

Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης



ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Σημειώσεις-Πρώτο Μέρος

Καθηγητής Δ. Οικονόμου

Βόλος, Νοέμβριος 2011

Περιεχόμενα

ΜΕΡΟΣ Ι Εισαγωγή στην πολεοδομική πολιτική	2
<i>1.1 Βασικές πολεοδομικές έννοιες</i>	<i>2</i>
<i>1.2 Διαδικασίες οικιστικής ανάπτυξης και αστικοποίησης</i>	<i>7</i>
ΜΕΡΟΣ ΙΙ Δομικά χαρακτηριστικά και στοιχεία της πολεοδομικής πολιτικής	12
<i>II.1 Τα επιμέρους στοιχεία της πολεοδομίας και της πολεοδομικής πολιτικής</i>	<i>12</i>
<i>II.2 Οι συνιστώσες της πολεοδομικής πολιτικής, και η θέση της με άλλες πολιτικές</i>	<i>20</i>
<i>II.3 Ανάλυση της σχέσης της πολεοδομικής πολιτικής με άλλες πολιτικές που έχουν έμμεσες χωρικές επιπτώσεις</i>	<i>24</i>
II.3.1 Μακροοικονομική πολιτική	24
II.3.2 Πολιτική περιφερειακής ανάπτυξης και Πολιτική αστικής ανάπτυξης	24
II.3.3 Διοικητική διαίρεση	26
II.3.4 Αστική διακυβέρνηση	27
II.3.5 Κοινωνικές πολιτικές	28
<i>II.4 Ανάλυση βασικών συνιστωσών της πολεοδομικής πολιτικής</i>	<i>29</i>
II.4.1 Πολιτική οικιστικού δικτύου	29
II.4.2 Πολιτική οικιστικής ανάπτυξης	30
II.4.3 Πολιτική χρήσεων γης	33
II.4.4 Πολιτική γης	40
II.4.5 Πολιτική αναπλάσεων	43

ΜΕΡΟΣ Ι

Εισαγωγή στην πολεοδομική πολιτική

Ι.1 Βασικές πολεοδομικές έννοιες και όροι

■ Διαφορά μεταξύ «γεωγραφικών» και «θεσμικών/διοικητικών» ορισμών σε ορισμένους βασικούς πολεοδομικούς (και χωροταξικούς) όρους. Οι γεωγραφικοί (ανθρωπογεωγραφικοί, οικονομικο-γεωγραφικοί, κλπ) ορισμοί, αναφέρονται στις *πραγματικές χωρικές δομές*, δηλαδή στην μορφή που παίρνουν τα εξεταζόμενα φαινόμενα στον πραγματικό χώρο. Οι διοικητικοί ορισμοί, αντίθετα, παραπέμπουν στον *επίσημο* ορισμό των φαινομένων, ο οποίος δεν συμπίπτει πάντα με τον ανθρωπογεωγραφικό (επιπλέον, διαφέρει από χώρα σε χώρα, σε αντίθεση με τους γεωγραφικούς ορισμούς).

Στη συνέχεια, οι ορισμοί που απορρέουν από τη Γεωγραφία (ανθρωπογεωγραφία, αστική γεωγραφία, οικονομική γεωγραφία κλπ.) επισημαίνονται με την ένδειξη [Γ] ενώ οι διοικητικοί ορισμοί με την ένδειξη [Δ].

■ Πόλη και οικισμός:

- Οικισμός [Γ]: μια περιοχή που καταλαμβάνεται από σύνολο κτισμάτων τα οποία βρίσκονται σε αρκετά μικρή απόσταση ώστε να δημιουργούνται μεταξύ τους λειτουργικές και χωρικές σχέσεις. Τα κτίσματα αυτά μπορεί να εξυπηρετούν διάφορες αστικές λειτουργίες¹, αλλά για να συγκροτούν τα κτίσματα οικισμό πρέπει να περιλαμβάνεται τουλάχιστον η λειτουργία της κατοικίας. Συνεπώς, η έννοια της *δόμησης* αποτελεί βασικό συστατικό στοιχείο και γνώρισμα της έννοιας του οικισμού.

- Πόλεις [Γ]: υποσύνολο του συνόλου των οικισμών, με κύρια χαρακτηριστικά την πολλαπλότητα λειτουργιών, πέρα από την κατοικία, και ως παρεπόμενο το μέγεθος (Μερικές

¹ Σύμφωνα με τη Χάρτα των Αθηνών οι βασικές λειτουργίες μιας πόλης (αστικές λειτουργίες) είναι η κατοικία, η εργασία, η αναψυχή και η κυκλοφορία. Βλ. γενικότερα για το θέμα **Αραβαντινός Α. 1997, τμ. 1.2 και 1.4.**

φορές ο όρος «οικισμοί» χρησιμοποιείται για να καταδειχθούν μόνο οι λοιποί, πλην των πόλεων, οικισμοί, και όχι το σύνολο των οικισμών. Οι περιπτώσεις αυτής της μη αυστηρής χρήσης του όρου είναι συνήθως εύκολα κατανοητές από τα συμφραζόμενα).

- Αγροτικοί οικισμοί [Γ]: οι οικισμοί που δεν είναι πόλεις.

⇒ Διαφοροποίηση μεταξύ του γεωγραφικού και του διοικητικού/θεσμικού ορισμού της πόλης και του οικισμού. Ο πρώτος αναφέρεται στο φαινόμενο της συνάθροισης κτισμάτων και λειτουργιών σε περιορισμένη έκταση, δηλ. σε ένα πραγματικό γεωγραφικό φαινόμενο. Ο δεύτερος προσδιορίζεται με θεσμικά κριτήρια ή αποφάσεις, και διαφοροποιείται σε κάθε χώρα. Ένας συνηθισμένος στο διεθνή χώρο *στατιστικός* ορισμός της πόλης είναι «ο οικισμός που έχει περισσότερους από 10.000 κατοίκους»².

■ Κατηγορίες χώρου:

- Οικιστικός χώρος [Γ ή Δ]: το τμήμα του συνολικού χώρου (επικράτειας, όταν αναφερόμαστε σε μια χώρα) που καταλαμβάνουν οι οικισμοί [αντίστοιχα, Γ ή Δ].
- Αστικός ή πολεοδομικός χώρος: ο χώρος που καταλαμβάνουν οι πόλεις με τη γεωγραφική έννοια των τελευταίων) [Γ]. Ωστόσο, μερικές φορές οι όροι «αστικός» ή «πολεοδομικός» χώρος χρησιμοποιούνται με ευρύτερη έννοια, ως ισοδύναμοι του οικιστικού χώρου στο σύνολό του. Αντίστοιχα [Δ]: ο χώρος που καταλαμβάνουν οι πόλεις με τη διοικητική έννοια των τελευταίων) [Δ].
- Εξωοικιστικός χώρος [Γ ή Δ]: το τμήμα της επικράτειας που απομένει μετά την αφαίρεση του οικιστικού χώρου [Γ ή Δ]. Κατά τεκμήριο, στον εξωοικιστικό χωροθετούνται μη αστικές λειτουργίες, που συνήθως δεν συνδυάζονται με κτήρια. Συνεπώς, πρόκειται για ένα χώρο που κατ' αρχήν είναι ένας χώρος με μηδενικό ή μικρό αριθμό κτισμάτων, σε αντιδιαστολή προς τον οικισμό/πόλη (επίσης: με χρήσεις γης αγροτικού και όχι αστικού χαρακτήρα).. Όταν αυτό συμβαίνει πράγματι (βλ. πιο κάτω για ορισμένες εξαιρέσεις) τότε ο εξωοικιστικός χώρος έχει χαρακτήρα «υπαίθρου» [Γ] με την κυριολεκτική έννοια της τελευταίας. Σημείωση: ο όρος «εξωαστικός χώρος» [Γ ή Δ] χρησιμοποιείται, κατά κανόνα, ως ισοδύναμος του «εξωοικιστικός» [Γ ή Δ] και όχι για να υποδηλώσει μόνο το χώρο που βρίσκεται έξω από τις πόλεις.

² Για διοικητικούς ορισμούς βλ.: Αραβαντινός 1997 τμ. 1.2

- Αγροτικός χώρος [Γ ή Δ]: Χρησιμοποιείται με τρεις τρόπους: (α) Ως ταυτόσημος του εξωοικιστικού χώρου [Γ ή Δ]. (β) Ως υποδηλώνων μόνο το τμήμα του εξωοικιστικού χώρου [Γ] που καταλαμβάνεται από παραγωγικές χρήσεις του πρωτογενούς τομέα (γεωργία ή κτηνοτροφία ή δασοπονία) (στενός ορισμός). (γ) Ως ισοδύναμος του αθροίσματος «εξωοικιστικός χώρος+αγροτικοί οικισμοί» (διευρυμένος ορισμός) [Γ ή Δ]
- Οριο οικισμού/πόλης: Από γεωγραφική άποψη [Γ]: η γραμμή που περιγράφει έναν συνεχόμενο οικιστικό/αστικό χώρο. Από διοικητική άποψη [Δ]: ένα όριο που έχει καθορισθεί (θεσμοθετηθεί) μέσω κάποιας επίσημη διαδικασία *πολεοδόμησης* (=δημιουργίας χώρου που επισήμως θεωρείται ως πόλη ή ως οικισμός, και στον οποίο ισχύουν αντίστοιχες διατάξεις, πχ. όροι δόμησης που προσιδιάζουν στην πόλη/οικισμό). Οι συνήθεις όροι είναι «όριο οικισμού» και «όριο σχεδίου πόλεως».
- Χώρος εκτός σχεδίων πόλεων και ορίων οικισμών, ή πιο σύντομα «εκτός σχεδίου χώρος» [Δ]: το τμήμα του χώρου (επικράτειας, στην περίπτωση μιας ολόκληρης χώρας) που βρίσκεται έξω από τα επίσημα (διοικητικά) όρια των πόλεων και των οικισμών. Ταυτίζεται με τη διοικητική έννοια του εξωοικιστικού χώρου [Δ].
- Αστικοποίηση (urbanization): ο όρος χρησιμοποιείται με διάφορες, συγγενείς αλλά όχι ταυτόσημες, έννοιες. Από ανθρωπογεωγραφική άποψη, αστικοποίηση είναι η διαδικασία αύξησης του ποσοστού του συνολικού πληθυσμού που κατοικεί στις πόλεις. Από άποψη οικονομίας/οικονομικής γεωγραφίας, είναι η διαδικασία αύξησης του βάρους στην οικονομία του δευτερογενούς και/ή του τριτογενούς τομέα σε βάρος του πρωτογενούς. Στο πλαίσιο της πολεοδομίας, ο όρος υποδηλώνει και τη διάχυση στην υπαίθρο λειτουργιών αστικού χαρακτήρα, και κατ' επέκταση κτισμάτων (στο μέτρο που οι αστικές λειτουργίες συνήθως προϋποθέτουν κτηριακό κέλυφος), δηλ. τη μετατροπή υπαίθρου σε χώρο που από γεωγραφική άποψη (όχι κατ' ανάγκην και διοικητική) γίνεται οικιστικός). Η τελευταία αυτή εκδοχή της αστικοποίησης είναι σχεδόν ταυτόσημη με την έννοια «αστική διάχυση» (urban sprawl) (ή «οικιστική διάχυση»), που υποδηλώνει τη διασπορά αστικών λειτουργιών στον εξωοικιστικό/εξωαστικό χώρο: αυτή οδηγεί στο μετασχηματισμό του τελευταίου είτε σε αστικό/οικιστικό χώρο (=οικιστική ανάπτυξη, με την εκτατική έννοια του όρου-βλ. πιο κάτω) είτε σε υβριδικές μορφές χώρου (βλ. πιο κάτω).
- Οικιστική ανάπτυξη [Γ]: η *φυσική* (υλική) ανάπτυξη μιας πόλης ή ενός οικισμού (καλύπτει και τις δύο περιπτώσεις). Χρησιμοποιείται συχνότερα όταν η ανάπτυξη αυτή παίρνει τη μορφή της επέκτασης της πόλης έξω από αυτήν, δηλ. της μετατροπής εξωαστικού σε αστικό χώρο (εκτατική εκδοχή οικιστικής ανάπτυξης).
- Αστική ανάπτυξη: *οικονομική* ανάπτυξη μιας πόλης ή ενός οικισμού (καλύπτει και τις δύο περιπτώσεις).
- Ενδιάμεσες (υβριδικές) κατηγορίες χώρου:

(α) Περιαστικός χώρος: το τμήμα της υπαίθρου που βρίσκεται γύρω από /σε άμεση επαφή με κάποια πόλη/οικισμό και υφίσταται πιέσεις αστικοποίησης με επίκεντρο την πόλη/οικισμό [Γ] (Σημ. αυστηρά ετυμολογικά θα έπρεπε να αφορά μόνο το χώρο γύρω από τις πόλεις, αλλά στην πράξη ο όρος χρησιμοποιείται και για το χαρακτηρισμό του χώρου γύρω από τους οικισμούς, όταν συμβαίνει από τους τελευταίους να εκπορεύονται πιέσεις αστικοποίησης· ωστόσο, τέτοιες πιέσεις κατά κανόνα έχουν ως πηγή τις πόλεις και όχι τους απλούς οικισμούς).

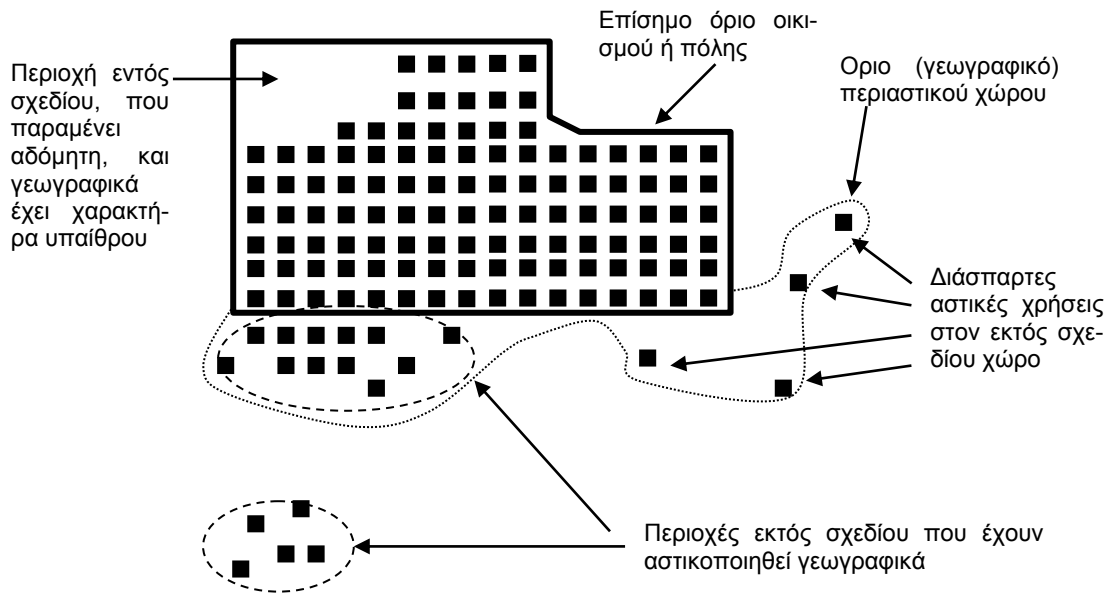
(β) Άλλες αστικοποιούμενες ζώνες της υπαίθρου [Γ]: συνήθως είναι παρόδιες υπό αστικοποίηση («έρπουσα γραμμική αστικοποίηση») ή παράκτιες υπό αστικοποίηση.

Οι υβριδικές μορφές δεν αποτελούν, από γεωγραφική άποψη, καθαρά οικιστικό /αστικό ή καθαρά εξωοικιστικό /εξωαστικό /υπαίθριο χώρο, αλλά μετέχουν και των δύο αυτών κατηγοριών, αποτελώντας συχνά μια υπό συνεχή μετασχηματισμό, ασταθή, ζώνη μετάβασης από τη δεύτερη στην πρώτη κατάσταση. Εμφανίστηκαν κυρίως μετά την εντατικοποίηση των διαδικασιών αστικοποίησης, από τις αρχές του 19^{ου} αιώνα (μέχρι τότε οι διαδικασίες αστικοποίησης και οικιστικής ανάπτυξης ήταν πολύ αργές, και σπάνια οδηγούσαν στην εμφάνιση τέτοιων υβριδικών μορφών χώρου)

- Είναι δυνατόν να μην ταυτίζονται ο οικιστικός /αστικός χώρος από γεωγραφική άποψη [Γ], με τον «επίσημο» οικιστικό /αστικό χώρο [Δ]:

- Μια περιοχή μπορεί να έχει πολεοδομηθεί από θεσμική άποψη (να έχει αποκτήσει επίσημο όριο οικισμού ή σχεδίου πόλης) αλλά να μην έχει αστικοποιηθεί γεωγραφικά, δηλ. να παραμένει με αγροτικές λειτουργίες και χωρίς ή με ελάχιστη δόμηση, ή έστω να έχει υβριδικό χαρακτήρα.

