήτων παραμένει ένα δύσκολο εγχείρημα. Ανακύπτουν, επομένως, ερωτήματα περί της δεσμευτικότητας αυτού καθώς και εμπόδια συναρμογής των επιμέρους τμημάτων σε έναν συνεκτικό, λειτουργικό και βιώσιμο υπερτοπικό αστικό ιστό. Ενδεικτικά μόνο, το ΓΠΣ του Δ. Αθηναίων εγκρίθηκε το 1988 αλλά τροποποιήθηκε το 1996 και το 2004 ενώ εκείνο του Δ. Πειραιώς εγκρίθηκε το ίδιο έτος και τροποποιήθηκε στα 1994, 1996 και 2004<sup>17</sup>. Μολονότι είχε προηγηθεί ρυθμιστικό σχέδιο, οι διαφοροποιημένες χωρικά

<sup>16</sup> βλ. σχετικά το άρθρο του Γ. Σαρηγιάννη, “Μικρή κριτική στο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθηνών 2021”, στο [www.greekarchitects.gr](http://www.greekarchitects.gr).

<sup>17</sup> Για το Δ. Αθηναίων, βλ. ΦΕΚ Δ' 80/4.8.1988, ΦΕΚ Δ' 538/27.5.1996 και ΦΕΚ Δ' 730/16.8.2004 ενώ για το Δ. Πειραιώς αντιστοίχως βλ. ΦΕΚ Δ' 79/88, ΦΕΚ Δ' 663/5.7.1994, ΦΕΚ Δ' 1152/20.9.1996 και ΦΕΚ Δ' 1063/16.11.2004, από τον επίσημο ιστότοπο του ΟΡΣΑ, <http://www.organismosathinas.gr>.

κοινωνικές και οικονομικές ενότητες, η γραφειοκρατία, η εμπλοκή του πολεοδομικού σχεδιασμού στο πολιτικό γίνεσθαι και οι αδυναμίες του ίδιου του θεσμού των ΓΠΣ έδωσαν την αφορμή να εφαρμοσθεί σχεδόν κατά την κρίση της Αρχής με την κεντρική διοίκηση να επιτελεί άυλο επισκοπικό έργο. Κι ενώ ήδη το σύνολο των διατάξεων κρίνεται αργοπορημένο σε αντιπαραβολή με τη δόμηση του λεκανοπεδίου που είχε προηγηθεί σημαντικά του νομικού πλαισίου, ακόμα και σήμερα υπάρχουν Δήμοι ή τμήματα αυτών –όπως προέκυψαν μετά τη συνένωση διοικητικών περιοχών του σχεδίου Καλλικράτης– χωρίς εγκεκριμένο ΓΠΣ (βλ. πίνακα Δ' του παραρτήματος).

Η Αθήνα βίωσε μία πρωταρχική φάση αστικοποίησης με εργαλείο και γνώμονα τον αστικό σχεδιασμό, ο οποίος εφαρμόστηκε κατ' ελάχιστο στην αρχική του μορφή, πλαισιωμένος από διαδοχικές τροποποιήσεις, αναβολές κι αναστολές. Στην αυγή των πολεμικών συρράξεων, είχαν διαμορφωθεί ο ευανάγνωστος πυρήνας και οι κεντρικές περιοχές και άξονες όπως τα γνωρίζουμε σήμερα. Ο πολεοδομικός σχεδιασμός πέρασε από την απόλυτη δικαιοδοσία των τοπικών αρχών σε πιο συγκεντρωτικά διοικητικά όργανα κι όμως η πρωτεύουσα, ανεξαρτήτως εποχής, πρωτοστάτησε στη διευθέτηση των κανονισμών δόμησης και λειτούργησε περισσότερο συχνά απ' ό,τι θα έπρεπε ως "πρότυπο" για τα υπόλοιπα αστικά κέντρα με αποτέλεσμα την άμετρη κι απότομη διόγκωσή της. Είναι ίσως χαώδης και πολύβουη μα κρύβει μικρούς και μεγάλους θησαυρούς. Αναμένοντας το νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας, ελπίζουμε να αντιμετωπιστεί με τον δέοντα σεβασμό στο σύνολό της.



86α,β, 87α,β *Το αθηναϊκό κέντρο με διαφορά εκατό χρόνων.* Όσο κι αν αλλάζουν οι πόλεις, όσο κι αν ψηλώνουν τα κτίρια ή συμπύσσονται οι δημόσιοι χώροι, ορισμένα σημεία τους θα παραμένουν σχεδόν αναλλοίωτα φέροντας την ιστορία τη δική τους και της εποχής τους. *Επάνω*, η πλατεία Συντάγματος και η 'Μεγάλη Βρετανία' περί τα 1900 και σήμερα· *κάτω*, η οδός Αθηνάς από την Ομόνοια προς το Μοναστηράκι, το 1902 και σήμερα.

88 *Το σχέδιο των Κλεάνθη και Schaubert σε αντιπαραβολή με την πόλη όπως τελικά διαμορφώθηκε.* Οι κεντρικοί άξονες του τριγώνου και οι βασικές πλατείες πραγματοποιήθηκαν, όχι όμως και οι διανοίξεις των εμπορικών σημείων όπου η οικοπεδοποίηση και το κραταιό ιδιοκτησιακό καθεστώς απέδωσαν τη δική τους εκδοχή της σύγχρονης πόλης.



## ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ

Η Θεσσαλονίκη διαθέτει τα δικά της μοναδικά χαρακτηριστικά που καθόρισαν την εξέλιξή της κατά τους δύο τελευταίους αιώνες και της χάρισαν την ιδιαιτερότητα και το προνόμιο της συμπρωτεύουσας. Όντας επί πολλές εκατονταετίες το σημείο αναφοράς των βορειοδυτικών επαρχιών της Οθωμανικής αυτοκρατορίας, η λειτουργική και πολεοδομική της οργάνωση αντικαθρέπτιζε τον κοινωνικό της πλουραλισμό, δεδομένο που προσβλήθηκε κατά τον επανασχεδιασμό της πόλης. Κάποιες σημαντικές επεμβατικές κινήσεις είχαν ξεκινήσει από την περίοδο της Τουρκοκρατίας αλλά η μεγάλη πυρκαγιά του 1917 αποτέλεσε την τέλεια αφορμή συνολικής μεταρρύθμισης από τους νέους κυβερνώντες. Το θεσμικό πλαίσιο χρησιμοποιήθηκε επανειλημμένως ως μέσο εκσυγχρονισμού αλλά και εδώ, η αδυναμία εφαρμογής μιας ολοκληρωμένης πολεοδομικής πολιτικής προσέδωσε έμφαση στις ρυθμίσεις της μικρής κλίμακας.

Την περίοδο που η νότια Ελλάδα έκανε τα πρώτα ανεξάρτητα βήματα, η βόρεια Ελλάδα τελούσε υπό οθωμανική κατοχή κι επηρεαζόταν από τις αντίστοιχες αποφάσεις για αναδιοργάνωση του αστικού χώρου. Κατά το πρώτο ήμισυ του 19ου αιώνα, περίοδο αναπτυσσόμενων εθνικοαπελευθερωτικών κινήματων, η Οθωμανική Αυτοκρατορία, αποδυναμωμένη πολιτικά και οργανωτικά, αφενός επιθυμούσε να καταπνίξει τις αγωνιστικές τάσεις, γι' αυτό και ο ελληνικός πληθυσμός δεχόταν διωγμούς και πιέσεις προκειμένου να μην συνταχθεί με τον εξεγερμένο Νότο, αφετέρου αναγκαζόταν να στραφεί προς τον 'εξευρωπαϊσμό'. Η Ευρώπη πίεζε την Τουρκία για 'δυτικοποίηση' με απώτερο στόχο τον οικονομικό έλεγχο, την απελευθέρωση των παραγωγικών δυνάμεων των εθνικών μειονοτήτων και τον περιορισμό των αρμοδιοτήτων των εκπροσώπων της Πύλης<sup>18</sup> ενώ η ανέχεια, η ανασφάλεια και η αναρχία διασπούσαν την πόλη. Έτσι, η οθωμανική κυβέρνηση προχώρησε το 1839 σε διαδικασία αναδιοργάνωσης, γνωστή με τον όρο *Tanzimat*, η οποία περιείχε βασικούς νόμους περί της δημιουργίας των πόλεων της επικράτειας<sup>19</sup> πλέον, ο δημόσιος τομέας φερόταν υπεύθυνος για τον εκσυγχρονισμό των συγκοινωνιών, του κτιριακού όγκου και των σχεδιαστικών διατάξεων<sup>19</sup>.

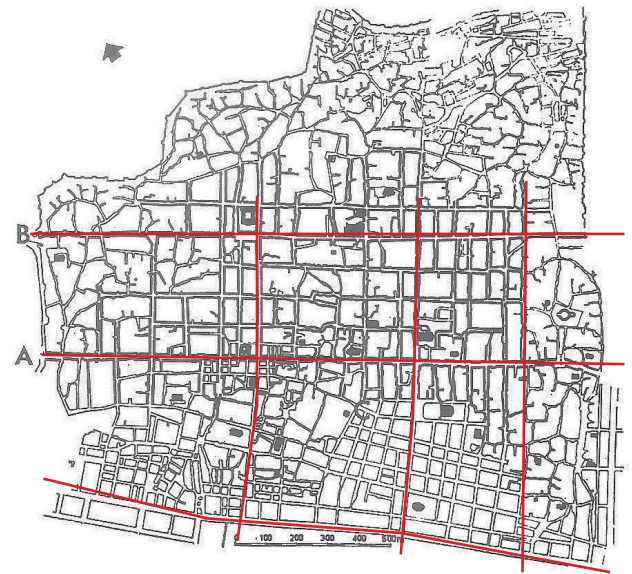


89 Η περιτοιχισμένη Θεσσαλονίκη από τη θάλασσα, 1850. Η πόλη ασφυκτιά μέσα στον κλοιό της, αναγκασμένη να περιορίζεται στα 300 εκτάρια γης που της αναλογούσαν από τα ελληνιστικά-ρωμαϊκά χρόνια.

Έως τα τέλη του αιώνα, η Θεσσαλονίκη παρέμενε μία πόλη καθορισμένου σχήματος, εντός των τειχών. Κάθε συνοικία οριζόταν καταρχήν θρησκευτικά και εθνολογικά και κατόπιν διαχωρίζονταν τα κοινωνικά στρώματα ενώ οι δρόμοι λειτουργούσαν ως ημιυπαίθριος χώρος συνάντησης και καθημερινής ζωής. Χωριστά από τις περιοχές κατοικίας, αναπτύσσονταν οι περιοχές των εργαστηρίων και της

<sup>18</sup> Βλ. σχετικά Καραδήμου-Γερολύμπου Α., *Η ανοικοδόμηση της Θεσσαλονίκης μετά την πυρκαγιά του 1917 : ένα ορόσημο στην ιστορία της πόλης και στην ανάπτυξη της ελληνικής πολεοδομίας*, 2η έκδοση, Θεσσαλονίκη, University Studio Press, 1995, σελ. 18-19.

<sup>19</sup> Από την άλωσή της από τους Τούρκους, η Θεσσαλονίκη υπέφερε συχνά από πυρκαγιές, σεισμούς, επιδημίες κ.α. με πολλά θύματα και εκτεταμένες καταστροφές. Η ανοικοδόμηση γινόταν πάντα άμεσα από τους ίδιους τους κατοίκους ώστε να επιστρέψουν όσο το δυνατόν γρηγορότερα στις καθιερωμένες χωρικές διατάξεις. Όταν, για παράδειγμα, το 1830 μέρος των τειχών της Θεσ/κης κατέρρευσε μετά από σεισμό, οι αρχές προέβησαν σε φορολογία για την ανοικοδόμησή του, βλ. Yerolympos A., *Urban transformation in the Balkans (1820-1920): aspects of Balkan town planning and the remaking of Thessaloniki*, Thessaloniki, University studio press, 1996.



αγοράς όπου επερχόταν και η πραγμάτωση της κοινωνικότητας της πόλης μέσα από την ανάμιξη θρησκευμάτων, φυλών, μόνιμων και περαστικών.

Ο «Κανονισμός περί Οδών και Οικοδομών» του 1864, όρισε για πρώτη φορά διανοίξεις και διαπλατύνσεις δρόμων και το 1869, επί διοίκησης του Σαμπρί πασά, τα παραθαλάσσια τείχη κατεδαφίστηκαν και κατασκευάστηκε η προκουμαία και η παραλιακή λεωφόρος Νίκης· μέσα στα επόμενα είκοσι χρόνια, κατεδαφίστηκε και το βορειοδυτικό και το νοτιοανατολικό τείχος. Κατ' αυτόν τον τρόπο, το ζωτικό κέντρο της πόλης συνδέθηκε άμεσα με το λιμάνι και τους σιδηροδρομικούς σταθμούς στα δυτικά, νέοι πληθυσμοί συνέρρευσαν πέρα από τις γκρεμισμένες οχυρώσεις, καινούριες χρήσεις εγκαταστάθηκαν ελεύθερα στην κενή γη και το δίπολο Ανατολής και Δύσης σε αντιστοιχία ανώτερων και κατώτερων οικονομικών στρωμάτων άρχισε να παίρνει μορφή. Εν συνεχεία, ο «Νόμος περί Οικοδομών», δημοσιευθείς ένα χρόνο μετά τη φωτιά του 1890, αποτέλεσε την πρώτη γνωστή θέσπιση και εφαρμογή αστικού αναδασμού στη Θεσσαλονίκη. Η αναδιοργάνωση της πόλης στράφηκε σε έναν στοιχειώδη κάναβο με έξι διαμπερείς οδούς, στον ορθογωνισμό και κατ' επέκταση την αύξηση των οικοπέδων και στη μεγέθυνση των δημόσιων χώρων μέσω της διεύρυνσης των δρόμων χωρίς όμως να μειώνεται η πυκνότητα κατοίκησης εφόσον επιτράπηκαν μεγαλύτερα ύψη ανάλογα το πλάτος οδών. Πέρα από τη δέσμευση ορισμένων οικοπέδων για δημόσιες λειτουργίες, απουσιάζει η έννοια της θέσπισης χρήσεων οι οποίες διαμορφώθηκαν με γνώμονα την υπεραξία της γης<sup>20</sup>. Επιπρόσθετα, εκμοντερνίστηκαν τα δίκτυα τεχνικών υποδομών και αστικών συγκοινωνιών<sup>21</sup> συμβάλλοντας στην αρχιτεκτονική ανανέωση της πόλης.

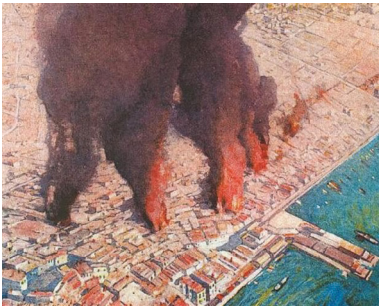
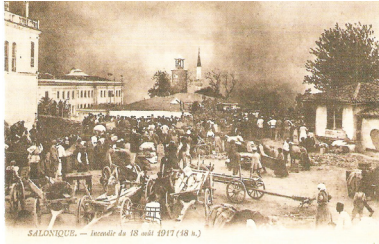
90 Η εθνοφυλετική οργάνωση της τουρκοκρατούμενης Θεσσαλονίκης. Χωρίς σκίαση οι τουρκικές συνοικίες, με ελαφρύ γκρι οι ελληνικές και με σκούρο οι εβραϊκές ενώ γραμμοσκιασμένες διακρίνονται οι αγορές στα νότια και το νεκροταφείο βορειοανατολικά.

91 Επεμβάσεις επί Τουρκοκρατίας: (i) διάνοιξη της παραλιακής (λ. Νίκης) και των οδών Σαμπρί Πασά (σημ. Βενιζέλου), Μιδάτ Πασά (σημ. Αγ. Δημητρίου), Χαμντιές ή Βασ. Σοφίας (σημ. Εθνικής Αμύνης) και ευθυγράμμιση οδού Βαρδαρίου (σημ. Εγνατία), (ii) ενοποίηση περιοχών με διαμόρφωση προκουμαίας, (iii) σταδιακό γκρέμισμα του ΒΔ τείχους, επέκταση της πόλης και των υποδομών της, (iv) κτίσιμο σιδηροδρομικών σταθμών, συγκοινωνιακή σύνδεση της «περιοχής των Εσχών», (v) επέκταση της πόλης με αποξήρανση του έλους και εξυγίανση της περιοχής, ανοικοδόμηση 'λαδάδικων' και δημιουργία προβλήτας και εγκαταστάσεων λιμενικών δραστηριοτήτων, (vi) ανέγερση δημόσιων κτιρίων και πραγματοποίηση εκτεταμένων φυτεύσεων, έργων κηλοποιίας κ.λπ. Στην εικόνα σημειώνονται οι χαράξεις και είναι ορατό ένα μέρος της γενικής πολεοδομικής αναμόρφωσης.

<sup>20</sup> Καραδήμου-Γερολύμπου Α., *Η ανοικοδόμηση της Θεσσαλονίκης μετά την πυρκαγιά του 1917: ...*, ο.π., σελ. 27-31.

<sup>21</sup> Εγκαταστάθηκε σύγχρονο δίκτυο ύδρευσης, επεκτάθηκε η γραμμή αερίοφωτος στις ανατολικές συνοικίες, την μετακίνηση μέσα στην πόλη εξυπηρετούσε ο υπήλατος τροχιοδρόμος (αργότερα ηλεκτροκίνητος) και τα λεωφορεία ενώ η ακτοπλοΐα και ο σιδηρόδρομος επέτρεπαν την επικοινωνία και διασύνδεση της Θεσσαλονίκης με άλλες πόλεις και περιοχές.





Έτσι, η Θεσσαλονίκη στα 1912 προβάλλεται ως η πιο σύγχρονη πόλη της Οθωμανικής Αυτοκρατορίας. Ωστόσο, διατηρεί την ιδιότυπη πληθυσμιακή της σύνθεση και τη διοικητική της λειτουργία γύρω από διαφορετικά, θρησκευτικά και πολιτικά, κέντρα εξουσίας καθώς το μεταρρυθμιστικό πρόγραμμα των τουρκικών αρχών, παρ' όλη τη νεωτερικότητά του, δεν μπόρεσε να περιορίσει την ανεξέλεγκτη και συγκεχυμένη οικιστική εξάπλωση. Με την προσάρτησή της στο ελληνικό κράτος, αποφασίζεται η άμεση επέμβαση με στόχο την πολύπλευρη ανασυγκρότηση της πόλης: η ανάγκη να επέλθει διοικητική, οικονομική, κοινωνική και χωρική αναμόρφωση ήταν και ανάγκη της νέας ηγεσίας να κάνει την παρουσία της αισθητή.

Σύντομα λοιπόν, το 1913, παρά τα οικονομικά, πολιτικά και στρατιωτικά προβλήματα, η πρώτη ελληνική κυβέρνηση της Θεσσαλονίκης με εκπρόσωπο τον Κωνσταντίνο Ρακτιβάν συνέστησε την Επιτροπή Εξωραϊσμού η οποία ανέλαβε τη μελέτη των νέων σχεδίων<sup>22</sup>. Οι εργασίες διήρκεσαν έως το 1914 οπότε διακόπηκαν από το νέο κλίμα που είχε διαμορφωθεί στην πόλη, την Ελλάδα και τον κόσμο. Η Θεσσαλονίκη, ως έδρα της Γενικής Διοίκησης Μακεδονίας κατά τη διάρκεια του Α΄ παγκοσμίου πολέμου, μετατράπηκε σε στρατόπεδο και πόλο αναψυχής της περίφημης Στρατιά της Ανατολής, σε κέντρο διερχομένων προσφύγων, στρατιωτικών και καιροσκόπων όπου διογκώθηκαν οι λειτουργίες εμπορίου και παροχής πάσης φύσεως υπηρεσιών. Η φωτιά που ξέσπασε τον Αύγουστο του 1917 στη βορεινή πλευρά της οδού Ολυμπιάδος εξαπλώθηκε γρήγορα σε ολόκληρο το κέντρο καταστρέφοντας 120 εκτάρια του σημαντικότερου τμήματος του κέντρου<sup>23</sup>. Κατόπιν αυτού, η Θεσσαλονίκη δεν θα ήταν ποτέ πια ίδια: το συμβάν άλλαξε άρδην την πορεία του επανασχεδιασμού της πόλης ισοπεδώνοντας την παραδοσιακή πολυπολιτισμική και πολυθρησκευτική της διάρθρωση.

Η ελληνική κυβέρνηση των Φιλελευθέρων αντέδρασε άμεσα και καθοριστικά στα γεγονότα αναθέτοντας τον πλήρη επανασχεδιασμό της κεντρικής περιοχής σε νέα Διεθνή Επιτροπή Σχεδιασμού με επικεφαλής τον Γάλλο αρχιτέκτονα, αρχαιολόγο και πολεοδόμο Ernest Hebrard<sup>24</sup>. Αγνοώντας τα σχέδια της Επιτροπής Εξωραϊσμού,

<sup>22</sup> Εισηγητής της επιτροπής και συντονιστής ήταν ο αρχιτέκτονας Αριστοτέλης Ζάχος, πρόεδρος ο Περικλής Αργυρόπουλος και συμμετέχοντες ο ζωγράφος Π. Ρούμπος, ο αρχιτέκτονας Κ. Μαλέας και ο μηχανικός του Δήμου Γ. Μενεξές. Η πρότασή τους περιλάμβανε τη διαπλάτυση έως τα 24μ. των οδών Εγνατίας και Ελ. Βενιζέλου με δενδροφυτευμένα πεζοδρόμια 5μ., τη διατήρηση του βυζαντινού τείχους, του Λευκού Πύργου, όλων των σημαντικών εκκλησιών και των πλατειών έμπροσθεν διαφόρων μνημείων όπως η Αψίδα του Γαλερίου και την επιβολή ειδικών δεσμεύσεων στις όψεις των ιδιωτικών γειτονικών κτιρίων, βλ. Καραδήμου-Γερόλυμου Α., Η Θεσσαλονίκη πριν και μετά τον Ερνέστ Εμπράρ, Θεσσαλονίκη, 2007, στο [http://www.lpth.gr/gr/texts/Yerolympos\\_gr.pdf](http://www.lpth.gr/gr/texts/Yerolympos_gr.pdf).

<sup>23</sup> Η καλοκαιρινή ανομβρία, ο βορειοδυτικός άνεμος (Βαρδάρης), η λειψυδρία εξαιτίας της μεγάλης ανάγκης των στρατευμάτων σε νερό, η απουσία οργανωμένης πυροπροστασίας, η ρυμοτομία του πυκνοδομημένου ιστού με τα εύφλεκτα οικοδομικά υλικά και ο μεγάλος πληθυσμός που φιλοξενούνταν στην περιοχή περιέπλεξαν τις ενέργειες κατάσβεσης με συνέπεια η πυρκαγιά να μαινεται επί 32 ώρες. Εξωραϊσμένες συνοικίες, παραδοσιακές αγορές, κατοικίες, οικονομικές και διοικητικές υπηρεσίες, χώροι αναψυχής, πνευματικά και θρησκευτικά κτίσματα των κοινοτήτων μαζί με τα αρχεία τους παραδόθηκαν αδιακρίτως στις φλόγες. Καταστράφηκαν συνολικά 9.500 κτίσματα, 70.000 άνθρωποι έμειναν άστεγοι και σίγουρα υπήρξαν και ανθρώπινα θύματα παρότι δεν αναφέρονται στις πολυάριθμες επίσημες αναφορές. Βάσιμα δεδομένα για εμπρησμό δεν υπάρχουν, βλ. Καραδήμου-Γερόλυμου Α., Η Θεσσαλονίκη πριν και μετά τον Ερνέστ Εμπράρ, ο.π.

<sup>24</sup> Η νέα επιτροπή στελεχώθηκε από τον Ερνέστ Εμπράρ, τον Άγγλο αρχιτέκτονα τοπίου Τόμας Μώσον, το Γάλλο λοχαγό μηχανικού Ζοζέφ Πλεϋμπέρ, τους αρχιτέκτονες Α.Ζάχο και Κ.Κιτσίκη,

92 Δυνάμεις της Στρατιάς της Ανατολής που είχαν στρατοπεδεύσει στη Θεσσαλονίκη.

93 Η φωτιά μπροστά στο Διοικητήριο.

94 Υδατογραφία της πυρκαγιάς του 1917 από τον W.Wood.

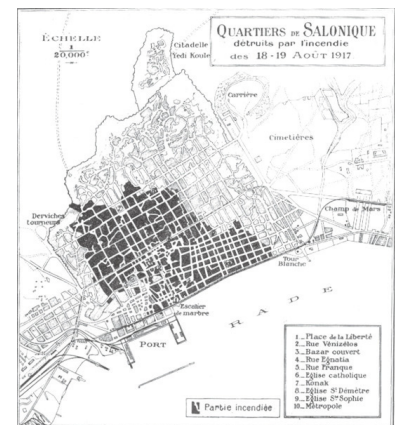
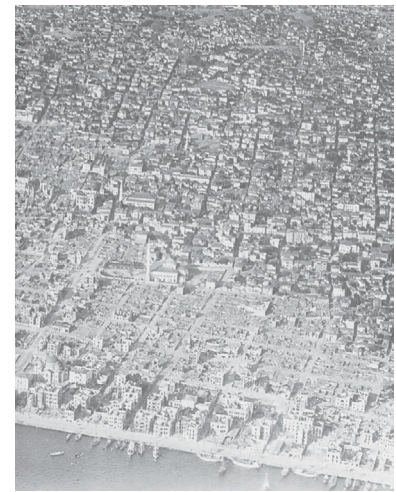
95 Καρτ ποστάλ από τον Α΄ παγκόσμιο πόλεμο.

96 Μετακινούμενος πληθυσμός μετά τη φωτιά.

το προϋπάρχον ιδιοκτησιακό καθεστώς και τις παραδοσιακές χρήσεις γης, η πολιτεία ήταν αποφασισμένη να δώσει ένα ισχυρό πολιτικό μήνυμα. Η παρέμβαση έγινε οργανωμένα με την πολεοδομική μελέτη από την μία πλευρά και τη νομική από την άλλη. Απώτερος σκοπός δεν ήταν μόνο ο ενστερνισμός των πιο πρόσφατων ευρωπαϊκών ιδεών για τη διαμόρφωση και την οργάνωση της πόλης αλλά και η προσέλκυση του διεθνούς ενδιαφέροντος, η κοινωνική συναίνεση και η ενίσχυση της ελληνικής παρουσίας στην πόλη μέσω της διάσπασης της πολυτηρητικής δομής της<sup>25</sup>.

Το νέο σχέδιο γενικών διατάξεων συντάχθηκε με βαθιά αρχική συνείδηση πως η ανοικοδόμηση δεν πρέπει να αφεθεί στους ιδιώτες αλλά να υποβληθεί σε όρους και κανονισμούς που να ρυθμίζουν τη ζωή της πόλης ισορροπώντας ανάμεσα στις κυρίαρχες επιταγές καινοτομίας και τις τοπικές γεωγραφικές και ιστορικές ιδιομορφίες. Ο Ernest Hebrard χωροθέτησε τις χρήσεις και τις λειτουργίες σύμφωνα με τις αντίστοιχες ώρες κίνησης, τις αρτηρίες ροής και κυκλοφορίας, τις οπτικές φυγές, τα πρωτογενή περιβαλλοντικά δεδομένα και τις τιμές της αστικής γης<sup>26</sup>. Όπως και στην Αθήνα, το υπεύθυνο επιτελείο φρόντισε η κινητήριος δύναμη της πόλης και κεφαλαϊώδης λειτουργία της να παραμείνει σχετικά αναλλοίωτη: η εμπορική δραστηριότητα μπορεί να άλλαξε μορφή και ποιότητα, όχι όμως και τοποθεσία. Τέλος, σημαντικό στοιχείο στην μετέπειτα εικόνα του *centre des affaires* της νεότερης Θεσσαλονίκης ήταν η επιβολή των νεοβυζαντινών όψεων σε όλα τα κτίρια που παρακολουθούσαν τον άξονα της Αριστοτέλους όπως εκτεινόταν με τις διαμορφώσεις της από την παραλία έως τον Άγιο Δημήτριο.

Το αποτέλεσμα του σχεδιασμού ταυτίζεται σε μεγάλο βαθμό με το σχέδιο, δεν ισχύει βέβαια το ίδιο και για τον τρόπο με τον οποίο η Θεσσαλονίκη θα περιερχόταν εκ νέου στους κατοίκους της. Η κυβέρνηση πέρασε κατευθείαν στη σύνταξη ενός νομοθετικού πλαισίου που θα υποστήριζε την πολεοδομική ανασυγκρότηση με πρώτο μέλημα τη διαφύλαξη της πυρκαϊστικής ζώνης από την καθιερωμένη τακτική άναρχης ανοικοδόμησης από τους ίδιους τους κατοίκους-ιδιοκτήτες που ακολουθούσε οποιαδήποτε θεομηνία μέχρι πρότινος. Πρώτον και κύριον, απαγορεύτηκαν εξάπαντος οι οικοδομικές εργασίες εντός της καμένης περιοχής με το νόμο Ν. 823/1917 «Περί προσωρινής απαγορεύσεως των οικοδομικών εργασιών επί του αποτεφρωθέντος τμήματος της πόλεως Θεσσαλονίκης» (ΦΕΚ Α' 185/04.09.1917). Σε λιγότερο από δύο εβδομάδες συστάθηκε, με το Β.Δ. «Περί συστάσεως συνεργείου περί σχεδίου της πόλεως Θεσσαλονίκης» (ΦΕΚ



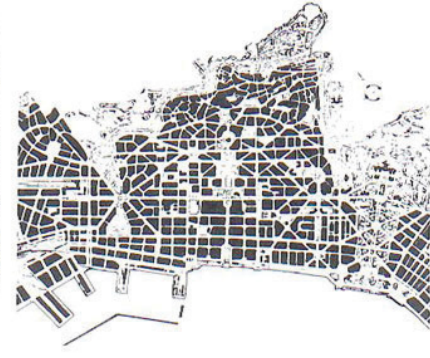
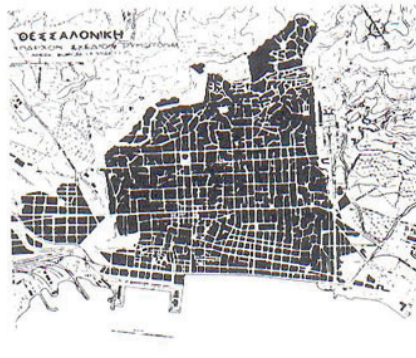
97, 98 Η έκταση των καταστροφών της μεγάλης πυρκαϊγής του 1917 στη Θεσσαλονίκη. Επάνω, αεροφωτογραφία της καμένης περιοχής· κάτω, αποτύπωση της κατεστραμμένης επιφάνειας στην οποία συμπεριλαμβάνεται και η αναδιαμορφωμένη περιοχή στα νοτιοδυτικά. Περίπου το ήμισυ της καμένης ζώνης συνιστούσε την ιδιοκτησία της εβραϊκής κοινότητας, η οποία και εξέφρασε τις εντονότερες και πιο οργανωμένες αντιδράσεις στην πρόταση της νέας πολεοδόμησης αφού αναλογικά θιγόταν σε μεγαλύτερο βαθμό.

το λιμενολόγο Α. Γκίνης και το δήμαρχος Κ. Αγγελάκης. Συγχρόνως έδρασαν μία επιτροπή νομομαθών υπό τον τότε Υπουργό Συγκοινωνιών Α. Παπαναστασίου, η οποία ήταν υπεύθυνη για το νομικό πλαίσιο και μια τρίτη ομάδα οικονομικών εμπειρογνομόνων και τοπογράφων, βλ. Καραδήμου-Γερόλυμπος Α., *Η Θεσσαλονίκη πριν και μετά τον Ερνέστ Εμπράρ*, ο.π.

<sup>25</sup> Βλ. Καραδήμου-Γερόλυμπος Α., *Η Θεσσαλονίκη πριν και μετά τον Ερνέστ Εμπράρ*, ο.π.

<sup>26</sup> Ο Ernest Hebrard έλαβε υπόψη απλές σκέψεις που μέσα στον πυρετό της μεσοπολεμικής και ιδίως της μεταπολεμικής ανασυγκρότησης κι ανοικοδόμησης, παραγκωνίστηκαν και σήμερα πρέπει σχεδόν να τις διδαχτούμε εξ' αρχής. Συσχέτισε, για παράδειγμα, το δεδομένο ότι η ώρα που παύουν να λειτουργούν οι δημόσιες υπηρεσίες, τα γραφεία, οι βιοτεχνίες και τα μαγαζιά, είναι η ώρα που ανάβουν τα φώτα στους χώρους εστίασης, τα ξενοδοχεία κ.λπ. ή την τοποθέτηση οχλουσών χρήσεων όπως το λιμάνι με τις αποθήκες και τη βιομηχανία στο ελωδες έδαφος προς τα δυτικά προσφέροντας το "καλό κομμάτι" για εποικισμό και κατοίκηση, βλ. Hebrard E., *La reconstruction de Salonique*, 19??





99 Τρεις φάσεις εξέλιξης της Θεσσαλονίκης: 1850, 1900 και 1917. Ο αρχικός ιστός αναδιοργανώνεται στοιχειωδώς από την τουρκική κυβέρνηση και αποκτά ορισμένες (πιο) διαμπερείς χαράξεις, οι οποίες ωστόσο διαφαίνονται και στην πρότερη κατάσταση ενώ διατηρούνται και εντείνονται έκτοτε.

100 Σχέδιο του ιστορικού κέντρου της Θεσσαλονίκης από τον Ernest Hebrard, 1918. Δύο πλατείες συνδεόμενες με μία λεωφόρο κάθετη προς τη θάλασσα κι ανοιχτή θέα προς Όλυμπο (θα) συγκέντρωναν την «πολιτική» και εμπορική/πολιτιστική ζωή της πόλης. Τα μνημεία χρησιμοποιήθηκαν για τη δημιουργία ενός δικτύου δημόσιων χώρων που (θα) διαμόρφωναν αρχαιολογικούς περιπάτους ή (θα) πλαισίωναν τοπόσημα όπως ο Λευκός Πύργος, η Αχειροποίητος, το Διοικητήριο, το Σιντριβάνι κ.α. Εκτός από τις βασικές ρυθμίσεις του αστικού χώρου, η μελέτη προσανατολίζεται στη σύζευξη των ιδιαίτερων τοπικών στοιχείων με τον επιδιωκόμενο διεθνή χαρακτήρα: (i) μερικοί άξονες μικρεμπορίου πίσω από την Εγνατία, αλλά παράλληλα σε αυτήν, τέμνουν τον άξονα της Αριστοτέλους επιτρέποντας καθημερινές, “ευτελείς” ανάγκες της πόλης και λειτουργίες να αλληλεπιδρούν με το μνημειακό της άξονα (ii) πρόβλεψη προσόψεων ενιαίας νεοβυζαντινής μορφολογίας έστω κι αν το τελικό το ύφος των κτιρίων αλλοίωσε την αρχική ιδέα για την εικόνα της νέας-πόλης (iii) επέκταση του λιμανιού προς τα δυτικά και χρήση των προβληματικών εδαφών για λιμενική λειτουργία αφήνοντας το υπόλοιπο τμήμα γης ελεύθερο να συνδεθεί με το παραθαλάσσιο μέτωπο (iv) δημιουργία μίας περιμετρικής ζώνης πρασίνου που υλοποιήθηκε μερικώς (σημ. πάρκο Σείχ Σου και συγκρότημα Πάρκου του Λευκού Πύργου με την Πανεπιστημιούπολη και τη ΔΕΘ).



Α' 201/16.09.1917), ειδική ομάδα επιφορτισμένη με την διεκπεραίωση της τοπογράφησης, της κτηματογράφησης και του ρυμοτομικού σχεδίου της πόλης και μόλις τέσσερις μήνες αργότερα, δημοσιεύτηκε και ο Ν. 1122/1918 «Περί προσωρινής κτηματογραφίσεως της Θεσσαλονίκης» (ΦΕΚ Α' 5/04.01.1918) όπου καθοριζόταν η διαδικασία απογραφής των κτηματικών περιουσιών<sup>27</sup>. Η πεισματική αντίδραση των ιδιοκτητών προκάλεσε την έκδοση ειδικών διαταγμάτων για επιμέρους επισκευές και πρόχειρες κατασκευές υπό τον όρο ότι ο ιδιοκτήτης αποποιούνταν κάθε δικαίωμα αποζημίωσης σε περίπτωση αναγκαστικής απαλλοτρίωσης για την εφαρμογή του επίσημου σχεδίου<sup>28</sup>. Ταυτόχρονα, πραγματοποιούνταν ενέργειες για την περιθάλψη

<sup>27</sup> Στόχος, για την ακρίβεια, είναι «η οριοθέτηση και η εξακρίβωση της νομικής μορφής των της εντός σχεδίου Θεσ/κης ακινήτων ιδιοκτησιών» (άρ.1).

<sup>28</sup> Αυτή η ρύθμιση ορίζεται στους κάτωθι νόμους: Ν. 1354/1918 «Περί συμπληρώσεως του νόμου 823 περί προσωρινής απαγορεύσεως των οικοδομικών εργασιών επί του αποτεφρωθέντος τμήματος της πόλεως Θεσσαλονίκη» (ΦΕΚ Α' 91/ 28.04.1918) και Ν. 1728/1919 «Περί ανεγέρσεως οικοδομών εις τα πόλεις, κώμας και συνοικισμούς της Μακεδονίας» (ΦΕΚ Α' 31/11.02.1919) στα άρθρα 1&2 αντίστοιχα. Αρκετά Β.Δ. εκδόθηκαν κυρίως για κτίρια της Ισραηλιτικής ή Μουσουλμανικής κοινότητας καθώς και για μεμονωμένες περιπτώσεις εμπορικών δραστηριοτήτων.



και στέγαση των αστέγων με αποτέλεσμα στις αρχές του 1919, η ακατοίκητη ως τότε βορινή πλευρά της πόλης, να συγκεντρώνει 12.000 πυροπαθείς και πρόσφυγες<sup>29</sup>.

