



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ,
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ & ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

20
χροιά

Π Ρ Α Κ Τ Ι Κ Α

2^{ου} Πανελληνίου Συνεδρίου Πολεοδομίας, Χωροταξίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης

ΒΟΛΟΣ 24 - 27 - 09 - 2009

Β. ΚΟΤΖΑΜΑΝΗΣ

Α. ΚΟΥΓΚΟΛΟΣ

Η. ΜΠΕΡΙΑΤΟΣ

Δ. ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ

Γ. ΠΕΤΡΑΚΟΣ

ΤΟΜΟΣ II

Υπό την αιγίδα του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.

ΤΕΕ

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΟΣ
ΤΜΗΜΑ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ

ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΕΛΛΗΝΩΝ
ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ &
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ



ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ
ΦΟΙΤΗΤΩΝ & ΥΠΟΨΗΦΙΩΝ
ΔΙΔΑΚΤΟΡΩΝ ΤΜΧΠΠΑ

20
χρόνια

**2^ο ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΟ ΣΥΝΕΔΡΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ,
ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**

ΠΡΑΚΤΙΚΑ

ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ ΕΚΔΟΣΗΣ:

Β. ΚΟΤΖΑΜΑΝΗΣ

Α. ΚΟΥΓΚΟΛΟΣ

Η. ΜΠΕΡΙΑΤΟΣ

Δ. ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ

Γ. ΠΕΤΡΑΚΟΣ

Βόλος, 24–27 Σεπτεμβρίου, 2009

20
χρόνια

**2^ο ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΟ ΣΥΝΕΔΡΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ,
ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**

Διοργανωτές:

Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης,
Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας, Τμήμα Μαγνησίας

Σύλλογος Ελλήνων Μηχανικών Πολεοδομίας, Χωροταξίας
και Περιφερειακής Ανάπτυξης

Σύλλογος Μεταπτυχιακών Φοιτητών και Υποψηφίων Διδασκτόρων ΤΜΧΠΠΑ

**Υπό την Αιγίδα
του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων**

Βόλος, 24–27 Σεπτεμβρίου, 2009

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

20
χρόνια

ΤΟΜΟΣ II

Αναπλάσεις και πολεοδομικές παρεμβάσεις στον υφιστάμενο οικιστικό χώρο: Θεωρίες, πρακτικές

- Νέες τεχνολογίες, χωρικοί και μορφολογικοί μετασχηματισμοί των πόλεων
Α. Κατσάρα και Α. Γοσποδίνη..... 585
- Μελέτη ανάπλασης του περιβάλλοντος χώρου του μνημειακού συνόλου των
δώδεκα Απόστολων του δήμου Θεσσαλονίκης
Απ. Πρόιος, Ν. Ηλιού, Αθ. Γαλάνης και Β. Μεταλληνού 595
- 'Υγιείς' πόλεις. Μια διαχρονικά επίκαιρη πρόκληση
Σ. Χατζηκοκόλη..... 603
- Στρατηγικές επαναχθείσης στρατιωτικών εκτάσεων: Βιώσιμες πολεοδομικές
προσεγγίσεις σχεδιασμού και υλοποίησης. Η περίπτωση της Γερμανίας
Μ. Καρακώστα και Α. Βιτοπούλου..... 611
- Κβαντοποίηση του αστικού ιστού: Μια νέα μεθοδολογική προσέγγιση των αστικών
αναπλάσεων
Α.Δ. Κυριαζής 621
- Ιδεολογία και σχεδιασμός στα 1920. Το σχέδιο πόλης Βέροιας των Έρτσου και
Μακρυδήμα
Δ. Μάρτος..... 629
- Οι δυνατότητες συμπράξεων δημοσίου-ιδιωτικού τομέα σε προγράμματα αστικών
αναπλάσεων στην Ελλάδα
Ν. Τριανταφυλλόπουλος..... 641
- Μια ιεραρχημένη προσέγγιση των προοπτικών πολεοδομικής ανάπτυξης του
δήμου Θεσσαλονίκης
Κ. Δαναδιάδου και Α. Δημούλη..... 649
- Οργανωμένη αποκατάσταση ιστορικών κτιρίων και συνόλων και κοινωνική
συμμετοχή, ως εργαλεία ανάπτυξης, αναβάθμισης και διαχείρισης των αστικών
κέντρων
Τ.Θ. Κωστάκη 659
- Πολιτιστικές στρατηγικές και αστική αναζωογόνηση στο ιστορικό κέντρο της
Αθήνας: Τοπικές συνθήκες και παγκόσμιες τάσεις
Ν. Σουλιώτης..... 665
- Η οικιστική δράση του μητροπολίτη Φλωρίνης Βασιλείου στην Αθήνα του
μεσοπόλεμου
Σ. Παραλίκης..... 675
- Προτάσεις για την τροποποίηση του Π.Δ. 11-6-80 με στόχο τη προστασία και
βιώσιμη ανάπτυξη των οικισμών του Πηλίου
Ε. Μπακογιάννη..... 683
- Διερεύνηση υφιστάμενης κατάστασης στο ιστορικό κέντρο Λάρισας και προτάσεις
για την πολεοδομική αναβάθμιση και ανάδειξή του
Χ. Τριανταφύλλου 693

- Σύγκριση Μασσαλίας (πολιτιστική πρωτεύουσα 2013) και Βόλου (μεσογειακοί αγώνες 2013)
Χ. Νικολακοπούλου..... 703
- Αναβίωση της εγκαταλελειμμένης Αμμοχώστου. Βασικά ζητήματα και κατευθύνσεις
Ε. Μέσσιου..... 711
- Πολεοδομική μελέτη ανάπτυξης περιοχής προσφυγικών κατοικιών Κοκκινιάς δήμου Νίκαιας
Κ. Σούμπασης και Ι. Τσαλούκας 717
- Αναζητώντας την επιτυχία των αναπλάσεων και των πολεοδομικών παρεμβάσεων στους υφιστάμενους οικιστικούς χώρους
Δ.Β. Μπάτσος και Ι. Τζουβαδάκης..... 723
- Η έκταση του πρώην αεροδρομίου στο Ελληνικό ως πεδίο αντιπαράθεσης
Α. Αποστόλου και Κ. Σταμουλίδης 729

