

# Χάρος

ΚΕΙΜΕΝΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΤΕΥΧΟΣ  
ISSUE 34

ΕΤΟΣ  
YEAR 2022





Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής  
Ανάπτυξης

---

Επιστημονικό Περιοδικό

---

αειχώρος

---

Διεύθυνση:

Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης

Περιοδικό ΑΕΙΧΩΡΟΣ

Πεδίον Άρεως, 383 34 ΒΟΛΟΣ

<http://www.aeihoros.gr>

e-mail: [aeihoros@uth.gr](mailto:aeihoros@uth.gr)

---

Επιμέλεια έκδοσης: Εύη Κολοβού

Layout: Παναγιώτης Μανέτος

Σχεδιασμός εξωφύλλου: Γιώργος Παρασκευάς-Παναγιώτης Μανέτος

**αειχώρος, 34**

**Περιεχόμενα**

<b>Χρυσομαλλίδης Χαράλαμπος</b>	5
Αποτίμηση των επιπτώσεων της πολιτικής συνοχής της ΕΕ στην ευρωπαϊκή και την ελληνική οικονομία: επισκόπηση εμπειρικών μελετών	
<b>Αγγελίδου Μαργαρία, Στυλιανίδης Ευστράτιος</b>	37
Ευφυείς πόλεις και διασύνδεση με τον χωρικό σχεδιασμό	
<b>Γουργιώτης Ανέστης, Κυβέλου-Χιωτίνη, Στέλλα, Λαϊνιάς Ιωάννας</b>	79
Ενσωματώνοντας τα Επιχειρηματικά Πάρκα στο αστικό οικοσύστημα: προοπτικές και προϋποθέσεις για μία ολοκληρωμένη μετάβαση	
<b>Βαταβάλη Φερενίκη, Μπαζάκα Χάιδω, Παπαδοπούλου Γεωργία Β., Υψηλάντη Άννα</b>	126
Θεσμικές μεταρρυθμίσεις για τα θέματα του χώρου στο πλαίσιο της κρίσης και τρέχουσες πολεοδομικές προκλήσεις: εμπειρίες και προβληματισμοί από την περιοχή του Χαλανδρίου	
<b>Τζούμας Βασίλειος, Μιμής Άγγελος</b>	147
Υπολογισμός της προσβασιμότητας ηλικιωμένων ατόμων με τις δημόσιες συγκοινωνίες του Δήμου Νέας Ιωνίας Αττικής σε περιβάλλον Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφοριών	
<b>Ασπρογέρακας Ενάγγελος</b>	181
Παράμετροι χωροταξικού σχεδιασμού για την υπεράκτια αιολική ενέργεια στην Ελλάδα	



## **Θεσμικές μεταρρυθμίσεις για τα θέματα του χώρου στο πλαίσιο της κρίσης και τρέχουσες πολεοδομικές προκλήσεις: εμπειρίες και προβληματισμοί από την περιοχή του Χαλανδρίου**

### ***Βαταβάλη Φερενίκη***

Ειδική Λειτουργική Επιστήμονας Β' Βαθμίδας, ΕΚΚΕ

### ***Μπαζάκα Χάιδω***

MSc Αγρονόμος και Τοπογράφος Μηχανικός ΕΜΠ

### ***Παπαδοπούλου Γεωργία Β.***

MSc Αγρονόμος και Τοπογράφος Μηχανικός ΕΜΠ

### ***Υψηλάντη Άννα***

MSc Αγρονόμος και Τοπογράφος Μηχανικός ΕΜΠ

### ***Περίληψη***

Στόχος του άρθρου αυτού είναι, μέσα από συγκεκριμένα παραδείγματα χωρικού σχεδιασμού, να συμβάλει στην αποτίμηση των θεσμικών μεταρρυθμίσεων που έχουν εφαρμοστεί στην Ελλάδα στο πλαίσιο της πρόσφατης κρίσης χρέους. Συγκεκριμένα, το άρθρο εστιάζεται στις διαδικασίες πολεοδομικού σχεδιασμού στο Δήμο Χαλανδρίου και ιδιαίτερα στις θεσμικές προκλήσεις που αντιμετώπισε τα τελευταία χρόνια η διαδικασία αναθεώρησης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου και η εξέλιξη της Πολεοδομικής Μελέτης περιοχών Ζώνη Δουκίσσης Πλακεντίας – Πεύκο Πολίτη – Έθνος. Το άρθρο διερευνά με κριτική ματιά τον τρόπο με τον οποίο επιμέρους αλλαγές στο θεσμικό πλαίσιο για την έγγαιο ιδιοκτησία, τον χωρικό σχεδιασμό και τη χωρική διακυβέρνηση επηρεάζουν τη διαδικασία ολοκλήρωσης των δύο σχεδίων, επιδιώκοντας να αναδείξει συγκρούσεις, αντιφάσεις και δυναμικές που προκύπτουν για τη ρύθμιση του χώρου στην Ελλάδα.

### ***Λέξεις κλειδιά***

*Χωρικός σχεδιασμός, Χωρική διακυβέρνηση, Έγγειος ιδιοκτησία, Κρίση, Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο, Πολεοδομική μελέτη*

# **Legislative reforms on spatial issues in the context of the crisis and urban planning challenges: experiences and concerns from Chalandri district**

## **Abstract**

*The aim of this article is to contribute to the assessment of the reforms that have been adopted in Greece in the context of the crisis, by analyzing certain cases of spatial planning. In particular, the article focuses on the processes of urban planning at the Municipality of Chalandri and especially on the challenges that emerged during the last years concerning the revision of the ‘General Urban Plan’ of the Municipality and the ‘Urban Planning Study of the area Doukissis Plakentias zone – Pefko Politi – Ethnos’. The article investigates from a critical point of view the impact of specific legislative changes on land-ownership, spatial planning and spatial governance on the completion of the two urban plans and intends to highlight conflicts, contradictions and dynamics that arise regarding the regulation of space in Greece.*

## **Keywords**

*Spatial planning, Spatial governance, Landownership, Crisis, General Urban Plan, Urban planning study*

## **1. Εισαγωγή**

Από την έναρξη της ελληνικής κρίσης χρέους το 2010 και μετά, πραγματοποιούνται σημαντικές θεσμικές μεταρρυθμίσεις σε σχέση με τη ρύθμιση του χώρου στην Ελλάδα, άλλοτε υπό τις κατευθύνσεις των τεχνικών κλιμακίων των δανειστών και άλλοτε στο πλαίσιο αναδιαρθρώσεων που δρομολογούνται απευθείας από τους φορείς του κεντρικού κράτους. Οι μεταρρυθμίσεις αυτές συνδέονται με ευρύτερες αλλαγές στην παγκόσμια οικονομία, στο πρότυπο χωρικής ανάπτυξης και στο σύστημα διακυβέρνησης και δίνουν έμφαση στον ρόλο της ελεύθερης αγοράς και ιδιαίτερα του κτηματομεσιτικού και κατασκευαστικού τομέα.

Στόχος του άρθρου αυτού είναι, μέσα από συγκεκριμένα παραδείγματα χωρικού σχεδιασμού, να συμβάλει στην αποτίμηση των θεσμικών μεταρρυθμίσεων που έχουν εφαρμοστεί στην Ελλάδα στο πλαίσιο της κρίσης. Συγκεκριμένα, το άρθρο εστιάζεται στις διαδικασίες πολεοδομικού σχεδιασμού στον Δήμο Χαλανδρίου και ιδιαίτερα στις θεσμικές προκλήσεις που αντιμετώπισαν τα τελευταία χρόνια η διαδικασία αναθεώρησης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου και η εξέλιξη της πολεοδομικής μελέτης

περιοχών Ζώνη Δουκίσσης Πλακεντίας – Πεύκο Πολίτη – Έθνος. Το άρθρο παρουσιάζει τον τρόπο με τον οποίο συγκεκριμένες αλλαγές στο θεσμικό πλαίσιο για την έγγεια ιδιοκτησία, τον χωρικό σχεδιασμό και τη χωρική διακυβέρνηση επηρεάζουν τη διαδικασία ολοκλήρωσης των δύο σχεδίων, επιδιώκοντας να αναδείξει συγκρούσεις, αντιφάσεις και δυναμικές που προκύπτουν. Μέσα από επιλεκτική αναφορά σε θεσμικές αλλαγές και ρυθμίσεις, που υλοποιήθηκαν στο πλαίσιο της κρίσης, αναδεικνύονται επιμέρους διαστάσεις των ευρύτερων μεταρρυθμίσεων, επιδιώκοντας αυτό να συμβάλει στη σύνθεση μία ευρύτερης εικόνας για αυτές. Πέρα από την κατανόηση επιμέρους πτυχών των διαδικασιών του χωρικού σχεδιασμού, εκτιμάται ότι διερευνήσεις πάνω στις θεσμικές μεταρρυθμίσεις στην Ελλάδα την περίοδο της κρίσης μπορούν να συμβάλουν στη γενικότερη συζήτηση για τις μεταλλαγές στο αναπτυξιακό πρότυπο και στον ρόλο που μπορεί να αναλάβει η τοπική αυτοδιοίκηση.

## **2. Μετασηματοισμοί στη σημασία της γης, μετατοπίσεις στις διαδικασίες του χωρικού σχεδιασμού και νέες τάσεις στη χωρική διακυβέρνηση**

Στο πλαίσιο ευρύτερων παραγωγικών αναδιαρθρώσεων που συντελούνται τις τελευταίες δεκαετίες σε παγκόσμιο επίπεδο, η γη και ιδιαίτερα η αστική γη αναδεικνύονται σε προνομιακό πεδίο οικονομικής δραστηριότητας (Χάρβει, 2011· Brenner και Theodore, 2002). Στο τοπίο της παγκόσμιας οικονομικής κρίσης του 2008 με τις τοπικές εκφάνσεις που αυτή προσλαμβάνει, η εκμετάλλευση της γης δημιουργεί νέες ευκαιρίες για το υπερσυσσωρευμένο διεθνές κεφάλαιο, που ενεργοποιεί τον κτηματομεσιτικό και κατασκευαστικό τομέα (Χάρβει, 2007 και 2011). Το αναπτυξιακό μοντέλο που προωθείται δίνει ιδιαίτερη έμφαση στην ιδιωτικοποίηση της ακίνητης περιουσίας του δημοσίου (Harvey, 2007· Cumbers, 2012), στην κατασκευή μεγάλης κλίμακας έργων αστικής ανάπτυξης και σε εκτεταμένες αστικές αναπλάσεις (Davis και Monk, 2008· Rolnik, 2019). Οι τάσεις αυτές συνδυάζονται με τις αναδιαρθρώσεις στον τομέα του τουρισμού, του εμπορίου και των υπηρεσιών που δημιουργούν ιδιαίτερη δυναμική στην αγορά της γης. Πρόκειται για ένα αναπτυξιακό μοντέλο που έχει σημαντικές κοινωνικές και περιβαλλοντικές διαστάσεις, κάνοντας κάποιους να μιλάνε για «συσσώρευση μέσω αποστέρησης», «υφαρπαγή της γης» και «περιφράξεις των κοινών» (Harvey 2006, 2007 και 2011· Sassen, 2014· Χατζημιχάλης, 2014).