Μέσα σε όλο αυτό το κλίμα αναστάτωσης και ανασύνταξης, η Θεσσαλονίκη αναδείχθηκε –εμμέσως μεν, επισήμως δε από νομική άποψη– ως πρότυπο για τις επαρχίες της Μακεδονίας και όχι μόνο· με το άρ.20 του Ν. 1728/1919 «*Περί ανεγέρσεως οικοδομών εις τα πόλεις, κώμας και συνοικισμούς της Μακεδονίας*» (ΦΕΚ Α' 31/11.02.1919), η μέχρι τότε θεσμοθετημένη νομοθεσία αφορούσα τη Θεσσαλονίκη, μπορούσε να επεκταθεί στις πόλεις της Μακεδονίας με πληθυσμό μεγαλύτερο των 5.000 κατοίκων, μία ρύθμιση ανάλογη με εκείνη της Αθήνας κατά το 19ο αιώνα, ενώ με το Ν.Δ. «*Περί επεκτάσεως του νόμου 1122 εις την πόλιν των Αθηνών μετά των προαστείων και περιχώρων αυτής και περί τροποποιήσεως διατάξεων τινών αυτού*» (ΦΕΚ Α' 193/ 30.08.1919)<sup>30</sup> οι διατάξεις του περί διαδικασιών κτηματογράφησης βρίσκουν γενική εφαρμογή. Διακρίνουμε επομένως τη νοητή συσπείρωση της πολεοδομικής πολιτικής των νεοαποκτηθέντων γαιών γύρω από ένα φυσικό και κοινώς παραδεκτό εξέχων αστικό κέντρο της περιφέρειας ως μέσο πραγμάτωσης της κρατικής βούλησης για ενοποίηση του εθνικού χώρου και ομογενοποίηση των χαρακτηριστικών αυτού.

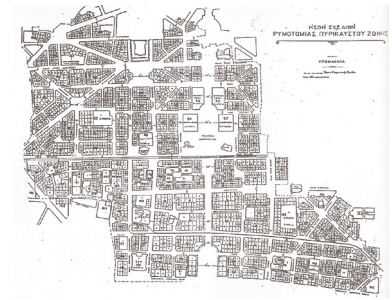
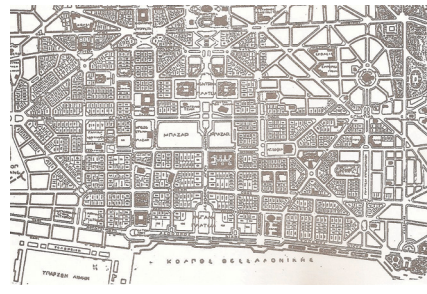
Η άλλη πτυχή της άσκησης πολεοδομικής πολιτικής εκτός από την προετοιμασία του εδάφους ήταν η διαμόρφωση ενός σώματος κανονισμών που θα καθόριζαν την επανάκτηση της γης από τους ιδιοκτήτες. Η κυβέρνηση των Φιλελευθέρων επεδίωξε μέσω των κατάλληλων χειρισμών να εγκαθιδρύσει ένα σύστημα δίκαιου, προσοδοφόρου και βιώσιμου διαμερισμού της επίμαχης ζώνης, έστω κι αν η κοινωνική ρευστότητα δεν επέτρεψε, τελικά, τη διαμόρφωση κοινωνικών στρωμάτων υπέρ αυτών των κατεσοχών σοσιαλδημοκρατικών ιδεών. Κατά το νόμο Ν. 1394/1919 «*Περί εφαρμογής του νέου σχεδίου της πόλεως Θεσσαλονίκης*» (ΦΕΚ Α' 101/09.05.1918), τα οικόπεδα ολόκληρης της πυρκαϊστικής ζώνης υποχρεώθηκαν σε απαλλοτρίωση. Ύστερα, το πλάνο διαχείρισης της διαδικασίας αναδασμού περιλάμβανε τα εξής πέντε βασικά στάδια:

-- οι προ της πυρκαϊγιάς υφιστάμενες ιδιοκτησίες, οικόπεδα και οικοδομές, αξιολογούνται, κοστολογούνται και περιέρχονται στην Ένωση Ιδιοκτητών ή 'κτηματική ομάδα'<sup>31</sup>

<sup>29</sup> Μόνιμες εγκαταστάσεις για 1000 οικογένειες δημιουργήθηκαν στην Τριανδρία, την Αγ. Παρασκευή και την Πολίχνη, ο πρότυπος οικισμός Βαρδαρίου για 1200 οικογένειες ενώ υπήρξαν και προτάσεις για μετατροπή στρατιωτικών νοσοκομείων και χώρων σε οικισμούς, βλ. σχετικά Καραδήμου-Γερολύπου Α., *Η ανοικοδόμηση της Θεσσαλονίκης μετά την πυρκαϊγιά του 1917: ...*, ο.π.

<sup>30</sup> Το συγκεκριμένο νομοθέτημα κυρώθηκε τελικά ενάμισι χρόνο αργότερα, με το Ν. 2508/1920 «*Περί κυρώσεως του από 26 Αυγούστου 1919 νομοθετικού διατάγματος περί επεκτάσεως του νόμου 1122 εις την πόλιν των Αθηνών μετά των προαστείων και περιχώρων αυτής και περί τροποποιήσεως διατάξεων τινών αυτού*» (ΦΕΚ Α' 56/ 09.03.1920).

<sup>31</sup> Η ιδέα της Κτηματικής Ομάδας διαφύλασσε την πολιτεία από την ανάγκη καταβολής αποζημιώσεων, τακτικής που θα απόβαινε μοιραία για την έκβαση της σχεδιαστικής κι αναδιαρθρωτικής προσπάθειας αφού αφενός θα αναλωνόταν δημόσιο χρήμα κι αφετέρου τίποτα δεν θα μπορούσε να εγγυηθεί τη μετέπειτα κίνηση του αρχικού κεφαλαίου. Θεωρητικά ήταν ένα ορθολογικό σύστημα χωρικού αναδασμού αλλά οι μηχανισμοί της αγοράς λειτούργησαν ταχύτατα ανατρέποντας την αρχική προαίρεση των νομοθετών. Η κτηματική ομάδα καταργήθηκε το 1935 και οι αρμοδιότητές της περιήλθαν στην Εθνική Τράπεζα, βλ.



101 Κτηματογράφηση της καμμένης έκτασης, 1917. Στο συγκεκριμένο σχέδιο φαίνεται ο πρώτος και ο δεύτερος τομέας καθώς και η ζώνη που είχε ήδη ανασχεδιαστεί μία δεκαπενταετία νωρίτερα εξαιτίας της πυρκαγιάς του 1890 .

102 Η αρχική οικοπεδοποίηση του κέντρου της πόλης με σύνολο 1.300 γηπέδων, 1919.

103 Η τελική -εφαρμοσθείσα- οικοπεδοποίηση του κέντρου με διπλάσιο (2.600) σύνολο γηπέδων, 1921.

-- κάθε --πρώην- ιδιοκτήτης λαμβάνει μέρος υπό μορφή πιστοποιητικού αναλογικά με τη συμμετοχή του στη συνολική δεσμευμένη έκταση. Τα επονομαζόμενα κτηματογράφα δεν μπορούσαν να μεταφερθούν στην κατοχή άλλου πλην του αρχικού ιδιοκτήτη ή της Εθνικής Τράπεζας<sup>32</sup>

-- σχεδιάζονται οι νέοι οικοδομήσιμοι χώροι, αξιολογούνται και κοστολογούνται ξανά βάσει των νέων δεδομένων

-- τα οικόπεδα διατίθενται/πωλούνται σύμφωνα με ένα σύστημα ελεγχόμενων δημοπρασιών και με οικονομική ενίσχυση για ανοικοδόμηση<sup>33</sup>

-- τα κέρδη και οι ζημιές που θα προέκυπταν, θα ρευστοποιούνταν και θα κατανέμονταν κατάλληλα<sup>34</sup> κι ένας 'φόρος βελτίωσης' θα επιβαλλόταν στα νέα οικόπεδα για την ανακύκλιση του κεφαλαίου<sup>35</sup>.

Η εκτέλεση των παραπάνω, φυσικά, έγινε με διαφορετικό τρόπο, κυρίως ως προς τον πλειστηριασμό των νέων γηπέδων όπου με τις τροπολογίες του νόμου Ν. 1745/1919 «Περί τροποποίησης του υπ' αριθμ. 1394 νόμου περί εφαρμογής του νέου σχεδίου της πόλεως Θεσσαλονίκης» (ΦΕΚ Α' 36/19.02.1919) και των συμπληρώσεών του<sup>36</sup> νομιμοποιήθηκαν διάφορες παρεκκλίσεις. Το πρόβλημα με το Ν. 1394/18 έγκειται στο ότι βασίστηκε σε μια ιδεαλιστική αντίληψη πως το κοινό συμφέρον και οι λοιπές σχετικές έννοιες γίνονται αντιληπτές με τον ίδιο τρόπο από σύσσωμο το κοινωνικό σύνολο εντάσσοντας στην όλη μεταρρύθμιση την πολεοδομία ως μία συνισταμένη επιστημονικών και τεχνικών προτάσεων πολιτικά και κοινωνικά ουδέτερων, κάτι που ασφαλώς δεν ισχύει.

Με την ήττα του Ελ. Βενιζέλου στις εκλογές του 1920, ο Ν. 1394/18 μαζί με τις τροποποιήσεις του πάγωσε σε ό,τι αφορούσε τον αναδασμό και αντικαταστάθηκε από το Ν. 2633/1921 «Περί διαθέσεως των εντός του νέου σχεδίου της καείσης εκτάσεως της Θεσσαλονίκης περιλαμβανομένων ακινήτων» (ΦΕΚ Α' 131/30.7.1921)

περισσότερα στο Η ανοικοδόμηση της Θεσσαλονίκης μετά την πυρκαγιά του 1917: ..., ο.π.

<sup>32</sup> Και σε αυτήν την περίπτωση χρησίμευαν ως "ασφάλεια" σε τραπεζικά δάνεια ώστε να εμποδιστεί η κερδοσκοπία και το μονοπώλιο των τίτλων ιδιοκτησίας.

<sup>33</sup> Τέτοιες διευκολύνσεις ήταν η φοροαπαλλαγή στην εισαγωγή υλικών, τα δάνεια κ.λπ., βλ. Yerolympos A., *Urban transformation in the Balkans...*, ο.π., σελ. 115-116.

<sup>34</sup> Τα κέρδη θα μοιράζονταν μεταξύ ιδιωτών και δημοσίου ενώ οι ζημιές θα αντιμετωπίζονταν με υποτίμηση των τίτλων ιδιοκτησίας, Yerolympos A., *Urban transformation in the Balkans...*, ο.π.

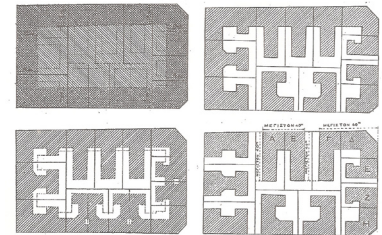
<sup>35</sup> Το σύνολο της προβλεπόμενης διαδικασίας (απ' όπου προήλθε η παραπάνω περιληψη) επεξηγείται ενδελεχώς στο Yerolympos A., *Urban transformation in the Balkans...*, ο.π.

<sup>36</sup> Ν. 2121/1920 «Περί συμπληρώσεως διατάξεων τινών του νόμου 1394 περί εφαρμογής του νέου σχεδίου της πόλεως Θεσσαλονίκης» (ΦΕΚ Α' 62/14.03.1920) και Ν.Δ. «Περί τροποποίησης και συμπληρώσεως των διατάξεων των υπ' αριθ. 1394 και 1745 νόμων περί εφαρμογής του νέου σχεδίου της πόλεως Θεσσαλονίκης» (ΦΕΚ Α' 99/ 10.05.1919).

τον οποίο θέσπισε το Λαϊκό κόμμα του Δ. Γούναρη. Η νέα κυβέρνηση ζήτησε από τον Hebrard την αναθεώρηση του σχεδίου με ελάττωση των επιφανειών των δευτερευουσών πλατειών και διπλασιασμό του αριθμού των διατιθέμενων οικοπέδων μειώνοντας το εμβαδό τους. Το τελικό επακόλουθο ήταν ουσιαστικά το άνοιγμα της κτηματαγοράς: εγκρίθηκε η ελεύθερη διάθεση των κτηματογράφων είτε μέσω των ανοιχτών στους απανταχού πλειοδότες δημοπρασιών είτε μέσω της μεταπώλησης αυτών χωρίς μέγιστα όρια τιμών και τα κέρδη διοχετεύθηκαν για μετέπειτα οικοδομικές επενδύσεις σε περιοχές υψηλού ενδιαφέροντος κι όχι για την ανοικοδόμηση κτιρίων που θα έλυναν το μείζον στεγαστικό πρόβλημα<sup>37</sup>.

Ένα εξαιρετικά ενδιαφέρον νομοθέτημα είναι το Β.Δ. της 08.05.1920 «Περί εφαρμογής του νέου σχεδίου Θεσσαλονίκης» του οποίου οι ρυθμίσεις το καθιστούν έναν πρώιμο αλλά περιεκτικό οικοδομικό κανονισμό: αρχικά αναφερόταν στην έκταση της Κτηματικής Ομάδας και μετέπειτα επεκτάθηκε εκτός ορίων αυτής<sup>38</sup> δημιουργώντας μια εμπειρία που ενσωματώθηκε στο Ν.Δ. του 1923 περί σχεδίων πόλεων και συνοικισμών καθώς και στον πρώτο ΓΟΚ του 1929. Λίγο αργότερα, το Β.Δ. της 10.10.1924 «Περί του ύψους των κτιρίων και του αριθμού των ορόφων των εν Θεσσαλονίκη οικοδομών» (ΦΕΚ Α' 259/ 14.10.1924) πρόσθεσε δύο παραπάνω ορόφους από το Β.Δ. της 08.05.1920, γεγονός που δείχνει την αλλαγή στην αντίληψη της λογικής πολεοδομικού σχεδιασμού και τη στροφή στην αναγκαία αύξηση της οικοδομικής εκμετάλλευσης καθώς ανέβηκαν οι τιμές γης λόγω των δημοπρασιών. Για πρώτη φορά στη Θεσ/κη διαχωρίστηκε ο καθορισμός του ύψους των οικοδομών της πόλης από την πολεοδομική του λειτουργία και χρησιμοποιήθηκε για την ικανοποίηση πολιτικών και οικονομικών συμφερόντων, τακτική που διογκώθηκε μετά το β' παγκόσμιο κι εφαρμόζεται μέχρι και σήμερα<sup>39</sup>.

Την πυρκαγιά του 1917 και τον Α' παγκόσμιο πόλεμο ακολούθησαν η μικρασιατική καταστροφή και ο Β' παγκόσμιος πόλεμος. Ο πολυπολιτισμικός χαρακτήρας της πόλης πλήγηκε ανεπιστρεπτί<sup>40</sup> κι έχουμε έτσι μία πρωτοφανή



104 Συνοδευτικά σχέδια του Οικοδομικού Κανονισμού της Θεσσαλονίκης με υπόδειγμα διάρθρωσης των οικοδομικών τετραγώνων.

<sup>37</sup> Το 56% των κτηματογράφων κατατέθηκε στις αγορές νέων οικοπέδων κι από τα εναπομείναντα, 18,5% εξαργυρώθηκε ενώ 22,5% παρέμεινε αναξιοποίητο, βλ. Καραδήμου-Γερόλυμου Α., *Η Θεσσαλονίκη πριν και μετά τον Ερνέστ Εμπράρ*, ο.π.

<sup>38</sup> Το διάταγμα προέβλεπε την υποχρέωση έκδοσης οικοδομικής άδειας μετά κατάθεσης πλήρους αρχιτεκτονικής μελέτης, τη διατήρηση της καλής κατάστασης των όψεων και μεσοτοιχιών των κτιρίων ενώ αναφερόταν και σε οικοδομικά συστήματα και μέγιστα ύψη σε σχέση με το πλάτος δρόμου, ενοποιημένους ακάλυπτους, αρχιτεκτονικούς ρυθμούς σε πλατείες και κεντρικές οδούς (το οποίο εφαρμόστηκε μόνο στην οδό και πλατεία Αριστοτέλους), επιτρεπόμενες προεξοχές, όρους εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών, οικοδομικά υλικά και την υγιεινή των κτιρίων (επαρκής αερισμός, φωτισμός και σύνδεση με υποδομές, βιομηχανικές εγκαταστάσεις κλπ). Εμπλουτίστηκε με τα Β.Δ. «Περί εφαρμογής ισχυουσών διατάξεων οικοδομικού κανονισμού εμπρεισθείσης ζώνης πόλεως Θεσσαλονίκης και εκτός των ορίων της κτηματικής ομάδος κλπ.» (ΦΕΚ Α' 31/ 05.02.1925) και Β.Δ. «Περί οικοδομικού κανονισμού εκτός των ορίων της Κτηματικής Ομάδος Θεσσαλονίκης» (ΦΕΚ Α' 92/ 12.03.1926), Καραδήμου-Γερόλυμου Α., *Η ανοικοδόμηση της Θεσσαλονίκης μετά την πυρκαγιά του 1917: ...*, ο.π., σσ. 118-119.

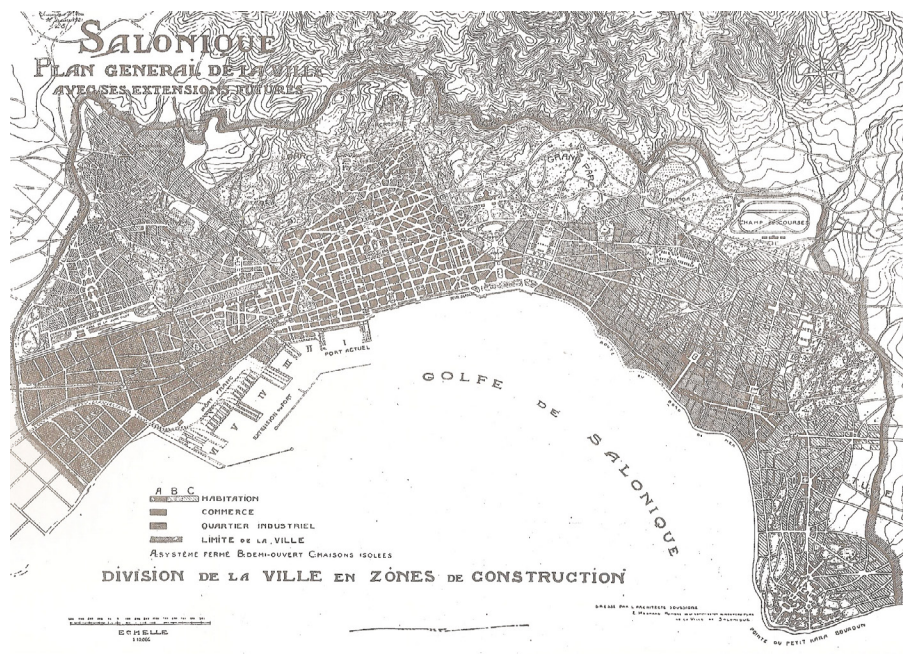
<sup>39</sup> Καραδήμου-Γερόλυμου Α., *Η ανοικοδόμηση της Θεσσαλονίκης μετά την πυρκαγιά του 1917: ...*, ο.π., σσ. 118-119.

<sup>40</sup> Νέα κύματα προσφύγων, αστέγων και απόρων κατέφθασαν στη Θεσσαλονίκη το διάστημα 1922-1924 ενώ ο μουσουλμανικός πληθυσμός εγκατέλειψε υποχρεωτικά την πόλη και πολλοί Εβραίοι μετανάστευσαν προς τη Δ. Ευρώπη ή την Παλαιστίνη. Το 1928, από τους 244.680 κατοίκους, 47,8% είναι πρόσφυγες, 16,1% εσωτερικοί μετανάστες και 36,1% γεννηθέντες στη Θεσσαλονίκη, βλ. [http://synth09-thessaloniki.blogspot.gr/2012/11/blog-post\\_2808.html](http://synth09-thessaloniki.blogspot.gr/2012/11/blog-post_2808.html).

κοινωνική ανακατάταξη καθώς η ιστορική εθνοφυλετική διάρθρωση της πόλης αντικαθίσταται από την κοινωνική διαστρωμάτωση με οικονομικά χαρακτηριστικά. Η Θεσσαλονίκη διαμορφώνεται σε πόλη δύο ταχυτήτων κι αυτό αποτυπώνεται στην χωρική κατανομή και την ποιότητα της ανοικοδόμησης: ο κρατικός σχεδιασμός και παρεμβατισμός αποδεικνύεται σημειακός κι όπου δεν επεμβαίνει στοχευμένα το δημόσιο ή οι εύποροι ιδιώτες, καθιερώνεται η αυτοστέγαση-νόμιμη ή παράνομη, κατακερματίζοντας την αστική και περιαστική γη.

Η αβεβαιότητα και η οικονομική δυσπραγία των μικροκεφαλαιούχων είχαν ως συνέπεια να επικρατήσει μία επενδυτική δραστηριότητα υπό συνθήκες ελεύθερου ανταγωνισμού. Τα χαμηλά και μεσαία στρώματα αδυνατούν να εκφράσουν άποψη και να ασκήσουν πιέσεις οπότε οι ισχυροί κεφαλαιούχοι εμφανίζονται κύριοι εκφραστές του συνόλου των κατοίκων στις αγοραπωλησίες και την εκμετάλλευση ακινήτων. Από το σύνολο των πολεοδομικών προτάσεων, εγκρίθηκε κι εφαρμόστηκε μόνο το σχέδιο του ιστορικού κέντρου ενώ τα σχέδια των επεκτάσεων-υφιστάμενων ή μελλοντικών- χρησίμευσαν ως γενικών κατευθύνσεων. Οι διάφορες συνοικίες εντάχθηκαν διαδοχικά στο αρχικό σχέδιο πόλης του 1929: τα κέντρα των γειτονιών εμφάνιζαν μια πυρηνοειδή ανάπτυξη, σε αντίθεση με τις εμπορικές λειτουργίες που διατάσσονταν πιο γραμμικά, πιθανότητα σε συνέχεια των πρόχειρων καταυλισμών που είχαν στηθεί περιμετρικά του παλαιού ορίου της πόλης<sup>41</sup>.

105 Σχέδιο του Ernest Hebrard που περικλείει τις μελλοντικές επεκτάσεις της πόλης, τις χρήσεις γης και τα οικοδομικά συστήματα. Για την κατοικία, Α: συνεχές, Β: μικτό και Γ: μεμονωμένες κατοικίες. Αξιοσημείωτο στοιχείο αποτελεί η διατήρηση των επιμέρους πολεοδομικών οργανώσεων ανά οικιστική ενότητα σε μια προσπάθεια ήπιας πολεοδομικής παρέμβασης από την κεντρική διοίκηση.



<sup>41</sup> Από την μία, έχουμε μία σημαντική οικοδομική παραγωγή δημόσιου ή κοινωφελούς χαρακτήρα στα πλαίσια της μεταρρύθμισης των Φιλελευθέρων η οποία ενισχύεται με πρωτοβουλία ιδιωτών: σχολεία, πανεπιστήμια, κτίρια διοίκησης, μέγαρα εμπορικών ή τραπεζικών χρήσεων με γραφεία και καταστήματα, βιομηχανικά κτίρια αλλά και χώροι πολιτισμού όπως η ΧΑΝΘ και η ΔΕΘ (βλ. σχετικά Μακεδονικό Μουσείο Σύγχρονης Τέχνης, Υπουργείο Πολιτισμού, Δήμος Θεσσαλονίκης, *Θεσσαλονίκη 1912 - 1992 : 8 δεκαετίες νεοελληνικής αρχιτεκτονικής*, Θεσσαλονίκη, Μακεδονικό Μουσείο Σύγχρονης Τέχνης, 2003). Από την άλλη, περισσότερες από 40 συνοικίες πυρόπληκτων και προσφύγων είχαν πάρει μορφή επεκτείνοντας τα όρια της πόλης προς κάθε κατεύθυνση.



Τα πεπραγμένα της πρώτης περιόδου που διένυσε η Θεσσαλονίκη ως ανεξάρτητη ελληνική πόλη καθόρισαν τον μεταπολεμικό της χαρακτήρα. Οι διάφορες συνοικίες που είχαν δημιουργηθεί ως περιαστικοί πόλοι παγιώθηκαν και γρήγορα επεκτάθηκαν δημιουργώντας το σύγχρονο συνεχές αστικό ιστό. Οι χαράξεις του σχεδίου Hebrard οριοθετούν τα κεντρικά τμήματα της πόλης και οι βασικότερες εξ' αυτών προεκτεινόμενες εισχωρούν στα προάστια και προοδευτικά συνδέουν το αστικό κέντρο με την ενδοχώρα. Υπαγόμενη κι επιρρεπής στους νόμους αναγνώρισης αυθαιρέτων, η συμπρωτεύουσα έπεσε στην παγίδα να αγνοήσει τα σαφή σημάδια παρακμής του δημόσιου χώρου. Στην εύκολη και γρήγορη πύκνωση του αστικού χώρου συνέβαλε, φυσικά, το θεσμικό πλαίσιο που από τη δεκαετία του 1960 διαιρούσε τη Θεσσαλονίκη σε οκτώ τομείς υψών με περισσότερους επιτρεπόμενους ορόφους και μεγαλύτερη κάλυψη οικοπέδου<sup>42</sup>. Ο εποικισμός των περιοχών γύρω από το κέντρο συνέχιζε να γίνεται άτακτα και ανεξέλεγκτα χωρίς να παρέχονται τα κατάλληλα δίκτυα τεχνικών υποδομών και επικοινωνίας. Δυστυχώς, ο σεισμός του 1978 δεν ειδώθηκε ως ευκαιρία εξυγίανσης αλλά ως αφορμή “ξεκαθαρίσματος” και πολυκατοικιοποίησης<sup>43</sup>. Παρότι σε αυτό το χρονικό διάστημα ανεγείρονται μερικά από τα κτίρια-ορόσημα για τη νεότερη εικόνα της πόλης και συντελούνται ορισμένα συγκοινωνιακά έργα<sup>44</sup>, η ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα ξεπερνάει κατά πολύ την κρατική· σε κάθε περίπτωση, πρωτεύον προϊόν του συνόλου της οικοδομικής δραστηριότητας είναι η κατοικία.

Όπως είδαμε παραπάνω, στην πολεοδομική μεταρρύθμιση των αρχών του 20<sup>ου</sup> αιώνα υπήρχε η έκδηλη πρόθεση ενδυνάμωσης της κεντρικότητας του αστικού πυρήνα, πράγμα που σε συνδυασμό με την απουσία ενός νομοθετήματος που να καθορίζει τις χρήσεις γης οδήγησε στην πόλωση των πρωταρχικών λειτουργιών διοίκησης, εμπορίου και διασκέδασης γύρω από το ιστορικό κέντρο. Κι ενώ δεν υπήρχε κανένα εμφανές νομικό πλαίσιο, ανατέθηκε σε ειδικούς το 1966 η Χωροταξική Μελέτη Θεσσαλονίκης η οποία χρησιμοποιήθηκε σαν άτυπος οδηγός



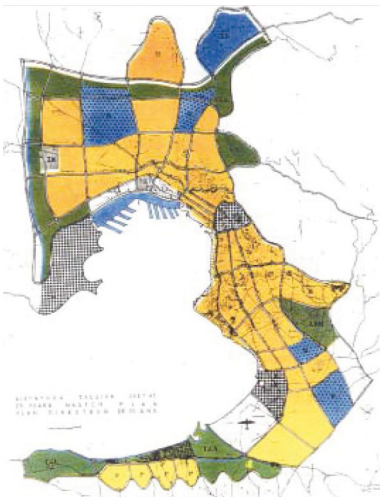
106, 107 Η ελίτ εικόνα της Θεσσαλονίκης του μεσοπολέμου αντικαταστάθηκε από τη σύγχρονη όψη της μεγαλούπολης με τις συναθροισμένες αστικές πολυκατοικίες. *Επάνω*, η λεωφόρος των εξοχών (σημ. Βασ. Όλγας) με τις επαύλεις και το τραμ που τη συνέδεε με το κέντρο της πόλης· *κάτω*, άποψη της ΔΕΘ και της Πανεπιστημιούπολης στα τέλη του 1960-αρχές 1970.

<sup>42</sup> Στην κεντρική περιοχή επιτρέπονται οκτώ όροφοι, μια στενή λωρίδα παράλληλη στην παραλία δέχεται έξι, στην περιοχή του Λευκού Πύργου ορίζονται πενταόροφα ενώ στον άξονα βορρά-νότου από την παραλία ως την Άνω Πόλη τα ύψη κλιμακώνονται από επταώροφα σε τετραώροφα. Στην υπόλοιπη πόλη ισχύουν γενικώς τα 4όροφα. Η κατάσταση επιδεινώθηκε με τα διατάγματα των ετών 1961 και 1962, όταν τα ύψη στις αναφερόμενες περιοχές αυξάνονται κατά έναν όροφο ενώ η γενική αύξηση υψών σε οκταώροφα περιλαμβάνει περισσότερα τμήματα της Θεσσαλονίκης, βλ. Ανανάδου-Τζημπούλου Μ. & Ζαχαριάδου-Τσόκου Ν., *Ελεύθεροι χώροι και πράσινο στη Θεσσαλονίκη*, ο.π.

<sup>43</sup> Μακεδονικό Μουσείο Σύγχρονης Τέχνης, *Θεσσαλονίκη 1912 - 1992 : ...*, ο.π. Δόθηκε βήμα για κατεδαφίσεις παλαιών νεοκλασικών και ελίτ κτισμάτων “λόγω επικινδυνότητας” ενώ ήδη ίσχυε ο ΑΝ 395/68 που είχε αυξήσει τους συντελεστές δόμησης.

<sup>44</sup> Είναι η εποχή που γίνονται δημόσια έργα στα πλαίσια του σχεδίου Μάρσαλ οπότε διανοίγονται κάποιες αρτηρίες, αποσύρεται το τραμ κι επεκτείνεται το λιμάνι με επιχωματώσεις στρατιωτικού χαρακτήρα. Οι χώροι που δημιουργήθηκαν από τις τελευταίες ενέργειες εξελίχθηκαν σε πολυήλιμνο κοινόχρηστο χώρο πολιτισμού κι αναψυχής για κάθε κοινωνική και ηλικιακή ομάδα. Ογκώδεις κατασκευές αντικαθιστούν τις αστικές βίλλες στην περίφημη λεωφόρο των εξοχών (σημ. Βασιλίσσης Όλγας) και οικοδομούνται σημαίνοντα δημόσια κτίρια μεγάλης κλίμακας όπως το ΑΧΕΠΑ, το Θεαγένειο Αντικαρκινικό Ινστιτούτο, τα πανεπιστήμια και οι Φοιτητικές εστίες, το Ολύμπειο Μέγαρο, η μόνιμη ΔΕΘ, ο σταθμός του ΟΣΕ και ο πύργος του ΟΤΕ, το Δικαστικό Μέγαρο, το Αρχαιολογικό Μουσείο, η Λέσχη Φρουράς Θεσ/κης, το Κυβερνείο, ο Ναυτικός Όμιλος, η βιομηχανία Salonica κ.α., βλ. [http://synth09-thessaloniki.blogspot.gr/2012/11/blog-post\\_2808.html](http://synth09-thessaloniki.blogspot.gr/2012/11/blog-post_2808.html) και Μακεδονικό Μουσείο Σύγχρονης Τέχνης, *Θεσσαλονίκη 1912 - 1992 : ...*, ο.π.





108, 109 Η Χωροταξική Μελέτη Θεσσαλονίκης (Ι.Δ.Τριανταφυλλίδης, 1968). Επάνω, το 'Διευθύνον Σχέδιο 25ετίας' ανταποκρίνεται στη γενική μορφή και την έκταση που πήρε η πόλη μεταπολεμικά· κάτω, το 'Διευθύνον Σχέδιο 50ετίας' προέβλεπε την απευθείας σύνδεση των εκβολών του Αξιού με το Μεγάλο Έμβολο.

λήψης αποφάσεων από τις υπηρεσίες αλλά ποτέ δεν νομοθετήθηκε. Η επίσημη θεσμοθέτηση ενός νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου ήρθε τελικά μετά από 20 χρόνια. Αξίζει να αναφέρουμε ότι η Χ.Μ.Θ. ανέμενε μία υπέρμετρη οικιστική εξέλιξη αγνοώντας τις υπάρχουσες τάσεις και πρότεινε ανάλογα έργα υποδομών που θα εξαπλώνονταν ανατολικά και δυτικά από το Μεγάλο Έμβολο έως τις εκβολές του Αξιού αντιστοίχως<sup>45</sup>.

Ενόψει της ΕΠΑ και του προοδευτικού πνεύματος που στις αρχές της δεκαετίας του 1980 έθετε επιτέλους την πολεοδομία και τη χωροταξία στο ίδιο κάδρο, ψηφίστηκε ο νόμος Ν. 1561/1985 «Ρυθμιστικό σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Θεσσαλονίκης και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α' 148/6.9.1985) με τον οποίο τέθηκαν οι βάσεις για μία σφαιρική προσέγγιση της ευρύτερης περιοχής της συμπρωτεύουσας. Το Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης επεδίωκε την αξιοποίηση των ρυθμίσεων του χώρου που είχαν εκφραστεί στις προηγούμενες μελέτες και το συντονισμό των απαραίτητων ενεργειών για την ανάπτυξη της πόλης. Φορέας άσκησης της χωροταξικής πολιτικής ήταν ο Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου Θεσσαλονίκης αλλά σημαντικό ρόλο κατείχε και το Συμβούλιο αυτού, ένα όργανο που επέτρεπε τη διατομεακή επεξεργασία των χρόνιων προβλημάτων της πόλης<sup>46</sup>.

Η είσοδος στη δεκαετία του 1990 υπόσχεται γενικότερη ευημερία σε όλους τους τομείς και φέρνει στη Θεσσαλονίκη μία βραχύβια περίοδο με αναγγελίες μεγάλων έργων και οικονομικής ανάτασης που εντούτοις στηρίζονται σε επιδόματα και κοινοτικά πλαίσια δίχως κεντρικά ελεγχόμενο μακρόχρονο προγραμματισμό. Ακόμα κι έτσι, το περιεχόμενο των ρυθμιστικών και πολεοδομικών σχεδίων παραμένει νοηματικά ασυνεχές· σε άλλα σημεία μειονεκτεί και σε άλλα προτρέπει της πραγματικής προδιάθεσης του χώρου προβάλλοντας ένα διάχυτο εμπειρισμό. Η θεσμοθετημένη κατηγοριοποίηση χρήσεων γης βρίσκεται μόνο σε επίπεδο επιμέρους πολεοδομικών σχεδίων με συνέπεια μαζί με την αποκέντρωση της κατοικίας να επέρχεται εμπειρικά και η αποκέντρωση των στοιχειωδών κεντρικών λειτουργιών που την εξυπηρετούν. Τα μέτρα για την αντιμετώπιση του δικτύου μεταφορών και της υποβάθμισης του φυσικού αλλά και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος υπερεκτιμούν

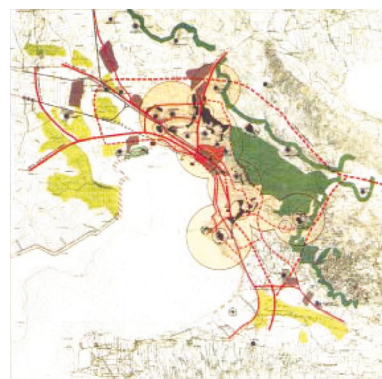
<sup>45</sup> Οι δημόσιες υπηρεσίες συνέχισαν να συλλέγουν στοιχεία και μετά την ολοκλήρωση της Χ.Μ.Θ. και κατέληξαν το 1977 στο Σχέδιο Αναμόρφωσης του Ρυθμιστικού, μία πρόταση πιο μετριοπαθή και ρεαλιστική. Εξαιτίας της δεκαετούς διαφοράς από την περίοδο που είχαν αναλυθεί τα πρωτογενή δεδομένα, το Υπουργείο Δημοσίων Έργων ανέθεσε το 1979 στο ΑΠΘ, το ΤΕΕ, το Δήμο κι ένα ιδιωτικό πολεοδομικό γραφείο τη σύνταξη στρατηγικών αρχών για την ανάπτυξη της πόλης. Προέκυψαν τρεις διαφορετικές μελέτες που πραγματευόταν τους παράγοντες και τις προϋποθέσεις διαμόρφωσης του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης με θεμελιώδεις άξονες τον πληθυσμό, την πολιτική στέγασης και οικοδομικής ανάπτυξης, την κατανομή των χρήσεων γης, την τοποθέτηση και λειτουργία της βιομηχανίας και το κυκλοφοριακό δίκτυο. Οι παραπάνω διεργασίες συνέβαλλαν σημαντικά στη διατύπωση του ΡΣΘ, βλ. Αλεξανδροπούλου Α. & Μακράκης-Καραχάλιος Χ., "Μεταπολεμικές Προσπάθειες Ρύθμισης του Μητροπολιτικού Χώρου της Θεσσαλονίκης", *Ενημερωτικό Δελτίο ΣΕΜΠΧΠΑ*, Ιούλιος 2009, στο [http://www.chorotaxia.gr/ftp/2012/P\\_Teuxos03.pdf](http://www.chorotaxia.gr/ftp/2012/P_Teuxos03.pdf).

<sup>46</sup> Όπως και στην περίπτωση του αντίστοιχου φορέα για το Ρυθμιστικό της Αθήνας, στο εν λόγω Συμβούλιο συμμετείχαν εκτός από διοικητικά στελέχη και εκπρόσωποι κάποιων Επιμελητηρίων κ.α. Οργανισμών που βρίσκονται πιο κοντά στην καθημερινότητα της πόλη, τις πρακτικές δυσκολίες και τη σχετική τεχνογνωσία των επιμέρους θεμάτων. Η λειτουργία του παράκμασε και καταργήθηκε σε μικρό χρονικό διάστημα στερώντας από τους πολίτες την όποια ευκαιρία συμμετοχικής αναζήτησης λύσεων και άσκησης κριτικής στην Κεντρική Διοίκηση.

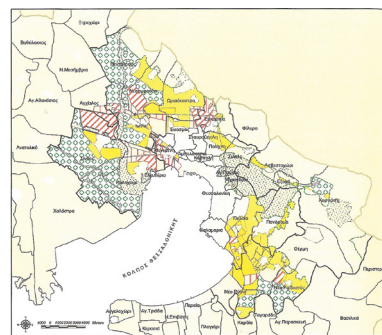
τις δυνατότητες χρηματοδότησής τους και υποτιμούν το ιδιοκτησιακό καθεστώς και τους όρους παραγωγής.

