

Δημήτρης Οικονόμου

Καθηγητής Χωροταξίας-Πολεοδομίας Πανεπιστημίου Θεσσαλίας

Μια πρόταση για την αναμόρφωση του συστήματος πολεοδομικού σχεδιασμού (αρμοδιοτήτων, σχεδίων, μηχανισμών)

Παρέμβαση στην ημερίδα:

ΚΕΔΚΕ-ΤΕΕ-ΙΤΑ

«Πολεοδομικές Αρμοδιότητες και Σύνταγμα»

7.3.2006

Ο τοπικός ή μη χαρακτήρας των πολεοδομικών θεμάτων

Ο τοπικός ή μη χαρακτήρας των πολεοδομικών υποθέσεων έχει κρίσιμη σημασία για την ερμηνεία του άρθρου 29 του Συντάγματος, και για τον προσδιορισμό των πολεοδομικών αρμοδιοτήτων κάθε βαθμίδας της διοίκησης/αυτοδιοίκησης. Οι πολεοδομικές ρυθμίσεις αναφέρονται ασφαλώς σε συγκεκριμένες χωρικές ενότητες (μικρής ή μεγάλης κλίμακας). Αν γίνει δεκτό ότι ο όρος «τοπικό» παραπέμπει στη μικρή χωρική κλίμακα (πχ. νομού ή μικρότερη), μπορεί να υποτεθεί ότι οι πολεοδομικές ρυθμίσεις επηρεάζουν μόνο (ή έστω κυρίως) τους κατοίκους της αντίστοιχης χωρικής ενότητας; Μια τέτοια υπόθεση, που συχνά υιοθετείται σχεδόν αυτόματα, στην πραγματικότητα έρχεται σε αντίθεση με το ότι η μεγάλη πλειονότητα των πολεοδομικών ρυθμίσεων, όχι μόνο των κανονιστικών αλλά συχνά και των αποκαλούμενων «ατομικών γενικού ενδιαφέροντος»¹ όπως ο καθορισμός χρήσεων γης ή όρων δόμησης ή ακόμα και ρυμοτομικών γραμμών (και μέσω αυτών των ορίων μεταξύ ιδιωτικού και κοινόχρηστου χώρου):

- Επηρεάζουν καθοριστικά την τοπική διαμόρφωση του χώρου, ο οποίος όμως περιλαμβάνει και στοιχεία που δεν αφορούν αποκλειστικά τους κατοίκους της περιοχής. Για παράδειγμα, ο κοινόχρηστος χώρος μπορεί να χρησιμοποιηθεί από οποιονδήποτε, και συχνά

¹ Διάκριση που, ανεξάρτητα από τη νομική βασιμότητά της, δεν ευσταθεί πλήρως από πολεοδομική άποψη. Χαρακτηριστικά όπως, πχ., οι κοινόχρηστοι χώροι, αποτελούν βασικό στοιχείο του χαρακτήρα ποιότητας του πολεοδομικού περιβάλλοντος και μπορούν να καθορίζουν την ποιότητά του. Το ίδιο ισχύει για το χαρακτήρα του ρυμοτομικού σχεδίου, συνολικά ή ακόμα και σε επίπεδο ενός δρόμου: η αποδοχή τεθλασμένης οικοδομικής γραμμής για λόγους όχι ως μορφολογική επιλογή (όπως πχ. στην περίπτωση των παραδοσιακού τύπου οικιστικών ιστών) αλλά ως «πραγματιστικό» μέτρο νομιμοποίησης υφιστάμενων καταστάσεων, έχει συνήθως έντονα αρνητικές συνέπειες στη λειτουργικότητα των οδών.

χρησιμοποιείται από προερχόμενους από άλλες περιοχές, ενίοτε μακρινές. Κάτι τέτοιο συμβαίνει όχι μόνο στους μεγαλύτερους οικισμούς αλλά, με την εξάπλωση του τουρισμού και την αύξηση της κινητικότητας, σε όλες τις βαθμίδες της οικιστικής κλίμακας.

