

Κεφάλαιο 3

Επίπεδα και κλίμακες σχεδιασμού στην Ελλάδα

Σύνοψη

Στο κεφάλαιο αυτό εξετάζεται το ζήτημα της κλίμακας. Παρουσιάζονται συνοπτικά τα επίπεδα σχεδιασμού και τα βασικά εργαλεία παρέμβασης, και παρουσιάζονται οι κλίμακες αναφοράς που αντιστοιχούν στα διάφορα αυτά επίπεδα. Αξίζει να σημειωθεί πως εδώ ο όρος «κλίμακα» χρησιμοποιείται για να εκφράσει τη χωρική ενότητα παρέμβασης των διαφόρων σχεδίων και εργαλείων σχεδιασμού.

Προαπαιτούμενη γνώση

Ο αναγνώστης απαιτείται να γνωρίζει και να έχει εμπεδώσει την έννοια του σχεδιασμού (πρβ. τα μαθήματα «Εισαγωγή στην πολεοδομία και τα οικιστικά δίκτυα» και «Πολεοδομία»). Επιπλέον, χρήσιμο θα ήταν να διαβάσει, συνδυαστικά, το βιβλίο του Α. Αραβαντινού, Πολεοδομικός σχεδιασμός (2007).

3.1 Εισαγωγή

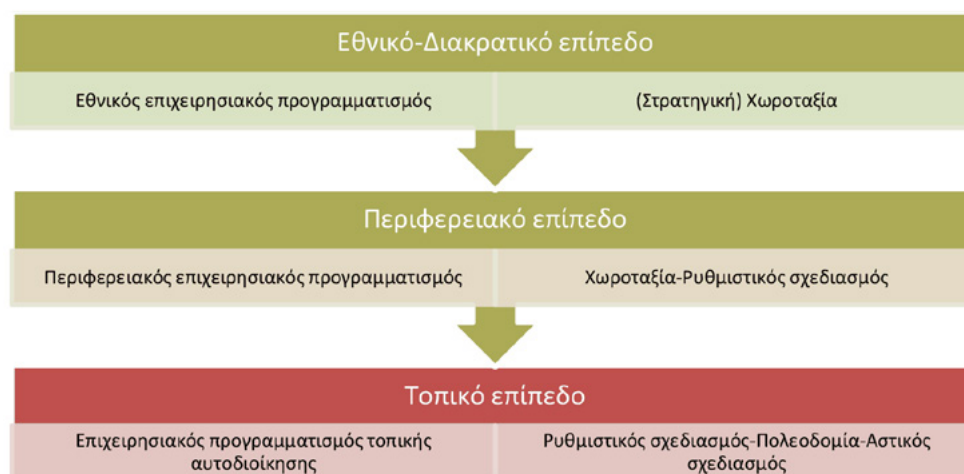
Ο χωρικός σχεδιασμός αποτελεί μια κοινωνική πρακτική που αποσκοπεί στην ισόρροπη ανάπτυξη του χώρου. Η έννοια του «σχεδιασμού», όπως και του «προγραμματισμού», παραπέμπουν στην παρέμβαση σε κάποιο πεδίο της ανθρώπινης πραγματικότητας, με σκοπό τη βελτίωσή της (Οικονόμου, 2008), διά της οργάνωσης και εφαρμογής ενός προγράμματος ενεργειών. Παρά τη συγγένεια των δύο προαναφερθέντων όρων, η διαφοροποίησή τους έγκειται στο πεδίο αναφοράς της επιστημονικής μεθοδολογίας και εργασίας. Σύμφωνα με τον Οικονόμου (2008), ο όρος «προγραμματισμός» εΐθισται να αναφέρεται στην οικονομία, την οικονομική και αναπτυξιακή πολιτική, ενώ ο όρος «σχεδιασμός» συνδυάζεται με την παρέμβαση στο χώρο.

Αναφορικά με τη λογική του χωρικού σχεδιασμού, αξίζει να ειπωθεί πως δεν υπάρχει σαφής, αποκρυσταλλωμένη και κοινά αποδεκτή άποψη περί ιδανικής μεθόδου σχεδιασμού. Οι παλαιότερες προσεγγίσεις κάνουν λόγο για μια εκ των άνω λογική (Ανδρικοπούλου κ.ά., 2007), σε αντίθεση με τις πιο πρόσφατες, που, στο πλαίσιο ενός ευρύτερου δημοκρατικού προγραμματισμού, προτείνουν ένα σχεδιασμό εκ των κάτω, δηλαδή από τους χρήστες του χώρου, τους κατοίκους της εκάστοτε χωρικής ενότητας αναφοράς. Έτσι, ενώ οι μέχρι πρόσφατα αποδεκτές αντιλήψεις επέτρεπαν την ανάπτυξη ενός σχεδιασμού, τουλάχιστον στην Ελλάδα, μέσα από τη λογική των μικρών παρεμβάσεων, το σημερινό πλαίσιο φέρνει στο προσκήνιο μια προσέγγιση γενικότερου σχεδιασμού, από τις μεγαλύτερες χωρικές ενότητες αναφοράς προς τις μικρότερες, ενώ επιτρέπει την αμφίδρομη υλοποίηση του σχεδιασμού, ώστε να συνεκτιμώνται οι παράμετροι τόσο της μικρής, όσο και της μεγάλης κλίμακας.

3.2 Σχεδιαστική διαδικασία: Τύποι και επίπεδα σχεδιασμού

Η σχεδιαστική διαδικασία, όπως σημειώθηκε στην Ενότητα 3.1, αποτελεί παρέμβαση στην πραγματικότητα, για την άμβλυνση τυχόν προβληματικών περιοχών, και πραγματοποιείται μέσα από το φυσικό σχεδιασμό (physical planning) και την οικονομική περιφερειακή πολιτική (regional economic policy). Οι δύο αυτοί τύποι σχεδιασμού παρουσιάζουν συσχετίσεις οριζόντιου τύπου, πέραν των κάθετων, που αποτυπώνονται στο εσωτερικό της κάθε διαδικασίας.

Τα επίπεδα χωρικού σχεδιασμού, βάσει των Ανδρικοπούλου κ.ά. (2007) και Οικονόμου (2008), είναι τρία: το εθνικό, το περιφερειακό και το τοπικό. Ωστόσο, λόγω της τάσης διακρατικών συνεργασιών και της εντεινόμενης διεθνοποίησης, πιστεύεται πως το ανώτερο επίπεδο μπορεί να διευρυνθεί σε «εθνικό-διακρατικό». Προτείνεται η διεύρυνση του επιπέδου αυτού και όχι η παρουσίαση ενός τετάρτου, υπερκείμενου, του «πλανητικού» (Μπεριάτος, 2000), γιατί δεν υπάρχουν εργαλεία παρέμβασης σε αυτήν την κλίμακα, παρά μόνο πολιτικές, που εγκρίνονται μέσω διασκέψεων, όπως στην περίπτωση της αντιμετώπισης των σημαντικών ζητημάτων κατά την τελευταία εικοσαετία (Binde, 2003). Μάλιστα, οι πολιτικές αυτές εντάσσονται περισσότερο στη λογική του προγραμματισμού και πολύ λιγότερο σε αυτήν του χωρικού σχεδιασμού. Έτσι, το τέταρτο αυτό επίπεδο φαίνεται να αποτελεί ένα πεδίο γεωγραφικής έρευνας το οποίο συνεπάγεται μελέτη και κατανόηση της γεωπολιτικής και γεωοικονομικής δράσης (Μπεριάτος, 2000), και όχι πεδίο πραγματικής παρέμβασης. Επίσης, από τα παραπάνω επίπεδα απουσιάζει το *σημειακό*, που υλοποιείται από την αρχιτεκτονική. Δεν περιλαμβάνεται στην κατηγοριοποίηση αυτή, γιατί η σχεδιαστική παρέμβαση γίνεται, στην περίπτωση αυτή, από ιδιωτική πρωτοβουλία, κατά κύριο λόγο, και η επιρροή στην κοινωνία είναι αμελητέα, εκτός της περίπτωσης στην οποία το αρχιτεκτονικό έργο παράγει τυπολογίες και αποκτά μαζικό χαρακτήρα.



Σχήμα 3.1: Τύποι και επίπεδα σχεδιασμού: Οριζόντιες και κάθετες σχέσεις μεταξύ του αναπτυξιακού προγραμματισμού (αριστερά) και του χωρικού σχεδιασμού (δεξιά).

Πηγή: Ιδία επεξεργασία.

Τα παραπάνω τρία επίπεδα σχεδιασμού είναι κοινά τόσο στον χωρικό σχεδιασμό, όσο και στον αναπτυξιακό σχεδιασμό. Οι εξαρτήσεις που αναπτύσσονται μεταξύ των επιπέδων των δύο τύπων σχεδιασμού αποτυπώνονται, γραφικά, στο Σχήμα 3.1. Όπως φαίνεται, όσον αφορά τον χωρικό σχεδιασμό, το ανώτερο επίπεδο είναι η «χωροταξία», η οποία, λόγω της «νερότητας» της, δεν είναι αποσαφηνισμένη και επαρκώς προσδιορισμένη ως αντικείμενο, σε αντίθεση με την πολεοδομία, που έχει εγκαθιδρυθεί εδώ και χιλιετίες (Οικονόμου, 2008). Το γεγονός αυτό διαδραμάτισε καθοριστικό ρόλο, ώστε να μην επιτραπεί η ύπαρξη κοινών γραμμών χωροταξικού σχεδιασμού μεταξύ των επιμέρους χωρών, αλλά να ενυπάρχουν σημαντικές διαφοροποιήσεις στα χαρακτηριστικά του πολιτικού συστήματος, της νομικής βάσης και παράδοσης των εκάστοτε χωρών, καθώς και της φύσης των ειδικών προβλημάτων που παρατηρούνταν κατά τόπους (Οικονόμου, 2008). Ειδικότερα, αξίζει να παρουσιαστούν επιγραμματικά ορισμένα ζητήματα σχετικά με το σύστημα χωροταξικού σχεδιασμού χωρών όπως η Αγγλία, η Γαλλία και η Γερμανία, τα οποία λειτουργούν καθοριστικά για τις τάσεις στο σχεδιασμό του ευρωπαϊκού χώρου (Οικονόμου, 2001, 2008· Γουργιώτης, 2012).