Οι διαδικασίες αυτές, οι οποίες εκδηλώνονται στο πλαίσιο της κρίσης, δίνουν μεγάλη ώθηση στη μεταλλαγή των προσεγγίσεων για τον χωρικό σχεδιασμό, που βρίσκονταν ήδη σε εξέλιξη από προηγούμενες δεκαετίες. Ουσιαστικά, με αφορμή την κρίση, επιταχύνεται η στροφή από μια διαχειριστική (managerialism) σε μια επιχειρηματική προσέγγιση (entrepreneurialism), από την κανονιστικότητα στην ενίσχυση της ευελιξίας στο σχεδιασμό, καθώς και από το μοντέλο του καθολικού χωρικού σχεδιασμού και των μακροπρόθεσμων προγραμματισμών σε έναν στρατηγικό σχεδιασμό, σε επιλεκτικές



ρυθμίσεις και αποσπασματικές παρεμβάσεις (Harvey, 1989). Υπό το πρίσμα της «απορρύθμισης», το θεσμικό πλαίσιο για τον σχεδιασμό επιτρέπει ευέλικτες διαδικασίες που εξυπηρετούν συγκεκριμένους επενδυτικούς στόχους, ενώ —στο ίδιο πνεύμα— υιοθετούνται κατά παρέκκλιση ρυθμίσεις που παρακάμπτουν θεσμοθετημένους σχεδιασμούς και πολιτικές (Swyngedouw κ.ά., 2002).

Οι αλλαγές στο περιεχόμενο και τη στόχευση του χωρικού σχεδιασμού συνοδεύονται από αλλαγές στον τρόπο εκπόνησης του σχεδιασμού, στη διαδικασία λήψης αποφάσεων και στην κατανομή των σχετικών αρμοδιοτήτων (Swyngedouw κ.ά., 2002· Τασοπούλου, 2011· Sassen, 2014· Καυκαλάς κ.ά., 2015). Στο πλαίσιο μιας γενικότερης τάσης συρρίκνωσης του κεντρικού κράτους και αποκέντρωσης των εξουσιών, πολλές αρμοδιότητες που συνδέονται με τον χωρικό σχεδιασμό και την ανάπτυξη του χώρου μεταβιβάζονται στις περιφερειακές και στις τοπικές αρχές ή σε νέες ανεξάρτητες δομές και ενισχύονται διαδικασίες χωρικής διακυβέρνησης με διάχυση ρόλων και εξουσιών για τα θέματα του χώρου (Βασενχόβεν κ.ά., 2010· Τριάντης, 2020). Η αποκαλούμενη «ανακλιμάκωση» που προωθείται στον ευρωπαϊκό χώρο στοχεύει στην ανάδειξη αυτόνομων και ανταγωνιστικών ρυθμιστικών πλαισίων και θεσμικών οντοτήτων, που μπορούν να λειτουργήσουν στον διεθνή χώρο και στην παγκοσμιοποιημένη οικονομία ανεξάρτητα από τις κεντρικές κυβερνήσεις των εθνικών κρατών και να χαράξουν τις ιδιαίτερες αναπτυξιακές τους στρατηγικές (Brenner, 2004· Παγώνης και Χωριανόπουλος, 2015). Ο ανταγωνισμός μεταξύ πόλεων και περιφερειών για την προσέλκυση επενδύσεων και ταυτόχρονα οι περικοπές στους προϋπολογισμούς της τοπικής αυτοδιοίκησης με αφορμή την κρίση (Peck, 2012) διαμορφώνουν σε μεγάλο βαθμό τους όρους με τους οποίους ασκείται ο σχεδιασμός, αποδίδοντας ιδιαίτερο ρόλο στις δυνάμεις της ελεύθερης αγοράς.

### **3. Θεσμικές μεταρρυθμίσεις για τα θέματα του χώρου στην Ελλάδα της κρίσης**

Το ελληνικό μεταπολεμικό πρότυπο χωρικής ανάπτυξης έχει περιγραφεί ως «απόκλιση» σε σχέση με το κυρίαρχο δυτικοευρωπαϊκό. Χαρακτηριζόταν από αυξημένη δυναμική του κατασκευαστικού τομέα, περιορισμένη κρατική παρέμβαση και κυριαρχία της μικρής ιδιοκτησίας γης και του μικρού κατασκευαστικού κεφαλαίου. Ο ρόλος του σχεδιασμού στη διαδικασία χωρικής ανάπτυξης ήταν σχετικά περιορισμένος, καθώς αφορούσε κυρίως στην —πλημμελή σε πολλές περιπτώσεις— εφαρμογή πολεοδομικών σχεδίων σε δομημένες περιοχές των πόλεων. Οι δυνατότητες πρόσβασης σε ιδιόκτητη κατοικία για πλατιά κοινωνικά στρώματα, σε συνδυασμό με τις υπεραξίες που προκύπτουν από την αξιοποίηση των ιδιοκτησιών τους (Μαντουβάλου και Μαυρίδου, 1993· Βαΐου κ.ά., 2000) διαμόρφωσαν τις συνθήκες για ευρεία κοινωνική συναίνεση γύρω από την απουσία ή την ευκαιριακή εφαρμογή του χωρικού σχεδιασμού. Ο μηχανισμός σχεδιασμού του χώρου και λήψης

αποφάσεων βασιζόταν σε ένα ιεραρχικά δομημένο διοικητικό σύστημα, με αποδυναμωμένη την τοπική αυτοδιοίκηση και συγκεντρωμένες εξουσίες στην κεντρική κυβέρνηση και με σημαντικό ρόλο στις πελατειακές σχέσεις. Τη δεκαετία του 1990 σημειώνεται σημαντική στροφή στις διαδικασίες ανάπτυξης της γης, με κεντρικό χαρακτηριστικό την αναδιάρθρωση του κατασκευαστικού, κτηματομεσιτικού και χρηματοπιστωτικού κλάδου και την προώθηση κατά παρέκκλιση ρυθμίσεων για συγκεκριμένα έργα και επενδύσεις (Βαΐου κ.ά., 2004· Μαντουβάλου και Μπαλλά, 2004), προετοιμάζοντας το έδαφος για τις μεταρρυθμίσεις που θα ακολουθήσουν την περίοδο της κρίσης (Καλαντζοπούλου και Μπελαβίλας, 2014).

Η έναρξη της ελληνικής κρίσης σηματοδοτείται από την είσοδο της Ελλάδας στο «Μηχανισμό Στήριξης» το 2010 και τη δέσμευση της χώρας για την υλοποίηση εύρους πολιτικών αναδιάρθρωσης. Ανάμεσα σε αυτές τις πολιτικές βρίσκονται εκτεταμένες μεταρρυθμίσεις στο σύστημα του χωρικού σχεδιασμού και τις διαδικασίες χωρικής διακυβέρνησης (Καυκαλάς κ.ά., 2015), αναδεικνύοντας το ιδιαίτερο ενδιαφέρον των δανειστών για τα θέματα της γης και της ανάπτυξής της, που συχνά συγκλίνει με αυτό εγχώριων και μη επενδυτικών ομίλων. Η ρητορική που συνοδεύει τις μεταρρυθμίσεις αυτές επικεντρώνεται στην «πάταξη της γραφειοκρατίας», τον «εκσυγχρονισμό της νομοθεσίας», την «επιτάχυνση των αδειοδοτικών διαδικασιών», την «ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας», την «ασφάλεια δικαίου», τη «δημιουργία νέων θέσεων εργασίας», αλλά και γενικότερα στην αντιμετώπιση της κρίσης.

Ουσιαστικά, προωθούνται σημαντικές θεσμικές αλλαγές με πλήθος νόμων και διατάξεων, που άλλοτε αποτελούν τμήμα των μνημονιακών δεσμεύσεων και άλλοτε όχι. Οι αλλαγές αυτές, πρακτικά, καλύπτουν όλο το φάσμα των γαιών, ανεξάρτητα από τα ποιοτικά χαρακτηριστικά, το ιδιοκτησιακό καθεστώς και τη θεσμική τους κατοχύρωση (π.χ. δάση, παραλίες, βουνά, βιότοποι, νησιά, μνημεία, αστικές και εξωαστικές περιοχές, γη εντός και εκτός συναλλαγής) (Χατζημιχάλης, 2014). Επίσης, θέτουν νέα δεδομένα για τον πολεοδομικό, χωροταξικό και περιβαλλοντικό σχεδιασμό, την ανάπτυξη της δημόσιας περιουσίας, τις στρατηγικές επενδύσεις, τις διαδικασίες και τους όρους δόμησης, την περιβαλλοντική προστασία, την αυθαίρετη δόμηση, καθώς και τις διαδικασίες λήψης αποφάσεων, εγκρίσεων και αδειοδοτήσεων. Γενικά, οι προωθούμενες μεταρρυθμίσεις διαμορφώνουν ένα νέο «παράδειγμα» για την ανάπτυξη του χώρου, χωρίς όμως «να εντοπίζουν τα πραγματικά και ουσιώδη προβλήματα του συστήματος σχεδιασμού και εν συνεχεία να τα επιλύουν» (Καυκαλάς κ.ά., 2015: 284).

