

# Χάρος

ΚΕΙΜΕΝΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Ειδικό τεύχος – Αφιέρωμα

Χρήσεις γης: οι προκλήσεις για τον πολεοδομικό σχεδιασμό

*Επιμέλεια*  
Γεωργία Γεμεντζή – Δημήτρης Μέλισσας

ΤΕΥΧΟΣ  
ISSUE **38**

ΕΤΟΣ  
YEAR **2023**



ISSN: 1109-5008  
e-ISSN: 2944-9847



Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής  
Ανάπτυξης

Ειδικό τεύχος – Αφιέρωμα

Χρήσεις γης: οι προκλήσεις για τον πολεοδομικό σχεδιασμό

---

*Επιμέλεια*

Γεωργία Γεμενετζή – Δημήτρης Μέλισσας

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  
Σχεδιασμός εξωφύλλου: Γιώργος Παρασκευάς-Παναγιώτης Μανέτος



<b>Γεμενετζή Γεωργία, Μέλισσας Δημήτρης</b>	6
Εισαγωγή	
<b>Μέλισσας Δημήτρης</b>	11
Η διεμβόλιση του πυρήνα της κατοικίας από τη βραχυχρόνια μίσθωση	
<b>Γεμενετζή Γεωργία, Πισσούριος Ιωάννης, Λαϊνάς Ιωάννης</b>	29
Ο χωρικός σχεδιασμός στο πλαίσιο της Οδηγίας Seveso III: μια συγκριτική αποτίμηση εμπειριών σε Ελλάδα και Κύπρο	
<b>Λαϊνάς Ιωάννης, Γεμενετζή Γεωργία</b>	64
Σχεδιασμός των περιοχών δικτύου Natura 2000 και χρήσεις γης: κρίσιμα ζητήματα με αφορμή τις Ειδικές Περιβαλλοντικές Μελέτες	
<b>Διαμαντοπούλου Ελίνα, Γκόλια Χρυσούλα, Λιονάτου Μαρία, Παρθενοπούλου Νικολέτα, Πολυράβα Σουλτάνα, Φαρδή Ελένη</b>	95
Η υλοποίηση του νομοθετικού πλαισίου για τις χρήσεις γης κατά τον εκάστοτε πολεοδομικό σχεδιασμό	
<b>Βεζυριαννίδου Σουλτάνα</b>	119
Η ρύθμιση της υπαίθρου στην Ελλάδα: από το ΠΔ. της 23.10.1928 στον Ν.2508/97	
<b>Καμινάρης Αναστάσιος</b>	146
Τα Επιχειρηματικά Πάρκα Εξυγίανσης ως εργαλείο για την οργάνωση των Άτυπων Βιομηχανικών Συγκεντρώσεων: η περίπτωση των Οινοφύτων και του Καλοχωρίου	

## Η υλοποίηση του νομοθετικού πλαισίου για τις χρήσεις γης κατά τον εκάστοτε πολεοδομικό σχεδιασμό

### **Διαμαντοπούλου Ελένη**

Αρχιτέκτων Μηχανικός, Διεύθυνση Σχεδιασμού Μητροπολιτικών, Αστικών και Περιαστικών Περιοχών, ΥΠΕΝ

### **Γκόλια Χρυσούλα**

Αγρονόμος-Τοπογράφος Μηχ., Διεύθυνση Σχεδιασμού Μητροπολιτικών, Αστικών και Περιαστικών Περιοχών, ΥΠΕΝ

### **Λιονάτου Μαρία**

Δρ. Γεωπόνος – Αρχιτέκτων Τοπίου, Διεύθυνση Σχεδιασμού Μητροπολιτικών, Αστικών και Περιαστικών Περιοχών, ΥΠΕΝ

### **Παρθενοπούλου Νικολέτα**

Δρ. Αρχιτέκτων Μηχανικός, Διεύθυνση Σχεδιασμού Μητροπολιτικών, Αστικών και Περιαστικών Περιοχών, ΥΠΕΝ

### **Πολυράβα Σουλτάνα**

Πολιτικός Μηχανικός, Διεύθυνση Σχεδιασμού Μητροπολιτικών, Αστικών και Περιαστικών Περιοχών, ΥΠΕΝ

### **Φαρδή Ελένη**

Γεωπόνος, Διεύθυνση Σχεδιασμού Μητροπολιτικών, Αστικών και Περιαστικών Περιοχών, ΥΠΕΝ

## **Περίληψη**

Η ρύθμιση των χρήσεων γης συνιστά αναπόσπαστο μέρος του πολεοδομικού σχεδιασμού. Ο καθοριστικός ρόλος των χρήσεων γης στη δημιουργία της λειτουργικής δομής της πόλης, τη συγκρότηση των κέντρων, την οργάνωση του αστικού και εξωαστικού χώρου, την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος, την επίδραση στις αξίες γης καθώς και την οργάνωση υποδομών, δημιουργεί την ανάγκη της καταγραφής, εξέλιξης και συνεχούς επικαιροποίησής τους.

Με αφετηρία την εξέλιξη του νομοθετικού πλαισίου χρήσεων γης, από το ΠΔ 81/1980 στο ΠΔ της 23.02.1987 και εν συνεχεία στο ΠΔ 59/2018, όπως συμπληρώθηκε με τους Ν. 4685/2021, Ν. 4759/2021, και Ν. 4819/2021, η μελέτη αυτή έχει στόχο να παρουσιάσει τις στρεβλώσεις και τα κενά που ανακύπτουν α) κατά την αναθεώρηση των ΓΠΣ και β) τον επανακαθορισμό των χρήσεων γης ως αποτέλεσμα της δυναμικής τους, με γνώμονα το διαχωρισμό τους στις κυριότερες μεγάλες κατηγορίες χρήσεων γης: κατοικία (αμιγής – γενική – πολεοδομικό κέντρο), τουρισμός–αναψυχή, ελεύθεροι χώροι, πράσινο και παραγωγικές δραστηριότητες. Ανά κατηγορία χρήσεων γης παρουσιάζονται επιλεγμένες περιπτώσεις μελέτης, στις οποίες ανέκυψαν πολλαπλές ασάφειες και προβλήματα κατά την ερμηνεία του εκάστοτε νομοθετικού πλαισίου. Αναλύεται η ερμηνευτική προσέγγιση που επιχειρήθηκε από αρμόδια όργανα αποφάσεων με στόχο την απαραίτητη ανατροφοδότηση μεταξύ του νομοθέτη και της κανονιστικώς δρώσας δημόσιας διοίκησης για την αποτελεσματικότερη ρύθμιση των χρήσεων γης στα σύγχρονα δεδομένα.

## **Λέξεις κλειδιά**

Χρήσεις γης, Νομοθετικό πλαίσιο, Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια, Βραχυχρόνια μίσθωση, Εγκαταστάσεις εφοδιαστικής, Ελεύθεροι χώροι, Αστικό πράσινο.

## Implementation of the legislative framework for land uses within the urban planning concerned

### **Abstract**

*Land use regulation is an integrated part of urban planning. Land uses play a major role on the creation of a functional urban structure, the formation of city centers, the organization of urban and peri-urban space, the protection of the natural environment, the effect on land values, as well as the organization of infrastructures. Thus, there is the urgent need for the recording, development, and continuous updating of land uses. Beginning from the study of the first legislative framework of land uses, in PD 81/1980, PD of 23.2.1987, and finally PD 59/2018, as corrected by law no 4685/2021, law no 4759/2021 and law no 4819/2021, this study aims to present the distortions and gaps that arise during a) the revision of the General Urban Plans and b) the redefinition of land uses, as a result of the evolving socio-economic needs, based on the categorization of major areas of land uses: residential: Housing, Tourism-leisure, Open spaces – green areas and Productive activities. This paper presents selected case-studies per land-use category, in which multiple ambiguities and problems arose during the interpretation of the respective legislative framework. Then it analyses the interpretive approach which has been attempted by competent decision-making bodies, aiming to the necessary feedback between the legislator and the normatively acting public administration for the most effective regulation of land uses in modern data.*

### **Keywords / Mots clés**

Land use, Legislative framework, General Urban Plans, Short-term rental, Logistics, Open areas, Green spaces.



## 1. Εισαγωγή

Ο αστικός σχεδιασμός και η εισαγωγή των χρήσεων γης αποτελούν εργαλείο οργάνωσης και μετασχηματισμού μιας αστικής και περιαστικής περιοχής, καθώς διαμορφώνουν την ποιότητα ζωής, αναβαθμίζουν το τοπίο, προστατεύουν το περιβάλλον και δύναται να συμβάλλουν στη διαμόρφωση των πόλεων με κριτήρια βιώσιμης ανάπτυξης (Λιονάτου & Τσαλικίδης, 2009). Λαμβάνοντας, λοιπόν, υπόψη τον πολυσύνθετο χαρακτήρα του σχεδιασμού των χρήσεων γης και τη σημασία που αυτός έχει για την πόλη, η συγκεκριμένη εργασία προσπαθεί να εντοπίσει στρεβλώσεις και κενά που ανακύπτουν αφενός από Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ), που έχουν θεσμοθετηθεί σε διαφορετικές χρονικές περιόδους κατά τις οποίες ήταν σε ισχύ διαφορετικά πλαίσια χρήσεων γης, και αφετέρου από τη μετάβαση από το ένα νομοθετικό διάταγμα στο άλλο.

Ως χρήση γης νοείται το σύνολο των δραστηριοτήτων που αναπτύσσονται στο χώρο ως αποτέλεσμα της ανθρώπινης δραστηριότητας (Μέλισσας, 2021: 1).

Περαιτέρω, οι χρήσεις γης δεν διαμορφώνονται με αναλλοίωτο περιεχόμενο αλλά αποκτούν το νόημά τους κι ερμηνεύονται ως τμήμα της κοινωνικής και οικονομικής πραγματικότητας. Η ερμηνευτική αυτή ανανοηματοδότηση των χρήσεων γης θεμελιώνεται έμπρακτα στο γεγονός ότι η παλέτα των χρήσεων γης σε μια πόλη αναδιοργανώνεται δυναμικά με την είσοδο νέων χρήσεων που επιβάλλονται και καθιερώνονται ενώ άλλες χρήσεις επιβιώνουν οριακά ή εξαφανίζονται. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελούν οι Αμπελόκηποι στην Αθήνα και οι Λαχανόκηποι στη Θεσσαλονίκη οι οποίοι ως χώροι ανάπτυξης αμπελιών ή κήποι λαχανικών δεν υφίστανται πλέον. Επίσης, οι κινηματογράφοι με μία μόνο αίθουσα προβολής είναι ελάχιστοι στις δύο μεγαλύτερες ελληνικές πόλεις, καθώς τείνουν να αντικατασταθούν από τους πολυκινηματογράφους.

## 2. Οι νομοθετικές ρυθμίσεις των χρήσεων γης

### 2.1 Η εξέλιξη των χρήσεων γης

Ο καθορισμός των χρήσεων γης προβλέφθηκε αρχικά με το νομοθετικό διάταγμα 17.07/16.08.1923 (Α' 228) «Περί σχεδίων πόλεων, κωμών, και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών», όπου στο άρθρο 2 επιχειρείται ο διαχωρισμός των χρήσεων σε δημόσιες ή κοινής χρήσης λειτουργίες. Οι αναφορές σε πολεοδομικούς όρους για τη χρήση ιδιωτικών οικοπέδων αφορούσαν κυρίως στη δόμηση, ενώ σε παραγωγικές δραστηριότητες, οχλούσες ή επικίνδυνες χρήσεις και σε ελάχιστες επιτρεπόμενες αποστάσεις ήταν περιορισμένες (άρθρο 12). Με το άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος του 1975 αναγνωρίστηκε η υποχρέωση του κράτους να ρυθμίσει τον χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό της χώρας, ενώ ακολούθησε ο Ν. 947/1979 «Περί οικιστικών περιοχών», με ιδιαίτερα σημαντικές πολεοδομικές ρυθμίσεις, που παρέμεινε ανεφάρμοστος (Μέλισσας, 2002: 45). Με αυτόν τον νόμο ουσιαστικά επιχειρήθηκε ο καθορισμός της έννοιας και των λειτουργιών των οικιστικών περιοχών, καθώς και οι όροι και προϋποθέσεις για την ανάπτυξή τους. Στη συνέχεια με το ΠΔ 81/1980 (Α' 27) άρθρο 2 εξειδικεύτηκαν οι έξι

γενικές κατηγορίες του νόμου με δώδεκα ειδικές χρήσεις και στο από 23.2.87 ΠΔ (Δ' 166) άρθρο 1 κατηγοριοποιήθηκαν οι χρήσεις γης σύμφωνα με τη γενική και την ειδική πολεοδομική λειτουργία τους σε εννέα (9) γενικές και είκοσι επτά (27) ειδικές κατηγορίες χρήσεων γης.