Τις δύο τελευταίες δεκαετίες τουλάχιστον, η πολεοδομική πολιτική περιορίζεται σε εξαγγελίες και σχέδια άνευ ισχυρής νομικής υπόστασης ή εναλλακτικών επιλογών. Το ίδιο το ΡΣΘ ακολουθεί τη γραμμή απροσδιοριστίας του ΡΣΑ και αφήνει τις ειδικές αποφάσεις στην αρμοδιότητα των εκτελεστικών οργάνων χωρίς να ορίζει χρονικά όρια ή ακριβείς ενέργειες<sup>47</sup>. Το 1993 εγκρίνεται το ΓΠΣ του Δήμου Θεσσαλονίκης ενώ για τους υπόλοιπους δήμους του πολεοδομικού συγκροτήματος και της ευρύτερης περιοχής του, τα απαραίτητα σχέδια εκπονήθηκαν και θεσμοθετήθηκαν μετά το 2000. Για ακόμα μία φορά, ανακύπτει το πρόβλημα της σύγχυσης ταξινόμησης υλικού και αρμοδιοτήτων μεταξύ των διαφορετικών υπεύθυνων φορέων. Πρακτικά, τα ΓΠΣ σε συνδυασμό με ειδικούς διακανονισμούς αποτελούν το μοναδικό εργαλείο άσκησης οικιστικής πολιτικής, ιδίως αφότου ο ρόλος των ΓΠΣ ενισχύθηκε με τον Ν. 2508/97 περί βιώσιμης ανάπτυξης. Άλλωστε, έως σήμερα το έργο του Ο.Ρ.ΘΕ. έχει περιοριστεί στην επεξεργασία ερευνών αναφορικά με την περιοχή ευθύνης του, παραμελώντας ωστόσο το συντονισμό των εργασιών και την εκτέλεσή τους<sup>48</sup>.

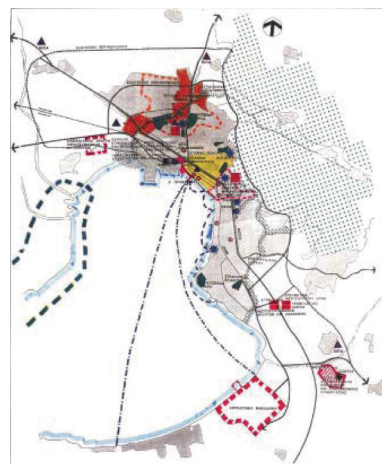
Η σύγχρονη φυσιογνωμία της Θεσσαλονίκης αποπνέει το κοσμοπολίτικο<sup>49</sup> ύφος της, την εμπορική καθημερινότητα, την στρατιωτική παράδοση και την ιδιότητά της ως κόμβος μετεπιβίβασης και διακομιδής. Από άποψη οικιστικής διάρθρωσης, εμφανίζει ένα ευδιάκριτο πυκνοκατοικημένο κέντρο που ακολουθεί τη μορφολογία του εδάφους επεκτεινόμενο κατά μήκος της ακτογραμμής και προς τους πρόποδες των ορεινών όγκων αλλά σε έκταση που επιτρέπει την εύκολη και γρήγορη επικοινωνία του με όλα τα προάστια. Παρ' όλα αυτά, υπάρχουν διακριτοί χωρικοί διαχωρισμοί, απόρροια των κοινωνικών ανισοτήτων που έθρεψαν εξαρχής τη διαβαθμισμένη πολιτικά και οικονομικά κατοίκηση στις ανατολικές και δυτικές



110 Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης, 1985. Οι 'Βασικές Αναπτυξιακές Επιλογές'.



111 Οι Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου της Ευρύτερης Περιοχής Θεσσαλονίκης.



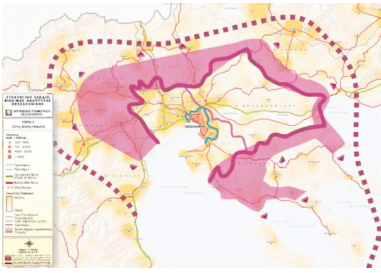
112 Η Θεσσαλονίκη στον 21ο αιώνα: Ανάπτυξη – Περιβάλλον – Πολιτισμός: Συμβολή στο Στρατηγικό Σχέδιο, 1995. Σχέδιο των 'Στρατηγικών παρεμβάσεων' του προγράμματος, μία από τις πολλές μελέτες που δεν χρησιμοποιήθηκαν ουσιαστικά από την κεντρική διοίκηση.

<sup>47</sup> Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι το γεγονός ότι προκειμένου να τονωθούν τα κέντρα Δήμων και γειτονιάς, να ενισχυθεί η πολυκεντρική δομή του ΠΣΘ και να ανασχεθεί η γραμμική ανάπτυξη των κεντρικών λειτουργιών επί των κύριων οδών αξόνων του κέντρου, ορίστηκαν 6 ΖΟΕ εκ των οποίων μόνο η πρώτη θεσμοθετήθηκε με προεδρικό διάταγμα το 1995, βλ. Καυκαλάς Γ., *Θεσσαλονίκη: μείωση της μονοκεντρικότητας στο πολεοδομικό συγκρότημα και ο ρόλος του τριτογενούς τομέα*, Θεσσαλονίκη, Ζήτη, 1999.

<sup>48</sup> Σε λιγότερο από μία δεκαετία εκπονήθηκαν τρία σημαντικά προγράμματα, κανένα εκ των οποίων δεν υλοποιήθηκε. Το πρώτο, με τίτλο «*Η Θεσσαλονίκη στον 21ο αιώνα: Ανάπτυξη – Περιβάλλον – Πολιτισμός: Συμβολή στο Στρατηγικό Σχέδιο*» ήταν το αποτέλεσμα ενός ερευνητικού προγράμματος που ανατέθηκε από τον Ο.Ρ.ΘΕ. στο Α.Π.Θ. ολοκληρώθηκε το 1995 και εξέταζε τις αναπτυξιακές κατευθύνσεις της πόλης στους άξονες της επιχειρηματικότητας, του πολιτισμού και της βιωσιμότητας. Το «*Στρατηγικό Σχέδιο Βιώσιμης Ανάπτυξης για τη Θεσσαλονίκη 2010*» ξεκίνησε το 2000 με την υποστήριξη του Υπουργείου Μακεδονίας – Θράκης, της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας και της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Θεσσαλονίκης ενώ μόλις το 2002 ανατέθηκε από το Υπουργείο Εσωτερικών Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης η τρίτη μελέτη με θέμα τη «*Μητροπολιτική Διακυβέρνηση στην Ευρύτερη Περιοχή Θεσσαλονίκης: Προϋποθέσεις και Σενάρια*», βλ. Αλεξανδροπούλου Α. & Μακράκης-Καραχάλιος Χ., «*Μεταπολεμικές Προσπάθειες...*», ο.π.

<sup>49</sup> Παρά την κατίσχυση του ελληνικού στοιχείου, συντηρεί έντονα κάποια ψήγματα της παλιάς της μορφής μέσα από τα μνημεία, τα ιδιαίτερα τοπωνύμια αλλά και την κοινωνική της σύσταση. Ιδίως η βαζαϊνική ιστορία και η τούρκικη παρουσία αναβιώνουν μέσα στην καθημερινότητα των κατοίκων, ως ιδιότυπη πολιτιστική κληρονομία. Και να μην ξεχνάμε και τις δύο ιδιαίτερες πληθυσμιακές μερίδες της κοινωνίας της Θεσσαλονίκης στην νεότερη εποχή: τους στρατιωτικούς –φοιτητές και επαγγελματίες- και τους σπουδαστές.

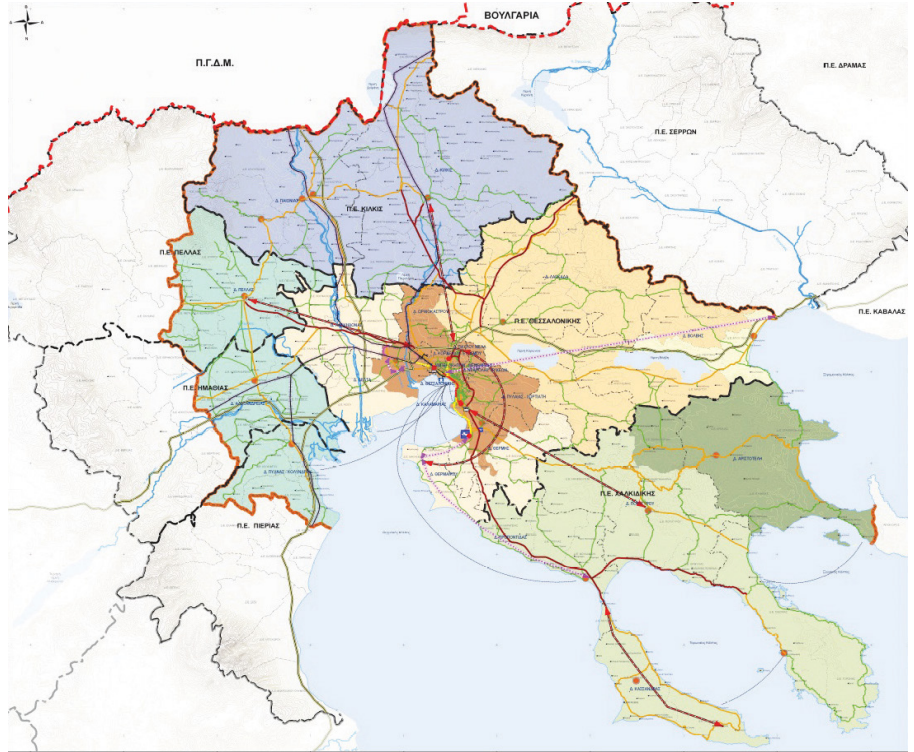




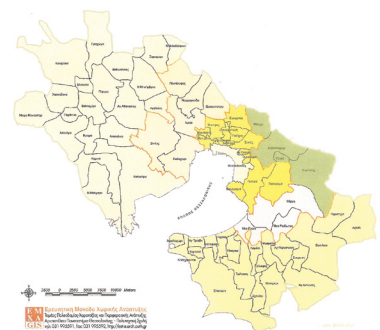
113 Στρατηγικό Σχέδιο Βιώσιμης Ανάπτυξης για τη Θεσσαλονίκη 2010 (2000). Οι 'Ζώνες Μητροπολιτικής Επιρροής' που παρουσιάζονται εδώ καλύπτουν μία διευρυμένη περιοχή γύρω από το πολεοδομικό συγκρότημα της σύγχρονης Θεσσαλονίκης και συμπίπτουν σε μεγάλο βαθμό με το νέο ρυθμιστικό σχεδιασμό.



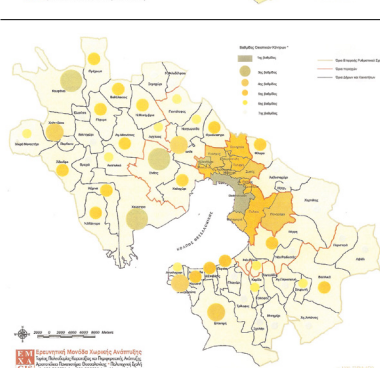
114, 115 Σύγχρονος χωροταξικός σχεδιασμός για τη Θεσσαλονίκη. Επάνω, Επικαιροποίηση του Ρυθμιστικού Σχεδίου (2008-2009);· δεξιά, το Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο (2012)



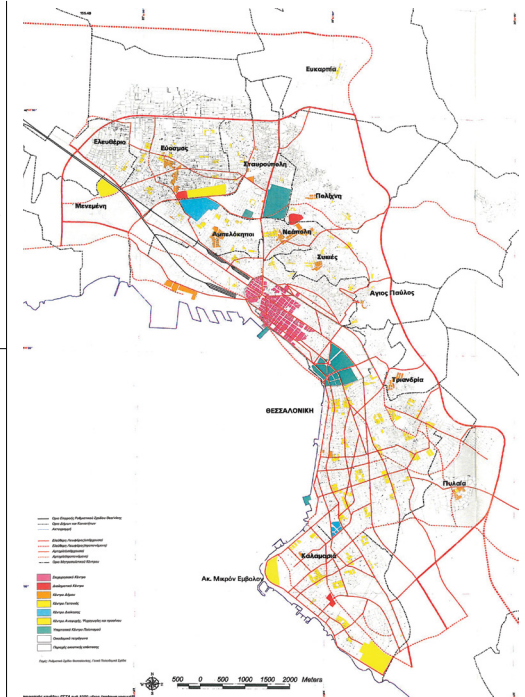
116, Περιοχές Ρυθμιστικού Σχεδίου της Ευρύτερης Περιοχής Θεσσαλονίκης, 1999. Η βασική οργανωτική δομή διατηρείται αυτούσια με μικρές μεταβολές που αφορούν συγχωνεύσεις δήμων. Ένα από τα θεμελιώδη προβλήματα που καλείται να αντιμετωπίσει το ΡΣ είναι η διαχείριση των διαφορετικών πολεοδομικών παρεμβάσεων που εκτελεί η κάθε δημοτική αρχή.



117, Οικιστικά κέντρα Ευρύτερης Περιοχής Θεσσαλονίκης, 1999. Η απουσία κέντρων 2<sup>ης</sup> βαθμίδας έρχεται ως εκδήλωση της απότομης μετάβασης από κεντρικές προς περιφερειακές συνοικίες και δημοτικές ενότητες.



118, (δεξιά) Πολεοδομικά κέντρα σύμφωνα με το Ρυθμιστικό Σχέδιο του 1985 και τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια. Χαρακτηριστική είναι η άνιση διασπορά διαφόρων λειτουργιών που δημιουργεί διαφορετικές εξελικτικές τάσεις.



επεκτάσεις. Εκτός από τον ιστορικό πυρήνα που είχε εμπλουτιστεί μεταπολεμικά με αξιόλογα αρχιτεκτονικά έργα, ο οικοδομικός όγκος είναι αρκετά παλαιωμένος και ο διαφορετικός προσανατολισμός των συνοικιών που πλαισιώνουν το κέντρο μαρτυρά την αποσπασματική ανάπτυξη και ένταξή τους στο σχέδιο πόλης.

## ΠΑΤΡΑ

Η Πάτρα υπήρξε καθ' όλη τη νεότερη ελληνική ιστορία η πύλη της Ελλάδας προς τη Δύση εκδηλώνοντας πάντα έναν ιδιότυπο ευρωπαϊκό χαρακτήρα ακόμα κι αν «η εξέλιξή της καθορίστηκε από συνθήκες ανάπτυξης διαφορετικές από τις αντίστοιχες του ευρωπαϊκού κέντρου»<sup>50</sup>. Η ιστορία της είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με τη σταφιδική πρωτίστως κι αργότερα με την ποικίλη βιομηχανική παραγωγή και το εμπόριο που δημιούργησαν μία ευρεία αγορά εισαγόμενων και εγχώριων προϊόντων<sup>51</sup>. Η γεωγραφική της θέση εξυπηρέτησε την έντονη και συνεχή επικοινωνία με την Ευρώπη και τις ΗΠΑ, την ανταλλαγή ιδεών αλλά και τη μετανάστευση. Το λιμάνι λειτούργησε ως μοχλός ανάπτυξης στο πέρασμα των χρόνων με τις συναφείς σε αυτό δραστηριότητες να τοποθετούν την πόλη σε ένα διεθνές οικονομικό σύνολο. Το χαρακτηριστικό διττό γεωφυσικό και κατ' επέκταση αστικό τοπίο ευνόησε την παράλληλη ανάπτυξη της αστικής και εργατικής τάξης σε μικρό χρονικό διάστημα και σε μία περιορισμένη σχετικά χωρική ενότητα με αποτέλεσμα τη δημιουργία ενός αστικού και λαϊκού πολιτισμού με αντίστοιχες εκφράσεις<sup>52</sup>.

Το τέλος του εθνικοαπελευθερωτικού αγώνα βρήκε την Πάτρα εγκαταλελειμμένη από τους κατοίκους της με κατεστραμμένη την εγγύς γεωργική γη και αποδιοργανωμένες άπαντες τις οικονομικές και διοικητικές δραστηριότητες. Οι παραδοσιακές παραγωγικές δομές και το άλλοτε κραταιό κοινωνικό σύστημα είχαν ήδη αλλοιωθεί βαθμιαία από τις τελευταίες δεκαετίες της τουρκοκρατίας καθώς η Πελοπόννησος και η Στερεά Ελλάδα δεν ήταν παρά μια επαρχία της αποδυναμωμένης οθωμανικής περιφέρειας. Στο νεοσύστατο ελληνικό κράτος, ωστόσο, η σημασία της Πάτρας ως οικιστικού σχηματισμού επέβαλλε την άμεση προετοιμασία ενός αστικού χώρου κατάλληλου να ανταποκριθεί στον νέο τρόπο –αστικής- ζωής. Οι παράλιες πόλεις αναδεικνύονταν σε ταχέως αναπτυσσόμενους πόλους λόγω των λιμένων τους μέσω των οποίων διακινούνταν ο μεγαλύτερος όγκων εμπορευμάτων και η υποστήριξη της ανασυγκρότησής τους αποτέλεσε πρωταρχικό μέλημα του Κυβερνήτη Ι. Καποδίστρια<sup>53</sup>.

<sup>50</sup> Αυτή η ασυνέχεια μεταξύ της επιζητούμενης ευρωπαϊκής κουλτούρας και των πραγματικών συνθηκών στο ελληνικό έδαφος έδρασε καταλυτικά στη διαμόρφωση των σύγχρονων πολεοδομικών χαρακτηριστικών της πόλης, βλ. Δεσποινιάδου Β., "Πολεοδομική Ανάγνωση ενός Οικοδομικού Τετραγώνου στο Ιστορικό Κέντρο της Πάτρας: Συμβολή στις Μεθοδολογικές Προσεγγίσεις Ανάπλασης της Νεοελληνικής Πόλης", *Τεχνικά Χρονικά*, Επιστ. Έκδ. ΤΕΕ, II, τχ. 1-2, 2000.

<sup>51</sup> Εκτός από τις σταφίδες που το 19<sup>ο</sup> αιώνα αποτέλεσαν το βασικό εξαγωγίμο είδος με ποσοστό συμμετοχής 51% στη συνολική εξαγωγική δραστηριότητα του ελληνικού κράτους, άλλα προϊόντα που της πατριάκής αγοράς ήταν τα εσπεριδοειδή, οι σαρδέλες, η μύρα, το κρασί, το σαπούνι αλλά και τα εισαγόμενα υφάσματα, ο καφές, η ζάχαρη, τα δημητριακά και τα προϊόντα σιδήρου όπως καρφιά, βέργες και κλειδαριές, βλ. Μπακουνάκης Ν., Πάτρα 1828-1860: μια ελληνική πρωτεύουσα στο 19ο αιώνα, Αθήνα, Καστανιώτης, 1988 και αφιέρωμα "Αμήχανη Βιομηχανία" στο <https://www.youtube.com/watch?v=Fb0a9Tpz8vE>

<sup>52</sup> Αφιέρωμα "Αμήχανη Βιομηχανία", ο.π.

<sup>53</sup> Κατά το 19ο αιώνα, η ανεπάρκεια των χερσαίων μεταφορικών δικτύων ερχόταν σε αντίθεση με τις εξελιγμένες θαλάσσιες μεταφορές οι οποίες άκμαζαν λόγω έλλειψης εναλλακτικών επιλογών. Ως εκ τούτου, οι περισσότερες δαπάνες δημοσίου χρήματος στράφηκαν στα λιμενικά έργα και την ανέγερση δημόσιων κτιρίων στο πλαίσιο της γρήγορης οικονομικής ανάκαμψης που επιζητούσε η κεντρική διοίκηση ενώ –μοιραία- οι επενδύσεις στην οδοποιία παρέμειναν αρκετά αδύναμες έως το τέλος του αιώνα, βλ. Καυκούλα Κ., Παπαμίχος Ν., Χαστάογλου Β.,



119, 120 Το λιμάνι της Πάτρας υπήρξε ο καταλύτης της ανάπτυξής της στο νεοελληνικό κράτος. Επάνω, διαφήμιση της εταιρείας Αυστρο-Αμερικάνικα: κάτω, «Διανομή τροφών» στην Πάτρα όπου φιλοξενούνταν μετανάστες πριν φύγουν για το εξωτερικό με τα πλοία της, δεκαετία 1910.



121, 122, 123 Κρασιά, εσπεριδοειδή και μαύρη κορινθιακή σταφίδα: τρία προϊόντα που συνδέθηκαν άρρηκτα με την ιστορική εξέλιξη και τη σύγχρονη φυσιογνωμία της Πάτρας.



Στις 29.10.1829, ο Καποδίστριας ανέθεσε την εκπόνηση του νέου σχεδίου της πόλης στον αξιωματικό και μηχανικό του γαλλικού στρατού Σταμάτη Βούλγαρη ο οποίος τρεις μήνες αργότερα παρουσίασε μία ορθοκανονική σύνθεση με συμμετρικές πλατείες και σαφώς οριοθετημένους δημόσιους χώρους. Θεμελιώδης πρόθεση ήταν η συγκρότηση ενός εξωστρεφούς αστικού κέντρου με σαφή πολεοδομική οργάνωση. Ως πρώτος σχετικός νόμος πάντως αναφέρεται η απόφαση του Κυβερνήτη υπ' αριθμόν 2771/04.12.1830 «Περί ανεγέρσεως της πόλεως Πατρών» σύμφωνα με την οποία εκδόθηκαν και τα παραχωρητήρια των νέων οικοπέδων<sup>54</sup>. Το σχέδιο Βούλγαρη, παρότι εφαρμόστηκε τροποποιημένο<sup>55</sup> ως προς την έκταση και τους δημόσιους χώρους, αντιπροσωπεύει τη μορφή και την εικόνα της πόλης έως και σήμερα: η διάκριση σε Άνω και Κάτω Πόλη, η αυστηρή καθετότητα των οδών προς το θαλάσσιο μέτωπο και οι παρόδιες στοές εξακολουθούν να αποτελούν σημείο αναφοράς στην καθημερινότητα της πόλης πλάθοντας μία αρκετά συγκεκριμένη ιδέα και συνείδηση που επεκτείνεται στη συνολική αντίληψη του σύγχρονου πολεοδομικού συγκροτήματος<sup>56</sup>.

Για την εκτέλεση του σχεδίου και την ανεμπόδιση διάθεση γης εντός σχεδίου για οικοπεδοποίηση, η Άνω Πόλη ανακηρύχθηκε εθνική γη οπότε οι παλιοί ιδιοκτήτες αποζημιώνονταν με οικόπεδα στην Κάτω πόλη ενώ οι νέοι οικιστές συνήθιζαν να αποκτούν παραχωρητήρια οικοπέδων με αγορά ή κατακύρωση σε πλειστηριασμό και στη συνέχεια τα αντάλλαζαν με αντίστοιχες εκτάσεις<sup>57</sup>. Προς επίλυση των προβλημάτων που παρουσιάστηκαν κατά τη διαδικασία των αποζημιώσεων εξαιτίας της έλλειψης κτηματολογίου, του μετακινούμενου πληθυσμού και της αυθαίρετης εγκατάστασής του θεσπίστηκε ο Ν. ΥΝΖ' (457) «Περί των εν Πάτραις οικοπέδων» (ΦΕΚ 18/10.6.1858) μέσω του οποίου ουσιαστικά εκχωρούνταν δικαιώματα στους καταπατητές<sup>58</sup>. Απότοκο της παραπάνω ενέργειας ήταν η αυξανόμενη κερδοσκοπία

---

*Σχέδια πόλεων στην Ελλάδα του 19ου αιώνα*, Θεσσαλονίκη, ΑΠΘ, Επιστημονική Επιτηρίδα του τμήματος Αρχιτεκτόνων της Πολυτεχνικής Σχολής, σελ. 83.

<sup>54</sup> Καυκούλα Κ., Παπαμύχος Ν., Χαστάογλου Β., *Σχέδια πόλεων στην Ελλάδα του 19ου αι.*, ο.π., σελ. 72. Η διαδικασία απόκτησης και εκμετάλλευσης παραχωρητηρίων και οικοπέδων συμπληρώθηκε από το νόμο Ν. ΥΝΖ'/ 1958 «Περί των εν Πάτραις οικοπέδων», βλ. Δεσποινιάδου Β., «Πολεοδομική Ανάγνωση ενός Οικοδομικού Τετραγώνου στο Ιστορικό Κέντρο της Πάτρας:...», ο.π.

<sup>55</sup> Σύμφωνα με μελέτη του ΥΠΕΧΩΔΕ ΤΟ 1985, «το σχέδιο Βούλγαρη θεσπίζεται το 1858, ενώ διαδοχικές επεκτάσεις του γίνονται το 1866, 1867, 1877, 1883, δύο το 1886, 1900, 1924, 1926 και το 1929» και παραμένει σε ισχύ μέχρι το 1971. Το ίδιο έτος και το 1975 το σχέδιο συμπεριέλαβε και τις νοτιοανατολικές συνοικίες ενώ το 1979 εντάχθηκαν οι βόρειες περιοχές, βλ. Ησαΐας Δ. & Κοτζαμάνης Β.: ΥΠΕΧΩΔΕ, Πάτρα – Βόλος – Καβάλα: κοινωνικές, οικονομικές και δημογραφικές εξελίξεις, οικιστική δομή, οικιστικό απόθεμα, οικοδομικές επιχειρήσεις και συνθήκες στέγασης σε τρία μεγάλα αστικά κέντρα, Αθήνα, *Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών*, 1985, σελ. 62-63.

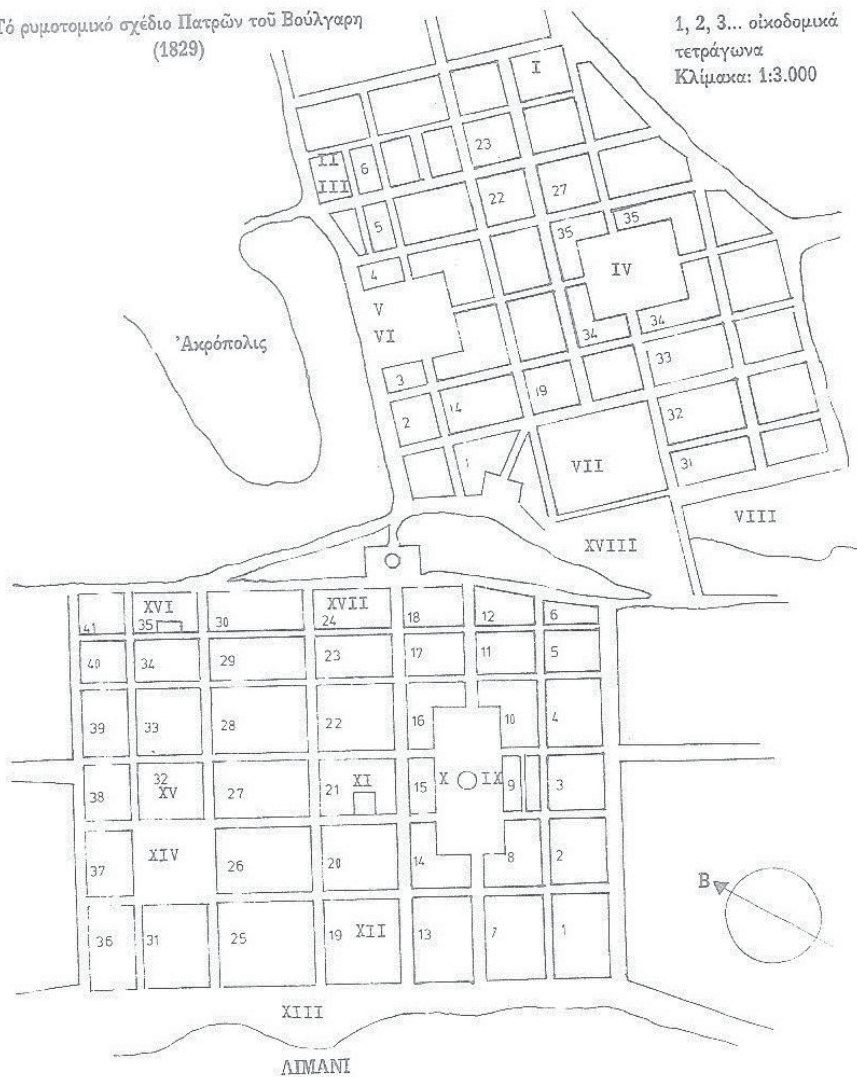
<sup>56</sup> Τολμώ να πω πως είναι κάτι περισσότερο από χαρακτηριστικό η πεποίθηση που διακρίνει τους κατοίκους της πόλης, μόνιμους ή και προσωρινούς, ότι η Πάτρα είναι «κάθετες και οριζόντιες» παρ' όλο που κάτι τέτοιο ισχύει πλέον κατά περίπτωση και στην πραγματικότητα χαρακτηρίζει το ιστορικό κέντρο και τις γύρω πολυσύχναστες περιοχές.

<sup>57</sup> Δεσποινιάδου Β., «Πολεοδομική Ανάγνωση ενός Οικοδομικού Τετραγώνου στο Ιστορικό Κέντρο της Πάτρας: ...», ο.π.

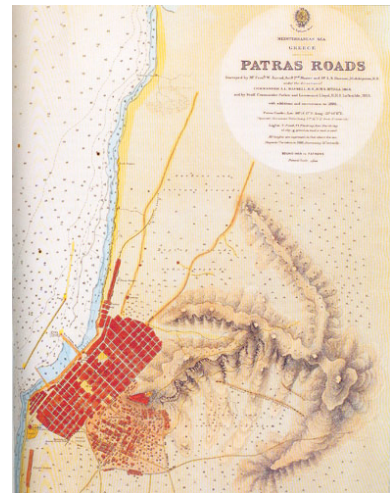
<sup>58</sup> Το νομοθετικό πλαίσιο επίλυσης του θέματος των αποζημιώσεων στο άρ.4 όριζε πως «διαθέσιμα οικόπεδα θεωρούνται (α) τα εθνικά, της Άνω ή της Κάτω Πόλης, τα οποία δεν έχουν οικοδομηθεί (β) τα εντός του σχεδίου της Άνω Πόλης ιδιόκτητα, που οι ιδιοκτήτες τους αντάλλαξαν με οικόπεδα στην Κάτω Πόλη και δεν έχουν οικοδομηθεί (γ) τα εθνικά οικόπεδα της Κάτω Πόλης που οικοδομήθηκαν αυθαίρετα, εφόσον η αξία του κτηρίου δεν υπερβαίνει

Τό ρυμοτομικό σχέδιο Πατρών του Βούλγαρη (1829)

1, 2, 3... οικοδομικά τετράγωνα  
Κλίμακα: 1:3.000



- |  |                             |
|--|-----------------------------|
| I: Έσαλησία                              | X: Δημόσιο Κτήριο           |
| II: Νοσοκομείο                           | XI: Έσαλησία                |
| III: Αγορά ζώων                          | XII: Χρηματιστήριο          |
| IV: Πλατεία Όμοιοσίας                    | XIII: Τελωνείο και Λαζαρέτο |
| V: Μητρόπολη                             | XIV: Αγορά Δημητριακών      |
| VI: Πλατεία Ακρόπολεως                   | XV: Κυβερνείο               |
| VII: Θέση του παλιού Γαλλικού Προξενείου | XVI: Έσαλησία               |
| VIII: Κήπος                              | XVII: Δημόσια Κτήρια        |
| IX: Θέατρο                               | XVIII:                      |



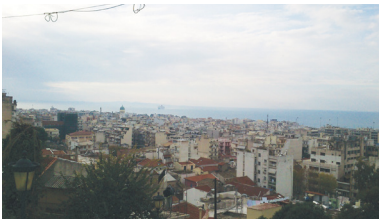
124 Το πρώτο ρυμοτομικό σχέδιο Πατρών του Σ.Βούλγαρη, 1829.

Μία πλήρης αναπαράσταση της προτεινόμενης γενικής διάταξης για τη νέα πόλη που περιλαμβάνει αριθμημένα τα οικοδομικά τετράγωνα αλλά και σαφή χωροθέτηση των βασικών λειτουργιών και χρήσεων που πλαισιώνουν την καθημερινή ζωή των κατοίκων.

125, 126, 127 Η Πάτρα στα τέλη του 19<sup>ου</sup> αιώνα. Οι ποιότητες του αρχικού σχεδίου έχουν διατηρηθεί στις επεκτάσεις με το ορθοκανονικό σύστημα πλατειών και δρόμων να αναπαύσσεται προς τις δύο κατευθύνσεις που είχαν τεθεί μισό αιώνα νωρίτερα. Νέο κοινό στοιχείο των τριών αυτών σχεδίων αποτελεί η οργανωμένη λιμενική ζώνη. *Επάνω*, σχέδιο στα τέλη του 19<sup>ου</sup>· *στη μέση*, χάρτης του αγγλικού ναυαρχείου, έκδοση του 1893· *κάτω*, χάρτης του 1885.

επί της αστικής και αγροτικής γης και μια πρώτη υπόνοια της μεταγενέστερης σταθερής αντιμετώπισης των αυθαιρέτων πράξεων και οικοδομημάτων από την πλευρά του κράτους. Από την άλλη πλευρά, η σπουδαιότητα της παράκτιας περιοχής και η διάθεση να προστατευτεί από πιθανές παραβιάσεις ιδιωτών οδήγησαν στη θεσμοθέτηση μιας κενής ζώνης βάθους 66μ. με πρόβλεψη λιμενικών

τις 1.000δρχ», βλ. Μπακουνάκης Ν., Πάτρα 1828-1860: μια ελληνική πρωτεύουσα στο 19ο αιώνα, ο.π., σελ. 37.



128α,β, 129α,β, 130α,β Η Πάτρα στις αρχές του 20<sup>ου</sup> αιώνα και σήμερα. Οι γραμμές του ορίζοντα μένουν ίδιες ενώ γύρω τους ο χώρος του ανθρώπου επιδιέδεται σε μια αδιάκοπη διεργασία μεταλλαγής. Τα 'παρατηρητήρια' της πόλης παραμένουν κι επιμένουν. Επάνω, η οδός Αγ. Νικολάου στο υψηλότερο σημείο της, από το κάστρο προς το λιμάνι· στη μέση, ο μώλος της Αγ. Νικολάου προς την πόλη· κάτω, άποψη της πόλης από το κάστρο.

εγκαταστάσεων αλλά και μιας όψης της πόλεως από τη θάλασσα· το μέτρο αυτό σύντομα αναιρέθηκε με διάταγμα το οποίο νομιμοποιούσε την οικοπεδοποίηση και υποχρέωνε τους ιδιοκτήτες των κείμενων γηπέδων να κατασκευάσουν την προκουαία και τους οχετούς με δικά τους έξοδα<sup>59</sup>. Με αυτόν τον τρόπο, η τοπική διοίκηση προσπάθησε αφενός να ικανοποιήσει τις κοινωνικές αξιώσεις, αφετέρου να διευκολυνθεί οικονομικά μεταθέτοντας ένα μέρος του κόστους εκτέλεσης έργων υποδομής στους κατοίκους<sup>60</sup>.

Ο σχηματισμός του αστικού χώρου είναι μία οικονομική πράξη και η κατάληψη αυτού του χώρου από τους ανθρώπους, όπως κι αν έχει διαμορφωθεί, συνεπάγεται την κοινωνική διαίρεσή του. Στην Πάτρα τα τμήματα γης διαφοροποιήθηκαν εξ αρχής ανάλογα τη χωροθέτηση και τη χρήση των οικοδομημάτων που φιλοξενούσαν προβάλλοντας αργότερα και το διαχωρισμό κοινωνικών και οικονομικών τάξεων. Η αξία ενός οικοπέδου εντός σχεδίου ήταν 10-20 φορές υψηλότερη από ό,τι στον αγροτικό χώρο και σε μία πολεοδομική ζώνη που προοριζόταν για αμιγή κατοικία, τα ενοίκια ήταν χαμηλότερα απ' ό,τι σε περιοχές γενικής κατοικίας όπου η τελευταία συνδυαζόταν με την επαγγελματική στέγη. Σε γενικές γραμμές, στην Άνω Πόλη είχαν ακίνητα μόνο παραδοσιακοί Πατρινοί πρόκριτοι ενώ οι αστοί με χαμηλότερα εισοδήματα εγκαταστάθηκαν στην Κάτω Πόλη αναζητώντας απασχόληση αλλά και κοινωνική αναγνώριση<sup>61</sup>.

Αξίζει εδώ να αναφερθούμε στις διεργασίες που διαμόρφωσαν το κοινωνικό και πολεοδομικό προφίλ της Πάτρας κατά το 19<sup>ο</sup> αιώνα: η χρηματοδότηση της παραγωγής είχε ως βασικό διάμεσο τους εμπόρους και γαιοκτήμονες που συνέχισαν να αποτελούν το μοχλό της αγροτικής πίστης δημιουργώντας ένα ιδιότυπο καθεστώς κατοχής και νομής της γης παρά τις προσπάθειες του ελληνικού κράτους να ισχυροποιήσει το ρόλο και τη θέση του σε αυτόν τον κλάδο παραχωρώντας εθνική γη στους ακτήμονες χωρικούς με το νόμο «Περί προικοδοτήσεως των ελληνικών οικογενειών» (ΦΕΚ Α' 2/19.6.1835). Οι αγρότες και οι κτηνοτρόφοι παρείχαν την απαραίτητη πρώτη ύλη σε αυτό το ευρύ μεσοαστικό στρώμα αυτοχθόνων και ετεροχθόνων εμπόρων και κτηματιών το οποίο γρήγορα επιδόθηκε στις τραπεζικές και ασφαλιστικές επιχειρήσεις, τη διοίκηση και τις βιομηχανικές και οικοδομικές δραστηριότητες μετατρέπόμενο σε μία εύπορη τάξη ικανή να συντηρήσει επαγγέλματα παροχής υπηρεσιών<sup>62</sup>. Παράλληλα, μία μερίδα της άρχουσας

<sup>59</sup> Αναφέρεται ως ΒΔ της 28.12.1835 στο Μπακουνάκης Ν., *Πάτρα 1828-1860: μια ελληνική πρωτεύουσα στο 19ο αιώνα*, ο.π., σελ. 36 και ως Β.Δ. της 6.12.1835 (άρ.3) στο Καυκούλα Κ., Παπαμίχος Ν., Χαστάογλου Β., *Σχέδια πόλεων στην Ελλάδα του 19<sup>ου</sup> αιώνα*, ο.π., σελ. 67.

<sup>60</sup> Οι δημοτικές αρχές έπρεπε να φέρουν εις πέρας το σύνολο των απαιτούμενων εργασιών χωρίς την ουσιαστική αρωγή του κράτους το οποίο περιοριζόταν σε εγκριτικό ρόλο. Ήταν λοιπόν επόμενο τα κόστη των υποδομών να μετακυλιθούν, έμμεσα ή άμεσα, στους κατοίκους. Για παράδειγμα, το 1836 επιβλήθηκε φόρος στα εισαγόμενα προϊόντα για την εκτέλεση λιμενικών έργων και το 1851 για την ανέγερση νοσοκομείου, Μπακουνάκης Ν., *Πάτρα 1828-1860: μια ελληνική πρωτεύουσα στο 19<sup>ο</sup> αιώνα*, ο.π.

<sup>61</sup> Μπακουνάκης Ν., *Πάτρα 1828-1860: μια ελληνική πρωτεύουσα στο 19<sup>ο</sup> αιώνα*, ο.π.