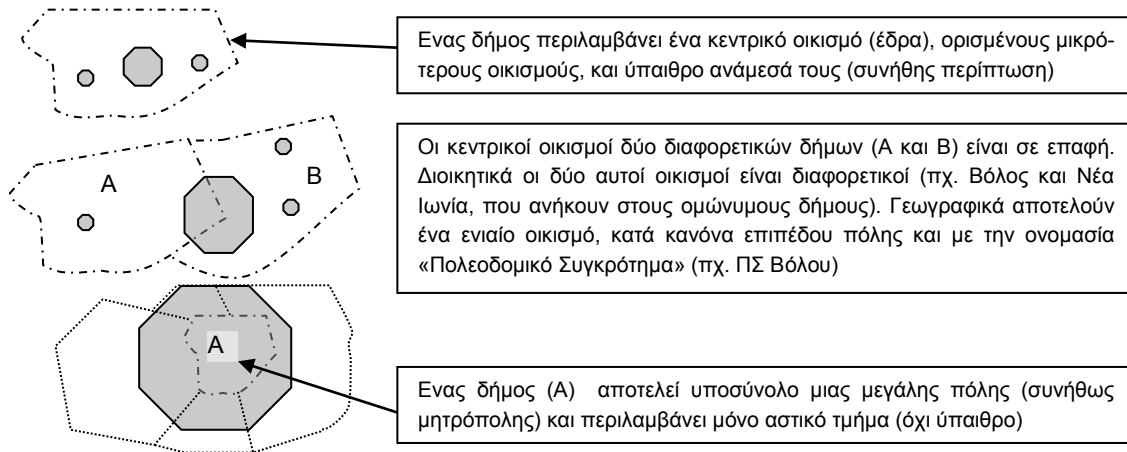
- Μια περιοχή μπορεί να είναι επισήμως εκτός σχεδίου (δηλ. να μην έχει αποκτήσει καθεστώς οικισμού/πόλης με βάση μια επίσημη σχετική διαδικασία) αλλά να έχει αστικοποιηθεί από γεωγραφική άποψη ή έστω να έχει υβριδικό χαρακτήρα (να περιλαμβάνει αστικές λειτουργίες και κτίσματα σε αρκετή πυκνότητα για να ισχύει για αυτήν ο γεωγραφικός ορισμός του οικισμού ή μιας υβριδικής μορφής χώρου). Κάτι τέτοιο μπορεί να έχει γίνει είτε νομίμως (μέσω διαδικασιών οικοδόμησης του εξωαστικού χώρου που προβλέπονται από την ισχύουσα νομοθεσία: «νομοθεσία περί εκτός σχεδίων πόλεων και ορίων οικισμών δόμησης» ή συνοπτικότερα «νομοθεσία περί εκτός σχεδίου δόμησης») είτε παρανόμως (αυθαίρετη δόμηση).



■ • Διατάξεις με κανονιστικό χαρακτήρα: διατάξεις που έχουν χαρακτήρα κανόνα, δηλ. είναι γενικά υποχρεωτικές, και δεν αναφέρονται μόνο σε συγκεκριμένα άτομα (ή οικοπέδα) αλλά σε ευρύτερα σύνολα (ατόμων, οικοπέδων).. Στην πολεοδομία οι κανονιστικές διατάξεις καλύπτουν θέματα όπως οι όροι δόμησης και οι χρήσεις γης που συχνά συνδέονται με την ιδιοκτησία της γης (οικόπεδα), και είναι δεσμευτικές για όλους τους ενεχόμενους (στην περίπτωση των οικοπέδων, για όλους τους ιδιοκτήτες, είτε αυτοί είναι ιδιώτες είτε δημόσιοι φορείς).

• Φυσικός σχεδιασμός: ο σχεδιασμός που έχει ως αντικείμενο τα υλικά αντικείμενα και τη μορφή τους (πχ. στην περίπτωση της πολεοδομίας, προσδιορίζει τη μορφή των κτηρίων, των οικοδομικών τετραγώνων κλπ.), και όχι ο σχεδιασμός που αφορά τη φύση (στα Αγγλικά: physical, σε αντιδιαστολή προς το natural. Στην Ελλάδα χρησιμοποιούμε, στην τελευταία περίπτωση, τον όρο «σχεδιασμός της φύσης»).

■ Διαφοροποίηση μεταξύ των εννοιών οικισμός/πόλη, που είναι πολεοδομικές, και των εννοιών του δήμου και της κοινότητας, που αφενός ανάγονται στη διοικητική χωρική οργάνωση του κράτους, και αφετέρου αναφέρονται όχι σε πολεοδομικά φαινόμενα αλλά σε υποδιαίρεσεις του χώρου ανεξάρτητες από τα όρια πολεοδομικού χαρακτήρα. Διάφορες περιπτώσεις:



I.2 Διαδικασίες οικιστικής ανάπτυξης και αστικοποίησης

- Θεμέλιο της πόλης είναι ο καταμερισμός εργασίας. Η ανάπτυξη του κοινωνικού καταμερισμού εργασίας (εμφάνιση νέων κοινωνικών ρόλων, πέρα από την αγροτική παραγωγή) οδήγησε στην εμφάνιση του χωρικού καταμερισμού εργασίας (συνάθροιση στην ίδια περιοχή των φορών των μη-αγροτικών λειτουργιών). Βασικές δυνάμεις που, με αφετηρία τον κοινωνικό καταμερισμό εργασίας, ωθούν στη συνάθροιση πληθυσμού και δραστηριοτήτων στο χώρο είναι οι διάφορες εξωτερικές οικονομίες χωρικού χαρακτήρα (κλίμακας, συγκέντρωσης, αστικοποίησης).³
- Η γενικευμένη αστικοποίηση αποτελεί φαινόμενο των τελευταίων δύο αιώνων. Ενδεικτικά μεγέθη: τέλος του 18^{ου} αιώνα: ο αστικός πληθυσμός ~3 του παγκόσμιου πληθυσμού, 1970: ~38,6%, 1990: ~55% (Ευρώπη 79%, Ελλάδα 64%)
- Διαχρονική εξέλιξη του περιεχομένου της πόλης, σε συνάρτηση με την αλλαγή του οικονομικού υποβάθρου των κοινωνιών. Βασική τομή η εκβιομηχάνιση κατά το 19^ο αιώνα: η γρήγορη αύξηση των μη αγροτικών δραστηριοτήτων ως ποσοστό του συνόλου, οδήγησε αντίστοιχα στη ραγδαία *αστικοποίηση* (απόλυτη και σχετική μεγέθυνση των πόλεων, του αστικού πληθυσμού και των αστικών δραστηριοτήτων). Διαφοροποίηση μεταξύ δυτικής αστικοποίησης (που είχε ως αφετηρία την εκβιομηχάνιση) και της περιφερειακής (με την έννοια των χωρών που εντάσσονται στην παγκόσμια «περιφέρεια») αστικοποίησης που

³ Για τις διαδικασίες και τις δυνάμεις που γέννησαν την πόλη, βλ. Αραβαντινός Α. 1997, τμ. 1.3 και 1.5, και 7.3.3, Οικονόμου Δ. 1986, "Πόλη, καταμερισμός της εργασίας και αγορά γης", Τεχνικά Χρονικά. Επιστημονική Έκδοση ΤΕΕ, Επιστ. Περιοχή Α, τόμος 6, τεύχ. 4, σσ. 53-89., και Οικονόμου Δ. «Αστική Ανάπτυξη και Οικιστικό Δίκτυο» στα Συμπληρωματικά Κείμενα Σημειώσεων.

ήταν κυρίως τριτογενής. Σήμερα, ωστόσο, παρατηρείται σύγκλιση, με την έννοια ότι ο τριτογενής τομέας είναι κυρίαρχος σε όλες τις μεγάλες πόλεις του κόσμου (αν και υπάρχουν σημαντικές διαφορές ως προς τα επιμέρους συστατικά του, ανάλογα με το επίπεδο ανάπτυξης κάθε χώρας).

- Βασικά χαρακτηριστικά του αστικού φαινομένου σήμερα:

Ο οικιστικός (και ειδικότερα ο αστικός) χώρος κυριαρχεί στη συνολική οργάνωση του χώρου από άποψη συγκέντρωσης πληθυσμού και δραστηριοτήτων.

Μεγάλο μέρος του αστικού πληθυσμού συγκεντρώνεται στις *μητροπόλεις*, δηλαδή σε πολύ μεγάλες πόλεις που καλύπτουν ολόκληρες περιοχές (ενδεικτικά, το όριο πέρα από το οποίο μια πόλη αποκτά χαρακτηριστικά μητρόπολης βρίσκεται στο επίπεδο του 1.000.000 κατοίκων).

Ο οικιστικός χώρος παραμένει, συνολικά, περιορισμένος *εκτατικά*, σε σύγκριση με την ύπαιθρο, αλλά το ποσοστό του έχει αυξηθεί σαφώς, και σε ορισμένες περιοχές είναι πλέον ιδιαίτερα μεγάλο. Επιπλέον: (α) έχουν αυξηθεί οι υβριδικές (ενδιάμεσες) μορφές μεταξύ οικιστικού χώρου και υπαίθρου, με τη μορφή της διάσπαρτης δόμησης που καλύπτει εκτεταμένες περιοχές, και (β) ο ίδιος ο αγροτικός χώρος δεν είναι κατά βάση φυσικός αλλά σε πολλές περιοχές έχει έντονα ανθρωπογενή στοιχεία (πχ. αρδευτικά δίκτυα, οδικά δίκτυα, «βιομηχαπονημένη» γεωργική παραγωγή κλπ.)

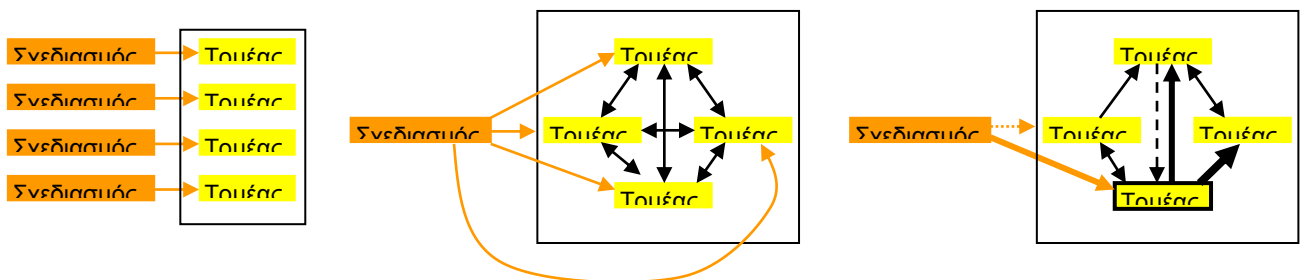
II.3 Εισαγωγή σε βασικές έννοιες δομής και μηχανισμών εφαρμογής της πολεοδομικής πολιτικής και του πολεοδομικού σχεδιασμού

■ Τυπολογία των κυρίαρχων μεθοδολογικών προτύπων πολιτικής/σχεδιασμού (που βασίζονται, ρητώς ή υπονοούμενα, σε μια υπόθεση για τη διάρθρωση ή / και τη δυναμική των μετασχηματισμών της πολεοδομικής πραγματικότητας).

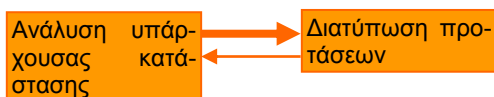
- Αποσπασματικός (disjointed) ή παράλληλος σχεδιασμός (αποτελείται από ένα σύνολο σχεδιασμών, κάθε ένας από τους οποίους αφορά έναν επιμέρους τομέα της πολεοδομικής πραγματικότητας, χωρίς ή με ελάχιστο συντονισμό μεταξύ τους). Θεωρητικά θα μπορούσε να θεωρηθεί ότι ο πολεοδομικός σχεδιασμός συνίσταται από το άθροισμα των επιμέρους τομέων, αλλά η έλλειψη επαφής και συντονισμού μεταξύ τους σημαίνει ότι στην πραγματικότητα δεν υπάρχει ένας ενιαίος σχεδιασμός αλλά παράλληλες μη αλληλοσυνδεόμενες σχεδιαστικές διαδικασίες.
- Καθολικός ή ολιστικός σχεδιασμός (Comprehensive), βασισμένος σε μια θεώρηση της πραγματικότητας ως ενός απλού συστήματος (σύνολο στοιχείων με ισοδύναμες αμφίδρομες σχέσεις μεταξύ τους).

- Στρατηγικός (χωρικός) σχεδιασμός (δύο έννοιες: (α) εστίαση σε **μακροχρόνιες** διαδικασίες και σε σχετικά **μεγάλης κλίμακας περιοχές**, και ταυτόχρονα και σε θέματα που δεν περιορίζονται στο φυσικό σχεδιασμό αλλά συμπεριλαμβάνουν και στοιχεία οικονομικού και κοινωνικού σχεδιασμού, (β) ενασχόληση με τα **βασικά** ζητήματα, δηλ. αυτά που έχουν μεγάλη επίδραση στο τελικό αποτέλεσμα, ανεξαρτήτως γεωγραφικής κλίμακας και χρονικού ορίζοντα, και ως εκ τούτου έχουν στρατηγική σημασία (η δεύτερη εκδοχή συχνά συνδέεται με τη θεωρία των συστημάτων) (θεώρηση της πραγματικότητας ως ενός ασύμμετρου συστήματος, με διάφορα στοιχεία και σχέσεις μεταξύ τους διαφορετικής σημασίας).
- Σχεδιασμός με σταδιακές (μικρο-)βελτιώσεις (incremental) vs. Ριζοσπαστικός σχεδιασμός (σχεδιασμός που οδηγεί σε μεγάλες ανατροπές και τομές σε σχέση με την προγενέστερη κατάσταση). Σε αντίθεση με τις τρεις προηγούμενες μορφές, η παρούσα περίπτωση δεν συνδέεται με μια άποψη για τη δομή της (πολεοδομικής πραγματικότητας) αλλά για τη δυναμική των μετασχηματισμών της (πολεοδομικής πραγματικότητας).

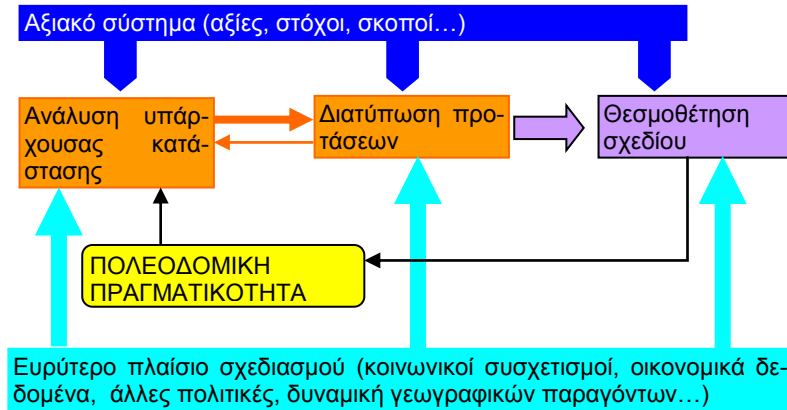
Με τα σχήματα που ακολουθούν (με κίτρινο: οι επιμέρους τομείς της πολεοδομικής πραγματικότητας) εικονογραφούνται σχηματικά οι (από τα αριστερά προς τα δεξιά) αποσπασματική, καθολική και στρατηγική εκδοχή του σχεδιασμού.



■ Η λογική δομή της διαδικασίας σχεδιασμού. Σε παλαιότερες εποχές είχε θεωρηθεί ότι ο σχεδιασμός είναι μια σχετικά απλή, από άποψη λογικής αλληλουχίας σταδίων, υπόθεση, με την εξής μορφή:



αλλά σταδιακά έγιναν σαφείς οι περίπλοκες σχέσεις και οι διάφοροι παράγοντες που εμπλέκονται στο σχεδιασμό, που σε μια σχετικά πλήρη ανάπτυξη παρουσιάζεται στο επόμενο διάγραμμα.



■ Τυπολογία των μηχανισμών εφαρμογής της πολεοδομικής πολιτικής

- Λεπτομερή σχέδια αναπαράστασης της επιθυμητής μελλοντικής εικόνας του χώρου (σχέδια blue print)
- Νομοθετικά κείμενα (νόμοι, κανονισμοί...)
- Άμεσες κατασκευαστικές παρεμβάσεις στον ίδιο το φυσικό χώρο (κτήρια / δημόσιος χώρος/ υποδομές).
- Διαγραμματικά σχέδια (μη λεπτομερή, τοπολογικά κλπ.)

■ Από άποψη επίδρασης στην πραγματικότητα, ο πολεοδομικός (και γενικότερα ο χωρικός) σχεδιασμός μπορεί να διαχωριστεί σε:

- ενδεικτικό (δεν έχει δεσμευτικότητα, απλώς υποδεικνύει μια επιθυμητή μελλοντική κατάσταση, και ο καθένας μπορεί να χρησιμοποιήσει την πληροφορία αυτή όπως θεωρεί σκόπιμο)

- κανονιστικό-ελεγκτικό(δεσμευτικός—έναντι των ιδιωτών, και κυρίως των ιδιοκτητών γης⁴, έναντι των δημόσιων φορέων, ή έναντι και των δύο) αποτρέπει από κάποιες ενέργειες τρίτων)
- κανονιστικό-διαδικαστικό (θέτει το πλαίσιο κανόνων και συμπεριφοράς για τη δραστηριοποίηση των διαφόρων εμπλεκόμενων άμεσα στην παραγωγή και λειτουργία του χώρου (stakeholders))
- παρεμβατικό-ενεργητικό (παρεμβαίνει άμεσα στην πολεοδομική πραγματικότητα και την μετασχηματίζει) [proactive]

⁴ Συμπεριλαμβανόμενου και του δημόσιου αλλά μόνο υπό την ιδιότητα του ιδιοκτήτη γης.

ΜΕΡΟΣ II Δομικά χαρακτηριστικά και στοιχεία της πολεοδομικής πολιτικής

II.1 Τα επιμέρους στοιχεία της πολεοδομίας και της πολεοδομικής πολιτικής

Η πολεοδομική πολιτική είναι εξαιρετικά σύνθετη, και μπορεί να θεωρηθεί υπό διάφορες οπτικές γωνίες. Συνοπτική αναφορά σε διάφορες θεωρήσεις γίνεται στη συνέχεια.

■ Η Πολεοδομία περιλαμβάνει τα εξής: Πολεοδομική οργάνωση και λειτουργία (η πολεοδομική πραγματικότητα) + Πολεοδομική θεωρία + Πολεοδομική πολιτική

Η Πολεοδομική πολιτική περιλαμβάνει τα εξής: Πολεοδομικός σχεδιασμός + Νομοθεσία-φορείς εφαρμογής + Πολεοδομικές παρεμβάσεις (κατασκευές κλπ.). Ο πολεοδομικός σχεδιασμός έχει, ωστόσο, κεντρικό ρόλο στην πολιτική αυτή, λόγω του ότι το αντικείμενό της συνδέεται άμεσα με το φυσικό (physical) χώρο, η αναπαράσταση του οποίου, αλλά και οι παρεμβάσεις στον οποίο, διευκολύνονται σε μεγάλο βαθμό με τη χρήση χαρτών-σχεδίων (⇒σχεδιασμός).