Κατά τη μετάβαση από το ΠΔ 81/1980 στο ΠΔ 23.2.1987:

1. Υπάρχει σαφής διαχωρισμός της κατοικίας από τις επαγγελματικές δραστηριότητες.
2. Δημιουργείται νέα κατηγορία χρήσεων γης, όπως του χονδρεμπορίου.
3. Καταργείται η κατηγορία χρήσης κοινοχρήστων χώρων και των λοιπών ελεύθερων χώρων και αντικαθίσταται από την κατηγορία αστικού πρασίνου.
4. Μειώνονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις στις περιοχές ελεύθερων χώρων και αστικού πρασίνου.
5. Καταργούνται οι κατηγορίες χρήσεων γης στα χωριά και τις περιοχές των λοιπών μικτών χρήσεων.
6. Προστίθενται στην κατηγορία αμιγούς κατοικίας του ΠΔ 23.2.1987 οι κοινωφελείς χρήσεις.

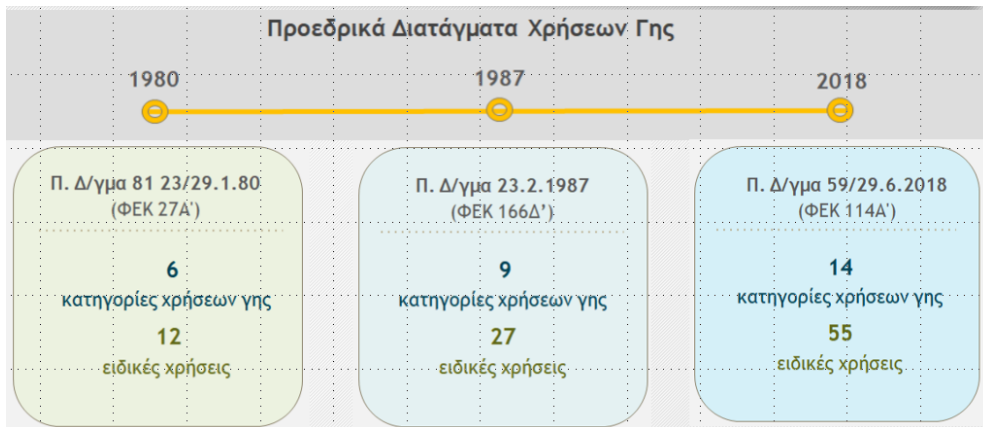
Μετά από ένα μεγάλο χρονικό διάστημα 27 ετών ακολούθησε ο Ν. 4269/2014, καθώς κατά την εισηγητική έκθεση η υπάρχουσα τότε κατηγοριοποίηση των χρήσεων γης ήταν παρωχημένη και δεν ανταποκρίνονταν στα τότε σύγχρονα δεδομένα. Επιχειρήθηκαν η σύνδεση των οικονομικών δραστηριοτήτων (ΚΑΔ) με τις χρήσεις γης και η μίξη των χρήσεων γης, αλλά πολύ σύντομα το β' μέρος του νόμου (άρθρο 14: κατηγοριοποίηση των χρήσεων γης) καταργήθηκε με το άρθρο 238 του Ν. 4389/2016 και επανήλθε σε ισχύ το από 23.2.1987 ΠΔ (Δ' 166).

Με τον Ν. 4269/2014 (Α' 142), καθορίστηκαν τέσσερις (4) κατηγορίες περιοχών: οικιστικές, περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, περιοχές προστασίας και περιοχές ελέγχου χρήσεων γης. Με το ΠΔ 59/2018 (Δ' 114) «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης», συμπληρώθηκαν ειδικές κατηγορίες χρήσεων γης, προκειμένου να προσαρμόζονται στις σύγχρονες πολεοδομικές ανάγκες και να εναρμονίζονται με το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο. Επιπλέον, επιχειρείται η επίλυση θεμάτων που ανέκυψαν από την εισαγωγή και άμεση κατάργηση από τη νομοθεσία του Ν. 4269/2014.

Κατά τη συγκριτική ανάλυση που επιχειρείται από τη μελέτη των ΠΔ των χρήσεων γης του 1980, 1987 και 2018 διαπιστώνονται τα παρακάτω (Σχήμα 1):

Στο ΠΔ 59/2018 (Δ' 114) προβλέπονται 17 γενικές κατηγορίες χρήσεων και 55 ειδικές χρήσεις που εκτός από τις παραδοσιακές δραστηριότητες, λειτουργίες και υποδομές (όπως είναι η κατοικία, η εκπαίδευση, το πράσινο, η βιομηχανία, τα μέσα μαζικής μεταφοράς), περιλαμβάνουν και νέες όπως είναι τα πράσινα σημεία, οι γωνιές ανακύκλωσης, η αστική γεωργία (λαχανόκηποι), οι εγκαταστάσεις υποδοχής και φιλοξενίας μεταναστών/προσφύγων, οι αγροτικές εκμεταλλεύσεις, τα κέντρα αποτέφρωσης νεκρών κ.λπ.

**Σχήμα 1.** Προεδρικά Διατάγματα των χρήσεων γης.



Μετά τη μελέτη των νέων χρήσεων του ΠΔ 59/2018, προτείνεται η κατηγοριοποίηση σε τρεις μεγάλες κατηγορίες χρήσεων (Σχήμα 2):

**Σχήμα 2.** Κατηγοριοποίηση χρήσεων γης με βάση το ΠΔ 59/2018.

<p><b>κατοικία</b></p> <p>Αμιγής κατοικία Γενική κατοικία Πολεοδομικό κέντρο κεντρικές λειτουργίες πόλης - τοπικό κέντρο συνοικίας-γειτονιάς Τουρισμός-αναψυχή</p>	<p><b>χρήσεις στους ελεύθερους χώρους και τις κοινωφελείς λειτουργίες</b></p> <p>Κοινωφελείς λειτουργίες Εγκαταστάσεις Αστικών Υποδομών Κοινής Ωφέλειας Ελεύθεροι χώροι - Αστικό Πράσινο Περιοχές απόλυτης προστασίας (φύσης, υδάτων, οικοτόπων)</p>	<p><b>παραγωγικές δραστηριότητες (χαμηλής μέσης όχλησης και υψηλής όχλησης):</b></p> <p>Παραγωγικές εγκαταστάσεις χαμηλής- μέσης όχλησης παραγωγικές Εγκαταστάσεις υψηλής όχλησης Χονδρεμπόριο Τεχνολογικό πάρκο</p>
--	--	--

Οι κύριοι στόχοι της νέας κατηγοριοποίησης που προβλέπει το ΠΔ 59/2018 συγκριτικά με το προηγούμενο ΠΔ του 1987 συνοψίζονται ως εξής:

- η βελτιστοποίηση της λειτουργίας των πόλεων,
- η βιώσιμη ανάπτυξη κάθε περιοχής,

- η στήριξη της επιχειρηματικότητας,
- η ανάδειξη και προστασία του εξωαστικού χώρου,
- η οργάνωση των παραγωγικών δραστηριοτήτων (μείωση δυσλειτουργιών και συγκρούσεων λόγω ανάμειξης ασύμβατων μεταξύ τους χρήσεων).

Η άμεση και ευρεία εφαρμογή των διατάξεων που προώθησε το ανωτέρω ΠΔ βοήθησαν προς την ορθολογική οργάνωση των χρήσεων γης για τη βιώσιμη ανάπτυξη κάθε περιοχής, με όρους που ανταποκρίνονται στις σύγχρονες πραγματικότητες και ανάγκες τόσο του αστικού όσο και του εξωαστικού χώρου. Βέβαια, κατά τη μετάβαση στο νέο θεσμικό πλαίσιο χρήσεων γης παρατηρήθηκαν ζητήματα εφαρμογής τα οποία αποτέλεσαν θέματα προς επίλυση από τη διοίκηση και τις αρχές εφαρμογής της πολεοδομικής νομοθεσίας. Ορισμένα από αυτά καταγράφονται παρακάτω:

- η έλλειψη πρόβλεψης για τον τρόπο εφαρμογής των διατάξεων του νέου ΠΔ στις εκπονούμενες πολεοδομικές μελέτες επεκτάσεων ή αναθεωρήσεων (π.χ. καθορισμός χρήσης κτηρίου) ως σχέδια δεύτερου επιπέδου πολεοδομικού σχεδιασμού που έχουν θεσμοθετηθεί με τις διατάξεις του Ν. 2508/1997 (άρθρο 17: Γενικές και μεταβατικές διατάξεις),
- η απουσία ενιαίας ορολογίας, τόσο μεταξύ των σχεδίων στα διάφορα επίπεδα του σχεδιασμού, όσο και μεταξύ των διαφόρων διοικητικών πράξεων, λόγω της συνύπαρξης πολλών και ποικίλων νομοθετημάτων, παρωχημένων ή μη, που έχουν χρησιμοποιηθεί κατά τη θεσμοθέτηση πολεοδομικών σχεδίων,
- κατ' εξαίρεση, ο καθορισμός άλλων, συγκεκριμένων ειδικών χρήσεων ή νέων χρήσεων, δεδομένο που επικαιροποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το άρθρο 44 του Ν. 4759/2020 (με τον οποίο δόθηκε η δυνατότητα με ειδική διαδικασία να προβλέπονται ειδικές χρήσεις που δεν είχαν περιληφθεί στην Εθνική Ονοματολογία Χρήσεων Γης).

Από τη σύγκριση των ΠΔ της 23.2.1987 και ΠΔ 59/2018, εντοπίζονται αλλαγές, όπως είναι η κατάργηση κατηγοριών χρήσεων γης στους οριοθετημένους οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων και στις περιοχές μικτών χρήσεων, η προσθήκη κοινωφελών χρήσεων στην κατηγορία αμιγούς κατοικίας του ΠΔ της 23.2.1987 και η εξειδίκευση τμηματικού καθορισμού γης, δυνατότητα καθορισμού χρήσεων πέραν αυτών του προγενέστερου νομοθετικού πλαισίου στις περιοχές εφαρμογής των ρυθμιστικών σχεδίων (Αθήνα και Θεσσαλονίκη). Ειδικότερα, εντοπίζονται οι παρακάτω προσθήκες ως προς τις χρήσεις:

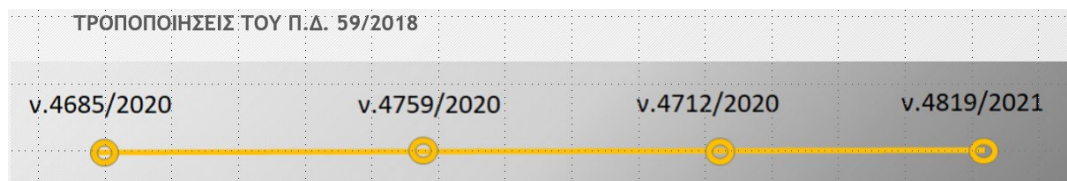
- Προστίθενται τέσσερις (4) νέες κατηγορίες γενικών πολεοδομικών λειτουργιών: η «Τεχνόπολις – Τεχνολογικό Πάρκο», οι «Εγκαταστάσεις Αστικών Υποδομών Κοινής Ωφέλειας», οι «Ειδικές Χρήσεις» και η «Αγροτική Χρήση».
- Προστίθενται εικοσιπέντε νέες (25) Ειδικές Πολεοδομικές Λειτουργίες, σε εξειδίκευση της ασαφούς κατηγορίας «Άλλες Ειδικές Χρήσεις» (άρ. 1 περ. 27 ΠΔ της 23.2.1987) όπως: «Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής» (στην οποία εντάσσονται οι αποθήκες χονδρικού εμπορίου), «Επαγγελματικά Εργαστήρια», «Σταθμοί μεταφόρτωσης απορριμμάτων», «Γωνίες

ανακύκλωσης και πράσινα σημεία», «Χώροι επεξεργασίας, αποθήκευσης και διάθεσης στερεών αποβλήτων και τοξικών αποβλήτων», «Χώροι επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων», «Κέντρα αποτέφρωσης νεκρών και οστών», «Σωφρονιστικά καταστήματα– φυλακές – κέντρα κράτησης», «Εγκαταστάσεις προσωρινής υποδοχής και φιλοξενίας μεταναστών/προσφύγων και ευάλωτων ομάδων», «Ιππόδρομος».