<sup>62</sup> Η εκμίσθωση γης επέτρεπε σε κάποιον να αποκομίζει κέρδη τοκογλυφίας αλλά και να κερδοσκοπεί επί της καλλιεργήσιμης γης και του εμπορεύσιμου προϊόντος. Στις ασφαλιστικές επιχειρήσεις περιλαμβάνονταν κινδυνασφαλιστικές (ιδίως λόγω θαλάσσης), πυρασφαλιστικές, ασφαλίσεις αγοριών και κοριτσιών για εξασφάλιση σπουδών ή προίκηση ενώ η βιομηχανία εξελίχθηκε με αρκετά αργούς ρυθμούς. Τέλος, επαγγέλματα δεκτικά της ευρωστίας ενός αξιόλογου μέρους της πατριάκής κοινωνίας ήταν οι χειροτέχνες, οι ζωγράφοι πορτραίτων,



πατραϊκής τάξης στράφηκε στην πολιτική και το δημόσιο τομέα συμπληρώνοντας την κοινωνική διαστρωμάτωση που καθόρισε σε βάθος χρόνου τη διάρθρωση του πολεοδομικού συγκροτήματος.

Η ενεργοποίηση των οικονομικών δραστηριοτήτων, εντούτοις, εξαρτήθηκε τόσο από τις συνθήκες της αγοράς και τις διεθνείς συγκυρίες με συνέπεια στο τέλος του 19<sup>ου</sup> αιώνα να κλονιστεί ανεπανόρθωτα η οικονομική βάση της βορειοδυτικής Πελοποννήσου που στηριζόταν στη σταφιδική παραγωγή<sup>63</sup>. Η σταφιδική κρίση και η διάνοιξη της διώρυγας της Κορίνθου ενδυνάμωσαν την οικονομική λειτουργία της Αθήνας και του Πειραιά με συνέπεια να περιοριστεί η ανταγωνιστικότητα της Πάτρας αλλά να εδραιωθεί η πόλη ως διοικητικό κέντρο περιφέρειας και ως ενδιάμεσος σταθμός για την υπερπόντια μετανάστευση. Στις αρχές του επόμενου αιώνα, η προσάρτηση της Ηπείρου, της Μακεδονίας και της Θράκης, η Μικρασιατική καταστροφή και η ανταλλαγή πληθυσμών επηρέασαν όχι μόνο τον αριθμό αλλά και τη δομή του αστικού κέντρου σταθεροποιώντας τις λειτουργίες του δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα<sup>64</sup> και μετατοπίζοντας την Πάτρα από τη δεύτερη στην τρίτη θέση. Στα χρόνια του μεσοπολέμου, η Πάτρα παρέμεινε γενικώς σταθερή ως προς την έκταση και τα δημογραφικά στοιχεία με το λιμάνι και τις βιοτεχνίες<sup>65</sup> να προσφέρουν απαρέγκλιτα ένα στοιχειώδες φάσμα θέσεων εργασίας.

Μετά το Β' παγκόσμιο πόλεμο, η αντίληψη για το αστικό περιβάλλον και την πολεοδομική πολιτική στην Ελλάδα μεταβλήθηκαν ριζικά: οι έκτακτες οικιστικές ανάγκες οδήγησαν σε ασχεδιάστη επέκταση της πόλης στα περίχωρα και έκρηξη της ανοικοδόμησης. Αυτήν τη φορά, οι βεβιασμένες πληθυσμιακές μετακινήσεις επέδρασαν στην οικιστική διάρθρωση με πλήθος νέων συνοικιών, αυθαίρετη δόμηση και μεγάλο ποσοστό αυτοστέγασης δεδομένου ότι τα κρατικά στεγαστικά προγράμματα δεν αρκούσαν για την κάλυψη των απότομα μεγεθυμένων αναγκών<sup>66</sup>. Από τα πρώτα μεταπολεμικά χρόνια, η δραματική απουσία στιβαρής δημόσιας

ο ράφτης ευρωπαϊκής μόδας, οι κοσμηματοπώλες, οι δικηγόροι κ.λπ., βλ. Μπακουνάκης Ν., *Πάτρα 1828-1860: μια ελληνική πρωτεύουσα στο 19<sup>ο</sup> αιώνα*, ο.π.

<sup>63</sup> Με τον ίδιο τρόπο που την περίοδο 1878-1879 η ζήτηση κορινθιακής σταφίδας έφθασε στα ύψη εξαιτίας της φυλλοξήρας που είχε πλήξει τη γαλλική σοδειά αποφέροντας στην Πάτρα μεγάλα κέρδη, η σταφιδική κρίση του 1890-1910 στέρησε το βασικό εισόδημα σε μεγάλο μέρος του οικονομικά δραστήριου πληθυσμού.

<sup>64</sup> Τη δεκαετία του 1920, η Πάτρα παρουσιάζει διογκωμένο τριτογενή τομέα ο οποίος συγκεντρώνει το 52% της οικονομικής δραστηριότητας με το δευτερογενή στο 37% και τον πρωτογενή «κολλημένο» στην παραγωγή σταφίδας, βλ. Ησαΐας Δ. & Κοτζαμάνης Β.: *ΥΠΕΧΩΔΕ, Πάτρα – Βόλος – Καβάλα:...*, ο.π., σελ. 17

<sup>65</sup> Η βιομηχανία είχε αρνήσει να εξελιχθεί στην Πάτρα ούτως ή άλλως λόγω κοινωνικών και οικονομικών συνθηκών οπότε το μέγεθος της παραγωγής δικαιολογεί τον χαρακτηρισμό βιοτεχνικού/ μεταποιητικού επιπέδου.

<sup>66</sup> Στην πραγματικότητα, το ίδιο το κράτος είχε ως απώτερο στόχο την αυτοστέγαση για οικονομικούς κυρίως αλλά και πολιτικούς λόγους. Η μεταπολεμική πολιτική παροχής κατοικίας που ακολούθηθηκε από το κράτος προσανατολίστηκε στη χορήγηση «οικοπέδων, συνοδευόμενη ή όχι από την παροχή δανείων με στόχο την αυτοστέγαση» ενώ η αντίστοιχη προπολεμική αφορούσε «κυρίως την παροχή κατοικίας με οργανωμένη δόμηση, σε οικόπεδα που έχουν απαλλοτριωθεί ειδικά για αυτόν τον σκοπό, συνήθως σε περιστασιακές περιοχές». Ένα επιπλέον πρόβλημα ήταν το γεγονός ότι μετά το β' παγκόσμιο, στις κατηγορίες δικαιούχων συγκαταλέγονταν όχι μόνο οι πρόσφυγες αλλά και διάφορες ευπαθείς ομάδες κατά περίπτωση. Ιδίως η δανειοδότηση των δημοσίων υπαλλήλων εξαντλήθηκε στους μεγαλύτερους νομούς και προπαντός στην περιφέρεια της πρωτεύουσας, βλ. Ησαΐας Δ. & Κοτζαμάνης Β.: *ΥΠΕΧΩΔΕ, Πάτρα – Βόλος – Καβάλα:...*, ο.π., σελ. 159.

1858



1903



1929



1971



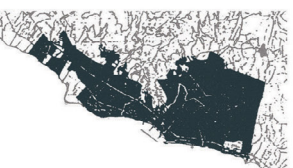
1975



1979

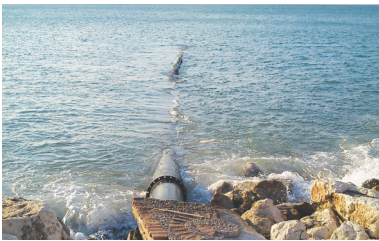


1989



131 *Φάσεις εξέλιξης της Πάτρας*. Από το 1929 έως το 1971 ο πληθυσμός της πόλης διπλασιάζεται (από 61.278 οι κάτοικοι αυξήθηκαν σε 11.607) και καταλαμβάνει αστικό χώρο υπερδιπλάσιο. Έως το 1989, η έντονη τάση αστικοποίησης σε συνδυασμό με την απουσία συγκροτημένου χωροταξικού σχεδιασμού οδήγησαν σε επεκτάσεις χαλαρής οικιστικής πυκνότητας με αποτέλεσμα τον τριπλασιασμό της συνολικής αστικής επιφάνειας.





132-136 *Ο χαλαρός οικιστικός ιστός αμφιταλαντεύεται μεταξύ αστικού, προαστιακού και αγροτικού χαρακτήρα.*

Από πάνω προς τα κάτω:

132, 133, *Έξω Αγυιά*, όπου δεν υπάρχει δόμηση, τα κενά οικοπέδα θυμίζουν προαστιακούς κήπους

134, *Αποχετευτικός αγωγός επί της διαμορφωμένης παραλίας στην Τερψιθέα.*

135-136, *Μέσα Αγυιά*, 2χλμ. από το κέντρο της πόλης, τα δίκτυα μεταφοράς και μετακίνησης δυσχεραίνουν τους μόνιμους και περαστικούς χρήστες.

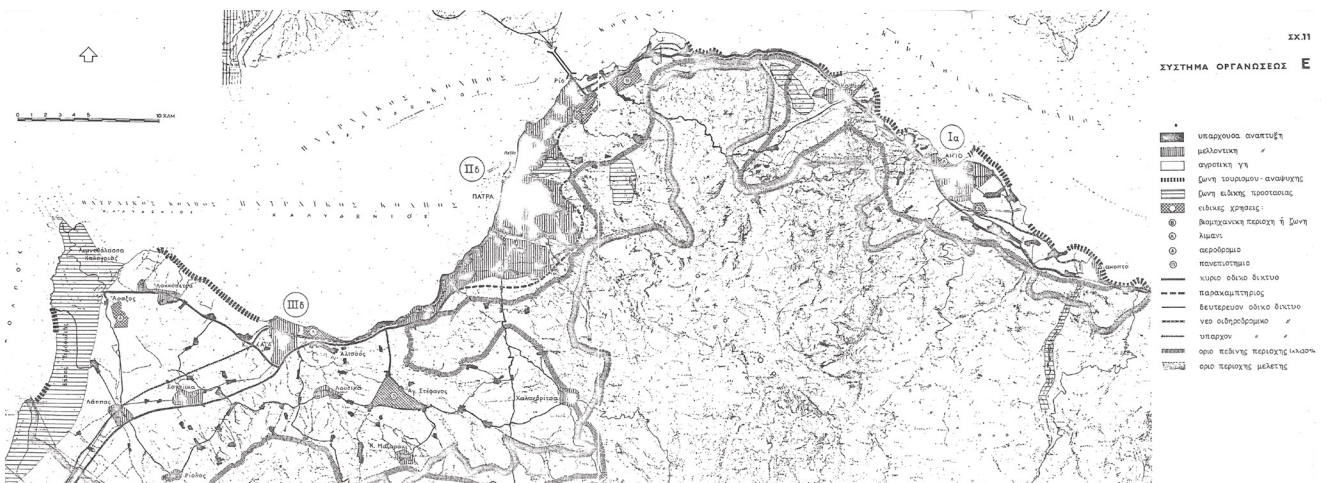
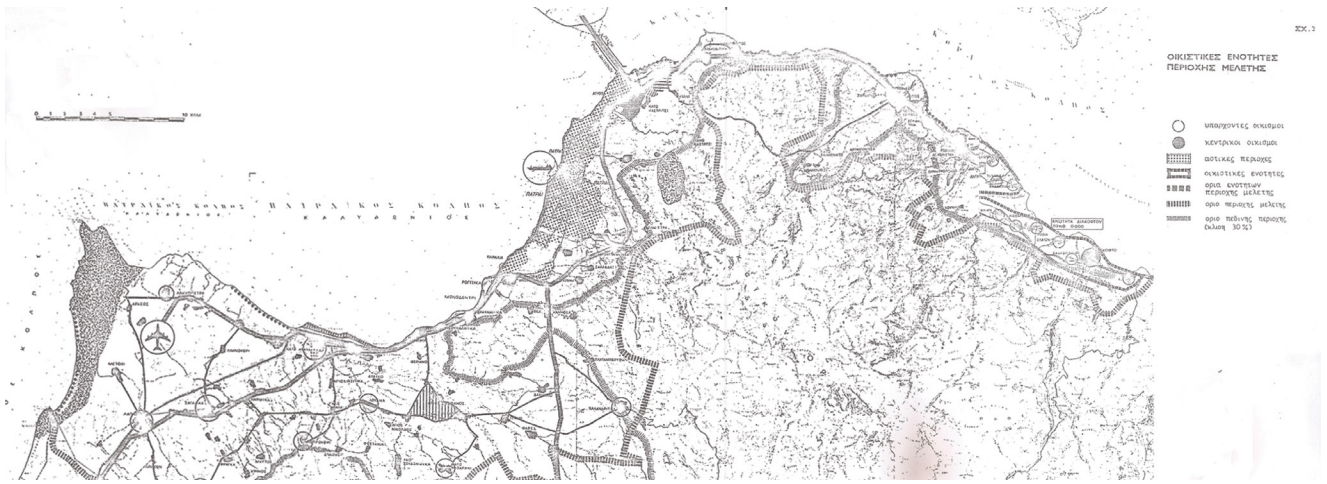
διαχείρισης, άφησε την πολεοδόμηση στην πρωτοβουλία, τις δυνατότητες και τις επιδιώξεις των ιδιωτών στους οποίους εξασφαλιζόνταν μέσω του θεσμικού πλαισίου ευνοϊκοί όροι οικοπεδικής και οικοδομικής εκμετάλλευσης. Καθ' όλη τη διάρκεια της περιόδου ανασυγκρότησης, οι –νόμιμες- οικοδομικές εργασίες τελέστηκαν ως επί το πλείστον από μικρές, ανειδίκευτες αλλά ευέλικτες κατασκευαστικές επιχειρήσεις οι οποίες κατόρθωσαν να αντικαταστήσουν και να ανανεώσουν ταχύτατα το κτιριακό απόθεμα της πόλης<sup>67</sup>.

Από τις αρχές του 1950 έως τα τέλη του 1970, το λιμάνι της Πάτρας ανέκτησε την εμπορευματική του δραστηριότητα, οι βιομηχανικές εγκαταστάσεις εκσυγχρονίστηκαν και η πόλη παγιώθηκε ως σημείο εισόδου και εξόδου προς την Ιταλία, την Αδριατική κ.α. προορισμούς. Βασικοί πόλοι ανάπτυξης αναδείχθηκαν προς βορρά το Πανεπιστήμιο Πατρών και το Πανεπιστημιακό Νοσοκομείο, προς νότο η βιομηχανική περιοχή της ακτής Δυμαίων ενώ το κέντρο διατήρησε τις αστικές λειτουργίες, όπως αυτές διαμορφώθηκαν από το 19ο αιώνα, με σοβαρές ενδείξεις και τάσεις υπερσυγκέντρωσης. Μία νέα ομάδα καταναλωτών σχηματίστηκε στην πόλη ενισχύοντας νέες θέσεις εργασίας στο εμπόριο και τις υπηρεσίες. Ωστόσο, οι παραγωγικές χρήσεις που χωροθετούνταν στο ισόγειο, κάτωθεν της κατοικίας, σταδιακά παραχώρησαν τη θέση τους στο δίπολο εμπόριο-κατοικία με το εμπόριο να αποκτά ευρεία αποσαφήνιση σε επιμέρους κλάδους όπως ψυχαγωγία και παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επίσης, μεγάλο μέρος του τριτογενούς τομέα καταλαμβάνουν οι δημόσιες υπηρεσίες με το κράτος να ανέρχεται σε κυρίαρχο εργοδότη.

Ο αρχικός συνεκτικός ιστός εξαπλώθηκε αμετροεπώς και μεταμορφώθηκε σε έναν χαλαρό που απορροφά τους αγροτικούς πυρήνες του προαστιακού χώρου, με τον οποίο εξακολουθεί να έχει στενή σχέση. Η γενική πολεοδομική και οικοδομική νομοθεσία της χώρας δεν μπόρεσε ούτε να πειθαρχήσει την καλπάζουσα κατασκευαστική δραστηριότητα, ούτε να την κατευθύνει με κεντρικό έλεγχο και θεμελιώδη κριτήρια. Συγχρόνως, οι μεγάλες δημόσιες ή δημοτικές, εκκλησιαστικές, συνεταιριστικές και στρατιωτικές ιδιοκτησίες κατέμησαν το οικιστικό περιβάλλον έτι περισσότερο<sup>68</sup>. Στις αρχές της δεκαετίας του 1980, δεσπόζει πλέον η πολυκατοικία και η διαβίωση σε διαμέρισμα ενώ οι τεχνικές υποδομές, τα δίκτυα, οι κοινωνικές και πολιτιστικές παροχές και οι ανάγκες μετακίνησης και προσφοράς υπηρεσιών άρχισαν να καταπιέζουν το ιστορικό κέντρο εξαιτίας της ανεξέλεγκτης πολεοδομικής επέκτασης. Πάντως, η πληθώρα οικοδομημάτων που χαρακτηρίστηκαν διατηρητέα την ίδια δεκαετία ήταν ένα γεγονός που στην περίπτωση της Πάτρας περιόρισε για λίγο την ανοικοδόμηση και έδωσε ένα κάποιο προβάδισμα στις εργασίες ενίσχυσης, επισκευών και αποκαταστάσεων. Όταν βέβαια “χτύπησε” ο σεισμός του 1993, οι αντιδράσεις περί διατηρητέων –και υπέρ της κατεδάφισής τους- οξύνθηκαν και σε συνδυασμό με τα σεισμοδάνεια, η οικοδομική δραστηριότητα γνώρισε μία νέα

<sup>67</sup> Τα διάφορα αυθαίρετα κτίσματα οικοδομήθηκαν στην ουσία με αυτεπιστασία του ιδιοκτήτη, βλ. Ησαΐας Δ. & Κοτζαμάνης Β.: ΥΠΕΧΩΔΕ, *Πάτρα – Βόλος – Καβάλα:...*, ο.π.

<sup>68</sup> Πολυδωρίδης Ν., *Μεθοδολογική προσέγγιση στην ανάλυση προβληματικής, προοπτικής και διαδικασίας σχεδιασμού για το ελληνικό αστικό κέντρο : ειδική εφαρμογή: πολεοδομική αναβάθμιση Πάτρας*, Πάτρα, Πανεπιστήμιο Πατρών, 1986, σελ. 95, 106.



137 Οικιστικές ενότητες της ευρύτερης περιοχής της Πάτρας όπως αποτυπώθηκαν στη Μελέτη οργάνωσης οικιστικής περιοχής Πατρών-Αιγίου, Γ.Α. Σκιαδαρέσης και συνεργάτες, 1979.

138, 139 Δύο ενδεικτικές προτάσεις για ένα σύστημα οργάνωσης της οικιστικής περιοχής Πατρών-Αιγίου όπως διατυπώθηκε στα πλαίσια της προαναφερθείσας μελέτης, 1979. Με τη σειρά, η πρώτη φάση που προβλεπόταν για την πρόταση Α και η πρόταση Ε, αποδίδουν με διαφορετικό τρόπο τις πιθανότητες εξέλιξης της οικιστικής περιοχής. Θα μπορούσαμε να πούμε πως αντιστοιχούν στα σύγχρονα 'σενάρια τάσεων' που εκπονούνται από τους μελετητές κατά το στάδιο του χωροταξικού σχεδιασμού.





140 Εμπορικό συγκρότημα με χώρους εστίασης και προβολών στο χώρο του παλιού εργοστασίου της ΒΕΣΟ. Η αποβιομηχανοποίηση των ελληνικών πόλεων επέφερε ως συνέπεια έναν όγκο κενών κελυφών που αναζητούν νέες χρήσεις.

141 Η λιμενική ζώνη παραμένει αναξιοποίητη, ένα ισχυρό φράγμα μεταξύ της ζωντανής πόλης και του παραλιακού μετώπου της. Παλιός μηχανολογικός εξοπλισμός και εγκαταλελειμμένες εγκαταστάσεις συνιστούν πλήγμα για το σύγχρονο αστικό περιβάλλον, εστία μόλυνσης και αισθητικό υποβιβασμό ενός-αν μη τι άλλο- ιστορικού χώρου.

περίοδο ακμής<sup>69</sup>.

Τη φάση αποβιομηχάνισης διαδέχτηκε η εκρηκτική διόγκωση του τομέα υπηρεσιών με πρωταγωνιστές το Δημόσιο, το εμπόριο και τις πολιτιστικές δράσεις· τα βιομηχανικά κτίρια υποδέχονται νέες χρήσεις και μόνο η λειτουργία του λιμανιού φαίνεται να θυμίζει την παρελθούσα ενεργητικότητα του δευτερογενούς τομέα. Υπό αυτές τις συνθήκες, δόθηκε Απόφαση πολεοδομίας αριθ. 59433/2550 για την «Έγκριση γενικού πολεοδομικού σχεδίου Πατρών (δήμου Πατρέων), Αγ. Γεωργίου Ρίου (κοιν. Αγίου Γεωργίου), Παραλίας (κοινότητα Παραλίας), Δεμένικων (κοιν. Σαραβαλίων) ν. Αχαΐας» (ΦΕΚ Δ' 1061/ 07.11.1986)<sup>70</sup>, ένα νομοθέτημα που έθεσε για πρώτη φορά συνολικά τα ζητήματα προστασίας και ανάδειξης του αστικού και περιαστικού χώρου, του φυσικού περιβάλλοντος και της πολιτιστικής κληρονομιάς. Και σε αυτήν την περίπτωση, όμως, τα σχέδια που συνόδευαν το κείμενο αποδείχθηκαν περισσότερο κατατοπιστικά για την πραγμάτωση της μετέπειτα οικιστικής ανάπτυξης καθώς το πρώτο παραμένει σε γενικές προβλέψεις ή απαγορεύσεις χωρίς εξειδίκευση χρονικών ορίων ή μέσων εφαρμογής.

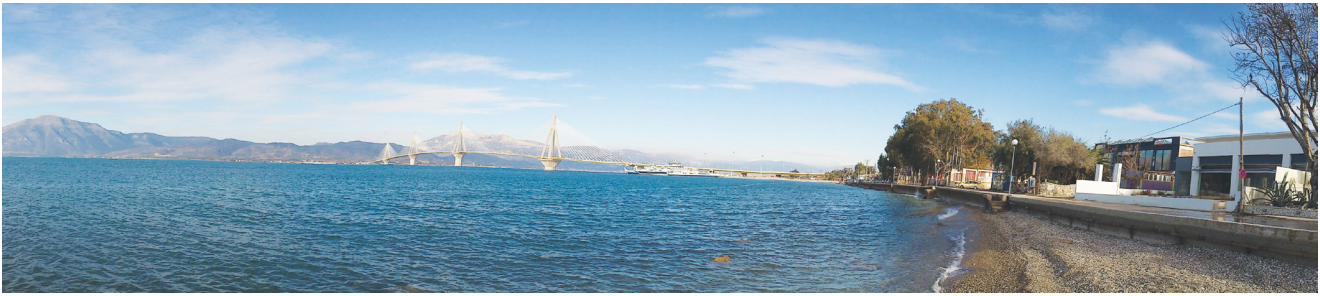
Σήμερα, συνιστά αδήριτη ανάγκη η κατάρτιση ενός νομικού πλαισίου που να πραγματεύεται τον «επαναπροσδιορισμό των σχέσεων του μερικού με το συνολικό, του ειδικού με το γενικό, του ιδιωτικού με το δημόσιο»<sup>71</sup>. Το πολεοδομικό συγκρότημα της Πάτρας συγκεντρώνει όλες τις χρήσεις και τις χωρικές ποιότητες –θετικές ή αρνητικές- ενός κέντρου μητροπολιτικής σημασίας: συσσώρευση των διοικητικών λειτουργιών και των κοινωνικών παροχών στο κέντρο, διεύρυνση του οικιστικού ιστού και της σημασίας του μέσω της λειτουργίας του λιμανιού, του πανεπιστημίου και του νοσοκομείου και περιφερειακή εμβέλεια. Μολονότι αυτή του η ιδιότητα είχε αναγνωριστεί και πριν δεκαπενταετίας από το Ν. 2508/97, η υποθετικά «υποχρεωτική» σύνταξη και θεσμοθέτηση Ρυθμιστικού Σχεδίου ανατέθηκε μόλις το 2007 κι ακόμα βρίσκεται υπό επεξεργασία. Ήδη η ιδιοσυγκρασία της πόλης έχει πληγεί σχεδόν ανεπανόρθωτα: οι σιδηροδρομικές και λιμενικές εγκαταστάσεις μαζί με τα πολυάριθμα κτίρια που τις πλαισιώνουν, η παραλιακή λεωφόρος και η αδιάκοπη δόμηση στέρησαν τη θάλασσα από την πόλη, η αναχαίτιση των αστικών επεκτάσεων οφείλονται ουσιαστικά στην οικονομική κρίση και οι νέες τεχνολογίες εγκλωβίζονται μεταξύ μονολειτουργικών οικιστικών κέντρων.

Σημειώνεται πως σε αντίθεση με τις οικονομικές, κοινωνικές και αναπτυξιακές απαιτήσεις, αρκετά πρόσφατα θεσμοθετήθηκε νέο ΓΠΣ που αφορά μόνο τη Δημοτική Ενότητα Πατρέων χωρίς να παρουσιάζει καμία ιδιαίτερη βελτίωση ως προς την αντιμετώπιση του μείζονος προβλήματος έλλειψης μακροπρόθεσμης και ρεαλιστικής χωροταξικής και πολεοδομικής πολιτικής. Δυστυχώς, τα όρια του ΓΠΣ «ταυτίζονται με τα διοικητικά» και μάλιστα τα στοιχεία περί του πληθυσμού

<sup>69</sup> Δεσποινιάδου Β., «Πολεοδομική Ανάγνωση ενός Οικοδομικού Τετραγώνου στο Ιστορικό Κέντρο της Πάτρας: ...», ο.π.

<sup>70</sup> Κατά τη δεκαετία του 1960, η Πάτρα ήταν μία από τις πόλεις για τις οποίες εκπονήθηκε χωροταξικό σχέδιο, το οποίο όμως ούτε θεσμοθετήθηκε ούτε εφαρμόστηκε, Πολυδωρίδης Ν., *Μεθοδολογική προσέγγιση...*, ο.π.

<sup>71</sup> Δεσποινιάδου Β., «Πολεοδομική Ανάγνωση ενός Οικοδομικού Τετραγώνου στο Ιστορικό Κέντρο της Πάτρας: ...», ο.π.



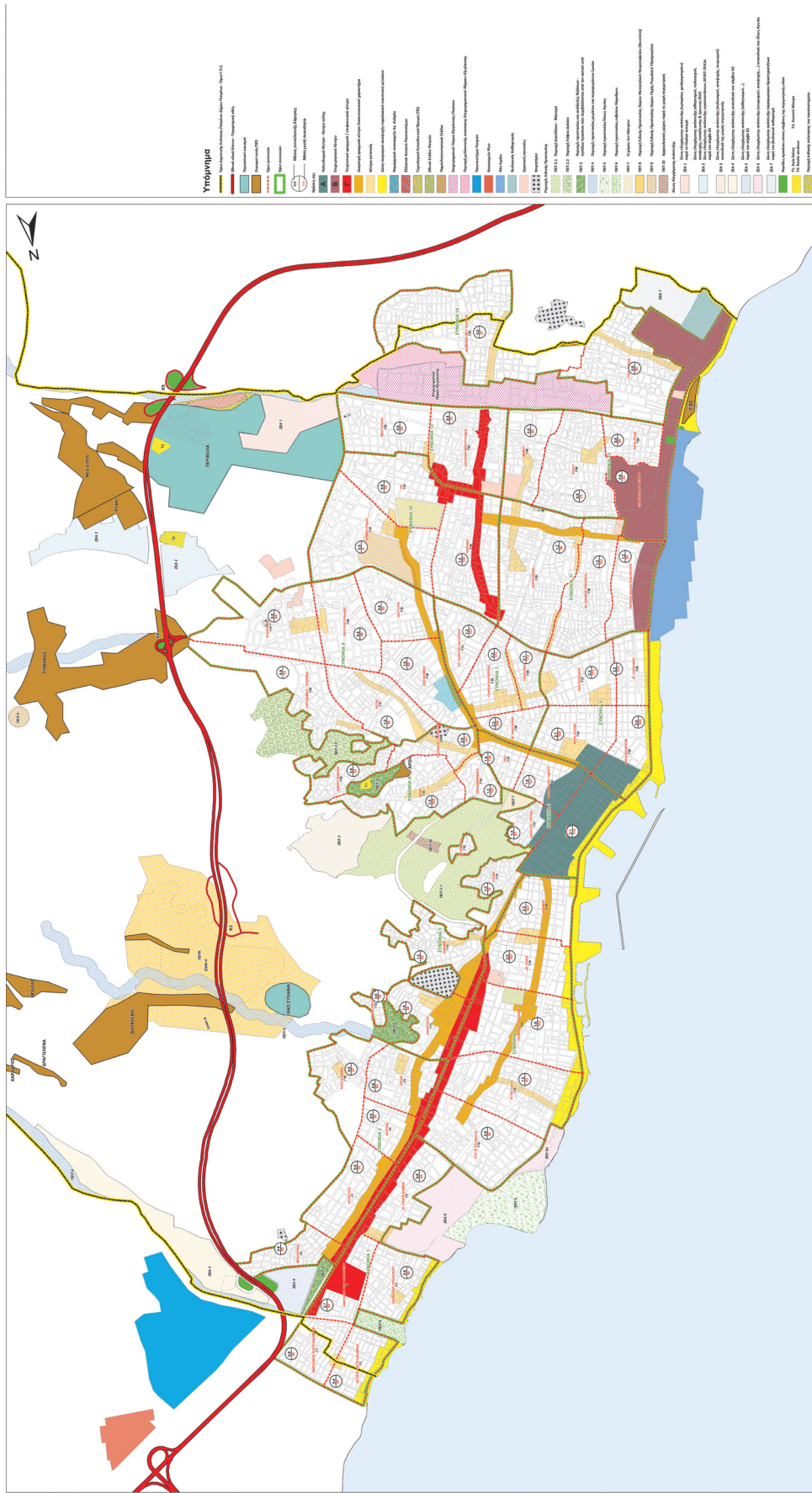
αντλούνται από την απογραφή του 2001<sup>72</sup>. Αντί της σύνταξης ενός εκτεταμένου Ρυθμιστικού Σχεδίου και της επικαιροποίησης των σχετικών ΓΠΣ ώστε να ανταποκρίνονται στις σύγχρονες ανάγκες και τάσεις, οι κρατικοί εκπρόσωποι περιορίζονται σε οριοθετήσεις, ταξινομήσεις και διακανονισμούς.

Η Πάτρα, η πρώτη ελληνική πόλη που απέκτησε οργανωμένο πολεοδομικό σχέδιο μετά την απελευθέρωση, συνέδεσε τη νεότερη ιστορία της με την παραγωγή της σταφίδας, τη δυναμική πλην εκτεταμένη μεταποιητική δραστηριότητα και πάνω απ' όλα με το εμπόριο και τις υπηρεσίες. Εξαρχής στηρίχθηκε στο λιμάνι της για να εδραιωθεί ως ενδιάμεσος κρίκος· από εκεί περνούσαν φορτία κάθε είδους μα και άνθρωποι, οικονομικοί και πολιτικοί μετανάστες και πρόσφυγες που κινούνταν τόσο από το εσωτερικό προς το εξωτερικό, όσο κι αντίστροφα ανάλογα τις περιστάσεις τρέφοντας την πολυπολιτισμικότητα της πατραϊκής κοινωνίας. Η φυσιολογία της άλλαξε μεταπολεμικά οπότε και παγιώθηκε ως πόλος διευρυμένης εμβέλειας στη δυτική Πελοπόννησο και τη Στερεά Ελλάδα καθώς και στα νησιά του Ιονίου. Η άναρχη επέκταση προς Βορρά, Νότο και Ανατολή δημιούργησε πολυάριθμους διαφοροποιημένους θύλακες αλλά τα όρια της πόλης γρήγορα κατέλαβαν τους περιμετρικούς οικισμούς που αποτελούσαν πια συνέχεια του θεσμοθετημένου οικιστικού ιστού. Η τρίτη κατά σειρά μεγέθους και επιρροής παράκτια πόλη της Ελλάδας εμφανίζεται σήμερα αποκομμένη από το θαλάσσιο μέτωπο που την καθόρισε αναμένοντας τις κινήσεις του κράτους και των πολιτών.

*142 Πανοραμική άποψη στο Ρίο-Αντίρριο. Η εμβέλεια του πολεοδομικού συγκροτήματος της Πάτρας στην περιοχή είναι αδιαμφισβήτητη και θα έπρεπε να αποτελεί θεμελιώδη άξονα του πολεοδομικού σχεδιασμού. Το πέρασμα του Ρίο-Αντίρριο εξυπηρετεί όχι μόνο απλούς περαστικούς και ταξιδιώτες αλλά και εργαζόμενους και φοιτητές που εκτελούν τη διαδρομή σχεδόν καθημερινά. Ταυτόχρονα, το οικιστικό συγκρότημα του Ρίο αποτελεί σημαντικό παραθεριστικό προορισμό ο οποίος όμως ερημώνει κατά τους χειμερινούς μήνες. Γίνεται, λοιπόν, κατανοητό πως η ανάπτυξη της Πάτρας σε σχέση με τη βορειοδυτική Πελοπόννησο και τη νοτιοδυτική Στερεά Ελλάδα οφείλει να εξετασθεί ενδελεχώς στο πολυαναμενόμενο Ρυθμιστικό Σχέδιο της Πάτρας.*

<sup>72</sup> Απόφαση πολεοδομίας αριθ. 5509/103135 «Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου της Δημοτικής Ενότητας Πατρέων Δήμου Πατρέων Νομού Αχαΐας», (ΦΕΚ Α.Α.Π. 58/ 30.12.2011), άρ.1. την ίδια ώρα που το πρόγραμμα Καλλικράτης συνένωσε διοικητικά τους δήμους Πατρέων, Μεσσήνιων, Παραλίας, Βραχναϊκών και Ρίου.





143 Το νέο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της Πάτρας, 2011. Δυστυχώς, η μελέτη περιορίζεται στην καταγραφή της υπάρχουσας κατάστασης δίχως να διατυπώνει σημαντικές αναπτυξιακές πολιτικές.

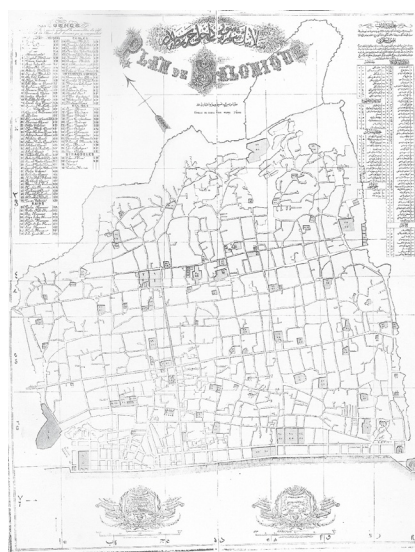
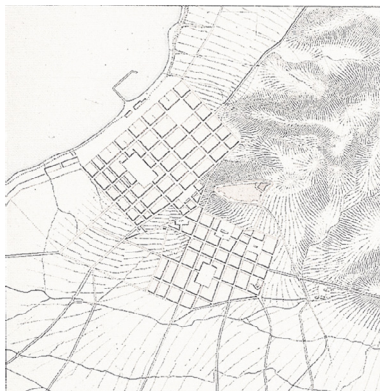
## ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΣ ΣΧΟΛΙΑΣΜΟΣ ΚΑΙ ΓΕΝΙΚΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Έχοντας αναλύσει το γενικό και ειδικό θεσμικό πλαίσιο, θα εξετάσουμε ορισμένες κοινές ιδιότητες των τριών πόλεων στις οποίες έγινε αναφορά πριν καταλήξουμε στα τελικά συμπεράσματα.

Πέρα από γεωγραφικούς και θεωρητικούς ή ιδεολογικούς λόγους, είναι βασικό να θυμόμαστε ότι οι πόλεις είναι στην ουσία τους η εκδήλωση των αποφάσεων των κατοίκων τους για το πού και πώς θα ζήσουν. Η σχέση οικισμού και οικιστών είναι άρρηκτη και στο ελληνικό κράτος οι μεταβολές στη ψυχосύνθεση του πληθυσμού επέφεραν και τις αντίστοιχες οικιστικές διαπλάσεις. Οι νομοθέτες και οι πολεοδόμοι ωστόσο φάνηκε να παραβλέπουν από αρκετά νωρίς αυτόν τον καθοριστικό δεσμό εγκαταλείποντας την πρωταρχική δυναμική προσπάθεια ενός σχεδιασμού προσανατολισμένου στις ανάγκες και τις ιδιαιτερότητες της ελληνικής κοινωνίας.

Η επιμονή στην εγκαθίδρυση πλήρως προμελετημένων αστικών παρεμβάσεων που αγνοούν το σύστημα παραγωγής του χώρου συνεχίστηκε καθ' όλη τη νεότερη πολεοδομική ιστορία της Ελλάδας με συνέπεια τη διαρκή παράβαση των πολεοδομικών και κτιριοδομικών κανονισμών ούτως ώστε πρωτίστως να καλυφθούν οι ανικανοποίητες κοινωνικές ανάγκες και τελικά να εξυπηρετηθούν τα πάσης φύσεως ιδιωτικά συμφέροντα σε βάρος του δημόσιου οφέλους. Αυτή η διαδικασία πολεοποίησης διαμόρφωσε παρόμοια αστικά κέντρα τα οποία παρουσιάζουν την ίδια γενική εικόνα, αντιμετωπίζουν τα ίδια λειτουργικά και πολεοδομικά προβλήματα και μόνο σημειακά διαφοροποιούνται λόγω μεμονωμένων επεμβάσεων ή καθαρά ιστορικών χαρακτηριστικών.

Ο παραλληλισμός που ακολουθεί αφορά την ανάπτυξη των τριών ελληνικών πόλεων από αυτογενείς οικισμούς μιας πολυεθνικής αυτοκρατορίας σε σχεδιασμένες ευρωπαϊκές πόλεις με ομοιογενή εθνικό χαρακτήρα.



Από αριστερά προς τα δεξιά:

144α,β Η Πάτρα γύρω στα 1700 και το 1829.

145α,β Η Θεσσαλονίκη το 1880 σε σχέδιο αποτύπωσης του δημοτικού μηχανικού Α. Wernieski και το ισχύον σχέδιο της πόλης το 1929.