Οι βασικές κατευθύνσεις των μεταρρυθμίσεων συνοψίζονται σε τρεις κύριους άξονες:

- Προώθηση της επιχειρηματικότητας και των επενδύσεων μέσα από την ανάπτυξη της γης (Castro κ.ά., 2013· Χατζημιχάλης, 2014· Βαταβάλη και Καλαντζοπούλου, 2013). Έμφαση δίνεται στην προώθηση των ιδιωτικοποιήσεων και την «αξιοποίηση» των ακινήτων του δημοσίου, καθώς και στις μεγάλες στρατηγικές επενδύσεις, θεσμοθετώντας ειδικές και ταχείες (fast track) διαδικασίες χωροθετήσεων και αδειοδοτήσεων. Πέρα από τις διευκολύνσεις για τις μεγάλες επενδύσεις στη γη και συνεχίζοντας μια μακριά παράδοση πελατειακών σχέσεων που δομείται γύρω από την έγγειο ιδιοκτησία (Μαντουβάλου, 1996), οι μεταρρυθμίσεις απευθύνονται και στα μικρομεσαία στρώματα με ρυθμίσεις για τα αυθαίρετα, πρόνοια για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς, διατάξεις που ευνοούν τη δόμηση, ρυθμίσεις που επιτρέπουν δραστηριότητες στα δάση κ.τ.λ. (Χατζημιχάλης, 2014).
- Εκσυγχρονισμός του συστήματος χωρικού σχεδιασμού και δημιουργία νέων ευέλικτων εργαλείων σχεδιασμού του χώρου που διευκολύνουν την ανάπτυξη της κτηματαγοράς και τις μεγάλης κλίμακας επενδύσεις, κυρίως στους τομείς του τουρισμού, του εμπορίου, της αναψυχής και της κατοικίας (Κλαμπατσέα, 2013· Βουρεκάς, 2013· Καλαντζοπούλου, 2013· Γιαννακούρου και Καυκαλάς, 2014· Βουρεκάς και Πούλιος, 2014· Καυκαλάς κ.ά., 2015), εντείνοντας διαδικασίες που είχαν ξεκινήσει ήδη πριν από την κρίση (Μαντουβάλου και Μπαλλα, 2004· Βαταβάλη, 2017· Καλαντζοπούλου και Μπελαβίλας, 2014). Βασικό εργαλείο για τον σκοπό αυτό είναι τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια, που στην περίπτωση της ανάπτυξης ακινήτων του δημοσίου παίρνουν τη μορφή των Ειδικών Σχεδίων Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ) και στην περίπτωση στρατηγικών επενδύσεων τη μορφή των Ειδικών Σχεδίων Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ). Τα νέα αυτά είδη χωρικών σχεδίων διαμορφώνουν ένα πλαίσιο ευνοϊκών ρυθμίσεων που προωθεί την επιχειρηματικότητα, αλλά παράλληλα παρακάμπτει υφιστάμενους σχεδιασμούς, υπονομεύει το περιβαλλοντικό κεκτημένο (WWF Ελλάς, 2013) και καταργεί την προοπτική για έναν ολοκληρωμένο σχεδιασμό σε περιφερειακό, μητροπολιτικό και τοπικό επίπεδο (Κλαμπατσέα, 2013· Βαίου κ.ά., 2014· Ζίφου, 2015).
- Εξασφάλιση ευελιξίας, επιχειρησιακότητας, ασφάλειας και ταχύτητας στις διαδικασίες ρύθμισης του χώρου, μέσα από εκτεταμένες αλλαγές στο σύστημα χωρικής διακυβέρνησης, με βασικό χαρακτηριστικό τη διαμόρφωση ενός νέου πλαισίου στις σχέσεις μεταξύ κράτους και αγοράς (Καυκαλάς κ.ά., 2015). Σε αυτή την κατεύθυνση ανακατανομούνται οι

διοικητικές αρμοδιότητες ώστε να ανταποκρίνονται στη νέα διοικητική διαίρεση της χώρας, άλλοτε με συσσώρευση εξουσιών στην κεντρική διοίκηση και άλλοτε ελαφρύνοντας το κεντρικό κράτος. Στην ίδια κατεύθυνση δημιουργούνται νέες ανεξάρτητες δομές σχεδιασμού και λήψης αποφάσεων για ζητήματα του χώρου που δρουν υπό ειδικό καθεστώς εξουσιών (ΤΑΙΠΕΔ Α.Ε., Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε., Invest in Greece, ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε., Αττικό Παράκτιο Μέτωπο Α.Ε., Ανάπλαση Α.Ε.), προωθώντας επιμέρους αναπτυξιακά προγράμματα και σχέδια, ενίοτε χωρίς συντονισμό με τη στρατηγική και τις πολιτικές του κεντρικού κράτους (Χατζημιχάλης, 2014).

#### **4. Μελέτη περίπτωσης: πολεοδομικές προκλήσεις στην περιοχή του Χαλανδρίου**

##### **4.1. Βασικά πολεοδομικά χαρακτηριστικά του Χαλανδρίου**

Το Χαλάνδρι αποτελεί μια μεσοαστική περιοχή στα βορειοανατολικά του μητροπολιτικού συγκροτήματος της Αθήνας, με πραγματικό πληθυσμό που υπερβαίνει τις 100.000 (74.192 άτομα σύμφωνα με την απογραφή της ΕΛΣΤΑΤ 2011). Διοικητικά η περιοχή υπάγεται στον Δήμο Χαλανδρίου, έναν από τους 66 Δήμους της Περιφέρειας Αττικής.

Η πολεοδομική εξέλιξη του Χαλανδρίου συναρτάται άμεσα με τις διαδικασίες αστικοποίησης και αστικής ανάπτυξης της Αθήνας. Η περιοχή εξελίχθηκε τα μεταπολεμικά χρόνια από έναν μικρό οικισμό σε ένα προάστιο της Αθήνας, το οποίο συγκεντρώνει σημαντικές υπερτοπικές λειτουργίες (Γιαννακόπουλος, 2010). Καθώς το σύστημα γης και οικοδομής εξελίσσεται σε βασικό μοχλό της οικονομίας και η παραγωγή κατοικίας αναδεικνύεται σε κρίσιμο παράγοντα επαγγελματικής αποκατάστασης, οικογενειακής εξασφάλισης και κοινωνικής ανέλιξης (Μαντουβάλου, 1996· Leontidou, 1990· Βαΐου κ.ά., 2000· Theoharopoulou, 2017), το Χαλάνδρι βρίσκεται στο επίκεντρο του ενδιαφέροντος ντόπιων γαιοκτημόνων, εργολάβων και μικροεπενδυτών, οι οποίοι –ο καθένας από την πλευρά του– συμβάλλουν στην οικιστική ανάπτυξη των αγροτικών εκτάσεων που περιβάλλουν τον παλιό οικισμό.

Η τάση αυτή διευρύνεται από τη δεκαετία του 1980, όταν η περιοχή γίνεται υποδοχέας μεσοαστικών στρωμάτων που μετακινούνται προς τα προάστια, στο πλαίσιο μιας ευρύτερης τάσης εγκατάλειψης των κεντρικών περιοχών της πρωτεύουσας και αναζήτησης περιοχών κατοικίας με καλύτερη ποιότητα αστικού περιβάλλοντος (Maloutas, 2014). Παρά τις προσπάθειες για πολεοδομικές ρυθμίσεις στο σύνολο της επικράτειας του Χαλανδρίου, οι πιέσεις που αναπτύσσονται για την εκμετάλλευση της αστικής γης οδηγούν και στην περίπτωση του Χαλανδρίου στη δημιουργία ενός αστικού ιστού με σημαντικά πολεοδομικά προβλήματα (έλλειψη σε κοινόχρηστους χώρους και χώρους πρασίνου,

ελλείψεις σε κοινωνικές υποδομές, συγκρούσεις στις χρήσεις γης, κυκλοφοριακά προβλήματα, κ.τ.λ.). Τα προβλήματα αυτά εντείνονται από ασάφειες, κενά και συγκρούσεις στις πολεοδομικές ρυθμίσεις.

Από τα μέσα της δεκαετίας του 1990 και έως το ξέσπασμα της κρίσης σημειώνονται στο Χαλάνδρι μεγάλες πολεοδομικές αλλαγές στο πλαίσιο ευρύτερων μετασηματισμών που συντελούνται στις πόλεις διεθνών (Swyngedouw κ.ά., 2002· Brenner και Theodore, 2002) και εκδηλώνονται και στην Αθήνα (Βαΐου κ.ά., 2004). Τα μεγάλα συγκοινωνιακά έργα που κατασκευάζονται (μετρό, Αττική Οδός, προαστιακός σιδηρόδρομος) αλλάζουν τη γεωγραφία της πρωτεύουσας και επαναπροσδιορίζουν τη θέση του Χαλανδρίου στη μητροπολιτική Αθήνα. Οι νέες μεταφορικές υποδομές, σε συνδυασμό με την ανάπτυξη του τομέα της κατοικίας, συμβάλλουν αφενός στην πύκνωση του υφιστάμενου αστικού ιστού και αφετέρου στη διάχυση οικιστικών χρήσεων στον χώρο και στη ραγδαία ανοικοδόμηση περιοχών που την περίοδο αυτή εντάσσονται στο σχέδιο πόλης. Ταυτόχρονα, ευρύτερες αναδιαρθρώσεις στον τομέα του εμπορίου και των υπηρεσιών αναδεικνύουν νέες κεντρικότητες στο Χαλάνδρι, τόσο σημειακά, όσο και κατά μήκος των μεγάλων οδικών αξόνων που διέρχονται από την περιοχή.

Σε αυτό το πλαίσιο, το Χαλάνδρι εξελίσσεται σε ένα δυναμικό υπερτοπικό κέντρο του μητροπολιτικού συγκροτήματος της Αθήνας με σημαντικά πολεοδομικά προβλήματα και πιέσεις. Ο κατακερματισμός του χώρου από γραμμικές αναπτύξεις κεντρικών χρήσεων κατά μήκος των μεγάλων οδικών αξόνων, η διαμπερής κίνηση οχημάτων, οι πιέσεις από τη συγκέντρωση δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα, οι ελλείψεις σε κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, η μεγάλη ζήτηση για οικοδομήσιμη γη, η αυθαίρετη δόμηση στις εκτός σχεδίου περιοχές και τα προβλήματα με τη στάθμευση των οχημάτων αποτελούν προβλήματα η λύση των οποίων συνδέεται σε μεγάλο βαθμό με ρυθμίσεις πολεοδομικού σχεδιασμού. Ωστόσο, οι ισχύουσες πολεοδομικές ρυθμίσεις, διαμορφωμένες κυρίως σε προηγούμενες περιόδους, ουσιαστικά αναφέρονται σε μια πόλη που δεν υπάρχει πια, καθιστώντας επιτακτική την ανάγκη για επικαιροποίησή τους.

Η κρίση που ξεκινά το 2010 στην Ελλάδα αφήνει το αποτύπωμά της και στο Χαλάνδρι, όπως και σε άλλες περιοχές της Αθήνας (Μαλούτας κ.ά. 2013· Πορτάλιου, 2014). Κλειστά καταστήματα, απαξίωση του στεγαστικού αποθέματος, εγκατάλειψη του δημόσιου χώρου και υποβάθμιση των αστικών υποδομών. Τα ζητήματα αυτά προστίθενται στα πολεοδομικά προβλήματα που έχουν συσσωρευτεί τις δεκαετίες μεγάλης ανάπτυξης του Χαλανδρίου και η αντιμετώπισή τους συνδέεται σε μεγάλο βαθμό με την προώθηση νέων πολεοδομικών ρυθμίσεων. Σε αυτό το πλαίσιο εντάσσεται η διαδικασία εκπόνησης δύο πολεοδομικών σχεδίων που έχουν ξεκινήσει ήδη πριν από την κρίση: η αναθεώρηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου και η πολεοδομική μελέτη περιοχών Ζώνη Δουκίσσης Πλακεντίας – Πεύκο Πολίτη – Έθνος.