■ Ιστορική εξέλιξη περιεχομένου (αντικειμένων) της πολεοδομίας 1

Αντικείμενα και κυρίαρχα «θέματα» της συνολικής πολεοδομικής πολιτικής ⁵	Πρώτη εμφάνιση ⁶
Δημιουργία οργανωμένων νέων πόλεων μέσω εκπόνησης και εφαρμογής επί του εδάφους ρυμοτομικών σχεδίων, και της χωροθέτησης-κατασκευής ορισμένων βασικών δημόσιων λειτουργιών / κτηρίων ⁷	4 (ως 6) χιλιετίες
Κανονισμοί για τη δόμηση των κτηρίων μέσα στην πόλη (ύψη, μορφολογικοί περιορισμοί κλπ.) ⁸	2-2,5 χιλιετίες, ενίσχυση κατά τα τελευταία 800 χρόνια
Διάνοξη νέων δρόμων και πλατειών στον υφιστάμενο πολεοδομικό χώρο, με κατεδαφίσεις ή / και αξιοποίηση μη αξιοποιημένων τμημάτων του οικιστικού χώρου	Ιδίως κατά τα τελευταία 400 χρόνια
Θέσπιση υποχρέωσης αδειοδότησης για την κατασκευή νέων κτηρίων Κατασκευή τεχνικών υποδομών, σε συνάρτηση με υγειονομικούς στόχους	Ιδίως κατά τα τελευταία 250 χρόνια
Καθορισμός νομικών διαδικασιών και αρμόδιων φορέων για το σχεδιασμό και, ενίοτε, την εφαρμογή νέων πολεοδομικών επεκτάσεων [οικιστική ανάπτυξη]	Από τα τέλη του 19ου αιώνα
Σχεδιασμός χρήσεων γης στον περιαστικό αρχικά χώρο	Από τις αρχές του 19ου αιώνα
Σχεδιασμός χρήσεων γης στον υφιστάμενο αστικό / οικιστικό χώρο, και διαδικασίες ελέγχου-αδειοδότησης των αλλαγών στις χρήσεις γης	Από το μεσοπόλεμο
Εμφάνιση του στρατηγικού-μητροπολιτικού σχεδιασμού (υβριδίου φυσικού και στρατηγικού χωρικού σχεδιασμού, που εφαρμόζεται στις πολύ μεγάλες πόλεις και τις ευρείες αστικοποιημένες περιοχές γύρω από αυτές)	Μερικώς στο μεσοπόλεμο, ενίσχυση στη μεταπολεμική περίοδο
Αναπλάσεις τμημάτων του υφιστάμενου πολεοδομικού χώρου-ιστού (μεταλλαγές χαρακτήρα ανάλογα με την περίοδο)	Στη μεταπολεμική περίοδο
Παρεμβάσεις εστιασμένες στην οικονομική βάση των πόλεων [«αστική (οικονομική) ανάπτυξη » ↔ μάρκετιν πόλεων] ⁹	Από τις αρχές δεκαετίας του '80

⁵ Τα χωρικά φαινόμενα που αποτελούσαν μέχρι τις αρχές του 20^{ου} αιώνα αντικείμενα κρατικής παρέμβασης, έχοντας συχνά ιστορία χιλιετιών, εστιάζονταν κατά βάση στη μικρή κλίμακα και στον αστικό χώρο, αντιστοιχώντας κατά κανόνα στο πεδίο παρέμβασης της πολεοδομικής πολιτικής

⁶ Κατά κανόνα, η ενασχόληση με αυτό το αντικείμενο συνεχίζεται μέχρι σήμερα.

⁷ Οι πρώτοι μόνιμοι οικισμοί με υψηλή πυκνότητα πληθυσμού εμφανίζονται γύρω στο 3500 π.χ. στη Μεσοποταμία, και αργότερα στην Αίγυπτο, την Κίνα και τις Ινδίες (Mumford 1961). Στοιχεία σχεδιασμού στις πόλεις εμφανίζονται από πιο παλιά, αλλά οι πρώτες γενικά σχεδιασμένες εξ αρχής πόλεις που είναι γνωστές ήταν (σε διαφορετικά μέρη του κόσμου) η Βαβυλώνα στη Μεσοποταμία από το 2000 π.χ. και οι πόλεις Mohenjo Daro και Harappa στην κοιλάδα του ποταμού Ινδού (Kostof 1991: 103-104), ενώ πλήρως σχεδιασμένη μορφή άρχισαν να έχουν οι πόλεις στην Κίνα από το 1000 π.χ. και την αρχαία Ελλάδα από το 600 π.χ.

⁸ Πολεοδομικοί κανονισμοί για υφιστάμενες πόλεις είναι γνωστοί επίσης από παλαιά. Για παράδειγμα, στο Κοράνι ορίζεται ως ελάχιστος πλάτος δημόσιου δρόμου τα 3,5 μ. (Kostof 1991: 63). Στη νεώτερη ιστορία, παρεμβάσεις αστικού σχεδιασμού υπάρχουν στην Ευρώπη από την εποχή της Αναγέννησης, ενώ οι πρώτοι κανονισμοί στο Παρίσι για ευθύγραμμες οικοδομικές γραμμές (alignment) θεσπίστηκαν περί το 1500.

Αντικείμενα και κυρίαρχα «θέματα» της συνολικής πολεοδομικής πολιτικής ⁵	Πρώτη εμφάνιση ⁶
Αστική διακυβέρνηση (παραδοσιακά: κεντρικό κράτος, από το μεσοπόλεμο: τοπικές / αυτοδιοικητικές αρχές, πρόσφατα: αστική διακυβέρνηση= εταιρική σχέση δημόσιου-ιδιωτικού-τρίτου τομέα]	Από τα τέλη της δεκαετίας του '80
Παρεμβάσεις εστιασμένες στις περιβαλλοντικές επιπτώσεις της πολεοδομικής οργάνωσης και αποβλέπουσες στη βελτιστοποίησή τους («βιώσιμη ανάπτυξη των πόλεων»)	Από τις αρχές δεκαετίας του '90

■ Ιστορική εξέλιξη της πολεοδομικής πολιτικής 2

Περίοδος	Εμφάνιση πριν από ... χρόνια	Χαρακτήρας πολεοδομικής πολιτικής (αντικείμενα στα οποία δίνεται έμφαση)									
		Ρυμοτομικός σχεδιασμός-αστική σύνθεση	Κανονισμοί δόμησης και μορφολογίας	Άμεση κατασκευή-δημιουργία			Σχεδιασμός οικιστικής ανάπτυξης	Σχεδιασμός χρήσεων γης		Στρατηγικός σχεδιασμός πόλης	Αναπλάσεις
Κτηρίων	Δημόσιου χώρου			Υποδομών	Εξωστικός χώρος	Αστικός χώρος					
Οργανική ανάπτυξη πόλεων	10.000 (;)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Από τις πρώτες σχεδιασμένες πόλεις ως τις αρχές του 19 ^{ου} αιώνα	5.500	•	-	•	-	-	-	-	-	-	-
	1.500	•	•	•	-	-	-	-	-	-	-
	500	•	•	•	•	-	-	-	-	-	-
19 ^{ος} αιώνας (βιομηχανική επανάσταση)	150	•	•	•	•	•	-	-	-	-	-
	110	•	•	•	•	•	•	•	-	-	-
20 ^ς αιώνας+	80	•									-
	60	•									

⁹ Η περίπτωση αυτή ξεφεύγει από την καθαρή πολεοδομία και συνιστά επικάλυψη πολεοδομικής και χωρικής οικονομικής πολιτικής. Υπάρχουν διάφορες εκδοχές αυτής της επικάλυψης: διατήρηση της αυτοτέλειας πολεοδομικής και χωρικής οικονομικής πολιτικής αλλά με συντονισμό μεταξύ τους, σχεδόν ενσωμάτωση των δύο πολιτικών σε ένα υβριδικό μάρφωμα με κυριαρχία άλλοτε της πολεοδομικής και άλλοτε της οικονομικής συνιστώσας.

■ Από γεωγραφική άποψη, η πολεοδομική πολιτική ασχολείται με τις εξής κατηγορίες χώρου:

- το σύνολο του οικιστικού χώρου, δηλ. το σύνολο των περιοχών της επικράτειας που καταλαμβάνεται από αστικές/οικιστικές/αστικοποιημένες περιοχές (με τη διοικητική και τη γεωγραφική έννοια του όρου) [προσοχή: αντιδιαστολή της έννοιας «σύνολο οικιστικού χώρου», που έχει εκτατικό χαρακτήρα, με την έννοια «οικιστικό δίκτυο», που θεωρεί το σύνολο των οικισμών και πόλεων όχι εκτατικά αλλά ως σύστημα σημείων και αλληλεπιδράσεων μεταξύ τους]
- τις ευρύτερες περιοχών των πόλεων, και ιδίων των μητροπόλεων και μεγάλων πόλεων, που έχουν άμεσες λειτουργικές σχέσεις (υποδοχή πιέσεων αστικοποίησης, ζώνες καθημερινών μετακινήσεων κλπ.) με τις αντίστοιχες πόλεις
- τον εσωτερικό χώρο (οργάνωση και λειτουργία) των πόλεων και των λοιπών οικισμών, είτε στο σύνολο της πόλης είτε σε τμήμα της
- τα μικρότερα στοιχεία του αστικού χώρου, όπως οι πλατείες, οι δρόμοι, κλπ.
- τα αστικοποιημένα ή ημι-αστικοποιημένα (υβριδικά) τμήματα του εξωαστικού-εξωοικιστικού χώρου
- τα τμήματα του εξωαστικού χώρου που δεν έχουν ακόμα αστικοποιηθεί (ή ημιαστικοποιηθεί) αλλά στον οποίο προγραμματίζεται ή αναμένεται μελλοντική χωροθέτηση αστικών λειτουργιών, και για αυτό το λόγο γίνεται εκ των προτέρων κατάλληλη οργάνωσή τους (πχ. ο σχεδιασμός μιας αστικής επέκτασης),
- τις εξωαστικές περιοχές στις οποίες υπάρχουν, ή εκτιμάται ότι θα υπάρξουν στο μέλλον, πιέσεις αστικοποίησης, και στις οποίες επιδιώκεται η αποφυγή αυτών των πιέσεων.

Επιπλέον, η πολεοδομική πολιτική περιλαμβάνει και θέματα που συνδέονται με κάποιες κατηγορίες χώρου

■ Πρέπει να είναι σαφές ότι η διαφορά πολεοδομίας-χωροταξίας δεν συνίσταται στο ότι η πρώτη ασχολείται μόνο με τις πόλεις, ούτε κατά μείζονα λόγο ότι η δεύτερη ασχολείται μόνο με την υπαίθρο (εξωαστικό χώρο). Όπως προκύπτει από τον πιο πάνω «κατάλογο» αντικειμένων της πολεοδομίας, η τελευταία ασχολείται και με το σχεδιασμό περιοχών της υπαίθρου, ιδίως των αστικοποιούμενων ή αυτών που εκτιμάται ως πιθανή η μελλοντική (επιθυμητή ή επιθυμητή) αστικοποίηση, και υπό συγκεκριμένες οπτικές γωνίες (λεπτομερής σχεδιασμός χρήσεων γης, συμπεριλαμβανόμενων και τοπικών δρόμων και ενίοτε κάποιων βασικών υποδομών, και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης). Στις περισσότερες χώρες αυτό το είδος λεπτομερούς και κανονιστικού σχεδιασμού της υπαίθρου

έχει ενσωματωθεί πλήρως στον πολεοδομικό σχεδιασμό, και σε κάθε περίπτωση δεν πρέπει να συγχέεται με τη χωροταξία

Αντίστοιχα, η χωροταξία ασχολείται με το σύνολο του χώρου (αστικός+εξωαστικός) αλλά με μακροσκοπική οπτική και στρατηγική προσέγγιση, και στην περίπτωση αυτή η πόλη θεωρείται όχι όσον αφορά την εσωτερική της οργάνωση, αλλά όσον αφορά το ρόλο της στον ευρύτερο χώρο (δηλ. ως μέλους των αστικών/οικιστικών δικτύων, και ως πόλου άσκησης επιρροών στον ευρύτερο χώρο που την περιβάλλει)¹⁰..

Επισημαίνεται, επίσης, η διάκριση μεταξύ του πολύ λεπτομερειακού χωρικού σχεδιασμού που αντιστοιχεί στον Αγγλικό όρο *design* και κινείται στην τομή μεταξύ πολεοδομίας και αρχιτεκτονικής (*urban design* στην πόλη, *landscape architecture* στην ύπαιθρο) και του χωρικού σχεδιασμού σε μεγαλύτερες κλίμακες, που γενικά αντιστοιχεί στον όρο *planning*.

■ **Planning vs. Design:** Ως *design* (σύνθεση) χαρακτηρίζεται ο χωρικός σχεδιασμός που εστιάζει σε χαμηλές κλίμακες και έχει λεπτομερή και ιδιαίτερα ακριβή χαρακτήρα, και αφορά σχεδόν αποκλειστικά τη μορφή των υλικών αντικειμένων. Στην πολεοδομία αναφερόμαστε κυρίως στο *urban design* (αστική σύνθεση), ενώ ισχυρά στοιχεία *design* έχει και η αρχιτεκτονική/σχεδιασμός τοπίου (*landscape architecture / design*). Ως *planning* χαρακτηρίζονται οι πιο σύνθετες μορφές σχεδιασμού του χώρου, και κατ' αρχάς του φυσικού/υλικού χώρου (*physical planning*), που αφορά πχ. τη φυσική δομή των πόλεων και των άλλων χωρικών μορφωμάτων, τις χρήσεις γης, τα δίκτυα και άλλα υλικά στοιχεία, όχι κατ' ανάγκην πάντα με λεπτομερή τρόπο. Κατ' επέκταση, ο όρος *planning* χρησιμοποιείται και για το μη-φυσικό σχεδιασμό, με το κατά περίπτωση επίθετο, πχ. οικονομικός σχεδιασμός, κοινωνικός σχεδιασμός κλπ.

Σημείωση: υπάρχουν δυσκολίες με την απόδοση στα ελληνικά των όρων *design* και *planning*. Το *planning* αντιστοιχεί ταυτόχρονα στους ελληνικούς όρους «σχεδιασμός» και «(χωρικός) προγραμματισμός». Το *design* αντιστοιχεί ταυτόχρονα στους ελληνικούς όρους «σύνθεση» αλλά και (πάλι) «σχεδιασμός». Ως συνέπεια, ο ελληνικός όρος «αστικός σχεδιασμός» μπορεί να παραπέμπει, κατ' αρχήν, τόσο στο *urban planning* (που είναι η κυρίως πολεοδομία) όσο και στο *urban design* (που σημαίνει μια μορφή λεπτομερούς σχεδιασμού με έμφαση στις μορφές που βρίσκεται στο μεταίχμιο μεταξύ αρχιτεκτονικής

¹⁰ Βλ. σχετικά τις Σημειώσεις του μαθήματος «Χωροταξική Πολιτική».

και πολεοδομίας, όπως πχ. ο σχεδιασμός μιας πλατείας, ενός πεζοδρόμου κλπ. Για να μην υπάρχουν αυτές οι αμφισημίες, έχει αρχίσει να διαμορφώνεται η τάση απόδοση του *urban planning* ως «πολεοδομικού σχεδιασμού» και του *urban design* ως «αστικής σύνθεσης». Η προσέγγιση αυτή ακολουθείται και στο παρόν.

■ Επίπεδα πολεοδομικής πολιτικής: Η έννοια του «επιπέδου» της πολεοδομικής πολιτικής παραπέμπει σε ένα συνδυασμό μεθοδολογικής προσέγγισης και γεωγραφικής κλίμακας. Σε γενικές γραμμές, υπάρχει ένα είδος ιεραρχίας των επιπέδων της πολεοδομικής πολιτικής (βλ. επόμενο πίνακα): από μεθοδολογική άποψη, από το πιο στρατηγικό στο πιο λεπτομερές, από γεωγραφική άποψη, από τη μεγαλύτερη στη μικρότερη κλίμακα (στήλη: επίπεδα πολεοδομικής πολιτικής/σχεδιασμού). Ωστόσο η ιεραρχία αυτή δεν είναι απόλυτη. Για παράδειγμα, ο φυσικός σχεδιασμός της υπαίθρου αφορά, συνήθως, μεγαλύτερες γεωγραφικές ενότητες από το φυσικό σχεδιασμό τμήματος πόλης. Επίσης, η κανονιστικότητα των ρυθμίσεων επίσης δεν ακολουθεί αυστηρά την ιεραρχία των επιπέδων: χαρακτηρίζει κυρίως τα ενδιάμεσα επίπεδα (φυσικό σχεδιασμό) και όχι τα υψηλότερα (στρατηγικά) ή τα χαμηλότερα (αστική σύνθεση, αρχιτεκτονική τοπίου).

Επισημαίνεται η διαφορά μεταξύ επιπέδου της πολεοδομικής πολιτικής (ως άνω) και αντικειμένου της πολεοδομικής πολιτικής: το τελευταίο αναφέρεται στο συγκεκριμένο στοιχείο του πολεοδομικού χώρου /πολεοδομικής πραγματικότητας στο οποίο γίνεται η πολεοδομική παρέμβαση (βλ. το τμήμα «Ιστορική εξέλιξη της πολεοδομικής πολιτικής 2» πιο πάνω).

Επισημαίνεται επίσης η διαφορά μεταξύ επιπέδου της πολεοδομικής πολιτικής και συνιστώσας της πολεοδομικής πολιτικής: η τελευταία αναφέρεται στις υποδιαιρέσεις της πολεοδομικής πολιτικής σε διακριτές υπο-πολιτικές (βλ. πιο κάτω, Μέρος III) και όχι του πολεοδομικού χώρου /πολεοδομικής πραγματικότητας (=αντικείμενο της πολεοδομική πολιτικής).