146α,β Η παλιά πόλη της Αθήνας με ενδεικτική ρυμοτομία της νέας και κτίρια της πρώτης δεκαετίας (με γκρι διαγράμμιση) και το σχέδιο των Κλεάνθη και Schaubert όπως εγκρίθηκε με το ΒΔ της 29.06/11.07.1833 (Μπίρης:27)

Ο ολικός σχεδιασμός των πρώτων πολεοδομικών παρεμβάσεων του ελληνικού κράτους στόχευσε στον απόλυτο κεντρικό έλεγχο της περιοχής και της οικονομίας για τα χρόνια που θα ακολουθούσαν, την επιβλητική

## Α. ΤΟ ΠΕΡΑΣΜΑ ΑΠΟ ΤΗ 'ΦΥΣΙΚΗ' ΣΤΗΝ 'ΤΕΧΝΗΤΗ' ΠΟΛΗ

Πρόκειται στην πραγματικότητα για τη διαφοροποίηση του πρότερου ασχεδιαστού οικιστικού ιστού με την κεντρικά σχεδιασμένη και επιβεβλημένη από εξωτερικούς παράγοντες συγκρότηση ενός νέου αστικού κέντρου. Το βασικότερο κοινό γνώρισμα των τριών πολεοδομικών παρεμβάσεων έγκειται στην πρόθεση της κεντρικής διοίκησης να εκσυγχρονίσει τον αστικό χώρο και την κοινωνία που αυτός φιλοξενεί σε μια αμφίδρομη σχέση επιρροής. Τα πρώτα σχέδια της Αθήνας και της Πάτρας αμέσως μετά την απελευθέρωση καθώς και εκείνα της Θεσσαλονίκης κατόπιν της προσάρτησής της στο νεοσύστατο ελληνικό κράτος αποπνέουν μία πρωτόγνωρη πολιτική βούληση.

Στα πρώτα εκείνα χρόνια της ανεξαρτησίας, η ελληνική κυβέρνηση έπρεπε να δράσει ταυτόχρονα σε δύο επίπεδα χωρικού σχεδιασμού προκειμένου να ανταπεξέλθει στην ανάγκη της οικονομικής ενεργοποίησης μετά τον πόλεμο. Αφενός καμία πολιτική εθνικής ανάπτυξης δεν μπορούσε να πραγματοποιηθεί βασιζόμενη σε ακτήμονα και παραγωγικά νεκρό πληθυσμό, αφετέρου οι πόλεις έπρεπε να δημιουργηθούν με 'ευρωπαϊκές προδιαγραφές' και πρότυπα επιδιώκοντας τον



‘εκμοντερνισμό’<sup>1</sup>. Η ρήξη με το παρελθόν αποτελούσε προαπαιτούμενο για την Ελλάδα ως ευρωπαϊκό κράτος.

Έτσι, ο πολεοδομικός σχεδιασμός προσανατολίστηκε σε συγκεκριμένους άξονες οι οποίοι ήταν η μονοπυρηνική οργάνωση του κέντρου της πόλης ως προς τις διοικητικές λειτουργίες, η διάρθρωση των νέων αρτηριών και δικτύων, ο λειτουργικός διαχωρισμός σε βασικούς κλάδους χρήσεων, η πρόβλεψη και οργάνωση των επεκτάσεων και ο συσχετισμός με το φυσικό και ιστορικό περιβάλλον. Το ορθοκανονικό σύστημα επικάθεται στον υπάρχοντα αστικό ιστό σε μια προσπάθεια να δοθεί στην πόλη χαρακτήρας περισσότερο μέσα από τα κτίριά της και λιγότερο μέσα από την πολεοδομία της η οποία υπόκειται σε οικουμενικές ιδέες κι εκφράσεις.

Τη διαφορά μεταξύ των σχεδίων έκανε η ιδιαίτερη αντιμετώπιση της κάθε πόλης σε σχέση με την προγενέστερη κατάσταση επηρεάζοντας την εξάπλωση του κέντρου και τον περιαστικό χώρο καθεμιάς. Στην Πάτρα το ενδιαφέρον εστιάσθηκε στην τόνωση της αγροτικής οικονομίας και των εμπορικών υποδομών, στην Αθήνα οι αρχιτέκτονες προσπάθησαν όσο πουθενά να αναβιώσουν το αρχαίο κλασικό ιδεώδες μέσα από έναν περισσότερο ή λιγότερο εμφανή νεοκλασικό σχεδιασμό και στη Θεσσαλονίκη πρωταρχικό μέλημα υπήρξε η απαλοιφή της χωρικής οργάνωσης με εθνο-φυλετικά και θρησκευτικά κριτήρια.

Αντίθετα με διάφορες κοντόφθαλμες κριτικές, η ανοικοδόμηση των πρώτων ελεύθερων χρόνων αποτέλεσε σημαντικό, φιλόδοξο και μεγαλόπνοο εγχείρημα για τα δεδομένα της εποχής. Αν αυτές οι κατευθύνσεις καθώς και η θέληση για κεντρικό έλεγχο είχαν διατηρηθεί μεταπολεμικά, οι πόλεις μας θα είχαν εξελιχθεί πολύ διαφορετικά.

## B. ΤΑ ΚΟΙΝΑ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΑ ΙΧΝΗ

Τα λεκανοπέδια της Αθήνας, της Θεσσαλονίκης και της Πάτρας μοιράζονται ορισμένα γεωγραφικά γνωρίσματα που συνέβαλαν και στον τρόπο αντίληψης και ανάπτυξης των ομώνυμων αστικών κέντρων. «*Η γεωμορφολογική οριοθέτηση της λεκάνης δίνει και τη γενική μορφή-περίγραμμα της κάθε αστικής περιοχής*»<sup>2</sup> καθορίζοντας τη χωροθέτηση των λειτουργιών στην ευρύτερη περιοχή, τη σύνδεση του κέντρου της πόλης με τα προάστια της και τη σχέση του αστικού σχηματισμού με τις εγγύς ορεινές περιοχές. Η γεωγραφική θέση των τριών πόλεων καθορίζει σε μεγάλο βαθμό τις δυνατότητες προσπέλασης των ορεινών μαζών και κατ’ επέκταση

παρουσία της ελληνικής δημόσιας διοίκησης και την ανασυγκρότηση της διεθνούς εικόνας της χώρας στη Δύση. Ο βαθμός επέμβασης είναι φανερός στη χάραξη των νέων δικτύων ροής και κίνησης με ορατή τη διπλή κατεύθυνση των μελλοντικών επεκτάσεων. Η χωροθέτηση των βασικών χρήσεων περιλάμβανε την κατοικία, το εμπόριο, τη βιομηχανία, τη διοίκηση, τον πολιτισμό και την αναψυχή. Ειδικά στην περίπτωση της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης –και λιγότερο στην Πάτρα– δόθηκε μεγάλη σημασία στο ρόλο και την ανάδειξη των μνημείων.

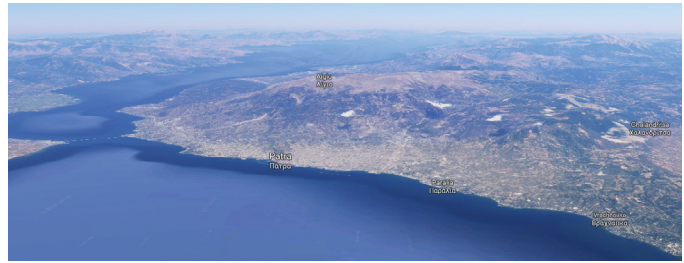
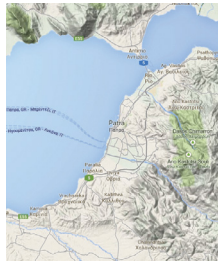
<sup>1</sup> Με τα δεδομένα της εποχής, εκμοντερνισμός και εκσυγχρονισμός σήμαιναν εν ολίγοις ένα πράγμα: ενστερνισμό της δυτικής κουλτούρας σχεδόν με κάθε κόστος. Εξίσου φλέγον ζήτημα όμως ήταν και η τόνωση της αγροτικής παραγωγής, του μοναδικού οικονομικού κλάδου εκτός από το εμπόριο στον οποίο μπορούσε να στηριχθεί η ανάκαμψη της χώρας δεδομένου ότι κανένα από τα μεγαλεπήβολα σχέδια της ελληνικής πολιτείας δεν μπορούσε να γίνει πραγματικότητα χωρίς σταθερά αναπαραγόμενα κεφάλαια.

<sup>2</sup> Αβδελίδη Κ., *Η χωρική εξέλιξη των 4 μεγάλων ελληνικών πόλεων*, Αθήνα, ΕΚΚΕ : Κείμενα Εργασίας, 2010, από το <http://www.ekke.gr/publications/wp/wp21.pdf>, 30 Αυγούστου 2013, σελ. 8.

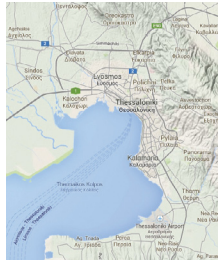


Από πάνω προς τα κάτω, οι γεωφυσικές αναπαράστασεις των τριών πόλεων\*:

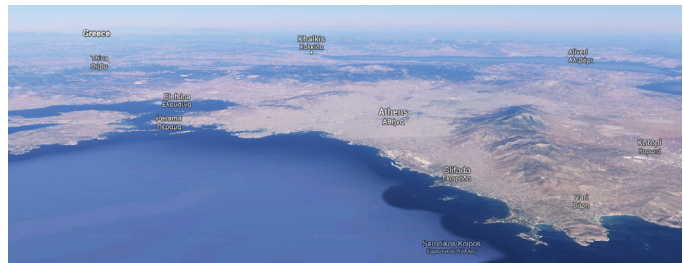
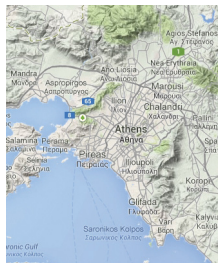
147α,β Το Παναχαϊκό όρος “αγκαλιάζει” το αραιοδομημένο αστικό σύνολο της Πάτρας περιορίζοντας τον ακαθόριστο και άμορφο οικιστικό σχηματισμό.



148α,β Το επίμηκες πολεοδομικό συγκρότημα της Θεσσαλονίκης οριοθετείται από την πεδινή κοιλάδα του Γαλλικού ποταμού και του Αξιού στα ανατολικά, από την οροσειρά του Χορτιάτη στα δυτικά και της φυσικής βορειοδυτικής συνέχειάς του, το Βουνό του Ωραιόκαστρου. Με ορόσημο το στενότερο σημείο στις παρυφές του Χορτιάτη (στις περιοχές του Επταπυργίου και της Ευαγγελιστρίας) όπου νοητά καταλήγει το ιστορικό κέντρο και η παλιά πόλη, η δόμηση συνεχίστηκε βορειοδυτικά και νοτιοανατολικά διαμορφώνοντας δύο ξεχωριστούς τομείς που επικοινωνούν μεταξύ τους μόνο μέσω του κέντρου.



149α,β Στην Αθήνα, η δομημένη έκταση έχει ήδη καταλάβει το εσωτερικό του κεντρικού λεκανοπεδίου και εμφανίζει σαφείς τάσεις απο-αστικοποίησης και επέκτασης προς βορρά με τους ορεινούς όγκους –κυρίως του Αιγάλεω, του Υμηττού και της Πεντέλης– σταδιακά να περικλείονται από αυτήν περισσότερο απ’ ό, τι την περικλείουν.



την επικοινωνία τους με την περιοχή εμβέλειας και την υπόλοιπη –ηπειρωτική και νησιωτική– Ελλάδα.

Και στις τρεις περιπτώσεις, η αστική εξάπλωση κατέλαβε το παραλιακό μέτωπο προχωρώντας προς την ενδοχώρα αλλά και κατά μήκος αυτού. Στη Θεσσαλονίκη και την Πάτρα το λιμάνι ταυτίστηκε με τον πρωταρχικό αστικό πυρήνα ενώ η Αθήνα ακολούθησε μία μακρά πορεία παράλληλης ανάπτυξης με ‘το λιμάνι της’, την πόλη του Πειραιά, εγκαθιδρύοντας ένα αναπόσπαστο δίπολο.

Ένα εξαιρετικά ενδιαφέρον στοιχείο επί του θέματος της γεωγραφικής θέσης είναι η εσφαλμένη, με αυστηρά γεωγραφικά και τεχνοκρατικά δεδομένα, αντίληψη προσανατολισμού. Για την ακρίβεια, οι διευθύνσεις επέκτασης των δύο λεκανοπεδίων προσδιορίζονται στη συλλογική συνείδηση ως προς τον άξονα της ακτογραμμής με αποτέλεσμα οι γενικώς αναφερόμενοι ως άξονες βορρά-νότου και ανατολής-δύσης να είναι ελαφρά μετατοπισμένοι ως προς τα ακριβή/ επίσημα σημεία του ορίζοντα. Ειδικότερα, οι περιβάλλουσες το ιστορικό κέντρο συνοικίες της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης εντάσσονται στη γενική διαίρεση ανατολικού και δυτικού τομέα ενώ της Πάτρας διακρίνονται σε βόρειες και νότιες.

\*Για περισσότερες πληροφορίες, βλ. Αβδελίδη Κ., *Η χωρική εξέλιξη των 4 μεγάλων ελληνικών πόλεων*, ο.π. σελ. 8-11

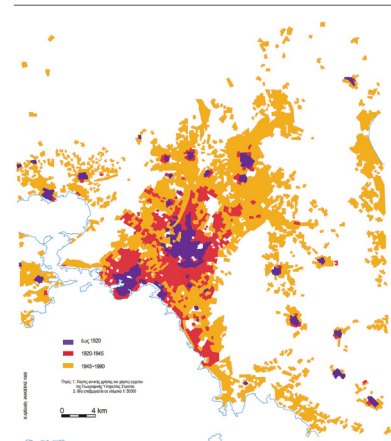
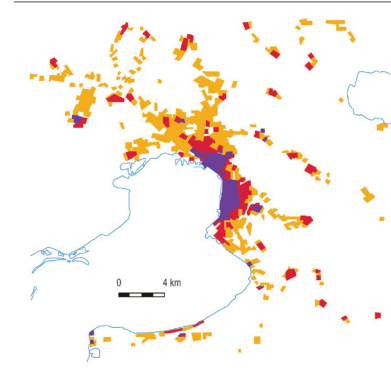
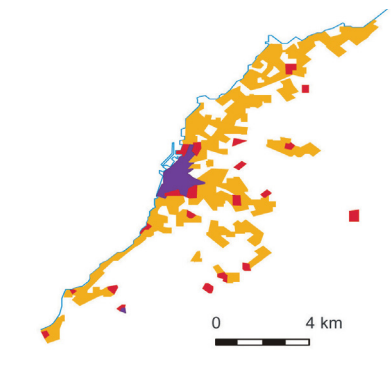
## Γ. ΤΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΜΩΣΑΪΚΟ ΤΩΝ ΣΥΓΧΡΟΝΩΝ ΕΛΛΗΝΙΚΩΝ ΠΟΛΕΩΝ

Παρά τις κατά καιρούς προσπάθειες και θεσμοθετήσεις ειδικών πλαισίων οικιστικής εξέλιξης, στην πραγματικότητα οι περιπτώσεις σχεδιασμού με ουσιαστική χρήση των θεσμικών εργαλείων είναι ελάχιστες κι εντοπίζονται κατά βάση στην ένταξη περιοχών αυθαιρέτων με συντελεστές δόμησης τέτοιους που να επιτρέπουν την απλή αυτοστέγαση σε χαμηλές μονοκατοικίες. Από την ίδρυση του Ελληνικού κράτους και επί έναν αιώνα, τα ιστορικά γεγονότα οδήγησαν την πολιτεία στην ανοχή έως και ενθάρρυνση της ‘αυθόρμητης’ πολεοποίησης προς κάλυψη των έκτακτων αναγκών ανοικοδόμησης, στέγασης πληθυσμών και οικονομικής ανάκαμψης. Η νοοτροπία αυτή τελικά θεμελίωσε τη μεταπολεμική πολεοδομική πολιτική οπότε και οι ειλικρινείς απόπειρες πολεοδομικής μεταρρύθμισης εγκαταλείφθηκαν σχεδόν εξ’ ολοκλήρου.

Η επέκταση των πόλεων έγινε βεβιασμένα, ιδίως στην Αθήνα και τη Θεσσαλονίκη, όσο και όπως το επέτρεπαν τα γεωγραφικά όρια και πάντα με σημείο αναφοράς τους κεντρικούς αστικούς πυρήνες. Καταλυτικό ρόλο διαδραμάτισε η εσωτερική και εξωτερική μετανάστευση που μετέβαλλε τα πληθυσμιακά, κοινωνικά, πολιτικά και οικονομικά δεδομένα των ευρύτερων αστικών περιοχών. Το ρεύμα των προσφύγων που διοχετεύθηκε κυρίως στην πρωτεύουσα και τη συμπρωτεύουσα δημιούργησε νέους πόλους ανάπτυξης και κεντρικότητας με άμεση επίπτωση την ανακατανομή των χρήσεων εδάφους. Τις επόμενες δεκαετίες, η έντονη αστικοποίηση σε συνδυασμό με τη διαδικασία της αντιπαροχής και τη άτυπη συστηματοποίηση της αυθαίρετης δόμησης παγίωσαν τον αστικό χώρο προσδίδοντάς του όμοια λειτουργικά και μορφολογικά χαρακτηριστικά.

Η απρογραμματίστη και ανεξέλεγκτη διάχυση του αστικού ιστού και η καθυστέρηση ένταξης των νέων περιοχών σε κάποιο σχέδιο πόλης επέφερε τον κατακερματισμό της ευρύτερης περιοχής σε πολεοδομικά μεμονωμένες και ανόμοιες εκτάσεις, γεγονός που επηρέασε τη διαμόρφωση των χρήσεων γης. Οι πόλεις αναπτύσσονταν βασισμένες στον προπολεμικό μονοπυρηνικό σχεδιασμό με αποτέλεσμα την αδυναμία ομαλής εξυπηρέτησης του συνόλου του πληθυσμού. Με τον καιρό, οι δραστηριότητες του τριτογενούς τομέα κατέλαβαν το κέντρο, οι οχλούσες χρήσεις περιορίστηκαν σε μία σειρά αποσπασματικών –και αμφιλεγόμενων- ‘ζωνών’ και η αγροτική περιαστική γη συρρικνώθηκε όπως ακριβώς και το αστικό πράσινο.

Παρατηρούμε πως στο θέμα των επεκτάσεων, οι διαφορές μεταξύ Αθήνας, Θεσσαλονίκης και Πάτρας είναι σχεδόν αποκλειστικά αντιθέσεις μεγέθους και σχετίζονται με τον αριθμό των νέων οικιστών που συγκεντρώθηκαν κατ’ αναλογία στα τρία αστικά κέντρα. Το ειδικό νομοθετικό πλαίσιο που ίσχυσε για την κάθε πόλη δεν απέδωσε καμία αξιόλογη ποιοτική διαφορά δεδομένου ότι αρκέστηκε σε εκτελεστικές πολεοδομικές διαδικασίες χωρίς διάθεση ή προοπτική προγραμματισμού μεγάλης κλίμακας.



Από πάνω προς τα κάτω:

150α,β,γ Οι επεκτάσεις της Πάτρας, της Θεσσαλονίκης και της Αθήνας.

Οι παλαιότεροι αστικοί πυρήνες γύρω από τους οποίους συντελέστηκε η οικιστική επέκταση σε κάθε λεκανοπέδιο συμπίπτουν με τα κέντρα της πολυκεντρικής δομής που επιδιώκεται σήμερα, στα πλαίσια της πολεοδομικής και διοικητικής μεταρρύθμισης. Ιδιαίτερα στην περίπτωση της Πάτρας, τα συνοικιακά κέντρα αναπτύχθηκαν στη δεύτερη χρονική περίοδο. Παρατηρούμε πως το πολεοδομικό συγκρότημά της εκρήγνυται μεταπολεμικά ενώ η αστικοποίηση στην Αθήνα και τη Θεσσαλονίκη ήταν εξίσου έντονη προπολεμικά και μεταπολεμικά.

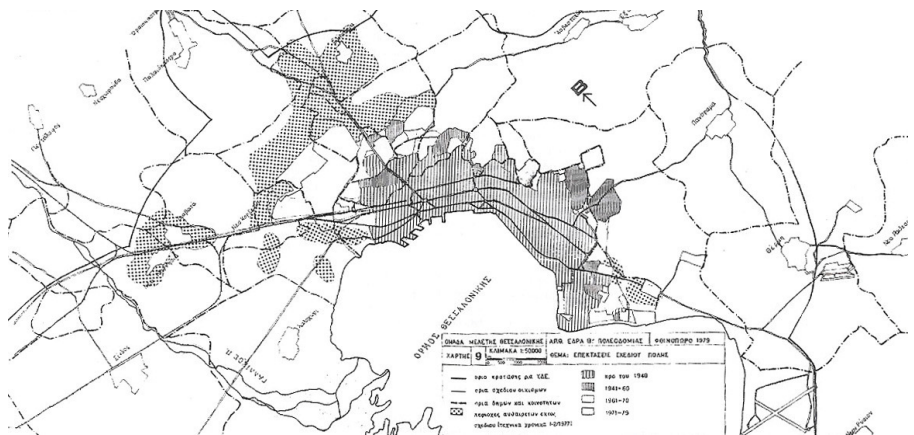


151α,β,γ Η Πάτρα, η Θεσσαλονίκη και η Αθήνα ως ένα μωσαϊκό περιοχών που εντάχθηκαν στον ευρύτερο αστικό ιστό αποσπασματικά, υπό διαφορετικές συνθήκες και με ξεχωριστή ρυμοτομική διαμόρφωση. Σε ορισμένες περιπτώσεις, οι οδικές άξονες διαπερνούν τις συνοικίες και τις γειτονιές ενοποιώντας τις στοιχειωδώς. Επισημαίνουμε την προφανή χαλαρότητα του δομημένου χώρου της Πάτρας όπου μεγάλες εκτάσεις έχουν κατακερματιστεί σε κλίμακα μικρών ομάδων οικοδομικών τετραγώνων.

**ΠΩΣ ΚΤΙΖΕΤΑΙ Η ΠΡΩΤΕΥΟΥΣΑ**  
 ΣΧΕΔΙΟ ΠΟΛΕΩΣ ΕΠΕΚΤΑΣΕΙΣ - ΔΟΜΗΣΗ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ 1958-1964



152, 153 Οι νόμιμες και μη επεκτάσεις εκτός σχεδίου πόλεως καταλαμβάνουν έκταση σχεδόν ίση με τις ενταγμένες αστικές περιοχές. *Επάνω*, σχέδιο πόλεως της Αθήνας, 1958-1964· *κάτω*, σχέδιο πόλεως Θεσσαλονίκης, 1979.





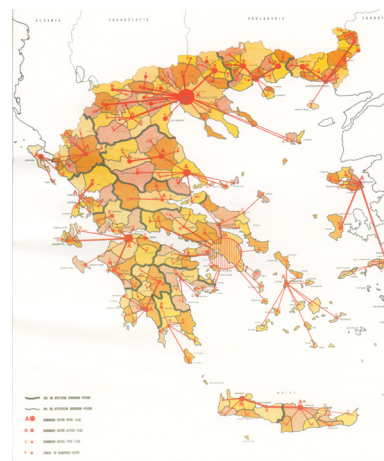
## Δ. Η ΔΙΟΓΚΩΣΗ ΠΡΩΤΕΥΟΥΣΑΣ ΚΑΙ Η ΚΑΛΛΙΕΡΓΕΙΑ ΤΟΥ ΤΟΠΙΚΙΣΜΟΥ

Σε προέκταση της σημασίας της ως πρωτεύουσα του κράτους, η Αθήνα λειτουργήσε σαν “πειραματόζωο” και σαν παράδειγμα στον χώρο της εφαρμόστηκαν γενικοί σχεδιασμοί οι οποίοι μετά επεκτάθηκαν στα υπόλοιπα αστικά κέντρα αναιρώντας τις θεμελιώδεις αρχές των εισαγωγικών νομοθετημάτων, ότι δηλαδή οι κατευθυντήριες διατάξεις δεσμεύουν την εξειδίκευση των στόχων στην εκάστοτε περίπτωση. «Τα ‘πρότυπα’ της πρωτεύουσας ήσαν εξαγώνιμο είδος για πολλά μεγάλα και μεσαίου μεγέθους επαρχιακά αστικά κέντρα της χώρας»<sup>3</sup>.

Μετά το β’ παγκόσμιο πόλεμο, η μετανάστευση προς την πρωτεύουσα η οποία προτιμήθηκε πλειοψηφικά ως προορισμός, μετέβαλε όχι μόνο την πληθυσμιακή σύνθεση αλλά και την πληθυσμιακή κατανομή σε επίπεδο νομαρχιακό και εθνικό. Ο υδροκεφαλισμός της πρωτεύουσας εντάθηκε με μονομερείς πολιτικές αποφάσεις και επενδύσεις προς ικανοποίηση της εκλογικής πελατείας. Τεράστια έργα υποδομών που αφορούν αποκλειστικά την Αττική συνέβαλαν στη διόγκωσή της υποβαθμίζοντας το ρόλο και τη σημασία της περιφέρειας ενώ ταυτόχρονα πυροδότησαν τις αντιπαραθέσεις με τα άλλα σημαντικά αστικά κέντρα.

Η Αθήνα ξεκίνησε την πορεία της στο νεότερο ελληνικό κράτος ως διοικητικό κέντρο και στη συνέχεια μετατράπηκε σε οικονομικό και κοινωνικό. Στην πράξη, «η απορροφητική της δύναμη δεν άφησε περιθώρια ανάπτυξης στα επαρχιακά κέντρα» τα οποία αναπτύσσονται μεν και λειτουργούν ως συγκεντρωτικοί διοικητικοί πόλοι, εξαρτώνται δε από την πρωτεύουσα<sup>4</sup>. Διαμορφώθηκε, κατά συνέπεια, η σύγχρονη ιεραρχική δομή των ελληνικών αστικών κέντρων προκαλώντας και διαιωνίζοντας χρόνια προβλήματα της περιφέρειας που συνδέονται με τις κοινωνικές παροχές και την καθημερινή δημόσια ζωή (συγκοινωνία, κοινόχρηστοι χώροι κ.λπ.). Όχι πως στην Αθήνα όλα αυτά τα θέματα είναι επιλυμένα και το κράτος αδιαφορεί για τις υπόλοιπες πόλεις: απλώς συγκριτικά, ο δημόσιος χώρος στη Θεσσαλονίκη και την Πάτρα βρίσκεται σε αρκετά χειρότερη κατάσταση.

Στα πλαίσια του πολεοδομικού σχεδιασμού, οι παραπάνω ιεραρχικές ανισότητες παρακαλύουν τον ενοποιημένο χωροταξικό σχεδιασμό σε εθνικό επίπεδο. Την ώρα που για Αθήνα αλλά και τη Θεσσαλονίκη ισχύουν Ρυθμιστικά Σχέδια και μάλιστα προβλέπονται νέα, για την Πάτρα αυτό έχει ματαιωθεί παρά τη σαφή νομική υποχρέωση και το προσφάτως θεσμοθετημένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο δεν δύναται να ανταπεξέλθει στις ανάγκες του μητροπολιτικού πόλου ανάπτυξης. Οι διαφοροποιήσεις που εκφράζονται με οικονομικούς όρους ταυτόχρονα πλάθουν τοπικές συνειδήσεις και οδηγούν σε μια ‘εθνική οικονομία-μωσαϊκό’, καθορισμένη από τις επιμέρους λειτουργίες κάθε πόλης και όχι ομοιογενή στοχοποιημένη ή κεντρικά σχεδιασμένη. Η ίδια η κοινωνία υπολείπεται συνοχής και κοινής πολιτειακής συνείδησης οπότε και είναι επιρρεπής σε τοπικιστικές πολώσεις με εξιλαστήριο



154 Οι οικονομικές περιοχές της Ελλάδας εν έτει 1940. Και τα τρία υπό εξέταση αστικά κέντρα θεωρούνται ‘οικονομικά κέντρα α’ βαθμίδας’ με εκτεταμένη περιφερειακή εμβέλεια αλλά η μεταπολεμική ιεραρχία φαίνεται ξεκάθαρα εδραιωμένη.

<sup>3</sup> Καρύδης Δ., *Τα επτά βιβλία της πολεοδομίας*, 2η έκδοση, Αθήνα, Παπασωτηρίου, 2008, σελ. 285.

<sup>4</sup> Καυκούλα Κ., Παπαμίχος Ν., Χαστάογλου Β., *Σχέδια πόλεων στην Ελλάδα του 19<sup>ου</sup> αιώνα*, Θεσσαλονίκη, ΑΠΘ, Επιστημονική Επετηρίδα του τμήματος Αρχιτεκτόνων της Πολυτεχνικής Σχολής, Παράρτημα Αριθμ. 15 του ΙΒ’ Τόμου, 1990, σελ. 25.



θύμα την κοινωνία κάποιας άλλης 'ευνοούμενης' περιοχής, φαινόμενο που σε βάθος χρόνου καλλιεργεί στρεβλές και παρωχημένες αντιλήψεις εμποδίζοντας τους κατοίκους να εντοπίσουν τα πραγματικό πρόβλημα.

155 Ο ρυθμός ανάπτυξης και επέκτασης της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης διατηρείται σταθερός σε όλη τη διάρκεια του 20<sup>ου</sup> αιώνα ενώ η Πάτρα διογκώθηκε κατά τη δεύτερη φάση αστικοποίησης, γεγονός που φάνηκε και στους χάρτες που προηγήθηκαν.

Ο δείκτης «χωρική μεγέθυνση» των τριών πόλεων					
	Εμβαδόν υπάρχοντος ιστού (σε τ.χλμ.)	Εμβαδόν νέου ιστού (σε τ.χλμ.)		Επέκταση σε %	
		1920-1945	1945-1990	1920-1945	1945-1990
	1920	1920-1945	1945-1990	1920-1945	1945-1990
ΑΘΗΝΑ	35,9	76,3	243,9	212,50%	217,40%
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	9,69	19,4	74,1	199,70%	255%
ΠΑΤΡΑ	3,3	4,4	26,2	133,30%	340%

Πηγή: Αβδελιδή Κ., Η χωρική εξέλιξη των 4 μεγάλων ελληνικών πόλεων, ο.π.

Κατάρτιση κλίμακας μεγεθών των τριών μεγάλων ελληνικών πόλεων					
Πόλη αναφοράς	Ποσοστό οικοδομημένης έκτασης ως προς το σύνολο επιφάνειας γεωγραφικής λεκάνης Πολεοδομικού Συγκροτήματος	Αριθμός οικοδομικών τετραγώνων ανά τ.χλμ. για τον ομώνυμο δήμο της πόλης	Αριθμητική σύγκριση των εκτάσεων των πόλεων		
			ΑΘΗΝΑ	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	ΠΑΤΡΑ
ΑΘΗΝΑ	66,15%	158,5	1	0,22	0,12
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	53,08%	151,6	4,64	1	0,56
ΠΑΤΡΑ	37,70%	89,6	8,22	1,77	1

Πηγή: Αβδελιδή Κ., Η χωρική εξέλιξη των 4 μεγάλων ελληνικών πόλεων, ο.π.

156 Οι έννοιες του πυκνοδομημένου, της κατάτμησης και της άνισης οικιστικής ανάπτυξης και εξάπλωσης σε αριθμούς. Η Αθήνα παρουσιάζει τη μεγαλύτερη κάλυψη του αντίστοιχου λεκανοπεδίου, ο μειωμένος κατακερματισμός του εδάφους στην Πάτρα εκδηλώνεται με μικρότερο αριθμό οικοδομικών τετραγώνων και η αναλογική σχέση των εκτάσεων των τριών πόλεων αποτελεί απόδειξη της διόγκωσης της πρωτεύουσας σε βάρος των άλλων.

## Ε. Η ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΙ Η ΕΙΚΟΝΑ ΤΟΥ ΑΣΤΙΚΟΥ ΜΕΤΩΠΟΥ

Η εικόνα της κάθε πόλης, όπως η έννοια αυτή καθορίστηκε στην αρχή της μελέτης, φαίνεται να κυριαρχείται από την αστική πολυκατοικία, η μορφή και η ποιότητα της οποίας έχει σημαδέψει το σύγχρονο αστικό βίο στην Ελλάδα. Μεταπολεμικά, η διαδικασία με την οποία η πόλη άλλαξε όψη κορυφώθηκε μέσα από την ταχεία –και απερισκεπτη- αντικατάσταση του 'παλιού' με το 'μοντέρνο' θαυμάσια δείγματα παραδοσιακής αστικής και λαϊκής αρχιτεκτονικής<sup>5</sup> έδωσαν τη θέση τους σε απρόσωπα πανομοιότυπα διαμερίσματα. Υπήρξαν φυσικά και αξιόλογα παραδείγματα αλλά κείτονται χαμένα στον πρόχειρα και συμβατικά κατασκευασμένο κτιριακό όγκο.

Η πολυκατοικιοποίηση της Αθήνας, της Θεσσαλονίκης και της Πάτρας βασίστηκε και ενισχύθηκε από ένα πλούσιο νομοθετικό σύνολο με άξονες το θεσμό της οριζόντιας ιδιοκτησίας, το σύστημα της αντιπαροχής και την αύξηση των

<sup>5</sup> Τόσο η προπολεμική Αθήνα όσο και η Πάτρα και η Θεσσαλονίκη φιλοξενούσαν περίοπτα κτίρια νεοκλασικής και ελίτ αρχιτεκτονικής, τεκμήρια της οικονομικής άνθισης που είχαν βιώσει και της κοινωνικής ποικιλομορφίας και δεκτικότητας.

επιτρεπόμενων υψών και συντελεστών δόμησης. Προωθήθηκε, έτσι, η γρήγορη και εύκολη επέκταση της πόλης καθ' ύψος με ανάληψη εξόδων από πολλούς ιδιοκτήτες ταυτοχρόνως, η επίλυση του στεγαστικού προβλήματος στα αστικά κέντρα και η τόνωση της εθνικής οικονομίας μέσω της κινητικότητας των μικροαστικών κεφαλαίων και της ζήτησης-προσφοράς εργασίας αλλά και παραγόμενου προϊόντος.

Ο κτιριακός τύπος της πολυκατοικίας ήταν καταρχήν μία κοινωνική ανάγκη και οι σημαντικοί αρχιτέκτονες του 20<sup>ού</sup> αιώνα είχαν συνειδητοποιήσει την αναγκαιότητα τόσο της ύπαρξής του όσο και της υποβολής του σε όρους που να ελέγχουν την κερδοσκοπία και την υποβάθμιση του ευρύτερου δομημένου περιβάλλοντος. Μεταπολεμικά, η αγορά κατοικίας έγινε προσιτή στο ευρύ μεσοαστικό στρώμα μέσω της αντιπαροχής και της -τυπολογικής και μορφολογικής- τυποποίησης και ο αρχιτεκτονικός σχεδιασμός των πολυώροφων κτιρίων υποτιμήθηκε από κάθε άποψη. Πρακτικά, η έλλειψη κεντρικά οργανωμένης και ελεγχόμενης πολεοδομικής δραστηριότητας και πολιτικής και η υπερκάλυψή της από την αντίστοιχη οικοδομική πρωτοβουλία, έδωσε το προβάδισμα στη μεσοαστική οικογένεια καθιστώντας την βασικό καταναλωτή κι άρα διαμορφωτή των καταστάσεων.

Η μαζική ανέγερση πολυκατοικιών έπληξε ανεξαιρέτως τα αστικά κέντρα. Εφόσον δημιουργήθηκε το -ενιαίο- θεσμικό πλαίσιο που ευνοούσε απροκάλυπτα τη δεδομένη ανάπτυξη, δεν υπήρχε κανένα ισχυρό 'αντικίνητρο' για να μην επωφεληθούν οι ιδιώτες από τη χρησιμοποίησή του.

Η πολυκατοικοποίηση των τριών πόλεων γίνεται καλύτερα αντιληπτή στις κεντρικές τους πλατείες όπου η κατακόρυφη υπερύψωση από το επίπεδο του δρόμου και του πεζού παρατηρητή καθώς και η άμεση αντιπαράθεση κενού και πλήρους οξύνουν την αντίφαση μεγέθους. Σε αυτές τις πλατείες συναντά κανείς διαφορετικές πτυχές της ίδιας πόλης να συνυπάρχουν, να αλληλοκαλύπτονται και να αναγνωρίζονται αφηγούμενες ένα κομμάτι ιστορίας. Φημισμένα νεοκλασικά, "χαμηλές" μεσοπολεμικές πολυκατοικίες με έρκερ και πολυώροφες μεταπολεμικές με τους χαρακτηριστικούς εξώστες, μοντέρνα κτίρια των τελευταίων δεκαετιών, αρχαιολογικοί χώροι και κατάλοιπα αστικού σχεδιασμού εγκαθιδρύουν έναν ιδιότυπο οικιστικό χαρακτήρα.

Από πάνω προς τα κάτω:

157 Πλατεία Υψηλών Αλωνιών, Πάτρα

158 Πλατεία Κοτζιά, Αθήνα

159 Πλατεία Δικαστηρίων/ Αρχαία Ρωμαϊκή Αγορά, Θεσσαλονίκη.



## ΓΕΝΙΚΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Ξεκινώντας αυτήν την μελέτη, είχα θέσει έναν θεμελιώδη στόχο: να διερευνήσω εάν και κατά πόσο υπάρχουν ουσιαστικές διαφορές μεταξύ διαφορετικών ελληνικών πόλεων που να οφείλονται στο πολεοδομικό θεσμικό πλαίσιο. Το ερώτημα αυτό είχε μία απάντηση από την πρώτη φορά που είχα επισκεφθεί τη Θεσσαλονίκη και την Πάτρα αλλά εκκρεμούσε η επεξεργασία του κατάλληλου υλικού που θα την επαλήθευε. Ακολουθούν τα γενικά συμπεράσματα της έρευνας σχετικά με τον αστικό χώρο και τη νομοθεσία στην Ελλάδα.

### Το ύφος της νομοθεσίας

Μία γενική κριτική στη σύγχρονη κατάσταση της χωροταξίας και πολεοδομίας στη χώρα μας θα καταδείκνυε την αριθμητική ή/και ποιοτική ανεπάρκεια σε σχέδια, τη λανθασμένη εφαρμογή των οικιστικών προγραμμάτων σε κάθε κλίμακα, τις ασυντόνιστες επεμβάσεις και την έλλειψη επενδύσεων. Επιπλέον, οι νόμοι παρουσιάζουν κειμενογραφικά προβλήματα με κακές διατυπώσεις και συχνά άστοχη διάρθρωση των μερών (ενότητες, άρθρα, παράγραφοι), απουσία νομικού χαρακτήρα και υπερβολική φρασεολογία που είναι ανούσια και αναποτελεσματική. Η γραφειοκρατία και το ίδιο το περιεχόμενο των κανονισμών που αφορούν τις διαδικασίες εκπόνησης και εκτέλεσης των πολεοδομικών και κτιριοδομικών διατάξεων αφήνουν περιθώρια εύκολης παράκαμψης του νόμου για διάφορες περιπτώσεις “*παρεκκλίσεων*” και “*ειδικών περιπτώσεων*”, ιδίως εάν το επιθυμούν οι υψηλά ιστάμενοι. Τέλος, η προκλητική ανοχή στις παρατυπίες κάθε είδους καθιστά προφανή την απουσία ελέγχου έως και τη νομική συγκάλυψη της αυθαιρεσίας και του ατομικού συμφέροντος.