#### **4.2. Αναθεώρηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Χαλανδρίου**

Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) του Δήμου Χαλανδρίου θεσμοθετήθηκε το 1989 σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 1337/1983. Είναι το πρώτο σχέδιο που αντιμετωπίζει την επικράτεια του Δήμου Χαλανδρίου ως μία ενιαία γεωγραφική ενότητα, αναγνωρίζει τις ανάγκες της πόλης σε κοινωνικό εξοπλισμό, καθορίζει χρήσεις γης, δίνει κατευθύνσεις για την οικοδομική δραστηριότητα και εντοπίζει περιοχές για τις οποίες χρειάζονται ειδικές παρεμβάσεις. Το ΓΠΣ του Χαλανδρίου, με τις τροποποιήσεις του 1993 και του 2004, αποτελεί το σχέδιο αναφοράς για την πολεοδομική οργάνωση της πόλης, δίνοντας κατευθύνσεις στα χαμηλότερα επίπεδα σχεδιασμού.

Η ανάγκη για αναθεώρηση του ΓΠΣ συνδέεται αφενός με τις εξελίξεις στις διαδικασίες αστικής ανάπτυξης του Χαλανδρίου και αφετέρου με τις συγκρούσεις με άλλες πολεοδομικές ρυθμίσεις, όπως ρυθμίσεις που προέρχονται από Πολεοδομικές Μελέτες και αναθεωρήσεις του ρυμοτομικού σχεδίου. Σε αυτό το πλαίσιο δρομολογήθηκε η αναθεώρηση του ΓΠΣ, σύμφωνα με όσα προβλέπονται από τους Ν. 1337/1983 και Ν. 2508/1997. Η μελέτη αναθεώρησης του ΓΠΣ ξεκίνησε το 2007 και παραδόθηκε προς έγκριση στον Οργανισμό Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας (ΟΡΣΑ) το 2014 (Δήμος Χαλανδρίου, 2007 και 2014). Ωστόσο, οι αλλαγές που έχουν γίνει στο θεσμικό πλαίσιο σε όλο το διάστημα εκπόνησης της μελέτης έως σήμερα έχουν επηρεάσει τη διαδικασία έγκρισής της.

#### **4.3 Πολεοδομική Μελέτη των περιοχών Ζώνη Δουκίσσης Πλακεντίας – Πεύκο Πολίτη – Έθνος**

Εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Χαλανδρίου υπάρχει ένας «εκτός σχεδίου» θύλακας έκτασης 1.256 στρ. που περιλαμβάνει μικρές και μεγάλες αδόμητες ιδιοκτησίες, πλήθος νόμιμων και αυθαίρετων κτισμάτων, το Νομισματοκοπείο, καθώς και τρεις σταθμούς του μετρό της Αθήνας και συνορεύει με έναν από τους μεγαλύτερους οδικούς άξονες της Αθήνας, τη Λεωφόρο Μεσογείων. Πρόκειται για την περιοχή Πεύκο Πολίτη και τη ζώνη εκατέρωθεν της λεωφόρου Δουκίσσης Πλακεντίας που συσσωρεύουν πολλά πολεοδομικά προβλήματα (π.χ. άναρχη οικοδομική ανάπτυξη, συγκρούσεις χρήσεων γης, ασάφεια στις πολεοδομικές και κυκλοφοριακές ρυθμίσεις) και χαρακτηρίζεται από χαμηλής ποιότητας αστικό περιβάλλον και σημαντικές ελλείψεις σε βασικές αστικές υποδομές.

Προϋπόθεση για την αντιμετώπιση των προβλημάτων της περιοχής και την ενσωμάτωσή της στον αστικό ιστό της πρωτεύουσας είναι η ένταξή της στο σχέδιο πόλης. Η εκπόνηση και έγκριση της πολεοδομικής μελέτης για την περιοχή ξεκίνησε το 1985, αλλά, μέσα σε ένα σύνθετο περιβάλλον αλληλεπίδρασης διαφορετικών κοινωνικών δυνάμεων, εξελίχθηκε σε πολλές διαδοχικές φάσεις. Μεταξύ των φάσεων αυτών διακρίνεται το διάστημα από το 2013 και μετά, όταν γίνεται νέα ανάθεση της πολεοδομικής μελέτης. Μάλιστα, το διάστημα αυτό συμπίπτει χρονικά με τις εκτεταμένες θεσμικές αλλαγές της

περιόδου της κρίσης που –όπως και στην περίπτωση της αναθεώρησης του ΓΠΣ– επηρέασαν σημαντικά την εξέλιξη της διαδικασίας πολεοδομικής.

## **5. Πτυχές των θεσμικών μεταρρυθμίσεων μέσα από τα δύο πολεοδομικά σχέδια**

Η πορεία αναθεώρησης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Χαλανδρίου και της ολοκλήρωσης της Πολεοδομικής Μελέτης περιοχών Ζώνη Δουκίσσης Πλακεντίας – Πεύκο Πολίτη – Έθνος αναδεικνύουν επιμέρους αλλά κρίσιμες πτυχές των θεσμικών μεταρρυθμίσεων που προωθούνται στην Ελλάδα στο πλαίσιο της κρίσης σε συνάρτηση με την έγγαιο ιδιοκτησία, τον χωρικό σχεδιασμό και τη χωρική διακυβέρνηση.

### **5.1 Γη και ιδιοκτησία: αναπτυξιακές δυνατότητες, προνόμια και αντιφάσεις**

#### ***Αλλαγές στις κατηγορίες και το περιεχόμενο των χρήσεων γης***

Με την ψήφιση του Ν. 4269/2014, εκτός από τις ριζικές αλλαγές στην οργάνωση του συστήματος χωρικού σχεδιασμού, αναπροσαρμόζονται οι κατηγορίες και το περιεχόμενο των χρήσεων γης, αντικαθιστώντας τις χρήσεις γης που ίσχυαν με το ΠΔ της 23/2/1987 (ΦΕΚ 166/Δ/1987). Σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση του νομοσχεδίου, στόχος είναι ο εκσυγχρονισμός των κατηγοριών χρήσεων γης, ώστε αυτές να καλύπτουν το χωρικό πεδίο εφαρμογής των νέων πολεοδομικών σχεδίων και να ανταποκρίνονται στα σύγχρονα δεδομένα και τις τρέχουσες πολεοδομικές ανάγκες, αλλά και η διαμόρφωση ενός πιο ευέλικτου πλαισίου, το οποίο δίνει τη δυνατότητα συνύπαρξης διαφορετικών χρήσεων γης στην ίδια περιοχή και, κατ' επέκταση, πολλαπλασιάζει τις δυνατότητες εκμετάλλευσης της γης. Δύο χρόνια αργότερα, αποφασίζεται η κατάργηση των χρήσεων που προβλέπονται από τον Ν. 4269/2014 και η επαναφορά των κατηγοριών χρήσεων γης του ΠΔ του 1987. Ωστόσο, η ανάγκη επικαιροποίησης του συστήματος χρήσεων γης παραμένει και έτσι το 2018 εγκρίνεται μια νέα κατηγοριοποίηση χρήσεων γης (ΦΕΚ 114/Α/2018).

Οι αλλαγές που θεσμοθετούνται στις κατηγορίες των χρήσεων γης επηρεάζουν την εξέλιξη των διαδικασιών χωρικού σχεδιασμού, καθώς –σύμφωνα με τις μεταβατικές διατάξεις– εκκρεμείς διαδικασίες έγκρισης ή αναθεώρησης ΓΠΣ πρέπει να ακολουθούν τις νέες διατάξεις. Το γεγονός αυτό δίνει την ευκαιρία να συμπεριληφθούν στην πρόταση για την αναθεώρηση του ΓΠΣ Χαλανδρίου σύγχρονες οικονομικές δραστηριότητες σε επιμέρους ζώνες της πόλης, όπως θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων, εγκαταστάσεις εφοδιαστικής, πρατήρια παροχής ενέργειας, χώροι διεξαγωγής τεχνικών-ψυχαγωγικών και τυχερών παιγνίων κ.τ.λ., σε ανταπόκριση με τη δυναμική της κτηματαγοράς. Δίνει ταυτόχρονα την ευκαιρία να εμπλουτιστεί η πρόταση με χρήσεις για αστικές υποδομές που ανταποκρίνονται σε σύγχρονες ανάγκες και δυναμικές της πόλης, όπως για παράδειγμα με

σταθμούς μεταφόρτωσης απορριμμάτων, εγκαταστάσεις ανακύκλωσης, πράσινα σημεία και εγκαταστάσεις μέσων μαζικής μεταφοράς.

Ωστόσο, ερωτήματα γεννιούνται για τη διαδικασία προσαρμογής μιας ολοκληρωμένης μελέτης στις νέες κατηγορίες χρήσεων γης, κάτι για το οποίο δεν υπάρχουν απαραίτητες οδηγίες. Ουσιαστικά, απαιτείται εκπόνηση της μελέτης από την αρχή, δεδομένου ότι η πρόταση για τις χρήσεις γης αποτελεί τον πυρήνα ενός ΓΠΣ και η λογική των νέων κατηγοριών χρήσεων γης παρουσιάζει σημαντική απόκλιση από τις παλιές, κάτι που όμως δεν είναι πρακτικά εφικτό. Έτσι, ενώ αναβαθμίζονται σημαντικά τα εργαλεία σχεδιασμού προκειμένου να ανταποκριθούν στις σύγχρονες διαδικασίες αστικής ανάπτυξης, τελικά –για περιπτώσεις που ο σχεδιασμός βρίσκεται σε εξέλιξη– υπονομεύεται η διαδικασία και το περιεχόμενό του, τόσο λόγω των καθυστερήσεων που προκύπτουν, όσο κυρίως λόγω της σύγχυσης για τη μετάβαση στο νέο θεσμικό πλαίσιο.

### ***Αλλαγές στον υπολογισμό της εισφοράς σε γη***

Μαζί με την εισφορά σε χρήμα, η εισφορά σε γη όλων των ιδιοκτησιών που βρίσκονται σε μια περιοχή που πολεοδομείται αποτελεί το βασικό εργαλείο για την υλοποίηση μιας πολεοδομικής μελέτης και την εξασφάλιση στην περιοχή δρόμων, κοινόχρηστων χώρων, κοινωφελών εγκαταστάσεων και γενικά αστικών υποδομών (Αραβαντινός, 1997). Βασική πρόθεση του νομοθέτη είναι η συμμετοχή των ιδιοκτητών με εισφορές που αυξάνονται όσο αυξάνεται η επιφάνεια της ιδιοκτησίας τους.