- Συγχωνεύονται οι κατηγορίες «Ξενώνες μικρού δυναμικού» και «Ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις» στην ειδική κατηγορία «Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις».
- Προστίθεται ένας μεγάλος αριθμός ειδικών κατηγοριών χρήσεων δραστηριοτήτων, εγκαταστάσεων, έργων και κατασκευών που αφορούν σε υποδομές ή και εγκαταστάσεις βασικών λειτουργιών, όπως ενδεικτικά οι μονάδες αφαλάτωσης.

Έτσι, ακολούθησε μια σειρά τροποποιήσεων του θεσμικού πλαισίου των χρήσεων γης με ενδεικτική την τροποποίηση που επέφερε ο Ν. 4685/2020, με τον οποίο προστέθηκαν οι ζώνες προστασίας της φύσης (άρθρο 44 Ν. 4685/2020· άρθρο 14 ΠΔ 59/2018) και ο Ν. 4759/2020 με την εισαγωγή στις ειδικές χρήσεις αυτής των data centers και των κέντρων περίθαλψης ειδών άγριας πανίδας (άρθρο 44 Ν. 4759/2020).

**Σχήμα 3.** Τροποποιήσεις του ΠΔ 59/2018.



## 2.2 Δεσμευτικότητα των χρήσεων γης

Ένα σημαντικό ζήτημα που απασχολεί τον σχεδιασμό είναι η δεσμευτικότητα των χρήσεων γης σε αστικές περιοχές που έχουν εγκεκριμένα σχέδια πόλης μετά από την αναθεώρηση των ΓΠΣ βάσει του Ν. 2508/97, τα οποία δεν έχουν εξειδικευτεί στο δεύτερο επίπεδο πολεοδομικού σχεδιασμού. Δεν έχει γίνει, δηλαδή, πολεοδομική μελέτη αναθεώρησης. Η αποσαφήνιση της δεσμευτικότητας των χρήσεων γης καθίσταται δυσκολότερη από τις συνεχείς αλλαγές στο θεσμικό πλαίσιο, που επηρεάζουν τους τύπους των πολεοδομικών σχεδίων πρώτου και δεύτερου επιπέδου και τις αλλαγές στα διατάγματα των χρήσεων γης. Ενδεικτικά, η πολυπλοκότητα του σχεδιασμού αυξάνει ανάλογα με το καθεστώς ρύθμισης των περιοχών αναφοράς. Ειδικότερα καταγράφονται:

1. περιοχές ρυθμισμένες πριν τον Ν. 1337/1983,
2. περιοχές με ΓΠΣ του Ν. 1337/1983 που έχουν εξειδικευτεί με πολεοδομικές μελέτες,
3. περιοχές με ΓΠΣ του Ν.2508/1997 που έχουν εξειδικευτεί με πολεοδομικές μελέτες,
4. περιοχές που δεν έχουν εξειδικευτεί,

5. περιοχές με ΓΠΣ του Ν. 2508/1997 με τις χρήσεις γης του προγενέστερου ΠΔ της 23.2.1987,
6. περιοχές των οποίων τα ΓΠΣ είναι προς έγκριση με τις χρήσεις γης του ΠΔ 59/2018.

Όσον αφορά τις χρήσεις γης, η μετάβαση από τα προγενέστερα ΠΔ στο σημερινό (ΠΔ 59/18) δεν καλύπτει το σύνολο των περιπτώσεων ρύθμισης των περιοχών, οι οποίες διαφοροποιούνται ανάλογα με το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς.

Σχετικά με την ολοκλήρωση των μελετών ΓΠΣ που είχαν ξεκινήσει με το παλιό διάταγμα των χρήσεων γης, επισημαίνεται με βάση την παρ. 4 του άρθ.17 του ΠΔ 59/2018 ότι δίνεται η δυνατότητα να συνεχίσουν εκκρεμείς προς έγκριση μελέτες, οι οποίες έχουν εκπονηθεί με βάση το παλιό διάταγμα, μόνο εφόσον έχουν λάβει γνωμοδότηση από το αρμόδιο όργανο. Έτσι, η ισχύς του ΠΔ της 23.2.1987 διατηρείται μεταβατικά στα εγκεκριμένα και σε τελικής φάσης έγκρισης σχέδια, αλλά δεν είναι δυνατόν να εξακολουθούν να εφαρμόζονται οι διατάξεις του κατά την εκπόνηση των υπολοίπων ρυθμιστικών μελετών, στις οποίες απαιτείται επικαιροποίηση των χρήσεων γης με βάση το νέο διάταγμα.

Αξίζει να σημειωθεί πως τα ερωτήματα που συχνά δημιουργούν προβληματισμούς για τις ισχύουσες χρήσεις γης αφορούν κυρίως τις περιοχές που διαθέτουν ρύθμιση πολεοδομικού σχεδιασμού δευτέρου επιπέδου. Για τις περιοχές όπου δεν υπάρχει τέτοια ρύθμιση, το Συμβούλιο της Επικρατείας (απόφαση 4047/1999) έκρινε ότι στις περιοχές αυτές πρέπει να εφαρμόζονται οι προβλέψεις των ισχυόντων ΓΠΣ όσον αφορά τη γενική κατηγορία χρήσεων.

Για τις περιπτώσεις νέων εγκεκριμένων ΓΠΣ με την ισχύ του Ν. 2508/1997 σε περιοχές όπου υφίσταται πολεοδομική μελέτη του Ν. 1337/1983, έχουν προωθηθεί έγγραφα της κεντρικής διοίκησης σύμφωνα με τα οποία δεν αμφισβητείται η δεσμευτικότητα των χρήσεων γης του ΓΠΣ, ενώ προϋπόθεση για την εφαρμογή τους είναι η συμφωνία των δύο επιπέδων σχεδιασμού.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Σύμφωνα με το υπ' αριθμ. 61795/13.12.2012 έγγραφο της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΝ: «Στις περιπτώσεις νέων εγκεκριμένων ΓΠΣ μετά την ισχύ του Ν. 2508/1997, των οποίων οι χρήσεις γης διαφοροποιούνται, σε σχέση με αυτές, που έχουν θεσμοθετηθεί με πολεοδομικές μελέτες επέκτασης ή πολεοδομικές μελέτες αναθεώρησης εγκεκριμένων σχεδίων, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 1338/1983, οι οικοδομικές άδειες εκδίδονται και εφαρμόζονται οι χρήσεις γης που προβλέπονται από το ισχύον σχέδιο πόλεως και εφόσον αυτές ταυτόχρονα περιλαμβάνονται στις επιτρεπόμενες χρήσεις γης, σύμφωνα με το νέο ΓΠΣ». Επίσης, σύμφωνα με το αρ. πρωτ. 5113/24.02.2015 έγγραφο της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού και Τράπεζας Γης του ΥΠΕΝ προς την Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας-Θράκης με θέμα «Σχετικά με τη δεσμευτικότητα χρήσεων γης των ΓΠΣ»: «1. Τα ΓΠΣ που εγκρίθηκαν μετά τη δημοσίευση του Ν. 2508/1997 (μετά τις 13.6.1997) καθορίζουν χρήσεις γης που είναι δεσμευτικές για τη Διοίκηση τόσο για τις εντός σχεδίου περιοχές, όσο και τις εκτός σχεδίου περιοχές. Στις περιπτώσεις που οι ρυθμίσεις εγκεκριμένων πολεοδομικών μελετών διαφοροποιούνται από τις κατευθύνσεις του ΓΠΣ, ισχύουν οι χρήσεις γης που προβλέπονται από το ισχύον σχέδιο εφόσον ταυτόχρονα επιτρέπονται και από το ΓΠΣ. Στις περιπτώσεις αυτές είναι αναγκαία η αναμόρφωση των πολεοδομικών μελετών (ΠΜ) και του ΓΠΣ, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. 2. Οι χρήσεις γης που ορίζονται στα ΓΠΣ που εγκρίθηκαν πριν τις 13.6.1997 είναι δεσμευτικές για τη Διοίκηση εφόσον εντός του ορίου του ΓΠΣ, ανεξαρτήτως θέσης της πολεοδομικής ρύθμισης ή και της πολεοδομικής ενότητας, όπως κρίθηκε από το ΣτΕ, έχει εγκριθεί διοικητική πράξη (τροποποίησης, αναθεώρησης, επέκτασης σχεδίου κ.λπ.) σε εφαρμογή του ΓΠΣ».

Χαρακτηριστικό της δυσκολίας αποσαφήνισης του ισχύοντος καθεστώτος των χρήσεων γης σε μια πολεοδομικά ρυθμισμένη περιοχή είναι τα ερωτήματα που κατέθεσαν οι Τεχνικές Υπηρεσίες των Δήμων Χαλανδρίου και Μεγαρέων σχετικά με τη δεσμευτικότητα των χρήσεων και των όρων δόμησης του ισχύοντος σχεδίου πόλης έπειτα από τη θεσμοθέτηση των αναθεωρημένων ΓΠΣ τους βάσει του Ν. 2508/97 (χωρίς να έχει γίνει πολεοδομική μελέτη αναθεώρησης). Σύμφωνα με την άποψη της Τεχνικής Υπηρεσίας του Δήμου Μεγαρέων, οι χρήσεις γης και ο ΜΣΔ του αναθεωρημένου ΓΠΣ θα ισχύουν μετά την ολοκλήρωση της αναθεώρησης της Πολεοδομικής Μελέτης.

Η Διεύθυνση Σχεδιασμού Μητροπολιτικών Αστικών και Περιαστικών Περιοχών διατύπωσε προς το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕΣΥΠΟΘΑ), το οποίο ήταν αρμόδιο για την εξέταση του ερωτήματος, την παρακάτω διαφορετική άποψη, βάσει του άρθρου 4, παρ.8 του Ν.2508/1997, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει: «Απαγορεύεται η χορήγηση οικοδομικών αδειών για την ανέγερση κτιρίων μη συμβιβαζόμενων προς τη χρήση που τυχόν προβλέπει το εγκεκριμένο ΓΠΣ για τη συγκεκριμένη θέση. Μετά την έγκριση του ΓΠΣ και μέχρι την αναθεώρηση του σχεδίου πόλεως της περιοχής και την προσαρμογή του προς το ΓΠΣ δεν επιτρέπεται η έκδοση οικοδομικών αδειών με βάση συντελεστή δόμησης ανώτερο από το μέσο συντελεστή που ορίζεται στο ΓΠΣ. Αν ο συντελεστής δόμησης που προβλέπεται από το σχέδιο πόλεως της περιοχής είναι κατώτερος από τον οριζόμενο στο ΓΠΣ μέσο συντελεστή, οι οικοδομικές άδειες εκδίδονται με βάση τον κατώτερο αυτό συντελεστή. Η προβλεπόμενη στο δεύτερο εδάφιο απαγόρευση δεν ισχύει, αν κατά τη δημοσίευση της πράξης έγκρισης του ΓΠΣ έχει υποβληθεί στην αρμόδια υπηρεσία αίτηση για τη χορήγηση οικοδομικής άδειας, συνοδευόμενη από όλα τα απαιτούμενα κατά νόμο δικαιολογητικά ή έχουν θεωρηθεί τα στοιχεία που υποβλήθηκαν για προέλεγχο, σύμφωνα με το άρθρο 4 του από 8/13.7.1993 ΠΔ (Α' 795), εφόσον στην τελευταία αυτή περίπτωση υποβληθεί πλήρης φάκελος για την έκδοση της οικοδομικής άδειας μέσα σε έξι (6) μήνες από τη δημοσίευση της πράξης έγκρισης του ΓΠΣ. Η παρούσα παράγραφος έχει εφαρμογή και στις περιπτώσεις αναθεώρησης ή τροποποίησης του ΓΠΣ.»