Επίπεδα πολεοδομικής πολιτικής/σχεδιασμού		Οικιστικός + υβριδικός χώρος + λοιπή ύπαιθρος υπό δυναμική αστικοποίηση συνολικά	Μητροπολιτική περιοχή, ευρύτερη περιοχή μιας πόλης ή/και πολεοδομικό συγκρότημα	Πόλη	Τμήμα πόλης	Στοιχείο του αστικού χώρου	Εξωοικιστικός χώρος
	Οργανωτικό-διοικητικό πλαίσιο πολεοδομικής πολιτικής (φορείς, διαδικασίες)	■					
	Μη σχεδιαστικές ρυθμίσεις	■	■	■	■		■
Πολεοδομικός σχεδιασμός	Στρατηγικός σχεδιασμός ευρύτερης αστικής περιοχής		■				
	Στρατηγικός σχεδιασμός πολεοδομικού συγκροτήματος-ζώνης συνεχούς αστικοποίησης)		■	■			[■]
	Φυσικός σχεδιασμός (ολόκληρη πόλη)			■			
	Φυσικός σχεδιασμός (τμήμα πόλης)				■		
	Φυσικός σχεδιασμός εξωοικιστικού χώρου						■
	Αστική σύνθεση*			[■]	[■]	■	
	Αρχιτεκτονική τοπίου					[■]	■

* Υπάρχει και μια εκδοχή της αστικής σύνθεσης που διενεργείται σε επίπεδο πόλης ή μεγάλου τμήματος της πόλης (συνήθως του ευρύτερου κέντρου) και έχει ως αντικείμενο το στρατηγικό σχεδιασμό της αντιληπτικής εικόνας της πόλης σε μεγάλη κλίμακα. Στην περίπτωση αυτή αλλάζουν, αντίστοιχα, η γεωγραφική κλίμακα αναφοράς και το σύνηθες χαρτογραφικό υπόβαθρο, με το τελευταίο συχνά να αποκτά διαγραμματικό χαρακτήρα

Η σύνδεση της έννοιας του «επιπέδου» της πολεοδομικής πολιτικής /σχεδιασμού με την κλίμακα της γεωγραφικής περιοχής αναφοράς έχει ως συνέπεια ότι σε κάθε επίπεδο συνήθως χρησιμοποιούνται διαφορετικές, και κατάλληλες για το είδος της περιοχής αναφοράς, υπόβαθρα διαφορετικών χαρτογραφικών κλιμάκων¹¹. Ο επόμενος πίνακας παρουσιάζει ορισμένες συνήθειες τέτοιες αντιστοιχίες (και επίσης τους αγγλικούς όρους που συνήθως αντιστοιχούν στις ελληνικές ονομασίες των επιπέδων πολεοδομικής πολιτικής / σχεδιασμού).

¹¹ Υπενθυμίζεται η αντίστροφη σχέση γεωγραφικής κλίμακας (μεγέθους μιας περιοχής) και χαρτογραφικής κλίμακας: περιοχές μεγάλου μεγέθους απεικονίζονται συνήθως σε υπόβαθρα μικρών χαρτογραφικών κλιμάκων (δηλ. με μεγάλο παρονομαστή), και περιοχές μικρού μεγέθους απεικονίζονται συνήθως σε υπόβαθρα μεγάλων χαρτογραφικών κλιμάκων.

Επίπεδα πολεοδομικής πολιτικής/σχεδιασμού	Συνήθεις αγγλικοί όροι	Συνήθης γεωγραφική ενότητα αναφοράς	Συνήθεις χαρτογραφικές κλίμακες των υποβάθρων
Οργανωτικό-διοικητικό πλαίσιο πολεοδομικής πολιτικής (φορείς, διαδικασίες)		Οικιστικός + υβριδικός χώρος + λοιπή υπαίθρος υπό δυνητική αστικοποίηση συνολικά	<u>Ελλειψη χωρικού χαρακτήρα</u>
Μη σχεδιαστικές ρυθμίσεις	Laws, Regulations, By-laws	Σχεδόν όλα τα είδη ενοτήτων αναφοράς	Χωρίς χαρτογραφική πλαισίωση (σπάνια, με διαγράμματα πολύ γενικού χαρακτήρα χωρίς κλίμακα)
Στρατηγικός σχεδιασμός ευρύτερης αστικής περιοχής	(strategic) urban planning, city planning	Μητροπολιτική περιοχή, ευρύτερη περιοχή μιας πόλης ή/και πολεοδομικό συγκρότημα	Διαγραμματικά σχέδια άνευ κλίμακας Τοπογραφικοί χάρτες κλ. 1:25.000-1:50.000
Στρατηγικός σχεδιασμός πολεοδομικού συγκροτήματος-ζώνης συνεχούς αστικοποίησης)		Ως άνω ή και αυτοτελής πόλης [ενίοτε, συμπεριλαμβάνεται και τμήμα εξωαστικού χώρου]	
Φυσικός σχεδιασμός (ολόκληρη πόλη)	(physical) urban planning, town planning	Αυτοτελής πόλη [Γ ή Π]	Τοπογραφικοί χάρτες κλ. 1:2.000-1:5.000
Φυσικός σχεδιασμός (τμήμα πόλης)		Τμήμα πόλης με σχετικά ενιαίο λειτουργικό χαρακτήρα (συνοικία, γειτονιά, παράκτια ζώνη, κέντρο πόλης...)	Τοπογραφικοί χάρτες κλ. 1:1.000 Κτηματολογικά υπόβαθρα κλ. 1:200-1:1.000
Φυσικός σχεδιασμός εξωοικιστικού χώρου	country planning	Τμήμα της υπαίθρου με πιέσεις, ενεργές ή αναμενόμενες, αστικοποίησης-αστικής διάχυσης	Τοπογραφικοί χάρτες κλ. 1:5.000-1:10.000 Κτηματολογικά υπόβαθρα κλ. 1:500-1:1.000
Αστική σύνθεση*	urban design	Πλατεία, πεζοδρομημένη ζώνη, κοινόχρηστος αστικός χώρος...[σε ειδικές περιπτώσεις, πόλη ή μεγάλο τμήμα πόλης]	Αρχιτεκτονικά σχέδια κλ. 1:100-1:500 [σε ειδικές περιπτώσεις, διαγράμματα χωρίς κλίμακα*]
Αρχιτεκτονική τοπίου	landscape architecture	Από σχετικά μικρό χώρο αστικού πρασίνου έως ενιαία οπτικά μεγάλη τοπιογραφική λεκάνη	Τοπογραφικοί χάρτες κλ. 1:500-1:5000 έως κλ. 1:5.000-1:50.000

* Βλ. τη σχετική σημείωση κάτω από τον προηγούμενο πίνακα.

II.2 Οι συνιστώσες της πολεοδομικής πολιτικής, και η θέση της με άλλες πολιτικές

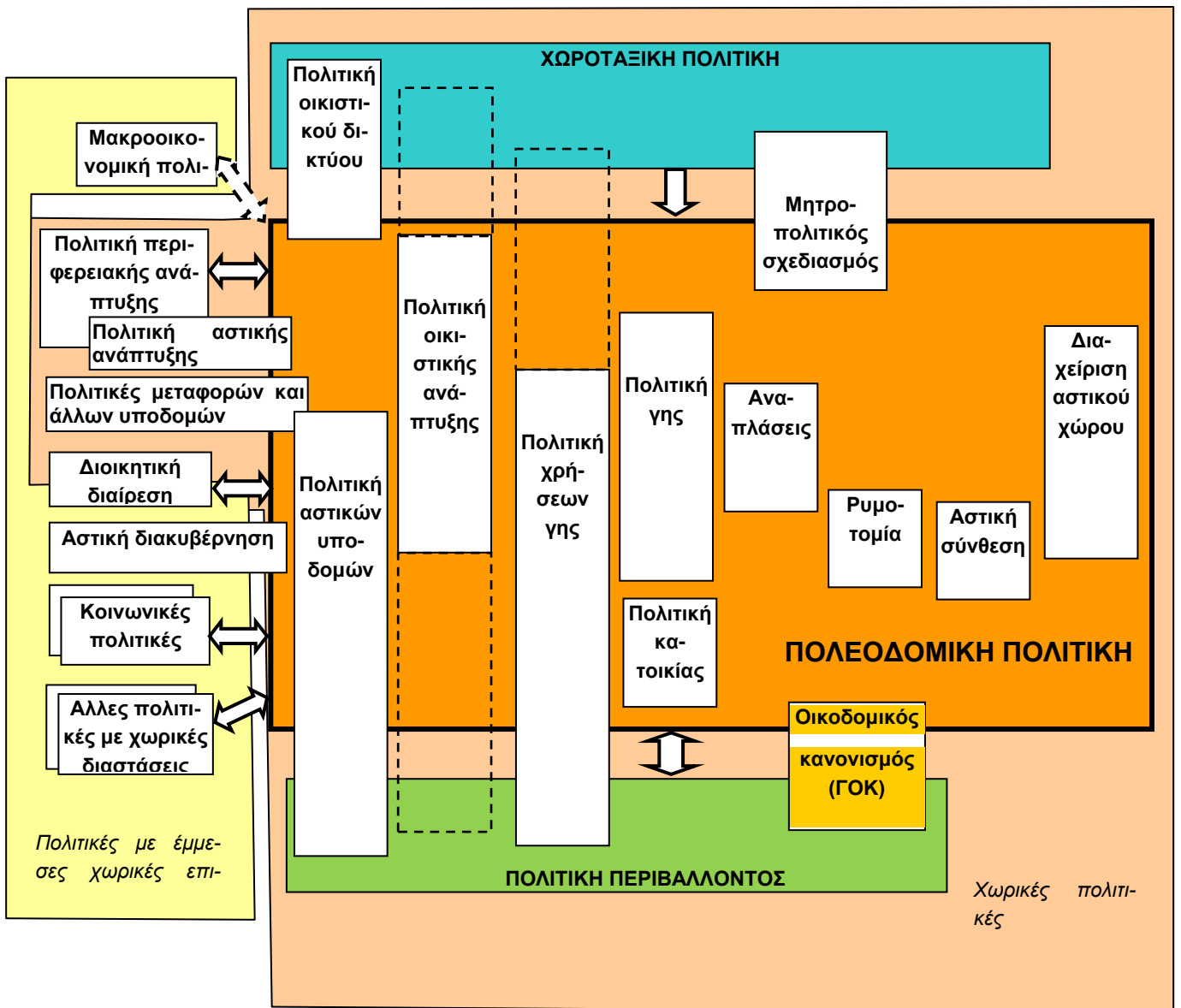
Η πολεοδομική πολιτική ένα στοιχείο του συνόλου των (κρατικών) πολιτικών. Υπενθυμίζεται ότι μια πολιτική δεν προσδιορίζεται από τις επιπτώσεις της, αλλά από το πεδίο και τους στόχους τους. Μια πολιτική μπορεί να έχει επιπτώσεις έξω από το πεδίο της (που κατ' αρχήν αποτελούν *παράπλευρες συνέπειες*, δεν προβλέπονται δηλ. από τους στόχους της, που κανονικά εστιάζουν στο δικό της πεδίο), που ενίοτε μπορεί να είναι πολύ σημαντικές. Ως εκ τούτου, το πεδίο της πολεοδομικής πολιτικής (πολεοδομικός χώρος) υφίσταται τις επιπτώσεις της πολεοδομικής πολιτικής, αλλά και άλλων πολιτικών με πολεοδομικές επιπτώσεις. Οι πολιτικές αυτές μπορούν να διακριθούν:

Δ. Οικονόμου

- στις άλλες (πέραν της πολεοδομικής) *χωρικές* πολιτικές, δηλ. σε πολιτικές στις οποίες ο χώρος έχει κεντρική σημασία (χωροταξική και περιβαλλοντική),
- στις πολιτικές που έχουν χωρικές διαστάσεις (το πεδίο τους συνδέεται με το χώρο, χωρίς όμως ο τελευταίος να έχει κεντρική σημασία) και χωρικές επιπτώσεις (πχ. η πολιτική περιφερειακής ανάπτυξης, ως τμήμα της αναπτυξιακής πολιτικής, ή η πολιτική υποδομών),
- και στις μη χωρικές πολιτικές που έχουν όμως χωρικές επιπτώσεις (πχ. η μακροοικονομική πολιτική)

Η ίδια η πολεοδομική πολιτική δεν είναι ομοιογενής και αδιαφοροποίητη, αλλά αποτελείται από επιμέρους πολιτικές (συνιστώσες), κάθε μια από τις οποίες έχει ως πεδίο διάφορες ειδικότερες πτυχές του οικισμού/πόλης.

Το σύστημα πολιτικών που συγκροτείται με βάση τα παραπάνω, και τελικά επηρεάζει την πόλη, παρουσιάζεται στο επόμενο διάγραμμα.



Επισημαίνεται η διάκριση μεταξύ της έννοιας των επιπέδων της πολεοδομικής πολιτικής, που βασίζεται στη διαφοροποίηση της μεθόδου αντιμετώπισης των πολεοδομικών θεμάτων και στην γεωγραφική κλίμακα (κατηγορίες χώρου) της παρέμβασης στην πόλη, και της έννοιας των συνιστώσων της πολεοδομικής πολιτικής, που βασίζεται στη διαφοροποίηση του πεδίου επέμβασης κάθε συνιστώσας (δηλ. των θεμάτων-αντικειμένων που αντιμετωπίζει η πολιτική).. Στο πλαίσιο αυτό, είναι δυνατόν να διασταυρωθούν τα επίπεδα και οι συνιστώσες της πολεοδομικής πολιτικής. Το επόμενο διάγραμμα παρουσιάζει αυτή τη διασταύρωση, δηλ. τη σχέση μεταξύ κάθε συνιστώσας με κάθε επίπεδο, συμπεριλαμβανόμενης και αυτής που αφορά συνιστώσες της πολεοδομικής πολιτικής με άλλες χωρικές πολιτικές που έχουν συγγένεια με την πολεοδομική (3 μέγιστη σχέση, 0 μηδενική σχέση)

		Συνιστώσες της πολεοδομικής πολιτικής									
		Πολιτική οικιστικού δικτύου	Πολιτική αστικών υποδομών	Πολιτική οικιστικής ανάπτυξης	Πολιτική χρήσεων γης	Πολιτική γης	Μητροπολιτικός σχεδιασμός	Αναπλάσεις	Ρυμοτομία	Πολιτική κατοικίας	Διαχείριση του χώρου
Επίπεδα πολεοδομικής πολιτικής/σχεδιασμού											
Οργανωτικό-διοικητικό πλαίσιο πολεοδομικής πολιτικής (φορείς, διαδικασίες)		1-2	1-2	1-2	1-2	1-2	1-2	1-2	1-2	1-2	1-2
Μη σχεδιαστικές ρυθμίσεις		2	0-1	1-2	1-2	2	1-2 [3]	1-2	1	2	3
Στρατηγικός σχεδιασμός ευρύτερης αστικής περιοχής		1-2	2	3	2	1-2	2	3	1	2	1
Στρατηγικός σχεδιασμός πολεοδομικού συγκροτήματος-ζώνης συνεχούς αστικοποίησης)		1-2	2	3	2	1-2	2	3	1	2	1
Φυσικός σχεδιασμός	πόλης	1	2	2	3	2	3	3	3	1	3
	τμήμα πόλης	0	1	2	3	2	3	0	3	1	3
	εξωοικιστικού χώρου	0	2	1-2	3	2	3	0	0	0	2
Αστική σύνθεση		0	0-1	1	1	0	0	3	1-2	0	0
Αρχιτεκτονική τοπίου		0	0	1	1	0	1-2	1	0	0	0

Όπως είναι φυσικό, η παραπάνω βαθμολόγηση δεν είναι απόλυτη, και μέσα σε κάποια όρια θα ήταν αποδεκτές και διαφορετικές απόψεις.

II.3 Ανάλυση της σχέσης της πολεοδομικής πολιτικής με άλλες πολιτικές που έχουν έμμεσες χωρικές επιπτώσεις

II.3.1 Μακροοικονομική πολιτική

Η μακροοικονομική πολιτική είναι κατ' εξοχήν μη άμεσα χωρική πολιτική, αφού έχει ως αντικείμενα πεδία της οικονομίας που θεωρούνται με ενιαίο τρόπο σε εθνική κλίμακα, χωρίς γεωγραφικές διαφοροποιήσεις. Επηρεάζει έμμεσα αλλά σημαντικά, ωστόσο, την πολεοδομική πολιτική, μέσω της επίδρασης που έχει στο διαθέσιμο εισόδημα (το οποίο παράγει ζήτηση για χωροθετήσεις, είτε παραγωγικές είτε μη παραγωγικών στοιχείων όπως η κατοικία), και επίσης μέσω της επίδρασης που έχει στα δημοσιονομικά έσοδα (που αποτελούν βασική πηγή χρηματοδότησης δημόσιων δαπανών και επενδύσεων στον πολεοδομικό χώρο).

II.3.2 Πολιτική περιφερειακής ανάπτυξης και Πολιτική αστικής ανάπτυξης

Η *πολιτική περιφερειακής ανάπτυξης* (ή περιφερειακή πολιτική) είναι χωρική πολιτική, έστω και αν η χωρική της διάσταση είναι εξαιρετικά περιορισμένη. Οι επιδράσεις στην πολεοδομική πολιτική μπορούν να συνοψιστούν στα εξής:

- Μέσω της επίδρασής της στο περιφερειακό εισόδημα, επηρεάζει τη ζήτηση χωροθετήσεων στις πόλεις των αντίστοιχων περιοχών, και συνεπώς επιδρά στα θέματα που πρέπει να αντιμετωπιστούν από την πολεοδομική πολιτική (→προσφορά επαρκούς οικοδομήσιμης αστικής ή περιαστικής γης, για την υποδοχή των αντίστοιχων χωροθετήσεων).
- Οι ιδιωτικές επενδύσεις, που ενισχύονται από την περιφερειακή πολιτική με επιδοτήσεις και άλλες μορφές χρηματικής στήριξης, χωροθετούνται και στις πόλεις. Ως εκ τούτου, προσδιορίζει κατηγορίες επενδύσεων (τις επιλέξιμες για ενισχύσεις) που θα χρειάζονται αυξημένη γη για τη χωροθέτησή τους. Σημειωτέον, ότι σε περίπτωση έλλειψης συντονισμού μεταξύ περιφερειακής και πολεοδομικής πολιτικής η δεύτερη μπορεί να παρεμποδίζει την επίτευξη στόχων της πρώτης (πχ. αν δεν προβλεφτεί επαρκής γη στην οποία οι επιτρεπόμενες χρήσεις του εδάφους να αντιστοιχούν στις κατηγορίες επιλέξιμων επενδύσεων).
- Οι δημόσιες επενδύσεις που χρηματοδοτούνται από την περιφερειακή πολιτική σε σημαντικό ποσοστό είτε χωροθετούνται εντός των πόλεων και οικισμών, είτε χωροθετούνται εκτός οικιστικού χώρου αλλά εξυπηρετούν τον τελευταίο (πχ. τα υπερτοπικά δίκτυα μεταφορών). Υπάρχουν δυνατότητες αξιοποίησης των επενδύσεων αυτών για

την υποστήριξη των πολεοδομικών επιλογών, αλλά επίσης υπάρχει και ανάγκη συντονισμού για να αποφευχθούν αντιφάσεις μεταξύ περιφερειακής και πολεοδομικής πολιτικής.

