

γης στις αστικές περιοχές. Ωστόσο, τονίζεται ότι η αύξηση της πυκνότητας και της εντατικοποίησης των χρήσεων γης δεν πρέπει να γίνεται σε βάρος των ανοιχτών και πράσινων χώρων της πόλης.

Η μίξη των των χρήσεων γης είναι απαραίτητη ώστε να επιτευχθούν οι σύντομες διαδρομές μετακίνησης εντός της αστικής περιοχής. Ο σχεδιασμός πρέπει να στοχεύει στη συγκέντρωση των περιοχών κατοικίας, εργασίας και εξυπηρέτησεων σε ένα τέτοιο μοτίβο, ώστε να επιτυγχάνεται η ελάχιστη δυνατή διαδρομή που να μπορεί να εξυπηρετηθεί είτε με δημόσια μέσα μεταφοράς είτε με ήπιες μορφές μετακίνησης (ποδήλατο, πεζή) είτε με συνδυασμό των παραπάνω, αποθαρρύνοντας ουσιαστικά τη χρήση του ΙΧ. Αυτό σημαίνει, αφενός, προσαρμογή της πόλης στη δημόσια συγκοινωνία, δηλαδή συγκέντρωση των ισχυρών πόλων δραστηριοτήτων κατά μήκος των αξόνων δημόσιας συγκοινωνίας και ιδιαίτερα γύρω από τους σταθμούς, αφετέρου, προσαρμογή της δημόσιας συγκοινωνίας στην πόλη, δηλαδή επέκταση των δικτύων συγκοινωνίας ώστε να καλύπτεται επαρκώς η αστική επιφάνεια και δημιουργία των σταθμών μέσω υψηλής ικανότητας (μέτρο) σε πόλους που έλκουν μεγάλο αριθμό μετακινήσεων.

Ακόμη, η εξασφάλιση και προστασία των σημαντικών ανοιχτών και πράσινων χώρων αποτελεί θεμελιώδη αρχή σχεδιασμού. Ο υφιστάμενος, η καταγραφή και η διαφύλαξη των υφιστάμενων υπαίθριων χώρων μέσα και έξω από την πόλη, η ολοκλήρωση του 'πράσινου δακτυλίου' που συναρθρώνεται από τους περιστατικούς υπαίθριους χώρους και περιβάλλει την αστική περιοχή και η διεύθυνση του στον αστικό ιστό σε συνδυασμό με τη διεύθυνση των υφιστάμενων νησιδών υπαίθριων χώρων διαμορφώνει ένα δίκτυο πράσινων διαδρομών που συνδέουν την αστική περιοχή με τις περιβάλλουσες φυσικές περιοχές.

Τέλος, η ενίσχυση των κεντρικών λειτουργιών της πόλης (εμπόριο, υπηρεσίες, πολιτισμός) και η βελτίωση της προσβασιμότητας στα κέντρα των πόλεων ενισχύει τη συγκράτηση του πληθυσμού στις κεντρικές περιοχές, που αποτελεί βασικό συστατικό της συμπαγούς πόλης. Η βελτίωση της ελκυστικότητας του αστικού περιβάλλοντος, η δημιουργία περισσότερων ανοιχτών χώρων, η αναβάθμιση της ποιότητας του δημόσιου χώρου, ο εκσυγχρονισμός του οικιστικού αποθέματος, η αναζωογόνηση των υποβαθμισμένων περιοχών είναι μερικά μόνο από τα μέτρα που μπορούν να συμβάλλουν προς την κατεύθυνση αυτή.

Ειδικά στον ελληνικό χώρο, η έννοια της συμπαγούς πόλης πρέπει να αποσυνδεθεί από αυτήν της πυκνοδομημένης πόλης. Η οικιστική ανάπτυξη θα πρέπει να κατευθυνθεί στις εντός σχεδίου περιοχές που έχουν αποθέματα γης και δικαιώματα δόμησης. Στους πυκνοδομημένους κεντρικούς πυρήνες των πόλεων συνίσταται το «πάγωμα» της ανάπτυξης του οικοδομικού όγκου παράλληλα με πολιτικές ανάπλασης των περιοχών αυτών. Οι όποιες προτάσεις επεκτάσεων θα πρέπει να αιτιολογούνται τεκμηριωμένα επί τη βάση αντικειμενικών πραγματικών αναγκών (δημογραφικών, οικιστικών και παραγωγικών) και να γίνονται στην εγγύτερη περιφέρεια της πόλης, με έμφαση στις ζώνες που έχουν αποθέματα αστικής γης, ώστε να διασφαθούν οι πολύτιμοι φυσικοί πόροι, οι δασικές και γεωργικές εκτάσεις. Ιδιαίτερη σημασία πρέπει να δοθεί στις πολεοδομικές μορφές που λειτουργούν ευνοϊκά σε σχέση με τη βελτίωση της προσπελασιμότητας ενθαρρύνοντας την ανάπτυξη των δημόσιων μεταφορών και των ήπιων μορφών μετακίνησης και αποθαρρύνοντας την ιδιωτική μηχανοκίνητη μετακίνηση. Σε κάθε περίπτωση ο σχεδιασμός πρέπει να αφορά όλα τα επίπεδα, από τον λεπτομερειακό αστικό σχεδιασμό μέχρι τον πολεοδομικό και τον χωροταξικό σχεδιασμό ώστε να αντιμετωπιστούν όχι μόνο τα τοπικά προβλήματα αλλά και τα παγκόσμια περιβαλλοντικά προβλήματα που δημιουργεί η αστικοποίηση και ο σύγχρονος τρόπος ζωής. ■