Ο Ν. 1337/1983, με βάση τον οποίο εκπονήθηκε η Πολεοδομική Μελέτη της περιοχής «Ζώνη Δουκίσσης Πλακεντίας – Πεύκο Πολίτη» στο Δήμο Χαλανδρίου, τροποποιείται με τον Ν. 4315/2014 ως προς τον τρόπο υπολογισμού της εισφοράς σε γη. Συγκεκριμένα, στο εξής τα εμβαδά των ιδιοκτησιών που χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό της εισφοράς σε γη είναι τα εμβαδά που είχαν οι ιδιοκτησίες το 2014, αντί το 1982 όπως προβλεπόταν με το παλιό θεσμικό πλαίσιο. Αυτό συνεπάγεται τον υπολογισμό εισφορών σε σχετικά μικρότερες ιδιοκτησίες, καθώς –σύμφωνα με τις κυρίαρχες πρακτικές της ελληνικής κτηματαγοράς– εκτιμάται ότι από το 1982 έχουν πραγματοποιηθεί στη ζώνη αυτή του Χαλανδρίου πολλές κατατμήσεις στις εκτός σχεδίου ιδιοκτησίες. Επίσης, με το νέο θεσμικό πλαίσιο «ως ιδιοκτησία νοείται το γεωτεμάχιο υπό την έννοια της συνεχόμενης έκτασης γης, που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο», ενώ με το παλιό θεσμικό πλαίσιο «ως ιδιοκτησία νοείται το άθροισμα των ιδιοκτησιών γης ενός και του αυτού ιδιοκτήτη που περιλαμβάνεται στα όρια της προς ένταξη περιοχής». Η ρύθμιση αυτή ευνοεί τους αρχικούς ιδιοκτήτες της γης, που –κατά τη συνήθη πρακτική στον ελληνικό χώρο– είχαν στην κατοχή τους μεγάλες αγροτικές εκτάσεις και σταδιακά κατάτμησαν και πούλησαν τμήματά τους με την προσδοκία και προοπτική ένταξης στο σχέδιο πόλης, διατηρώντας όμως την κυριότητα σε αρκετές από τις νέες ιδιοκτησίες που προέκυψαν από τις κατατμήσεις (Μαντουβάλου και Μαυρίδου, 1993). Πέρα από τα οφέλη για τους πολυϊδιοκτήτες, από τη ρύθμιση αυτή



προκύπτει τελικά μείωση της συνολικής εισφοράς σε γη, με αποτέλεσμα να μην καλύπτονται οι ανάγκες που προκύπτουν από τα πολεοδομικά σταθερότυπα για κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους στην υπό πολεοδόμηση περιοχή του Χαλανδρίου και έτσι να απαιτείται αύξηση των ποσοστών εισφοράς σε γη, σύμφωνα με όσα προβλέπει το νέο θεσμικό πλαίσιο. Από τους υπολογισμούς των εισφορών σε γη προκύπτουν μεγαλύτερες –συγκριτικά με το παλιό θεσμικό πλαίσιο– εισφορές για τους ιδιοκτήτες μικρών ακινήτων.

### ***Ιδιωτικοποιήσεις δημόσιας περιουσίας***

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, βασικό στοιχείο των μεταρρυθμίσεων που έχουν δρομολογηθεί στο πλαίσιο της κρίσης είναι η ιδιωτικοποίηση της δημόσιας περιουσίας και ιδιαίτερα της δημόσιας γης, με διακηρυκτικούς στόχους τη συμβολή στην αποπληρωμή του δημόσιου χρέους και την ενίσχυση των αναπτυξιακών διαδικασιών. Για την υποστήριξη αυτής της πολιτικής αναπτύχθηκε ένα εκτεταμένο θεσμικό πλαίσιο σχετικά με τις διαδικασίες μεταβίβασης περιουσιακών στοιχείων του δημοσίου σε ιδιώτες, καθώς και τις διαδικασίες σχεδιασμού και ανάπτυξης των δημόσιων ακινήτων, με υπόβαθρο τον Ν. 3986/2011.

Στην περίπτωση της διοικητικής επικράτειας του Χαλανδρίου, το ΤΑΙΠΕΔ έχει προχωρήσει το διάστημα από το 2011 στην ιδιωτικοποίηση δυο μεγάλων αδόμητων εκτάσεων του ελληνικού δημοσίου<sup>1</sup>. Για την ωρίμανση των ακινήτων εκδόθηκαν το 2015 και 2016 υπουργικές αποφάσεις για τις χρήσεις γης και τους όρους δόμησης<sup>2</sup>, λαμβάνοντας υπόψη διάταξη του Ν. 4280/2014, σύμφωνα με την οποία «ο καθορισμός ή η τροποποίηση χρήσεων γης επί δημοσίων ακινήτων τα οποία υπάγονται στο πρόγραμμα αξιοποίησης της ιδιωτικής περιουσίας του Ελληνικού Δημοσίου γίνεται σύμφωνα με τις ειδικότερες διατάξεις, διαδικαστικού και ουσιαστικού περιεχομένου, που τα διέπουν». Ουσιαστικά, με τις αποφάσεις αυτές όχι μόνο παρακάμπτεται ο ισχύων υπερκείμενος σχεδιασμός, δηλαδή το ισχύον ΓΠΣ, αλλά παρακάμπτεται και η πρόταση για την αναθεώρησή του. Πρακτικά, με τον προσδιορισμό χρήσεων γης στα δύο δημόσια ακίνητα δεσμεύεται ο χωρικός σχεδιασμός μέσα από άνωθεν πολιτικές επιλογές και πρωτοβουλίες για συγκεκριμένα επενδυτικά σχέδια, χωρίς αυτές να εντάσσονται σε μια ολοκληρωμένη διαδικασία σχεδιασμού.

### **5.2 Μετατοπίσεις στο πρότυπο του χωρικού σχεδιασμού**

Η ολοκλήρωση της εκπόνησης των δύο πολεοδομικών σχεδίων γίνεται σε μια περίοδο που προωθούνται κρίσιμες αλλαγές στο πρότυπο του χωρικού σχεδιασμού, κάτι που δημιουργεί

---

<sup>1</sup> Πρόκειται για τους Χώρους Εγκαταστάσεων Εξυπηρέτησης 8 και 9 της Αττικής Οδού, η έκταση των οποίων απαλλοτριώθηκε από το ελληνικό δημόσιο στο πλαίσιο του έργου κατασκευής της Αττικής Οδού με σκοπό την ανάπτυξη υποστηρικτικών χρήσεων σε κόμβους της.

<sup>2</sup> Σχετικά βλ. ΦΕΚ 201ΑΑΠ/2015 και ΦΕΚ 230ΑΑΠ/2016.

αβεβαιότητα για την εξέλιξή τους, ασάφεια ως προς τη σκοπιμότητά τους και αντίστοιχες καθυστερήσεις ως προς την έγκρισή τους.

### **Στο μεταίχμιο μεταξύ παλιού και νέου συστήματος χωρικού σχεδιασμού**

Βασικό στοιχείο σε αυτή τη στροφή στο πρότυπο του χωρικού σχεδιασμού είναι η μεταρρύθμιση που προωθείται με τον Ν. 4269/2014 «Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση – Βιώσιμη ανάπτυξη» και τον διάδοχό του, Ν. 4447/2016 «Χωρικός σχεδιασμός – Βιώσιμη ανάπτυξη» (Καυκαλάς κ.ά., 2015). Σύμφωνα με τις αιτιολογικές εκθέσεις που συνοδεύουν τα αντίστοιχα νομοσχέδια, οι δύο νόμοι φιλοδοξούν –μεταξύ άλλων– να αποσαφηνίσουν τον ρόλο και το περιεχόμενο του κάθε επιπέδου σχεδιασμού, να καθορίσουν τις αρμοδιότητες άσκησης χωρικής πολιτικής στα διαφορετικά επίπεδα της δημόσιας διοίκησης σύμφωνα με τη νέα διοικητική διαίρεση της χώρας, να διακρίνουν τα επίπεδα στρατηγικού και ρυθμιστικού σχεδιασμού, να επιταχύνουν τη διαδικασία του σχεδιασμού και να εξασφαλίσουν ασφάλεια δικαίου. Ουσιαστικά, επιδιώκεται ο εκσυγχρονισμός και η βελτίωση της αποτελεσματικότητας στο σύστημα χωρικού σχεδιασμού, καθώς και η ενσωμάτωση σε αυτό σύγχρονων πολεοδομικών εργαλείων, που διευκολύνουν την επιχειρηματικότητα (Βουρεκάς και Πούλιος, 2014· Βουρεκάς, 2015· Καλαντζοπούλου, 2015· Γουργιώτης και Τσιλιμίγκας, 2016).

Τα δύο πολεοδομικά σχέδια που μελετώνται στο πλαίσιο αυτής της εργασίας ξεκίνησαν να εκπονούνται αρκετά χρόνια πριν τις αλλαγές αυτές στη νομοθεσία και βασίζονται στις ρυθμίσεις του παλιού θεσμικού πλαισίου για τον χωρικό σχεδιασμό και συγκεκριμένα στους Ν. 1337/1983 και Ν. 2508/1997. Σύμφωνα με τις μεταβατικές διατάξεις των νέων νόμων, τα δύο πολεοδομικά σχέδια θα ολοκληρωθούν με βάση τις παλιές διατάξεις, κάτι που ισχύει και για όσα υποκείμενά τους σχέδια εκπονηθούν στο μέλλον. Το γεγονός αυτό επιτρέπει την ανεμπόδιστη ολοκλήρωση δύο σχεδίων που βασίζονται σε μακροχρόνιες διαδικασίες και επεξεργασίες και για τα οποία, οποιαδήποτε προσαρμογή στο νέο σύστημα χωρικού σχεδιασμού θα σήμαινε μεγάλες αλλαγές στο περιεχόμενό τους και σοβαρές ανατροπές στην εξέλιξή τους. Παρ' όλα αυτά, ερωτήματα γεννιούνται σχετικά με τον ρόλο που μπορεί να παίξουν τα δύο σχέδια στο νέο θεσμικό περιβάλλον που διαμορφώνεται, την ανταπόκρισή τους στις αναπτυξιακές δυναμικές και την αναμενόμενη συμβολή τους στην οικονομική ανάπτυξη. Σε ένα περιβάλλον υψηλού ανταγωνισμού και μεγάλων αναπτυξιακών πιέσεων σε τοπικό επίπεδο, μοιάζει η παραμονή στο παλιό θεσμικό πλαίσιο να δημιουργεί αδυναμίες ανταπόκρισης στα σύγχρονα δεδομένα και συναρμογής με νέες ρυθμίσεις και χρηματοδοτικές ή επενδυτικές δυνατότητες που θα βασιστούν στη νέα νομοθεσία. Εύλογο είναι, λοιπόν, να αναρωτηθεί κανείς με ποιο τρόπο θα μπορούσε να γεφυρωθεί το κενό ανάμεσα στο παλιό και το νέο σύστημα χωρικού σχεδιασμού για περιπτώσεις σαν αυτές των δύο πολεοδομικών σχεδίων του Χαλανδρίου.