Επιπλέον, σύμφωνα με το άρθρο 51, παρ.15 του Ν.4178/2013 (Α' 174), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 131 του Ν. 4759/2020 και το άρθρο 18 του Ν. 4787/2021, ισχύει: «15. Από τη δημοσίευση του παρόντος οι χρήσεις γης που ορίζονται κατά τις ειδικές διατάξεις των ΓΠΣ, που εγκρίθηκαν πριν τη δημοσίευση του Ν. 2508/1997 (Α' 124), είναι δεσμευτικές για τη διοίκηση μόνο στην περίπτωση που κατόπιν αυτών εγκρίθηκαν πολεοδομικές μελέτες αναθεώρησης ή ένταξης, σύμφωνα με το ΓΠΣ. Σε κάθε περίπτωση, εντός προθεσμίας ενός (1) έτους από την έναρξη ισχύος του παρόντος κινείται η διαδικασία αναθεώρησης των συγκεκριμένων ΓΠΣ, κατόπιν απόφασης του αρμόδιου Δημοτικού Συμβουλίου ή άλλου αρμόδιου οργάνου κατά τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις. Η ως άνω αναθεώρηση του ΓΠΣ θα πρέπει να έχει ολοκληρωθεί έως τις 31.12.2022, διαφορετικά από 1η.1.2023 εφαρμόζονται αυτοδικαίως δεσμευτικά οι διατάξεις των ως άνω ΓΠΣ. Οι προϋποθέσεις του προηγούμενου εδαφίου ισχύουν και για τις περιπτώσεις όπου έχει κινηθεί η διαδικασία αναθεώρησης κατά τα ανωτέρω.»

Συνοπτικά, υπάρχουν διαφορετικές προσεγγίσεις από τις υπηρεσίες για τη δεσμευτικότητα των χρήσεων γης στις περιοχές που έχουν καθοριστεί ΓΠΣ του Ν.2508/97 με αποτέλεσμα να χρειάζεται αποσαφήνιση από αρμόδιο όργανο αποφάσεων, όπως το ερμηνευτικό ΚΕΣΥΠΟΘΑ.

### 3. Μελέτη μεμονωμένων περιπτώσεων θεμάτων χρήσεων γης από τη Διοίκηση

Στις σκέψεις που ακολουθούν αποτυπώνονται τα πραγματικά περιστατικά που έλαβε υπόψη η διοίκηση κατά τη διαδικασία λήψης αποφάσεων της για τις χρήσεις γης με επίκεντρο:

- τη βραχυχρόνια μίσθωση στην αμιγή και γενική κατοικία,
- τις μεταποιητικές δραστηριότητες, όσον αφορά ειδικά τη συμβατότητα της χρήσης των εγκαταστάσεων μεταφορών με τις εγκαταστάσεις εφοδιαστικής αλυσίδας και τα ζητήματα που εγείρονται από την αντικατάσταση του βαθμού όχλησης με την κατηγοριοποίηση της περιβαλλοντικής αδειοδότησης,
- τη διαμόρφωση ελεύθερων χώρων αστικού πρασίνου.

#### 3.1 Η βραχυχρόνια μίσθωση στην αμιγή και γενική κατοικία

Το νομοθετικό πλαίσιο και η ερμηνεία του από τη θεωρία για τη βραχυχρόνια μίσθωση (Ioannides et al., 2019· Balabanidis, et al., 2021· Μπαλαμπανίδης, Παπατζανή & Πέττας, 2022) εκφράζονται μέσω του όρου «τουριστικός εξευγενισμός» (Yrigoy, 2016· González-Pérez, 2019· Amore, de Bernardi & Arvanitis, 2020· Caldicott et al., 2020· Μπαλαμπανίδης, Παπατζανή & Πέττας, 2022). Πράγματι, σε μια κρίσιμη καμπή της αστικής ανάπτυξης, με κύριο χαρακτηριστικό την περιορισμένη στεγαστική πολιτική, την ιδιοκατοίκηση και τα αποτελέσματα της αυτοστεγάσης και αντιπαροχής (Γοσποδίνη, 2007· Πατατούκα & Πατατούκας, 2010· Avdelidi et al., 2017), η ραγδαία εξάπλωση της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων έχει οδηγήσει στη σύγκρουση της οικιστικής ανάπτυξης με την τουριστική αγορά (Gurran, 2018) και στον τουριστικό μετασχηματισμό ολόκληρων αστικών κέντρων.

Η βραχυχρόνια μίσθωση –κυρίως Airbnb– επεκτάθηκε πολύ σύντομα σε πολλές ελληνικές πόλεις την τελευταία δεκαετία εξαιτίας της οικονομικής κρίσης (Amore κ.ά., 2020). Η γιγάντωση της βραχυχρόνιας μίσθωσης είχε σημαντικές επιπτώσεις στη δομή των ελληνικών πόλεων, όπως στην Αθήνα.

Αναλυτικά, η χρήση των ακινήτων με τη βραχυχρόνια μίσθωση όχι μόνο δεν προσιδιάζει στη συνήθη μορφή χρήσης ακινήτων, που επιφυλάσσεται ως χρήση κατοικίας, αλλά πολύ περισσότερο συνεπάγεται δραστηριότητες και συμπεριφορές που δεν συνάδουν με τα χαρακτηριστικά γνωρίσματα της κατοικίας. Ο τουρίστας, ο οποίος επιδιώκει την αναψυχή και την ξεκούραση αναμένεται να προκαλέσει οχλήσεις, π.χ. θόρυβο από δυνατή μουσική, και, με λίγα λόγια, θα προβεί σε δραστηριότητες, που εκφεύγουν της καθημερινότητας. Θα πρέπει σε αυτό το σημείο να επισημανθεί ότι στην ειδική πολεοδομική λειτουργία της αμιγούς κατοικίας, το ΠΔ



59/2018 στοχεύει: α) στη διασφάλιση του εξαιρετικά ήπιου χαρακτήρα για την προστασία της ίδιας της φύσης της κατοικίας, β) στην επιταγή ότι οι υπόλοιπες συνοδευτικές της κατοικίας δραστηριότητες που θα αναπτυχθούν θα έχουν ακτίνα εξυπηρέτησης αποκλειστικά και μόνο την τοπική κλίμακα (πρωτοβάθμια και δευτεροβάθμια εκπαίδευση, θρησκευτικοί χώροι) και με μικρά κτήρια (πολιτιστικές εγκαταστάσεις τοπικής σημασίας μέχρι 200 τ.μ.). Ως εκ τούτου, επιδιώκεται η αποφυγή ανάπτυξης οποιασδήποτε δραστηριότητας η οποία θα διασάλευε την ηρεμία και τη θαλπωρή της κατοικίας και με αυτόν τον τρόπο κυρίως θα εμβόλιζε μία από τις βασικές παραμέτρους που συνθέτουν την έννοια της κατοικίας, τη διατήρηση του οικιακού κοινωνικού περιβάλλοντος που διαμορφώνεται σε επίπεδο ενός κτιρίου και σε επίπεδο γειτονιάς (Μέλισσας, 2022: 40).

Στόχος της γενικής κατοικίας, από την άλλη, είναι να κατοχυρωθεί η κατοικία ως βασικός κατά χρήση προορισμός των αστικών ακινήτων, και οι υπόλοιπες ειδικές πολεοδομικές λειτουργίες που αναφέρονται σε αυτήν να τελούν σε αρμονική συνύπαρξη με αυτήν, όπως τα τουριστικά καταλύματα. Ωστόσο, ο πυρήνας της γενικής πολεοδομικής λειτουργίας ανατρέπεται όταν οι συνοδευτικές ειδικές χρήσεις (όπως είναι τα τουριστικά καταλύματα) και η βραχυχρόνια μίσθωση μιας κατηγορίας δημιουργούνται σε έναν κυρίαρχο βαθμό, όπως στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας, στο Κουκάκι, στο Παγκράτι, στην Κυψέλη ή προκρίνονται από τον σχεδιασμό σε τέτοια αναλογία, που να υπερκαλύπτουν και, τελικά, να ανατρέπουν την κύρια χρήση. Επομένως, γίνεται εμφανές πως η έντονη βραχυχρόνια μίσθωση κατοικιών με τις οχλήσεις, που προκαλεί, ταιριάζει σε περιοχές με τη γενική κατηγορία χρήσης «τουρισμός-αναψυχή».

Περαιτέρω, η περίπτωση της βραχυχρόνιας μίσθωσης έφερε στο προσκήνιο τέτοια διλήμματα που είναι ακόμη πιο έντονα σε κεντρικές και παράκτιες περιοχές για τις οποίες πραγματοποιείται διαδικασία αναθεώρησης του πολεοδομικού σχεδιασμού (π.χ. εν εξελίξει αναθεωρήσεις ΓΠΣ Δ. Αλίμου και Θεσ/νίκης και εγκεκριμένες αναθεωρήσεις ΓΠΣ Δ. Μαρκόπουλου και Μεγάρων). Έτσι, εντοπίζονται, για παράδειγμα, περιοχές με χαρακτηρισμό χρήσης «γενική κατοικία» χωρίς εξαιρέσεις στη θέση τμημάτων αμιγούς κατοικίας. Με τον τρόπο αυτό, στην πραγματικότητα, προκρίνεται η βραχυχρόνια μίσθωση, που ανθεί σε τέτοια αναλογία ώστε να υπερκαλύπτει τον κύριο λειτουργικό ρόλο των ζωνών κατοικίας, (Στασινός, 2017).

Βασικό ερώτημα που απασχόλησε τη διοίκηση στο πλαίσιο αδειοδότησης κτιρίου με χρήση Ενοικιαζόμενων Επιπλωμένων Δωματίων-Διαμερισμάτων (ΕΕΔΔ) είναι αν και υπό ποιες προϋποθέσεις επιτρέπεται από τις χρήσεις γης η εγκατάσταση και λειτουργία καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης σε περιοχές που υπάρχει χρήση «γενικής κατοικίας» σύμφωνα με το σχετικό ΓΠΣ που όριζε χρήσεις βάσει του ΠΔ της 23.02.87.

Η περιοχή Γκάζι στον Δήμο Αθηναίων αποτέλεσε τη μελέτη περίπτωσης. Η ευρύτερη περιοχή του Κεραμεικού στην Αθήνα, όπου βρίσκεται το Γκαζοχώρι-ή Γκάζι, στην πιο διαδεδομένη εκδοχή- έχει σχετιστεί με τη διαδικασία του «εξευγενισμού» (Goudouna, 2014· Stergiou & Sidiroopoulos, 2014· Avdikos, 2015· Vavva, 2020· Gourzis et al., 2022). Οι κυριότεροι λόγοι που τεκμηριώνουν την άποψη αυτή σχετίζονται αφενός με την ανάδυση πολιτιστικών βιομηχανιών (Κυριακίδης & Σιόλας, 2013· Souliotis, 2013), αφετέρου με την μετατόπιση εύαλτων ομάδων του

πληθυσμού, όπως Ρομά και μετανάστες, λόγω της αύξησης των αξιών γης, δεδομένης της εγκατάστασης νοικοκυριών της μεσαίας τάξης (Alexandri, 2015). Αν και οι παραπάνω διαδικασίες άρχισαν να εντοπίζονται πριν την οικονομική κρίση, εντούτοις, σημαντικός καταλύτης του εξευγενισμού κατέστη η οικονομική δυσπραγία στις αρχές της δεκαετίας 2010 (Aalbers, 2019).

Σήμερα το Γκάζι αποτελεί μια περιοχή με σημαντική πυκνότητα πολιτιστικών βιομηχανιών (Καραχάλης, 2010). Η πολυπληθέστερη δραστηριότητα είναι η αναψυχή που εκδηλώνεται μέσω των χώρων νυχτερινής διασκέδασης (bars και clubs) αλλά και μέσω των εστιατορίων που, στην πλειονότητά τους, φάνηκε να ακολουθούν τον τύπο της «νεο-ταβέρνας» (Σουλιώτης, 2009). Στις παραπάνω δραστηριότητες αρχίζει τα τελευταία χρόνια να προστίθεται και η βραχυχρόνια μίσθωση (Gourzis et al., 2022), δεδομένου του γεγονότος πως πολλά κενά κελύφη που προέκυψαν από «λουκέτα» επιχειρήσεων στην ευρύτερη περιοχή παρείχαν χώρο για ανάπτυξη νέων δραστηριοτήτων (Lavanga et al., 2020), «αντίδραση» που καταγράφηκε και σε άλλες περιοχές της Αθήνας (Delitheou et al., 2021). Κατοικίες με σύγχρονη αισθητική επιλέγονται να μισθώνονται για μικρό διάστημα εξυπηρετώντας τους επισκέπτες της Αθήνας, δεδομένης της γρήγορης και εύκολης πρόσβασης προς το κέντρο της πόλης και τα κύρια σημεία ενδιαφέροντος (Vogiatzis, 2012). Η κατακόρυφη αύξηση των τιμών μετά το 2020 έδωσε ώθηση στην περαιτέρω ενίσχυση της βραχυχρόνιας μίσθωσης με νέα αιτήματα να απευθύνονται προς τη Διοίκηση για την ανάπτυξη βραχυχρόνιας μίσθωσης.