Μητροπολιτικός σχεδιασμός: Θεωρίες, πρακτικές

- Πυκνότητα χρήσεων γης και αστική χωρική διάρθρωση: Η περίπτωση του δήμου Θεσσαλονίκης
Α. Αλατζόγλου, Π. Αρβανιτίδης και Γ. Πετράκος 739
- Οι προβληματισμοί για την έννοια της μητρόπολης και οι επιπτώσεις τους στην αντιμετώπιση του σχεδιασμού της
Κ. Δημόπουλος και Ά. Σιόλας 747
- Στο περιθώριο της «Χάρτας». Ερμηνευτικές διαφυγές από ένα διαφανόμενο αδιέξοδο
Γ. Ζαβολέας 757
- Ενιαίος πολεοδομικός και κυκλοφοριακός σχεδιασμός – Από την έρευνα στην εφαρμογή. Ευρωπαϊκές πολιτικές και προϋποθέσεις ενσωμάτωσής τους στην ελληνική πόλη
Δ. Μηλάκης..... 765
- Cities competition and economic development in south Europe: The Barcelona case
Τ. Metaxas..... 773
- Το προτεινόμενο επιχειρηματικό πάρκο στους λαχανόκηπους του δήμου Θεσσαλονίκης
Π. Ασήμος, Ε.Π. Δημητριάδης, Δ. Δρακούλης, Π. Σταθακόπουλος 781
- Πολεοδομικός σχεδιασμός και θεωρία των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας: Η περίπτωση της μεταφοράς συντελεστή δόμησης
Ν. Τριανταφυλλόπουλος και Ι. Αλεξανδροπούλου..... 793
- Ιδιοκτησιακό καθεστώς και αγορά ακινήτων στο Βερολίνο μετά την πτώση του τοίχους
Σ. Κεσσοπούλου και Ν. Τριανταφυλλόπουλος 801
- Η τριαλεκτική προσέγγιση του Lefebvre ως αναλυτικό εργαλείο στην εξέταση του χώρου και της μεταμόρφωσης της πόλης σε κυβερνοπόλη
Κ. Φουσεντζίδης 809
- Ανταγωνιστικότητα και αστική διάχυση: Αντιφατικές όψεις της αστικής πολιτικής στη μετά-ολυμπιακή Αθήνα
Θ. Παγώνης, Ι. Χωριανόπουλος και Σ. Κουκούλας 817

Σχεδιασμός και ανάπτυξη ελεύθερου χρόνου: Πολιτισμός – Τουρισμός – Αθλητισμός

- Μπορεί ένας πολιτιστικός πόρος να λειτουργήσει ως καταλύτης της ανάπτυξης μιας πόλης; Η περίπτωση του μουσείου καπνού της Καβάλας
Α. Δέφνερ, Θ. Μεταξάς, Κ. Συρακούλης, Θ. Παπαθεοχάρη..... 829
- Μεσογειακές πόλεις: Η ιστορικότητα ως μέσο ανάπτυξης του τουρισμού
Γ.Δ. Ζωγράφος και Α.Μ. Δέφνερ..... 837
- Αισθητικό δασός της Στενής – Υπόδειγμα οικοτουριστικής ανάπτυξης
Σ. Καραγιάννης..... 845
- Η πολιτική χρηματοδότησης της ελληνικής ξενοδοχίας & η περιφερειοποίηση του ελληνικού τουρισμού
Α. Βλάχη και Γ.Α. Ζαχαράτος 855
- Ο ελεύθερος χρόνος σε ελληνικές πόλεις μεσαίου μεγέθους και ο ρόλος του πολεοδομικού σχεδιασμού: Η περίπτωση Λάρισας-Βόλου
Κ. Συρακούλης και Α. Δέφνερ..... 863
- Οι νέες τάσεις χωρικού σχεδιασμού του θερμαλιστικού τουρισμού
Μ. Παπαγεωργίου..... 871
- Η φέρουσα ικανότητα τουριστικής ανάπτυξης και η περιβαλλοντική χωρητικότητα στην αειφορικότητα: Έρευνα κάποιων ακτών του νομού Μαγνησίας
Ε. Κουτσερής..... 881
- Η προσιτότητα των ακτών της χερσαίας Μαγνησίας επωφελής στη ζωνοποίηση για τον αειφόρο τουριστικό σχεδιασμό και την ανάπτυξή της
Ε. Κουτσερής..... 889
- Οι προοπτικές του χιονοδρομικού τουρισμού στην Ελλάδα
Ι. Βαμβατέκης..... 897
- Εναλλακτικές μορφές τουρισμού και αναδυόμενοι τουριστικοί προορισμοί: Το παράδειγμα των λουτρών Αριδαίας
Α. Τουφεγγοπούλου..... 903
- Έρευνα συσχέτισης μεταξύ προτιμήσεων των συνιστούντων στοιχείων και του κοινωνικού προφίλ των χρηστών του πάρκου Αγίας Βαρβάρας Δράμας
Β.-Β. Κυριάκου, Ν. Χασάνας, Ο. Μουσταφά και Σ. Κωνσταντινίδη..... 911
- Βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη: Η περίπτωση του ιαματικού τουρισμού στην Ελλάδα
Ν. Δαλάκης, Δ. Κουρκουρίδης και Α Χριστοδούλου..... 919

Θεσμικό πλαίσιο πολεοδομίας, χωροταξίας, προστασίας περιβάλλοντος

- Χρήσεις γης και δίκαιο: Η ανάγκη μιας σύγχρονης θεώρησης
Μ. Χαϊνταρλής..... 929
- Ο αστικός αναδασμός ως εργαλείο πολεοδομικής ανάπτυξης. Η ελληνική εμπειρία
Ε.Κ. Μπαλλά..... 937
- Η επίδραση του νομοθετικού πλαισίου χρήσεων γης στη λειτουργική δομή του αστικού χώρου. Μελέτη περίπτωσης: δήμος Αθηναίων
Ι. Τσουδερός και Δ. Διμέλλη..... 945
- Απολογισμός της εφαρμογής του νόμου 2545/97 «Βιομηχανικές και επιχειρηματικές περιοχές και άλλες διατάξεις»
Α. Μουρτσιάδης..... 953
- Προστασία αρχιτεκτονικών μνημείων στο δήμο της Καλλιθέας
Απ.Στ. Εξαδάκτυλος..... 961

- Αειφορία, εμπορευματοποίηση, ιδιωτικοποίηση και αστικές λειτουργίες:
Η περίπτωση της βιομηχανίας πόσιμου ύδατος στην Ελλάδα
Ι. Γιωργιού-Χατζηβασιλείου, Σ. Γκιάλης και Α. Λουκάς 969
- Πολεοδομικός σχεδιασμός και οικιστικά προβλήματα στη σύγχρονη Ελλάδα. Μια σύντομη κριτική του ισχύοντος θεσμικού πλαισίου
Τ. Καλλιακούδας 977