- Στην *Αγγλία*, ο διαχωρισμός φυσικού και οικονομικού σχεδιασμού στόχευε στην αντιμετώπιση της χωρικά διαφοροποιημένης ανεργίας, λόγω της βιομηχανικής παρακμής και των επακόλουθων οικιστικών πιέσεων προς την ύπαιθρο. Η καθιέρωση της χωροταξίας πραγματοποιήθηκε με γνώμονα τον ήδη αναπτυγμένο πολεοδομικό σχεδιασμό (town planning) και οριοθετήθηκε μέσα από έναν γενικευμένο τέτοιου τύπου σχεδιασμό (country and town planning), που καθόριζε χρήσεις γης και έλεγχε την οικιστική επέκταση (development control). Παράλληλα, ο περιφερειακός σχεδιασμός (regional planning) εντάχθηκε στη λογική ενός κεντρικού οικονομικού προγραμματισμού, με έντονο τομεακό χαρακτήρα. Η υλοποίησή του μπορεί να στηρίχτηκε στη χωρική διάσταση των ομοιογενών «αναπτυξιακών περιοχών» (development areas), αλλά με τη διαφορά πως τα μέσα παρέμβασης ήταν οικονομικού τύπου και η χωρική διάσταση, σαφώς, περιορισμένη και επικουρική.
- Στη *Γαλλία*, η χωροταξία συνδύαστηκε με την οικονομική πολιτική, τόσο σε επίπεδο στόχων, όσο και σε επίπεδο μέσων υλοποίησης, σε αντίθεση με την Αγγλία. Κύριο πρόβλημα που κλήθηκε να αντιμετωπίσει ο συνδυασμένος σχεδιασμός, επονομαζόμενος και σχεδιασμός «διευθέτησης της επικράτειας/χώρου» (aménagement du territoire), ήταν το ιδιαίτερο βάρος του Παρισιού, που δημιουργούσε έντονες διαφοροποιήσεις στη χωρική οργάνωση της χώρας. Το πρόβλημα αυτό προτάθηκε να αντιμετωπιστεί μέσω της δημιουργίας λοιπών «πόλων ανάπτυξης». Η γαλλική σχολή φαίνεται να ερμηνεύει την ομώνυμη θεωρία του Perroux (1955) σε σχέση με μια γεωγραφική διάσταση, όπως και ο Boudeville (1966) (Λαμπριανίδης, 2000), και σχεδιάζει την πολιτική της μέσα από: (α) την κατάρτιση χωροταξικών σχεδίων εθνικού και περιφερειακού επιπέδου, τα οποία διακρίνονται για το στρατηγικό χαρακτήρα τους, και (β) την καθιέρωση της έννοιας της «περιφέρειας προγραμματισμού», καθορίζοντας το πεδίο παρέμβασης. Το σύστημα φαίνεται να λειτουργεί ικανοποιητικά, καθώς ο στρατηγικός χαρακτήρας της χωροταξίας συνδυάζεται με τον σχεδιαστικό χαρακτήρα της πολεοδομίας (πρβ. Ενότητα 3.5.1).

- Στη *Γερμανία*, η χωροταξία (*raumordnung*) αναπτύχθηκε στις αρχές του 20ού αι., για την αντιμετώπιση των αυξημένων ανισοτήτων στις συνθήκες διαβίωσης μεταξύ των (κυρίως μεγάλων) πόλεων και της υπαίθρου. Το οικοδόμημα της γερμανικής χωροταξίας στηρίχθηκε στη θεωρία των «*κεντρικών τόπων*» του Christaller. Η προσοχή εστιάστηκε στις μικρές πόλεις και τις αγροτικές περιοχές, μέσα από τομεακές πολιτικές που χωρικά αφορούσαν το τοπικό επίπεδο, σε αντίθεση με τη γαλλική σχολή. Έτσι, παρότι εφαρμόστηκε ένας επιτελικός κεντρικός σχεδιασμός, ο λεπτομερής τοπικός τρόπος εφαρμογής συντελέστηκε σε μικρότερη χωρική ενότητα, στο ομοσπονδιακό κράτος (*länder*). Η χωρική αναφορά των όποιων πολιτικών γίνεται εμφανής, κυρίως, μέσα από την καθιέρωση μιας κανονιστικής πολιτικής χρήσεων γης, με κύριο εργαλείο τα χωροταξικά σχέδια, που εστιάστηκαν στην ανάπτυξη οργανωμένων εξειδικευμένων υποδοχέων, για τον τριτογενή τομέα, και την καθιέρωση ενός αριθμού «ζωνών προτεραιότητας», μικρού μεγέθους σχετικά, για την αναβάθμιση των αγροτικών περιοχών.
- Στην *Ελλάδα*, η χωροταξία εμφανίστηκε ως περιοχή σχεδιασμού, ουσιαστικά, κατά τις τελευταίες δεκαετίες και κλήθηκε να αντιμετωπίσει μια σειρά ζητημάτων που σχετίζονταν τόσο με το ιδιαίτερο βάρος της Αθήνας, όσο και με τον παραγωγικό πρότυπο και την οργάνωση της οικονομίας. Από το 1976, με την εφαρμογή του Ν. 360/76, έως και το 2014, η χωροταξία πραγματοποιείται σε τρία χωρικά επίπεδα: (α) εθνικό, (β) περιφερειακό, (γ) κατώτερο της περιφέρειας, με εργαλεία το γενικό, τα ειδικά και τα περιφερειακά σχέδια χωρικού σχεδιασμού και αειφόρου ανάπτυξης, αλλά και τις Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) και τις Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδομίας (ΠΕΡΠΟ). Είναι οξύμωρο, βέβαια, το γεγονός πως ο νομοθέτης δεν κρίνει αναγκαία τη χωροταξική ρύθμιση σε επίπεδο περιφερειακής ενότητας, ενώ προβλέπεται ταυτόχρονα η θεσμοθέτηση εργαλείων ιδιαίτερα τοπικής κλίμακας, όπως η ΖΟΕ και η ΠΕΡΠΟ.

Παρά τις διαφοροποιήσεις που παρουσιάζονται στα παραπάνω μοντέλα πολιτικής, στο σύνολό τους, χαρακτηρίζονται από τρεις γενικούς στόχους: (α) τη χωρική συνοχή και ισορροπία, (β) τη μεγιστοποίηση της οικονομικής αποδοτικότητας και (γ) την περιβαλλοντική προστασία. Οι τρεις αυτοί στόχοι-άξονες πολιτικής φαίνεται πως συνδέονται με τα προβλήματα που κλήθηκε να αντιμετωπίσει η χωροταξία, δυναμικά, καθώς ο χώρος αποτελεί προϊόν αλληλοσυσχετίσεων (Massey, 2005), τα οποία αδυνατούσε να αμβλύνει ο σχεδιασμός τοπικού επιπέδου (Γιαννακούρου και Καυκαλάς, 2014). Έτσι, η χωροταξία αναλαμβάνει τον συνολικό και επιτελικό σχεδιασμό, σε αντίθεση με την πολεοδομία, που αναφέρεται στο σχεδιασμό του αστικού χώρου, με αποτέλεσμα η πρώτη να υπερκαλύπτει τους επιμέρους ειδικότερους σχεδιασμούς (Γουργιώτης, 2012).

Όπως διαπιστώθηκε από τα παραπάνω, στο διεθνές-εθνικό επίπεδο σχεδιασμού, η χωροταξία ενέχει διακεκριμένη θέση, όπως και η πολεοδομία στο τοπικό επίπεδο. Όμως, στο περιφερειακό επίπεδο παρατηρείται μια σύγχυση. Έτσι, στην περίπτωση της Αγγλίας και της Γερμανίας, τα χαμηλότερου επιπέδου σχέδια παρουσιάζουν περισσότερο χωροταξικό χαρακτήρα, σε σύγκριση με τα αντίστοιχα στην περίπτωση της Γαλλίας. Συγχύσεις εντοπίζονται και στην περίπτωση της Ελλάδας, στο (υπο)περιφερειακό επίπεδο της οποίας παρέχεται θεσμικά η δυνατότητα αξιοποίησης εργαλείων τόσο χωροταξικού όσο και πολεοδομικού χαρακτήρα. Στο επίπεδο αυτό, οι συνιστώσες είναι κοινές στη χωροταξική και στην πολεοδομική πολιτική (Οικονόμου, 2008). Η πολιτική του επιπέδου αυτού θα μπορούσε, γενικά, να ονομαστεί άλλοτε ρυθμιστικός και άλλοτε μητροπολιτικός σχεδιασμός, αναλόγως την περίπτωση αναφοράς. Έτσι, από τα παραπάνω, μπορεί να προκύψει η αντιστοιχία που αποτυπώνεται στο Σχήμα 3.2.