### ***Αναπροσανατολισμός στον στρατηγικό σχεδιασμό***

Στο πλαίσιο ευρύτερων πολιτικών που προωθούνται την περίοδο της κρίσης σε τοπικό επίπεδο εκπονούνται από τον Δήμο Χαλανδρίου τομεακά στρατηγικά σχέδια, όπως συμβαίνει γενικά με τους φορείς της τοπικής αυτοδιοίκησης. Το Τοπικό Σχέδιο Διαχείρισης Αποβλήτων<sup>3</sup> (2015), το Σχέδιο Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας<sup>4</sup> (ΣΒΑΚ) (2019) και το Σχέδιο Δράσης Αειφόρου Ενέργειας και Κλίματος<sup>5</sup> (ΣΔΑΕΚ) (2019) αποτελούν τομεακά στρατηγικά σχέδια, που έχουν εκπονηθεί από τον Δήμο Χαλανδρίου σε ανταπόκριση με ευρωπαϊκές θεσμικές ρυθμίσεις που ενσωματώνονται στο εθνικό θεσμικό πλαίσιο. Το αντικείμενο των σχεδίων αυτών έχει, σαφώς, χωρικό αποτύπωμα, χωρίς ωστόσο να είναι καθαρή η σύνδεσή του με το περιεχόμενο των υπό εκπόνηση πολεοδομικών σχεδίων. Πρακτικά, τα στρατηγικά αυτά σχέδια λαμβάνουν μερικώς υπόψη τις ισχύουσες χωρικές ρυθμίσεις και, δεδομένου ότι ολοκληρώνονται και εγκρίνονται γρήγορα, δημιουργούν τετελεσμένα που ο χωρικός σχεδιασμός πρέπει να ενσωματώσει, γεννώντας τελικά ερωτήματα για τον ρόλο και τη διαδικασία εκπόνησης του χωρικού σχεδιασμού.

### **5.3 Ανακλιμάκωση της χωρικής διακυβέρνησης**

Οι μεταρρυθμίσεις στον τομέα της χωρικής διακυβέρνησης και οι πολιτικές χωρικής ανακλιμάκωσης που προωθούνται στο πλαίσιο της κρίσης εγγράφονται άμεσα στις διαδικασίες των δύο πολεοδομικών σχεδίων που βρίσκονται σε εξέλιξη στην περίπτωση του Χαλανδρίου.

#### ***Ανακατανομή αρμοδιοτήτων μητροπολιτικής διακυβέρνησης***

Στο πλαίσιο των δεσμεύσεων της ελληνικής κυβέρνησης για συρρίκνωση του δημόσιου τομέα και περιορισμό των δημοσίων υπαλλήλων, αποφασίζεται το 2014 η κατάργηση σειράς δημοσίων φορέων (Ν. 4250/2014). Ανάμεσα σε αυτούς είναι και ο Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας (ΟΡΣΑ), ο οποίος από το 1985 είχε —μεταξύ άλλων— την αρμοδιότητα επεξεργασίας των ΓΠΣ της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας. Οι αρμοδιότητες

<sup>3</sup> Τα Τοπικά Σχέδια Διαχείρισης Αποβλήτων εκπονούνται από την τοπική αυτοδιοίκηση Α' βαθμού σύμφωνα με τις προβλέψεις του τροποποιημένου Εθνικού Σχεδίου Διαχείρισης Αποβλήτων (ΦΕΚ 174Α'/2015).

<sup>4</sup> Τα Σχέδια Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας βασίζονται στο από 17/12/2013 Παράρτημα της Ανακοίνωσης της Ευρωπαϊκής Επιτροπής «Μαζί για ανταγωνιστική και αποδοτική από άποψη πόρων αστική κινητικότητα» (COM(2013) 913 final), όπως αυτό ενσωματώθηκε στην ελληνική νομοθεσία με το Αρ.22 του Ν.4599/2019 (ΦΕΚ 40Α'/2019).

<sup>5</sup> Τα Σχέδια Δράσης Αειφόρου Ενέργειας και Κλίματος βασίζονται στις προβλέψεις του Συμφώνου των Δημάρχων για το Κλίμα και την Ενέργεια που υπογράφηκε το 2015 στο πλαίσιο πρωτοβουλίας της Ευρωπαϊκής Επιτροπής.

του ΟΡΣΑ μεταβιβάζονται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής με τον ανάλογο «περιορισμό της λειτουργικής και πολιτικής της αυτονομησης» της μητροπολιτικής διακυβέρνησης (Παγώνης και Χωριανόπουλος, 2015). Παράλληλα, προβλέπεται η σύσταση του Συμβουλίου Μητροπολιτικού Σχεδιασμού, το οποίο είναι γνωμοδοτικό όργανο που πρακτικά αντικαθιστά την Εκτελεστική Επιτροπή του ΟΡΣΑ και εισηγείται στον Υπουργό πάνω σε θέματα εφαρμογής ρυθμιστικών σχεδίων και, κατ' επέκταση, πάνω σε θέματα σχετικά με το περιεχόμενο ΓΠΣ εντός της περιοχής αναφοράς των ρυθμιστικών σχεδίων, όπως πρόκειται για την περίπτωση του ΓΠΣ του Δήμου Χαλανδρίου. Ουσιαστικά, με τις αναδιατάξεις που προωθούνται σε επίπεδο αρμοδιοτήτων, μεταφέρεται η διαδικασία λήψης αποφάσεων για το περιεχόμενο του ΓΠΣ Χαλανδρίου σε υπηρεσίες της κεντρικής διοίκησης και αποσυνδέεται από ένα πλαίσιο μητροπολιτικού σχεδιασμού και μητροπολιτικής διακυβέρνησης για την Αθήνα, όπως αυτό είχε διαμορφωθεί με τη λειτουργία του ΟΡΣΑ.

### ***Ανάδυση νέων παικτών χωρικής διακυβέρνησης***

Παράλληλα, στο πλαίσιο της δημοσιονομικής εξυγίανσης και της προώθησης μορφών επιχειρηματικής αστικής ανάπτυξης, η ανακλιμάκωση της χωρικής διακυβέρνησης σημαδεύεται από διάχυση αρμοδιοτήτων σε νέα ή αναβαθμισμένα θεσμικά σχήματα που δεν εντάσσονται στον έλεγχο της χωρικής πολιτικής και τα οποία επηρεάζουν την πορεία ολοκλήρωσης των δύο πολεοδομικών σχεδίων του Χαλανδρίου. Το ΤΑΙΠΕΔ ΑΕ, η ΕΤΑΔ ΑΕ, η Αττικό Μετρό ΑΕ, η ΚΤΥΠ ΑΕ και η Τράπεζα της Ελλάδας είναι κρατικοί φορείς, με αντικείμενο που συνδέεται άμεσα με ζητήματα χωρικής ανάπτυξης και οι οποίοι, στο πλαίσιο των προωθούμενων θεσμικών μεταρρυθμίσεων, λειτουργούν αυτονομημένα, συχνά με έντονα επιχειρηματικό προσανατολισμό, αξιοποιώντας νέα θεσμικά εργαλεία και ειδικές ρυθμίσεις για την ανάπτυξη του χώρου. Οι εταιρείες αυτές, έχοντας στην κατοχή τους μεγάλα ακίνητα και υποδομές εντός των διοικητικών ορίων του Χαλανδρίου και αναπτύσσοντας τη δική τους στρατηγική, δημιουργούν δεσμεύσεις για τον χωρικό σχεδιασμό με την ανάπτυξη νέων χρήσεων (π.χ. αστικές υποδομές, κτιριακές εγκαταστάσεις, χώροι στάθμευσης). Έτσι, ενώ ο πολεοδομικός σχεδιασμός βρίσκεται σε εξέλιξη με πρωτοβουλία της τοπικής αυτοδιοίκησης, επιλογές άλλων φορέων δρομολογούν σημαντικές εξελίξεις στα θέματα της αστικής ανάπτυξης, οι οποίες πρέπει να ενσωματωθούν στα δύο πολεοδομικά σχέδια.

## **6. Συμπεράσματα**

Η σημασία της γης, η διαδικασία ρύθμισης του χώρου και οι εξουσίες γύρω από αυτή χαρακτηρίζονται από μια δυναμική που προσδιορίζεται μέσα από τον συσχετισμό διαφορετικών κοινωνικών δυνάμεων, όπως αυτός διαμορφώνεται σε κάθε ιστορική συγκυρία, κάτι που συμβαίνει με έντονο τρόπο την περίοδο της κρίσης στην Ελλάδα. Σε

αυτό το πλαίσιο, η εξέταση επιμέρους θεσμικών ρυθμίσεων μέσα από τα δύο πολεοδομικά σχέδια του Χαλανδρίου μάς παρέχει, γενικότερα, συμπεράσματα για τις μεταρρυθμίσεις που προωθούνται τα χρόνια της κρίσης στην Ελλάδα και αναδεικνύει την ιδιαίτερη δυναμική στα θέματα του χώρου.

Το νέο περιβάλλον που διαμορφώνεται στα θέματα του χωρικού σχεδιασμού μοιάζει να παράγει πολλαπλές ταχύτητες στα ζητήματα ανάπτυξης της γης. Ενώ οι νέες θεσμικές ρυθμίσεις προβλέπουν προνομιακούς όρους και γρήγορες διαδικασίες για τις μεγάλες επενδύσεις και την ανάπτυξη ακινήτων του δημοσίου, κατά τα λοιπά οι διαδικασίες των εγκρίσεων για «παραδοσιακές» μορφές σχεδιασμού, όπως το ΓΠΣ και η πολεοδομική μελέτη που εκπονείται στην περίπτωση της περιοχής του Χαλανδρίου, παραμένουν σύνθετες και χρονοβόρες, σε βάρος της ποιότητας του αστικού περιβάλλοντος, της λειτουργικότητας των κοινωνικών υποδομών και του «κράτους δικαίου», διαμορφώνοντας πρακτικά ένα θεσμικό περιβάλλον «δύο ταχυτήτων» (Βουρεκάς και Πούλιος, 2014). Ακόμα και μέσα από την κυρίαρχη επιχειρηματική προσέγγιση στα θέματα της ρύθμισης του χώρου, η περίπτωση των σχεδιασμών στην πόλη του Χαλανδρίου αναδεικνύει εμπόδια που θέτουν οι προωθούμενες μεταρρυθμίσεις στην ολοκλήρωση του σχεδιασμού και εν τέλει στην εκμετάλλευση της αστικής γης. Παράλληλα, μέσα από την περίπτωση των δύο πολεοδομικών σχεδίων του Χαλανδρίου προκύπτει ότι η πορεία εξέλιξής τους έρχεται αντιμέτωπη με νέες προσεγγίσεις και τάσεις προσανατολισμένες στον στρατηγικό σχεδιασμό, αναδεικνύοντας κρίσιμα ερωτήματα για τη θεσμική σχέση μεταξύ στρατηγικών και κανονιστικών σχεδίων και την αλληλεπίδρασή τους. Κρίσιμα ερωτήματα προκύπτουν και ως προς τη διαφοροποίηση της αποτελεσματικότητας πολεοδομικών σχεδίων που εκπονούνται με το παλιό σύστημα χωρικού σχεδιασμού σε σχέση με όσα εκπονούνται με το νέο. Μάλιστα, η προσαρμογή επιμέρους ρυθμίσεων στο νέο θεσμικό πλαίσιο, όπως π.χ. η προσαρμογή εκκρεμών διαδικασιών σχεδιασμού στις νέες κατηγορίες χρήσεων γης του ΠΔ 59/2018, δεν βασίζονται σε συγκεκριμένες κατευθύνσεις, αλλά γίνονται αντικείμενο ερμηνείας, οδηγώντας συχνά σε σύγχυση, υπονομεύοντας τη διαδικασία του σχεδιασμού και υποσκάπτοντας τις δυνατότητες ανάπτυξης της γης.