Διαχείριση και προστασία περιβάλλοντος

- Φορείς διαχείρισης προστατευόμενων περιοχών: Διδάγματα από τον απολογισμό της πενταετίας 2003-08
Η. Μπεριάτος 987
- Οικοτοξικολογικές μέθοδοι ανάλυσης της ποιότητας νερών
Α. Κούγκολος, Χ. Εμμανουήλ, Β. Τσιρίδης και Μ. Πεταλά 995
- Διερεύνηση της στασιμότητας των χρονολογικών σειρών των βροχοπτώσεων με τον έλεγχο KPSS στην περιφέρεια Θεσσαλίας
Σ. Σοφιος, Ε. Ζαφειρίου, Σ. Πολύζος και Ο. Χριστοπούλου 1001
- Η συμβολή της ήπιας διαχείρισης των αγροτικών οικοσυστημάτων στη διατήρηση της βιοποικιλότητας
Α.Ι. Σφουγγάρης 1009
- Τουριστική ανάπτυξη και διαχείριση υδάτινων πόρων
Α. Κότιος, Μ. Κουτουλάκης, Π. Πλαγιάς, Γ. Γαλανός και Γ. Σαράτσης 1017
- Περιβαλλοντική αναβάθμιση δασικού δρόμου
Β.Κ. Δρόσος 1025
- Διαχείριση και προστασία περιβάλλοντος: Η περίπτωση του λεκανοπεδίου Μεγαλόπολης Αρκαδίας
Δ.Γ. Λαγός και Ρ. Μητούλα 1033
- Παρακολούθηση επιπέδων κυκλοφοριακού θορύβου και διάχυσης αερίων ρύπων σε τμήματα της Εγνατίας οδού σε λειτουργία
Κ. Βογιατζής και Θ. Βαλκούμα 1041
- Προστασία των υδρευτικών γεωτρήσεων στη λεκάνη των Ν. Μουδανίων μέσω της οριοθέτησης ζωνών προστασίας και του εντοπισμού σημειακών πηγών ρύπανσης
Η. Σιάρκος και Π. Λατινόπουλος 1049
- Διερεύνηση των περιβαλλοντικών προβλημάτων-ζητημάτων που εμφανίζονται στο νησί της Σκιάθου
Σ. Κηπουρός, Α. Κούγκολος, Β. Τσιρίδης, Α. Παπαιοκονόμου, Β. Μανάκου, Χ. Εμμανουήλ, Α. Κότιος και Γ. Πετράκος 1057
- Περιβαλλοντικές και ενεργειακές επιπτώσεις των μεταφορών: Διεθνής και εγχώρια εμπειρία και πολιτικές διαχείρισης
Θ. Τσέκερης και Α. Τσούμα 1065
- Η αποτίμηση της αξίας των οικοσυστημάτων ως εργαλείο διαχείρισης των προστατευόμενων περιοχών της Ελλάδας
Δ. Λατινόπουλος 1073
- Η προθυμία πληρωμής για την προστασία του περιβάλλοντος ως συνάρτηση των ιδεών για την περιβαλλοντική υποβάθμιση
Σ. Οικονόμου και Γ. Δροσάτος 1081
- Ανάπτυξη και προστασία περιβάλλοντος στην παράκτια αστική περιοχή του δήμου Μοσχάτου
Α. Οικονόμου και Ε. Αγγου 1089

• Βιώσιμη ανάπτυξη και “πράσινος” καπιταλισμός: Μια κριτική ανασκόπηση <i>Δ. Φουτάκης</i>	1097
• Ανάπτυξη ολοκληρωμένων τουριστικών στρατηγικών σε ευαίσθητες περιβαλλοντικά περιοχές <i>Γ. Γεωργιάδης και Ν. Κουτσομάρκος</i>	1105
• Βιομηχανικά παραπροϊόντα (περιπτώσεις βιομηχανιών χάλυβα και τσιμέντου) Συναποτέφρωση - εφαρμογή ΒΔΤ <i>Β. Τρύφωνα-Παναγοπούλου και Α. Κούγκολος</i>	1113
• Χωρικός σχεδιασμός, κοινωνική αντίληψη και βελτιστοποίηση του κόστους των βιομηχανικών ατυχημάτων <i>Ι. Παππάς, Σ. Πολύζος και Α. Κούγκολος</i>	1123
• Χαρτογράφηση περιοχών παρακολούθησης της ατμοσφαιρικής ρύπανσης με τη χρήση συστημάτων γεωγραφικών πληροφοριών <i>Μ. Λάζογλου, Ν. Καρανικόλας και Δ. Βαγιωνά</i>	1131
• Συμβολή στη μελέτη των επιπτώσεων του επιφανειακού όζοντος στη βλάστηση της ευρύτερης περιοχής του βόλου <i>Γ.Θ. Πρώϊας, Ι.Κ. Λαρίσση και Α.Γ. Παλιατσός</i>	1139
• Διερεύνηση της αυθαίρετης δόμησης και των μεταβολών χρήσεων γης στα παράκτια δασικά οικοσυστήματα της Ελλάδας κατά την περίοδο 1975-2005 <i>Α.Δ. Καμπούρης</i>	1147
• Καθιέρωση πράσινης οδηγίας και ενεργειακή αποτίμηση του κύκλου ζωής των υπόσκαφων έργων <i>Δ.Β. Μπάτσος και Ι. Τζουβαδάκης</i>	1155

Παράρτημα

Ευρετήριο συγγραφέων.....	i
Θεματική ευρετήριο.....	iv
Χορηγοί.....	xiii

ΤΟΜΟΣ Ι

Στρατηγικές αστικής και περιφερειακής ανάπτυξης
 Περιφερειακή ανάπτυξη, σύγκλιση – Ευρωπαϊκή ολοκλήρωση
 Διαχείριση υποδομών, αστική και περιφερειακή ανάπτυξη
 Σύγχρονα ζητήματα και θεωρίες χωροταξικού σχεδιασμού
 Χωρικές πολιτικές και συστήματα χωρικού σχεδιασμού: Ελλάδα, διεθνής χώρος
 Εννοιολογικές προσεγγίσεις του χώρου

ΤΟΜΟΣ ΙΙΙ

Αστικός περιβαλλοντικός σχεδιασμός
 Αγροτικός και ορεινός χώρος
 Οι χωρικές διαστάσεις των δημογραφικών εξελίξεων / δεδομένων: Μετανάστευση
 και αναπαραγωγή πληθυσμών
 Πληθυσμός και σχεδιασμός του χώρου
 Κοινωνικές διαστάσεις του χωρικού σχεδιασμού – Κοινωνικός διαχωρισμός
 Γεωπληροφορική – ανάλυση & σχεδιασμός του χώρου
 Χωροθέτηση λειτουργιών και δραστηριοτήτων

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΚΑΙ ΔΙΚΑΙΟ: Η ΑΝΑΓΚΗ ΜΙΑΣ ΣΥΓΧΡΟΝΗΣ ΘΕΩΡΗΣΗΣ

Μ. Χαϊνταρλής

Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης,
Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Με το παρόν άρθρο επιχειρείται να καταδειχθεί ότι η «χρήση γης» δεν αποτελεί απλώς μια ορολογική επινόηση με χρηστική αξία αλλά ένα θεσμό του δικαίου, η σημασία του οποίου διευρύνεται ολοένα και περισσότερο στις σημερινές συνθήκες έξαρσης του περιβαλλοντικού προβλήματος, υποβάθμισης της ποιότητας των πόλεων και διεθνούς χωρικού ανταγωνισμού. Για την κατάδειξη αυτή εξετάζεται ο τρόπος με τον οποίο οι ρυθμίσεις χρήσεων γης εντάσσονται και διαχέονται αντιστοίχως σήμερα στους κλάδους του δικαίου πολεοδομίας, χωροταξίας και περιβάλλοντος. Η εξέταση αυτή γίνεται υπό το φως της παραδοχής ότι οι θεσπιζόμενες για την προστασία του περιβάλλοντος ρυθμίσεις έχουν ή οφείλουν να έχουν έναν ειδικό προσανατολισμό, αυτές που τίθενται στο πλαίσιο του πολεοδομικού σχεδιασμού ένα ελάχιστο στοιχείο γενικότητας για τη διασφάλιση της αρχής της ανάμιξης των χρήσεων, ενώ, τέλος, αυτές που εντάσσονται στο ευρύτερο πεδίο του χωροταξικού σχεδιασμού οφείλουν πρωταρχικά να εκφράζουν μια κατευθυντήρια στόχευση.

Λέξεις κλειδιά: χρήση γης, σχέδιο χρήσεων γης, χωροταξικό πλαίσιο/σχέδιο, προστασία/διαχείριση του περιβάλλοντος, κανονιστικότητα.

1. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΕΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΝΝΟΙΟΛΟΓΙΚΕΣ ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΕΙΣ

Κοινή είναι η διαπίστωση στις μέρες μας ότι οι σχέσεις του ανθρώπου με ό,τι αποκαλούμε «φύση», «περιβάλλον» και «χώρος» ρυθμίζονται από νομικούς κανόνες. Ο θεσμός των χρήσεων γης βρίσκεται χωρίς αμφιβολία στο κέντρο των κανόνων αυτών, δεδομένου ότι διαδραματίζει σημαίνοντα ρόλο στη διαφύλαξη, οργάνωση και εξέλιξη μέσα στο χρόνο του περιβάλλοντος χώρου.

Μολονότι, όμως, ο θεσμός των χρήσεων γης, όπως και ευρύτερα το ζήτημα της χωροταξίας, αποτέλεσε αλλά και συνεχίζει να αποτελεί αντικείμενο πλούσιου προβληματισμού από πολεοδόμους, χωροτάκτες και περιβαλλοντολόγους, ο προβληματισμός αυτός δεν φαίνεται να απασχόλησε ιδιαίτερα τους νομικούς (Madiot, 1994), με αποτέλεσμα να μην έχει ερευνηθεί και αξιολογηθεί από τη νομική επιστήμη και θεωρία. Το γεγονός βεβαίως αυτό είτε επηρεάζει τη φυσιογνωμία και ποιότητα των θεσπιζόμενων ρυθμίσεων είτε στη συνέχεια την ερμηνεία τους κατά την εφαρμογή επί συγκεκριμένων περιπτώσεων.

Σύμφωνα με την παρούσα προσέγγιση, η «χρήση γης», πέρα από μια ορολογική επινόηση με χρηστική αξία, είναι μια βασική έννοια ή με άλλα λόγια ένας θεσμός του δικαίου διότι δεν περιγράφει απλώς ένα εμπειρικό φαινόμενο, δηλαδή μια α' ή β' χρήση, αλλά εμπεριέχει ταυτοχρόνως την παράμετρο της βούλησης, χαλαρής ή ισχυρής, προγραμματικής ή κανονιστικής, του δικαίου να προκρίνει ή ευνοήσει για έναν τόπο την/τις α' ή τη/τις β' χρήση/σεις. Ο όρος «χρήση γης» παραπέμπει εν τέλει στον με οποιοδήποτε τρόπο αναγνωριζόμενο από το δίκαιο προορισμό του εδάφους με σκοπό την πραγμάτωση κάποιου συγκεκριμένου ή συγκεκριμένων κάθε φορά σκοπών. Αξίζει, ωστόσο, να επισημανθεί ότι ανάλογα με το χαρακτήρα της βούλησης του δικαίου (χαλαρή/ισχυρή, προγραμματική/κανονιστική), ο αναγνωριζόμενος προορισμός του εδάφους μπορεί να έχει χαρακτήρα κυμαινόμενο, ήτοι από λιγότερο ή περισσότερο ειδικό έως λιγότερο ή περισσότερο γενικό, ή με άλλα λόγια από εξαιρετικά ειδικό έως εξαιρετικά γενικό.

Κατά την άποψη μου, στην παρούσα φάση εξέλιξης των επιστημών του περιβάλλοντος και του χώρου, η οποία χαρακτηρίζεται από μεγάλη ερευνητική κινητικότητα και ανάπτυξη, από τη μια λόγω της έξαρσης του περιβαλλοντικού προβλήματος και από την άλλη λόγω του διεθνικού χωρικού ανταγωνισμού, το περιεχόμενο της έννοιας της χρήσης γης διευρύνεται ολοένα και περισσότερο. Η συνύπαρξη, άλλωστε, των λέξεων «γη» και «χρήση», είναι αυτή που επιτρέπει τη μεγάλη πλαστικότητα της έννοιας της χρήσης γης και τη συνακόλουθη δυνατότητα εμπλουτισμού της, ανάλογα με την εξέλιξη των χωρικών και περιβαλλοντικών συνθηκών.

Η λέξη «γη» ως όρος πράγματι μπορεί να νοηθεί τόσο υπό τη χωρική της διάσταση, δηλαδή ως το φυσικό υπόβαθρο επί του οποίου εκδηλώνεται η παρέμβαση του ανθρώπου, όσο και υπό την οικολογική της διάσταση, δηλαδή ως σύστημα πολύπλοκων οικολογικών διεργασιών (οικοσύστημα), το οποίο οφείλομε να διαφυλάξουμε ως αναπόσπαστο στοιχείο της ποιότητας ζωής αλλά και προς όφελος των μελλοντικών γενεών. Από την άλλη πλευρά, ομοίως, το περιεχόμενο της λέξης «χρήση» δεν περιορίζεται κατ' ανάγκη σε ό,τι προκύπτει ως αποτέλεσμα της ανθρώπινης δραστηριότητας, αλλά μπορεί άνετα να συμπεριλάβει το σύνολο των λειτουργιών που εκτυλίσσονται ή παρατηρούνται στο χώρο, ανεξαρτήτως αν αυτές έχουν ως αφητηρία τους τον άνθρωπο ή πηγάζουν πρωτογενώς από την ίδια τη φύση. Στην τελευταία αυτή περίπτωση οι ίδιες οι φυσικές και οικολογικές διεργασίες συνιστούν μορφές χρήσης του εδάφους ή με άλλα λόγια λειτουργικές εκφάνσεις του χώρου, οι οποίες εδώ δεν απορρέουν από τη δραστηριότητα του ανθρώπου, αλλά από τη δραστηριότητα της φύσης.

Λαμβάνοντας υπόψη ότι οι ρυθμίσεις χρήσεων γης εντάσσονται από συστηματική άποψη στους κλάδους του δικαίου πολεοδομίας, χωροταξίας και περιβάλλοντος, παρουσιάζει ιδιαίτερο θεωρητικό αλλά και πρακτικό ενδιαφέρον η ανάδειξη του τρόπου με τον οποίο ο καθένας από τους κλάδους αυτούς προσλαμβάνει τις εν λόγω ρυθμίσεις και βεβαίως η επιρροή που αυτές ασκούν στην όλη διάρθρωση και εξέλιξή τους. Η ανάδειξη αυτή κρίνεται διπλά αναγκαία στις σημερινές συνθήκες έξαρσης του περιβαλλοντικού προβλήματος, υποβάθμισης της ποιότητας των πόλεων, αλλά και διεθνούς χωρικού ανταγωνισμού.

2. ΔΙΚΑΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Η διάπλαση και θέσπιση κανόνων δικαίου με πολεοδομικό προσανατολισμό ήταν και είναι εξ ορισμού συνδεδεμένη με τη δόμηση και ευρύτερα με το φαινόμενο της αστικοποίησης και τις ποικίλες ανάγκες που αυτό διαχρονικά γεννά. Η βασική αυτή παραδοχή μας δίνει και σήμερα το αποτύπωμα του δικαίου της πολεοδομίας, που δεν είναι τίποτε άλλο παρά το σύνολο των νομικών ρυθμίσεων και θεσμών που σχετίζονται με τον έλεγχο, το σχεδιασμό και γενικότερα την οργάνωση της οικιστικής ανάπτυξης.