Όπως φαίνεται στο Σχήμα 3.2, η πολεοδομία ασχολείται αμιγώς με ζητήματα που παρουσιάζουν χωρικές εκφάνσεις σε τοπικό επίπεδο. Ο ενιαίος σχεδιασμός των αστικών και αγροτικών περιοχών, μέσα από τον καθορισμό των χρήσεων γης, αποτελεί, συνήθως, το κύριο στοιχείο της «πολεοδομίας». Τόσο στη Γαλλία, ο όρος *urbanisme*, όσο και στην Αγγλία, ο όρος *town and country planning*, παραπέμπουν στον λεπτομερή φυσικό σχεδιασμό εντός και εκτός του αστικού χώρου (Οικονόμου, 2001). Στην Ελλάδα, δεν συνέβαινε κάτι τέτοιο έως σχετικά πρόσφατα, καθώς η πολεοδομία εστιαζόταν στην οργάνωση της εντός σχεδίου περιοχής, της μόνης που φαινομενικά είχε ανάγκη για ρύθμιση. Παρότι κατά τα τελευταία είκοσι χρόνια η κατάσταση έχει αλλάξει και πλέον η πολεοδομία έχει επεκτείνει το πεδίο δραστηριότητάς της και στην εκτός σχεδίου περιοχή, η «κληρονομιά» της αρχικής διάκρισης αποτελεί, πιθανώς, την αιτία σύγχυσης μεταξύ πολεοδομίας και χωροταξίας στη χώρα μας. Στο επίπεδο αυτό, εντάσσεται και ο ρυθμιστικός σχεδιασμός, με συνέπεια να εγείρονται, συχνά, προβληματισμοί για το εάν ο σχεδιασμός αυτός μπορεί να θεωρηθεί ανεξάρτητος ή όχι, και εάν όχι, τότε που δύναται να ενταχθεί (στη χωροταξία ή στην πολεοδομία). Οι προσεγγίσεις διαφέρουν ανάλογα με την επιστημονική ματιά και την παράδοση της εκάστοτε χώρας. Έτσι, σε χώρες όπως η Μεγάλη Βρετανία, η Γαλλία, το Βέλγιο, η Ολλανδία, η Ιταλία και η Σουηδία, ο ρυθμιστικός σχεδιασμός αποτελεί οντότητα σχεδιασμού για τις μητροπολιτικές περιοχές. Στην Ελλάδα, συνηθίζεται να θεωρείται τμήμα της πολεοδομίας, μια που, όπως και άλλα εργαλεία, το Γενικό

Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) και το Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης «Ανοιχτής Πόλης» (ΣΧΟΟΑΠ) (πρβ. Ενότητα), κινείται μεταξύ πόλης και υπαίθρου (Οικονόμου, 2001).



Σχήμα 3.2: Επίπεδα σχεδιασμού και επιστημονική περιοχή που θεραπεύει τα προβλήματα ανά επίπεδο σχεδιασμού.

Πηγή: Ιδία επεξεργασία.

Ανεξαρτήτως χαρακτηρισμού, τα επίπεδα σχεδιασμού οριοθετούνται από την κλίμακα, ζήτημα το οποίο είναι καίριο για τον χωρικό σχεδιασμό και αναλύεται στην Ενότητα 3.3.

3.3 Εργαλεία και πρακτικές ανά επίπεδο σχεδιασμού στην Ελλάδα

Τα εργαλεία που αξιοποιούνται για το σχεδιασμό της εκάστοτε περιοχής σχετίζονται σημαντικά με το επίπεδο σχεδιασμού. Δεδομένου ότι οι ανάγκες ανά επίπεδο διαφέρουν, η στοχοθεσία διαφοροποιείται επίσης, όπως και τα μέσα.

Εθνικό επίπεδο

Το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΓΠΧΣΑΑ) αποτελεί το βασικό εργαλείο **εθνικού χωροταξικού σχεδιασμού**, σε συνδυασμό με τα ειδικά πλαίσια, τα οποία εστιάζονται σε συγκεκριμένες θεματικές ανά τομέα παρέμβασης. Αποτελεί κατευθυντήριο, στρατηγικού χαρακτήρα σχέδιο, που αποτελείται από σύνολο κειμένων και διαγραμμάτων-χαρτών, με στόχο τη μακροπρόθεσμη χωρική ανάπτυξη και διάρθρωση του οικιστικού δικτύου της χώρας και βάση τις διεθνείς και ευρωπαϊκές πολιτικές, για την προώθηση της ολοκληρωμένης ανάπτυξης.

Τα Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΕΠΧΣΑΑ) αποτελούν σχεδιαστικές πρακτικές προς συμπλήρωση των γενικών κατευθύνσεων του ΓΠΧΣΑΑ, που αφορούν: (α) τη χωρική οργάνωση των παραγωγικών τομέων και κλάδων δραστηριοτήτων εθνικής σημασίας, (β) των δικτύων και υπηρεσιών τεχνικής, κοινωνικής και διοικητικής υποδομής, καθώς και (γ) τις ειδικές περιοχές που υπάγονται σε συμβάσεις για την περιβαλλοντική προστασία και τις περιοχές με κρίσιμα αναπτυξιακά και κοινωνικά προβλήματα (ΥΠΕΚΑα, 2009-2014).

Τα ισχύοντα ειδικά πλαίσια είναι τα εξής:

- (α) ΕΠΧΣΑΑ για τις Υδατοκαλλιέργειες,
- (β) ΕΠΧΣΑΑ για τον Τουρισμό,
- (γ) ΕΠΧΣΑΑ για τη Βιομηχανία,
- (δ) ΕΠΧΣΑΑ για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας,
- (ε) ΕΠΧΣΑΑ των Καταστημάτων Κράτησης.

Τα παραπάνω σχέδια/πλαίσια εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις του Ευρωπαϊκού Παρατηρητηρίου Χωρικού Σχεδιασμού (European Observation Network/ESPON), το οποίο δημιουργήθηκε για να υποστηρίξει τη διαμόρφωση πολιτικής σε ευρωπαϊκό επίπεδο, μέσα από την ανάπτυξη μιας ευρωπαϊκής επιστημονικής κοινότητας στο επιστημονικό αυτό πεδίο.

Περιφερειακό επίπεδο

Σε *περιφερειακό επίπεδο*, ο χωροταξικός σχεδιασμός πραγματοποιείται μέσα από τα Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού (ΠΠΧΣ), τα οποία στοχεύουν στην αξιολόγηση της θέσης της κάθε περιφέρειας σε σχέση με τον εθνικό και διεθνή χώρο, μέσα από τη σφαιρική καταγραφή της υφιστάμενης κατάστασης και την αποτίμηση των χωρικών επιπτώσεων των διαφόρων πολιτικών (ΥΠΕΚΑβ, 2009-2014).

Τοπικό επίπεδο

Σε *τοπικό επίπεδο*, η κατάσταση διαφοροποιείται, αναλόγως της χωρικής περιοχής αναφοράς. Έτσι, σε υποπεριφερειακό επίπεδο (1ο υποεπίπεδο), περιφερειακής ενότητας, ο σχεδιασμός πραγματοποιείται τόσο με χωροταξικά εργαλεία, σε ειδικά ρυθμιζόμενες περιοχές, όπως οι ΖΟΕ και οι ΠΕΡΠΟ,¹ όσο και με εργαλεία πολεοδομικής φύσεως, όπως το Ρυθμιστικό Σχέδιο (ΡΣ). Σε επίπεδο δήμου (2ο υποεπίπεδο), τα εργαλεία είναι καθαρά πολεοδομικά, με το ΓΠΣ και το ΣΧΟΟΑΠ να αποτελούν τα σχεδιαστικά εργαλεία στην κλίμακα αυτή. Σε ενδοαστικό επίπεδο, η Πολεοδομική Μελέτη (ΠΜ) αποτελεί τη σχεδιαστική πρακτική μέσα από την οποία πραγματοποιούνται οριοθετήσεις οικισμών, αναπλάσεις, επεκτάσεις πόλεων, ανάπτυξη παραγωγικών πάρκων και πράξεις εφαρμογής.

Σημειακές παρεμβάσεις

Τέλος, σε *σημειακό επίπεδο* και για μεμονωμένα έργα, η Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση (ΣΠΕ), η Εκτίμηση Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΕΠΟ) και η αρχιτεκτονική μελέτη με την έκδοση Άδειας Δόμησης (ΑΔ) αποτελούν τα βασικά εργαλεία σχεδιασμού.

Στο Σχήμα 3.3 απεικονίζεται γραφική η ιεραρχία και των παραπάνω σχεδιαστικών εργαλείων στα επίπεδα σχεδιασμού, ενώ, ταυτόχρονα σκιαγραφείται η σχέση μεταξύ αυτών και των αντίστοιχων εργαλείων αναπτυξιακού προγραμματισμού.

Τα παραπάνω επίπεδα και εργαλεία ίσχυαν έως το 2014, οπότε και θεσμοθετήθηκε ο **N. 4269/2014**, περί χωροταξικής και πολεοδομικής μεταρρύθμισης και βιώσιμης ανάπτυξης, ο οποίος τροποποίησε σημαντικά τη λογική του χωρικού σχεδιασμού στην Ελλάδα. Έτσι, παρότι διατηρούνται τρία επίπεδα χωρικού σχεδιασμού (εθνικό, περιφερειακό και τοπικό), οι όροι «χωροταξία» και «πολεοδομία» τροποποιούνται και, αντί του όρου «χωροταξικός σχεδιασμός», προτείνεται ο όρος «στρατηγικός σχεδιασμός» και, αντί του όρου «πολεοδομικός σχεδιασμός», προτείνεται ο όρος «ρυθμιστικός σχεδιασμός» (**N. 4269/2014**, άρθ. 1).