- Επηρεάζουν με καθοριστικό τρόπο αγαθά που μπορεί να είναι χωροθετημένα σε έναν τόπο, αλλά αφορούν τον ευρύτερο πληθυσμό όπως πχ. τα στοιχεία του πολιτιστικού περιβάλλοντος, ή το τοπίο.
- Οδηγούν σε χωροθετήσεις χρήσεων γης που μπορεί να δημιουργούν συγκρούσεις ή επιβαρύνσεις όχι τοπικά αλλά σε μικρότερη ή μεγαλύτερη απόσταση. Παράδειγμα αποτελούν οι εκπομπές αερίων ρύπων (επίδραση πλανητική, όσον αφορά τα αέρια του θερμοκηπίου, ή καλύπτουσα σημαντική έκταση, όσον αφορά την ρύπανση της ατμόσφαιρας), ή οι επιβαρύνσεις των υπερτοπικών υποδομών (πχ. διαχείριση αποβλήτων, μεταφορικές υποδομές).
- Το κόστος της εφαρμογής των πολεοδομικών ρυθμίσεων δεν καλύπτεται παρά μερικώς σε τοπικό επίπεδο, και κυρίως καλύπτεται από το γενικό προϋπολογισμό (και άρα το σύνολο των φορολογουμένων). Το ίδιο ισχύει, κατά μείζονα λόγο, για το κόστος της ανάταξης των ευρύτερων παρενεργειών των όποιων τοπικών ρυθμίσεων, πολεοδομικών όπως οι προαναφερθείσες αλλά και ευρύτερων (πχ. συνδεδεμένων με θέματα υγείας).
- Ακόμα και σε καθαρά τοπικά ζητήματα, οι πολεοδομικές επιλογές προδιαγράφουν συχνά το χώρο στον οποίο θα ζήσουν οι επόμενες γενεές, ή καταστρέφουν μη ανανεώσιμους πόρους.

Τα παραπάνω σημαίνουν ότι, αν πρέπει το ζήτημα να τεθεί με όρους «ναι / όχι», η απάντηση είναι ότι οι πολεοδομικές ρυθμίσεις δεν αποτελούν τοπικές υποθέσεις. Στην πραγματικότητα το ζήτημα είναι πιο σύνθετο, και η ορθότερη προσέγγιση είναι ότι οι ρυθμίσεις αυτές *συνήθως* δεν είναι τοπικές υποθέσεις, υπάρχουν όμως περιπτώσεις όπου οι παραπάνω προϋποθέσεις δεν ισχύουν ή είναι δευτερεύουσας σημασίας, οπότε οι συγκεκριμένες ρυθμίσεις αποκτούν τοπικό χαρακτήρα. Ο προσδιορισμός των πολεοδομικών υποθέσεων που εμπίπτουν στην περίπτωση των τοπικών προϋποθέτει προφανώς κρίση ουσίας. Δεδομένου ότι η σημερινή πολεοδομική νομοθεσία έχει αποφύγει να αντιμετωπίσει έτσι το ζήτημα είναι κατανοητό ότι προκρίνεται από το ΣτΕ η γενίκευση της συνηθέστερης περίπτωσης (μη τοπική υπόθεση). Η πιο ισορροπημένη και ορθή προσέγγιση, ωστόσο, θα ήταν να προσδιοριστούν μέσω τεχνικής ανάλυσης και στη συνέχεια να θεσμοθετηθούν κριτήρια μέσω των οποίων θα προσδιορίζεται ο τοπικός ή μη χαρακτήρας ενός σχεδιασμού και, συνακόλουθα, το κατάλληλο επίπεδο της διοίκησης για την έγκρισή του.

Η καταλληλότερη κατανομή πολεοδομικών αρμοδιοτήτων

Τα παραπάνω ωστόσο αποτελούν μια επιμέρους πτυχή του ζητήματος. Σε τελική ανάλυση, αυτό που ενδιαφέρει είναι το ποια κατανομή πολεοδομικών αρμοδιοτήτων μεταξύ των διαφόρων βαθμίδων της διοίκησης και αυτοδιοίκησης οδηγεί σε καλύτερα πολεοδομικά αποτελέσματα. Για να απαντηθεί το ερώτημα, πρέπει να ληφθούν υπόψη τα εξής δεδομένα:

- Ανεξάρτητα από την έκβαση της συζήτησης για τον τοπικό ή μη χαρακτήρα των πολεοδομικών υποθέσεων, η γεωμετρικά αυξανόμενη σχετική «ύλη» καθιστά πρακτικά αδύνατη τη διεκπεραίωσή της αποκλειστικά, ή έστω κυρίως, από την κεντρική διοίκηση. Μένοντας στο επίπεδο της πολεοδομίας, κάτι τέτοιο απαιτεί το χειρισμό περίπου 1.000 ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ, και μερικών χιλιάδων Πολεοδομικών Μελετών και Πράξεων Εφαρμογής, που πρέπει να επικαιροποιούνται τουλάχιστον ανά 5-10 χρόνια. Η πρακτική αδυναμία να συμβεί κάτι τέτοιο είναι μια από τις αιτίες των γνωστών εξαιρετικά μεγάλων καθυστερήσεων στην έγκριση των διαφόρων πολεοδομικών σχεδίων, που συχνά ακυρώνουν κάθε ορθολογισμό των όποιων επιλογών τους, παρεμποδίζουν τη χωρική ανάπτυξη, και από μια άποψη νομιμοποιούν την αυθαιρεσία. Το αυξανόμενο «βάρος» των πολεοδομικών σχεδίων μεγαθύνει, διαχρονικά, τις δυσκολίες αυτές².
- Ανεξάρτητα από τη βασιμότητα του συχνού επιχειρήματος ότι οι τοπικοί φορείς είναι περισσότερο ενήμεροι των τοπικών προβλημάτων και για αυτό το λόγο πρέπει να ασκούν τον πολεοδομικό σχεδιασμό (θέση που ασφαλώς έχει κάποια βάση, αλλά που παραγνωρίζει ότι οι αδυναμίες των πολεοδομικών σχεδίων στην Ελλάδα απορρέουν λιγότερο από ελλιπή γνώση και περισσότερο από συσχετισμούς εγγείων συμφερόντων που επηρεάζουν τις επιλογές τους), η εμπειρία στην Ελλάδα από τη μεταφορά αρμοδιοτήτων σε χαμηλότερα του κεντρικού επίπεδα της διοίκησης (πχ. όρια των οικισμών από τους νομάρχες) ή στη αυτοδιοίκηση, δεν είναι ενθαρρυντική. Η μη ικανοποιητική άσκηση των αρμοδιοτήτων αυτών οφείλεται, σε μεγάλο βαθμό, στον ιδιαίτερο χαρακτήρα της έγγειας ιδιοκτησίας στην Ελλάδα, που είναι εξαιρετικά κατακερματισμένη και κοινωνικά διευρυμένη (ενδεικτικά, άνω του 80% των νοικοκυριών διαθέτουν οικοδομικά αξιοποιήσιμα ακίνητα, όταν στις υπόλοιπες χώρες της ΕΕ το ποσοστό αυτό κινείται στο φάσμα 10%-50%). Η πίεση στο τοπικό επίπεδο μέσω των εκλογικών διαδικασιών είναι έτσι εξαιρετικά μεγάλη, και αυτό εξηγεί τις συχνά μη θετικές επιδόσεις των πιο τοπικών φορέων. Και πάλι, πάντως, η εικόνα είναι πιο σύνθετη, αφού και οι επιδόσεις της κεντρικής διοίκησης στα πολεοδομικά ζητήματα κάθε άλλο παρά ικανοποιητική είναι με απόλυτα κριτήρια, όπως προαναφέραμε.

Τα δύο παραπάνω δεδομένα είναι αντίρροπα, και καθιστούν δύσκολη την επιλογή μεταξύ των δύο «μοντέλων» αρμοδιοτήτων (κεντρικό ή τοπικό). Ωστόσο, δεδομένου ότι κάποια επιλογή είναι αναγκαία, θεωρώ ότι, *ανεξάρτητα από ενδεχόμενη σκοπιμότητά της, η εκδοχή του κεντρικού χειρισμού της πλειονότητας των πολεοδομικών θεμάτων (είναι σαφώς ανέφικτη, και οδηγεί στην*

² Για να είναι η εικόνα πλήρης, πάντως, οι δυσκολίες αυτές δεν σημαίνουν, ότι όλες οι καθυστερήσεις οφείλονται στο φόρτο εργασίας. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η αδυναμία (;) προώθησης από το κεντρικό ΥΠΕΧΩΔΕ ενός στοιχειώδους αριθμού Ειδικών Χωροταξικών Μελετών ή / και οι τεράστιες καθυστερήσεις στη θεσμοθέτηση Ειδικών Περιβαλλοντικών Μελετών. Και στις δυο περιπτώσεις, ο κύριος λόγος ήταν / είναι το πολιτικό κόστος. Δεν πρέπει συνεπώς να θεωρηθεί ότι το ΥΠΕΧΩΔΕ χειρίζεται, είτε από τεχνική είτε από πολιτική άποψη, τις αρμοδιότητές του με επάρκεια. Η κριτική στους αντίστοιχους χειρισμούς της αυτοδιοίκησης σημαίνει ότι τα προβλήματα αυτά στην τελευταία είναι, συνήθως, πιο έντονα, και όχι ότι αφορούν αποκλειστικά αυτήν.