ΕΙΝΑΙ Η ΧΩ.ΠΟ.ΜΕ. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΗ;

■ **Τάκης Δούμας**
Αρχιτέκτων - Πολεοδόμος Μηχ.



Ο ακόλουθος σχολιασμός του Ν.4269 για τη Χωροταξική και Πολεοδομική μεταρρύθμιση - Βιώσιμη ανάπτυξη περιορίζεται στο περιεχόμενο του πολεοδομικού σχεδιασμού και στις αλλαγές που επήλθαν σε

σχέση με το Ν.2508/97.

Είναι αναγκαίο να συμφωνηθεί ότι για να μεταρρυθμιστεί ο πολεοδομικός σχεδιασμός είτε υπάρχει αναγκαιότητα να στραφεί σε νέες κατευθύνσεις και στοχεύσεις εξυπηρετώντας άλλες πολιτικές και αντιλήψεις, είτε απλά να βελτιώσει τεχνικές διαδικασίες και απλοποιήσει στην εφαρμογή του.

Η καταγραφή των δεδομένων από την έως τώρα εφαρμογή της νομοθεσίας ανέδειξε ότι:

- Το κανονιστικό μέρος του σχεδιασμού υπερέβαλε του αντίστοιχου στρατηγικού.
- Οι διαφορετικές βαθμίδες έγκρισης του σχεδιασμού (Π.Δ., Υ.Α.) δημιούργησαν αλληλοεμπλοκές και ουσιαστική αδυναμία για την τροποποίηση και την εξέλιξη του (ΖΟΕ vs ΓΠΣ, τροποποιήσεις Ρυμοτομίας κλπ).
- Το ουσιαστικά ανενεργό Β' Κεφάλαιο του Ν.2508/97 δε επέτρεψε την ανάπτυξη των αναπλάσεων και τη θεσμική κάλυψη του Αστικού σχεδιασμού.
- Η ραγδαία αποστελέχωση των υπηρεσιών ελέγχου-επιβλέψης του σχεδιασμού, οδήγησε στην επιστημονική υποβάθμιση της υποστήριξής του, και σε συνδυασμό με την απόλυτη συγκέντρωση όλων των διαδικασιών σε κεντρικό επίπεδο (ακόμη και των υποστηρικτικών μελετών), σε υπερβολικές χρονικές καθυστερήσεις για την ολοκλήρωσή του.

Ως αποτέλεσμα των παραπάνω, στα τελευταία δεκαπέντε χρόνια ολοκληρώθηκε και εγκρίθηκε το 1ο επίπεδο του πολεοδομικού σχεδιασμού (ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ) σε ποσοστό που αφορούσε το 30-40% της επικράτειας.

Βέβαια το μικρό αυτό ποσοστό αφορά μεγάλο μέρος της χώρας, όπου η αγορά δομημένου περιβάλλοντος είχε τη μεγαλύτερη ζήτηση. Με τα εγκεκριμένα ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ θεσμοθετήθηκε η δυνατότητα πολεοδόμησης πολύ μεγάλου μεγέθους εκτάσεων για οικιστικές αναπτύξεις.

Η ενασχόληση με τον πολεοδομικό σχεδιασμό είτε με το καθαρά επιστημονικό του μέρος είτε με τις πρακτικές εφαρμογές του, επιζητεί:

- Τη μείωση της «κανονιστικότητας» στα ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ ώστε με ανάλογη στρατηγικού επιπέδου προσέγγιση να παραλαμβάνονται και να εφαρμόζονται οι κατευθύνσεις από τα ΠΠΧΣΑΑ.
- Την απλοποίηση των διαδικασιών έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης και των υποστηρικτικών της μελετών.
- Τη θεσμική απεμπλοκή του περιεχομένου των ΖΟΕ (ανεπίκαιρες ακραίες ρυθμίσεις) με στόχο την τροποποίησή του διαμέσου των κατευθύνσεων των ΠΠΧΣΑΑ.

Η νέα οργάνωση του πολεοδομικού σχεδιασμού για το 1ο επίπεδο (ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ) παρουσιάζει τα

Τοπικά Χωρικά Σχέδια (ΤΧΣ) και τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια (ΕΧΣ), ενώ για το 2ο επίπεδο (Πολεοδομικές Μελέτες) το Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής (ΡΣΕ).