Η *πολιτική αστικής ανάπτυξης* (όρος που υποδηλώνει την οικονομική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών, σε αντιδιαστολή προς την πολιτική οικιστικής ανάπτυξης, που χρησιμοποιείται για να υποδηλώσει την φυσική (χωρική) ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών), εμφανίστηκε από τις αρχές της δεκαετίας του '80, συνήθως με πρωτοβουλίες «από τα κάτω», δηλ. από τις τοπικές αρχές. Οι πρωτοβουλίες αυτές υπήρξαν προϊόν της σύζευξης διαφορετικών παραγόντων: (α) των πιέσεων στην οικονομική βάση διαφόρων πόλεων, ιδίως πόλεων της Ευρώπης και των ΗΠΑ που είχαν παραδοσιακά σημαντικό διεθνή ρόλο, λόγω της παγκοσμιοποίησης και του αυξανόμενου διεθνούς ανταγωνισμού, (β) της ενίσχυσης των αρμοδιοτήτων και της πολιτικής νομιμοποίησης των τοπικών αυτοδιοικητικών αρχών, (γ) του γεγονότος ότι οι παραδοσιακές περιφερειακές πολιτικές δεν ήταν εστιασμένες σε συγκεκριμένες πόλεις αλλά σε χωρικές ενότητες άλλου τύπου, και συνήθως ευρύτερες, με αποτέλεσμα να μην μπορούν να δώσουν λύσεις στα οικονομικά προβλήματα των πόλεων, και (δ) της εμφάνισης προβλημάτων κοινωνικής πόλωσης στις πόλεις (κοινωνικά και οικονομικά προβλήματα εντοπισμένα σε συγκεκριμένες γειτονιές), τα οποία με τη σειρά τους είχαν πολλαπλές πηγές: τα μεγάλα οργανωμένα συγκροτήματα κατοικίας που είχαν κατασκευαστεί στις πρώτες μεταπολεμικές δεκαετίες και σταδιακά απαξιωνόνταν, την αυξανόμενη γενικότερη (μη χωρικά εκφραζόμενη, πρωτογενώς) κοινωνική πόλωση που μέσω των μηχανισμών της αγοράς γης οδηγούσε και αυτή σε εντονότερο κοινωνικό διαχωρισμό, και του αυξανόμενου αριθμού των οικονομικών μεταναστών.

Οι προσπάθειες των τοπικών αρχών να αντιμετωπίσουν τα πιο πάνω προβλήματα (οικονομικά ή κοινωνικο-οικονομικά) τις ώθησαν να αναπτύξουν δικές τους δράσεις, ανεξάρτητες ή παράλληλες με αυτές των κεντρικών πολιτικών (που ανάλογα με τη χώρα, είτε προσπάθησαν μεταγενέστερα να ενσωματώσουν τις διάφορες από τα κάτω πολιτικές αστικές ανάπτυξης σε ένα ενιαίο πλαίσιο, με χαρακτήρα υποσυνόλου της πολιτικής περιφερειακής ανάπτυξης) είτε έτειναν να τις αγνοήσουν (στην περίπτωση αυτή, οι πολιτικές αστικές ανάπτυξης διατήρησαν σταθερά μεγαλύτερη αυτονομία, αλλά με τίμημα την έλλειψη ορισμένων μέσων που είναι διαθέσιμα μόνο στις κεντρικές πολιτικές: της αναδιανομής οικονομικών πόρων από τις ευπορότερες στις πιο προβληματικές περιοχές, και της δυνατότητας ενίσχυσης ιδιωτικών επενδύσεων, που συνήθως αποτελεί αποκλειστική αρμοδιότητα του κεντρικού κράτους). Οι πολιτικές αστικής ανάπτυξης έχουν τα εξής, συνήθως, χαρακτηριστικά:

- Λόγω των μειωμένων πόρων (και αρμοδιοτήτων άμεσης διάθεσης πόρων προς τις ιδιωτικές επιχειρήσεις-επενδύσεις) βασίζονται περισσότερο στη χρησιμοποίηση των

δυνατοτήτων της πολεοδομικής πολιτικής (που γενικά είναι σε μεγάλο βαθμό αρμοδιότητα των τοπικών αρχών) να βελτιώσει, μέσω διαφόρων τρόπων, την ελκυστικότητα των πόλεων για την προσέλκυση τόσο των ιδιωτικών επενδύσεων (ιδίως στους κλάδους αιχμής που αναζητούν ευνοϊκό αστικό–ή μητροπολιτικό–περιβάλλον) όσο και δυναμικών κοινωνικών στρωμάτων. Υπάρχει έτσι προφανής βάση για τη στενή σχέση πολιτικής αστικής ανάπτυξης και πολεοδομικής πολιτικής.

- Βασίστηκαν ιδιαίτερα στις αναπλάσεις συγκεκριμένων περιοχών των πόλεων, συνήθως δύο ειδών: προβληματικές κοινωνικά ή κοινωνικο-οικονομικά περιοχές (με στόχο τη μείωση προβλημάτων όπως πχ. η εγκληματικότητα, η τοπική ανεργία, η υποβάθμιση του περιβάλλοντος κλπ.), και περιοχές που είχαν αναξιοποίητο αναπτυξιακό δυναμικό και με κατάλληλες παρεμβάσεις μπορούσαν να προσελκύσουν νέες δυναμικές οικονομικές δραστηριότητες (βλ. σχετικό κεφάλαιο για τις αναπλάσεις, πιο κάτω).
- Επιδιώκοντας την αύξηση της ανταγωνιστικότητας των πόλεων, στράφηκαν και σε ένα σχετικό νέο εργαλείο, το μάρκετιν των πόλεων (city marketing), που όταν χρησιμοποιούνταν σε συντονισμό με τη γενικότερη πολεοδομική πολιτική μπορούσε να έχει θετικές πολλαπλασιαστικές επιπτώσεις (κάνοντας ευρύτερα γνωστά τα πλεονεκτήματα κάθε πόλης).

II.3.3 Διοικητική διαίρεση

Η διοικητική διαίρεση (που αποτελεί το αποτέλεσμα της πολιτικής διοικητικής διαίρεσης) επηρεάζει τις πόλεις /οικισμούς με διάφορους τρόπους, αλλά άμεσα σε συνάρτηση με το κατά πόσον:

α) προβλέπει αυτοδιοικητικές ενότητες (συνήθως πρωτοβάθμιες αλλά ενίοτε και δευτεροβάθμιες) που περιλαμβάνουν με ενιαίο τρόπο τις αστικές λειτουργικές περιοχές, δηλ. δεν τέμνουν σε μικρούς δήμους / κοινότητες περιοχές που στην πραγματικότητα (από γεωγραφική άποψη) αποτελούν ενιαίες πόλεις (το ζήτημα αυτό αφορά, προφανώς, κυρίως τις μεγαλύτερες πόλεις, που καταλαμβάνουν μεγάλες εδαφικές περιοχές). Η ταύτιση της αυτοδιοικητικής εδαφικής μονάδας και της πραγματικής περιοχής που καλύπτει μια πόλη (συμπεριλαμβανόμενου και του άμεσα εξαρτημένου από αυτή περιιαστικού χώρου) διευκολύνει την εφαρμογή σχεδίων και προγραμμάτων που καλύπτουν το σύνολο της πόλης (ιδίως όσον αφορά τον πολεοδομικό σχεδιασμό και τις χρήσεις γης, τις μεταφορικές υποδομές, και τις περιβαλλοντικές υποδομές).

β) προβλέπει αυτοδιοικητικές ενότητες που έχουν επαρκή κλίμακα για να διαθέτουν επαρκώς στελεχωμένες διοικητικές υπηρεσίες (το σημείο αυτό έχει συγγένεια με το προηγούμενο αλλά δεν ταυτίζεται με αυτό, και αφορά όχι μόνο τις μεγαλύτερες πόλεις αλλά το σύνολο των πόλεων και λοιπών οικισμών).

γ) παρέχει αρμοδιότητες πολεοδομικού σχεδιασμού στις τοπικές αρχές που είναι ισορροπημένες (κύριος ρόλος στα τοπικά θέματα, επικουρικός ρόλος στα θέματα που έχουν μεγαλύτερη εμβέλεια, περιφερειακή, εθνική ή διεθνή).

II.3.4 Αστική διακυβέρνηση

Ο όρος «διακυβέρνηση», που αποτελεί τη συνήθη ελληνική απόδοση του αγγλικού «governance», υποδηλώνει ένα τρόπο λήψης αποφάσεων σχετικά με τις *δημόσιες* πολιτικές κατά τον οποίο αυτές δεν λαμβάνονται αποκλειστικά από δημόσιους φορείς αλλά και από άλλους: σχεδόν πάντα τον ιδιωτικό τομέα (συνήθως μέσω των συλλογικών εκπροσώπων διαφόρων κατηγοριών επιχειρήσεων (πχ. τουριστικές επιχειρήσεις, βιομηχανικές επιχειρήσεις...) και κατηγορίες επαγγελματιών (όπως πχ. οι μηχανικοί), και συνήθως και τον λεγόμενο «τρίτο» ή κοινωνικό τομέα (πχ. μη κυβερνητικές οργανώσεις και άλλες συνενώσεις πολιτών σε μη επαγγελματική βάση).

Σε κάποιο βαθμό τέτοιες συνεργασίες προϋπήρχαν από παλαιότερα (τέτοιες μορφές λειτουργίας των πολιτικών διαδικασιών υπήρχαν από τις πρώτες μεταπολεμικές διαδικασίες σε βορειο-ευρωπαϊκές χώρες, και αποκαλούνταν συνήθως «νέο-κορπορατισμός»), αλλά πήραν μεγάλη ανάπτυξη από τη δεκαετία του '80. Βασικός λόγος ήταν η κρίση του κράτους: (α)δημοσιονομική, που μείωσε τη δυνατότητα αυτοτελούς κρατικής χρηματοδότησης διαφόρων δαπανών και παρεμβάσεων που παραδοσιακά αποτελούσαν αποκλειστική ευθύνη του δημόσιου τομέα, και επέβαλλε τη συμμετοχή και ιδιωτικών κεφαλαίων στις χρηματοδοτήσεις αυτές, αλλά και (β) αποτελεσματικότητας). Η νέα αυτή τάση δεν πρέπει να συγχέεται με τις παλαιότερες μορφές ενδοκρατικής αποσυγκέντρωσης/αποκέντρωσης (η πρώτη αναφέρεται στη μεταφορά αρμοδιοτήτων από το κεντρικό κράτος σε περιφερειακές ή τοπικές μη αυτοδιοικητικές αρχές, ενώ η δεύτερη στη μεταφορά αρμοδιοτήτων σε αυτοδιοικητικές αρχές) γιατί το βασικό της στοιχείο είναι, ακριβώς, η συμμετοχή στη λήψη αποφάσεων φορέων εκτός του δημόσιου τομέα. Η συμμετοχή αυτή προϋποθέτει την επίτευξη συναινέσεων, που με τη σειρά της διευκολύνει την συνειδητή συμμετοχή του ιδιωτικού και του τρίτου τομέα στην εφαρμογή των αποφάσεων πολιτικής που λαμβάνονται από κοινού.

Η διακυβέρνηση δεν αναφέρεται ειδικά στον αστικό χώρο, αλλά ο τελευταίος αποτελεί συχνό πεδίο εφαρμογής της (οπότε πρόκειται για «αστική διακυβέρνηση»). Συνήθως αναπτύσσεται από «τα κάτω», αποτελώντας (όπως συνήθως και η διακυβέρνηση γενικότερα) όχι τόσο θεσμική υποχρέωση αλλά κοινή-εθελοντική απόφαση των εμπλεκόμενων μερών, που διαβλέπουν ότι μια τέτοια διαδικασία λήψης αποφάσεων μπορεί να είναι ευνοϊκή-λιγότερο ή περισσότερο-για όλες τις πλευρές. Συχνά αναπτύχθηκε σε συνδυασμό με την ανάπτυξη των πολιτικών αστικών ανάπτυξης, για δύο λόγους. Πρώτον, οι τελευταίες αποβλέπουν σε σημαντικό βαθμό στην οικονομική ανάπτυξη των πόλεων, και αυτό

αποτελεί επιθυμητό στόχο και για τις διάφορες επιχειρήσεις και επαγγελματικές ομάδες που δραστηριοποιούνται στην πόλη, και δεύτερον οι μειωμένες χρηματοδοτικές δυνατότητες των τοπικών αυτοδιοικήσεων καθιστούν ακόμα περισσότερο από ότι στην περίπτωση του κεντρικού κράτους τη συμμετοχή στην εφαρμογή της πολιτικής των ιδιωτικών κεφαλαίων.

Η πιο πάνω έννοια της αστικής διακυβέρνησης δεν πρέπει να συγχέεται με μια άλλη (μερικώς συγγενή αλλά όχι ταυτόσημη με αυτήν) έννοια, τις παραδοσιακές «συμμετοχικές διαδικασίες» των πολιτών (και διαφόρων επιμέρους κοινωνικών ομάδων) στον πολεοδομικό σχεδιασμό. Η συμμετοχή αυτή διαφέρει από τη διακυβέρνηση αφενός γιατί είναι συνήθως συμβουλευτική (όχι υποχρεωτική) κατά τη διαμόρφωση των αποφάσεων, και αφετέρου γιατί συνήθως περιορίζεται σε συγκεκριμένες κοινωνικές ομάδες (ιδιοκτήτες γης και περιβαλλοντικές οργανώσεις) και όχι γενικότερα τον επιχειρηματικό και τον κοινωνικό τόμο).

[βλ. και Ανδρικοπούλου κά. κεφ. 3]

II.3.5 Κοινωνικές πολιτικές

Ο όρος «κοινωνικές πολιτικές» περιλαμβάνει ένα μεγάλο φάσμα πολιτικών: εκπαιδευτική, περίθαλψη, πολιτιστική κλπ. Η σχέση της πολεοδομικής πολιτικής με αυτές είναι διπλή:

α) Συχνά οι κοινωνικές πολιτικές προϋποθέτουν κατάλληλες κτηριακές εγκαταστάσεις (σχολεία, νοσοκομεία...), οι οποίες επιπλέον συνήθως χωροθετούνται στον οικιστικό χώρο, γιατί εξυπηρετούν άμεσα τους κατοίκους τους. Η παροχή από τον πολεοδομικό σχεδιασμό κατάλληλης και επαρκούς οικοδομήσιμης γης για αυτές τις εγκαταστάσεις αποτελεί ένα από τα σημαντικά στοιχεία του σχεδιασμού, και ταυτόχρονα και προϋπόθεση της επιτυχούς άσκησης των κοινωνικών πολιτικών. (σημείωση: συχνά στην πολεοδομική ορολογία οι εγκαταστάσεις αυτές ονομάζονται «(αστικός) κοινωνικός εξοπλισμός»).

β) Ορισμένες κοινωνικές πολιτικές («κτηριακού» αλλά και μη κτηριακού τύπου—στις δεύτερες συμπεριλαμβάνεται, πχ., η κοινωνική ασφάλιση, οι πολιτικές αντιμετώπισης της ανεργίας κλπ.) έχουν κρίσιμη σημασία για την επίτευξη των στόχων των πολεοδομικών αναπλάσεων, όταν οι τελευταίες εστιάζουν σε υποβαθμισμένες γειτονίες των πόλεων, όπου τα προβλήματα είναι μεικτά: περιβαλλοντικά-χωρικά αφενός και κοινωνικά-οικονομικά αφετέρου. Στις περιπτώσεις αυτές ο συντονισμός κοινωνικών και πολεοδομικής πολιτικής αυξάνει σημαντικά την αποτελεσματικότητα των αναπλάσεων.

II.4 Ανάλυση βασικών συνιστωσών της πολεοδομικής πολιτικής

II.4.1 Πολιτική οικιστικού δικτύου

Η πολιτική οικιστικού δικτύου κατά βάση ανήκει στη χωροταξική πολιτική. Υπάρχουν ωστόσο διάφορες σχέσεις της με την πολεοδομική πολιτική. Η τελευταία:

α) τροφοδοτεί με διαδικασίες ανάδρασης τη (χωροταξική) πολιτική οικιστικού δικτύου

β) Σχεδιάζει τοπικής κλίμακας οικιστικά δίκτυα στην περίπτωση μεγάλων πόλεων στην ευρύτερη περιοχή των οποίων έχουν ενσωματωθεί και αυτοτελείς οικισμοί, που λειτουργούν ως ενιαίο αστικό σύστημα με την «κεντρική» πόλη (υβρίδιο χωροταξικής και πολεοδομικής πολιτικής)

γ) Οργανώνει τη χωροθέτηση των κεντρικών λειτουργιών και την ιεραρχία των *ενδοαστικών κέντρων* (κέντρο πόλη, κέντρα συνοικιών, κέντρα γειτονιών...) στο εσωτερικό των πόλεων (ιδίως αλλά όχι μόνο των μεγαλύτερων). Στην περίπτωση αυτή υπάρχει σημαντική επικάλυψη με την πολιτική χρήσεων γης, γιατί στα διάφορων επιπέδων αυτά κέντρα ορίζονται και αντίστοιχες επιτρεπόμενες χρήσεις γης.