Όπως προκύπτει από την περίπτωση του Χαλανδρίου, με τις νέες τάσεις που διαμορφώνονται στα ζητήματα της χωρικής διακυβέρνησης αφενός ισχυροποιείται ο ρόλος του κεντρικού κράτους με τη συσσώρευση εξουσιών και αρμοδιοτήτων στην κεντρική διοίκηση, αφετέρου αναδεικνύονται νέοι παίκτες που αναλαμβάνουν καθοριστικό ρόλο στο πλαίσιο των διαδικασιών ρύθμισης του χώρου. Την ίδια στιγμή, και σε αντίθεση με τη διεθνή εμπειρία και τις προθέσεις της διοικητικής μεταρρύθμισης του προγράμματος «Καλλικράτης» (Ν.3852/2010), με την οποία αποδίδονται νέες αρμοδιότητες στους πρωτοβάθμιους ΟΤΑ στους τομείς του αναπτυξιακού και του χωρικού σχεδιασμού, η τοπική αυτοδιοίκηση βρίσκεται στο περιθώριο των εξελίξεων και συνεχίζει να έχει περιορισμένες

αποφασιστικές αρμοδιότητες. Μάλιστα, όπως προκύπτει από το παράδειγμα των δύο πολεοδομικών σχεδίων του Χαλανδρίου, η τοπική αυτοδιοίκηση, ως φορέας που σε πολλές περιπτώσεις εκπονεί και εφαρμόζει χωρικά σχέδια, πρέπει να προσαρμόζεται διαρκώς στο νέο θεσμικό πλαίσιο και να επαναχαράσσει την πορεία μακροχρόνιων διαδικασιών, χωρίς ωστόσο να διαθέτει πάντα τους απαραίτητους πόρους και χωρίς να λαμβάνει την απαιτούμενη υποστήριξη από τους αρμόδιους φορείς της κεντρικής κυβέρνησης.

## Βιβλιογραφία

### Ελληνόγλωσση

- Αραβαντινός, Α. (1997) *Πολεοδομικός σχεδιασμός για μία βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου*. Αθήνα: Εκδόσεις Συμμετρία.
- Βαΐου, Ν., Μαντουβάλου, Μ. και Μαυρίδου, Μ. (2000) «Η μεταπολεμική ελληνική πολεοδομία μεταξύ θεωρίας και συγκυρίας». Στο *Η πολεοδομία στην Ελλάδα από το 1949-1974: Πρακτικά 2ου συνεδρίου Εταιρείας Ιστορίας της Πόλης και της Πολεοδομίας*. Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας, 25-37.
- Βαΐου, Ν., Μαντουβάλου, Μ. και Μαυρίδου, Μ. (2004) «Αθήνα 2004: Στα μονοπάτια της παγκοσμιοποίησης». *Γεωγραφίες*, 7, 13-25.
- Βασενχόβεν, Λ., Σαουντζάκη, Κ., Ασπρογέρακας, Ε., Γιαννίρης, Η. και Παγώνης, Θ. (2010) *Χωρική διακυβέρνηση: Θεωρία, ευρωπαϊκή εμπειρία και η περίπτωση της Ελλάδας*, Αθήνα: Κριτική.
- Βαταβάλη, Φ., Μπαζάκα, Χ., Παπαδοπούλου, Γ. και Υψηλάντη, Α. (2018) «Πρόσφατες μεταρρυθμίσεις στο σύστημα χωρικού σχεδιασμού και ο ρόλος της τοπικής αυτοδιοίκησης: Η περίπτωση του Δήμου Χαλανδρίου». Στο *5ο Πανελλήνιο Συνέδριο Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης*, Βόλος, 27-30 Σεπτεμβρίου 2018 (CD).
- Βαταβάλη, Φ. (2017) «Παραγωγή κατοικίας και ιδιοκτησία της γης την περίοδο 1990-2007: Κοινωνικές διαστάσεις των μεταλλαγών στην πόλη των Ιωαννίνων». *Γεωγραφίες*, 29, 78-96.
- Βαταβάλη, Φ. και Καλαντζοπούλου, Μ. (2013) «Απορρύθμιση του χώρου και ο σχεδιασμός που της ταιριάζει». *Οικοτριβές*, 1, 12-13.
- Βουρεκάς, Κ. (2013) «Αλλαγές στο σύστημα χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού στην Ελλάδα της κρίσης». Στο *Πρακτικά συνεδρίου «Μεταβολές και*

- Ανασημασιοδοτήσεις του Χώρου στην Εποχή της Κρίσης*. Βόλος: Τμήμα Αρχιτεκτονικής Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, 79-86.
- Βουρεκάς, Κ. (2015) «ΤΑΙΠΕΔ, χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση και νέα αναπτυξιακά μοντέλα». *Οικοτριβές*, 17, 14.
- Βουρεκάς, Κ. και Πούλιος, Δ. (2014) «Μεταρρύθμιση ή δύο ταχύτητες στο σχεδιασμό;» *Αρχιτέκτονες*, 14-15, 13-14.
- Γιαννακούρου, Γ. και Καυκαλάς, Γ. (2014) «Επανεξετάζοντας τη χωροταξία σε περίοδο κρίσης: αναγκαιότητα, περιεχόμενο και προϋποθέσεις της μεταρρύθμισης». Στο Μ. Μασουράκης και Χ. Γκόρτσος (επ.) *Ανταγωνιστικότητα για ανάπτυξη: προτάσεις πολιτικής*. Αθήνα: Ελληνική Ένωση Τραπεζών, 511-522.
- Γιαννακόπουλος, Γ. (επ.) (2010) *Χαλάνδρι: Συνάντηση με το χθες*. Αθήνα: Αλέξανδρος – Δήμος Χαλανδρίου.
- Γουργιώτης, Α. και Τσιλιμίγκας, Γ. (2016) «Μία νέα προσέγγιση για το χωροταξικό σχεδιασμό στην Ελλάδα σήμερα». *Αειχώρος*, 26, 103-122.
- Δήμος Χαλανδρίου (2007) *Μελέτη αναθεώρησης Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) Δήμου Χαλανδρίου – Αττικής, Α' στάδιο: Ανάλυση, διάγνωση, προοπτικές, Έκθεση*. Αθήνα: *Plas ΕΠΕ, Καρανίκας, Ι., Φραντζεσκάκης, Α. και συνεργάτες, Γεωργούλα, Α., Ντοκόπουλος, Δ. και Δρακοπούλου, Ε.*
- Δήμος Χαλανδρίου (2014) *Μελέτη αναθεώρησης Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) Δήμου Χαλανδρίου – Αττικής, Β' Στάδιο: Πρόταση. Έκθεση*. Αθήνα: *Plas ΕΠΕ, Καρανίκας, Ι., Φραντζεσκάκης, Α. και συνεργάτες, Γεωργούλα, Α., Ντοκόπουλος, Δ. και Δρακοπούλου, Ε.*
- Καλαντζοπούλου, Μ. (2013) «Να αποκαταστήσουμε το χωρικό σχεδιασμό: κοινωνική αποδοτικότητα έναντι της κερδοσκοπίας». *Οικοτριβές*, 7, 36-37.
- Καλαντζοπούλου, Μ. (2015) «Αποκατάσταση του χωρικού σχεδιασμού: η ώρα του “από την θεωρία στην πράξη”». *Οικοτριβές*, 16, 10-11.
- Καλαντζοπούλου, Μ. και Μπελαβίλας, Ν. (2014) «Από την Ολυμπιάδα στο μνημόνιο: η εγκαθίδρυση “έκτακτων συνθηκών” στον σχεδιασμό και την ανάπτυξη του χώρου». *Γεωγραφίες*, 23, 3-6.
- Καυκαλάς, Γ., Βιτοπούλου, Α., Γεμενετζή, Γ., Γιαννακού, Α. και Τασοπούλου, Α. (2015) *Βιώσιμες πόλεις*. Αθήνα: Σύνδεσμος Ελληνικών Ακαδημαϊκών Βιβλιοθηκών.

- Κλαμπατσέα, Ε. (2013) «Ο σχεδιασμός του χώρου ως μέσο διαχείρισης της κρίσης στην Ελλάδα». Στο *Πρακτικά 3ου Πανελλήνιο Συνέδριο Πολεοδομίας Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης*. Βόλος: Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, 163-169.
- Μαλούτας, Θ., Κανδύλης, Γ., Πέτρου, Μ. και Σουλιώτης, Ν. (2013) *Το κέντρο της Αθήνας ως πολιτικό διακύβευμα*. Αθήνα: Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών και Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο.
- Μαντουβάλου, Μ. και Μαυρίδου, Μ. (1993) «Αυθαιρέτη δόμηση: μονόδρομος σε αδιέξοδο». *Δελτίο Συλλόγου Αρχιτεκτόνων*, 7, περίοδος Β', 58-71.
- Μαντουβάλου, Μ. και Μπαλλά, Ε. (2004) «Μεταλλαγές στο σύστημα γης και οικοδομής και διακυβεύματα του σχεδιασμού στην Ελλάδα σήμερα». Στο *Πόλη και χώρος από τον 20ό στον 21ο αιώνα: Τιμητικός τόμος για τον καθηγητή Αραβαντινό*. Αθήνα: ΕΜΠ – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας.
- Μαντουβάλου, Μ. (1996) «Αστική γαιοπρόσδοος, τιμές γης και διαδικασίες ανάπτυξης του αστικού χώρου II: προβληματική για την ανάλυση του χώρου στην Ελλάδα». *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών*, 89-90, 53-80.
- Παγώνης, Γ. και Χωριανόπουλος, Ι. (2015) «Χωρικός σχεδιασμός και διακυβέρνηση: η πορεία της ανακλιμάκωσης στη μητροπολιτική Αθήνα». *Γεωγραφίες*, 25, 77-91.
- Πορτάλιου, Ε. (2014) «Κοινωνικές και χωρικές ανατροπές στην Αθήνα της κρίσης». *Γεωγραφίες*, 24, 16-24.
- Τασσοπούλου, Α. (2011) *Αστική διακυβέρνηση: Πολεοδομική πολιτική και διαχείριση του χώρου με εφαρμογή στα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ στην Ελλάδα*. Διδακτορική διατριβή. Θεσσαλονίκη: Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών ΑΠΘ.
- Τριάντης, Λ. (2020) «Προσεγγίζοντας το νεοφιλελεύθερο παράδειγμα χωρικής ανάπτυξης από την οπτική της “μετασοσιαλιστικής μετάβασης”»: Επικέντρωση στις θεσμικές μεταρρυθμίσεις για τη γη και την ιδιοκτησία». *Γεωγραφίες*, 34.
- Χάρβεϊ, Ντ. (2006) *Ο νέος ιμπεριαλισμός*. Αθήνα: Καστανιώτης.
- Χάρβεϊ, Ντ. (2007) *Νεοφιλελευθερισμός: Ιστορία και παρόν*. Αθήνα: Καστανιώτης.
- Χάρβεϊ, Ντ. (2011) *Το αίνιγμα του κεφαλαίου και οι κρίσεις του καπιταλισμού*. Αθήνα: Καστανιώτης.
- Χατζημιχάλης, Κ. (2014) *Κρίση χρέους και υφαρπαγή της γης*. Αθήνα: ΚΨΜ.