### Η αποκωδικοποίηση της νομοθεσίας

Ο συνολικός χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός διακατέχεται από χρονική ασυμβατότητα, αυξημένη τάση ασάφειας, έλλειψη συντονισμού και καθυστερημένη ένταξη στον οικιστικό προγραμματισμό. Ρυθμιστικά Σχέδια είχαν ανατεθεί ήδη κατά τη δεκαετία του 1960 αλλά χωρίς να υπάρχει το απαραίτητο υποστηρικτικό θεσμικό πλαίσιο που θα τα καθιστούσε νομικώς έγκυρα και πρακτικώς αξιοποιήσιμα. Ακόμα κι έτσι, η χωροταξική οργάνωση σήμερα παραμένει περιχαρακωμένη από τις καλπάζουσες οικιστικές τάσεις και μάλιστα απομακρύνεται από το κοινωνικό και οικονομικό πλαίσιο που παράγει την ανάγκη της.

Η φορολογία ακινήτων χρησιμοποιήθηκε και χρησιμοποιείται ως κατεξοχήν εργαλείο άσκησης πολιτικής. Όταν χρειάστηκε, δόθηκαν από το κράτος όλες οι απαραίτητες διευκολύνσεις για την τόνωση της οικοδομικής δραστηριότητας ώστε οι ελληνικές πόλεις να ανοικοδομηθούν εύκολα, γρήγορα και σχετικά ανέξοδα. Σήμερα λειτουργεί ως διασωστικό μέσο της κυβέρνησης και καιροσκοπική μέθοδος

άντλησης εσόδων.

Οι χρήσεις γης άργησαν πολύ να θεσμοθετηθούν κι ακόμα και τότε επικράτησε ο εμπειρισμός και όχι η επιστημονική μέθοδος. Τα προηγούμενα νομοθετήματα έμμεσα μόνο έθεταν το ζήτημα και περιορίζονταν ουσιαστικά σε συστάσεις με αποτέλεσμα πολυλειτουργικές πόλεις μεν, λειτουργικά προβλήματα δε. Το βασικότερο μειονέκτημα συνοψίζεται στην αδυναμία ένταξης και νομικής κατοχύρωση νέων χρήσεων που προκύπτουν στο σύγχρονο αστικό περιβάλλον ενώ η χωροθέτηση της β' κατοικίας εξακολουθεί να αντιμετωπίζεται περισσότερο ως πρόβλημα πυκνότητας και επέκτασης της κατοικίας γενικά παρά ως ξέχωρη χρήση με προφανείς τάσεις στον προαστιακό χώρο της πόλης.

Η αντίληψη των μετρικών και αναλογικών σχέσεων που πρέπει να ισχύουν μεταξύ των κτισμάτων και του οικοδομικού τετραγώνου, της ρυμοτομικής και οικοδομικής γραμμής και του πλάτους των δρόμων αντικατοπτρίζεται στους όρους που θέτουν τα οικοδομικά συστήματα. Ο παράγοντας της αρτιότητας προσδιορίζει πρωταρχικά την αναλογία κενού και πλήρους που θα προκύψει στο σύνολο του αστικού ιστού. Σε οικόπεδα με πλευρές σε διαφορετικούς δρόμους ή τομείς υπερτερούν τα μικρότερα όρια αρτιότητας αλλά ο μεγαλύτερος συντελεστής δόμησης καθιστώντας ξεκάθαρη την πρόθεση ένταξης του κατασκευαστικού κλάδου και της οικοπεδικής εκμετάλλευσης.

Το αν ο ακάλυπτος/υπαίθριος χώρος θα είναι ενιαίος ή όχι καθορίζεται έμμεσα ή άμεσα από το οικοδομικό σύστημα αλλά η πρόβλεψή του μέσω της θέσπισης του ποσοστού καλύψεως δείχνει τη γενικότερη αντίληψη και διάθεση για την καθιέρωση της σχέσης δομημένου-αδόμητου. Εντούτοις, από τον τρόπο με τον οποίο καθορίζεται το ιδεατό στερεό, βλέπουμε πως η κλίση που προβλέπει ισχύει μονοδιάστατα ενώ φροντίζει για το φωτισμό και την κλίμακα του κτιρίου σε σχέση με τον παρακείμενο δρόμο, αδιαφορεί για το εσωτερικό του οικοδομικού τετραγώνου ακόμα και όταν ο προσανατολισμός θα το επέβαλε. Τελικά, το παραγόμενο σχήμα, όταν έχουμε υψηλούς συντελεστές δημιουργεί ακόμη πιο δυσμενείς συνθήκες στο εσωτερικό φανερώνοντας μια αδυναμία του κανονισμού που έγκειται ακριβώς στο γεγονός ότι είναι γενικός, γεγονός που σημαίνει ότι αντιμετωπίζει κάθε περιοχή και κάθε οικόπεδο με τον ίδιο τρόπο, αγνοώντας τις τοπικές συνθήκες.

Στα επόμενα –του πρώτου ΓΟΚ- νομοθετήματα, η μείωση των αποστάσεων με διατήρηση των ποσοστών κάλυψης, σήμαινε αυτομάτως την πριμοδότηση ακόμα μικρότερων οικοπέδων και κατ' επέκταση τον κατακερματισμό του χώρου. Συνεπώς, διευκολύνθηκε έμμεσα, με την τυπολογία που επρόκειτο να δημιουργηθεί, η κατοίκηση μεσαίων αστικών οικογενειών. Από την άλλη πλευρά, η εναλλαγή των οικοδομικών συστημάτων πριν τη θέσπιση του πανταχόθεν ελεύθερου ως γενικώς ισχύοντος, άφηνε περιθώρια στην αρχιτεκτονική αντιμετώπιση και “εξισορροπούσε” το συνεχές-ασυνεχές με το ασυνεχές-συνεχές ομογενοποιώντας το ποσοστό του δομημένου με τον αδόμητο όγκο. Εμμέσως πλην σαφώς δίνει την ευκαιρία εκμετάλλευσης των νόμιμων παρεκκλίσεων ώστε να εξασφαλίσει ελεγχόμενη και αισθητικώς αποδεκτή ποικιλομορφία όψης ΟΤ.

Όσον αφορά το συντελεστή δόμησης, η δικαιοδοσία τροποποίησής του που δίνεται στις αρμόδιες αρχές αποτελεί κεφαλαιώδες ζήτημα από τα πρώτα κιόλας



νομοθετήματα ενώ στα επόμενα, τροχοπέδη στην ομαλή και βιώσιμη πολεοδομική διαστρωμάτωση καθίσταται και η ύπουλη ευρεσιτεχνία των κατασκευαστών που συγκαλύπτεται μέσω των νομικών υποπεριπτώσεων και της κρατικής εξουσίας στον καθορισμό αριθμητικών μεγεθών.

Αξίζει να αναφέρουμε πως τα ελάχιστα ύψη των εσωτερικών χώρων ανάλογα με τη χρήση τους –έστω κι αν δεν ισχύουν σήμερα με τον τρόπο που ίσχυαν μεταπολεμικά- διαμόρφωσαν ένα πρόσφορο έδαφος εκμετάλλευσης του δομήσιμου χώρου καθώς η δηλωμένη από την πραγματική χρήση καθιέρωσαν διαφορετικά δεδομένα από τα αναμενόμενα. Κατά τη διάρκεια μιας μεγάλης φάσης έντονης ανοικοδόμησης, η υπαγωγή των βοηθητικών χώρων όπως διάδρομοι και λουτρά στις ρυθμίσεις ύψους υπογείων, απέδωσε τα κλασικά παταράκια θερμοσίφωνα και αποθήκευσης των μεταπολεμικών πολυκατοικιών. Φαίνεται ότι ο νομοθέτης θεώρησε αμετάβλητες κάποιες κοινωνικές πρακτικές ή αγνόησε την πιθανότητα μεταβολής των συνθηκών και την αλλαγή της χρήσης. Παρότι μέσα από τις ρυθμίσεις επιτρέπει το δημιουργικό εσωτερικό σχεδιασμό, απαγορεύει την καθ' ύψος ιδιοκτησία. Με αυτόν τον τρόπο δεν επιδρά τόσο κατευθυντήρια προς τις νέες επιθυμητές καταστάσεις στη διάρθρωση των οποίων αποβλέπει ένα *“σύγχρονο κράτος”* όσο συμπληρωματικά προς τα πάγια ρεύματα.

Συνοψίζοντας, την πορεία που ακολούθησαν οι πολεοδομικοί και οικοδομικοί κανονισμοί από τις αρχές του 20ου αιώνα έως σήμερα διέπει η στροφή της ουσίας των κανόνων από το δημόσιο συμφέρον και τη διάθεση πολεοδομικής εξυγίανσης προς την κάλυψη έκτακτων αναγκών και την εξυπηρέτηση των συμφερόντων των μικροκεφαλαιούχων. Αναρωτιέται λοιπόν κανείς γιατί να μην διακατέχονται οι λογικές και ευνοϊκές για το οικιστικό περιβάλλον ρυθμίσεις των αρχών του 20ου αιώνα από έναν χαρακτήρα αυστηρού και αμέμπτου νομοθετήματος καθώς και ποιος (πρέπει να) είναι τελικά ο ρόλος της διοίκησης.

#### Η σύγκριση των πόλεων

Συμπεραίνουμε πως υπάρχει το γενικό νομοθετικό πλαίσιο απ' όπου δεν ξεφεύγουν παρά ελάχιστες περιπτώσεις κι αυτό διότι εξαρχής δεν υπάγονται σε αυτό, όπως για παράδειγμα ένας παραδοσιακός οικισμός με ειδικές πολεοδομικές προβλέψεις. Οι κτιριοδομικοί κανονισμοί σε συνδυασμό με τα ρυμοτομικά, τα Ρυθμιστικά, τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια και τις διατάξεις περί χρήσεων έδωσαν το κοινό αποτέλεσμα των πυκνοδομημένων κεντρικών περιοχών στα αστικά κέντρα, των άτακτα δομημένων περιφερειών αυτών, του αλλοιωμένου αστικού περιβάλλοντος με στοιχειώδη προβλήματα έλλειψης δημόσιου χώρου και υποδομών και του κατεστραμμένου περιαστικού φυσικού χώρου.

Ειδικότερα, τα σημαντικότερα μειονεκτήματα του σύγχρονου αστικού περιβάλλοντος στην Αθήνα, τη Θεσσαλονίκη και την Πάτρα είναι ο κατακερματισμός του χώρου με ό,τι αυτό επιφέρει στη λειτουργία των δικτύων της πόλης, η στέρηση του παραλιακού μετώπου από τους κατοίκους, το υποβαθμισμένο ιστορικό κέντρο και η έλλειψη κοινόχρηστων χώρων πρασίνου και πολιτισμού. Τα δημόσια

κτίρια απαντώνται διασπαρμένα στον αστικό ιστό λειτουργώντας απλά ως σημεία αναφοράς ή ως στοιχεία διάρθρωσής του μέσα σε μία θάλασσα ιδιωτικής κατοικίας.

Τα Ρυθμιστικά Σχέδια και οι νόμοι περί προστασίας του περιβάλλοντος δεν προσέφεραν πρακτικά καμία βοήθεια διότι ήταν γενικόλογoi, δεν συνιστούν πραγματικά νομικά κείμενα και παρά το διάγγελμα στόχων, σχεδόν καμία πραγματική πρόθεση δεν αποτυπώνεται ρητά. Τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια, όπου και όπως έγιναν, “έσωσαν” την κατάσταση από τα σχέδια κι όχι από το κείμενο, το οποίο επίσης στερείται νομικής ισχυροποίησης.

Καταλήγοντας, η διαφορά μεταξύ των τριών πόλεων εντοπίζεται μόνο σημειακά και οφείλεται είτε σε ιδιαίτερα ιστορικά στοιχεία και κυρίως σε παράγοντες της μεταξύ τους σχέσης και ιεραρχίας είτε σε μεμονωμένες τοπικές πρωτοβουλίες δήμων, κοινωφελών ιδρυμάτων ή προσώπων δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου.



## ΑΝΤΙ ΕΠΙΛΟΓΟΥ

Το πιο “περίεργο” και συνάμα χαρακτηριστικό γνώρισμα των ελληνικών πόλεων φαίνεται να είναι αυτή η ιδιόζουσα συνύπαρξη του “τακτικού” με το “χαοτικό” σε μία ακάθεκτη καθημερινή πορεία βίωσης του αστικού χώρου και πραγμάτωσης των λειτουργιών του. Μία απροσδιόριστη ιδιότητα πλασμένη σε βάθος χρόνου με τα σημάδια των οικονομικών, πολιτικών και κοινωνικών μεταλλαγών. Είναι άραγε δυνατόν να ελεγχθεί αυτή η ιδιόζουσα σχέση και να αποτελέσει σχεδιαστικό εργαλείο για τη νέα γενιά πολεοδομικών παρεμβάσεων;

Η ελληνική πολεοδομία των νεότερων χρόνων βρέθηκε ανάμεσα στις δυτικοευρωπαϊκές τάσεις και την έμφυτη ανατολίτικη κουλτούρα σε μια χρονική συγκυρία κρατικής και πολιτειακής αδυναμίας. Από απαρχής των οργανωμένων κοινωνιών, οι άνθρωποι (οικο)δομούσαν σύμφωνα με κανόνες, έγγραφους ή άγραφους προκειμένου να εξασφαλίσουν ευημερία, ασφάλεια ή και υστεροφημία. Η αντίστοιχη σημερινή πρακτική διαφέρει ως προς την ταχύτητα με την οποία συντελείται αυτή η (οικο)δόμηση. Ο άνθρωπος των προηγούμενων γενεών, ο εμπειρικός, είχε χρόνο να διδαχθεί από την ίδια του τη δημιουργία. Ο σύγχρονος σχεδιαστής και πολεοδόμος έρχεται αντιμέτωπος με μία πρωτοφανή κατάσταση: τη δυναμική εξέλιξη των πόλεων, ένα φαινόμενο που απαριθμεί μόνο μερικούς αιώνες ζωής και αντιβαίνει τόσο στην ιστορική εμπειρία μας όσο και στην εγγενή τάση αντίστασης του ανθρώπου στις μεγάλες αλλαγές.

Ως προς το υπάρχον νομικό πλαίσιο, η ελληνική πόλη δεν δύναται να υποστηρίξει και να πλαισιώσει τον απαραίτητο οικονομικό και κοινωνικό εκσυγχρονισμό στους άξονες της εκβιομηχάνισης, ανάπτυξης του τριτογενούς τομέα και ανταπόκρισης στις καταναλωτικές απαιτήσεις των νέων αστικών στρωμάτων. Απαιτείται ορθολογικότερη εκμετάλλευση της αστικής γης που αυτόματα συνεπάγεται “ζώνες διαφορετικής οικοδομικής εκμετάλλευσης”, χρήση νέων τεχνολογιών και προσαρμογή στην κλίμακα του νέου μέσου μετακίνησης ενώ θα έπρεπε να αποτελεί αδιαμφισβήτητη πεποίθηση η αναγκαιότητα συνεχών ελέγχων και κρατικής παρέμβασης προκειμένου να ωφελείται το κοινωνικό σύνολο.

Οι οικιστές διαμορφώνουν την πόλη τους και στη συνέχεια εκείνη τους διαμορφώνει εκ νέου, ένας κύκλος που συνεχίζεται αδιάκοπα όσο ένας χώρος κατοικείται και χρησιμοποιείται. Μία συνθετική χειρονομία δια χειρός ‘ειδικού επιστήμονα’ δεν οδηγεί απαραίτητα στο προβλεπόμενο αποτέλεσμα. Δύναται, λοιπόν, ο σύγχρονος νομοθέτης να προβλέψει τις τροπές που θα λάβουν επί εδάφους οι επί χάρτου σχεδιασμένες προθέσεις του; Στην πραγματικότητα, οι μελετητές και οι επιστήμονες οφείλουν να θέτουν ερωτήσεις και η κοινωνία να δίνει τις απαντήσεις. Κατόπιν και μόνο πρέπει οι αρχιτέκτονες και οι πολεοδόμοι να δρουν, με βάση τον κοινωνικό της πόλης που σχεδιάζουν.





## ΠΙΝΑΚΑΣ Α΄

### ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΝΟΜΟΘΕΤΗΜΑΤΩΝ

Στον πίνακα που ακολουθεί, παρατίθενται, ταξινομημένα κατά χρονολογική σειρά δημοσίευσης σε ΦΕΚ, *όλα τα νομοθετήματα τα οποία έχουν αναφερθεί στην παρούσα εργασία*. Σημειώνεται επίσης το έτος δημοσίευσης και τα στοιχεία του αντίστοιχου ΦΕΚ. Τα στοιχεία μεταφέρονται εδώ όπως εμφανίζονται στην επίσημη ιστοσελίδα του Εθνικού Τυπογραφείου.



ΕΤΟΣ	ΝΟΜΟΘΕΤΗΜΑ	ΦΕΚ
1830	Απόφαση Καποδίστρια υπ' αριθμ. 2771 «Περί ανεγέρσεως της πόλεως Πατρών»	
1833	Β.Δ. «Περί του σχηματισμού και της αρμοδιότητος της επί των Εσωτερικών Γραμματείας της Επικράτειας»	Α' 14/ 13.04.1833
	Β.Δ. «Περί της αρμοδιότητος των Νομαρχών και περί της κατά τας Νομαρχίας υπηρεσίας»	Α' 17/ 04.05.1833
1834	Ν. «Περί συστάσεως των Δήμων»	Α' 3/ 10.01.1834
1835	Β.Δ. «Περί συστάσεως διαμετακομίσεως εν Ναυπλίω και Πάτραις»	Α' 17/ 13.05.1835
	Β.Δ. «Περί υγιεινής οικοδομής πόλεων και κωμών»	Α' 19/ 15.05.1835
	Ν. «Περί προικοδοτήσεως των ελληνικών οικογενειών»	Α' 2/ 19.06.1835
1836	Β.Δ. της 09.04/15.05.1836 «Περί της εκτελέσεως του σχεδίου της πόλεως Αθηνών»	Α' 20/ 15.05.1836
	Β.Δ. της 12.11/31.12.1836 «Περί προσθήκης εις το περί σχεδίου της πόλεως Αθηνών διάταγμα»	Α' 91/ 31.12.1836
1837	Β.Δ. της 28.9/06.11.1837 «Περί τροποποιήσεως του από 12 (24) Νοεμβρίου 1837 Βασιλικού Διατάγματος περί τεμαχίων της πόλεως Αθηνών»	Α' 35/ 06.11.1837
1842	Β.Δ. «Περί μεταρρυθμίσεων τινών του σχεδίου της πόλεως Αθηνών»	Α' 14/ 25.06.1842
	Β.Δ. της 05.06.1842 «Περί εφαρμογής των επί του σχεδίου της πόλεως Αθηνών διατάξεων και ως προς τας λοιπάς του Βασιλείου πόλεις, κώμας και χωριά»	
1852	Β.Δ. της 20.09/01.10.1852 «Περί κατεδαφίσεως επισφαλών οικοδομών»	Α' 45/ 01.10.1852
	Β.Δ. της 09/29.10.1852 «Περί κατεδαφίσεως των επί παραβάσει της οικοδομικής γραμμής του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως τινός ανεγειρθέντων οικοδομημάτων»	Α' 54/ 29.10.1852
1856	Β.Δ. της 31.10.1856 «Περί καθορισμού της ζώνης της πόλεως Αθηνών»	Α' 74/ 14.11.1856
1858	Ν. ΥΝΖ' (457) «Περί των εν Πάτραις οικοπέδων»	Α' 18/ 10.06.1858
1861	Ν. «Περί παραχωρήσεως δωρεάν εις τον δήμον Πατρών τριών εθνικών οικοπέδων προς ανέγερσιν αγοράς»	Α' 22/ 20.06.1861
	Ν. «Περί φορολογίας των αποκτησάντων εθνικάς γαίας»	Α' 24/ 06.07.1861
	Β.Δ. «Περί επεκτάσεως του σχεδίου της κάτω πόλεως Πατρών»	Α' 43/ 23.08.1861
1867	Ν. ΣΚΒ' (222) «Περί εκτελέσεως των σχεδίων των πόλεων και κωμών του Βασιλείου»	Α' 27/03.05.1867
1885	Β.Δ. «Περί τροποποιήσεως του σχεδίου της πόλεως Πατρών»	Α' 58/ 11.06.1885
1912	Ν. ΔΝΖ' (4057) «Περί συστάσεως δήμων και κοινοτήτων»	Α' 58/14.2.1912
1914	Ν. 276 «Περί ιδρύσεως του Υπουργείου Συγκοινωνίας»	Α' 156/11.6.1914
1917	Ν. 823 «Περί προσωρινής απαγορεύσεως των οικοδομικών εργασιών επί του αποτεφρωθέντος τμήματος της πόλεως Θεσσαλονίκης»	Α' 185/04.09.1917
	Β.Δ. «Περί συστάσεως συνεργείου περί σχεδίου της πόλεως Θεσσαλονίκης»	Α' 201/16.09.1917
1918	Ν. 1122 «Περί προσωρινής κτηματογραφίσεως της Θεσσαλονίκης»	Α' 5/04.01.1918
	Ν. 1293 «Περί επεκτάσεως της ισχύος του άρθρου 6 του από 9 Απριλίου 1836 Β.Δ. 'περί εκτελέσεως του σχεδίου της πόλεως Αθηνών κλπ.' και επί της παραλιακής οδού Π. Φαλήρου»	Α' 83/ 17.04.1918
	Ν. 1354 «Περί συμπληρώσεως του νόμου 823 περί προσωρινής απαγορεύσεως των οικοδομικών εργασιών επί του αποτεφρωθέντος τμήματος της πόλεως Θεσσαλονίκης»	Α' 91/ 28.04.1918
	Ν. 1394 «Περί εφαρμογής του νέου σχεδίου της πόλεως Θεσσαλονίκης»	Α' 101/ 09.05.1918
1919	Ν. 1728 «Περί ανεγέρσεως οικοδομών εις τα πόλεις, κώμας και συνοικισμούς της Μακεδονίας»	Α' 31/ 11.02.1919
	Ν. 1745 «Περί τροποποιήσεως του υπ' αριθμ. 1394 νόμου περί εφαρμογής του νέου σχεδίου της πόλεως Θεσσαλονίκης»	Α' 36/19.02.1919
	Ν.Δ. «Περί τροποποιήσεως και συμπληρώσεως των διατάξεων των υπ' αριθ. 1394 και 1745 νόμων περί εφαρμογής του νέου σχεδίου της πόλεως Θεσσαλονίκης»	Α' 99/ 10.05.1919
	Ν.Δ. «Περί επεκτάσεως του νόμου 1122 εις την πόλιν των Αθηνών μετά των προαστείων και περιχώρων αυτής και περί τροποποιήσεως διατάξεων τινών αυτού»	Α' 193/ 30.08.1919



1920	Ν. 2085 «Περί κυρώσεως του από 26 Αυγούστου 1919 νομοθετικού διατάγματος περί επεκτάσεως του νόμου 1122 εις την πόλιν των Αθηνών μετά των προαστείων και περιχώρων αυτής και περί τροποποιήσεως διατάξεων τινών αυτού»	Α' 56/ 09.03.1920
	Ν. 2121 «Περί συμπληρώσεως διατάξεων τινών του νόμου 1394 περί εφαρμογής του νέου σχεδίου της πόλεως Θεσσαλονίκης»	Α' 62/ 14.03.1920
1921	Ν. 2633 «Περί διαθέσεως των εντός του νέου σχεδίου της καείσης εκτάσεως της Θεσσαλονίκης περιλαμβανομένων ακινήτων»	Α' 131/30.7.1921
1922	ΒΔ «Περί τροποποιήσεως του από 27 Οκτωβρίου 1919 δια τας εντός του σχεδίου πόλεως Αθηνών οικοδομάς, εκτελεστικού του νόμου 858 Β. διατάγματος»	Α' 164/7.9.1922
1923	Ν.Δ. «Περί σχεδίου πόλεως Θεσσαλονίκης»	Α' 133/ 21.05.1923
	Ν.Δ. «Περί συμπληρώσεως του άρθρου 24 του νόμου 2633 «περί σχεδίου πόλεως Θεσσαλονίκης»	Α' 195/ 18.07.1923
	Ν.Δ. «Περί τροποποιήσεως διατάξεων του ΔΝΖ' νόμου «περί συστάσεως Δήμων και Κοινοτήτων» (Αναδημοσίευσις)»	Α' 227/ 16.8.1923
	Ν.Δ. της 17.07.1923 «Περί Σχεδίων Πόλεων, Κωμών και Συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών»	Α' 228/ 16.08.1923
1924	Ν. 3183 «Περί τροποποιήσεως του νόμου 2633»	Α' 189/ 09.08.1924
	Β.Δ. «Περί του ύψους των κτιρίων και του αριθμού των ορόφων των εν Θεσσαλονίκη οικοδομών»	Α' 259/ 14.10.1924
1925	Β.Δ. «Περί εφαρμογής ισχυουσών διατάξεων οικοδομικού κανονισμού εμπειρισθείσης ζώνης πόλεως Θεσσαλονίκης και εκτός των ορίων της κτηματικής ομάδος κλπ.»	Α' 31/ 05.02.1925
1926	Β.Δ. «Περί οικοδομικού κανονισμού εκτός των ορίων της Κτηματικής Ομάδος Θεσσαλονίκης»	Α' 92/ 12.03.1926
	Π.Δ. της 18/20.03.1926 «Περί αυθαιρέτων κατασκευών και διώξεως των παραβατών κατά την εκτέλεσιν οικοδομικών έργων»	Α' 101/20.3.1926
	Ν.Δ. «Περί τροποποιήσεως των περί σχεδίου πόλεως Θεσσαλονίκης διατάξεων (Αναδημοσίευσις)»	Α' 99/ 20.03.1926
	Π.Δ. «Περί κανονισμού όρων δομήσεως εντός της ζώνης των πόλεων Αθηνών και Πειραιώς»	Α' 100/ 20.03.1926
1928	Π.Δ. της 23.10/04.11.1928 «Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών της εντός και εκτός της ζώνης των πόλεων κ.λπ. του Κράτους ανεγέρσεως οικοδομών»	Α' 231/ 04.11.1928
1929	Ν. 3741 «Περί της ιδιοκτησίας κατ' ορόφους»	Α' 4/ 09.01.1929
	Π.Δ. «Περί τροποποιήσεως του εγκεκριμένου σχεδίου της πόλεως Θεσσαλονίκης»	Α' 135/ 05.04.1929
	Π.Δ. της 03.04.1929 «Περί γενικού οικοδομικού κανονισμού του Κράτους»	Α' 155/ 22.04.1929
1931	Ν. 5269 «Περί αδειών οικοδομής κλπ. επί των ρυμοτομούμενων ακινήτων»	Α' 274/ 14.08.1931
1939	Π.Δ. «Περί τροποποιήσεως διατάξεων του από 18 Μαρτίου 1926 Δ περί αυθαιρέτων κατασκευών κλπ.»	Α' 98/ 16.03.1939
1941	Β.Δ. «Περί τροποποιήσεως του σχεδίου Θεσσαλονίκης»	Α' 83/ 22.03.1941
1947	Ψήφισμα ΚΗ' «Περί παροχάς διευκολύνσεων δια την υπό ιδιωτών ανοικοδόμησιν»	Α' 184/ 23.08.1947
1948	Ν.Δ. 690 «Περί συμπληρώσεως των περί σχεδίων πόλεων διατάξεων»	Α' 133/ 08.05.1948
1950	Α.Ν. 1521 «Περί φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων «	Α' 245/29.10.1950
1955	Ν. 3275 «Περί απαγορεύσεως επεκτάσεως σχεδίων ρυμοτομίας εις το Λεκανοπέδιον Αθηνών και περί όρων δομήσεως εν αυτώ»	Α' 166/30.06.1955
	Ν.Δ. 3323 «Περί φορολογίας του εισοδήματος»	Α' 214/ 12.08.1955
	Β.Δ. «Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού του Κράτους»	Α' 266/ 30.09.1955
	Β.Δ. της 30.8.1955 «Περί όρων δομήσεως εν Αθήναις»	Α' 249/ 09.09.1955
	Β.Δ. της 26.9.1955 «Περί ποσοστού καλύψεως οικοπέδων εν Αθήναις»	Α' 273/ 06.10.1955
1959	Β.Δ. «Περί εγκρίσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Πανοράματος (Θεσσαλονίκης) και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτού»	Α' 154/ 06.08.1959
1968	Α.Ν. 395 «Περί του ύψους των οικοδομών και του συστήματος της ελευθέρως δομήσεως»	Α' 95/ 04.05.1968
	Α.Ν. 410 «Περί αυθαιρέτων οικοδομικών κατασκευών»	Α' 110/ 16.05.1968
	Α.Ν. 625 «Περί συμπληρώσεως και τροποποιήσεως των γενικών περί σχεδίων πόλεων διατάξεων»	Α' 166/ 14.11.1968
1971	Ν.Δ. 1003 «Περί ενεργού πολεοδομίας»	Α' 198/ 12.10.1971

	Ν.Δ. 1024 «Περί διηρημένης ιδιοκτησίας επί οικοδομημάτων ανεγειρομένων επί ενιαίου οικοπέδου»	Α' 232/ 15.11.1971
	Ν.Δ. 1084 «Περί τροποποιήσεως και συμπληρώσεως των διατάξεων του δια του Ν. 1587/1950 κυρωθέντος Α.Ν. 1521/1950 «περί φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων» και καταργήσεως απαλλακτικών τινών διατάξεων»	Α' 277/ 28.12.1971
1972	Ν.Δ. 1262 «Περί Ρυθμιστικών Σχεδίων αστικών περιοχών»	Α' 194/ 03.11.1972
1973	Ν.Δ. 8 «Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού»	Α' 124/ 09.06.1973
	Ν.Δ. 198 «Περί τροποποιήσεως και συμπληρώσεως του ν.δ. 1262/72 περί Ρυθμιστικών Σχεδίων αστικών περιοχών»	Α' 267/ 04.10.1973
1974	Ν.Δ. 349 «Περί κατεδαφίσεως αυθαιρέτως ανεγειρομένων κτισμάτων και επιβολής κυρώσεων εις τους άνευ αδείας οικοδομούντας»	Α' 72/ 20.03.1974
1975	Ν.11 «Περί φορολογίας ακινήτου περιουσίας και τροποποιήσεως άλλων τινών διατάξεων»	Α' 34/ 06.03.1975
1976	Ν. 360 «Περί Χωροταξίας και Περιβάλλοντος»	Α' 151/ 22.06.1976
	Ν. 446 «Περί συστάσεως Δημοσίας επιχειρήσεως Πολεοδομίας, Οικισμού και Στεγάσεως»	Α' 264/ 08.10.1976
1977	Ν. 651 «Περί καταργήσεως του ΝΔ 349/1974, τροποποιήσεως των περί αυθαιρέτων οικοδομικών κατασκευών διατάξεων και ρυθμίσεως συναθών θεμάτων»	Α' 207/ 27.07.1977
	Ν. 720 «Περί εξαιρέσεως από της κατεδαφίσεως αυθαιρέτων κτισμάτων, επιβολής ειδικών τελών επί οικοδομικών εργασιών εκτελουμένων κατά τας διατάξεις του άρθρου 102 του Ν.Δ. 8/1973 και του άρθρου 1 του Α.Ν. 395/1968 και ρυθμίσεως ετέρων πολεοδομικών θεμάτων»	Α' 297/ 06.10.1977
1978	Π.Δ. «Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών»	Δ' 538/ 17.10.1978
1979	Ν. 880 «Περί καθορισμού ανωτάτου ορίου συντελεστού δομήσεως και ετέρων τινών διαρρυθμίσεων της πολεοδομικής νομοθεσίας»	Α' 56/ 22.03.1979
	Π.Δ. 470 «Περί του μετασχηματισμού των συντελεστών δομήσεως εις εμβαδά κατά την εφαρμογήν του Ν. 880.79»	Α' 138/ 28.06.1979
	Π.Δ. 510 «Περί ρυθμίσεως θεμάτων μεταφοράς συντελεστού δομήσεως κατά τον Ν. 880/79»	Α' 154/ 10.07.1979
	Ν. 947 «Περί οικιστικών περιοχών»	Α' 169/ 28.07.1979
	Ν. 973 «Περί συστάσεως Κτηματικής Εταιρείας του Δημοσίου»	Α' 226/ 27.09.1979
	Π.Δ. «Περί τροποποιήσεως των όρων δομήσεως των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών, του Νομού Αττικής»	Δ' 707/ 13.12.1979
	Ν. 998 «Περί προστασίας των δασών και των δασικών εν γένει εκτάσεων της Χώρας»	Α' 289/ 29.12.1979
1980	Π.Δ. 81 «Περί ειδικών χρήσεων γης και ανωτάτων μεγεθών επιτρεπομένης εκμεταλλεύσεως οικοδομήσιμων χώρων»	Α' 27/ 29.01.1980
	Ν. 1032 «Περί συστάσεως Υπουργείου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος»	Α' 57/ 14.03.1980
	Ν. 1078 «Περί απαλλαγής εκ του φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων της αγοράς πρώτης κατοικίας, καταργήσεως και τροποποιήσεως διατάξεων προσδιορισμού εισοδήματος βάει τεκμηρίων, καταργήσεως φορολογίας ακινήτου περιουσίας και άλλων τινών φορολογικών διατάξεων»	Α' 238/ 14.10.1980
1981	Π.Δ. «Περί των ληπτέων υπ' όψιν στοιχείων και του τρόπου καθορισμού των ορίων των προ της 16.8.1923 υφισταμένων οικισμών των στερουμένων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, ως και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών»	Δ' 138/ 13.03.1981
	Π.Δ. «Περί τροποποιήσεως και συμπληρώσεως του από 2.3.1981 Π.Δ/τος περί των ληπτέων υπ' όψιν στοιχείων και του τρόπου καθορισμού των προ της 16.8.1923 υφισταμένων οικισμών κλπ.»	Δ' 459/ 28.08.1981
1982	Ν. 1249 «Διαρρυθμίσεις στην άμεση και έμμεση φορολογία, μισθολογικά θέματα και άλλες διατάξεις»	Α' 43/ 05.04.1982
1983	Ν. 1337 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις»	Α' 33/ 14.03.1983
	Π.Δ. «Συμπλήρωση του από 2.3.1981 Π.Δ/τος περί των ληπτέων υπόψη στοιχείων και του τρόπου καθορισμού των ορίων των προ της 16.8.1923 υφισταμένων οικισμών των στερουμένων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ως και καθορισμού των όρων και περί ορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών»	Δ' 92/ 14.04.1983
	Π.Δ. της 5/12.07.1983 «Διαδικασία χαρακτηρισμού και κατεδάφιση νέων αυθαιρέτων κατασκευών και ρύθμιση συναθών θεμάτων»	Δ' 291/ 12.07.1983

	Π.Δ. της 03.08.1983 «Προσδιορισμός της ειδικής Εισφοράς Αυθαιρέτου και σχετικές διαδικασίες» και «Τρόπος και διαδικασία εκτίμησης αξίας αυθαιρέτων κατασκευών και καθορισμός ύψους των προστίμων αυτών»	Δ' 393/ 08.09.1983
1985	Ν. 1515 «Ρυθμιστικό σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας»	Α' 18/ 18.02.1985
	Π.Δ. «Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησής τους»	Δ' 181/ 03.05.1985
	Π.Δ. «Τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ τους έτους 1923 οικισμών»	Δ' 270/ 31.05.1985
	Ν. 1558 «Κυβέρνηση και κυβερνητικά όργανα»	Α' 137/ 26.07.1985
	Π.Δ. «Πολιοδόμηση και επέκταση οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους και τροποποίηση του από 24.4.85 Π.Δ/τος»	Δ' 414/ 30.08.1985
	Π.Δ. «Πολιοδόμηση περιοχών δεύτερης κατοικίας μέσα στις Ζ.Ο.Ε. και σχετικές ρυθμίσεις»	Δ' 416/ 30.08.1985
	Ν. 1561 «Ρυθμιστικό σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Θεσσαλονίκης και άλλες διατάξεις»	Α' 148/ 06.09.1985
	Ν. 1577 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός»	Α' 210/ 18.12.1985
1986	Ν. 1642 «Για την εφαρμογή του φόρου προστιθέμενης αξίας και άλλες διατάξεις»	Α' 125/ 21.08.1986
	Ν. 1647 «Οργανισμός Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων και άλλες διατάξεις»	Α' 141/ 19.09.1986
	Ν. 1650 «Για την προστασία του περιβάλλοντος»	Α' 160/ 16.10.1986
	Απόφαση πολεοδομίας αριθ. 59433/2550 «Έγκριση γενικού πολεοδομικού σχεδίου Πατρών (δήμου Πατρέων), Αγ. Γεωργίου Ρίου (κοιν. Αγίου Γεωργίου), Παραλίας (κοινότητα Παραλίας), Δεμένικων (κοιν. Σαραβαλιών) ν. Αχαΐας»	Δ' 1061/ 07.11.1986
1987	Π.Δ. «Περί καθορισμού των περιφερειών της Χώρας για το σχεδιασμό, προγραμματισμό και συντονισμό της περιφερειακής ανάπτυξης»	Α' 26/ 06.03.1987
	Π.Δ. της 23.2/6.3.1987 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης»	Δ' 166/ 06.03.1987
	Π.Δ. 93 «Αναμόρφωση και ενοποίηση της νομοθεσίας για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς, τρόπος οργάνωσης διοίκησης και λειτουργίας αυτών και πολεοδόμηση εκτάσεων οικοδομικών συνεταιρισμών και οικοδομικών οργανισμών»	Α' 52/ 16.04.1987
1988	Απόφαση πολεοδομίας αριθ. 78946/4063 «Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Πειραιά (Ν. Αττικής)»	Δ' 79/ 04.02.1988
	Απόφαση πολεοδομίας αριθ. 255/45 «Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Αθηναίων (Ν. Αττικής)»	Δ' 80/ 04.02.1988
	Ν.1772 «Τροποποίηση των διατάξεων του Ν.1577/85 'Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός' και άλλες διατάξεις»	Α' 91/ 17.05.1988
1989	Π.Δ. 129 «Για την κωδικοποίηση σε ενιαίο κείμενο, με τίτλο 'Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος' των διατάξεων που ισχύουν και αναφέρονται στη Φορολογία εισοδήματος φυσικών και νομικών προσώπων»	Α' 62/ 03.03.1989
	Ν. 1849 «Επέκταση και συμπλήρωση των στεγαστικών προγραμμάτων του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας και άλλες διατάξεις»	Α' 113/ 08.05.1989
1990	Ν. 1882 «Μέτρα για την περιστολή της φοροδιαφυγής, διαρρυθμίσεις στην άμεση και έμμεση φορολογία και άλλες διατάξεις»	Α' 43/23.3.1990
1991	Ν. 1947 «Απλούστευση φορολογικών διαδικασιών και άλλες ρυθμίσεις»	Α' 70/ 14.05.1991
	Ν. 1955 «Ίδρυση Εταιρείας με την επωνυμία «ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ Ανώνυμος Εταιρεία» και ρύθμιση συναφών θεμάτων»	Α' 112/ 18.07.1991
1992	Ν. 2052 «Μέτρα για την αντιμετώπιση του νέφους και πολεοδομικές ρυθμίσεις»	Α' 94/ 05.06.1992
	Ν. 2065 «Αναμόρφωση της άμεσης φορολογίας και άλλες διατάξεις»	Α' 113/ 30.06.1992
1993	Απόφαση πολεοδομίας «Έγκριση του γενικού πολεοδομικού σχεδίου (ΓΠΣ) του Δήμου Θεσσαλονίκης (Ν. Θεσσαλονίκης)»	Δ' 420/ 27.04.1993
1994	Ν. 2242 «Πολιοδόμηση περιοχών δεύτερης κατοικίας σε Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου, προστασία φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις»	Α' 162/ 03.10.1994

	Απόφαση πολεοδομίας αριθ.66668/3696 «Τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) του Δήμου Πειραιά (Ν. Αττικής)»	Δ' 663/ 05.07.1994
1996	Απόφαση πολεοδομίας αριθ. 70464/2745 «τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Αθηναίων (Ν. Αττικής)»	Δ' 538/ 27.05.1996
	Απόφαση πολεοδομίας αριθ. 89674/5240 «Τροποποίηση Γενικού Πολεοδομικού σχεδίου του Δήμου Πειραιά (Ν. Αττικής)»	Δ' 1152/ 20.09.1996
1997	Ν. 2459 «Κατάργηση φορολογικών απαλλαγών και άλλες διατάξεις»	Α' 17/ 18.02.1997
	Ν. 2508 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις»	Α' 124/ 13.06.1997
	Ν. 2539 «Συγκρότηση της Πρωτοβάθμιας Τοπικής Αυτοδιοίκησης»	Α' 244/ 04.12.1997
1999	Ν 2730 «Σχεδιασμός, ολοκληρωμένη ανάπτυξη και εκτέλεση Ολυμπιακών Έργων και άλλες διατάξεις»	Α' 310/ 25.06.1999
	Ν. 2742 «Χωροταξικός σχεδιασμός και αιφόρος ανάπτυξη και άλλες διατάξεις»	Α' 207/ 07.10.1999
2000	Ν. 2859 «Κύρωση Κώδικα Φόρου Προστιθέμενης Αξίας»	Α' 248/ 07.11.2000
2001	Ν. 2961 «Κύρωση του Κώδικα Διατάξεων Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών Προικών και Κερδών από Λαχεία»	Α' 266/ 22.03.2001
2004	Απόφαση αριθ. 31757 «Τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Αθηναίων (Ν. Αττικής)»	Δ' 730/ 16.08.2004
	Απόφαση αριθ. 45835 «Τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) των Δήμων Αθηναίων, Ταύρου, Αγ. Ι. Ρέντη, Μοσχάτου και Πειραιά (Ν. Αττικής)»	Δ' 1063/ 16.11.2004
2005	Ν. 3427 «Φόρος προστιθέμενης αξίας στις νέες οικοδομές, μεταβολές στη φορολογία κεφαλαίου και άλλες διατάξεις»	Α' 312/ 27.12.2005
2008	Ν. 3634 «Κατάργηση φόρου κληρονομιών και γονικών παροχών - Απαλλαγή πρώτης κατοικίας - Ενιαίο τέλος ακινήτων - Αντιμετώπιση λαθρεμπορίου καυσίμων και άλλες διατάξεις»	Α' 9/ 29.01.2008
2010	Ν. 3815 «Τροποποίηση του Κώδικα Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών, Προικών και Κερδών από Λαχεία και του Εθνικού Τελωνειακού Κώδικα»	Α' 5/ 26.01.2010
	Ν. 3842 «Αποκατάσταση φορολογικής διακιοσύνης, αντιμετώπιση της φοροδιαφυγής και άλλες διατάξεις»	Α' 58/ 23.04.2010
	Ν. 3852 «Νέα αρχιτεκτονική της αυτοδιοίκησης και της αποκεντρωμένης διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης»	Α' 87/ 07.06.2010
2011	Ν. 4014 «Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος»	Α' 209/ 21.09.2011
	Απόφαση πολεοδομίας αριθ. 5509/103135 «Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου της Δημοτικής Ενότητας Πατρέων Δήμου Πατρέων Νομού Αχαΐας»	Α.Α.Π. 58/ 30.12.2011
2012	Ν. 4067 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός»	Α' 79/ 09.04.2012
2013	Ν. 4110 «Ρυθμίσεις στη φορολογία εισοδήματος, ρυθμίσεις θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Οικονομικών και λοιπές διατάξεις»	Α'17/ 23.01.2013
	Ν. 4178 «Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης - Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις»	Α' 174/ 08.08.2013



## ΠΙΝΑΚΑΣ Β΄

Κατ' αντιστοιχία παράθεση των σημαντικότερων στοιχείων των νομοθετημάτων που ασχολήθηκαν με τον πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό στην Ελλάδα από τη δεκαετία του 1970 έως σήμερα.