δ) Στην περίπτωση μεγάλης κλίμακας πολεοδομικών συγκροτημάτων και μητροπολιτικών περιοχών, στο εσωτερικό των περιοχών αυτών υπάρχουν όχι μόνο ιεραρχημένα ενδοαστικά κέντρα, αλλά και διακριτά οικιστικά κέντρα, στο μέτρο που συχνά δεν πρόκειται πλέον για ένα ενιαίο αστικό ιστό αλλά για ένα πλέγμα διαφορετικών οικιστικών μορφωμάτων χωρίς συνέχεια του ιστού. Τα οικιστικά αυτά κέντρα λειτουργούν ταυτόχρονα ως ενδο-μητροπολιτικά κέντρα πόλης (εξυπηρετώντας με τις λειτουργίες του ένα τμήμα του αστικού /μητροπολιτικού χώρου) και ως διακριτά στοιχεία ενός οικιστικού δικτύου στο εσωτερικό της ευρύτερης μητροπολιτικής περιοχής (εξυπηρετώντας με τις λειτουργίες τους τον δικό τους πληθυσμό και μια εξωστική ή περιαστική περιοχή γύρω από αυτούς· ο πρώτος ρόλος είναι πολεοδομικός, ενώ ο δεύτερος χωροταξικός. Ένας τέτοιος οικισμός ανήκει έτσι, ταυτόχρονα, σε δύο συστήματα: το σύστημα των κέντρων της (μητρό)πολης, και το σύστημα των οικισμών της μητροπολιτικής περιοχής. Οι λειτουργίες που επιτελεί στο πλαίσιο κάθε συστήματος μπορεί να είναι ταυτόσημες (να πρόκειται, δηλ. για τις ίδιες δραστηριότητες), ή διαφορετικές. Επιπλέον, και η διάρθρωση των δύο αυτών συστημάτων συχνά έχει διαφορετικό χαρακτήρα: τα οικιστικά δίκτυα (με τη χωροταξική έννοια του

όρου) έχουν έντονα ιεραρχημένο-δενδροειδή χαρακτήρα¹² ενώ τα συστήματα των ενδοαστικών κέντρων τείνουν να αποτελούνται όλο και περισσότερο από συμπληρωματικά (σε αντιδιαστολή με τα ιεραρχικά) κέντρα.

II.4.2 Πολιτική οικιστικής ανάπτυξης

Η πολιτική οικιστικής ανάπτυξης έχει ως αντικείμενο τη ρύθμιση της διαδικασίας ανάπτυξης των πόλεων, δηλαδή τη δημιουργία πολεοδομημένης γης. Στη σημερινή περίοδο της εντεινόμενης αστικοποίησης η πολιτική αυτή έχει καθοριστική σημασία τόσο για τη διαμόρφωση του πολεοδομικού χώρου (στο εσωτερικό των πόλεων και οικισμών) όσο και για τη χωροταξική οργάνωση σε μακρο- (κατανομή της επικράτειας μεταξύ μεγάλων ομάδων χρήσεων γης, σχέσεις πόλης-υπαίθρου) και μικρο-επίπεδο (λεπτομερής οργάνωση των χρήσεων γης στον περιοικιστικό χώρο).

Από την άποψη της κατανάλωσης νέας γης κατά την οικιστική ανάπτυξη, οι δύο ακραίες δυνατές επιλογές είναι:

Η *εντατική* οικιστική ανάπτυξη που συνεπάγεται μηδενική επέκταση του πολεοδομημένου χώρου. Αν υποθεθεί ότι η *χωρητικότητα* του υπάρχοντος πολεοδομικού χώρου έχει εξαντληθεί (για την ακρίβεια, όταν προσεγγισθεί ο συντελεστής κορεσμού¹³), η “δημιουργία” νέας χωρητικότητας γίνεται στην περίπτωση αυτή με ευνοϊκές ρυθμίσεις στους όρους δόμησης. Κυρίως, με τη μείωση της αρτιότητας (που μετατρέπει σε οικοδομήσιμα οικοπέδα που μέχρι τότε δεν μπορούσαν να οικοδομηθούν νομίμως) και, ακόμα συχνότερα, με την αύξηση του συντελεστή δόμησης. Η κλασικότερη περίπτωση εντατικού μοντέλου είναι η Βρετανική, κύρια χαρακτηριστικά είναι η πολιτική του *containment* (ανάσχεσης της οικι-

¹² Βλ. τις Σημειώσεις της Χωροταξικής Πολιτικής, και τις θεωρίες για τις κεντρικές λειτουργίες.

¹³ Χωρητικότητα: μέγιστος πληθυσμός που είναι δυνατόν να εγκατασταθεί σε έναν οικισμό, αν υποθεθεί ότι οικοδομείται το σύνολο των διαθέσιμων οικοπέδων με το μέγιστο επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης, δηλαδή πραγματοποιηθεί το σύνολο της νομικά επιτρεπτής επιφάνειας κτηρίων. Ο λόγος της πραγματοποιημένης προς τη μέγιστη δυνατή κτηριακή επιφάνεια στην πράξη δεν φθάνει ποτέ το 100%. Για διάφορους λόγους, όταν ο λόγος αυτός φθάσει σε ένα επίπεδο που ονομάζεται *συντελεστής κορεσμού* αρχίζουν να δημιουργούνται διάφορα προβλήματα (μεγάλη αύξηση των τιμών της γης και των ακινήτων, δυσλειτουργίες) που επιβάλλουν μια αύξηση της μέγιστης επιτρεπόμενης χωρητικότητας. Στην Ελλάδα οι συντελεστές κορεσμού είναι ενγένη χαμηλότεροι αυτών που χαρακτηρίζουν τις άλλες Ευρωπαϊκές χώρες (συχνά της τάξης του 30-40%).

στικής εξάπλωσης) σε συνδυασμό με τις “πράσινες ζώνες” (*green belts*), δηλαδή ζωνών πρασίνου περιμετρικά των πόλεων που παρεμποδίζουν την επέκτασή τους.

Η καθαρά εκτατική οικιστική ανάπτυξη, όπου οι νέες ανάγκες καλύπτονται με την επέκταση της πόλης στον εξωαστικό χώρο.

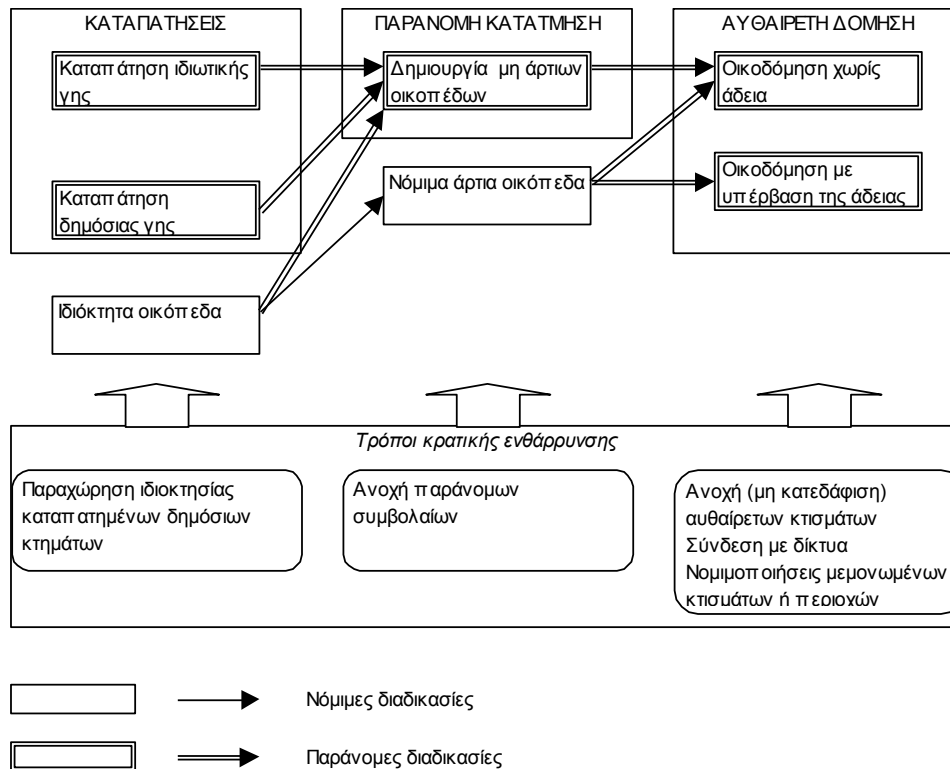
Στη μεταπολεμική Ελλάδα ασκήθηκε μια πολιτική οικιστικής ανάπτυξης στο ενδιάμεσο τμήμα του φάσματος που ορίζουν τα παραπάνω δύο άκρα. Από τη μια πλευρά, εντατικοποιήθηκε σημαντικά η δυνατότητα οικοδόμησης στο εσωτερικό των υφισταμένων πολεοδομικών ιστών. Η εξέλιξη αυτή βασίστηκε σε δύο κυρίως μηχανισμούς. Αφενός τη συνεχή αύξηση των συντελεστών δόμησης (ιδίως μέχρι τα τέλη της δεκαετίας του '70) και αφετέρου με τη δημιουργία του θεσμικού πλαισίου της αντιπαροχής η οποία έδωσε σημαντική ώθηση στην οικοδόμηση των αστικών οικοπέδων (συχνά με τη κατεδάφιση των παλαιότερων κτισμάτων).

Από την άλλη πλευρά, έγιναν αρκετά σημαντικές επεκτάσεις των πόλεων και οικισμών, κυρίως στην περίοδο της μεταπολίτευσης. Ο παρακάτω πίνακας δίνει μια συνολική ποσοτική εικόνα των επεκτάσεων αυτών σε δύο χρονικές περιόδους:

Περίοδος	Ποσοστό αύξησης των εντός σχεδίου περιοχών	
	Συνολικά	Σε ετήσια βάση
1950-1974	55%	2,2%
1983-1994	10%	0,8%

Το ποσοστό της σειράς (β) αναφέρεται στις επεκτάσεις που έγιναν μέσω της *Επιχείρησης Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης* (ΕΠΑ) η οποία άρχισε το 1983 με στόχο την ένταξη στα σχέδια πόλης περίπου 300000 στρεμμάτων αγροτικών εκτάσεων (τελικά εντάχθηκαν μέχρι το 1994 460000 στρέμματα). Παράλληλα, υπήρξε και μια δεύτερη διαδικασία μαζικής διεύρυνσης του πολεοδομικού χώρου, μέσω της επέκτασης των ορίων των οικισμών που προϋπήρχαν του 1923¹⁴ με αποφάσεις των Νομαρχών, κατά τα τέλη της δεκα-

¹⁴ Για τις διάφορες κατηγορίες των οικισμών στην Ελλάδα βλέπε τα Εννοιολογικά θέματα.



ετίας του '80. Οι επεκτάσεις αυτές πολλαπλασίασαν επί 2 ή και περισσότερο τις περιοχές που κάλυπταν μέχρι τότε οι οικισμοί.

Οι νόμιμες επεκτάσεις αποτελούν ωστόσο μέρος της όλης διαδικασίας εκτατικής οικιστικής ανάπτυξης στην Ελλάδα. Ο κύριος μηχανισμός της τελευταίας ήταν το ευρύτερο *κύκλωμα της αυθαίρετης δόμησης*, το οποίο περιλαμβάνει μιας σειρά από επιμέρους βήματα. Το παρακάτω διάγραμμα δίνει μια σχηματική εικόνα του κυκλώματος.

Συνέπεια του κυκλώματος της αυθαίρετης δόμησης, αλλά επίσης και της νόμιμης εκτός σχεδίου δόμησης είναι ότι οι ελληνικές πόλεις περιστοιχίζονται από λιγότερο ή περισσότερο πυκνή διάσπαρτη δόμηση. Ως συνέπεια, η επέκτασή τους γίνεται σε περιοχές που έχουν ήδη διαμορφωθεί, χωρίς κατάλληλη υποδομή. Το αποτέλεσμα είναι ότι, ταυτόχρονα, η επέκταση έχει μεγαλύτερο κόστος και οδηγεί σε χαμηλότερης ποιότητας πολεοδομικό περιβάλλον.

Παράλληλα με την ποσοτική πλευρά, βασικό χαρακτηριστικό της πολιτικής οικιστικής ανάπτυξης είναι ο βαθμός εξοπλισμού της δημιουργούμενης πολεοδομημένης γης. Στα δύο άκρα του φάσματος των δυνατών επιλογών είναι αφενός η προσφορά γης με πλήρη τεχνική υποδομή και κοινωνικό εξοπλισμό συμπεριλαμβανόμενων και των κτιρίων (οργανωμένη δόμηση) και αφετέρου ο απλός νομικός χαρακτηρισμός μιας έκτασης ως εντός

πολεοδομικού σχεδίου χωρίς ή με στοιχειώδη τεχνική υποδομή. Η αντιμετώπιση του ζητήματος των αυθαιρέτων αποτελεί επίσης συνιστώσα της πολιτικής οικιστικής επέκτασης. Στην Ελλάδα η δημιουργία πολεοδομικής γης γίνεται σχεδόν πάντα με το δεύτερο μοντέλο (έχει το μικρότερο ποσοστό οργανωμένης δόμησης μεταξύ του συνόλου των χωρών της Ευρωπαϊκής Ένωσης), κάτι που συνδυάζεται με το ότι οι επεκτάσεις των σχεδίων πόλεως γίνονται κατά κανόνα σε εκτάσεις που έχουν ήδη δομηθεί, αραιά ή πυκνά.

Τέλος, μια σημαντική παράμετρος της πολιτικής οικιστικής ανάπτυξης είναι το είδος των φορέων που αναλαμβάνουν τη διαδικασία. Αν μια πρώτη κατηγοριοποίηση θα μπορούσε να διαχωρίσει μεταξύ κρατικών (κεντρικό κράτος), δημοτικών και ιδιωτικών φορέων, στην Ελλάδα η οικιστική ανάπτυξη ήταν μέχρι σήμερα αποκλειστικό έργο του Κράτους, με την έννοια ότι η αρμοδιότητα για τον προσδιορισμό των εκτάσεων στις οποίες θα επεκταθεί το σχέδιο πόλης και η χρηματοδότηση της αναγκαίας υποδομής ανήκουν σε κεντρικούς φορείς. Πολύ πρόσφατα (1992) θεσμοθετήθηκε η δυνατότητα *ιδιωτικής πολεοδόμησης*, δηλαδή η δυνατότητα ο ή οι ιδιοκτήτες μιας περιοχής, υπό ορισμένες προϋποθέσεις, να μπορούν να προχωρήσουν στην πολεοδόμησή της (στο πλαίσιο κανόνων που ορίζονται από το Κράτος).

II.4.3 Πολιτική χρήσεων γης

II.4.3.1 Χαρακτηριστικά της πολιτικής χρήσεων γης

Η πολιτική χρήσεων γης έχει ως αντικείμενο τον προσδιορισμό της χωροθέτησης των διαφόρων δραστηριοτήτων και, συνακόλουθα, του τρόπου με τον οποίο χρησιμοποιείται κάθε σημείο του εδάφους.

Η πολιτική χρήσεων γης υλοποιείται μέσω δύο διαφορετικών μορφών: (α) Μέσω σχεδίων χρήσεων γης, που χωρίζουν την περιοχή αναφοράς σε ζώνες, μέσα στην οποία προσδιορίζεται ποιες χρήσεις γης (δραστηριότητες) επιτρέπεται (ή απαγορεύεται) να χωροθετηθούν, και—στις περιπτώσεις των χρήσεων γης που προϋποθέτουν κτηριακό κέλυφος—ποιοι είναι οι όροι δόμησης, ή (β) Μέσω γενικών κανονιστικών πλαισίων που δεν προσδιορίζουν με σαφήνεια τις χρήσεις γης σε κάθε σημείο (μέσω χαρτών) αλλά θέτουν γενικούς κανόνες χωροθέτησης (πχ. «στον εκτός σχεδίου χώρο επιτρέπεται η χωροθέτηση κατοικιών, σε οικοπέδα με εμβαδόν 4 στρέμματα»).

Βασικές έννοιες και παράμετροι της πολιτικής χρήσεων γης είναι οι εξής:

- Διάκριση μεταξύ υπάρχουσας χρήσης και θεσμοθετημένης χρήσης, σε κάθε σημείο του εδάφους. Οι θεσμοθετημένες χρήσεις γης είναι αυτές που προβλέπονται από σχέδια

χρήσεων γης, όπου αυτά έχουν εκπονηθεί και εγκριθεί. Οι υπάρχουσες είναι αυτές που καταλαμβάνουν στην πράξη διάφορα σημεία του εδάφους, ανεξαρτήτως της ύπαρξης ή μη σχεδίου. Ένα προφανές ζήτημα είναι το τι γίνεται στην περίπτωση που ένα νέο σχέδιο προβλέπει δεσμευτικές χρήσεις που δεν συμπίπτουν με ορισμένες από τις υπάρχουσες. Στην περίπτωση αυτή, δύο στρατηγικές είναι δυνατές: (α) να προβλέπεται απομάκρυνση των μη συμβατών υπαρχουσών χρήσεων, συνήθως μετά από παρέλευση μια χρονικής περιόδου λίγων ετών, ή (β) να προβλέπεται η δυνατότητα παραμονής των χρήσεων που προϋπάρχουν του σχεδίου, έστω και αν δεν είναι συμβατές με αυτό.