## Ξενόγλωσση

- Brenner, N. (2004) *New state spaces: urban governance and the rescaling of statehood*, New York: Oxford University Press.
- Brenner, N. και Theodore, N. (2002) “Cities and the geographies of ‘actually existing neoliberalism’”, *Antipode*, 34 (3), 349-379.
- Castro, M., Garcia, B., Βαταβάλη, Φ. και Ζήφου, Μ. (2013) «Υπερ-νεοφιλελεύθερη αστική ανάπτυξη στην Ισπανία και την Ελλάδα: Η περίπτωση του PortVell στη Βαρκελώνη και του πρώην αεροδρομίου του Ελληνικού στην Αθήνα». *Γεωγραφίες*, 22, 14-29.
- Cumbers, A. (2012) *Reclaiming public ownership: making space for economic democracy*. New York: Zed Books.
- Davis, M. και Monk, D.B. (επ.) (2008) *Evil paradises: Dreamworlds of neoliberalism*. New York: The New Press.
- Harvey, D. (1989) “From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance in late capitalism”. *Geografiska Annaler, Series B, Human Geography*, 71 (1), 3-17.
- Leontidou, L. (1990) *The Mediterranean city in transition: social change and urban development*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Maloutas, T. (2014) “The archaeology of the decline of the city center: residential location choices of affluent groups”. Στο A. Walsh και M. Tsilimpounidi (επ.) *Remapping ‘crisis’: a guide to Athens*. Alresford: Zero Books, 26-42.
- Peck, J. (2012) “Austerity urbanism: American cities under extreme economy”. *City*, 16, 626-655.
- Rolnik, R. (2019) *Urban warfare. Housing under the empire of finance*. London: Verso.
- Sassen, S. (2014) *Expulsions: brutality and complexity in the global economy*. Cambridge: Harvard University Press.
- Swyngedouw, E., Moulaert, F. και Rodriguez, A. (2002) “Neoliberal urbanization in Europe: large-scale urban development projects and the new urban policy”. Στο N. Brenner και N. Theodore (επ.) *Spaces of neoliberalism, urban restructuring in North America and Western Europe*. Oxford: Blackwell Publishing, 542-577.
- Theocharopoulou, I. (2017) *Builders, housewives and the construction of modern Athens*. London: Artifice Books on Architecture.

Vaiou, D., Klabatsea, R., Markou, M., Micha, I., Pagonis, T. και Vatavali, F. (2014) “Planning withers away in crisis-ridden Greece: a discussion initiated by Reggie Modlich”. *Progressive Planning*, 198, 24-27.

WWF Ελλάς (2013) *Δεσμεύσεις για εφαρμογή: Η περιβαλλοντική νομοθεσία στην Ελλάδα*. Ετήσια έκθεση του WWF Ελλάς για το 2012. Αθήνα: WWF Ελλάς.

Zifou, M. (2015) “Greek spatial planning and the crisis”. Στο F. Eckardt και J. R. Sanchez (επ.) *City of crisis: The multiple contestations of southern European cities*. Bielefeld: transcript, 155-178.

Φερενίκη Βαταβάλη

Ειδική Λειτουργική Επιστήμονας Β' Βαθμίδας ΕΚΚΕ

email: fvatavali@ekke.gr

Χάιδω Μπαζάκα

MSc Αγρονόμος και Τοπογράφος Μηχανικός ΕΜΠ

email: haidob@hotmail.com

Γεωργία Β. Παπαδοπούλου

MSc Αγρονόμος και Τοπογράφος Μηχανικός ΕΜΠ

email: parageo22@gmail.com

Άννα Υψηλάντη

MSc Αγρονόμος και Τοπογράφος Μηχανικός ΕΜΠ

email: annaypsilanti@yahoo.gr

## **ΣΥΝΤΑΚΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ**

Δημήτρης Καλλιώρας  
Ευάγγελος Ασπρογέρακας  
Νικόλαος Γαβανάς  
Ανέστης Γουργιώτης  
Νικόλαος Τριανταφυλλόπουλος

## **ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΣΥΝΤΑΞΗΣ**

Ελένη Ανδρικοπούλου - Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης  
Πασχάλης Αρβανιτίδης - Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
Παναγιώτης Αρτελάρης - Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο  
Σοφία Αυγερινού-Κολώνια - Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο  
Αθηνά Βιτοπούλου - Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης  
Γιώργος Βλόντζος - Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
Νικόλός Βογιαζίδης - Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
Γεωργία Γεμενετζή - Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
Ηλίας Γεωργαντάς - Πανεπιστήμιο Κρήτης  
Αθηνά Γιαννακού - Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης  
Σπύρος Γκολφινόπουλος - Πανεπιστήμιο Αιγαίου  
Άσπα Γοσποδίνη - Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
Δημήτρης Γούσιος - Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
Παύλος-Μαρίνος Δελλαδέτσιμας - Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο  
Αλέξης Δέφνερ - Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
Δέσποινα Διμέλλη - Πολυτεχνείο Κρήτης  
Ασπασία Ευθυμιάδου - Ελληνικός Γεωργικός Οργανισμός «Δήμητρα»  
Μιχάλης Ζουμπουλάκης - Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
Ελισάβετ Θωίδου - Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης  
Γιώργος Κανδύλης - Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών  
Νικόλαος-Γεώργιος Καραχάλης - Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
Κώστας Καρτάλης - Εθνικό και Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών  
Γρηγόρης Καυκαλάς - Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης  
Ειρήνη Κλαμπατσέα - Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο  
Χάρης Κοκκώσης - Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
Παναγιώτης Κοσμόπουλος - Δημοκρίτειο Πανεπιστήμιο Θράκης  
Βύρων Κοτζαμάνης - Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
Χρήστος Κουσιδώνης - Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
Αλέξανδρος-Φαίδων Λαγόπουλος - Ακαδημία Αθηνών & Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης  
Κώστας Λαλένης - Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
Λόςης Λαμπριανίδης - Πανεπιστήμιο Μακεδονίας  
Λίλα Λεοντίδου - Ελληνικό Ανοικτό Πανεπιστήμιο  
Παύλος Λουκάκης - Πάντειο Πανεπιστήμιο

Θωμάς Μαλούτας - Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο  
 Δημήτρης Μέλισσας - Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο  
 Αγγελική Μενεγάκη - Γεωπονικό Πανεπιστήμιο Αθηνών  
 Θεόδωρος Μεταξάς - Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
 Κώστας Μπαγινέτας - Αποκεντρωμένη Διοίκηση Θεσσαλίας - Στερεάς Ελλάδος  
 Νίκος Μπάτης - Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
 Ηλίας Μπεριάτος - Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
 Κώστας Μωραΐτης - Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο  
 Σπύρος Νιαβής - Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
 Μαρί-Νοέλ Ντυκέν - Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
 Δημήτρης Οικονόμου - Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
 Απόστολος Παπαγιαννάκης - Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης  
 Κωνσταντίνος Περάκης - Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
 Γιώργος Πετράκος - Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
 Μάγδα Πιτσιάβα-Λατινοπούλου - Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης  
 Σεραφείμ Πολύζος - Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
 Αντώνης Ροβολής - Πάντειο Πανεπιστήμιο  
 Νίκος Σαμαράς - Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
 Άρης Σαπουνάκης - Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
 Κώστας Σερράος - Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο  
 Παντολέων (Παντελής) Σκάγιαννης - Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
 Σοφία Σκορδίλη - Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο  
 Νίκος Σουλιώτης - Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών  
 Δημήτρης Σταθάκης - Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
 Αναστασία Τασοπούλου - Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
 Πάρις Τσάρτας - Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο  
 Γιώργος Τσιλιμίγκας - Πανεπιστήμιο Αιγαίου  
 Δημήτρης Τσιώτας - Γεωπονικό Πανεπιστήμιο Αθηνών  
 Δημήτρης Φουτάκης - Διεθνές Πανεπιστήμιο  
 Γιώργος Φωτόπουλος - Πανεπιστήμιο Πελοποννήσου  
 Μάριος Χαϊνταρλής - Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
 Όλγα Χριστοπούλου - Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
 Μανώλης Χριστοφάκης - Πανεπιστήμιο Αιγαίου  
 Γιάννης Ψυχάρης - Πάντειο Πανεπιστήμιο

## Περιεχόμενα

ΤΕΥΧΟΣ  
ISSUE

34

ΕΤΟΣ  
YEAR

2022

- Χρυσομαλλίδης Χαράλαμπος** 5  
Αποτίμηση των επιπτώσεων της πολιτικής συνοχής της ΕΕ στην ευρωπαϊκή και την ελληνική οικονομία: Επισκόπηση εμπειρικών μελετών
- Αγγελίδου Μαργαρία, Στυλιανίδης Ευστράτιος** 37  
Ευφυείς πόλεις και διασύνδεση με τον χωρικό σχεδιασμό
- Γουργιώτης Ανέστης, Κυβέλου-Χιωτίνη, Στέλλα, Λαϊνιάς Ιωάννας** 79  
Ενσωματώνοντας τα Επιχειρηματικά Πάρκα στο αστικό οικοσύστημα: Προοπτικές και προϋποθέσεις για μία ολοκληρωμένη μετάβαση
- Βαταβάλη Φερενίκη, Μπαζάκα Χάιδω, Παπαδοπούλου Γεωργία Β., Υψηλάντη Άννα** 126  
Θεσμικές μεταρρυθμίσεις για τα θέματα του χώρου στο πλαίσιο της κρίσης και τρέχουσες πολεοδομικές προκλήσεις: Εμπειρίες και προβληματισμοί από την περιοχή του Χαλανδρίου
- Τζούμας Βασίλειος, Μιμής Άγγελος** 147  
Υπολογισμός της προσβασιμότητας ηλικιωμένων ατόμων με τις δημόσιες συγκοινωνίες του Δήμου Νέας Ιωνίας Αττικής σε περιβάλλον Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφοριών
- Ασπρογέρακας Ευάγγελος** 181  
Παράμετροι χωροταξικού σχεδιασμού για την υπεράκτια αιολική ενέργεια στην Ελλάδα