Σε τεχνικό επίπεδο, τόσο στα ΤΧΣ όσο και στα ΕΧΣ διαφοροποιεί επιμέρους τεχνικές ρυθμίσεις σε σωστή κατεύθυνση από το περιεχόμενο των ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ, διατηρώντας όμως την κανονιστική διάστασή τους, και τα θεσμοθετεί με Π.Δ. αντί για Υ.Α. ή Απόφ. Γ.Γ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης. Δηλαδή μεταφέρει την έγκριση με Π.Δ. από την πολεοδομική μελέτη στο προηγούμενο επίπεδο, στα ΤΧΣ και ΕΧΣ. Το αποτέλεσμα είναι προφανώς σε βάρος του στρατηγικού επιπέδου του σχεδιασμού διότι η όποια προσπάθεια μελλοντικά για τροποποίησή του θα είναι ουσιαστικά ανέφικτη.

Παράλληλα η χωρική εφαρμογή των ΕΧΣ, ενώ θα μπορούσε να περιοριστεί στις περιπτώσεις ΤΧΣ με ΖΟΕ που θα εγκρίνονται με Π.Δ., επεκτείνεται και σε περιοχές ΠΟΤΑ, ΠΟΑΠΔ, ΕΣΧΑΔΑ και ΕΣΧΑΣΕ, θέτοντας εν αμφιβόλλω τη αυτονομία του σχεδιασμού τους, όταν μάλιστα έχουν και το ίδιο επίπεδο θεσμικής έγκρισης.

Η έγκριση με Π.Δ. των ΤΧΣ και ΕΧΣ, έφερε ως αλλαγή την έγκριση με Υ.Α. της Πολεοδομικής Μελέτης, δηλαδή του ΡΣΕ, του οποίου οι τεχνικές ρυθμίσεις είναι σε σωστή κατεύθυνση, με κυριότερη αλλαγή την ενσωμάτωση και της μελέτης εφαρμογής της Πολεοδομικής Μελέτης στο ΡΣΕ. Παραμένει σε εκκρεμότητα η θεσμοθέτηση των υποχρεώσεων και δικαιωμάτων των ιδιοκτησιών, στο πλαίσιο μιας νέας αντίληψης.

Επειδή όλες οι προηγούμενες ρυθμίσεις έχουν εφαρμογή μοναδικά σε κάθε νέο από εδώ και στο εξής ΤΧΣ, ΕΧΣ και ΡΣΕ, ενώ ότι είναι ήδη εγκεκριμένες ή εκπονούμενες ή προβλεπόμενες θεσμικά υπάγεται στις μεταβατικές διατάξεις της ΧΩ.ΠΟ.ΜΕ. και υλοποιείται με το παλιό θεσμικό καθεστώς και εγκριτικό πλαίσιο, αντιλαμβάνεται



και ότι η προσπάθεια μεταρρύθμισης δεν έχει αντικείμενο και πεδίο εφαρμογής, λαμβάνοντας υπόψη τα προαναφερθέντα ποσοτικά στοιχεία.

Προτάσεις τροποποίησής της που θα ξεπερνούν το πρόβλημα του ότι θα πρέπει να υπάρχει υποχρεωτικά ένα επίπεδο σχεδιασμού που θα εγκρίνεται με Π.Δ. και θα επιλύουν το σύνολο των θεμάτων όπως έχουν παρουσιαστεί (ποσοστό εγκεκριμένων ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ στην επικράτεια, μεγέθη θεσμοθετημένων προς πολεοδόμηση οικιστικών περιοχών), είναι:

- Διατήρηση της έγκρισης των νέων ΤΧΣ με Υ.Α. ή Απόφ. Γ.Γ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης
- Έγκριση ΕΧΣ (με χωρικό περιορισμό σε περιοχές ΖΟΕ) με Π.Δ.
- Διαχωρισμός Πολεοδομικής Μελέτης* σε:
- Πολεοδομικό Σχέδιο που θα εγκρίνεται με Π.Δ. Είναι δομικό σχέδιο με την πολεοδομική οργάνωση της περιοχής μελέτης, και τους γενικούς όρους και κατευθύνσεις που την αφορούν.
- Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής, που θα εγκρίνεται με Απόφ. Γ.Γ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης. Σημειώνεται ότι στο πλαίσιο μιας πραγματικής μεταρρύθμισης, πέραν των προηγούμενων θα πρέπει να ρυθμιστεί ο αστικός σχεδιασμός και οι αναπλάσεις με πραγματικό περιεχόμενο οικιστικών ρυθμίσεων και επεμβάσεων, με παράλληλη μεταρρύθμιση του αστικού δικαίου προς την κατεύθυνση αυτή. ■

(*αφορά σε κάθε Π.Μ. που εκπονείται ή προβλέπεται να εκπονηθεί από θεσμοθετημένο ΓΠΣ ή υπό εκπόνηση ΤΧΣ-ΕΧΣ)