Ο **στρατηγικός χωρικός σχεδιασμός** είναι ο σχεδιασμός με τον οποίο τίθενται, με βάση την ανάλυση των δεδομένων και την πρόγνωση των μελλοντικών εξελίξεων, οι μεσοπρόθεσμοι ή και μακροπρόθεσμοι στόχοι της ανάπτυξης και οργάνωσης του χώρου, καθώς και οι γενικές κατευθύνσεις, για τη διαμόρφωση των οικιστικών περιοχών, των περιοχών άσκησης παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων και των περιοχών προστασίας, σε εθνική ή περιφερειακή κλίμακα. Αντίστοιχα, ο **ρυθμιστικός χωρικός σχεδιασμός** αναφέρεται στο σχεδιασμό με τον οποίο καθορίζονται οι κανόνες για τη χρήση, τη δόμηση και την εν γένει εκμετάλλευση του εδάφους σε εντός ή εκτός σχεδίου πόλης περιοχές.

Τα εργαλεία εφαρμογής των δύο επιπέδων σχεδιασμού είναι τα Εθνικά Χωροταξικά Σχέδια και τα Περιφερειακά Χωροταξικά Σχέδια, αναφορικά με τον στρατηγικό σχεδιασμό, και τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια (ΤΧΣ) και τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια (ΕΧΣ), καθώς και τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής (ΡΣΕ), αναφορικά με τον ρυθμιστικό σχεδιασμό (**N. 4269/2014**, άρθ. 2).

¹ Να σημειωθεί ότι, με βάση το νέο **N. 4269/2014** (ΦΕΚ 142/Α'/28.06.2014), περί χωροταξικής και πολεοδομικής μεταρρύθμισης και βιώσιμης ανάπτυξης, η χωροταξική πολιτική αλλάζει σε σημαντικό βαθμό, όπως φαίνεται παρακάτω.



Σχήμα 3.3: Σχέση αναπτυξιακού και χωρικού σχεδιασμού.

Πηγή: Παρουσίαση στο πλαίσιο του μαθήματος «Στούντιο ανάπτυξης», Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης/Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Μάρτιος 2009. Διδάσκων: Ι. Σαράτσης.

Κλάδος	Αντικείμενο-Χώρος	Κατηγορίες σχεδίων	Συνήθεις κλίμακες	Χρονικοί στόχοι
Αρχιτεκτονική	Κτίριο και περιορισμένος γύρω από αυτό χώρος, υπόλοιπα στοιχεία σύνθεσης	Αρχιτεκτονικά, κατασκευαστικά, σχέδια	1:1 έως 1:200	Άμεσοι (παρόν)
	Συγκροτήματα, οικισμοί, αστικά τμήματα	Μελέτες πολεοδομικής διάταξης, ρυμοτομικά, σχέδια χρήσης εδάφους Πολεοδομικές Μελέτες (Ν.1337/83 και Ν. 2508/97)	1:200 έως 1:2.000	Άμεσοι ως βραχυχρόνιοι
Πολεοδομία	Οικισμοί, πόλεις, αστικά κέντρα	Παραδοσιακά ρυθμιστικά, σχέδια χρήσης εδάφους Γ.Π.Σ. (Ν.1337/83 και Ν. 2508/97)	1:2.000 έως 1:20.000	Κλιμακώνονται σε άμεσους ως βραχυχρόνιους (π.χ. 5ετία) και σε μακροχρόνιους (π.χ. 20ετία)
	Μητροπολιτικές περιοχές	Ρυθμιστικά σχέδια μητροπολιτικών περιοχών – Δομικά σχέδια (structure plans) – Σχέδια πλαίσια	1:20.000 έως 1:100.000	
Χωροταξία Περιφερειακός προγραμματισμός	Περιφέρειες (επαρχίες-νομοί- διαμερίσματα)	Περιφερειακός προγραμματισμός	1:20.000 έως 1:200.000	Κυρίως μακροχρόνιοι (10ετία ως 30ετία) περιλαμβάνουν όμως και προγράμματα βραχυχρόνια π.χ. (5ετία) ή και άμεσα
	Σύνολο χώρας	Εθνικός προγραμματισμός	1:200.000 έως 1:1.000.000	
	Ομάδες κρατών	Διεθνής προγραμματισμός, διακρατικά σχέδια	Ποικίλλει	

Πίνακας 3.1: Οι συγγενείς ειδικότητες χωρικού σχεδιασμού και οι αντίστοιχες μελέτες.

Πηγή: Αραβαντινός, 2007.

3.4 Κλίμακες σχεδιασμού

Το ζήτημα της κλίμακας αποτελεί καίριο ζήτημα για τον χωρικό σχεδιασμό. Η κλίμακα προβάλλει τις εκάστοτε χωρικές μονάδες, που συντελούν στην ολοκλήρωση του χωρικού συστήματος. Η θέση και η σημασία των χωρικών μονάδων ή των χωρικών υποσυστημάτων σε κάποιο χωρικό σύστημα παρουσιάζουν διαφοροποιήσεις, αναλόγως της χρησιμοποιούμενης κλίμακας. Έτσι, παρότι παρατηρούνται σημαντικές διαφορές κατά κλίμακα, δεν παρουσιάζονται φυσικές διαφορές μεταξύ των χωρικών συστημάτων, τα οποία παρουσιάζουν αντίστοιχη δομή, τηρουμένων των αναλογιών. Αυτό συνηγορεί στην αντίληψη του κάθε συστήματος ως κέντρου ενός δικτύου επικοινωνιών με πεδίο εξυπηρέτησης διαφορετικών χωροεδαφικών ενοτήτων (territories) (Γούσιος, 2005), που, σε αδρές γραμμές, αντιστοιχούν στα παραπάνω επίπεδα.

Για παράδειγμα, η μονάδα της μιας κατοικίας έχει νόημα στον αρχιτεκτονικό και αστικό σχεδιασμό μικρού βεληνεκούς, δηλαδή στη μεγάλη κλίμακα. Η ίδια κατοικία δεν έχει το ίδιο ιδιαίτερο νόημα στη μελέτη και το σχεδιασμό ολόκληρου του οικισμού ή της πόλης όπου είναι κτισμένη, καθώς αυτό που φαίνεται να επηρεάζει περισσότερο είναι η χωρική μονάδα μιας συνοικίας ή, γενικότερα, μιας «αστικής μονάδας». Ακόμα, όμως, μικρότερη είναι η σημασία της όταν μελετάται το ευρύτερο οικιστικό δίκτυο της περιοχής και είναι εντελώς άνευ σημασίας όταν γίνεται σχεδιασμός σε επίπεδο χώρας ή διακρατικό. Έτσι, το επίκεντρο αναφοράς, ανά είδος σχεδιασμού, διαφέρει σημαντικά από την κλίμακα αναφοράς. Όπως φαίνεται στο Σχήμα 3.3, η κλίμακα ακολουθεί αντίστροφη λογική με τη ροή του σχεδιασμού: στα ανώτερα επίπεδα σχεδιασμού γίνεται λόγος για μικρές κλίμακες, ενώ στα κατώτερα επίπεδα γίνεται λόγος για μεγάλες κλίμακες. Ωστόσο, έχει επικρατήσει οι μικρές κλίμακες να ερμηνεύονται ως μικροί αριθμητικοί λόγοι (π.χ. 1:50 ή 1:100) ή μικρές χωρικές περιοχές αναφοράς και οι μεγάλες κλίμακες ως μεγάλοι αριθμητικοί λόγοι ή μεγάλες χωρικές περιοχές αναφοράς.



Σχήμα 3.4: Σχέση επιπέδων σχεδιασμού και εύρους κλίμακας.

Πηγή: Ιδία επεξεργασία.

3.5 Κλίμακες πολεοδομικού σχεδιασμού στην Ελλάδα

Όπως έχει ήδη σημειωθεί, ο χωρικός σχεδιασμός στην Ελλάδα πραγματοποιείται σε δύο διακριτά επίπεδα: τον στρατηγικό και τον ρυθμιστικό σχεδιασμό (Ν. 4269/2014). Με βάση την τελευταία νομοθετική ρύθμιση του Ν. 4269/2014, για τη χωροταξική και πολεοδομική αναδιάρθρωση, η κλίμακα της πολεοδομικής παρέμβασης αναφέρεται στον ρυθμιστικό σχεδιασμό, ενώ ο στρατηγικός σχεδιασμός αφορά τη χωροταξία.

Τα εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού που παρέχει ο εν λόγω νόμος είναι τα ΤΧΣ (άρθ. 7), τα ΕΧΣ (άρθ. 8) και τα ΡΣΕ (άρθ. 10). Τα παραπάνω εργαλεία παρουσιάζουν μια συσχέτιση, παρότι όχι απόλυτη, ως προς τα προϋπάρχοντα πολεοδομικά εργαλεία του Ν. 2508/1997: το Ρυθμιστικό Σχέδιο και Πρόγραμμα Προστασίας Περιβάλλοντος (ΡΣ-ΠΠΠ), όπου προβλεπόταν, το ΓΠΣ, το ΣΧΟΟΑΠ, την ΠΜ και την Πράξη Εφαρμογής (ΠΕ).

Αυτή η συνέργεια, σε συνδυασμό με: (α) τη μη πρακτική εφαρμογή των διατάξεων του Ν. 4269/2014 έως σήμερα, (β) τη μη έκδοση των αναγκαίων διευκρινιστικών και ερμηνευτικών κειμένων, και (γ) την εκπόνηση μελετών (των οποίων η εκπόνηση είχε αποφασιστεί με το προϊσχύον καθεστώς, αλλά δεν είχαν υλοποιηθεί ή δεν είχαν ολοκληρωθεί), καθιστούν τα πολεοδομικά εργαλεία του Ν. 2508/1997 ιδιαίτερα σημαντικά, ακόμα και σήμερα. Για το λόγο αυτό, η Ενότητα 3.5 θα επικεντρωθεί στην παρουσίαση των συγκεκριμένων εργαλείων.