- Διάκριση μεταξύ χρήσης της γης και κάλυψη της γης
- Ένα σημαντικό ζήτημα, όταν χρησιμοποιούνται σχέδια χρήσεων γης, είναι ο βαθμός δεσμευτικότητάς τους. Στη διεθνή πρακτική ο βαθμός αυτός κυμαίνεται από την απόλυτη δεσμευτικότητα (κανονιστικά σχέδια, υποχρεωτικά για ιδιώτες και δημόσιο), στη δεσμευτικότητα μόνο για το δημόσιο (σχέδια με καθεστώς Οδηγίες), και στην έλλειψη δεσμευτικότητας (διακριτική ευχέρεια της διοίκησης να λαμβάνει αποφάσεις συνεκτιμώντας και άλλα κριτήρια). Η υψηλή δεσμευτικότητα έχει το θετικό χαρακτηριστικό της νομικής βεβαιότητας και του ελέγχου του τελικού αποτελέσματος αλλά το μειονέκτημα της ακαμψίας και της αδυναμίας προσαρμογής σε απρόοπτες/γρήγορες εξελίξεις και νέες ανάγκες. Η έλλειψη δεσμευτικότητας έχει το πλεονέκτημα της ευελιξίας, αλλά μπορεί εύκολα να οδηγήσει σε καταχρήσεις εξουσίας και σε έλλειψη αποτελεσματικότητας της πολιτικής χρήσεων γης. Σημειώνεται ότι στην Ελλάδα η πολιτική χρήσεων γης στον αστικό χώρο είναι θεωρητικά δεσμευτική, δηλαδή τα σχέδια χρήσεων γης είναι απόλυτα δεσμευτικά. Στην πράξη, ωστόσο, το θεωρητικό αυτό χαρακτηριστικό ακυρώνεται από το ότι πολύ λίγα τέτοια σχέδια έχουν θεσμοθετηθεί (και, συνεπώς, στο μεγαλύτερο μέρος του αστικού χώρου, δεν υπάρχουν περιορισμοί χωροθέτησης συνδεδεμένοι με δεσμευτικά σχέδια), καθώς και από την έλλειψη αποτελεσματικών μηχανισμών εφαρμογής και ελέγχου των σχεδίων χρήσεων γης (όπου υπάρχουν).
- Ένταση της χρήσης ενός σημείου του εδάφους. Η έννοια της έντασης της χρήσης έχει ιδιαίτερη σημασία στις χρήσεις κτηριακού χαρακτήρα, δηλ. αυτές που προϋποθέτουν και κτηριακό κέλυφος, όπως συμβαίνει με την πλειονότητα των αστικών χρήσεων γης. Η ένταση ρυθμίζεται μέσω των διαφόρων όρων δόμησης, και ιδίως μέσω του Συντελεστή Δόμησης.

- Βασικό συστατικό μιας αποτελεσματικής πολιτικής χρήσεων γης είναι η ύπαρξη μηχανισμών εφαρμογής και ελέγχου των χρήσεων γης. Ο συνηθέστερα χρησιμοποιούμενος διεθνώς τέτοιος μηχανισμός είναι η *άδεια χωροθέτησης*¹⁵, δηλαδή η ανάγκη χορήγησης έγκρισης για κάθε αλλαγή χρήσεων γης (κάτι διαφορετικό από την άδεια οικοδόμησης, που αφορά όχι τη χρήση αλλά τη δόμηση). Στην Ελλάδα δεν υπάρχει τέτοιος γενικευμένος μηχανισμός (δηλαδή που να εφαρμόζεται για όλες τις χρήσεις). Αντί αυτού, χρησιμοποιούνται ορισμένοι αποσπασματικοί μηχανισμοί. Αφενός, σε ελάχιστες περιοχές έχουν ιδρυθεί ειδικοί φορείς για τον έλεγχο των χρήσεων γης (σε συνδυασμό με σχέδιο χρήσεων γης για αυτές τις περιοχές). Η πιο γνωστή περίπτωση είναι το Γραφείο Πλάκας του ΥΠΕΧΩΔΕ και του Δήμου Αθηναίων με βασικό αντικείμενο την εφαρμογή υπάρχοντος διατάγματος που θεσμοθετεί χρήσεις γης. Με εξαίρεση τέτοιες (σπάνιες) περιπτώσεις, οι χωροθετήσεις προσδιορίζονται κυρίως μέσω της αγοράς, δηλαδή χωρίς γενικευμένο δημόσιο έλεγχο της χρήσης του εδάφους. Υπάρχουν ωστόσο περιπτώσεις ελέγχου των χρήσεων με εξειδικευμένες διαδικασίες:

Για ορισμένες δραστηριότητες προβλέπονται διάφορες μορφές ειδικής άδειας χωροθέτησης (όχι με την γενική έννοια του όρου που αναφέρουμε παραπάνω) ή εγκατάστασης που δίνονται από διάφορους φορείς (Υπουργείο Βιομηχανίας, Υγειονομικές Υπηρεσίες, κλπ.). Οι ειδικές αυτές άδειες δεν δίνονται με πολεοδομικά κριτήρια αλλά με τα ιδιαίτερα κριτήρια των αντίστοιχων φορέων (αναπτυξιακά, υγειονομικά κλπ.). Ενώ, συνεπώς, επηρεάζουν τις χρήσεις γης, δεν συνιστούν μηχανισμό εφαρμογής μιας *πολιτικής* χρήσεων γης (δηλαδή μιας πολιτικής που θέτει στόχους που αφορούν τις χρήσεις).

Η έγκριση περιβαλλοντικών όρων (ΕΠΟ) (βλέπε παραπάνω) αν κυρίως λαμβάνει υπόψη καθαρά περιβαλλοντικά κριτήρια (ενδεχόμενη όχληση ή ρύπανση) συνυπολογίζει και πολεοδομικές παραμέτρους. Ελλείπει σχεδίων χρήσεων γης στις πόλεις, ωστόσο, ο συνυπολογισμός αυτός δεν είναι αποτελεσματικός. Επιπλέον, η ΕΠΟ εφαρμόζεται περισσότερο για χωροθετήσεις στον εξωαστικό χώρο (ύπαιθρο) και όχι στον αστικό χώρο. Σημειώνεται πάντως ότι υπάρχει μια τάση αύξησης της χρήσης της ΕΠΟ στον αστικό χώρο, και προοπτικά ενδέχεται να μπορεί να χρησιμοποιηθεί αμεσότερα (και) ως εργαλείο πολιτικής γης.

¹⁵ Σε κάθε χώρα έχει διαφορετική ονομασία, αλλά ο όρος «άδεια χωροθέτησης» δίνει μια ακριβή εικόνα του χαρακτήρα του μηχανισμού.

- Ένα άλλο χαρακτηριστικό της πολιτικής χρήσεων γης είναι το κατά πόσο συμπεριλαμβάνει έναν επίσημο κωδικοποιημένο κατάλογο χρήσεων γης, στον οποίο πρέπει να αναφέρεται κάθε συγκεκριμένο σχέδιο που θεσμοθετεί χρήσεις γης σε μια περιοχή. Στην Ελλάδα, τα πολεοδομικά σχέδια διαφόρων ειδών χρησιμοποιούν τις κατηγορίες χρήσεων γης του ΠΔ της 23.6/6.3.1987 ΦΕΚ 166 Δ', αλλά αυτό ισχύει μόνο για τις περιοχές που καλύπτουν τα σχέδια αυτά και έχουν χαρακτήρα εντός σχεδίου περιοχής ή προορίζονται να αποκτήσουν τέτοιο. Στην ύπαιθρο (πχ. στην περίπτωση ΓΠΣ του Ν. 2742/99, που καλύπτουν και εξωαστικές περιοχές) δεν εφαρμόζεται οι κατηγορίες χρήσεων γης του παραπάνω διατάγματος αλλά κατά περίπτωση, αυτές που επιλέγει ο μελετητής κάθε συγκεκριμένου σχεδίου. Η πρακτική αυτή έχει αρνητικές επιπτώσεις (έλλειψη συγκρισιμότητας μεταξύ διαφορετικών σχεδίων, ακόμα και όμορων, δυσκολία να δοθούν κατευθύνσεις για την πολιτική χρήσεων γης από τον υπερκείμενο σχεδιασμό...).

Οι κατηγορίες χρήσεων γης που χρησιμοποιούνται για τα εντός σχεδίου τμήματα των πολεοδομικών σχεδίων παρουσιάζονται στους δύο πίνακες που ακολουθούν.

Η βασική λογική του συστήματος είναι η ύπαρξη δύο ειδών χρήσεων γης: των γενικών και των ειδικών. Οι γενικές χρήσεις είναι σύνθετες κατηγορίες, που περιλαμβάνουν ένα σύνολο ειδικών χρήσεων που είναι πιο ομοιογενείς και συχνά μοναδιαίες. Το πολεοδομικό σχέδιο που θεσμοθετεί τις χρήσεις γης μπορεί να τροποποιεί το περιεχόμενο των γενικών χρήσεων κατά περιοχές, είτε προσθέτοντας είτε αφαιρώντας ορισμένες από τις ειδικές χρήσεις που κανονικά περιλαμβάνονται σε μια γενική χρήση βάσει του διατάγματος.

Γενικές χρήσεις γης του ΠΔ της 23.6/6.3.1987

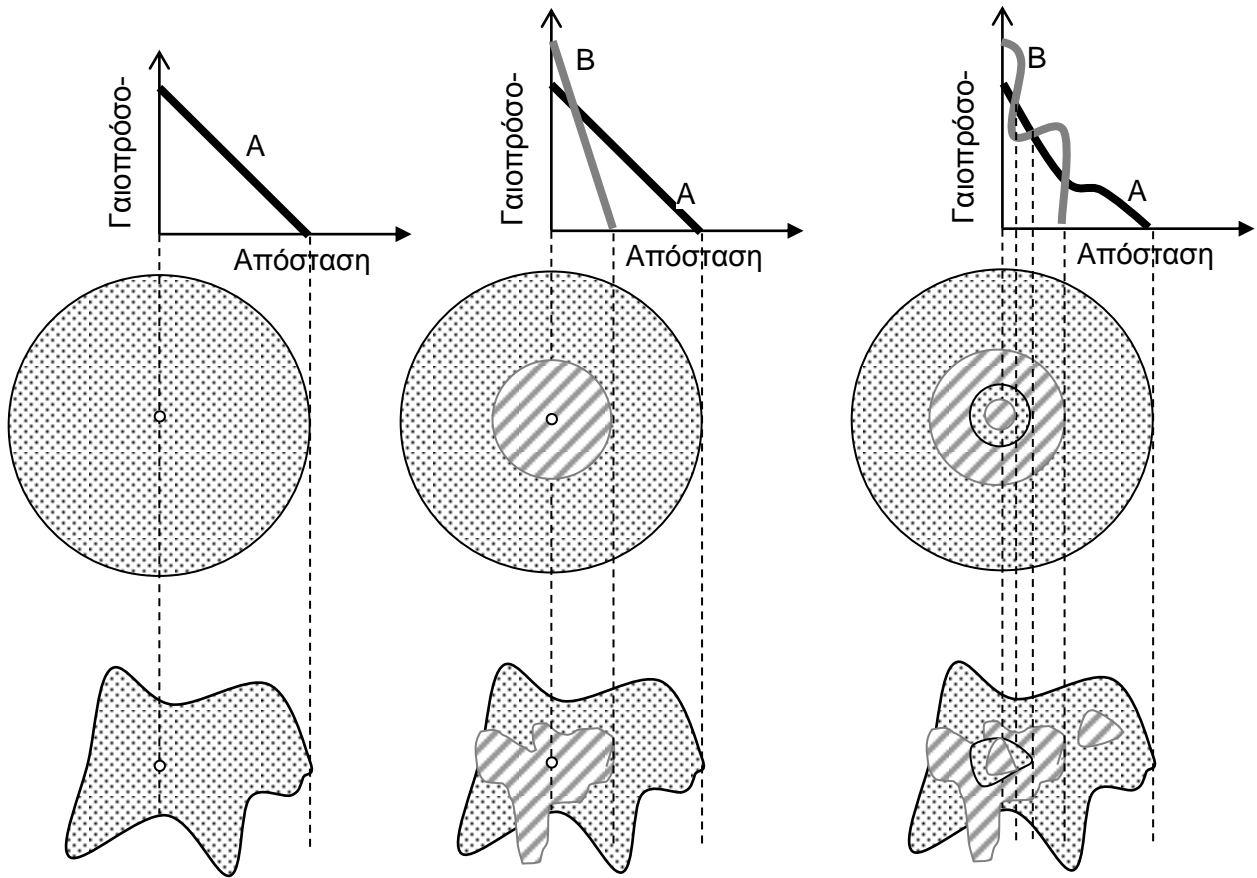
Γενικές χρήσεις γη		Επιτρεπόμενες ειδικές χρήσεις γης
1	Αμιγής κατοικία	1, 2, 3 (για καθημερινές ανάγκες), 14, 12 (πρωτοβάθμια και δευτεροβάθμια), 24, 13, 11
2	Γενική κατοικία	1, 2, 9 (μέχρι 100 κλινών), 3 (με εξαίρεση υπεραγορές και πολυκαταστήματα), 4, 14, 12, 6, 7, 17 (χαμηλής όχλησης), 20, 19, 24, 13, 11
3	Πολεοδομικά κέντρα-κεντρικές λειτουργίες πόλης-τοπικό κέντρο συνοικίας/γειτονιάς	1, 2, 9, 3, 4, 5, 14, 12, 6, 7, 17 (χαμηλής όχλησης), 20, 19, 24, 13, 11, 7, 8, 10, 23, 26
4	Μη οχλούσα βιομηχανία-βιοτεχνία, ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ (μέση και χαμηλή όχληση)	16 (μέσης και χαμηλής όχλησης), 17 (μέσης και χαμηλής όχλησης), 18, 19, 20, 1 (μόνο για προσωπικό ασφαλείας), 4, 6*, 7*, 10*, 14*, 24*, 23*, 26* * μόνο εφόσον αποτελούν τμήμα των βιομηχανικών ή βιοτεχνικών εγκαταστάσεων ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζόμενων σ' αυτές
5	Οχλούσα βιομηχανία-βιοτεχνία (υψηλή όχληση)	16, 17, 18, 19, 20, 22, 1 (μόνο για προσωπικό ασφαλείας), 25, 4, 6*, 7*, 10*, 14*, 24*, 23*, 26* * μόνο εφόσον αποτελούν τμήμα των βιομηχανικών ή βιοτεχνικών εγκαταστάσεων ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζόμενων σ' αυτές
6	Χονδρεμπόριο	21, 23, 18, 19, 20, 4*, 6*, 7* * μόνο εφόσον αποτελούν τμήμα των εγκαταστάσεων χονδρικού εμπορίου ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζόμενων σ' αυτές
7	Τουρισμός-αναψυχή	2, 9, 1, 3, 6, 7, 8, 10, 11, 14, 13, 19, 20, 24, 26
8	Ελεύθεροι χώροι-αστικό πράσινο	7, 24, 11, 10
9	Κοινωφελείς εξυπηρετήσεις	12, 14, 15, 11, 24

Ειδικές χρήσεις γης του ΠΔ της 23.6/6.3.1987

Ειδικές χρήσεις γης	
1	Κατοικία
2	Ξενώνες μικρού δυναμικού (περί τις 20 κλίνες)
3	Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχή προσωπικών υπηρεσιών
4	Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Κοινωφελείς οργανισμοί
5	Διοίκηση
6	Εστιατόρια
7	Αναψυκτήρια
8	Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής
9	Ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις
10	Χώροι συνάθροισης κοινού (θέατρα, κινηματογράφοι, αίθουσες συγκέντρωσης...)
11	Πολιτιστικά κτίρια (βιβλιοθήκες, αίθουσες εκθέσεων κλπ.)
12	Κτίρια εκπαίδευσης
13	Θρησκευτικοί χώροι
14	Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
15	Κτίρια περίθαλψης
16	Βιομηχανικές εγκαταστάσεις
17	α) Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις, β) Επαγγελματικά εργαστήρια
18	Κτίρια, γήπεδα αποθήκευσης
19	Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης
20	Πρατήρια βενζίνης, υγραερίου
21	Εγκαταστάσεις χονδρικού εμπορίου
22	Εγκαταστάσεις αγροτικών εκμεταλλεύσεων (γεωργικών, κτηνοτροφικών, κλπ.)
23	Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων
24	Αθλητικές εγκαταστάσεις
25	Ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι (πλατείες, άλση, δρόμοι, παιδικές χαρές κλπ.)
26	Εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών
27	Άλλες ειδικές χρήσεις (στρατιωτικές εγκαταστάσεις, νεκροταφεία κλπ.)

II.4.3.2 Αγορά γης και πολιτική χρήσεων γης

Η πολιτική χρήσεων γης παρεμβαίνει στον τρόπο κατανομής των χρήσεων γης στο χώρο που θα προέκυπτε, ελλείψει κάποιας παρέμβασης, από τη λειτουργία της αγοράς γης και της γαιοπροσόδου. Τα σχήματα που ακολουθούν απεικονίζουν τους βασικούς μηχανισμούς της χωρικής κατανομής των χρήσεων γης μέσω της αγοράς



Κατ' αρχήν, η αγορά γης οδηγεί σε εκείνη την οργάνωση χρήσεων γης στο χώρο που μεγιστοποιεί την αποδοτικότητα (ποσοστό κέρδους, στην περίπτωση οικονομικών δραστηριοτήτων) κάθε μεμονωμένης μονάδας που χωροθετείται.

Το γεγονός αυτό αποτελεί ένδειξη ότι, ως συνέπεια του προηγούμενου, μεγιστοποιείται και η συνολική αποδοτικότητα των χωροθετούμενων μονάδων, δηλ. ότι η αγορά γης οδηγεί στη διαμόρφωση μιας οργάνωσης χρήσεων στο χώρο που είναι άριστη, από άποψη αποδοτικότητας, που στην περίπτωση των οικονομικών δραστηριοτήτων ισοδυναμεί με μεγιστοποίηση της κερδοφορίας και της ανάπτυξης. Ωστόσο, το συμπέρασμα αυτό δεν ισχύει πλήρως. Ο λόγος είναι ότι στο χώρο λειτουργούν θετικές και αρνητικές εξωτερικές οικονομίες, δηλ. φαινόμενα όπου η χωροθέτηση μιας δραστηριότητας σε ένα σημείο του χώρου (που μεγιστοποιεί τη δική της αποδοτικότητα) επηρεάζει δευτερογενώς δραστηριότητες χωροθετημένες σε άλλα σημεία, λιγότερο ή περισσότερο απομακρυσμένα από το αρχικό. Αυτό σημαίνει ότι η χωροθέτηση σε ένα σημείο αυξομειώνει τη συνολική αποδοτικότητα της οργάνωσης των χρήσεων γης σε μια ευρύτερη περιοχή, με αποτέλεσμα η αγορά γης να μη λειτουργεί πάντα ως μηχανισμός μεγιστοποίησης της συνολικής αποδοτικότητας.