	<b>ΝΔ 1262/72</b>	<b>Ν 360/76</b>	
	Χωροταξικών Σχέδιον	Χωροταξικών/Εθνικών Σχέδιον ή Πρόγραμμα	
	Ρυθμιστικών Σχέδιον	Περιφερειακών	Μελέτη οικιστικής
	Πολεοδομικών Σχέδιον	Ειδικών	Πολεοδομική Μελέτη Αστικού Αναδιασμο
	Πολεοδομικά Σχέδια Ζωνών Ειδικής Χρήσεως		
Χρηματοδότηση	- Πιστώσεις προγράμματος Δημοσίων Έργων - Πόροι Ο.Τ.Α. - Ειδικών Ταμείων Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων (ΝΠΔΔ)	- Προϋπολογισμός Δημ. Επενδύσεων - Ειδικοί πόροι	Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ.
Πρωτοβουλία	Υπ. Δημοσίων Έργων	Υπ. Συντονισμού και Προγραμματισμού	- Υπ. Δημοσίων Έργων - πρόταση οικειοποίησης αυτών - αίτηση ιδιότητα ή δικαίου
Επί μέρους μελέτες	- κρατικές υπηρεσίες - οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης - νομικά πρόσωπα δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου	- κρατικές υπηρεσίες - επιστημονικά ή εκπαιδευτικά ιδρύματα - νομικά πρόσωπα δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου	- κρατικές υπηρεσίες - νομικά πρόσωπα - ιδιώτης μελετητής
Γνωμοδότηση	- Επιτροπή με εκπροσώπους Υπουργείων και Ο.Τ.Α. - Περιφερειακό Συμβούλιο Χωροταξίας - Συμβούλιο Χωροταξίας παρά το Υπουργείο Προγραμματισμού και Κυβερνητικής Πολιτικής	- Επιτροπή Χωροταξίας και Περιβάλλοντος	- Συμβούλιο Δημοσίων Έργων - Οικείος Δήμος ή Κοινότητα - άλλο σύμφωνα με Ν. 360/76
Τελική εισήγηση έγκρισης	Υπ/γοί Προγραμματισμού και Κυβερνητικής Πολιτικής και Δημοσίων Έργων	Υπ/ός Συντονισμού και Προγραμματισμού	Υπ/γός Δημοσίων Έργων
Εγκριτικές πράξεις	Υπ. Δημ. Έργων	Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας και Περιβάλλοντος	Υπ. Δημοσίων Έργων
Δυνατότητα μεταβίβασης αρμοδιοτήτων από το Υπουργείο προς κατώτερους ιεραρχικά φορείς	ΝΑΙ - κρατικές υπηρεσίες - οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης - νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου	ΝΑΙ - κρατικές υπηρεσίες - νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου - ειδικά αποκεντρωμένα όργανα	ΝΑΙ - Δήμοι ή Κοινότητες - Ενώσεις Δήμων

N947/79	N 1337/83	N 2508/97
		Ρυθμιστικό Σχέδιο
ς αναπτύξεως ή αναμορφώσεως	Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο	ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ
λέτη Ζώνης Ενεργού Πολεοδομίας, ου ή Εφαρμογής Κανονιστικών Όρων	Πολεοδομική Μελέτη	Πολεοδομική Μελέτη
	Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου, Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης	Ζώνες Ειδικών Κινήτρων, Ειδικής Ενίσχυσης και Ειδικές Ζώνες Υποσοχής Συντελεστή
	Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ.	Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ.
ργων ου Δήμου/Κοινότητας ή συνδέσμου νομικού προσώπου δημ./ιδιωτ.	- Υπ. Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος - πρόταση οικείου Δήμου/Κοινότητας ή συνδέσμου αυτών - αίτηση ιδιώτη ή νομικού προσώπου δημ./ιδιωτ. Δικαίου	- Υπ. Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημ. Έργων - πρόταση οικείου Δήμου/Κοινότητας ή συνδέσμου αυτών - αίτηση ιδιώτη ή νομικού προσώπου δημ./ιδιωτ. Δικαίου
σίες α δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου ής ή εταιρεία	- κρατικές υπηρεσίες και οργανισμοί - πράξη εφαρμογής της με απόφαση του Νομάρχη	- Οργανισμός Ρυθμιστικού (όπου υπάρχει) - κρατικές υπηρεσίες και οργανισμοί
οσίων Έργων Κοινότητα με σχετικό ΠΔ (αρ.52)	- Δημοτικό ή Κοινοτικό Συμβούλιο - Νομαρχιακό Συμβούλιο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος - Περιφερειακό ή Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος - δημ. υπηρεσίες ή οργανισμοί κοινής ωφέλειας	- Περιφερειακό Συμβούλιο - άλλα υπουργεία και δημόσιες υπηρεσίες - πολίτες
Έργων	Υπ/γός Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος*	Υπ/γός Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος*
ργων	Υπ/γός Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος*	Υπ/γός Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος*
πτες ή/και Κοινοτήτων	ΝΑΙ - οικείος Νομάρχης - Δήμοι ή Κοινότητες	ΝΑΙ - οικείος Νομάρχης - Δήμοι ή Κοινότητες

## ΠΙΝΑΚΑΣ Γ΄

Πίνακας με τις ενότητες των Γενικών Οικοδομικών Κανονισμών, όπως εμφανίζονται στα επίσημα ΦΕΚ. Ο τελευταίος ΓΟΚ δεν έφερε τιτλοφορημένες ενότητες αλλά μόνο θεματικά άρθρα και γι' αυτό δεν συμπεριλαμβάνεται.

1923	1929	
Σύνταξις, έγκρισις και εφαρμογή σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών και γενικοί όροι αναπτύξεως αυτών _ άρ.1-8	Γενικοί Ορισμοί _ άρ.1-17	Γενικοί
Περιορισμοί επί των ακινήτων δια λόγους υγιεινής, ασφαλείας, αισθητικής και κανονικής των πόλεων, κωμών κ.λπ. αναπτύξεως και όροι εκτελέσεως εργασιών δομήσεως _ άρ.9-29	Γενικοί κανόνες δια την σύνταξιν και έγκρισιν των σχεδίων ρυμοτομίας _ άρ.18-22	Θέσις και έκτασις των ο
Απαλλοτριώσεις ακινήτων προς εφαρμογήν των εγκεκριμένων σχεδίων των πόλεων, κωμών κ.λπ. και εξασφάλισιν της κανονικής αυτών αναπτύξεως και επεκτάσεως _ άρ.30-41	Υποχρεώσεις Δήμων, Κοινοτήτων και ιδιοκτητών ως προς τα κοινής χρήσεως έργα _ άρ.23-28	Εγκαταστάσεις επί των
Τακτοποίησης οικοπέδων _ άρ.42-51	Θέσις των οικοδομών εντός των οικοπέδων, οικοδομικά συστήματα, ελάχιστα και μέγιστα όρια οικοδομούμενης επιφάνειας _ άρ.29-44	Ύψη οικοδομώ
Έλεγχος των εργασιών δομήσεως και εν γένει της τηρήσεως των σχετικών τη εφαρμογή των σχεδίων των πόλεων, κωμών κ.λπ. διατάξεων _ άρ.52-59	Χρησιμοποίησης των ακαλύπτων χώρων των οικοδομών _ άρ.45-48	Φωτισμός και αερισ
Ποινικά διατάξεις _ άρ.60-69	Διάταξις του εσωτερικού των οικοδομών από απόψεως φωτισμού και αερισμού _ άρ.49-54	Προεξοχαί τω
Γενικά Διατάξεις _ άρ.70-79	Χρήσις υπογείων και ισογείων χώρων, εξασφάλισις των εις θερμότητα και υγρασίαν εκθεμιμένων μερών των κτηρίων _ άρ.55-57	Διατάξεις δια την οικο κοινήν αι
Ακροτελεύτιοι και μεταβατικά διατάξεις _ άρ.80-85	Αποχωρητήρια, αγωγοί καθαριότητος και συναφείς εγκαταστάσεις _ άρ.58-63	Αντοχή των οικοδομών
	Ειδικά εγκαταστάσεις για τα ζώα _ άρ.64-68	Εξασφαλιστικά μέτ
	Εξασφαλιστικά μέτρα από του κινδύνου της πυρός κ.λπ. _ άρ.69-81	Προστατευτικά μέτρα της υγι
	Ασφάλεια των οικοδομών από απόψεως στατικής και δομικής _ άρ.82-87	Εγκαταστάσεις τ
	Ύψη οικοδομών και ορόφων _ άρ.88-93	Διαχωριστικά π
	Προεξοχαί των οικοδομών _ άρ.94-103	Υποχρεώσεις των οικοδο κοινού και των γειτο
	Διατάξεις αναφερόμεναι εις την κοινήν αισθητικήν _ άρ.104-111	Υποχρεώσεις Δήμων και κοινής χρήσ
	Περιφράγματα _ άρ.112-118	Σύστασις και κατάργη
	Διαχωριστικοί τοίχοι _ άρ.119-131	Τρόπος εφαρμογής του
	Υποχρεώσεις των οικοδομούντων ως προς τους κοινόχρηστους χώρους και τας γειτονικάς ιδιοκτησίας _ άρ.132-135	
	Γενικά Διατάξεις _ άρ.136-142	

1955	1973	1985
Ορισμοί _ άρ.1-14	Ορισμοί _ άρ.1-14	Σκοπός _ άρ.1
Οικοδομών εντός των οικοπέδων _ άρ.15-24	Η δόμησης κατά το συνεχές σύστημα _ άρ.15-26	Πολυενοδομικός κανονισμός _ άρ.2-25
Υποχρεωτικών αυλών _ άρ.25-27	Η δόμησης κατά το ασυνεχές σύστημα _ άρ.27-31	Κτιριοδομικός κανονισμός _ άρ.26
Παράθυρα και ορόφων _ άρ.28-31	Η δόμησης κατά το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα _ άρ.32-39	Τελικές-Μεταβατικές διατάξεις _ άρ.27-35
Ορισμοί των οικοδομών _ άρ.32-33	Οικοδομικών σύστημα ελευθέρας δομήσεως _ άρ.40-59	
Οικοδομών _ άρ.34-41	Η δομησης κατά το σύστημα της ελευθέρας συνθέσεως _ άρ.60	
Ονομασίες του οικισμού και δια την οδοδομική _ άρ.42-47	Η δομησης κατά το μικτόν οικοδομικών σύστημα _ άρ.61-67	
Κατασκευαστική και οικονομία υλικών _ άρ.48-52	Η δόμησης κατά το σύστημα των πτερύγων _ άρ.68-72	
Παράθυρα από του πυρός _ άρ.53-57	Διατάξεις εφαρμοζόμεναι εις άπαντα τα συστήματα δομήσεως _ άρ.73-101	
Παράθυρα από των καιρικών μεταβολών και ηχομόνωσης _ άρ.58-61	Παρεκκλίσεις _ άρ.102	
Παράθυρα των οικοδομών _ άρ.62-66	Λεβητοστάσια και αποθήκαι καυσίμων εγκαταστάσεων κεντρικής θερμάνσεως _ άρ.103-109	
Παράθυρα περιφράγματα _ άρ.67-69	Συλλογικά κεραία τηλεοράσεως και ραδιοφωνίας-αλεξικέραυνα _ άρ.110	
Παράθυρα ομοίωντων δια την ασφάλειαν του οικοδομικών ιδιοκτησιών _ άρ.70-71	Υδραυλικαί εγκαταστάσεις _ άρ.111	
Παράθυρα Κοινοτήτων και ιδιοκτητιών δια τα κοινά έργα _ άρ.72-74	Ηλεκτρομηχανολογικαί εγκαταστάσεις _ άρ.112	
Παράθυρα εργασιών δουλειών επί των ακινήτων _ άρ.75-77	Ηχομόνωσης κτιρίων _ άρ.113-117	
Παράθυρα παρόντος κανονισμού _ άρ.78-81	Άδειαι - Κυρώσεις _ άρ.118-124	
	Τελικαί διατάξεις _ άρ.125-130	





## ΠΙΝΑΚΑΣ Δ΄

Κατάλογος των Δήμων του λεκανοπεδίου Αττικής και των νομοθετημάτων που καθορίζουν τα ρυμοτομικά τους σχέδια.



ΔΗΜΟΙ	ΠΡΩΗΝ	ΦΕΚ/ έγκριση	Σε διαδικασία θεσμοθέτησης	Για μελέτη	Εγκεκριμένα ΓΠΣ	Χωρίς ΓΠΣ
Αγ. Αναργύρων - Καματερού	Αγ. Ανάργυροι	518Δ/89, Αναδημ. 103Δ/96			1	
	Καματερό	542Δ/88, Αναδημ. 1365Δ/96			1	
Αγ. Βαρβάρα		420Δ/89, 56Δ/96			1	
Αγ. Δημήτριος		195Δ/88, Αναδημ. 277Δ/99, 277Δ/99, 513Δ9.2006			1	
Αγ. Παρασκευή		278Δ/05			1	
Αθήνα		80Δ/88, 538Δ/96 (Μουσείο Ακρόπολης), 730Δ/04 (Γουδί), 19ΑΑΠ/07 (Προμπονάς), 1063Δ/04 (Πειραιώς) 103ΑΑΠ/07(Πειραιώς)		1	1	
Αιγάλεω		205Δ/88, 240Δ/94, 196Δ/95, 347ΑΑΠ/21/7/09			1	
Αίγινα		974Δ/94		1	1	
Αγκίστρι		974Δ/94			1	
Αλιμος		36Δ/87, 945Δ/92, 24Δ/95			1	
Αμαρούσιον		968Δ/91, 744Δ/93, 734Δ/94, 1241Δ/93, 977Δ/97			1	
Ασπρόπυργος		555Δ/89, 1059Δ/92, Αναδημ. 322Δ/95, 125Δ/97			1	
Αχαρνών	Αχαρνές	145Δ/89, Αναδημ. 394Δ/92, 238Δ/90, 1238Δ/94, 13Δ/04, 283Δ/04 (λεκτική διόρθωση) 93ΑΑΠ/3/3/09 (Σφαιτσέικα)			1	
	Θρακομακεδόνες					1
Βάρης - Βουλιαγμένης	Βούλα	1276Δ/93			1	
	Βάρη	1003Δ/86			1	
	Βουλιαγμένη	419Δ/89, 857Δ/91, 1129Δ/97, 51Δ/03(Λίμνη Βουλιαγμένης)			1	
Βριλήσσια		1135Δ/86, 536Δ/87, 13Δ/93			1	
Βύρωνας		221Δ/90, Αναδημ. 108Δ/96			1	
Γαλάτσι		797Δ/91			1	
Γλυφάδα		474Δ/89, Αναδημ. 580Δ/92, 768Δ/91, 1302Δ/92			1	
Δάφνης - Υμηττού	Δάφνη	464Δ/88, Αναδημ. 1221Δ/94			1	
	Υμηττού	144Δ/90, Αναδημ. 1061Δ/96			1	
Διονύσου	Αγ. Στέφανος	561Δ/95			1	
	Δροσιά					1
	Διόνυσος					1
	Άνοιξη	797Δ/99			1	
	Σταμάτα	1167Δ/94			1	
	Κρουονέρι (Ροδόπολης)	275ΑΑΠ/4/7/2008, (262Δ/2000)			1	
Ελευσίνας	Ελευσίνα	518Δ/89, 192Δ/91, 627Δ/05			1	
	Μαγούλα	680Δ/88, Αναδημ. 1297Δ/9, 2310Δ/97		1	1	



Ελληνικού - Αργυρούπολης	Αργυρούπολη	311Δ/88, Αναδημ. 666Δ/94, 1256Δ/94			1	
	Ελληνικό	238Δ/90, Αναδημ. 52Δ/94, 716Δ/94			1	
Ζωγράφου		63Δ/89, Αναδημ. 1222Δ/94			1	
Ηλιούπολη		407Δ/88, Αναδημ. 1225Δ/94			1	
Ηράκλειο		586Δ/93, 701Δ/97			1	
Ίλιον (Ν. Λιόσια)		226Δ/91, Αναδημ. 1374Δ/92, 79Δ/95(Τροπ. Σερπιτέρη)			1	
Καισαριανή		343Δ/89			1	
Καλλιθέα		369Δ/89, Αναδημ. 1130/93 192Δ/06			1	
Κερατσινίου - Δραπετσώνας	Κερατσίνι	206Δ/91	1		1	
	Δραπετσώνα	207Δ/91	1		1	
Κηφισιάς	Κηφισιά	75Δ/91, Αναδημ. 365Δ/92, 1108Δ/93, 800Δ/99			1	
	Ν. Ερυθραία	894Δ/88, Αναδημ. 1062Δ/96, 655Δ/91	1		1	
	Εκάλη	667Δ/94, ΖΟΕ 715Δ/94, Τροποποίηση ΖΟΕ 90Δ/06			1	
Κορυδαλλός		421Δ/89		1	1	
Κορωπί		899Δ/2004			1	
Λαυρεωτικής	Λαύριο	1260Δ/93, 374Δ/95, 450Δ/06 ΒΙΠΑ, 135ΑΑΠ/31/3/09			1	
	Κερατέα	952Δ/87, 557Δ/03			1	
	Αγ. Κωνσταντίνου				1	
Λυκόβρυσσης - Πεύκης	Πεύκη	586Δ/93			1	
	Λυκόβρυση	1362Δ/92		1	1	
Μάνδρας - Ειδυλλίας	Μάνδρα	162Δ/89, Αναδημ. 259Δ/97, 287Δ/95, 1066Δ/03			1	
	Βίλια					1
	Ερυθρές					1
	Οινόη					1
Μαραθώνας	Μαραθώνα	421Δ/92			1	
	Ν. Μάκρη	219Δ/87, 465Δ/88			1	
	Γραμματικού					1
	Βαρνάβα					1
Μαρκόπουλο Μεσογαίας		916Δ/87, 210Δ/2000		1	1	
Μεγαρέων	Μέγαρα	409Δ/91, 211Δ/98		1	1	
	Ν. Πέραμος	220Δ/90		1	1	
Μεταμόρφωση		440Δ/92, 401Δ/96, 614Δ/2000		1	1	
Μοσχάτου - Ταύρου	Μοσχάτο	386Δ/88, Αναδημ. 890Δ/93, 1063/04 (Πειραιώς)			1	
	Ταύρος	834Δ/87, 1063Δ/04 (Πειραιώς), 103ΑΑΠ/07 (Πειραιώς)			1	
Ν. Ιωνία		662Δ/95			1	

N. Σμύρνη		520Δ/87			1	
Νίκαιας - Αγ. Ιωάννη Ρέντη	Νίκαια	217Δ/87			1	
	Αγ. Ιωάννης Ρέντης	1038Δ/87, 729Δ/90, 1063Δ/04 (Πειραιώς), 103ΑΑΠ/07 (Πειραιώς)			1	
Παιανίας	Παιανία	1062Δ/86, 896Δ/97			1	
	Γλυκά Νερά	860Δ/88, Αναδημ. 1189Δ/92, 133Δ/92, 518Δ/92			1	
Π. Φάληρο		386Δ/89, Αναδημ. 1073Δ/96			1	
Παλλήνης	Παλλήνη	421Δ/89, 563Δ/91, 152Δ/91, 1243Δ/93, 859Δ/99			1	
	Γέρακας	514Δ/88, Αναδημ. 373Δ/95, 470Δ/99			1	
	Ανθούσα	1183Δ/87, 1175Δ/05			1	
Παπάγου - Χολαργός	Χολαργός	386Δ/88, Αναδημ. 406Δ/94			1	
	Παπάγου					1
Πεντέλης	Μελίσσια	47Δ/89, Αναδημ. 1219Δ/94, 392Δ/91, 572ΑΑΠ31/12/07			1	
	Πεντέλη		1			1
	N. Πεντέλη	531Δ/05			1	
Πειραιάς		79Δ/88, 663Δ/94, 1152Δ/96, 1063Δ/04 (Πειραιώς)			1	
Πέραμα		550Δ/90, Αναδημ. 498Δ/93			1	
Περιστερί		332Δ/89, 439Δ/92, Αναδημ. 109Δ/96			1	
Πετρούπολη		1057Δ/96			1	
Πόρος						1
Ραφήνας - Πικερμίου	Ραφήνα					1
	Πικέρμι	270Δ/04			1	
Σαλαμίνας	Σαλαμίνα	572Δ/85, 1105Δ/97			1	
	Αμπελάκια	572Δ/85, 1105Δ/97			1	
Σαρωνικού	Καλύβια	220Δ/87, 1117Δ/96			1	
	Ανάβυσσος	849Δ/97			1	
	Σαρωνίδα					1
	Κουβαράς	852Δ/2000			1	
	Π. Φώκεια	178Δ/96	1		1	
Σπάτων - Αρτέμιδος	Σπάτα	652Δ/89, Αναδημ. 665Δ/94, 250Δ/99			1	
	Αρτέμιδα (Λούτσα)					1
Σπέτσες						1
Τροιζηνίας	Γαλατάς	720Δ/91			1	
	Μέθανα	720Δ/91			1	
Ύδρα						1
Φιλαδέλφεια - Χαλκηδόνας	N. Φιλαδέλφεια	527Δ/89, 1254Δ/92, 158Δ/03			1	
	N. Χαλκηδόνα	657Δ/88, 685Δ/94			1	

Φιλοθέης - Ψυχικού	Ψυχικό				1
	Ν. Ψυχικό	625Δ/89, Αναδημ. 1021Δ/92, 600Δ/93			1
	Φιλοθέη				1
Φυλής	Άνω Λιόσια	829Δ/87, 540Δ/96			1
	Ζεφύρι	1213Δ/86, 673Δ/87			1
	Φυλή				1
Χαϊδάρι		237Δ/90, Αναδημ. 372Δ/92, 1149Δ/96			1
Χαλάνδρι		419Δ/89, Αναδημ. 93Δ/92, 1266Δ/93, 897Δ/04, Αναδημ. 376Δ/95			1
Ωρωπού	Ωρωπός			1	1
	Αυλώνα	574Δ/88, Αναδημ. 1001Δ/92, 1267Δ/93			1
	Κάλαμος				1
	Συκάμινος			1	1
	Πολυδένδρι				1
	Μαρκοπουλιό Ωρωπού				1
	Μαλακάσα		1		1
	Καπανδρίτι	221Δ/04			1
	Αφίδναι	1011Δ/01			1

## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

### ΒΙΒΛΙΑ, ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΚΑΙ ΑΡΘΡΑ

- Αβδελίδη Καλλισθένη, *Η χωρική εξέλιξη των 4 μεγάλων ελληνικών πόλεων*, Αθήνα, ΕΚΚΕ : Κείμενα Εργασίας, 2010, από το <http://www.ekke.gr/publications/wp/wp21.pdf>, 30 Αυγούστου 2013
- Αλεξανδροπούλου Αιμιλία & Μακράκης-Καραχάλιος Χρυσόστομος, “Μεταπολεμικές Προσπάθειες Ρύθμισης του Μητροπολιτικού Χώρου της Θεσσαλονίκης”, *Ενημερωτικό Δελτίο Συλλόγου Ελλήνων Μηχανικών Πολεοδομίας, Χωροταξίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης*, Ιούλιος 2009, από το [http://www.chorotaxia.gr/ftp/2012/P\\_Teuxos03.pdf](http://www.chorotaxia.gr/ftp/2012/P_Teuxos03.pdf), 30 Ιανουαρίου 2014
- Ανανιάδου-Τζημοπούλου Μαρία & Ζαχαριάδου-Τσόκου Νέλλη, *Ελεύθεροι χώροι και πράσινο στη Θεσσαλονίκη*, Θεσσαλονίκη, Συντονιστική επιτροπή επιστημονικών συλλόγων για την προστασία του περιβάλλοντος πόλης Θεσσαλονίκης, 1979
- Ανδρικόπουλου-Καυκαλά Ελένη & Καυκαλάς Γρηγόρης, Λαγόπουλος Αλέξανδρος, *Θεσσαλονίκη : πολεοδομική διερεύνηση - κριτική ρυθμιστικών προτάσεων και προοπτικές εξέλιξης της πόλης*, Αθήνα, Παρατηρητής, 1979
- Αραβαντινός Αθανάσιος, *Πολεοδομικός σχεδιασμός: για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου*, 2η έκδοση, Αθήνα, Συμμετρία, 2007
- Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης: Τομέας Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, *Η Θεσσαλονίκη στον 21ο αιώνα : ανάπτυξη - περιβάλλον - πολιτισμός : συμβολή στο στρατηγικό σχέδιο, ερευνητικό πρόγραμμα*, 1995
- Βελέντζας Κώστας κ.α., *Η αγορά κατοικίας στο πολεοδομικό συγκρότημα Θεσσαλονίκης*, Θεσσαλονίκη, Παρατηρητής, 1996
- Βιριλιό Πωλ, *Πανικόβλητη πόλη: το αλλού αρχίζει εδώ*, μτφρ Βασίλης Τομανάς, Θεσσαλονίκη, Νησίδες, 2004

- Γερασίμου Σ., Μάγειρας Γ., Μηλιός Ι., Καρλαύτης Μ., Χατζοπούλου-Τζικα Α., *Το σύστημα της αντιπαροχής και η επίλυση των διαφορών μέσω πραγματογνωμοσύνης*, Αθήνα, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, διπλωματική εργασία 2011, από το [http://dspace.lib.ntua.gr/bitstream/123456789/3886/3/mageirasq\\_grantingq.pdf](http://dspace.lib.ntua.gr/bitstream/123456789/3886/3/mageirasq_grantingq.pdf), 23 Αυγούστου 2013
- Δεσποινιάδου Βαρβάρα, “Πολεοδομική Ανάγνωση ενός Οικοδομικού Τετραγώνου στο Ιστορικό Κέντρο της Πάτρας: Συμβολή στις Μεθοδολογικές Προσεγγίσεις Ανάπλασης της Νεοελληνικής Πόλης”, *Τεχνικά Χρονικά*, Επιστ. Έκδ. ΤΕΕ, ΙΙ, τχ. 1-2, 2000, από το <http://www.srcosmos.gr/srcosmos/showpub.aspx?aa=6970>, 25 Ιουνίου 2013
- Ελευθερία Τραΐου (επιμ.), Αφιέρωμα (στην Πάτρα), *Καθημερινή: Επτά Ημέρες*, 21.02.1999, από το <http://wwk.kathimerini.gr/kath/7days/1999/02/21021999.pdf>, 4 Φεβρουαρίου 2014
- Ησαΐας Δημήτρης & Κοτζαμάνης Βύρων: ΥΠΕΧΩΔΕ, *Πάτρα – Βόλος – Καβάλα: κοινωνικές, οικονομικές και δημογραφικές εξελίξεις, οικιστική δομή, οικιστικό απόθεμα, οικοδομικές επιχειρήσεις και συνθήκες στέγασης σε τρία μεγάλα αστικά κέντρα*, Αθήνα, Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών, 1985
- Hautecoeur M.Louis, “Ernest M.Hebrard”, *Urbanisme: revue mensuelle de l’urbanisme francais*, n.14, Mai 1933, σσ.142-143, από το <http://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k5857893w.image.langFR.r=Ernest%20MHebrard%20Hautecoeur%20MLouis>, 24 Αυγούστου 2013
- Hebrard Ernest, *La reconstruction de Salonique*, 19??
- Ζυγούρης Αθανάσιος, Μανοπούλου Ευαγγελίνα και Παπαγεωργίου Γεώργιος, *Εργασία επί του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού, Νόμος Υπ’ αριθ.4067*, Ιωάννινα, ΤΕΕ: Περιφερειακό Τμήμα Ηπείρου, Μάιος 2012 από το [http://www.teeepirus.gr/files/article/file/omada\\_ergasias\\_nok\\_N.4067.pdf](http://www.teeepirus.gr/files/article/file/omada_ergasias_nok_N.4067.pdf), 4 Σεπτεμβρίου 2013
- Καλογήρου Νίκος, *Αρχιτεκτονική και πολεοδομία στη μεταπολεμική Θεσσαλονίκη : μια κριτική*, Αθήνα, Μπαρμπουνάκης, 1990
- Καραδήμου-Γερολύμπου, *Η ανοικοδόμηση της Θεσσαλονίκης μετά την πυρκαγιά του 1917 : ένα ορόσημο στην ιστορία της πόλης και στην ανάπτυξη της ελληνικής πολεοδομίας*, 2η έκδοση, Θεσσαλονίκη, University Studio Press, 1995
- Καραδήμου-Γερολύμπου Αλέκα, “Η άγνωστη κληρονομιά”, *Το Βήμα: βιβλία+ιδέες*, 20/09/1998, από το <http://www.tovima.gr/books-ideas/article/?aid=103215>, 26 Ιουνίου 2013
- Καραδήμου-Γερολύμπου Αλέκα, “Πόλη-Μνήμη”, *Το Βήμα: βιβλία+ιδέες*, 07/02/1999, από το <http://www.tovima.gr/books-ideas/article/?aid=107970>, 26 Ιουνίου 2013
- Καραδήμου-Γερολύμπου Αλέκα, “Οι διαδοχικές μεταμορφώσεις της Θεσσαλονίκης”, *Το Βήμα: Γνώμες*, 19/12/1999, από το <http://www.tovima.gr/opinions/article/?aid=117492>, 26 Ιουνίου 2013



- Καραδήμου-Γερόλυμπος Αλέκα, *Η Θεσσαλονίκη, πριν και μετά τον Ερνέστ Εμπράρ, Θεσσαλονίκη*, 2007, από το [http://www.lpth.gr/gr/texts/Yerolympos\\_gr.pdf](http://www.lpth.gr/gr/texts/Yerolympos_gr.pdf), 26 Ιουνίου 2013
- Καραδήμου-Γερόλυμπος Αλέκα, “Ο αστικός χώρος της Θεσσαλονίκης. Μακριές διάρκειες και γρήγοροι μετασχηματισμοί με φόντο την βαλκανική ενδοχώρα” στο Γ.Καυκαλάς, Λ.Λαμπριανίδης, Ν.Παπαμίχος (επιμ.), *Η Θεσσαλονίκη στο μεταίχμιο. Η πόλη ως διαδικασία αλλαγών*, Αθήνα, Κριτική, 2008, σσ. 95-150, από το [http://synth09-thessaloniki.blogspot.gr/2012/11/blog-post\\_2808.html](http://synth09-thessaloniki.blogspot.gr/2012/11/blog-post_2808.html), 28 Ιουνίου 2013
- Καράμπαμπα Ευφροσύνη, *Οι δυνατότητες υπέρβασης των διατάξεων του ΓΟΚ (Ν. 1577/85) ως προς τη δόμηση, με βάση τα ισχύοντα στο άρθρο 7*, Αθήνα, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, ΔΠΜΣ Σπουδαστική εργασία, 2007.
- Καρύδης Δημήτρης, *Τα επτά βιβλία της πολεοδομίας*, 2η έκδοση, Αθήνα, Παπασωτηρίου, 2008
- Καυκαλάς Γρηγόρης, *Θεσσαλονίκη : μείωση της μονοκεντρικότητας στο πολεοδομικό συγκρότημα και ο ρόλος του τριτογενούς τομέα*, Θεσσαλονίκη, Ζήτη, 1999
- Καυκούλα Κυριακή, Παπαμίχος Νικόλαος, Χαστάογλου Βίλμα, *Σχέδια πόλεων στην Ελλάδα του 19ου αιώνα*, Θεσσαλονίκη, Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης, Επιστημονική Επετηρίδα του τμήματος Αρχιτεκτόνων της Πολυτεχνικής Σχολής, Παράρτημα Αριθμ. 15 του ΙΒ΄ Τόμου, 1990
- Κουδούνη Αμαλία, *Θεσμικό πλαίσιο Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΓΠΣ) και Σχεδίων Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ)*, Αθήνα, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, σπουδαστική εργασία, 2005
- Κύρτσης Αλέξανδρος-Ανδρέας (επιμ), *Κωνσταντίνος Α. Δοξιάδης: κείμενα, σχέδια, οικισμοί*, Αθήνα, Ίκαρος, 2006
- Κωνσταντάτος Χάρης & Σιατίτσα Δήμητρα, “Πάτρα, η πόλη-λιμάνι”, *Τοπία-θέσεις: Ν. Αχαΐας*, από το <http://galaxy.hua.gr/~landscapesatlas/index.php/2010-01-21-16-47-29/landscapescat/40-ahaias/218-patra.html>, 8 Δεκεμβρίου 2013
- Kostof Spiro, *The city shaped: Urban Patterns and Meanings Through History*, London, Thames and Hudson, 1992
- Kostof Spiro, *The city assembled: The Elements of Urban Form Through History*, London, Thames and Hudson, 1992
- Le Corbusier, *Για μια αρχιτεκτονική*, μτφρ Παναγιώτης Τουρνικιώτης, 2η έκδοση, Αθήνα, Εκκρεμές, 2005
- Μακεδονικό Μουσείο Σύγχρονης Τέχνης, Υπουργείο Πολιτισμού, Δήμος Θεσσαλονίκης, *Θεσσαλονίκη 1912 - 1992 : 8 δεκαετίες νεοελληνικής αρχιτεκτονικής, Θεσσαλονίκη*, Μακεδονικό Μουσείο Σύγχρονης Τέχνης, 2003