Ο θεσμός της χρήσης γης βρίσκεται στον «πυρήνα» του δικαίου της πολεοδομίας, καθότι διαχέεται κατά οριζόντιο τρόπο στο συντριπτικά μεγαλύτερο μέρος των πολεοδομικών διατάξεων, αποτελώντας έτσι μια από τις κρισιμότερες παραμέτρους του πολεοδομικού σχεδιασμού.

Από μια πιο πρακτική σκοπιά τώρα, θα πρέπει να ειπωθεί ότι η ουσιαστική και πλήρης ένταξη των χρήσεων γης στο ελληνικό δίκαιο πραγματοποιήθηκε με την εισαγωγή σε αυτό των δύο επιπέδων πολεοδομικού σχεδιασμού (γενικό πολεοδομικό σχέδιο-πολεοδομική μελέτη), ήτοι με τους νόμους 947/1979¹ και 1337/1983². Έχει αξία να αναφερθεί ότι στο πλαίσιο του ν.δ. της 17.7.1923³ η έννοια της χρήσης γης συνδέθηκε σχεδόν αποκλειστικά με το κτίριο και όχι το έδαφος, εντελώς δε υπαινικτικά το διάταγμα αυτό αναφέρθηκε σε χρήσεις γης, είτε μέσα από την πρόβλεψη διαμοίρασης του χώρου σε εντός και εκτός σχεδίου περιοχές είτε με την πρόβλεψη της προστασίας των περιοχών κατοικίας από οχλούσες εγκαταστάσεις (Βλαντού, 1997). Από μια άλλη ωστόσο οπτική γωνία, υποστη-

¹ «Περί οικιστικών περιοχών» (Α' 169/1979).

² «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις» (Α' 33/1983).

³ «Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών τού κράτους και οικοδομής αυτών» (Α' 228/ 1923).

ρίζεται ότι το συγκεκριμένο διάταγμα αναγνώρισε ως βασικό πυλώνα της ανάπτυξης των πόλεων και οικισμών την ανάμιξη των (συμβατών) χρήσεων ή με άλλα λόγια καθιέρωσε ως πρότυπο οικιστικής ανάπτυξης την οργανική-παραδοσιακή πόλη, όπου τα στοιχεία που συναπαρτίζουν τον πολεοδομικό σχεδιασμό πρέπει να αποτελούν ένα ενιαίο (οργανικό) σύνολο (Χριστοφιλόπουλος, (α) 2002).

Ανεξαρτήτως των όποιων απόψεων διατυπώνονται για εάν ο ν. 1337/1983 ακολούθησε το ν. 947/1979 επιβεβαιώνοντας την αρχή του διαχωρισμού των χρήσεων που είχε καθιέρώσει ο χρονολογικά πρώτος αυτός οικιστικός νόμος ή αν αντιθέτως καθιέρωσε ως πρότυπο οικιστικής ανάπτυξης την οργανική (πυκνή) πόλη (Χριστοφιλόπουλος, (β) 2002), γεγονός αναμφισβήτητο είναι ότι σήμερα έχει πλέον παγιωθεί ανελαστικώς η αρχή και κατ'επέκταση η πρακτική του διαχωρισμού των χρήσεων μέσα από τη διάκριση σε γενικές και ειδικές χρήσεις. Η παγίωση βεβαίως αυτή μπορεί μεν να έχει ως αφετηρία την έκδοση του π.δ. της 23.2/6.3.1987⁴ με το οποίο εξειδικεύτηκαν οι επιμέρους ειδικές χρήσεις που περιλαμβάνει κάθε γενική χρήση, καθορίστηκε όμως σε σημαντικότερο βαθμό από την ερμηνεία των διατάξεων και συνακόλουθα τις θέσεις που έλαβε επί του θέματος αυτού η νομολογία.

Συγκεκριμένα οι θέσεις της νομολογίας μπορούν να συμπυκνωθούν σε δύο απαράβατες θεμελιώδεις αρχές: σ' ένα πρώτο επίπεδο την αρχή της τυποποίησης των χρήσεων γης και σε ένα δεύτερο επίπεδο της μη επιδείνωσης των υφιστάμενων όρων διαβίωσης των πολιτών. Οι συνέπειες των αρχών αυτών είναι οι εξής: Η αρχή της τυποποίησης των χρήσεων γης μετατράπηκε στην πράξη σε απόλυτη απαγόρευση ανάμειξης των επιμέρους ειδικών χρήσεων γης που περιέχονται στις γενικές κατηγορίες χρήσεων. Για παράδειγμα σε περίπτωση που έχει επιλεγεί για μια περιοχή ως γενική κατηγορία χρήσεων η αμιγής κατοικία, δεν είναι κατ'ελάχιστον επιτρεπτή η συνύπαρξη των ειδικών χρήσεων που συνθέτουν την κατηγορία της αμιγούς κατοικίας με μία ειδική χρήση η οποία εντάσσεται στην κατηγορία της γενικής κατοικίας. Παράλληλα η αρχή της μη επιδείνωσης των υφιστάμενων όρων διαβίωσης, αναγορεύθηκε σε ένα ιδιότυπο «πολεοδομικό κεκτημένο», καθιστώντας εξαιρετικά δυσχερή, αν όχι ανέφικτη, την τροποποίηση υφιστάμενων πολεοδομικών ρυθμίσεων με την προσθήκη νέων χρήσεων, διότι αυτές κρίνονται ως δυσμενέστερες από τη στιγμή που οδηγούν σε ανάμειξη ειδικών χρήσεων προερχόμενες από διαφορετικές κατηγορίες γενικών χρήσεων.

Κατά την άποψη μας, ορθώς έχει ασκηθεί από τη θεωρία έντονη κριτική στην προαναφερόμενη άκαμπτη στάση της νομολογίας (Μέλισσας, 2007), η οποία οδηγεί αφενός σε έναν υπέρμετρα αυστηρό και ανελαστικό διαχωρισμό των χρήσεων χωρίς αυτός να δικαιολογείται πάντοτε από πολεοδομικούς και περιβαλλοντικούς λόγους, και αφετέρου σε αδυναμία προσαρμογής των περιοχών στις διαρκώς μεταβαλλόμενες χωρικές ανάγκες και συνθήκες που δημιουργούν μεταξύ άλλων οι νέο-εμφανιζόμενες χρήσεις. Η κριτική αυτή έχει ως σύμμαχό της και το ότι, υπό την επίδραση του παραδείγματος της αειφόρου/βιώσιμης ανάπτυξης, οι πιο σύγχρονες πολεοδομικές αλλά και περιβαλλοντικές απόψεις τις οποίες ασπάζεται και ευνοεί η Ευρωπαϊκή Ένωση, τάσσονται, έστω και υπό κάποιους όρους, υπέρ των μικτών και όχι των διαχωρισμένων χρήσεων. Και τούτο είναι λογικό, αν ληφθεί υπόψη ότι ο αυστηρός διαχωρισμός των λειτουργιών της κατοικίας, της επαγγελματικής δραστηριότητας και της αναψυχής συνεπάγεται ανάπτυξη εκτεταμένων οικιστικών προαστίων και αυξημένες κυκλοφοριακές μετακινήσεις από και προς τους τόπους εργασίας.