Το αίτημα που εξετάζεται αναφερόταν στην ανέγερση κτηρίου με χρήση ΕΕΔΔ στο Γκάζι και σε ζώνη που είναι χαρακτηρισμένη ως «γενική κατοικία» βάσει του ΠΔ της 23.02.87 (ΦΕΚ 166/Δ/1987), με εξαίρεση τα ξενοδοχεία, τις αποθήκες και τα συνεργεία αυτοκινήτων. Η Υπηρεσία Δόμησης (ΥΔΟΜ) του Δήμου Αθηναίων κλήθηκε να εξετάσει το αίτημα αυτό, λαμβάνοντας υπόψη μια σειρά θεσμικών διατάξεων που αναφέρονται στην οργάνωση των χρήσεων γης (ΠΔ της 23.02.87 και ΠΔ 59/2018) και τον πολεοδομικό σχεδιασμό της περιοχής, όπως εκφράζεται με το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) (ΦΕΚ 1063/Δ/2004). Με μια πρώτη ματιά στον σχεδιασμό των χρήσεων γης, η απάντηση για την ανάπτυξη ΕΕΔΔ φαίνεται αρνητική, δεδομένου ότι βάσει του ΓΠΣ απαγορεύεται ανάπτυξη ξενοδοχειακών μονάδων. Όμως, το ερώτημα που προκύπτει στη συνέχεια αναφέρεται στην ερμηνεία του νόμου αναφορικά με το αν ένα ΕΕΔΔ θεωρείται τουριστικό κατάλυμα ή όχι.

Ανατρέχοντας σε επιπλέον θεσμικά κείμενα προκύπτουν οι εξής αντικρουόμενες απόψεις:

- Σύμφωνα με τη γνωμοδότηση του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους (ΝΣΚ) 304/2015, τα ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια – διαμερίσματα αποτελούν ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις, διαφοροποιούνται ως προς τον χαρακτήρα από τις κατοικίες, και δεν επιτρέπεται η εγκατάστασή τους όπου επιτρέπεται η χρήση «κατοικία».
- Πάντως, θα πρέπει να υπενθυμιστεί ότι με το ΠΔ της 23.02.1987, όπου υπάρχει η διάκριση μεταξύ ξενοδοχείων έως 100 κλινών και ξενώνων, μια δραστηριότητα βραχυχρόνιας μίσθωσης φαίνεται πως προσομοιάζει περισσότερο στην κατηγορία ξενώνων ή και

επιπλωμένων ενοικιαζόμενων διαμερισμάτων, οπότε και μπορεί να επιτραπεί σε περιοχή «κατοικίας». Αντίστοιχη διάκριση εντοπίζεται στο ΠΔ 59/2018 καθώς και στο Ν.4276/2014. Στο τελευταίο, μάλιστα, υπάρχει η πρόβλεψη για «Μικτά τουριστικά καταλύματα μικρής κλίμακας», μια νέα κατηγορία μικρών καταλυμάτων στα οποία εντάσσονται και τα ΕΕΔΔ.

- Οι αρμόδιες υπηρεσίες του ΥΠΕΝ έλαβαν υπόψη τους για την ερμηνευτική προσέγγιση του φαινομένου της βραχυχρόνιας μίσθωσης ότι το νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αττικής (Ν. 4277/2014, ΦΕΚ 156/Α/2014) προβλέπει τόσο την ενίσχυση της κατοικίας όσο και της τουριστικής υποδομής, ειδικά στο κέντρο της Αθήνας που επιδιώκεται να λειτουργήσει ως τουριστικός προορισμός. Ο στόχος αυτός φαίνεται πως διαμορφώθηκε στο πλαίσιο της κατανόησης της υφιστάμενης κατάστασης, όπου τα ΕΕΔΔ έχουν κατακλύσει μεγάλο μέρος του κέντρου της πόλης και σε περιοχές γενικής κατοικίας [ΥΑ. 45835/04.11.2004 (Δ' 1063)]. Προς υπέρσπιση της αδειοδότησης ΕΕΔΔ σε περιοχές κατοικίας κινείται η άποψη για αντικατάσταση του απαρχαιωμένου κτηριακού δυναμικού, με αποτέλεσμα να παροτρύνει την ανέγερση νέων κτηρίων. Ωστόσο, ένα ζήτημα που μπορεί να προκύψει σε περιπτώσεις ανέγερσης νέων κτηρίων με αποκλειστική χρήση τα ΕΕΔΔ, όπως στη συγκεκριμένη περίπτωση, έχει να κάνει με τον χαρακτήρα της δραστηριότητας, δηλαδή αυτόν της οργανωμένης τουριστικής επιχείρησης που έρχεται σε αντίθεση με το κυρίαρχο μοντέλο της «προσωρινής διαμονής» το οποίο εγκαθιδρύθηκε μέσω των βραχυχρόνιων μισθώσεων των ιδιοκατοικιών.

Το ΚΕΣΥΠΟΘΑ σταθμίζοντας τις παραπάνω αντίθετες ερμηνευτικές προσεγγίσεις του ΝΣΚ, της θεωρίας και των προβλέψεων του ΡΣΑ και ιδιαίτερα τη διαμορφωμένη τάση ανάπτυξης της τουριστικής δραστηριότητας στη συγκεκριμένη περιοχή, διατύπωσε την άποψη ότι η απάλειψη της ειδικής χρήσης «ξενοδοχεία» από τις περιοχές γενικής κατοικίας δεν αναφέρεται σε καταλύματα προσωρινής διαμονής (ξενώνες), τα οποία λειτουργικά προσομοιάζουν με τα επιπλωμένα δωμάτια – κατοικίες και δεν αποτελούν κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα. Επομένως, η χρήση των ΕΕΔΔ γίνεται αποδεκτή στη συγκεκριμένη περίπτωση.

Μέσα από τη μελέτη του παραπάνω παραδείγματος διαπιστώνεται πως η υφιστάμενη ανάπτυξη των ΕΕΔΔ στο Γκάζι ακολουθεί την κατεύθυνση του ΡΣΑ, συμβάλλοντας στην ανάδειξη των θετικών επιδράσεων αναπτυξιακού χαρακτήρα, αντίστοιχα με την περίπτωση των πολιτιστικών βιομηχανιών σε όμορες περιοχές του κέντρου (Κυριακίδης & Σιόλας, 2013). Το ζήτημα που προβάλλεται έχει να κάνει με τον περιορισμό των εξευγενιστικών τάσεων, που ενδέχεται να ακολουθήσουν ένα αντίστροφο spillover effect (Σταμπουλής κ.ά., 2013), μεταφέροντας τις επιπτώσεις από την αύξηση των αξιών γης σε όμορες περιοχές.

### **3.2 Παραγωγικές δραστηριότητες: εφοδιαστική και περιβαλλοντική κατάσταση των μεταποιητικών δραστηριοτήτων**

Στη συνέχεια σχολιάζονται θέματα και περιπτώσεις μελέτης που αφορούν:

- στη συμβατότητα των χρήσεων «Εγκαταστάσεις εφοδιαστικής και εγκαταστάσεις μεταφορών»,
- στην αντικατάσταση του βαθμού όχλησης από την περιβαλλοντική κατάσταση δραστηριοτήτων.

### 3.2.1 Εγκαταστάσεις εφοδιαστικής

Ένα ιδιαίτερα ενδιαφέρον ζήτημα είναι οι περιπτώσεις μη υλοποίησης θεσμοθετημένων χρήσεων που αφορούσαν σε εξυπηρέτηση κοινωνικών αναγκών και δεν υλοποιήθηκαν σε εκτός σχεδίου περιοχές. Ειδικότερα, αναλύεται μια περίπτωση μελέτης που αφορούσε σε ιδιωτική έκταση της εκτός σχεδίου περιοχής, χαρακτηρισμένη με χρήση γης «Εγκαταστάσεις μεταφορών». Στην περιοχή ίσχυαν οι ρυθμίσεις του θεσμοθετημένου ΓΠΣ Ν. Φιλαδέλφειας, το οποίο εγκρίθηκε βάσει του Ν. 1337/1983. Η περιοχή της μελέτης ήταν όμορη του αμαξοστασίου των ΗΛΠΑΠ, και η πρόβλεψη της χρήσης «Εγκαταστάσεις μεταφορών» αφορούσε την πιθανή επέκταση των εγκαταστάσεων των ΗΛΠΑΠ.

Από τον ιδιοκτήτη της μελετώμενης έκτασης τέθηκε ερώτημα περί συμβατότητας της χρήσης του ΓΠΣ «Εγκαταστάσεις μεταφορών» με την ειδική κατηγορία χρήσης «Εγκαταστάσεις εφοδιαστικής (Ν. 4302/2014)» (περ.21, άρ. 1 ΠΔ 59/2018), γιατί η εν λόγω ιδιοκτησία είχε δεσμευτεί με τη χρήση του ΓΠΣ, και δεν υπήρχε δυνατότητα αξιοποίησής της. Το ερώτημα αφορούσε κατά πόσο πρέπει να υπάρξει στενή ερμηνεία του ΠΔ της 23.2.1987 και του ΠΔ 59/2018 ως προς την ειδική χρήση 26 «Εγκαταστάσεις μέσων μαζικής μεταφοράς» που αφορά χρήσεις εξυπηρέτησης του κοινωνικού συνόλου, σε σχέση με τη χρήση «Εγκαταστάσεις μεταφορών», και αν δύναται η εν λόγω χρήση του ΓΠΣ να είναι συμβατή με την ειδική χρήση 21 «Εγκαταστάσεις εφοδιαστικής (Ν. 4302/2014)» του ΠΔ 59/2018.

Η ειδική κατηγορία χρήσης «Εγκαταστάσεις μέσων μαζικής μεταφοράς», η οποία απαντάται τόσο στο από 23.02.1987 ΠΔ (περ. 26, άρ. 1) όσο και στο ΠΔ 59/2018 (περ. 26, άρ. 1) αφορά αποκλειστικά χρήσεις που εξυπηρετούν το κοινωνικό σύνολο, γεγονός που καταδεικνύεται και από τις υποκατηγορίες που περιλαμβάνονται στην εν λόγω ειδική κατηγορία και αναφέρονται ρητά στο ΠΔ 59/2018. Μετά από ανάλυση των ορισμών των logistics (δηλαδή της διακίνησης και διαχείρισης εμπορευμάτων, των προϋποθέσεων εγκατάστασης των logistics) που δίνονται στη σχετική νομοθεσία (Ν. 4302/2014 και ΠΔ 74/2004) και των σταθμών φορτηγών αυτοκινήτων ή εμπορευματικών σταθμών αυτοκινήτων, εκδόθηκε σχετική απόφαση του ερμηνευτικού ΚΕΣΥΠΟΘΑ, σύμφωνα με την οποία οι δύο ανωτέρω χρήσεις είναι δυνατόν να είναι συμβατές. Αναλυτικότερα, παρατίθεται η απόφαση:

«Οι χρήσεις «Εγκαταστάσεις μεταφορών» ή «Εγκαταστάσεις μέσων μαζικής μεταφοράς» του από 23.02.1987 ΠΔ και του ΠΔ 59/2018, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 44 του Ν. 4685/2020 και ισχύει, που έχουν προβλεφθεί από προηγούμενο σχεδιασμό, μπορούν να είναι συμβατές με τη χρήση «Εγκαταστάσεις εφοδιαστικής» του Ν. 4302/2014 (logistics – ειδική κατηγορία χρήσης (21) του άρθρου 1 ΠΔ 59/2018, με την παράλληλη χρήση του άρθρου 3 (δηλαδή γενικής κατοικίας) του ΠΔ 59/2018, αλλά και την προϋπόθεση μη ύπαρξης ειδικών διατάξεων στην περιοχή.»