πράξη (έχει ήδη οδηγήσει επί δεκαετίες) σε μείζονα προβλήματα. Ως εκ τούτου, η μεταφορά σε χαμηλότερα επίπεδα πολεοδομικών αρμοδιοτήτων) είναι απαραίτητη. Το ερώτημα που τίθεται είναι πως θα ελεγχθούν οι αρνητικές παρενέργειες που ενέχει δυνητικά μια τέτοια επιλογή. Λαμβάνοντας υπόψη την εμπειρία άλλων χωρών, που έχουν παραχωρήσει από δεκαετίες τέτοιες αρμοδιότητες σε χαμηλότερα επίπεδα διοίκησης / αυτοδιοίκησης (έστω και υπό άλλες συνθήκες έγγειας ιδιοκτησίας), η όποια αποσυγκέντρωση/αποκέντρωση αρμοδιοτήτων πρέπει να γίνεται με τη χρήση ασφαλιστικών δικλείδων, τεχνικού και θεσμικού χαρακτήρα, που μέχρι σήμερα στην Ελλάδα δεν χρησιμοποιήθηκαν, κάτι που εξηγεί σε σημαντικό βαθμό και τις παρενέργειες που διαπιστώθηκαν. Τέτοιες δικλείδες, που θα επιτρέψουν την αποκατάσταση της ιεραρχίας των επιπέδων σχεδιασμού που σήμερα δεν λειτουργεί αποτελεσματικά, πρέπει να είναι οι παρακάτω.

1 Υπαρξη χωροταξικών σχεδίων, με ουσιαστικό περιεχόμενο. Τέτοια σχέδια, με τη μορφή των Περιφερειακών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης του Ν. 2742 / 99, εγκρίθηκαν μεν (για πρώτη φορά) το 2003, αλλά από άποψη περιεχομένου έχουν μεγάλες αδυναμίες (ασάφειες, κενά, ανομοιογένεια) με αποτέλεσμα να μην παίζουν επαρκώς το ρόλο του κατευθυντηρίου σχεδιασμού³. Συνεπώς, τίθεται θέμα άμεσης αναμόρφωσής τους. Ανάλογο ρόλο για συγκεκριμένους τομείς μπορούν να παίξουν τα Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης. Η προώθησή τους είχε αρχίσει (έστω και με αργούς ρυθμούς) από το ΠΑΣΟΚ, και σήμερα το ζήτημα έχει επανέλθει στο προσκήνιο

2 Πέρα από τις χωροταξικές κατευθύνσεις, πλαισίωση των επιλογών των διαφόρων πολεοδομικών σχεδίων με οριζόντιες δεσμευτικές οδηγίες, που θα εξασφαλίζουν ότι όλα τα σχέδια προωθούν την ίδια πολιτική όταν οι συνθήκες είναι ίδιες και θα παρεμποδίζουν την προώθηση καταχρηστικών επιλογών. Τέτοιου είδους οδηγίες είναι τα δεσμευτικά σταθερότυπα (πχ. ποσοστό κοινοχρήστων χώρων και πρασίνου), οι ενιαίες μέθοδοι προβλέψεων αναγκών για το μέλλον (ανάγκες επεκτάσεων κλπ.), και ο κώδικας των χρήσεων γης (σήμερα υπάρχει κατάλογος με απλή ονοματολογία και όχι κώδικας που θα προσδιορίζει πολιτικές–πχ. προϋποθέσεις εφαρμογής κάθε χρήσης, ασυμβατότητας– και όρια–πχ. όρια όρων δόμησης). Σημειωτέον, ότι η μόνη φορά που έγινε στο παρελθόν μια προσπάθεια τέτοιων οριζόντιων κατευθύνσεων ήταν από τη ΕΠΑ, στα μέσα της δεκαετίας του '80. Η προσπάθεια εκείνη είχε βέβαια αδυναμίες, αλλά η σημερινή κατάσταση όχι μόνο δεν τις βελτίωσε αλλά έχει κάνει ένα βήμα πίσω: το μόνο που έχει μείνει από το οπλοστάσιο της ΕΠΕ είναι τα σταθερότυπα, αλλά αυτά είναι, ταυτόχρονα, μη ρεαλιστικά και μη δεσμευτικά (αφού μεσολάβησε αδράνεια σχεδόν 1,5 έτους από τη ΝΔ) με άδηλο μέλλον.