3.5.1 Πρώτο επίπεδο πολεοδομικού σχεδιασμού: ΡΣ-ΠΠΠ και ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ

Το Ρυθμιστικό Σχέδιο και Πρόγραμμα Προστασίας Περιβάλλοντος (ΡΣ-ΠΠΠ) και το ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ αποτελούν τις δύο βαθμίδες του πρώτου επιπέδου του πολεοδομικού σχεδιασμού, βάσει του Ν. 2508/1997 (Οικονόμου, 2007). Η καθιέρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού σε δύο επίπεδα πραγματοποιήθηκε στη χώρα μας με γνώμονα τη διεθνή εμπειρία (π.χ. από τη Βρετανία, Γερμανία και Γαλλία), βάσει του Ν. 949/1979, που προέβλεπε την εφαρμογή του πολεοδομικού σχεδιασμού μέσω δύο εργαλείων, τα οποία θα αποτελούσαν ένα «δίδυμο» μελετών και θα συνδέονταν με κάθετη σχέση: (α) τη Γενική Μελέτη Οικιστικής Ανάπτυξης/Αναμόρφωσης και (β) την ΠΜ. Ο νόμος αυτός, όπως σημειώνει ο Αραβαντινός (2007), αποτέλεσε μια ιδιαίτερα καινοτόμα ρύθμιση, καθώς έως τότε οι μελέτες πολεοδομικής φύσεως δεν παρουσίαζαν οργανική ή τυπική συσχέτιση με άλλα επίπεδα σχεδιασμού.

Η παραπάνω πρόβλεψη για πολεοδομικό σχεδιασμό σε δύο επίπεδα εκφράστηκε και μέσα από το νόμο που ακολούθησε, το Ν. 1337/1983, ο οποίος αντικατέστησε τον ανεφάρμοστο Ν. 949/1979 (Οικονόμου, 2007), με σκοπό την άμεση αντιμετώπιση των προβλημάτων της αυθαίρετης δόμησης και την εξασφάλιση της απαραίτητης τεχνικής και κοινωνικής υποδομής. Τα νέα σχέδια που προέβλεπε ο Ν. 1337/1983 ήταν το ΓΠΣ, το ΣΧΟΟΑΠ, η ΠΜ και η ΠΕ. Ο νόμος του 1983 δεν περιορίστηκε στον ορισμό εννοιών και τη διατύπωση δεσμεύσεων και υποχρεώσεων (Αραβαντινός, 2007), αλλά, με έμφαση στην ελληνική πολεοδομική παράδοση, δηλαδή στην τοπική κλίμακα, εισήγαγε εργαλεία μέσα από τα οποία επιχειρούνταν η ρύθμιση της αστικής ανάπτυξης με σχετικά ευρείες παρεμβάσεις (Γιαννακού κ.ά., 2005), καλύπτοντας τα κενά σε σχέδια υπερτοπικού και κατευθυντήριου χαρακτήρα, ανοίγοντας έτσι ένα δίαυλο επικοινωνίας μεταξύ των μελετητών διαφόρων σχεδίων ανά ορισμένη γεωγραφική ενότητα (Αραβαντινός, 2007). Προς την ίδια κατεύθυνση λειτούργησε η καθιέρωση του ΡΣ, ως μια επιπλέον υπερκείμενη βαθμίδα πολεοδομικού σχεδιασμού, το οποίο προέκυψε μέσα από την έγκριση των δύο *ad hoc* νόμων, του 1515/1984 και του 1561/1985 (Οικονόμου, 2007), με σκοπό την εκπόνηση ΡΣ για την Αθήνα και τη Θεσσαλονίκη, αντίστοιχα. Το σύνολο των παραπάνω αποτέλεσαν τα δύο επίπεδα πολεοδομικού σχεδιασμού, διακρινόμενα στις δύο βαθμίδες σχεδιασμού ανά επίπεδο.

Τα επίπεδα και οι βαθμίδες του πολεοδομικού σχεδιασμού κληρονομήθηκαν από το μεταβατικό στον επόμενο νόμο, το Ν. 2508/1997, ο οποίος δεν οδήγησε σε ανατρεπτική διαφοροποίηση του πολεοδομικού προτύπου της χώρας, αλλά έδρασε συμπληρωματικά (Γιαννακού κ.ά., 2005), μετασχηματίζοντας και εξελίσσοντας το τότε υφιστάμενο σύστημα.

Όπως σημειώθηκε, το κάθε επίπεδο πολεοδομικού σχεδιασμού περιλαμβάνει δύο επιμέρους βαθμίδες. Ειδικότερα:

- **ΡΣ-ΠΠΠ:** Το ΡΣ αποτελεί ένα σύνολο στόχων, κατευθύνσεων, προγραμμάτων και μέτρων για τη χάραξη χωροταξικής και πολεοδομικής πολιτικής μιας περιοχής (Αραβαντινός, 2007). Η περιοχή εφαρμογής ταυτοποιείται ως η έκταση με προφανή μητροπολιτικό χαρακτήρα πόλης. Τέτοιος χαρακτήρας είναι αναγνωρίσιμος σε πόλεις και πολεοδομικά συγκροτήματα όπως η Αθήνα, η Θεσσαλονίκη, η Πάτρα, το Ηράκλειο, η Λάρισα, ο Βόλος-Νέα Ιωνία, η Καβάλα και τα Ιωάννινα. Τα όρια αυτών των περιοχών εφαρμογής εντοπίζονται στην ευρύτερη περιοχή της πόλης ή του συνεκτικού αστικού ιστού όπου γίνεται η μελέτη. Η περιοχή μελέτης του ΡΣ διαφοροποιείται ανάλογα με το αστικό κέντρο που εξετάζεται κάθε φορά και την αντίστοιχη ζώνη επιρροής του. Τα «κατ' αρχήν» όρια της περιοχής του καθορίζονται με απόφαση του υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΠΕΧΩΔΕ), ενώ, κατά την εκπόνηση της μελέτης, είναι δυνατόν αυτά να τροποποιηθούν. Τα παραπάνω όρια οριστικοποιούνται με την έγκριση του ΡΣ.
- Οι βασικοί στόχοι του ΡΣ επιτυγχάνονται κυρίως με τον προσδιορισμό της επιθυμητής δομής, οργάνωσης και ανάπτυξης της κάθε κρίσιμης αστικής περιοχής, και με τον καθορισμό κατευθύνσεων, μέτρων πολιτικής και συστημάτων δομικών παρεμβάσεων μεγάλης κλίμακας και στρατηγικής σημασίας για τον αστικό, περιαστικό και εξωαστικό χώρο αυτής της περιοχής. «Κρίσιμη αστική περιοχή» είναι, κατά κανόνα, σύμφωνα με τους καθορισμούς των μέχρι σήμερα περιοχών εφαρμογής, τα μητροπολιτικά κέντρα, που περιλαμβάνουν πόλους διεθνούς ή εθνικής ακτινοβολίας, δευτερεύοντα ιεραρχικά κέντρα, με ιδιαίτερη σημασία στην ανάπτυξη μιας ευρύτερης περιοχής, καθώς και τοπικά κέντρα, που αναπτύσσουν ιδιαίτερους βαθμούς εξάρτησης από τη βασική πόλη για την οποία εκπονείται το ΡΣ. Άρα, είναι αυτή που αποτελεί το κέντρο βάρους σε ζητήματα αναπτυξιακού σχεδιασμού και προσδιορισμού του χωροταξικού ρόλου της στην αντίστοιχη περιφέρεια όπου ανήκει, στο εθνικό δίκτυο και στον ευρωπαϊκό χώρο, και δίνει έμφαση στις παραγωγικές δραστηριότητες και στην εξέλιξή τους. Με άλλα λόγια, ο τρόπος προσδιορισμού (τεχνικές, συγκεκριμένα κριτήρια κτλ.) μιας προγραμματικής περιφέρειας εξαρτάται από τους στόχους του προγραμματισμού (Κουσιδώνης, 2007).
- Ένα από τα βασικά κριτήρια που αποτέλεσαν στοιχείο καθορισμού της περιοχής ανάλυσης ενός ΡΣ σε περιοχές εκτός Αττικής, ώστε να προσδιορίζεται γεωγραφικά η *κρίσιμη αστική περιοχή*, είναι η

Ζώνη Ημερήσιων Μετακινήσεων (ΖΗΜ), η οποία χρησιμοποιήθηκε ως κριτήριο, για να προσδιοριστεί η περιοχή μελέτης τόσο στο Ρυθμιστικό Σχέδιο του Βόλου (ΡΣΒ) όσο και στο Ρυθμιστικό Σχέδιο του Ηρακλείου (ΡΣΗ), η οποία περιλάμβανε, ωστόσο, ζώνες επιρροής πολύ μεγαλύτερες σε σχέση με τις αναμενόμενες αν εφαρμοζόταν αυστηρά ο όρος της ΖΗΜ.