### 3.2.2 Χαρακτηρισμός των μεταποιητικών δραστηριοτήτων βάσει της περιβαλλοντικής όχλησης

Στις 09/09/2020 δημοσιεύτηκε η οικ. 92108/1045/Φ.15/2020 (Β' 3833) ΚΥΑ Υπουργών Ανάπτυξης και Επενδύσεων και Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με την οποία οι μεταποιητικές παραγωγικές δραστηριότητες κατατάσσονται εκ νέου, με νέα κριτήρια και όρια, σε κατηγορίες περιβαλλοντικής αδειοδότησης. Παράλληλα, καταργείται η ΚΥΑ 3137/191/Φ.15/2012 (Β' 1048) με την οποία γινόταν η αντιστοίχιση των δραστηριοτήτων αυτών σε βαθμούς όχλησης. Έτσι πλέον, οι περιορισμοί χωροθέτησης που η έννοια της όχλησης δημιουργεί στην εγκατάσταση των μεταποιητικών δραστηριοτήτων μέσω της πολεοδομικής νομοθεσίας, μεταφέρονται στις κατηγορίες περιβαλλοντικής αδειοδότησης.

Βάσει της αντικατάστασης του άρθρου 20 του Ν. 3982/2011 με το άρθρο 13 του Ν. 4635/2019, όπου στην κείμενη νομοθεσία γίνεται αναφορά σε χαμηλή, μέση και υψηλή όχληση νοείται ως αναφορά στις περιβαλλοντικές κατηγορίες:

- Β: δραστηριότητες με τοπικές και μη σημαντικές μόνο επιπτώσεις στο περιβάλλον, που υπόκεινται σε Πρότυπες Περιβαλλοντικές Δεσμεύσεις (ΠΠΔ),
- Α2: δραστηριότητες με σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον που υπόκεινται σε Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ),
- Α1: δραστηριότητες με πολύ σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον που υπόκεινται σε ΜΠΕ.

Η αντικατάσταση της όχλησης με την προαναφερόμενη περιβαλλοντική κατάταξη δημιουργεί προβληματισμούς τόσο στην εφαρμογή της σχετικής νομοθεσίας όσο και στη χωροθέτηση παραγωγικών δραστηριοτήτων. Διαπιστώνεται ότι:

- Τα όρια των περιβαλλοντικών κατηγοριών φαίνονται ευνοϊκότερα για τις μεταποιητικές δραστηριότητες, συρρικνώνοντας τον αριθμό των δραστηριοτήτων που υπάγονται στην κατηγορία Α1 (πρώην υψηλή όχληση), και αυξάνοντας τις δραστηριότητες στην κατηγορία Α2 (πρώην μέση όχληση), ενώ ο κύριος όγκος των δραστηριοτήτων βρίσκεται στην κατηγορία Β (πρώην χαμηλή όχληση).
- Δραστηριότητες υψηλής όχλησης, που δεν επιτρεπόταν ως χρήση γης σε διάφορες περιοχές, μετατρέπονται σε μέσης όχλησης, μέσω ένταξης στην Α2 κατηγορία και δραστηριότητες μέσης όχλησης μετατρέπονται αντίστοιχα σε χαμηλής όχλησης (ένταξη στη Β κατηγορία). Αυτό έχει αποτέλεσμα οι δραστηριότητες αυτές να δύναται να χωροθετούνται σε περιοχές στις οποίες δεν ήταν εφικτό με βάση την προηγούμενη κατηγοριοποίησή τους, κάτι που χρήζει περαιτέρω διερεύνησης. Έτσι, δεν αποτυπώνονται επακριβώς συγκρούσεις χρήσεων γης που δημιουργούνται με την εγκατάσταση νέων μεταποιητικών δραστηριοτήτων σε γειτνίαση με οικιστικές περιοχές.
- Δεν υφίστανται μεταβατικές διατάξεις μετά την κατάργηση των οχλήσεων για τις ήδη θεσμοθετημένες χρήσεις γης (σχέδια πόλεων, ΖΟΕ, ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ κ.ά.) βάσει των ΠΔ 81/1980, ΠΔ 23.2/6.3.1987 και ΠΔ 59/2018.

### 3.3 Ελεύθεροι χώροι – αστικό πράσινο

Η θεσμοθέτηση των ελεύθερων χώρων και του αστικού πρασίνου και η ερμηνεία του άρθρου 7 του ΠΔ 59/2018, αποτελεί ιδιαίτερα κρίσιμο κριτήριο για τον βιώσιμο σχεδιασμό των σύγχρονων ελληνικών πόλεων και την προώθηση νέων πολεοδομικών στρατηγικών (πράσινες υποδομές, δίκτυα πρασίνου), που έγινε πιο επιτακτική μετά την πανδημία και λόγω της κλιματικής κρίσης.

Οι ανοικτοί-ελεύθεροι χώροι των πόλεων, ως βασικά τμήματα του πολεοδομικού ιστού με πολύ-λειτουργικό ρόλο, υιοθέτησαν ποικίλους χαρακτηρισμούς και ιδιότητες στην εξελικτική τους πορεία. Πάντοτε αποτελούσαν σημαντικά κέντρα κοινωνικής συνένυσης των πολιτών αλλά και χώρους οικονομικών συναλλαγών και πόλους δραστηριοτήτων, άρρηκτα συνδεδεμένους με το δομημένο περιβάλλον. Παράλληλα, έπαιζαν τον ρόλο βασικού συνδετικού στοιχείου των τμημάτων της πόλης και δίδων μετακίνησης βιοτικών και αβιοτικών οργανισμών, ενώ η ορθή χωροθέτησή τους επηρέαζε τη διαμόρφωση της ταυτότητας του αστικού τοπίου (Λιονάτου, 2017).

Η διάκριση και κατανομή των ελεύθερων χώρων και χώρων αστικού πρασίνου επιχειρήθηκε αρχικά το 1983 από το ΥΠΕΧΩΔΕ, στα πλαίσια της επιχείρησης πολεοδομικής ανασυγκρότησης. Ως βασικά κριτήρια κατανομής και χωροθέτησης τέθηκαν η πολεοδομική λειτουργία, η ακτίνα εξυπηρέτησής τους και το μέγεθος πληθυσμού. Για τον υπολογισμό της έκτασης των πράσινων επιφανειών στην πόλη το 2004 εγκρίθηκε η Υπουργική Απόφαση (Υ.Α.) 10788/5.3.2004 «Έγκριση πολεοδομικών σταθερότυπων (standards) και ανώτατα όρια πυκνοτήτων που εφαρμόζονται κατά την εκπόνηση των γενικών πολεοδομικών σχεδίων, των σχεδίων χωρικής και οικιστικής οργάνωσης και των πολεοδομικών μελετών». Στην συγκεκριμένη ΥΑ τονίζεται πως κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό οι χώροι πρασίνου οφείλουν να χωροθετηθούν με τρόπο ώστε να συνδέεται το πλέγμα πρασίνου με την κίνηση των πεζών με σημαντικά στοιχεία ιστορικής μνήμης και κοινωνικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, δίνοντας επίσης αριθμητικές τιμές (σταθερότυπα) για τις ανάγκες της κάθε Πολεοδομικής Ενότητας (ΠΕ) – Γειτονιάς. Η αυστηρή τήρηση των σταθερότυπων μπορεί να ικανοποιεί τη συνθήκη της ποιότητας, αλλά δεν είναι ικανή για τη βελτίωση του αστικού περιβάλλοντος, διότι οφείλει να συνδυάζεται με την ποιοτική παράμετρο, δηλαδή την καλύτερη χωρική οργάνωση και την ορθολογική διαχείριση των ελεύθερων χώρων (Γκόλια, 2023).

Βέβαια, μελετώντας τα ΠΔ των χρήσεων γης και τις αλλαγές που αυτά έχουν επιφέρει ως προς το περιεχόμενο, τις εγκαταστάσεις και τις ειδικές χρήσεις που δύναται να εγκατασταθούν στους ελεύθερους χώρους – αστικό πράσινο, διαπιστώνονται σημαντικές διαφοροποιήσεις ως προς τον χαρακτήρα τους και την τελική θεσμοθέτηση της χρήσης «ελεύθεροι χώροι – αστικό πράσινο» στα ΓΠΣ και ρυμοτομικά σχέδια.

Κατά την εφαρμογή του ΠΔ 59/2018 και τη θεσμοθέτηση χρήσεων γης σύμφωνα με αυτό, η χρήση του άρθρου 7 αφορά κοινόχρηστους χώρους που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και περιλαμβάνουν χώρους όπως «οδοί, οδοί ήπιας κυκλοφορίας, πεζόδρομοι, αμιγείς πεζόδρομοι, ποδηλατόδρομοι, πλατείες, άλση, πράσινο, παιδικές χαρές» αλλά και

ελεύθερους χώρους αστικού και περιαστικού πρασίνου σε περιοχές εκτός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων, οι οποίοι νοούνται ως «περιοχές δημιουργίας πνευμόνων πρασίνου και αναψυχής, με στόχο τη διατήρηση του φυσικού περιβάλλοντος».

Από τη μελέτη των νομοθετημάτων διαπιστώνεται ότι τα όρια και οι ορισμοί μεταξύ κοινόχρηστων χώρων, χώρων πρασίνου και ελεύθερων χώρων είναι ασαφή και όχι απόλυτα καθορισμένα κατά τον σχεδιασμό σε επίπεδο ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ, ΤΠΣ ή ΕΠΣ. Εξετάζοντας την παρ. 7 του άρθρου 17 «Γενικές μεταβατικές διατάξεις» διαπιστώνεται ότι οι ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι και χώροι αστικού πρασίνου προβλέπονται σε όλες τις γενικές ή ειδικές κατηγορίες χρήσεων, αν και ήδη έχει περιγραφεί ο σχεδιασμός των χώρων αυτών στο άρθρο 7 του ΠΔ 59/2018 ως «Ελεύθεροι χώροι – αστικό πράσινο».

Μέσα από τρεις διαφορετικές μελέτες στην μητροπολιτική περιοχή Θεσσαλονίκης, οι οποίες προωθήθηκαν χρησιμοποιώντας ως εργαλείο το Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΕΠΣ), καταγράφονται διαφορετικές προσεγγίσεις σχεδιασμού, όσον αφορά τη θεσμοθέτηση των ελεύθερων χώρων και χώρων πρασίνου. Σύμφωνα με τον χωρικό προορισμό των τριών μελετών, ένας από τους κύριους στόχους ήταν η διατήρηση και αύξηση των ελεύθερων χώρων – αστικού πρασίνου. Παρακάτω καταγράφονται οι προτάσεις, η θεσμοθέτηση του ελεύθερου χώρου-αστικού πρασίνου και τελικά η διαφοροποίηση ως προς την τελική ερμηνεία του. Οι μελετώμενες περιοχές ήταν:

- η Διεθνής Έκθεση Θεσσαλονίκης, περιοχή εντός σχεδίου, με ενεργές τις εγκαταστάσεις της ΔΕΘ,
- το γήπεδο του ΠΑΟΚ στην Τούμπα Θεσσαλονίκης, περιοχή εντός σχεδίου με υφιστάμενο γήπεδο,
- το πρώην Στρατόπεδο Παύλου Μελά, περιοχή εκτός σχεδίου με ιδιαίτερη χρήση.

**Σχήμα 4.** Θεσμοθετημένα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια στην μητροπολιτική περιοχή Θεσσαλονίκης και προτεινόμενες κατηγορίες χρήσεων γης



Με το ΕΠΣ που εφαρμόστηκε στην περιοχή της Διεθνούς Έκθεσης (ΔΕΘ) Θεσσαλονίκης (έκταση 176 στρ.), δημιουργήθηκε ένα ενιαίο οικοδομικό τετράγωνο στο οποίο καθορίστηκαν έξι τομείς όρων δόμησης. Σε αυτούς χωροθετήθηκαν συγκεκριμένες χρήσεις γης κεντρικών λειτουργιών για την ανάπτυξη των εκθεσιακών εγκαταστάσεων της ΔΕΘ, υπαίθριοι χώροι πολιτιστικών εκδηλώσεων, εκθέσεων και συνάθροισης κοινού, εμπορικές εγκαταστάσεις, εστιατόρια, αναψυκτήρια, τουρισμός κ.λπ. Επιπλέον, χωροθετήθηκαν υπόγειοι χώροι στάθμευσης και ελεύθερος χώρος προσβάσιμος στους κατοίκους με στόχο την εξυπηρέτηση της κίνησης πεζών και ποδηλάτων. Η διαφορετική διάσταση του ελεύθερου χώρου που προώθησε ο σχεδιασμός ήταν ο όρος «χώρος σε κοινή χρήση» και η συμπερίληψη της χρήσης των κοινόχρηστων χώρων – αστικού πρασίνου στις κεντρικές λειτουργίες (άρ.4, ΠΔ 59/2018).