Οι συνέπειες, όμως, αυτές αντιστρατεύονται και τους ρυθμιστικούς προσανατολισμούς της γενικά σήμερα αποδεκτής, στο πεδίο της πολεοδομίας, θεώρησης περί συμπαγούς πόλης (compact city), που έχει ως κύρια επιδίωξη τη διαφύλαξη των περιστατικών χώρων και της υπαίθρου και γενικότερα τη μείωση της κατανάλωσης φυσικών πόρων. Ίσως, μάλιστα, μπορεί να υποστηριχθεί ότι αντιστρατεύονται και το περιεχόμενο που δόθηκε στην έννοια του περιβαλλοντικού χώρου (environmental space), κύρια επιδίωξη της οποίας

⁴ «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (Δ' 166/1987).

επίσης είναι, από αμιγώς αυτή τη φορά περιβαλλοντική σκοπιά, ο περιορισμός της κατανάλωσης ενέργειας, μη ανανεώσιμων φυσικών πόρων και εν γένει περιβαλλοντικών αγαθών.

Κατά την άποψη μου οι χρήσεις γης που καθορίζονται στο πλαίσιο του πολεοδομικού σχεδιασμού, τόσο του α' επιπέδου όσο ακόμη και του β', θα πρέπει να χαρακτηρίζονται από ένα μεγαλύτερο ή μικρότερο ή στοιχείο γενικότητας, προϋπόθεση η οποία είναι απαραίτητη για τη διασφάλιση της ανάμιξης των χρήσεων, τουλάχιστον αυτών που δεν εγείρουν ζητήματα υγείας και ασφάλειας. Το ιδιάζον αυτό χαρακτηριστικό των χρήσεων γης που έχουν πολεοδομικό προσανατολισμό είναι αναγκαίο, αν εκτιμηθεί το γεγονός ότι οι πολεοδομικές ρυθμίσεις οφείλουν εξ ορισμού να συγκεράζουν δύο απαιτήσεις: από τη μια τις απαιτήσεις που είναι αναγκαίες για την πραγματοποίηση οικιστικής ανάπτυξης και από την άλλη αυτές που είναι αναγκαίες για την ύπαρξη ποιοτικών συνθηκών ζωής, σε συνθήκες μάλιστα παγκοσμιοποίησης, χωρικού ανταγωνισμού, αλλά και περιβαλλοντικής κρίσης.

3. ΔΙΚΑΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Η διάπλαση και εξέλιξη της περιβαλλοντικής νομοθεσίας ήταν αλλά και συνεχίζει να είναι, υπό το φως πάντοτε των εκάστοτε αναγκών και προτεραιοτήτων, άρρηκτα συνδεδεμένη με την προστασία του περιβάλλοντος. Η σύνδεση αυτή μας δίνει και το διαχρονικό στίγμα του δικαίου του περιβάλλοντος, το οποίο καλύπτει το σύνολο των νομικών ρυθμίσεων που αφορούν με τον ένα ή τον άλλο τρόπο στην προστασία και διαχείριση της φύσης και του τοπίου, την αντιμετώπιση του φαινομένου της ρύπανσης και γενικότερα υποβάθμισης του περιβάλλοντος από τις ανθρωπογενείς δραστηριότητες, καθώς και τη διαφύλαξη των μνημείων και τόπων πολιτισμικού ενδιαφέροντος (Prieur, 2004).

Όπως ειπώθηκε προηγουμένως η προβληματική που συναρτάται με το θεσμό της χρήσης γης διαχέεται κατά ένα οριζόντιο τρόπο στο μεγαλύτερο μέρος της πολεοδομικής νομοθεσίας. Τούτο ισχύει, επίσης, κατά ένα μικρότερο και διαφορετικό τρόπο, και ως προς το δικαίο του περιβάλλοντος. Ένα μέρος των περιβαλλοντικών ρυθμίσεων και ιδιαίτερα όσες αφορούν στη διαχείριση της φύσης και του τοπίου χαρακτηρίζονται έντονα από τη χωρική-εδαφική τους διάσταση, αν αναλογισθεί κανείς ότι οι τιθέμενοι κανόνες συναρτώνται ευθέως με τον καθορισμό συγκεκριμένων ζωνών εντός των οποίων ισχύουν και εφαρμόζονται ξεχωριστές προβλέψεις. Πρόκειται για το λεγόμενο φαινόμενο της «εδαφικοποίησης» (territorialisation) της προστασίας των φυσικών περιοχών (Cans, 2007), της θέσπισης δηλαδή νομικών προβλέψεων επί τμημάτων εδάφους που έχουν συγκεκριμένα όρια, πρακτική η οποία αρχικώς θεωρούνταν περισσότερο προσφιλής και οικεία στο δικαίο της πολεοδομίας.

Θεμελιώδες χαρακτηριστικό των προβλέψεων αυτών είναι η εξειδίκευση των επιτρεπόμενων και μη χρήσεων στις περιοχές αυτές, μάλιστα δε συχνά η εξειδίκευση αυτή περιορίζεται μόνον στις επιτρεπόμενες, ενώ όλες οι υπόλοιπες μη οριζόμενες δραστηριότητες θεωρούνται εξ αντιδιαστολής ως απαγορευόμενες. Έχει εξαιρετική σημασία να υπογραμμιστεί ότι οι καθοριζόμενες με τις περιβαλλοντικές ρυθμίσεις χρήσεις γης χαρακτηρίζονται ή οφείλουν να χαρακτηρίζονται από έντονη εξειδίκευση. Θα μπορούσε ίσως να λεχθεί ότι οι «περιβαλλοντικές» ρυθμίσεις προσδίδουν στο έδαφος μια χρήση που έχει κατά βάση έναν ειδικό προορισμό ή με άλλα λόγια με αυτές θεσπίζονται ειδικές χρήσεις. Η προαναφερόμενη ιδιότητα των χρήσεων γης που έχουν έναν περιβαλλοντικό προσανατολισμό είναι εύλογη, αν αναλογισθεί κανείς ότι η προστασία του περιβάλλοντος συνυφαίνεται σε καθοριστικό βαθμό με την αναγκαία αποχή από τον προγραμματισμό και την πραγματοποίηση δραστηριοτήτων που κρίνονται επιβλαβείς για το περιβάλλον και τις οικολογικές λειτουργίες του (De Clemm, 1989).

Οι ρυθμίσεις του τετάρτου κεφαλαίου του ν. 1650/1986⁵, που αφορούν στην προστασία του φυσικού περιβάλλοντος με τις οποίες καθιερώνονται, στο πλαίσιο πάντοτε της ευρύτερης έννοιας της προστατευόμενης περιοχής, οι βασικές κατηγορίες χαρακτηρισμού του,

⁵ «Για την προστασία του περιβάλλοντος» (Α' 160/1986).

όπως και οι ρυθμίσεις περί προστασίας και διαχείρισης των δασών και δασικών εκτάσεων εκφράζουν ακριβώς αυτή την αντίληψη.

4. ΔΙΚΑΙΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Σε συνέχεια των όσων αναπτύχθηκαν στις δύο προηγούμενες ενότητες, τίθεται ευλόγως το ερώτημα: οι ρυθμίσεις που εντάσσονται στο πεδίο του δικαίου της χωροταξίας θεσπίζουν ευδιάκριτες και σαφείς, γενικές ή ειδικές, χρήσεις γης; Είναι μάλλον ευνόητο πως η απάντηση στο ερώτημα προϋποθέτει τον προσδιορισμό των χαρακτηριστικών του σύγχρονου δικαίου της χωροταξίας.