- Γενικά, ένα ΡΣ περιλαμβάνει αστικό και περιαστικό χώρο, όπου πραγματοποιείται ικανός αριθμός ημερήσιων μετακινήσεων και παρατηρείται μεγάλος βαθμός εξάρτησης της πόλης από τον περιαστικό χώρο της ΠΜ, λόγω των υπηρεσιών που προσφέρει και της σχετικά μικρής χρονοαπόστασης. Επιπλέον, στην ΠΜ περιλαμβάνεται ο χώρος «έξω» από τα όρια της πόλης, η οποία κινδυνεύει από τις οικιστικές πιέσεις, που οδηγούν στην άναρχη αστικοποίησή του. Για την προστασία αυτού του χώρου, προτείνονται κατάλληλα μέτρα. Στην περίπτωση της Αθήνας, για παράδειγμα, τα όρια του ΡΣ περιλαμβάνουν όλο το νομό Αττικής με τη Μακρόνησο (πρβ. Χάρτη του ΡΣΑ), εκτός από τα Κύθηρα, ενώ στην περίπτωση του Ηρακλείου (πρβ. Χάρτη του ΡΣΗ), τα όρια του ΡΣ προσεγγίζουν τα όρια της Περιφερειακής Ενότητας Ηρακλείου.
- Γενικά, οι αρμόδιοι για τον καθορισμό της ΠΜ ενός ΡΣ (υπουργείο, περιφέρεια, μελετητής), πέραν των παραπάνω, καλούνται να προσδιορίσουν την κλίμακα ανάλυσης του σχεδίου, να συμπεριλάβουν και περιοχές εφαρμογής των επίσημων προγραμμάτων αστικής και περιφερειακής ανάπτυξης ή, αλλιώς, να εντοπίσουν τον βασικό πόλο ανάπτυξης με τους γειτονικούς πόλους-οικισμούς, που λειτουργούν ως ενιαίο κέντρο για την ανάπτυξη της περιφέρειάς τους. Άλλωστε, εντός των στόχων ενός ΡΣ είναι και η ενσωμάτωση, μέσω των κατευθύνσεών του, των μεσοπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων προγραμμάτων οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης της περιοχής στην οποία αναφέρεται, ήτοι η περιοχή οφείλει να συμπεριλάβει τις περιοχές εφαρμογής αυτών. Το ΡΣ υλοποιείται για μια εικοσαετία και η κλίμακα απεικόνισης που χρησιμοποιείται είναι από 1:20.000 έως 1:100.000. Γενικά, θεωρείται ότι τα ΡΣ βρίσκονται μεταξύ χωροταξίας και «αμιγούς» πολεοδομίας, και χαρακτηρίζονται τοπικά χωροταξικά σχέδια.
- **ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ:** Η εδαφική επικράτεια αναφοράς των σχεδίων αυτών συμπίπτει με την εδαφική περιφέρεια τουλάχιστον ενός πρωτοβάθμιου Οργανισμού Τοπικής Αυτοδιοίκησης (ΟΤΑ-Καλλικρατικός Δήμος) ή τμήμα αυτού, εάν οι δυσμενείς γεωμορφολογικές ή συγκοινωνιακές συνθήκες το υπαγορεύουν.
- Το ΓΠΣ περιλαμβάνει ολόκληρη την εδαφική περιφέρειά του, κατά το άρθ. 48 του Ν. 2215/1994, συμβουλίου της περιοχής, στην οποία περιλαμβάνεται ένας τουλάχιστον οικισμός άνω των 2.000 κατοίκων, σύμφωνα με την εκάστοτε τελευταία απογραφή, ενώ, γενικά, στην περίπτωση που όλοι οι οικισμοί του ΟΤΑ έχουν λιγότερους από 2.000 κατοίκους, συντάσσεται ΣΧΟΟΑΠ. Η εξαίρεση που ορίζεται από το νομοθέτη, κατά την οποία συντάσσονται ένα ή περισσότερα ΓΠΣ για τους οικισμούς, αφορά την περίπτωση στην οποία το σύνολο των αστικών και περιαστικών χώρων ενός ή περισσότερων οικισμών άνω των 2.000 κατοίκων δεν καλύπτει ολόκληρη την εδαφική περιφέρεια του συμβουλίου περιοχής, λόγω του μεγάλου μεγέθους των ΟΤΑ, της μεγάλης απόστασης μεταξύ τους και των δυσμενών συγκοινωνιακών συνθηκών. Και οι δύο μελέτες (ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ) συντάσσονται με κοινές κατευθύνσεις και μεθοδολογίες, έχουν κοινές τεχνικές προδιαγραφές, σταθερότυπα, διαδικασίες γνωμοδότησης και έγκρισης. Η βασική τους διαφορά έγκειται στην κλίμακα ανάλυσης και τεκμηρίωσης των χαρακτηριστικών του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος της περιοχής, στην καταγραφή των υφισταμένων χρήσεων και στον εντοπισμό των συγκρούσεών τους, στην καταγραφή των δικτύων υποδομής, στον εντοπισμό και στην ερμηνεία των τοπικών προβλημάτων, καθώς και στη διερεύνηση των αναπτυξιακών τάσεων των περιοχών μελέτης και, πολλές φορές, στην έκταση της εδαφικής περιφέρειας.
- Πιο συγκεκριμένα, ΓΠΣ εκπονείται για περιοχή εφαρμογής-δήμο με 5.000 κατοίκους ή με 150.000 κατοίκους, ανεξάρτητα από την έκτασή του, αρκεί να ανήκουν στην εδαφική περιφέρεια του συμβουλίου της περιοχής. Αντίστοιχα, ΣΧΟΟΑΠ εκπονείται για το δίκτυο οικισμών που ανήκει σε έναν ΟΤΑ με 5.000 κατοίκους, οι οποίοι δεν συγκεντρώνονται όμως πάνω από 2.000 σε έναν οικισμό. Σημειώνεται ότι σημαντικές αλλαγές για τον καθορισμό των ορίων εφαρμογής ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ επήλθαν με το Ν. 3852/2010 («Νέα αρχιτεκτονική της αυτοδιοίκησης και της αποκεντρωμένης διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης»), όπου υπήρξε πλήθος συνενώσεων μικρότερων δήμων (καποδιστριακών) σε νέους καλλικρατικούς. Δηλαδή, το ΣΧΟΟΑΠ δεν διαφέρει από το ΓΠΣ σε σχέση με την εδαφική περιφέρεια που δύναται να καλύπτει (σε έκταση), αφορά ωστόσο σχεδιασμό σε αστικό χώρο με μικρή αστικότητα, στον οποίο βασικό κριτήριο είναι ο καθένας από τους οικισμούς που περιλαμβάνει η περιοχή μελέτης να έχει, κατά την τελευταία εκάστοτε απογραφή, έως 2.000 κατοίκους.

- Παρακάτω παρουσιάζεται το παράδειγμα του ΣΧΟΟΑΠ (πρώην) δήμου Ιτάνου (πρβ. σχετικό [Χάρτη](#)) στην ΠΕ Λασιθίου στην Κρήτη, που εκπονήθηκε το 2009. Ο δήμος είχε 2.514 κατοίκους (Απογραφή 2001) και έκταση 197,406 *τ.χλμ.*, ενώ περιλάμβανε τέσσερα δημοτικά διαμερίσματα (Παλαιόκαστρο, Ζάκρος, Καρύδι, Μητάτο), σε κανένα εκ των οποίων δεν ήταν συγκεντρωμένοι περισσότεροι των 2.000 κατοίκων. Επιπλέον, παρουσιάζεται το ΓΠΣ του δήμου Σητείας (πρβ. σχετικό [Χάρτη](#)), πριν από το συνένωση, λόγω Καλλικράτη, στην ΠΕ Λασιθίου στην Κρήτη, που εκπονήθηκε το 2006. Ο δήμος είχε 14.338 κατοίκους (Απογραφή 2001) και έκταση 277,382 *τ.χλμ.*, ενώ περιλάμβανε την πόλη της Σητείας, με 8.748 κατοίκους, και πλήθος άλλων οικισμών με πληθυσμό μικρότερο των 2.000 κατοίκων.
- Παρατηρείται, δηλαδή, ότι σε δύο γειτονικούς δήμους, με έκταση σχετικά παρεμφερή εκπονούνται διαφορετικές κατηγορίες σχεδίων (ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ), λόγω της διαφοροποίησης της συγκέντρωσης του πληθυσμού σε αυτούς.
- Οι τεχνικές προδιαγραφές εκπόνησης ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ προσδιορίζονται από την Απόφ. 9572/1845/00 ([ΦΕΚ Δ' 209/07.04.2000](#), Κεφ. ΑΙ) και ο κύριος λόγος διαφοροποίησής τους είναι η δυνατότητα παροχής ρυθμίσεων προστασίας των μικρών οικισμών (μέχρι 2.000 κατοίκων), των οποίων η ρύθμιση γινόταν μέχρι σήμερα μεμονωμένα, χωρίς να είναι απόρροια γενικότερου σχεδιασμού. Πλέον, εντάσσονται σε ευρύτερα οικιστικά σύνολα, είτε μιας μεγαλύτερης πόλης είτε ενός πλέγματος μικρών οικισμών, και έτσι η οικιστική τους οργάνωση εναρμονίζεται με τους γενικότερους στόχους του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, και με τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης.
- Τα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ υλοποιούνται για περίοδο μιας πενταετίας και η κλίμακα απεικόνισης που χρησιμοποιείται σε αυτά είναι από 1:5.000 έως 1:25.000. Γενικά, θεωρείται ότι αποτελούν τον αμιγή πολεοδομικό σχεδιασμό και χαρακτηρίζονται επίσης τοπικά χωροταξικά σχέδια. Σύμφωνα με τον νέο [Ν. 4269/2014](#), τη θέση τους παίρνουν πλέον τα ΤΧΣ.
- Αξίζει να σημειωθεί ότι η κλίμακα ανάλυσης της υπάρχουσας κατάστασης και διάγνωσης των προβλημάτων για αστικό-περιαστικό (ΓΠΣ) και για μη αστικό (ΣΧΟΟΑΠ) περιβάλλον, σύμφωνα με την παραπάνω απόφαση, είναι *ενιαία*. Ωστόσο, η κλίμακα εμβάθυνσης στην ανάλυση των δεδομένων σε αστικό-περιαστικό και σε μη αστικό περιβάλλον μπορεί να διαφέρει σχετικά με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού.