Κύρια κατεύθυνση του εγκεκριμένου ΕΠΣ αναφορικά με τη χρήση του πρασίνου ήταν η δημιουργία ικανής έκτασης κοινόχρηστων χώρων, χωρίς να αναφέρεται η χρήση του άρθρου 7, ενώ ειδικότερες κατευθύνσεις αποτέλεσαν τα παρακάτω:

- α. επαύξηση των ελεύθερων/κοινόχρηστων χώρων πρασίνου με τον χαρακτηρισμό των διαθέσιμων εκτάσεων ως κοινόχρηστων χώρων πρασίνου και την απόδοση αδόμητων χώρων σε δημόσια χρήση πρασίνου,
- β. λειτουργική διασύνδεση υποδομών, δικτύων, κτισμάτων και ελεύθερων χώρων,
- γ. εξασφάλιση της ελεύθερης πρόσβασης του κοινού.

Στο ΕΠΣ του γηπέδου του ΠΑΟΚ στην Τούμπα Θεσσαλονίκης θεσμοθετήθηκαν η χρήση «Κεντρικές λειτουργίες» σύμφωνα με το άρθρο 4 του ΠΔ 59/2018 (Α' 114) και η χρήση των μεγάλων αθλητικών εγκαταστάσεων σε δύο ενότητες αντίστοιχα, ενώ η χρήση «Ελεύθεροι χώροι – αστικό πράσινο» (άρ. 7, ΠΔ 59/2018) προωθείται στο σύνολο της περιοχής του ΕΠΣ, ώστε να δίνεται η δυνατότητα καθορισμού αυτών των και στις δύο ενότητες.

Στην περίπτωση αυτή, οι κοινόχρηστοι χώροι και το αστικό πράσινο χωροθετούνται ως μέρος ενός γενικότερου συνόλου, αντιμετωπίζοντας την ταυτόχρονη ανάγκη για τη διατήρηση των κοινόχρηστων χώρων πρασίνου καθώς και αυτή των αστικών αναπλάσεων (ΣτΕ 2242/1994), και λαμβάνοντας υπόψη τη διακήρυξη της συνταγματικής προστασίας του αστικού και οικιστικού περιβάλλοντος. Στην πρόταση έγινε ανακατανομή των ελεύθερων (κοινόχρηστων κατά το οικείο ΓΠΣ) χώρων και χώρων πρασίνου εντός του ΕΠΣ σε συνδυασμό με τη νέα προτεινόμενη αυξημένη δόμηση, ώστε να διατηρηθεί το πολεοδομικό ισοζύγιο της σχετικής ΠΕ σύμφωνα με τις κείμενες αποφάσεις του ΣτΕ (ΣτΕ 2249/1994).

Με το ΕΠΣ του πρώην στρατοπέδου Παύλου Μελά προωθήθηκε η επανάχρηση και τελική αξιοποίηση της έκτασης με στόχο τη δημιουργία του μητροπολιτικού πάρκου και την απόδοση σε κοινή χρήση ενός ελεύθερου χώρου πρασίνου και κοινωφελών χρήσεων. Στο σύνολο της ελεύθερης έκτασης της περιοχής παρέμβασης καθορίστηκε η γενική κατηγορία χρήσεων γης «Ελεύθεροι χώροι – αστικό πράσινο», σύμφωνα με το άρθρο 7 του ΠΔ 59/2018. Η χρήση αυτή εξασφάλισε τόσο την προστασία, όσο και την ανάδειξη του στρατοπέδου ως τόπου ιστορικής και



κοινωνικής μνήμης, ενισχύοντας την περιβαλλοντική βιωσιμότητα της ευρύτερης περιοχής του Δήμου. Στα υφιστάμενα κτίρια χωροθετήθηκαν συγκεκριμένες χρήσεις του άρθρου 4 «Κεντρικές λειτουργίες» με στόχο να εγκατασταθούν χρήσεις πολιτισμού, διοίκησης, εμπορικών δραστηριοτήτων, αναψυχής και τουρισμού με δυνατότητα χώρων συνάντησης, αθλητισμού κ.λπ. για την ανάπτυξη ενός βιώσιμου μητροπολιτικού πάρκου.

Από τις τρεις παραπάνω περιπτώσεις μελέτης είναι εμφανές πως το επιδιωκόμενο αποτέλεσμα είναι ένα ενιαίο οικιστικό σύνολο που θα λειτουργεί οργανωμένα με κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, κυκλοφοριακό δίκτυο και υποδομές, εξασφαλίζοντας τους απαραίτητους περιβαλλοντικούς όρους και την ποιότητα διαβίωσης των κατοίκων της περιοχής, συμβάλλοντας ταυτόχρονα στη συνοχή της νέας περιοχής με το όμορο οικιστικό περιβάλλον. Παρ' όλα αυτά, ανάλογα με τις προτεραιότητες του πολεοδομικού σχεδιασμού, τις κατηγορίες χρήσεων γης που προτείνονται και το στρατηγικό σχεδιασμό σε επίπεδο μητροπολιτικής περιοχής, διαπιστώνεται ότι:

- Η δυνατότητα εφαρμογής της χρήσης «Ελεύθεροι χώροι – αστικό πράσινο» στο σύνολο των γενικών ή ειδικών κατηγοριών χρήσεων δίνει τη δυνατότητα βελτίωσης του δείκτη πρασίνου σε τμήματα των πόλεων που έχουν έλλειμμα πρασίνου. Όμως στις περιπτώσεις μελετών πρώτου επιπέδου πολεοδομικού σχεδιασμού που δεν δίνονται συγκεκριμένες κατευθύνσεις για το αστικό ή/και περιαστικό πράσινο, εγκυμονεί ο κίνδυνος θεσμοθέτησης άλλων χρήσεων σε βάρος των χώρων πρασίνου κατά το δεύτερο επίπεδο του πολεοδομικού σχεδιασμού, διαφοροποιώντας την ειδική πολεοδομική λειτουργία.
- Δεν υπάρχει διάκριση των χώρων αστικού πρασίνου από τους λοιπούς κοινόχρηστους χώρους (κυρίως δίκτυα υποδομών, πεζόδρομοι κ.λπ.), με αποτέλεσμα συχνά να χωροθετείται η χρήση αστικού πρασίνου, αλλά σε επίπεδο ρυμοτομικού σχεδίου να ορίζονται χώροι που αφορούν άλλες χρήσεις δημοσίου συμφέροντος, όπως μετακινήσεις τροχοφόρων, στάθμευση κ.λπ. Αυτό οδηγεί στη μείωση του τελικού ποσοστού πρασίνου κατά το δεύτερο επίπεδο χωρικού σχεδιασμού.
- Υπάρχει σύγχυση μεταξύ των όρων αστικό πράσινο και περιαστικό πράσινο και των λειτουργιών που μπορούν να υποδεχτούν, όπως και νέων όρων που εμφανίζονται για να αποδώσουν τους ελεύθερους χώρους (π.χ. χώρος σε κοινή χρήση).
- Υπάρχει ασάφεια προσδιορισμού της έννοιας «περιορισμένης έκτασης δραστηριότητας εστίασης και αναψυχής για την εξυπηρέτηση του κοινόχρηστου χώρου» σε περιοχές με χρήση «Ελεύθεροι χώροι – αστικό πράσινο», όπως αναφέρεται στο άρθρο 7 του ΠΔ 59/2018.

#### 4. Συμπεράσματα

Λαμβάνοντας υπόψη το θεσμικό πλαίσιο που διέπει τον πολεοδομικό σχεδιασμό και τις χρήσεις γης, διερευνήθηκε η επίλυση θεμάτων θεσμοθέτησης χρήσεων γης που προκύπτουν από τις εξελισσόμενες κοινωνικοοικονομικές ανάγκες της σύγχρονης πόλης και των νέων συνθηκών σε τοπικό και παγκόσμιο επίπεδο (κλιματική κρίση, πανδημίες κ.λπ.).

Από την ανάλυση που προηγήθηκε, κατά τη διαχρονική αντιμετώπιση των χρήσεων γης καταγράφεται έλλειψη σύνδεσης και βελτίωσης της δυναμικής σχέσης μεταξύ οικονομίας, κοινωνίας και περιβάλλοντος. Λόγω της συνεχούς τροποποίησης του θεσμικού πλαισίου, απαιτείται ουσιαστική ερμηνεία και σύνδεση των ποικίλων νομοθετημάτων, ώστε να μην δημιουργούνται ασάφειες σε επίπεδο γνωμοδοτήσεων των επιμέρους υπηρεσιών και τελικής θεσμοθέτησης. Ειδικότερα, όπως έγινε φανερό από την παραπάνω διερεύνηση των θεμάτων που διαχειρίζεται το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας αναφορικά με τις χρήσεις γης, διαπιστώθηκε ότι υπάρχει ανάγκη εισαγωγής πολλών από αυτά για γνωμοδότηση στο ερμηνευτικό ΚΕΣΥΠΟΘΑ. Ειδικότερα διαπιστώνεται ότι:

- Η έλλειψη ολοκληρωμένων μεταβατικών διατάξεων σε πολλά νομοθετήματα δημιουργεί αγκυλώσεις στην εφαρμογή του σχεδιασμού.
- Το λεκτικό και η διατύπωση που υπάρχει στα νομοθετήματα δημιουργεί πολλαπλές ερμηνείες.
- Η απουσία αυστηρού πλαισίου ή ειδικών κατευθύνσεων έχει αποτέλεσμα ορισμένες φορές την προώθηση διαφορετικού σχεδιασμού από τον επιδιωκόμενο.
- Η ρευστότητα της ερμηνείας κρίσιμων θεμάτων απαιτεί συχνά τόσο την τεκμηρίωση απόψεων και γνωμοδοτήσεων διαφορετικών υπηρεσιών, όσο και την περιπτωσιολογική συμπλήρωση της νομοθεσίας για διευκρινιστικούς λόγους, αυξάνοντας την πολυπλοκότητα του σχεδιασμού.
- Οι προτεινόμενες προσθήκες και τροποποιήσεις στην εφαρμογή των χρήσεων γης επιχειρούν, αλλά δεν επιτυγχάνουν άμεσα, την εισαγωγή σύγχρονων στρατηγικών και δράσεων (βιώσιμη κινητικότητα, πράσινες υποδομές, μεταποίηση κ.λπ.).

Η διαδικασία ολοκληρωμένης επικαιροποίησης και σύνδεσης του νομοθετικού πλαισίου του χωρικού σχεδιασμού και των χρήσεων γης αυτή είναι εφικτό να έχει θετικό πρόσημο και να εξασφαλίσει την ισορροπία μεταξύ των στόχων και των επιπέδων των προωθούμενων κατευθύνσεων, όταν ακολουθήσει μια πορεία από «πάνω προς τα κάτω» και αμφίδρομα, που θα επιλύει τα προβλήματα και τις αγκυλώσεις μεταξύ των συνδεόμενων θεματικών επιπέδων οικονομίας, κοινωνίας και περιβάλλοντος με στόχο την αστική βιώσιμη ανάπτυξη.