Μέχρι την ψήφιση του ν. 2742/1999 θα ήταν ανεδαφικό να υποστηρίξει κανείς ότι η Ελλάδα διέθετε ένα αξιοσημείωτο ομοιογενές πλέγμα χωροταξικών νομικών ρυθμίσεων, ιδίως αν ληφθεί υπόψη ότι το φιλόδοξο για την εποχή του εγχείρημα του ν. 360/1976 ουδόλως εφαρμόστηκε στην πράξη, παραμένοντας έτσι ένα νομοθέτημα χωρίς πρακτικές συνεπαγωγές.

Ανεξαρτήτως τούτου, πάντως, δεν αφήνεται πολύ από την πραγματικότητα να υποστηρίξει κανείς ότι μέχρι το τέλος της δεκαετίας του 1990 το δίκαιο της χωροταξίας συντίθετο κυρίως από το πλέγμα των κανόνων που κατά κύριο λόγο σχετίζονται με την ορθολογική κατανομή των δραστηριοτήτων στο χώρο. Το γεγονός αυτό έχει κατά βάση τις ρίζες του στην πολύ ισχυρή γαλλική χωροταξική παράδοση, η οποία ταύτισε για πολλά χρόνια τη χωροταξία με την αναζήτηση, μέσα σε ένα συγκεκριμένο γεωγραφικό πλαίσιο, της καλύτερης δυνατής κατανομής των ανθρώπων σε συνάρτηση με τους φυσικούς πόρους και τις οικονομικές δραστηριότητες (Βασενχόβεν, 2008).

Τις δύο τελευταίες δεκαετίες, όμως, έχουν υπεισέλθει μια σειρά νέοι παράγοντες, οι οποίοι έχουν διαφοροποιήσει και εμπλουτίσει κατά έντονο τρόπο τα χαρακτηριστικά της χωροταξικής πολιτικής και του σχεδιασμού. Το εγχείρημα της ευρωπαϊκής ενοποίησης, η παγκοσμιοποίηση της οικονομίας, οι ιδέες που συνεισφέρει το παράδειγμα της αειφόρου (βιώσιμης) ανάπτυξης και η αύξουσα αποκέντρωση αρμοδιοτήτων χωρικού και αναπτυξιακού χαρακτήρα σε όλες σχεδόν χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης, έχουν μεταφέρει το κέντρο βάρους από την οργάνωση των δραστηριοτήτων στο χώρο στην ανάπτυξη του.

Υπό το φως των προαναφερόμενων διαπιστώσεων, είναι δυνατό να υποστηριχθεί πως στο σύγχρονο δίκαιο της χωροταξίας εντάσσεται το σύνολο των προβλέψεων και θεσμών, που συνδέονται με τον ένα ή τον άλλο τρόπο με την οργάνωση και (αειφόρο) ανάπτυξη του χώρου. Ο στόχος του δικαίου της χωροταξίας φαίνεται σήμερα να μην περιορίζεται πλέον στην εξισορρόπηση των χωρικών ανισοτήτων όπως συνέβαινε στο παρελθόν, αλλά φαίνεται να έχει ως παράλληλο στόχο αφενός την ολοκληρωμένη και αφετέρου τη διαφοροποιημένη ανάπτυξη του χώρου, ανάλογα με τις ιδιαιτερότητες και τα χαρακτηριστικά του (Madiot-Le Mestre, 2001).

Η ειδοποιός αυτή αλλαγή έχει ως συνέπεια οι θεμελιώδεις χωροταξικές διατάξεις να διαθέτουν ιδιαίτερα χαμηλό βαθμό κανονιστικότητας, πολλές φορές δε να πρόκειται απλώς για κατευθύνσεις και στόχους, ακόμη και δικαιιοπολιτικού χαρακτήρα. Με αυτές απλώς είτε καθορίζεται ένας εξαιρετικά γενικός έως και πολύ-λειτουργικός προορισμός του χώρου, είτε καταγράφονται ορισμένες επιδιώξεις που θα πρέπει να ακολουθήσουν ο μελλοντικός σχεδιασμός και χρήσεις, ώστε να υπηρετηθούν οι στρατηγικοί στόχοι που θέτουν. Οι προβλέψεις του ν. 2742/1999⁶ αποτυπώνουν χωρίς ενδοιασμούς αυτή την αλλαγή.

Κατά μία άποψη (Γιαννακούρου, 2008) την οποία συμμερίζομαι οι ρυθμίσεις του ν. 2742/1999 εισάγουν μια ιδιαίτερη μορφή διοικητικής δράσης με προγραμματικό και κατευθυντήριο χαρακτήρα, κατά συνέπεια τον ίδιο χαρακτήρα θα πρέπει να αποτυπώνουν και τα εκδιδόμενα κατ' εφαρμογή του ειδικά και περιφερειακά χωροταξικά πλαίσια/σχέδια. Η θέση, όμως αυτή δεν φαίνεται να ακολουθήθηκε πλήρως στα εγκριθέντα ειδικά πλαίσια για

⁶ «Χωροταξικός σχεδιασμός και αειφόρος ανάπτυξη κα άλλες διατάξεις» (Α' 207/1999).

τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας⁷ και τον Τουρισμό⁸, σε αντίθεση με τα περιφερειακά πλαίσια που εγκρίθηκαν το έτος 2003.

Λαμβάνοντας, πάντως, υπόψη την ιεραρχική σχέση που καθιερώνει ο ν. 2742/1999 μεταξύ των χωροταξικών και πολεοδομικών σχεδίων, τον κατευθυντήριο μεν αλλά δεσμευτικό χαρακτήρα των πρώτων έναντι της Διοίκησης, στον οποίο θα πρέπει να προσθέσει κανείς μια κυμαινόμενη κανονιστική πυκνότητα τους, προκύπτει ως απόλυτη η ανάγκη αποσαφήνισης από τη νομοθεσία της νομικής φυσιογνωμίας όλων των σχεδίων και κυρίως της μεταξύ τους σχέσης (Marcou, 2006).

5. ΕΠΙΛΟΓΟΣ

Αν και άρθρο 24 του Συντάγματος, που είναι αφιερωμένο στην προστασία του περιβάλλοντος και τον πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό, δεν περιέχει ρητή αναφορά στον όρο «χρήση γης» ούτε αποτυπώνει ένα ευκρινές πλαίσιο εντός του οποίου οφείλει να κινείται η πολιτική χρήσεων γης (Οικονόμου 2000, Γιαννακούρου 2000), αυτό δεν εμπόδισε την εθνική νομοθεσία να εξελιχθεί με σχετικά γρήγορους ρυθμούς.

Έτσι τα τελευταία χρόνια, υπό την επήρεια των θεωρητικών εξελίξεων αλλά και των πρακτικών αναγκών στους τομείς του περιβαλλοντικού, πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού, αναπτύχθηκαν αντίστοιχα νομικά εργαλεία (πρόκειται για τις θεμελιώδεις νομικές, εν τέλει, κατηγορίες της προστατευόμενης περιοχής, του σχεδίου χρήσεων γης και του χωροταξικού πλαισίου/σχεδίου), που καθορίζουν ή επηρεάζουν με τον ένα ή τον άλλο τρόπο τη διαχείριση και οργάνωση του χώρου.