3 Πρόβλεψη αποτελεσματικών και γρήγορων μηχανισμών που θα ελέγχουν εξω- και προ-δικαστικά τον εναρμονισμό τα προς θεσμοθέτηση πάσης φύσεως πολεοδομικά σχέδια με το πλαίσιο που αναπτύχθηκε παραπάνω (α1, α2, α3). Στην περίπτωση θεσμοθέτησης όχι με ΠΔ

³ Η αδυναμία αυτή έχει γίνει εμφανής, πέρα από την πολεοδομία, και σε άλλα πεδία. Πχ. στις ΑΠΕ, το ΣτΕ έχει δεχθεί ότι τα Περιφερειακά Πλαίσια είναι από νομική άποψη μια από τις αποδεκτές εναλλακτικές δυνατότητες χωροταξικού σχεδιασμού, αλλά τα υπάρχοντα τέτοια Πλαίσια δεν έχουν ενσωματώσει επαρκείς και σαφείς προβλέψεις ώστε να λειτουργούν πραγματικά ως χωροταξικές κατευθύνσεις.

αλλά με άλλους τρόπους (Αποφάσεις Υπουργού, Περιφερειάρχη κλπ.), κάτι τέτοιο (έλεγχος νομιμότητας) θα μπορεί να γίνεται από ειδικό συμβούλιο που θα συσταθεί στο ΥΠΕΧΩΔΕ. Ανάλογοι μηχανισμοί (προελέγχου, αρνησικυρίας κλπ.) υπάρχουν στις περισσότερες ευρωπαϊκές χώρες, που έχουν από δεκαετίες αποκεντρώσεις τις εφαρμοσμένες πολεοδομικές αρμοδιότητες στην τοπική αυτοδιοίκηση

4 Πέρα από τα απαραίτητα δύο προηγούμενα σημεία, πρέπει να εξεταστεί μια ριζική αναμόρφωση της σχέσης μεταξύ ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ αφενός και ΠΜ αφετέρου. Τα σημερινά ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ είναι σχέδια δυσκίνητα, που θεωρητικά καλύπτουν ένα μεγάλο φάσμα θεμάτων (πράγμα που επηρεάζει το χρόνο μελέτης, τις διαδικασίες και το χρόνο διαβούλευσης, και το κόστος) αλλά μόνο ένα μικρό ποσοστό από αυτό το φάσμα οδηγείται σε προτάσεις που εμπεριέχουν μηχανισμούς εφαρμογής: ουσιαστικά, το μόνο εφαρμόσιμο τμήμα των προτάσεων είναι ο προσδιορισμός των επεκτάσεων των σχεδίων, οι γενικές χρήσεις γης και ο μέσος συντελεστής δόμησης. Οι υπόλοιπες προτάσεις δεν διαθέτουν πραγματικό μηχανισμό εφαρμογής, και στην πραγματικότητα αποτελούν ασκήσεις επί χάρτου. Ένα νέο και λειτουργικό ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ θα πρέπει να γίνει πιο «σφικτό» με περιορισμό σε λιγότερες προτάσεις (ένα τμήμα του φάσματος των θεμάτων των σημερινών ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ θα έπρεπε να καλύπτεται από σωστά Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης), αλλά καλυπτόμενες με μηχανισμούς εφαρμογής. Οι προτάσεις αυτές πρέπει να είναι όσες είναι ήδη δεσμευτικές / εφαρμόσιμες, με προσθήκη ορισμένων ακόμα που θα αφορούν, πχ., τα σταθερότυπα, την ανάπτυξη του υφιστάμενου πολεοδομικού χώρου, και τις βασικές μεγάλες χωροθετήσεις. Παράλληλα, τα ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ θα πρέπει να εκπονούνται όχι σε επίπεδο μεμονωμένου ΟΤΑ αλλά σε επίπεδο *λειτουργικού πολεοδομικού συγκροτήματος*, όταν αυτό υπερβαίνει τον ένα ΟΤΑ (φαινόμενο συχνό). Μια τέτοια μεταρρύθμιση των ΓΠΣ, που αυτόματα συνεπάγεται και μεταρρύθμιση των ΠΜ (αφενός ορισμένα σημερινά δικά τους θέματα θα ρυθμίζονται από το ΓΠΣ, αφετέρου οι υπόλοιπες επιλογές τους θα είναι σαφώς οριοθετημένες, από τα ΓΠΣ νέου τύπου, σε συνδυασμό με τα σημεία α1 και α2 παραπάνω), θα έχει τις εξής θετικές συνέπειες:

- Η θεωρητική σχέση γενικού προς ειδικό μεταξύ των ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ και των Πολεοδομικών Μελετών θα αποκτήσει ουσιαστικό περιεχόμενο. Στην πράξη, η σχέση αυτή δεν λειτουργεί σήμερα ικανοποιητικά για τους λόγους που αναφέρουμε παραπάνω (έλλειψη μηχανισμού εφαρμογής), αλλά επίσης επειδή σε ορισμένες περιπτώσεις οι ΠΜ που θεσμοθετούνται είναι παράτυπες, δηλ. δεν υπακούουν ούτε στο τμήμα των επιλογών των ΓΠΣ που είναι θεσμικά κατοχυρωμένες ως δεσμευτικές⁴. Η αποκατάσταση της ορθής ιεραρχικής σχέσης μεταξύ ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ αφενός και ΠΜ αφετέρου, μπορεί να επιτρέψει και μια αλλαγή του τρόπου θεσμοθέτησης των δύο σχεδίων. Το νέο-πιο μικρό αλλά πιο ισχυρό-ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ θα κυρώνεται, με βάση τα παραπάνω, με ΠΔ (λύση εφικτή, από άποψη φόρτισης του κεντρικού ΥΠΕΧΩΔΕ, αφού θα αφορά συγκριτικά μικρό αριθμό σχεδίων, που άλλωστε θα είναι ήδη

⁴ Πιθανώς, η αρνητική στάση του ΣτΕ στη θεσμοθέτηση των ΠΜ χωρίς Πολεοδομικό Διάταγμα (και άρα χωρίς προγενέστερο δικαστικό έλεγχο) έχει επηρεαστεί και από αυτή την κατάσταση

οριοθετημένα από τον υπερκείμενο χωροταξικό σχεδιασμό αλλά και από τις δεσμευτικές οδηγίες, όπως έχουμε προτείνει παραπάνω), ενώ οι Πολεοδομικές Μελέτες–που πλέον θα είναι πραγματικά «ειδικού» χαρακτήρα, με τη Συνταγματική έννοια του όρου–θα μπορούν πλέον να κυρώνονται σε υποκείμενο επίπεδο (υπό προϋποθέσεις και σε επίπεδο Δήμου), και αυτό χωρίς να απαιτείται κάποια Συνταγματική αλλαγή.

- Θα μειώσει τον αριθμό, το χρόνο μελέτης και διαβούλευσης, και το κόστος των ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ (προφανώς, ένας δεύτερος «Καποδίστριας» θα μείωνε ακόμα περισσότερο τον αριθμό των ΓΠΣ, ιδίως αν καλύψει και την Αττική, σε αντίθεση με οπισθοδρομήσεις τύπου «Βραχασίου»)

Ένα σύστημα όπως το παραπάνω ανταποκρίνεται περισσότερο στα πραγματικά δεδομένα της χώρας και είναι πιθανόν ότι θα έχει καλύτερα πολεοδομικά αποτελέσματα από το σημερινό. Το νομικό πλαίσιο που θα το καταστήσει εφικτό, τόσο σε συνταγματικό όσο και σε νομοθετικό επίπεδο, είναι ζητούμενο. Δεν μπορεί να υπάρχει αμφισβήτηση για την ανάγκη τήρησης της νομιμότητας σε όλα τα επίπεδα, αλλά είναι επίσης προφανές ότι οι νομικές ρυθμίσεις πρέπει να εξυπηρετούν την επίτευξη συγκεκριμένων στόχων της κοινωνίας και δεν αποτελούν αυτοσκοπό.