## Βιβλιογραφία

### Ελληνόγλωσση

- Γοσποδίνη, Ά. (2007) «Χωρικές πολιτικές για το σχεδιασμό, την ανταγωνιστικότητα και τη βιώσιμη ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων». *Αειχώρος*, 10, 100-145.
- Καραχάλης, Ν. (2010) «Πολιτισμικές περιοχές, αστική ανάπλαση και εξευγενισμός στην Αθήνα, το Μάντσεστερ και τη Βαρκελώνη= Cultural quarters, urban regeneration and certification in Athens, Manchester and Barcelona». *Πανελλήνια και Διεθνή Γεωγραφικά Συνέδρια, Συλλογή Πρακτικών*, pp. 423-432.
- Κυριακίδης, Χ. & Σιόλας, Α. (2013) «Επίκεντρα αναψυχής στην Ελλάδα της κρίσης: μελετώντας το εμπορικό τρίγωνο της Αθήνας». Αρχιτεκτονικό Συνέδριο: Μεταβολές κι ανασηματοδοτήσεις του χώρου στην Ελλάδα της κρίσης, Βόλος, Νοέμβριος.
- Λιονάτου, Μ. (2017) «Αστικοί και περιαστικοί κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου: νομοθετικές διατάξεις και πολεοδομικές έννοιες». *28ο Συνέδριο ΕΕΕΟ*. Θεσσαλονίκη, Οκτώβριος, 158-164.
- Λιονάτου, Μ. & Τσαλικίδης, Ι.Α. (2009) «Ο σχεδιασμός των δικτύων πρασίνου στα σύγχρονα αστικά κέντρα: διεθνείς τάσεις και προτεινόμενη μεθοδολογία». Στο Β. Κοτζαμάνης κ.ά. (επιμ.), *Πρακτικά 3<sup>ου</sup> Πανελληνίου Συνεδρίου Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης*. Βόλος, 24-27 Σεπτεμβρίου, Τόμος ΙΙΙ, 1225.
- Μπαλαμπανίδης, Δ., Παπατζανή, Ε. & Πέττας, Δ. (2022) «Χωρικές και κοινωνικές επιπτώσεις της Airbnb βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων στην πόλη της Αθήνας». *PIXELS@humanities*, 2. <https://doi.org/10.12681/pixelsh.31643> [ανάκτηση 20.09.2022].
- Μέλισσας, Δ. (2002) *Θεμελιώδη ζητήματα του δικαίου της χωροταξίας*. Αθήνα–Κομοτηνή: Σάκκουλας.
- Μέλισσας, Δ. (2022) «AirBnb ως χρήση γης: κατοικία ή τουρισμός» *Νόμος + Φύση*. Διαθέσιμο από <https://nomosphysis.org.gr/21836/airbnb-os-xrisi-gis-katoikia-i-toyrismos/> [ανάκτηση 21.6.2022].
- Πατατούκα, Ε. & Πατατούκας, Κ. (2010) «Μεταλλαγές στο σύστημα παραγωγής κατοικίας στην ελληνική πόλη». *Πανελλήνια και Διεθνή Γεωγραφικά Συνέδρια, Συλλογή Πρακτικών*, 474-483.
- Σουλιώτης, Ν. (2009) «Πολιτιστικές στρατηγικές και αστική αναζωογόνηση στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας: τοπικές συνθήκες και παγκόσμιες τάσεις». Στο: Β. Κοτζαμάνης, Α. Κούγκολος, Η. Μπεριάτος, Δ. Οικονόμου & Γ. Πετράκος (επιμ.), *Πρακτικά του 2ου Πανελληνίου Συνεδρίου Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης*. Βόλος: Εκδόσεις Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, τ. 2 , 665-674.
- Σταμπουλής, Γ., Κυριακίδης, Χ. & Ηλιάδης, Φ. (2013) «Εκτίμηση κοινωνικο-τεχνικής μετάβασης σε μεταφορικά συστήματα: η περίπτωση του ΡΡΤ στη Θεσσαλία». *11<sup>ο</sup> Επιστημονικό Συνέδριο: «Αγροτική οικονομία, υπαίθρος χώρος, περιφερειακή και τοπική ανάπτυξη»*. Πάτρα: Ιούνιος.
- Στασινός, Ν. (2017) *Διαχρονική εξέλιξη των χρήσεων γης στην ευρύτερη αστική ζώνη της Θεσσαλονίκης*. Πτυχιακή εργασία. Τμήμα Γεωγραφίας, Πανεπιστήμιο Αιγαίου. Διαθέσιμη στο: [https://hellenicus.lib.aegean.gr/bitstream/handle/11610/22935/Land\\_Use\\_Changes\\_in\\_LUZ\\_Thessaloniki.pdf?sequence=2](https://hellenicus.lib.aegean.gr/bitstream/handle/11610/22935/Land_Use_Changes_in_LUZ_Thessaloniki.pdf?sequence=2) (ανάκτηση 19/01/2023).

## Ξενόγλωσση

- Aalbers, M. B. (2019) "Introduction to the forum: from third to fifth-wave gentrification". *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 110(1), 1-11.
- Alexandri, G. (2015) "Unravelling the yarn of gentrification trends in the contested inner city of Athens". In: L. Less, B. Shin, Hyun & E. Lopez-Morales (eds.) *Global gentrifications: uneven development and displacement*. Bristol: Polity Press, 19-35.
- Amore, A., de Bernardi, C. & Arvanitis, P. (2020) "The impacts of Airbnb in Athens, Lisbon and Milan: a rent gap theory perspective". *Current Issues in Tourism*, 1-14.
- Avdikos, V. (2015) "Processes of creation and commodification of local collective symbolic capital; a tale of gentrification from Athens". *City, Culture and Society* 6(4), 117-123.
- Avelidi, K., Gemenetzi, G., Vitopoulou, A., Massou, E., Vlastou, F. & Gortsos, K. (2017) "Assessment of social and spatial effects of urban design in Athens: insights for a methodological approach". In *Proceedings of the International Conference on Changing Cities III: Spatial, Design, Landscape & Socio-Economic dimensions*. Syros-Delos-Mykonos Islands, 26-30.
- Caldicott, R. W., von der Heide, T., Scherrer, P., Muschter, S. & Canosa, A. (2020) "Airbnb: exploring triple bottom line impacts on community". *International Journal of Culture, Tourism and Hospitality Research*, 14(2), 205-223.
- Delitheou, V., Bakogiannis, E., Kyriakidis, C. & Katarachia, K. M. (2021) "Economic activity and urban design policy as a means for recovery of commercial activity: the case study of Athens' commercial streets". *Contemporary Issues in Social Science*, 106, 149-164.
- Gurran, N. (2018) "Global home-sharing, local communities and the Airbnb debate: a planning research agenda". *Planning Theory & Practice*, 19(2), 298-304.
- González-Pérez, J. M. (2019) "The dispute over tourist cities: tourism gentrification in the historic Centre of Palma (Majorca, Spain)". *Tourism Geographies*, 22(1), 171-191.
- Goudouna, S. (2014) "Contemporary Greek art: impoverishment of means versus abundance of intentions". *Journal of Poverty*, 18(1), 82-102.
- Gourzis, K., Herod, A., Chorianopoulos, I. & Gialis, S. (2022) "On the recursive relationship between gentrification and labour market precarisation: evidence from two neighbourhoods in Athens, Greece". *Urban Studies*, 59(12), 2545-2564.
- Ioannides, D., Rösmaier, M. & Van Der Zee, E. (2019) "Airbnb as an instigator of 'tourism bubble' expansion in Utrecht's Lombok neighbourhood". *Tourism Geographies*, 21(5), 822-840.
- Lavanga, M., Loots, E., Konomi, A., Avdikos, V. & Iliopoulou, E. (2020) "Creative entrepreneurship and urban space: exploring the location preferences of creative professionals in Athens during the economic recession". *Greek Review of Social Research* 2020(153), 5-36.
- Souliotis, N. (2013) "Cultural economy, sovereign debt crisis and the importance of local contexts: the case of Athens". *Cities*, 33, 61-68.
- Stergiou, M., & Sidiropoulos, G. (2014). "Identifying the forms of gentrification in the Athenian

- landscape". In: *Socio-Economic Sustainability, Regional Development and Spatial Planning: European and International Dimensions & Perspectives*, 224-227.
- Vavva, G. (2020) "The emergence of the 'jazz neighbourhood' of Kerameikos in recession Athens". *The Greek Review of Social Research*, 37-59.
- Vogiatzis, K. (2012) Protection of the cultural heritage from underground metro vibration and ground-borne noise in Athens centre: the case of the Kerameikos Archaeological Museum and Gazi Cultural Centre". *International Journal of Acoustics & Vibration*, 17(2).
- Yrigoy, I. (2016) "The impact of Airbnb in the urban arena: towards a tourism-led gentrification? The case-study of Palma old quarter (Mallorca, Spain)". *Turismo y crisis, turismo colaborativo y ecoturismo. XV Coloquio de Geografía del Turismo, el Ocio y la Recreación de la AGE*, 281-289.

Διαμαντοπούλου Ελένη

Διεύθυνση Σχεδιασμού Μητροπολιτικών, Αστικών και Περιαστικών Περιοχών, ΥΠΕΝ  
email: [elenadamon@yahoo.gr](mailto:elenadamon@yahoo.gr)

Γκόλια Χρυσούλα

Διεύθυνση Σχεδιασμού Μητροπολιτικών, Αστικών και Περιαστικών Περιοχών, ΥΠΕΝ  
email: [GOXRISA@gmail.com](mailto:GOXRISA@gmail.com)

Λιονάτου Μαρία

Διεύθυνση Σχεδιασμού Μητροπολιτικών, Αστικών και Περιαστικών Περιοχών, ΥΠΕΝ  
email: [lionatou@gmail.com](mailto:lionatou@gmail.com)

Παρθενοπούλου Νικολέτα

Διεύθυνση Σχεδιασμού Μητροπολιτικών, Αστικών και Περιαστικών Περιοχών, ΥΠΕΝ  
email: [nicole.k.parthenopoulos@gmail.com](mailto:nicole.k.parthenopoulos@gmail.com)

Πολυράβα Σουλτάνα

Διεύθυνση Σχεδιασμού Μητροπολιτικών, Αστικών και Περιαστικών Περιοχών, ΥΠΕΝ  
email: [tpolyrava@yahoo.gr](mailto:tpolyrava@yahoo.gr)

Φαρδή Ελένη

Διεύθυνση Σχεδιασμού Μητροπολιτικών, Αστικών και Περιαστικών Περιοχών, ΥΠΕΝ  
email: [hel1fardi@gmail.com](mailto:hel1fardi@gmail.com)

#### **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  
Νικολός 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  
Πάυλος-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 Αιγαίου  
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  
Λόης Λαμπριανίδης – Πανεπιστήμιο Μακεδονίας  
Λίλα Λεοντίδου – Ελληνικό Ανοικτό Πανεπιστήμιο  
Πάυλος 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 Τσιλιμίκας – 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

38

ΕΤΟΣ  
YEAR

2023

- Γεμενετζή Γεωργία, Μέλισσας Δημήτρης** 6  
Εισαγωγή
- Μέλισσας Δημήτρης** 11  
Η διεμβόλιση του πυρήνα της κατοικίας από τη βραχυχρόνια μίσθωση
- Γεμενετζή Γεωργία, Πισσούριος Ιωάννης, Λαϊνάς Ιωάννης** 29  
Ο χωρικός σχεδιασμός στο πλαίσιο της Οδηγίας Seveso III: μια συγκριτική αποτίμηση εμπειριών σε Ελλάδα και Κύπρο
- Λαϊνάς Ιωάννης, Γεμενετζή Γεωργία** 64  
Σχεδιασμός των περιοχών δικτύου Natura 2000 και χρήσεις γης: κρίσιμα ζητήματα με αφορμή τις Ειδικές Περιβαλλοντικές Μελέτες
- Διαμαντοπούλου Ελίνα, Γκόλια Χρυσούλα, Λιονάτου Μαρία, Παρθενοπούλου Νικολέτα, Πολυράβα Σουλτάνα, Φαρδή Ελένη** 95  
Η υλοποίηση του νομοθετικού πλαισίου για τις χρήσεις γης κατά τον εκάστοτε πολεοδομικό σχεδιασμό
- Βεζυριαννίδου Σουλτάνα** 119  
Η ρύθμιση της υπαίθρου στην Ελλάδα: από το ΠΔ. της 23.10.1928 στον Ν.2508/97
- Καμινάρης Αναστάσιος** 146  
Τα Επιχειρηματικά Πάρκα Εξυγίανσης ως εργαλείο για την οργάνωση των Άτυπων Βιομηχανικών Συγκεντρώσεων: η περίπτωση των Οινοφύτων και του Καλοχωρίου

ISSN: 1109-5008

e-ISSN: 2944-9847

<https://journals.lib.uth.gr/index.php/aeihoros/index>