Η θεωρία ορθώς έχει αποδεχθεί την ανάγκη ύπαρξης και συνύπαρξης των τριών αυτών κατηγοριών νομικών εργαλείων, δεδομένου ότι μολονότι στο σύνολο τους έχουν ως κοινό σημείο αναφοράς τον περιβάλλοντα χώρο, το καθένα διαθέτει ή πρέπει να διαθέτει ιδιαίτερα χαρακτηριστικά και στόχευση (Tanquerel, 2006).

Κατά την άποψη μου οι θεσπιζόμενες ρυθμίσεις για την προστασία του περιβάλλοντος (φυσικού αλλά και ανθρωπογενούς), οφείλουν να έχουν έναν ειδικό προσανατολισμό, υπό την έννοια του να επιφυλάσσουν έναν ειδικό προορισμό ή με άλλα λόγια μια ειδική χρήση στο χώρο. Αντίθετα οι ρυθμίσεις που τίθενται στο πλαίσιο του πολεοδομικού σχεδιασμού οφείλουν, χωρίς να αναιρούν τη φυσιογνωμία των σχεδίων χρήσεων γης, να έχουν ένα στοιχείο γενικότητας, προϋπόθεση απαραίτητη για τη διασφάλιση της αρχής της ανάμιξης των χρήσεων στο ανθρωπογενές περιβάλλον. Τέλος οι ρυθμίσεις που εντάσσονται στο ευρύτερο πεδίο του χωροταξικού σχεδιασμού, κρίνεται σκόπιμο να εκφράζουν πρωταρχικά μια προγραμματική και κατευθυντήρια στόχευση, χωρίς ωστόσο να είναι απογυμνωμένες από κάθε νομική αξία, ιδιαίτερα όσο αναφερόμαστε σε υποδεέστερο, από άποψη χωρικής εμβέλειας, επίπεδο σχεδιασμού.

Εν κατακλείδι, θα ήταν επιθυμητό τόσο ο νομοθέτης όσο –και το κυριότερο– η νομολογία να αποφύγουν στο μέλλον δύο σκοπέλους: από τη μια τον εγκλωβισμό στο όνομα της προστασίας σε ανεπιεικείς κανονιστικές προσεγγίσεις, που εκτρέφουν αφύσικες επιδιώξεις και αιτήματα και από την άλλη την εμμονή στο όνομα της αποτελεσματικότητας σε α-νομικές προσεγγίσεις που ευνοούν εξουσιαστικές μεθοδεύσεις και πρακτικές. Η πρόκληση είναι αναμφίβολα ενδιαφέρουσα.

6. ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Βασενχόβεν Λ., 2008. Εθνικός χωροταξικός σχεδιασμός: περιεχόμενο, διαδικασία, σχέδια και προγράμματα, σε *Ο χωροταξικός σχεδιασμός στην Ελλάδα. Νομικό πλαίσιο και εφαρμογή στην πράξη*, σελ 52-53, Α. Σάκκουλας, Αθήνα.
- Βλαντού Α., 1997. Ζητήματα άσκησης της πολιτικής χρήσεων γης στον αστικό χώρο μέσα

⁷ «Έγκριση ειδικού πλαισίου χωροταξικού σχεδιασμού και αιφόρου ανάπτυξης για τις ανανεώσιμες πηγές ενέργειας και της στρατηγικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων αυτού» (Β' 2464/2008).

⁸ «Έγκριση ειδικού πλαισίου χωροταξικού σχεδιασμού και αιφόρου ανάπτυξης για τον τουρισμό και της στρατηγικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων αυτού» (Β' 1138/2009).

- από τη διαμόρφωση και εφαρμογή της πολεοδομικής νομοθεσίας –από το ν.δ. της 17.7./16.8.1923 έως σήμερα, σε *ΠερΔίκη*, σ. 33-42, τεύχος 1.
- Γιαννακούρου Γ., 2000. Ο καθορισμός χρήσεων γης και η αναθεώρηση του Συντάγματος, σε *Περιβάλλον και Δίκαιο*, τεύχος 4, σελ. 468-475.
- Γιαννακούρου Γ., 2008. Το θεσμικό πλαίσιο του χωροταξικού σχεδιασμού στην Ελλάδα: Επίκαιρα διλήμματα και προκλήσεις για το μέλλον, σε *Ο χωροταξικός σχεδιασμός στην Ελλάδα. Νομικό πλαίσιο και εφαρμογή στην πράξη*, σελ. 21-29, Α. Σάκκουλας, Αθήνα.
- Μέλισσας Δ., 2007. *Οι χρήσεις γης και το γενικό πολεοδομικό σχέδιο*, σελ. 60-66. Α.Σάκκουλας, Αθήνα.
- Οικονόμου Δ., 2000. Η αναγκαιότητα του εκσυγχρονισμού των συνταγματικών διατάξεων που συνδέονται με την οργάνωση του χώρου και την προστασία του περιβάλλοντος, σε *Περιβάλλον και Δίκαιο*, τεύχος 4, σελ. 521-526.
- Χριστοφιλόπουλος Δ.(α), 2002. *Πολιτιστικό περιβάλλον-χωρικός σχεδιασμός και βιώσιμη ανάπτυξη*, σελ. 240-246, Π.Ν. Σάκκουλας, Αθήνα.
- Χριστοφιλόπουλος Δ.(β), 2002. *Πολιτιστικό περιβάλλον-χωρικός σχεδιασμός και βιώσιμη ανάπτυξη*, σελ. 251-257, Π.Ν. Σάκκουλας, Αθήνα.
- Cans C., 2007. Du milieu à la zone protégée: la territorialisation de la protection des milieux naturels, σε *Camproux-Duffrène M-P. et Dourousseau M., (eds), La protection de la nature-30 ans après la loi du 10 Juillet 1976*, σελ. 113-133, Presses Universitaires de Strasbourg.
- De Clemm C., 1989. Les éléments de l'environnement, σε *L'écologie et la loi (le statut juridique de l'environnement), Réflexions sur le droit de l'environnement sous la direction d'Alexandre Kiss*, σελ. 21-26, L' Harmattan.
- Madiot Y., Le Mestre R., 2001. *Aménagement du territoire*, σελ. 11, Armand Colin.
- Madiot Y., 1994. L' aménagement du territoire et le droit, σε *Le renouveau de l' aménagement du territoire en France et en Europe* (Jean-Claude Némery ed.), σ.33-39, Economica.
- Marcou G., 2006. L' urbanisme dans les systèmes de planification spatiale en Europe: diversités nationales, σε *Le contenu des plans d'urbanisme et d'aménagement dans les pays d'Europe de l'Ouest*, σελ. 21, Les Cahiers du GRIDAUH.
- Prieur M., 2004. *Droit de l'environnement*, σελ. 6-9, Dalloz.
- Tanquerel T., 2006. Le contenu des plans d'orientation, σε *Le contenu des plans d' urbanisme et d'aménagement dans les pays d' Europe de l' Ouest*. σελ. 37-50, Les Cahiers du GRIDAUH.