3.5.2 Δεύτερο επίπεδο πολεοδομικού σχεδιασμού: ΠΜ και ΠΕ

Το δεύτερο επίπεδο πολεοδομικού σχεδιασμού αποτελείται από δύο, επίσης, βαθμίδες: την πολεοδομική μελέτη (ΠΜ) και την πράξη εφαρμογής (ΠΕ). Ο χαρακτήρας αυτών των μελετών δεν είναι στρατηγικός ή κατευθυντήριος, όπως στην περίπτωση του πρώτου επιπέδου, αλλά λεπτομερής, και για το λόγο αυτό, η περιοχή παρέμβασης είναι σημαντικά μικρότερη (Οικονόμου, 2007). Ειδικότερα:

- **ΠΜ:** Είναι το βασικό εργαλείο που απαιτείται για την πολεοδόμηση, ανασυγκρότηση ή/και ανάπλαση μιας περιοχής. Ιστορικά, αποτελεί μια από τις παλαιότερες πολεοδομικές ρυθμίσεις, καθώς έρχεται στο προσκήνιο με το [Ν. 947/1979](#), ο οποίος, όπως αναφέρθηκε ήδη, προτάθηκε σε μια προσπάθεια εκσυγχρονισμού της έως τότε υφιστάμενης νομοθεσίας ([ΝΔ 17.07.1923](#)), κατ' επιταγή του άρθρου 24 του Συντάγματος του 1975 (ΙΤΑ, 2006). Η ΠΜ του 1979 έρχεται να αποδυναμώσει την κυριαρχία του ρυμοτομικού σχεδίου ή σχεδίου πόλεως, όπως είναι γνωστό, και του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού (ΓΟΚ), που ρύθμιζαν, κατ' αποκλειστικότητα, την πολεοδομική οργάνωση του χώρου έως τότε. Στόχος ήταν ο έλεγχος των χρήσεων του εδάφους και η οργάνωση των κοινόχρηστων και κοινωφελών εγκαταστάσεων σε (εν δυνάμει) αστικές περιοχές. Δεδομένου του εύρους της εφαρμογής του εν λόγω εργαλείου, οι ΠΜ κατηγοριοποιούνταν, αναλόγως του τρόπου ανάπτυξης και των σκοπών τους οποίους εξυπηρετούσαν, σε: ΠΜ Ενεργού Πολεοδομίας, ΠΜ Αστικού Αναδασμού και ΠΜ Κανονιστικών Όρων Δόμησης (Αραβαντινός, 2007).
- Η ΠΜ διατηρήθηκε ως εργαλείο και στο [Ν. 1337/1983](#), σε βαθμίδα ιεραρχικά κατώτερη από το ΓΠΣ. Έχοντας ορισμένες ομοιότητες με το παλαιότερο ρυμοτομικό σχέδιο, ωστόσο δεν παρουσίαζε αναλογίες ως προς τις περιοχές αναφοράς και τις μετρικές κλίμακας που αξιοποιούσε. Ελάχιστη τροποποιημένη εμφανίζεται ξανά το 1997, με τη θέσπιση του [Ν. 2508/1997](#) (Οικονόμου, 2007). Σε αυτήν τη μορφή εφαρμόζεται έως και σήμερα και, όπως αναφέρθηκε ήδη, αποτελεί κατώτερη βαθμίδα του ΡΣ και των ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ. Για το λόγο αυτό, αποτελεί αναγκαιότητα να προβλέπεται η υλοποίησή της είτε από εγκεκριμένο ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ είτε, τουλάχιστον, από ΡΣ, ΖΟΕ ή Ειδικό Χωροταξικό Σχέδιο (Αραβαντινός, 2007).
- Η ΠΜ οφείλει, βάσει του [Ν. 2508/1997](#), να εναρμονίζεται με το ισχύον στην περιοχή ΓΠΣ ή ΣΧΟ-

ΟΑΠ. Ζητήματα που άπτονται της ΠΜ είναι τα εξής:²

- οριστικοποίηση των ορίων των περιοχών προς πολεοδόμηση, οι οποίες έχουν προκαθοριστεί από το ισχύον ΓΠΣ,
- χρήσεις γης και περιορισμοί, απαγορεύσεις ή υποχρεώσεις,
- διαγράμματα δικτύων υποδομής,
- προβλεπόμενοι κοινόχρηστοι (ΚΧ) και κοινωφελείς (ΚΦ) χώροι, με βάση τις εκτιμήσεις για μελλοντικές ανάγκες στην περιοχή αναφοράς,
- οικοδομήσιμοι χώροι,
- συστήματα, όροι και περιορισμοί δόμησης,
- όροι που σχετίζονται με τα δομικά υλικά, τον τρόπο κατασκευής, την αισθητική των κτιρίων, τον τρόπο διαμόρφωσης, χρήσης και σύνδεσης των ακάλυπτων χώρων με τους ΚΧ της πόλης,
- έκταση γης (κατά προσέγγιση), που προκύπτει από εισφορά σε γη και πρόταση της κατανομής της σε ΚΧ και ΚΦ,
- οικονομικά και οργανωτικά μέτρα, κόστος και χρηματοδότηση των έργων, αλλά και χρονική προτεραιότητα εκτέλεσής τους,
- ιεράρχηση εφαρμογής κατά φάσεις,
- φορείς και τρόποι παρέμβασης,
- ειδικά μέτρα που απαιτούνται, ενδεχομένως, για την αντιμετώπιση ιδιαίτερων πολεοδομικών ή κοινωνικών προβλημάτων,
- κάθε άλλη ρύθμιση επιβαλλόμενη από πολεοδομικούς λόγους.

Ειδικά, οι πολεοδομικές μελέτες που υλοποιούνται σε περιοχές με αριθμό κατοίκων έως 2.000 θα πρέπει να εναρμονίζονται με το ισχύον ΣΧΟΟΑΠ και να περιέχουν τα παρακάτω στοιχεία:³

- εκτίμηση πληθυσμιακών μεγεθών, καθώς και περιβαλλοντικών δυνατοτήτων, βάσει των χρήσεων γης και του ισχύοντος θεσμικού πλαισίου, κατ' αρχήν οριοθέτηση των περιοχών προς πολεοδόμηση και εκτίμηση των επιπτώσεων που θα έχει η ανάπτυξη στο ευρύτερο φυσικό και δομημένο περιβάλλον,
- οριστικοποίηση των ορίων των περιοχών προς πολεοδόμηση, καθώς και του οικισμού,
- οριοθέτηση των συνεκτικών τμημάτων των οικισμών,
- γενική πρόταση οργάνωσης σε τυχόν γειτονιές, εκτίμηση των αναγκών ως προς του ΚΧ και ΦΩ, τρόπος ανάπτυξης ή αναμόρφωσης του οικισμού και έκταση γης (κατά προσέγγιση) που προκύπτει από τις εισφορές σε γη,
- ζώνες χρήσεων γης του οικισμού και περιορισμοί, απαγορεύσεις ή υποχρεώσεις,
- διαγράμματα βασικών δικτύων υποδομής,
- όροι δόμησης.

Ο Αραβαντινός (2007) έχει κατηγοριοποιεί τους τύπους ΠΜ σε: (α) ΠΜ επεκτάσεων, (β) ΠΜ αναθεωρήσεων, (γ) ΠΜ ενεργού πολεοδομίας, (δ) ΠΜ αστικού αναδασμού, (ε) ΠΜ αναπλάσεων, (στ) ΠΜ παραγωγικών πάρκων, (ζ) λοιπές ειδικές ΠΜ, για τις οποίες εφαρμόζονται οι διατάξεις του Ν. 1337/1983. Ανεξαρτήτως του τύπου της ΠΜ, το ίδιο το εργαλείο αποτελεί έναν ουσιαστικό μηχανισμό με επιστημονικό περιεχόμενο, που συμβάλλει στην αναβάθμιση και ανάπτυξη των οικιστικών περιοχών στις οποίες εφαρμόζεται. Μέσα από την εξακρίβωση της υφιστάμενης κατάστασης, προτείνει ρυθμίσεις που εναρμονίζονται με τον υπερκείμενο σχεδιασμό και αναδεικνύουν το χαρακτήρα της περιοχής προς τον επιδιωκόμενο στόχο (Δούμας, 2009).

Ως προς την υλοποίησή της, η ΠΜ πραγματοποιείται σε τρία στάδια, ανάλυση, πρόταση, σύνταξη πινάκων εφαρμογής και κτηματογραφικών διαγραμμάτων εφαρμογής, και περιλαμβάνει:

- (α) το πολεοδομικό σχέδιο,
- (β) τον πολεοδομικό κανονισμό και
- (γ) την έκθεση, στην οποία περιγράφονται και αιτιολογούνται οι ρυθμίσεις που προτείνονται.

Ταυτόχρονα με την ΠΜ, εκπονούνται και η Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ), η Γεωλογική Μελέτη, η Μελέτη Οριοθέτησης Ρεμάτων, η Υδρολογική Μελέτη και η Μελέτη Έργων Υποδομής.