- Μαντούβαλου Μαρία, “Αστική γαιοπρόσδος, τιμές γης και διαδικασίες ανάπτυξης του αστικού χώρου I: Σημειώσεις στη θεωρία μέσα από την ελληνική εμπειρία”, *ανάτυπο από την περιοδική έκδοση του ΕΚΚΕ*, τχ. 88, Αθήνα, 1995, σελ. 33-59, από το [https://www.google.gr/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=3&ved=0CDsQFjAC&url=http%3A%2F%2Fcourses.arch.ntua.gr%2Ffsr%2F135865%2Fteyhos%252088\\_final.pdf&ei=vEcKU8PPLqTSyWP-hYGwAq&usq=AFQjCNGgjoZZzibyMq3PNiStQaPn7Y-b1w&sig2=yemx2ijziH1eDNXKEOVSBw&bvm=bv.61725948,d.bGQ&cad=rja](https://www.google.gr/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=3&ved=0CDsQFjAC&url=http%3A%2F%2Fcourses.arch.ntua.gr%2Ffsr%2F135865%2Fteyhos%252088_final.pdf&ei=vEcKU8PPLqTSyWP-hYGwAq&usq=AFQjCNGgjoZZzibyMq3PNiStQaPn7Y-b1w&sig2=yemx2ijziH1eDNXKEOVSBw&bvm=bv.61725948,d.bGQ&cad=rja), 20 Φεβρουαρίου 2014
- Μαντούβαλου Μαρία, “Αστική γαιοπρόσδος, τιμές γης και διαδικασίες ανάπτυξης του αστικού χώρου II: Προβληματική για την ανάλυση του χώρου στην Ελλάδα”, *ανάτυπο από την περιοδική έκδοση του ΕΚΚΕ*, τχ. 88-90, Αθήνα, 1996, σελ. 53-80, από το [http://courses.arch.ntua.gr/el/ergastirio\\_astikoy\\_periballontos/prosvpa/maria\\_mantoybaloy/astiki\\_gaio-prosodos\\_times\\_ghs\\_kai\\_diadikasies\\_anaptyihs\\_toy\\_astikoy\\_xv-roy\\_ii.html](http://courses.arch.ntua.gr/el/ergastirio_astikoy_periballontos/prosvpa/maria_mantoybaloy/astiki_gaio-prosodos_times_ghs_kai_diadikasies_anaptyihs_toy_astikoy_xv-roy_ii.html), 20 Φεβρουαρίου 2014
- Μέλισσας Δημήτρης, *Οι χρήσεις γης και το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, 2007
- Μιτζάλης Νικόλας, “Ρυθμιστικό Σχέδιο Πάτρας: Αλλάζοντας φυσιογνωμίες(;)” *Μόνιμες Στήλες: Επιλεγόμενα*, 4 Μαΐου 2011, από το <http://www.greekarchitects.gr/gr/%CE%B5%CF%80%CE%B9%CE%BB%CE%B5%CE%B3%CF%8C%CE%BC%CE%B5%CE%BD%CE%B1/%CF%81%CF%85%CE%B8%CE%BC%CE%B9%CF%83%CF%84%CE%B9%CE%BA%CF%8C-%CF%83%CF%87%CE%AD%CE%B4%CE%B9%CE%BF-%CF%80%CE%AC%CF%84%CF%81%CE%B1%CF%82-id4173>, 5 Σεπτεμβρίου 2013
- Μπακουνάκης Νίκος, *Πάτρα 1828-1860: μια ελληνική πρωτεύουσα στο 19ο αιώνα*, Αθήνα, Καστανιώτης, 1988
- Μπασιάκου Ντίνα, *Ταξινομήσεις του χώρου της πόλης : παραγωγή και αναπαραγωγή του διπόλου ανατολικά/δυτικά στη Θεσσαλονίκη*, Αθήνα, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, διπλωματική εργασία 2008
- Μπίρης Μάνος, “Η Κηπούπολη Κυπριάδη: Αξιόλογο αρχιτεκτονικό σύνολο με σπίτια του Μεσοπολέμου στο τέρμα της Πατησίων”, *Καθημερινή: Επτά Ημέρες*, 28.03.1999, σσ.22-24, από το <http://wwk.kathimerini.gr/kath/7days/1999/03/28031999.pdf>, 30 Μαρτίου 2013
- Νίκας Γεώργιος, “Η Έκδοση των Οικοδομικών Αδειών από τη Σύσταση του Νεοελληνικού Κράτους έως τη Δημοσίευση του Ν.Δ./17.7.1923”, *Τεχνικά Χρονικά*, Επιστ. Έκδ. ΤΕΕ, τχ. 1, 2010, από το [http://portal.tee.gr/portal/page/portal/PUBLICATIONS/SCIENTIFIC%20PUBLICATIONS/2010/1o\\_teuxos2010/A-08.pdf](http://portal.tee.gr/portal/page/portal/PUBLICATIONS/SCIENTIFIC%20PUBLICATIONS/2010/1o_teuxos2010/A-08.pdf), 27 Αυγούστου 2013
- Παπαδόπουλος Λευτέρης, *Επαρχίες της Αθήνας*, Αθήνα, Ερμείας, 1975
- Πολυδωρίδης Νίκος, *Μεθοδολογική προσέγγιση στην ανάλυση προβληματικής, προοπτικής και διαδικασίας σχεδιασμού για το ελληνικό αστικό κέντρο : ειδική εφαρμογή: πολεοδομική αναβάθμιση Πάτρας*, Πάτρα, Πανεπιστήμιο Πατρών, 1986

- Rossi Aldo, *Η αρχιτεκτονική της πόλης*, μτφρ Βασιλική Πετρίδου, Θεσσαλονίκη, University Studio Press, 1991
- Σακελλαρόπουλος Χριστόφορος, *Μοντέρνα αρχιτεκτονική και πολιτική της αστικής ανοικοδόμησης: Αθήνα 1945-1960*, Αθήνα, Παπαζήση, 2003
- Σαρηγιάννης Γεώργιος, “Μικρή κριτική στο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθηνών 2021”, *Αρχιτεκτονικές ματιές*, 06 Μαρτίου 2012, από το <http://www.greekarchitects.gr/gr/%CE%B1%CF%81%CF%87%CE%B9%CF%84%CE%B5%CE%BA%CF%84%CE%BF%CE%BD%CE%B9%CE%BA%CE%B5%CF%82-%CE%BC%CE%B1%CF%84%CE%B9%CE%B5%CF%82/%CE%BC%CE%B9%CE%BA%CF%81%CE%AE-%CE%BA%CF%81%CE%B9%CF%84%CE%B9%CE%BA%CE%AE-%CF%83%CF%84%CE%BF-%C2%AB%CF%81%CF%85%CE%B8%CE%BC%CE%B9%CF%83%CF%84%CE%B9%CE%BA%CF%8C-%CF%83%CF%87%CE%AD%CE%B4%CE%B9%CE%BF-%CE%B1%CE%B8%CE%B7%CE%BD%CF%8E%CE%BD-2021%CE%BB-id5228>, 20 Ιανουαρίου 2014
- Σαρηγιάννης Γεώργιος, “Η Αριστερή Ιδεολογία στην Πολεοδομία στην Ελλάδα, από το 1960 ως το 1990 (Μέρος Α, Β και Γ)”, *Αρχιτεκτονικές ματιές*, 24 Ιανουαρίου 2014, από το [http://www.greekarchitects.gr/gr/%CE%B1%CF%81%CF%87%CE%B9%CF%84%CE%B5%CE%BA%CF%84%CE%BF%CE%BD%CE%B9%CE%BA%CE%B5%CF%82-%CE%BC%CE%B1%CF%84%CE%B9%CE%B5%CF%82/%CE%B7-%CE%B1%CF%81%CE%B9%CF%83%CF%84%CE%B5%CF%81%CE%AE-%CE%B9%CE%B4%CE%B5%CE%BF%CE%BB%CE%BF%CE%B3%CE%AF%CE%B1-%CF%83%CF%84%CE%B7%CE%BD-%CF%80%CE%BF%CE%BB%CE%B5%CE%BF%CE%-B4%CE%BF%CE%BC%CE%AF%CE%B1-%CF%83%CF%84%CE%B7%CE%BD-%CE%B5%CE%BB%CE%BB%CE%AC%CE%B4%CE%B1-%CE%B1%CF%80%CF%8C-%CF%84%CE%BF-1960-%CF%89%CF%82-%CF%84%CE%BF-1990-%CE%BC%CE%AD%CF%81%CE%BF%CF%82-%CE%B1-id6346](http://www.greekarchitects.gr/gr/%CE%B1%CF%81%CF%87%CE%B9%CF%84%CE%B5%CE%BA%CF%84%CE%BF%CE%BD%CE%B9%CE%BA%CE%B5%CF%82-%CE%BC%CE%B1%CF%84%CE%B9%CE%B5%CF%82/%CE%B7-%CE%B1%CF%81%CE%B9%CF%83%CF%84%CE%B5%CF%81%CE%AE-%CE%B9%CE%B4%CE%B5%CE%BF%CE%BB%CE%BF%CE%B3%CE%AF%CE%B1-%CF%83%CF%84%CE%B7%CE%BD-%CF%80%CE%BF%CE%BB%CE%B5%CE%BF%CE%-B4%CE%BF%CE%BC%CE%AF%CE%B1-%CF%83%CF%84%CE%B7%CE%BD-%CF%80%CE%BF%CE%BB%CE%B5%CE%BF%CE%-B4%CE%BF%CE%BC%CE%AF%CE%B1-%CF%83%CF%84%CE%B7%CE%BD-%CE%B5%CE%BB%CE%BB%CE%AC%CE%B4%CE%B1-%CE%B1%CF%80%CF%8C-%CF%84%CE%BF-1960-%CF%89%CF%82-%CF%84%CE%BF-1990-%CE%BC%CE%AD%CF%81%CE%BF%CF%82-%CE%B1-id6346), 31 Ιανουαρίου 2014
- Σκιαδαρέσης Γ.Α. και συνεργάτες, *Μελέτη οργανώσεως οικιστικής περιοχής Πατρών-Αιγίου*, Αθήνα, Υπουργείο Δημοσίων Έργων: Γενική Διεύθυνση Οικισμού, 1979
- Σκουρής Βασίλειος, *Ειδικό Διοικητικό Δίκαιο: τεύχος 4 - Χωροταξικό και Πολεοδομικό Δίκαιο*, 2η έκδοση, Θεσσαλονίκη, Σάκκουλα, 1991
- Σοφιανόπουλος Δημήτρης, *Αλληλεξαρτήσεις και συσχέτιση δραστηριοτήτων σε κεντρικές λιμενικές περιοχές πόλεων : η περίπτωση της Πάτρας*, Αθήνα, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, μεταπτυχιακή εργασία 2004
- Skiadaressis G.A. and associates, *Master plan of Patras: a city development study*, Athens, Ministry of Coordination: Central Service for Regional Development, 1967
- Τζίκα-Χατζοπούλου Αλίκη, *Πολεοδομικό Δίκαιο*, Αθήνα, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Ε.Μ.Π., 2003

- Τσαντιώτη Χριστίνα Στεφανία, *Η αστική διάχυση σε σχέση με τη μετεξέλιξη της παραθεριστικής κατοικίας σε μόνιμη στον περιαστικό χώρο της Πάτρας : μελέτη περίπτωσης Άγιος Βασίλειος Πατρών*, Αθήνα, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, μεταπτυχιακή εργασία 2011
- Τσαφούλιας Θεόδωρος, *Η αστική πολυκατοικία σε εξέλιξη*, Αθήνα, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Διάλεξη 2008, από το <https://www.google.gr/url?sa=t&ct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0CCkQFjAA&url=http%3A%2F%2Fcourses.arch.ntua.gr%2Ffsr%2F124059%2Farxi1-1.pdf&ei=qPwEU5GdF8OJtAaumoDYCw&usq=AFQjCNHD2xR3lNhdD4-hiN3ovcVJ1v6j1Q&sig2=xmLbqc3LRvckrUQHnfrN5Q&bvm=bv.6153528O.d.Yms&cad=rja>, 30 Μαρτίου 2013
- Τσέτσης Σταύρος (επιμ.), *Ένα μέλλον για την Αθήνα*, Αθήνα, Παπαζήση, 2003
- Yerolympos Alexandra, *Urban transformation in the Balkans (1820-1920): aspects of balkan town planning and the remaking of Thessaloniki*, Thessaloniki, University studio press, 1996
- Φατούρος Δημήτριος, *Αυτογενής οικισμός στην περιοχή της Θεσσαλονίκης, Θεσσαλονίκη*, Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης, 1972
- Χριστοφιλόπουλος Δημήτριος Γ., *Γενικό και Τεχνικό Δίκαιο: τεύχος Α'- Ιδιοκτησία-Πολεοδομία*, Αθήνα, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, 1980

## ΝΟΜΟΘΕΤΗΜΑΤΑ

- Ν. ΥΝΖ' (457) "Περί των εν Πάτραις οικοπέδων", ΦΕΚ Α' 18/ 10.06.1858
- Ν. 1728 "Περί ανεγέρσεως οικοδομών εις τα πόλεις, κώμας και συνοικισμούς της Μακεδονίας", ΦΕΚ Α' 31/ 11.02.1919
- Π.Δ. "Περί γενικού οικοδομικού κανονισμού του Κράτους", ΦΕΚ Α' 155/ 22.04.1929
- Β.Δ. "Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού του Κράτους", ΦΕΚ Α' 266/ 30.09.1955
- Ν.Δ. 1262 "Περί Ρυθμιστικών Σχεδίων αστικών περιοχών", ΦΕΚ Α' 194/ 03.11.1972
- Ν.Δ. 8 "Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού", ΦΕΚ Α' 124/ 09.06.1973
- Ν. 947 "Περί οικιστικών περιοχών", ΦΕΚ Α' 169/ 28.07.1979
- Ν. 1337 "Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις", ΦΕΚ Α' 33/ 14.03.1983
- Ν. 1515 "Ρυθμιστικό σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας", ΦΕΚ Α' 18/ 18.02.1985
- Ν. 1561 "Ρυθμιστικό σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Θεσσαλονίκης και άλλες διατάξεις", ΦΕΚ Α' 148/ 06.09.1985
- Ν. 1577 "Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός", ΦΕΚ Α' 210/ 18.12.1985
- Απόφαση πολεοδομίας αριθ. 59433/2550 "Εγκριση γενικού πολεοδομικού σχεδίου Πατρών (δήμου Πατρέων), Αγ. Γεωργίου Ρίου (κοιν. Αγίου Γεωργίου), Παραλίας (κοινότητα Παραλίας), Δεμένικων (κοιν. Σαραβαλίων) ν. Αχαΐας", ΦΕΚ Δ' 1061/ 07.11.1986

- N. 2508 “Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις”, ΦΕΚ Α’ 124/ 13.06.1997
- N. 2961 “Κύρωση του Κώδικα Διατάξεων Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών Προικών και Κερδών από Λαχεία”, ΦΕΚ Α’ 266/ 22.03.2001
- N. 3634 “Κατάργηση φόρου κληρονομιών και γονικών παροχών - Απαλλαγή πρώτης κατοικίας - Ενιαίο τέλος ακινήτων - Αντιμετώπιση λαθρεμπορίου καυσίμων και άλλες διατάξεις”, ΦΕΚ Α’ 9/ 29.01.2008
- N. 3842 “Αποκατάσταση φορολογικής διακιοσύνης, αντιμετώπιση της φοροδιαφυγής και άλλες διατάξεις”, ΦΕΚ Α’ 58/ 23.04.2010
- Απόφαση πολεοδομίας αριθ. 5509/103135 “Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου της Δημοτικής Ενότητας Πατρέων Δήμου Πατρέων Νομού Αχαΐας”, ΦΕΚ Α.Α.Π. 58/ 30.12.2011
- N. 4067 “Νέος Οικοδομικός Κανονισμός”, ΦΕΚ Α’ 79/ 09.04.2012

## ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

<http://wwk.kathimerini.gr/kath/7days/1999/03/28031999.pdf>, 30 Μαρτίου 2013

<https://www.google.gr/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0CCkQFjAA&url=http%3A%2F%2Fcourses.arch.ntua.gr%2Ffsr%2F124059%2Farxi1-1.pdf&ei=qPwEU5GdF80JtAaumoDYCw&usq=AFQjCNHD2xR3INhdD4-hiN3ovcVJ1v6j1Q&sig2=xmLbqc3LRvckrUQHnfrN5Q&bvm=bv.61535280,d.Yms&cad=rja>, 30 Μαρτίου 2013

[http://www.dailymotion.com/video/xm1xuv#.Ucn\\_jvnjdf8](http://www.dailymotion.com/video/xm1xuv#.Ucn_jvnjdf8), 25 Ιουνίου 2013

<http://www.srcosmos.gr/srcosmos/showpub.aspx?aa=6970>, 25 Ιουνίου 2013

<http://www.tovima.gr/books-ideas/article/?aid=103215>, 26 Ιουνίου 2013

<http://www.tovima.gr/books-ideas/article/?aid=107970>, 26 Ιουνίου 2013

<http://www.tovima.gr/opinions/article/?aid=117492>, 26 Ιουνίου 2013

[http://www.lpth.gr/gr/texts/Yerolympos\\_gr.pdf](http://www.lpth.gr/gr/texts/Yerolympos_gr.pdf), 26 Ιουνίου 2013

[http://synth09-thessaloniki.blogspot.gr/2012/11/blog-post\\_2808.html](http://synth09-thessaloniki.blogspot.gr/2012/11/blog-post_2808.html), 28 Ιουνίου 2013

<https://www.youtube.com/watch?v=Fb0a9Tpz8yE>, 2 Ιουλίου 2013

<http://el.wikipedia.org/wiki/Πάτρα>, 2 Ιουλίου 2013

[http://el.wikipedia.org/wiki/%CE%94%CE%AE%CE%BC%CE%BF%CF%82\\_%CE%A0%CE%B1%CF%84%CF%81%CE%AD%CF%89%CE%BD#cite\\_note-datarc-1](http://el.wikipedia.org/wiki/%CE%94%CE%AE%CE%BC%CE%BF%CF%82_%CE%A0%CE%B1%CF%84%CF%81%CE%AD%CF%89%CE%BD#cite_note-datarc-1), 2 Ιουλίου 2013

<http://el.wikipedia.org/wiki/%CE%9D%CF%8C%CE%BC%CE%BF%CF%82>, 23 Αυγούστου 2013

<http://www.livepedia.gr/index.php/%CE%9D%CF%8C%CE%BC%CE%BF%CF%82>, 23 Αυγούστου 2013

<http://el.wikipedia.org/wiki/%CE%94%CE%AF%CE%BA%CE%B1%CE%B9%CE%BF>, 23 Αυγούστου 2013



[http://dspace.lib.ntua.gr/bitstream/123456789/3886/3/mageirasq\\_grant-ing.pdf](http://dspace.lib.ntua.gr/bitstream/123456789/3886/3/mageirasq_grant-ing.pdf), 23 Αυγούστου 2013

<http://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k5857893w.image.langFR.r=Ernest%20MHebrard%20Hautecoer%20MLouis>, 24 Αυγούστου 2013

<http://2dim-kalam.thess.sch.gr/?p=130>, 24 Αυγούστου 2013

<http://www.ypeka.gr/Default.aspx?tabid=230&language=el-GR>, 24 Αυγούστου 2013

[http://el.wikipedia.org/wiki/Ιστορία\\_της\\_σύγχρονης\\_Ελλάδας/Ιστορία\\_της\\_σύγχρονης\\_Ελλάδας](http://el.wikipedia.org/wiki/Ιστορία_της_σύγχρονης_Ελλάδας/Ιστορία_της_σύγχρονης_Ελλάδας), 24 Αυγούστου 2013

[http://portal.tee.gr/portal/page/portal/PUBLICATIONS/SCIENTIFIC%20PUBLICATIONS/2010/1o\\_teu\\_xos2010/A-08.pdf](http://portal.tee.gr/portal/page/portal/PUBLICATIONS/SCIENTIFIC%20PUBLICATIONS/2010/1o_teu_xos2010/A-08.pdf), 27 Αυγούστου 2013

<http://www.ekke.gr/publications/wp/wp21.pdf>, 30 Αυγούστου 2013

[http://www.teeepirus.gr/files/article/file/omada\\_ergasias\\_nok\\_N.4067.pdf](http://www.teeepirus.gr/files/article/file/omada_ergasias_nok_N.4067.pdf), 4 Σεπτεμβρίου 2013

<http://www.organismosathinas.gr/>, 5 Σεπτεμβρίου 2013

<http://www.greekarchitects.gr/gr/%CE%B5%CF%80%CE%B9%CE%BB%CE%B5%CE%B3%CF%8C%CE%BC%CE%B5%CE%BD%CE%B1/%CF%81%CF%85%CE%B8%CE%BC%CE%B9%CF%83%CF%84%CE%B9%CE%BA%CF%8C-%CF%83%CF%87%CE%AD%CE%B4%CE%B9%CE%BF-%CF%80%CE%AC%CF%84%CF%81%CE%B1%CF%82-id4173>, 5 Σεπτεμβρίου 2013

<http://pateras.wordpress.com/2009/09/20/η-ευρωπη-του-μεσοπολεμου-ιδεολογισκ/>, 11 Σεπτεμβρίου 2013

[http://el.wikipedia.org/wiki/%CE%9F%CF%81%CE%B3%CE%B1%CE%BD%CE%B9%CF%83%CE%BC%CE%BF%CE%AF\\_%CF%84%CE%BF%CF%80%CE%B9%CE%BA%CE%AE%CF%82\\_%CE%B1%CF%85%CF%84%CE%BF%CE%B4%CE%B9%CE%BF%CE%AF%CE%BA%CE%B7%CF%83%CE%B7%CF%82](http://el.wikipedia.org/wiki/%CE%9F%CF%81%CE%B3%CE%B1%CE%BD%CE%B9%CF%83%CE%BC%CE%BF%CE%AF_%CF%84%CE%BF%CF%80%CE%B9%CE%BA%CE%AE%CF%82_%CE%B1%CF%85%CF%84%CE%BF%CE%B4%CE%B9%CE%BF%CE%AF%CE%BA%CE%B7%CF%83%CE%B7%CF%82), 17 Σεπτεμβρίου 2013

[http://el.wikipedia.org/wiki/%CE%A0%CF%81%CF%8C%CE%B3%CF%81%CE%B1%CE%BC%CE%BC%CE%B1\\_%CE%9A%CE%B1%CE%BB%CE%BB%CE%B9%CE%BA%CF%81%CE%AC%CF%84%CE%B7%CF%82](http://el.wikipedia.org/wiki/%CE%A0%CF%81%CF%8C%CE%B3%CF%81%CE%B1%CE%BC%CE%BC%CE%B1_%CE%9A%CE%B1%CE%BB%CE%BB%CE%B9%CE%BA%CF%81%CE%AC%CF%84%CE%B7%CF%82), 17 Σεπτεμβρίου 2013

<http://galaxy.hua.gr/~landscapesatlas/index.php/2010-01-21-16-47-29/landscapescat/40-ahaias/218-patra.html>, 8 Δεκεμβρίου 2013

<http://www.greekarchitects.gr/gr/%CE%B1%CF%81%CF%87%CE%B9%CF%84%CE%B5%CE%BA%CF%84%CE%BF%CE%BD%CE%B9%CE%BA%CE%B5%CF%82-%CE%BC%CE%B1%CF%84%CE%B9%CE%B5%CF%82/%CE%BC%CE%B9%CE%BA%CF%81%CE%AE-%CE%BA%CF%81%CE%B9%CF%84%CE%B9%CE%BA%CE%AE-%CF%83%CF%84%CE%BF-%C2%AB%CF%81%CF%85%CE%B8%CE%BC%CE%B9%CF%83%CF%84%CE%B9%CE%BA%CF%8C-%CF%83%CF%87%CE%AD%CE%B4%CE%B9%CE%BF-%CE%B1%CE%B8%CE%B7%CE%BD%CF%8E%CE%BD-2021%2%BB-id5228>, 20 Ιανουαρίου 2014

[http://users.auth.gr/~marrep/LESSONS/ERGASTIRI/NEW  
TECHNOLOGY/2.2.htm#πολεοδ](http://users.auth.gr/~marrep/LESSONS/ERGASTIRI/NEW_TECHNOLOGY/2.2.htm#πολεοδ), 8 Δεκεμβρίου 2013

<http://oikotrives.wordpress.com/2014/01/26/rsa-mantouvalou/>, 26  
Ιανουαρίου 2014

[http://www.chorotaxia.gr/ftp/2012/P\\_Teuxos03.pdf](http://www.chorotaxia.gr/ftp/2012/P_Teuxos03.pdf), 30 Ιανουαρίου 2014

<http://www.greekarchitects.gr/gr/%CE%B1%CF%81%CF%87%CE%B9%CF%84%CE%B5%CE%BA%CF%84%CE%BF%CE%BD%CE%B9%CE%BA%CE%B5%CF%82-%CE%BC%CE%B1%CF%84%CE%B9%CE%B5%CF%82/%CE%B7-%CE%B1%CF%81%CE%B9%CF%83%CF%84%CE%B5%CF%81%CE%AE-%CE%B9%CE%B4%CE%B5%CE%BF%CE%BB%CE%BF%CE%B3%CE%AF%CE%B1-%CF%83%CF%84%CE%B7%CE%BD-%CF%80%CE%BF%CE%BB%CE%B5%CE%BF%CE%B4%CE%BF%CE%BC%CE%AF%CE%B1-%CF%83%CF%84%CE%B7%CE%BD-%CE%B5%CE%BB%CE%BB%CE%AC%CE%B4%CE%B1-%CE%B1%CF%80%CF%8C-%CF%84%CE%BF-1960-%CF%89%CF%82-%CF%84%CE%BF-1990-%CE%BC%CE%AD%CF%81%CE%BF%CF%82-%CE%B1-id6346>, 31 Ιανουαρίου 2014

[http://www.apd-depin.gov.gr/files/Docs/PDF/Periballon/P3a\\_10x.pdf](http://www.apd-depin.gov.gr/files/Docs/PDF/Periballon/P3a_10x.pdf),  
4 Φεβρουαρίου 2014

<http://wwk.kathimerini.gr/kath/7days/1999/02/21021999.pdf>,  
4 Φεβρουαρίου 2014

<http://patrals.gr/2009/06/15/anatheorisi-poleodomikou-sxediou/>,  
9 Φεβρουαρίου 2014

[http://lyrasi.blogspot.gr/2013/08/blog-post\\_31.html](http://lyrasi.blogspot.gr/2013/08/blog-post_31.html), 9 Φεβρουαρίου 2014

<http://lyrasi.blogspot.gr/2012/07/blog-post.html>, 9 Φεβρουαρίου 2014

<http://www.minenv.gr/1/13/131/13106/q131067.html>, 10 Φεβρουαρίου 2014

<http://www.minenv.gr/1/13/131/13106/q1310610.html>, 10 Φεβρουαρίου  
2014

<http://www.minenv.gr/1/13/131/13106/q1310637.html>, 10 Φεβρουαρίου  
2014

<http://www.minenv.gr/1/13/131/13106/q131064.html>, 10 Φεβρουαρίου 2014

[http://courses.arch.ntua.gr/el/ergastirio\\_astikoy\\_periballontos/prosvpa/maria\\_mantoybaloy/astiki\\_gaioprosodos\\_times\\_ghs\\_kai\\_diadikasies\\_anaptyjhs\\_toy\\_astikoy\\_xvroy\\_ii.html](http://courses.arch.ntua.gr/el/ergastirio_astikoy_periballontos/prosvpa/maria_mantoybaloy/astiki_gaioprosodos_times_ghs_kai_diadikasies_anaptyjhs_toy_astikoy_xvroy_ii.html), 20 Φεβρουαρίου 2014

[https://www.google.gr/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=3&ved=0CDsQFjAC&url=http%3A%2F%2Fcourses.arch.ntua.gr%2Ffsr%2F135865%2Fteyhos%252088\\_final.pdf&ei=vEckU8PPLqTSywP-hYGwAq&usq=AFQjCNGqjoZZzibyMq3PNiStQaPn7Y-b1w&sig2=yemx2ijziH1eDNXKEOVSBw&bvm=bv.61725948,d.bGQ&cad=rja](https://www.google.gr/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=3&ved=0CDsQFjAC&url=http%3A%2F%2Fcourses.arch.ntua.gr%2Ffsr%2F135865%2Fteyhos%252088_final.pdf&ei=vEckU8PPLqTSywP-hYGwAq&usq=AFQjCNGqjoZZzibyMq3PNiStQaPn7Y-b1w&sig2=yemx2ijziH1eDNXKEOVSBw&bvm=bv.61725948,d.bGQ&cad=rja), 20  
Φεβρουαρίου 2014

## ΕΠΙΠΛΕΟΝ ΠΗΓΕΣ ΕΙΚΟΝΟΓΡΑΦΙΚΟΥ ΥΛΙΚΟΥ

- Μπίρης Κώστας, Ε' έκδοση, *Αι Αθήναι 1830-1966*, Αθήνα, Μέλισσα, 2005
- Οργανισμός Θεσσαλονίκης, *Νέο ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης* (σ.σ.: ενημερωτικό φυλλάδιο), ΥΠΕΚΑ, 2011, από το <http://www.ypeka.gr/LinkClick.aspx?fileticket=1MehlULiQ3Q%3D&tabid=367>, 17 Σεπτεμβρίου 2013
- Οργανισμός Θεσσαλονίκης, *Πρόταση για το Στρατηγικό Σχέδιο Βιώσιμης Ανάπτυξης: άξονες και δράσεις προτεραιότητας 2010, Αποτελέσματα κοινωνικού διαλόγου*, Φεβρουάριος-Απρίλιος 2002, από το [http://www.mathra.gr/files/Strategic\\_Plan\\_Final\\_V3.pdf](http://www.mathra.gr/files/Strategic_Plan_Final_V3.pdf), 26 Ιανουαρίου 2014
- Σαμιωτάκη Ηλέκτρα (επιμ.), *Αι Θυσίαι της Ελλάδος στο δεύτερο παγκόσμιο πόλεμο : μέρος Α' και Β'* (σ.σ.: συλλογή διαγραμμάτων παρουσίασης του Κ.Δοξιάδη), Αθήνα, Η Καθημερινή, 2014
- Σαμιωτάκη Ηλέκτρα (επιμ.), *2013: Η χρονιά σε γελοιογραφίες* (σ.σ.: συγκεντρωμένο υλικό του Ανδρέα Πετρουλάκη και του Ηλία Μακρή), Αθήνα, Η Καθημερινή, 2014
- Τζώρτζης Άγγελος, *Αστικός χώρος και παράκτιο τοπίο: παρέμβαση στο παραλιακό μέτωπο Πάτρας*, Αθήνα, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, διπλωματική εργασία 2012
- <http://popaganda.gr/a-future-perfect/>, 3 Μαρτίου 2014
- <http://www.thisiscolossal.com/2012/04/gravity-defying-land-art-by-cornelia-konrads/>, 3 Μαρτίου 2014
- [http://3otiko.blogspot.gr/2012/05/blog-post\\_31.html](http://3otiko.blogspot.gr/2012/05/blog-post_31.html), 3 Μαρτίου 2014
- <http://www.alexiptoto.com/%CE%9F%CF%84%CE%B1%CE%BD-%CE%B7-%CE%92%CE%BF%CF%85%CE%BB%CE%AE-%CE%AE%CF%84%CE%B1%CE%BD-%CF%80%CE%B1%CE%BB%CE%AC%CF%84%CE%B9-%CE%BA%CE%B1%CE%B9-%CE%B1%CF%80%CE%84%CE%AD%CE%BE%CF%89-%CF%80%CE%B5%CF%81/#sthash.1xfhthEr.dpbs>, 3 Μαρτίου 2014
- <http://www.tanea.gr/news/culture/books/article/5011635/h-istoria-pisw-apo-tis-istories/>, 3 Μαρτίου 2014
- [http://www.carlawright.co.uk/new\\_towns\\_archive.html](http://www.carlawright.co.uk/new_towns_archive.html), 5 Μαρτίου 2014
- <http://derouault.elastick.net/+La-Courneuve-+>, 5 Μαρτίου 2014
- <http://elladanea.gr/%CE%B4%CE%B9%CE%B1%CE%B4%CE%B9%CE%B4%CE%BF%CF%85%CE%BC%CE%B5-%CE%B1%CF%85%CF%84%CE%B1-%CF%80%CE%BF%CF%85-%CE%BF%CE%B9-%CE%B1%CE%BB%CE%BB%CE%BF%CE%B9-%CE%BE%CE%B5%CF%87%CE%BD%CE%B1%CE%BD%CE%B5-15/>, 5 Μαρτίου 2014
- <http://thebest.gr/news/index/viewStory/90444>, 5 Μαρτίου 2014
- <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=359237>, 5 Μαρτίου 2014
- [http://www.panoramio.com/photo\\_explorer#view=photo&position=9&with\\_photo\\_id=6402516&order=date\\_desc&user=130257](http://www.panoramio.com/photo_explorer#view=photo&position=9&with_photo_id=6402516&order=date_desc&user=130257), 5 Μαρτίου 2014

[http://triantafylloug.blogspot.gr/2013\\_12\\_01\\_archive.html](http://triantafylloug.blogspot.gr/2013_12_01_archive.html), 5 Μαρτίου 2014

<http://iesolf.wordpress.com/2012/04/03/%CE%B1%CF%80%CE%BF%CF%84%CF%8D%CF%80%CF%89%CF%83%CE%B7-%CE%B1%CF%85%CE%B8%CE%B1%CF%B9%CF%81%CE%AD%CF%84%CF%89%CE%BD-%CF%83%CE%B5-%CF%87%CE%AC%CF%81%CF%84%CE%B5%CF%82/>, 6 Μαρτίου 2014

<http://www.inprecor.gr/archives/228888>, 6 Μαρτίου 2014

[http://nstatic.tanea.gr/13949931\\_akinhtaXR.limghandler.jpg?i=aT1maWxlc-yUyZjElMmZtZWRpYSUyZjlwMTMlMmYwNyUyZjE5JTJmMTM5NDk-5MzFfYWtpbmh0YXhyLmpwZyZ3PTY2MCZoPTM3NiZzdD10cnVlJmJnPTE2Nzc3MjE1JmNyPXRydWUmYXQ9NA%3D%3D](http://nstatic.tanea.gr/13949931_akinhtaXR.limghandler.jpg?i=aT1maWxlc-yUyZjElMmZtZWRpYSUyZjlwMTMlMmYwNyUyZjE5JTJmMTM5NDk-5MzFfYWtpbmh0YXhyLmpwZyZ3PTY2MCZoPTM3NiZzdD10cnVlJmJnPTE2Nzc3MjE1JmNyPXRydWUmYXQ9NA%3D%3D), 6 Μαρτίου 2014

<http://www.moschatotavros.gr/news/%CE%B1%CE%BA%CF%8C%CE%BC%CE%B1-%CE%BC%CE%B9%CE%B1-%CE%AD%CE%BD%CE%B4%CE%B5%CE%B9%CE%BE%CE%B7-%CE%B3%CE%B9%CE%B1-%CE%AD%CE%BD%CF%89%CF%83%CE%B7-%CE%BC%CE%BF%CF%83%CF%87%CE%AC%CF%84%CE%BF%CF%85-%CF%84/>, 6 Μαρτίου 2014

<http://www.ethnos.gr/article.asp?catid=22784&subid=2&pubid=3614780>, 6 Μαρτίου 2014

<http://www.in2life.gr/features/notes/article/209390/photo-gallery-mia-athhna-ap-ta-palia.html>, 6 Μαρτίου 2014

[http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/c/c1/View\\_of\\_Athens\\_from\\_Lycabettus.jpg](http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/c/c1/View_of_Athens_from_Lycabettus.jpg), 6 Μαρτίου 2014

<http://www.archaiologia.gr/blog/2012/01/12/%CE%B5%CE%BA%CE%B1%CF%84%CF%8C-%CE%B1%CF%81%CF%87%CE%B1%CE%AF%CE%BF%CE%B9-%CE%B8%CE%B7%CF%83%CE%B1%CF%85%CF%81%CE%BF%CE%AF/>, 6 Μαρτίου 2014

<http://eistorias.wordpress.com/2013/04/15/%CE%BC%CE%BD%CE%B7%CE%BC%CE%B5%CF%83-%CE%B8%CE%B5%CF%83%CF%83%CE%B1%CE%BB%CE%BF%CE%BD%CE%B9%CE%BA%CE%B7%CF%83-%CE%B7-%CF%80%CF%85-%CF%81%CE%BA%CE%B1%CE%B1%CE%B1-%CF%84%CE%BF%CF%85-1917/>, 6 Μαρτίου 2014

<http://historiana.eu/collection/world-war-1-postcards>, 6 Μαρτίου 2014

<http://www.todayszaman.com/news-323718-photo-story-beyond-history-thessaloniki-in-photos.html>, 6 Μαρτίου 2014

[http://annagelopoulou.blogspot.gr/2011/11/h\\_28.html](http://annagelopoulou.blogspot.gr/2011/11/h_28.html), 6 Μαρτίου 2014

<http://www.paliapatra.gr/picture.php?/542/category/11>, 6 Μαρτίου 2014

<http://www.paliapatra.gr/picture.php?/555/category/11>, 6 Μαρτίου 2014

<http://anitasorganic.com/products/organic-dried-fruit/zante-currant-raisins.php>, 6 Μαρτίου 2014

<http://local.e-history.gr/pages/viewpage.action?pageId=17826729>, 6 Μαρτίου 2014

<http://paliapatra.gr/picture.php?/390/tags/21-%CE%9C%CE%95%CE%A4%CE>

[E%91%CE%9D%CE%91%CE%A3%CE%A4%CE%95%CE%A5%CE%A3%CE%97](#), 6 Μαρτίου 2014  
<http://paliapatra.gr/picture.php?/391/tags/21-%CE%9C%CE%95%CE%A4%CE%91%CE%9D%CE%91%CE%A3%CE%A4%CE%95%CE%A5%CE%A3%CE%97>, 6 Μαρτίου 2014  
<http://galaxy.hua.gr/~landscapesatlas/index.php/2010-01-21-16-47-29/landscapescat/40/218-patra.html>, 6 Μαρτίου 2014  
<http://polytechnikanea.gr/WP2/wp-content/uploads/2013/02/Golden-Hall.jpg>, 6 Μαρτίου 2014  
<http://static.panoramio.com/photos/original/534315.jpg>, 6 Μαρτίου 2014  
<http://theodosiou.wordpress.com/2013/12/30/%CE%B7-%CF%84%CE%B5%CE%BB%CE%B5%CF%85%CF%84%CE%B1%CE%AF%CE%B1-%CE%BC%CE%AD%CF%81%CE%B1-%CF%83%CF%84%CE%B7-%CF%80%CF%8C%CE%BB%CE%B7/>, 6 Μαρτίου 2014  
<http://galaxy.hua.gr/~landscapesatlas/index.php/2010-01-21-16-47-29/landscapescat/54/97-centre-of-thessaloniki.html>, 6 Μαρτίου 2014  
<https://www.google.gr/maps/>, 10 Μαρτίου 2014