Η κλίμακα της ΠΜ ορίζεται σε περίπτωση ΠΜΕ ή περιοχών προς πολεοδόμηση, από το ΓΠΣ και το ΣΧΟΟΑΠ. Η οριοθέτηση, παρότι μη απόλυτη, οφείλει να γίνεται σεβαστή σε σημαντικό βαθμό, καθώς μόνο μικρές παρεκκλίσεις γίνονται δεκτές, χάριν τεχνικών λόγων (π.χ. προβλήματα ακρίβειας ή προσαρμογής στα χαρτογραφικά υπόβαθρα). Επίσης, ορίζεται σε περίπτωση Πολεοδομικής Μελέτης Ανάπλασης (ΠΜΑ), από τον ΟΤΑ ή το ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ ή το ΡΣ ή την απόφαση του υπουργού ΠΕΧΩΔΕ.

² Ο Ν. 2508/1997 παραπέμπει στο άρθ. 6, παρ. 4 του Ν. 1337/1983, το οποίο ορίζει τα ανωτέρω, ως περιεχόμενα της ΠΜ.

³ Ο Ν. 2508/1997 παραπέμπει στο άρθ. 3 του ΠΔ 20/30.08.1985 (ΦΕΚ 414 Β'), το οποίο ορίζει τα ανωτέρω.

Αξίζει να σημειωθεί πως, μετά την έγκριση της ΠΜ, απαγορεύονται η τροποποίησή της για μία πενταετία, όπως και η τροποποίησή της μέχρι την κύρωση της πράξης εφαρμογής της, πέραν εξαιρετικών περιπτώσεων.

ΠΕ: Είναι η διοικητική πράξη με την οποία η ΠΜ εφαρμόζεται και οι ιδιοκτησίες της περιοχής αναφοράς καθίστανται άρτιες και οικοδομήσιμες. Περιλαμβάνει και τις πράξεις αναλογισμού, οι οποίες αφορούν τον προσδιορισμό του ποσοστού συμμετοχής των ιδιοκτησιών για εισφορά σε γη και χρήμα.

Η ΠΕ περιλαμβάνει το σύνολο ή τμήμα της έκτασης της ΠΜ και καθορίζει:

- τις εκτάσεις γης που αφαιρούνται από τις ιδιοκτησίες, με σκοπό την εισφορά σε γη,
- τις εκτάσεις που μετατρέπονται σε χρηματική εισφορά,
- τις εκτάσεις που ρυμοτομούνται για ΚΧ ή ΚΦ.

Η ΠΕ συνοδεύεται από κτηματογραφικό διάγραμμα εφαρμογής και από κτηματογραφικό πίνακα εφαρμογής, όπου αποτυπώνεται το ποσοστό της κάθε ιδιοκτησίας, τα στοιχεία των ιδιοκτητών, το ποσοστό συμμετοχής της κάθε ιδιοκτησίας, το ρυμοτομούμενο τμήμα και το εμβαδόν των ιδιοκτησιών που απομένει. Επίσης, σημειώνονται οι προσκυρώσεις, τακτοποιήσεις, συνενώσεις και υποχρεωτικές ανταλλαγές ακινήτων, με σκοπό την επίτευξη της αρτιότητας και της οικοδομησιμότητας, αλλά και της διατήρησης του κεφαλαίου και της αξίας των ιδιοκτησιών.

Η κίνηση της διαδικασίας πραγματοποιείται από τον οικείο ΟΤΑ ή το ΥΠΕΚΑ και η σύνταξή της γίνεται σε παράλληλο χρόνο με την ΠΜ. Η κύρωσή της γίνεται με απόφαση του οικείου περιφερειάρχη και μεταγράφεται στο οικείο υποθηκοφυλακείο, ως τίτλος ιδιωτικών δικαιωμάτων (Γώγος, 2008), ή στο Εθνικό Κτηματολόγιο, εφόσον έχει συνταχθεί για την περιοχή αναφοράς, και καταχωρείται στο κτηματολογικό γραφείο της περιοχής (Χατζηδόρου-Νικολοπούλου και Φαρμάκη, 2012). Επειδή τα δικαιώματα που διαμορφώνει είναι ιδιωτικού δικαίου, η ΠΕ κατατάσσεται, ως διοικητική πράξη, σε πράξεις με διαπλαστικό χαρακτήρα. Άλλωστε, η φύση της διαδικασίας αφορά τη συσσώρευση πολλών ατομικών διοικητικών πράξεων, οι οποίες ισούνται σε αριθμό με τον αριθμό των ιδιοκτησιών που εντάσσονται στην περιοχή αναφοράς. Για το λόγο αυτό, η ΠΕ υπόκειται στους κανόνες του ουσιαστικού διοικητικού δικαίου, οι οποίοι διέπουν τις ατομικές διοικητικές πράξεις (Γώγος, 2008).

Βιβλιογραφικές αναφορές

- Ανδρικοπούλου, Ε., Γιαννακού, Α., Καυκαλάς, Γ. και Πιτσιαβά-Λατινοπούλου, Μ. (2007). *Πόλη και πολεοδομικές πρακτικές*. Αθήνα: Κριτική.
- Αραβαντινός, Α. (2007). *Πολεοδομικός σχεδιασμός: Για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου*. Αθήνα: Συμμετρία.
- Binde, J. (2003). Πόλεις και περιβάλλον στον 21ο αι.: Μια προσανατολισμένη στο μέλλον σύνθεση μετά το Habitat I. Στο: Π. Λέφας (επιμ.). *Αύριο: Οι πόλεις*. Αθήνα: Πλέθρον, 111-176.
- Γιαννακού, Α., Έππας, Δ., Ζέκα, Δ. και Τασοπούλου, Α. (2005). *Ψηφιακή Βιβλιοθήκη Θεόφραστος*. διαθέσιμο στο <http://geolib.geo.auth.gr/> [πρόσβαση: 22 Ιουνίου 2015].
- Γιαννακούρου, Γ. και Καυκαλάς, Γ. (2014). Επανεξετάζοντας τη χωροταξία σε περίοδο κρίσης: Αναγκαιότητα, περιεχόμενο και προϋποθέσεις της μεταρρύθμισης. Στο: Χ. Μασουράκης και Μ. Γκόρτσος (επιμ.). *Ανταγωνιστικότητα για ανάπτυξη: Προτάσεις πολιτικής*. Αθήνα: Ελληνική Ένωση Τραπεζών, 511-522.
- Γουργιώτης, Λ. (2012). *Χωροταξικός Σχεδιασμός και βιομηχανικές δραστηριότητες στην Ευρωπαϊκή Ένωση και ειδικότερα στην Ελλάδα: Πολιτικές και προοπτικές βιομηχανικής ανάπτυξης*. Διδακτορική διατριβή. ΑΠΘ. Θεσσαλονίκη.
- Γούσιος, Δ. (2005). *Σημειώσεις για το μάθημα «Γεωγραφία»*. Βόλος: χ.ο.
- Γώγος, Κ. (2008). *Νόμος και φύση*. διαθέσιμο στο <http://www.nomosphysis.org.gr/articles.php?artid=3610&catid=1> [πρόσβαση: 24 Ιουνίου 2015].
- Δούμας, Δ. (2009). Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος. διαθέσιμο στο <http://portal.tee.gr/> [πρόσβαση: 19 Ιουνίου 2015].
- ΙΤΑ (2006). *Πολεοδομικός Σχεδιασμός: Προβλήματα εφαρμογής και προτάσεις μεταρρύθμισης*. Έκθεση επισημοποιημένης επιτροπής. χ.ο., 1.
- Κουσιδώνης, Χ. (2007). *Η οργάνωση του χώρου και ο προγραμματισμός: Μια εισαγωγή*. Θεσσαλονίκη: Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας.
- Λαμπριανίδης, Λ. (2000). *Οικονομική Γεωγραφία: Στοιχεία θεωρίας και εμπειρικά παραδείγματα*. Αθήνα: Πατάκης.
- Μπεριάτος, Η. (2000). *Σημειώσεις μαθήματος «Ανθρωπογεωγραφία. Ανάλυση περιφερειακού χώρου»*. Βόλος: χ.ο. **N. 4269/2014**: «Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση - Βιώσιμη ανάπτυξη».
- Οικονόμου, Δ. (2001). *Σημειώσεις για το μάθημα «Χωροταξία II»*. Βόλος: χ.ο.
- Οικονόμου, Δ. (2007). *Η σχέση των επιπέδων και των βαθμίδων του πολεοδομικού σχεδιασμού*. διαθέσιμο στο <http://www.nomosphysis.org.gr/> [πρόσβαση: 22 Ιουνίου 2015].
- Οικονόμου, Δ. (2008). *Σημειώσεις για το μάθημα «Πολεοδομική Πολιτική»*. Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας.
- ΥΠΕΚΑα (2009-2014). Χωροταξικός σχεδιασμός εθνικού επιπέδου. διαθέσιμο στο <http://www.ypeka.gr/?tabid=513> [πρόσβαση: 6 Μαρτίου 2015].
- ΥΠΕΚΑβ (2009-2014). Χωροταξικός σχεδιασμός περιφερειακού επιπέδου. διαθέσιμο στο <http://www.ypeka.gr/> [πρόσβαση: 6 Μαρτίου 2015].
- Χατζηρόδου-Νικολοπούλου, Κ. και Φαρμάκη, Π. (2012). Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας. διαθέσιμο στο <http://portal.tee.gr/> [πρόσβαση: 24 Ιουνίου 2015].
- Massey, D. (2005). *For Space*. London: Sage Publications.
- Boudeville, J. (1966). *Problems of regional economic planning*. University Press, Edinburgh In: A.D
- Papadaskalopoulos (1995). *Methods of Regional Analysis*. Athens: Papazisi Publications.
- Perroux, F. (1955): Note sur la notion de poles croissance. *Economic Appliquee*, 1(2):307-320.