Βασικός στόχος της πολιτικής γης είναι, ακριβώς, να παρέμβει ούτως ώστε να αποτρέψει αρνητικές παρενέργειες από τη λειτουργία της αγοράς γης (συγκρούσεις χρήσεων γης κλπ.). Ωστόσο, τουλάχιστον σε επίπεδο μεμονωμένων χωροθετήσεων κάθε τέτοια παρέμβαση οδηγεί δυνητικά σε μειωμένη αποδοτικότητα (όταν δεν επιτρέπει τη χωροθέτηση στην οποία θα οδηγούσε η αγορά και που, για τη μεμονωμένη χωροθέτηση, είναι κατ' αρχήν πάντα η αποδοτικότερη). Η επίτευξη ισορροπίας μεταξύ των παραπάνω πολύπλοκων και συχνά αντίρροπων τάσεων δεν είναι εύκολη. Ενδέχεται, πχ., ένα σχέδιο χρήσεων γης να μειώνει τόσο πολύ την αποδοτικότητα των μεμονωμένων χωροθετήσεων που ο όποιος περιορισμός τυχόν δευτερογενών αρνητικών οικονομιών να μην αντισταθμίζει τη μείωση αυτή.

Συμπερασματικά, η πολιτική χρήσεων γης είναι ένα εργαλείο σχεδιασμού που είναι αναγκαίο αλλά ταυτόχρονα πρέπει να χρησιμοποιείται με προσοχή και γνώση των οικονομικών μηχανισμών που λειτουργούν στο χώρο, γιατί μπορεί να έχει αρνητικές συνέπειες μεγαλύτερες από τις θετικές της.

II.4.4 Πολιτική γης

Η πολιτική γης έχει ως αφετηρία ότι το έδαφος είναι απαραίτητη προϋπόθεση για τη λειτουργία του μεγαλύτερου ποσοστού των δραστηριοτήτων που είναι αναγκαίες σε μια κοινωνία, είτε ως συντελεστής παραγωγής (γεωργία, εξόρυξη...) είτε ως φυσικό υπόβαθρο της οικοδόμησης. Επειδή η γη δεν είναι ομοιογενής αλλά η καταλληλότητά της για τις διάφορες δραστηριότητες διαφοροποιείται ανάλογα με τη θέση, αποτελεί ένα σχετικά σπάνιο αγαθό για το οποίο συχνά προκύπτουν ανισορροπίες προσφοράς και ζήτησης. Στόχος της πολιτικής γης είναι η αντιμετώπιση των προβλημάτων που απορρέουν από την κατάσταση αυτή. Η ιδιοκτησία στη γη, αν και δεν αποτελεί την αρχική αιτία των προβλημάτων, προσθέτει και πρόσθετες παραμέτρους πολυπλοκότητας.

Στο πλαίσιο αυτό, οι ειδικότεροι άξονες (επί μέρους αντικείμενα) της πολιτικής γης είναι οι παρακάτω:

Η ρύθμιση του τρόπου της αναγκαστικής (δηλαδή όχι με αυτόβουλες διαδικασίες μέσω της αγοράς) αλλαγής της ιδιοκτησίας συγκεκριμένων τμημάτων γης, όταν αυτές απαιτούνται για τη χωροθέτηση αναγκαίων για την κοινωνία δραστηριοτήτων. Ειδικότερα στον αστικό χώρο, ιδιαίτερη σημασία έχουν οι τρόποι απόκτησης από το δημόσιο εκτάσεων για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων (οδικού δικτύου, πλατειών, πρασίνου) και κοινωφελών εγκαταστάσεων (σχολείων, νοσοκομείων κλπ.) που προβλέπονται από τα πολεοδομικά σχέδια. Δεδομένου ότι πριν από την ένταξη μιας περιοχής στο σχέδιο πόλης αυτή ανήκει, συνήθως πλήρως ή κατά πολύ υψηλό ποσοστό σε ιδιώτες (λόγω έλλειψης δημόσιας ιδιοκτησίας στις περιοχές που είναι κατάλληλες για αστικοποίηση), η δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων και των κοινωφελών εγκαταστάσεων προϋποθέτουν την απόκτηση

των αντίστοιχων εκτάσεων από το δημόσιο. Επιπλέον, υπάρχουν ορισμένες περιπτώσεις που το δημόσιο διαμεσολαβεί για τη μεταβίβαση της ιδιοκτησίας μεταξύ ιδιωτών.

Η οριοθέτηση του δικαιώματος της δόμησης σε συνάρτηση με τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα. Σημειώνεται ότι το αντικείμενο αυτό αποτελεί ταυτόχρονα και στοιχείο της πολιτικής χρήσεων γης. Ανήκει στην τελευταία από την άποψη της επίδρασης του δικαιώματος δόμησης στην ένταση της χρήσης του εδάφους, ενώ ανήκει στην πολιτική γης από την άποψη της επίδρασης της οριοθέτησης του δικαιώματος δόμησης στην έννοια και το χαρακτήρα της ιδιοκτησίας της γης.

Ο χειρισμός του ζητήματος των έγγειων υπεραξιών. Το ζήτημα έχει ως αφετηρία το ότι κάθε τμήμα του εδάφους υφίσταται θετικές ή αρνητικές επιδράσεις στις τιμές λόγω διαδικασιών, επενδυτικού ή θεσμικού χαρακτήρα, που δεν εξαρτώνται και δεν χρηματοδοτούνται από τον ιδιοκτήτη. Τα *δημόσια αγαθά* αποτελούν χαρακτηριστική πηγή τέτοιων εξωτερικών επιδράσεων.

Η κανονιστική ρύθμιση της λειτουργίας της αγοράς γης.

Η ρύθμιση της προσφοράς και ζήτησης γης και ακινήτων

Η διαχείριση της έγγειας ιδιοκτησίας του δημοσίου

Για την άσκηση πολιτικής γης στους παραπάνω άξονες χρησιμοποιούνται μια σειρά από εργαλεία και μέσα, όπως φαίνεται στον πίνακα που ακολουθεί. Με πλάγια γράμματα σημειώνονται τα μέσα άσκησης πολιτικής γης που δεν έχουν ενεργοποιηθεί στην Ελλάδα.

ΑΞΟΝΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΓΗΣ	ΜΕΣΑ ΑΣΚΗΣΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΓΗΣ
Απόκτηση γης από το δημόσιο για τις ανάγκες του χωρικού σχεδιασμού	<p>Αναγκαστική αποζημίωση</p> <p>Αυτοαποζημίωση</p> <p>Εισφορά σε γη</p> <p>Αγορά γαιών</p> <p>Ανταλλαγές γαιών</p>
Οριοθέτηση του δικαιώματος της δόμησης σε συνάρτηση με τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα	<p>Συντελεστής Δόμησης (ΣΔ) και άλλοι όροι δόμησης</p> <p>Μεταφορά ΣΔ</p> <p>Πρόβλεψη σύνθετων τρόπων ιδιοκτησίας των ακινήτων (οριζόντια και κάθετη συνιδιοκτησία, ψιλή κυριότητα/επικαρπία, δουλείες, μίσθωση, μακροχρόνια μίσθωση, χρονομίσθωση,</p> <p>Διάκριση μεταξύ ΣΔ που δικαιούται κάθε ιδιοκτήτης και ΣΔ που προβλέπει ο σχεδιασμός, και τρόπος αντιμετώπισης των τυχόν αποκλίσεων (plafond légal de densité στη Γαλλία)</p> <p>Ορια χωρητικότητας (μηχανισμοί διατήρησης ισορροπιών μεταξύ διαφορετικών επιτρεπόμενων χρήσεων στο εσωτερικό μιας μεικτής ζώνης χρήσεων γης)</p> <p>Αντισταθμιστικοί μηχανισμοί (τρόποι αποζημίωσης των ιδιοκτητών που θίγονται από το σχεδιασμό, με τη μεταφορά πόρων από τους ιδιοκτήτες που ευνοούνται)</p>
Χειρισμός του ζητήματος των έγγειων υπεραξιών	<p>Φορολογία ακινήτων (μη ανταποδοτικές χρηματικές επιβαρύνσεις, που αποσπούν τμήμα των έγγειων υπεραξιών που δημιουργούνται λόγω θετικών εξωτερικών οικονομιών από παρεμβάσεις του δημοσίου και το επιστρέφουν στο δημόσιο)</p> <p>Τέλη στα ακίνητα (ανταποδοτικές χρηματικές επιβαρύνσεις, όπως πχ. η εισφορά σε χρήμα)</p> <p>Μηχανισμός της αντιπαροχής</p> <p>Αποζημιώσεις σε περίπτωση παρενεργειών (αρνητικών εξωτερικών οικονομιών) σε ακίνητα λόγω παρεμβάσεων του δημοσίου σε άλλα σημεία του χώρου</p>
Κανονιστική ρύθμιση της λειτουργίας της αγοράς γης	<p>Συμβόλαια και υποθηκοφυλακεία</p> <p>Κτηματολόγιο</p> <p>Αστυνόμευση-ασφάλεια δικαίου</p>
Ρύθμιση της προσφοράς και ζήτησης γης και ακινή-	<p>Πρόβλεψη στο σχεδιασμό χρήσεων γης της εξασφάλισης επάρκειας γης για την κάλυψη των αναγκών συγκεκριμένων δραστη-</p>

των	<p>ριοτήτων (αποφυγή μονοπωλιακών καταστάσεων ή και ελλειμμάτων)</p> <p>Διοικητική ρύθμιση των τιμών γης ή κτισμάτων (πχ. ενοικιοστάσιο)</p>
<p>Διαχείριση της έγγειας ιδιοκτησίας του δημοσίου</p>	<p>Παραχωρήσεις δημόσιων γαιών (βασικός παράγοντας είναι ο στόχος της παραχώρησης: μπορεί να είναι πολεοδομικός, οπότε η συγκεκριμένη πολιτική γης αποτελεί συνιστώσα της πολεοδομικής πολιτικής, αλλά μπορεί να εξυπηρετεί άλλες πολιτικές, όπως πχ. η αγροτική πολιτική, οπότε η πολιτική γης αποσυνδέεται από την πολεοδομική)</p> <p>Τράπεζες Γης</p> <p>Ενεργητική διαχείριση της ακίνητης περιουσίας (real estate) του δημοσίου</p>

II.4.5 Πολιτική αναπλάσεων

Ο όρος «ανάπλαση» όταν χρησιμοποιείται με την ευρεία έννοια αναφέρεται σε κάθε πολεοδομική παρέμβαση που αναμορφώνει ένα μικρότερο ή μεγαλύτερο τμήμα του χώρου ενός οικισμού/πόλης. Είναι, από αυτή την άποψη, το ισοδύναμο της έννοιας της οικιστικής επέκτασης, κατά την οποία η παρέμβαση δεν αφορά τον υφιστάμενο πολεοδομικό χώρο αλλά τη δημιουργία νέου. Στο πλαίσιο αυτό, υπάρχουν στο διεθνή χώρο διαφορετικά είδη αναπλάσεων, από διάφορες απόψεις, όπως συνοψίζεται στον παρακάτω πίνακα.

Τύπος και συνήθης ονομασία	1 Ανασυγκρότηση		2 Ανακαίνιση, ανανέωση	3 Αναπαλαίωση, επανάχρηση	4 Ολοκληρωμένη ανάπλαση (δημόσιο)	5 Μεγάλη (ολοκληρωμένη) ανάπλαση, Αναγέννηση		
	Reconstruction		Renewal	Rehabilitation	Integrated urban projects	Flagship project		
Χρονική περίοδος ιδιαίτερης ανάπτυξης	1945-1960		1955→σήμερα	1975→σήμερα	1990-σήμερα	1995-σήμερα		
Γενικότερες τάσεις πολεοδομικής πολιτικής/σχεδιασμού	Αντιμετώπιση καταστροφών του οικιστικού αποθέματος από τον πόλεμο Φυσικός σχεδιασμός		Διάφορες τάσεις Φυσικός σχεδιασμός	Καθολικός σχεδιασμός (αρχικά) Συμπαγής πόλη (μετά το 1995), βιώσιμη ανάπτυξη	Στρατηγικός σχεδιασμός Βιώσιμη ανάπτυξη Συμπαγής πόλη	Μερική απορρύθμιση χωρικού σχεδιασμού Βιώσιμη ανάπτυξη City marketing Αστική αναγέννηση		
Χωροθέτηση	Κυρίως κεντρικές περιοχές		Κεντρικές και περικεντρικές περιοχές	Σε όλη την πόλη, σε περιοχές με αξιόλογο κτηριακό απόθεμα	Περιοχές/θύλακες με εντοπισμένα κοινωνικοοικονομικά προβλήματα	Περιοχές με χωρικά προβλήματα, ή εγκαταλειμμένες από τις παλαιές χρήσεις		
Περιεχόμενο της παρέμβασης	Χρήσεις γης	Ναι (zoning)		Συνήθως όχι	Συνήθως όχι	Συχνά	Ναι	
	Αστικές τεχνικές υποδομές	Ναι		Συχνά	—	Μερικές φορές	Ναι	
	Πεζοδρομήσεις	Όχι		Ναι	Ναι	Μερικές φορές	Συχνά	
	Μορφολογία του δημόσιου χώρου	Τύπος I: μοντέρνο κίνημα, μεγάλα συγκροτήματα	Τύπος II: αποκατάσταση παλαιάς μορφής	Μοντέρνο κίνημα	Διατήρηση/αποκατάσταση παλαιάς μορφολογίας	Περιορισμένη έμφαση	Τύπος I: μεταμοντέρνα	Τύπος II: αποκατάσταση παλαιάς μορφής
	Μορφολογία των ιδιωτικών κτηρίων			Μοντέρνο κίνημα, ψηλά κτήρια				
	Κοινωνική κατοικία	Συνήθως (πολύ συχνά)		Συχνά	Μερικές φορές (όχι συχνά)	Μερικές φορές (όχι συχνά)	Μερικές φορές (όχι συχνά)	
	Κατοικία (εμπορική)	—		Συχνά	—	—	Μερικές φορές για υψηλά εισοδηματικά στρώματα	
	Κοινοφελείς δραστηριότητες	Ναι		Ναι	—	Ναι	Μερικές φορές, μεγάλα κτήρια για δραστηριότητες	

Τύπος και συνήθης ονομασία	1 Ανασυγκρότηση	2 Ανακαίνιση, ανανέωση	3 Αναπαλαίωση, επανάχρηση	4 Ολοκληρωμένη ανάπλαση (δημόσιο)	5 Μεγάλη (ολοκληρωμένη) ανάπλαση, Αναγέννηση
	Reconstruction	Renewal	Rehabilitation	Integrated urban projects	Flagship project
τητες					τες ελεύθερου χρόνου
Επιχειρηματικές δραστηριότητες	Εμπόριο	Εμπόριο, γραφεία	Εμπόριο, γραφεία (μερικές φορές) ή καθόλου	Συνήθως ΜΜΕ	Πολυκαταστήματα, αναψυχή, γραφεία, επιχειρήσεις με διεθνή φυσιογνωμία
Φορέας	Κεντρικό κράτος/	Κεντρικό κράτος και αυτοδιοίκηση	Κεντρικό κράτος και αυτοδιοίκηση	Κεντρικό κράτος και αυτοδιοίκηση	Δημόσιο και ιδιώτες (μεικτά σχήματα)
Χρηματοδότηση	Δημόσια (εθνική)	Δημόσια (εθνική)	Δημόσια (εθνική)	Δημόσια, Συχνά ΕΕ	Δημόσια και ιδιωτική (μεικτά σχήματα)

Ειδικότερα στην Ελλάδα, με εξαίρεση λίγες περιπτώσεις ανάπλασης τύπου «ανασυγκρότησης» που αφορούσαν περιοχές κατεστραμμένες από σεισμούς (Σαντορίνη, Κεφαλονιά), οι αναπλάσεις εμφανίστηκαν στα μέσα της δεκαετίας του '70, με τη μορφή ανάπλασης-αναπαλαίωσης (τύπος 3) περιορισμένης στις πεζοδρομήσεις (δημόσιος χώρος). Συχνά υπήρξαν δευτερογενείς επιπτώσεις, κυρίως εισβολή χρήσεων αναψυχής και λιγότερο εμπορίου που απομάκρυναν τις παλαιές χρήσεις (κατοικία, βιοτεχνία...) αλλά η διαδικασία αυτή δεν ήταν ενσωματωμένη στην ανάπλαση ούτε είχε προβλεφθεί αλλά υπήρξε προϊόν των μηχανισμών της αγοράς (και της έλλειψης σχεδιασμού χρήσεων γης). Πολύ πρόσφατα σε κάποιες τέτοιες αναπλάσεις άρχισαν να υπάρχουν και παρεμβάσεις στη μορφολογία των ιδιωτικών κτηρίων, μέσω της επιδότησης της αποκατάστασης των όψεων.

Από τα μέσα της δεκαετίας του '90 υπήρξαν και αρκετές αναπλάσεις που στο σχεδιασμό τους αντιστοιχούσαν στον τύπο 4, δηλ. στην ολοκληρωμένη ανάπλαση, που υποκινήθηκαν κυρίως από τη διαθεσιμότητα πόρων της ΕΕ (κοινωνική πρωτοβουλία URBAN, Γ' ΚΠΣ). Στην πράξη αυτές οι αναπλάσεις συχνά έτειναν να εκφυλιστούν στον τύπο 3, δηλ. να χάσουν τη διάσταση της κοινωνικο-οικονομικής παρέμβασης. Η εξέλιξη αυτή υπήρξε ενμέρει συνέπεια των ιδιομορφιών των ελληνικών πόλεων (τα κοινωνικο-οικονομικά προβλήματα συνήθως δεν εντοπίζονται σε συγκεκριμένους θύλακες αλλά διαχέονται σε μεγάλο τμήμα του αστικού χώρου) και ενμέρει προϊόν της αδυναμίας των αρμόδιων υπηρεσιών να οργανώσουν και διεκπεραιώσουν σύνθετες παρεμβάσεις.

Ο όρος «ανάπλαση», που στην Ελλάδα χρησιμοποιείται με χαλαρό τρόπο, εμφανίστηκε στην ελληνική νομοθεσία το 1997, με την ενσωμάτωση ειδικού κεφαλαίου στο Ν. 2508/97. Ωστόσο, οι δυνατότητες που προβλέπει το εν λόγω θεσμικό πλαίσιο, εμπνευσμένες κυρίως από τη λογική της ολοκληρωμένης ανάπλασης (τύπος 4) δεν έχουν χρησιμοποιηθεί στην πράξη. Οι λόγοι είναι μερικώς οι ίδιοι με αυτούς που αναφέρονται στην προηγούμενη παράγραφο, και μερικώς το ότι το σχετικό θεσμικό πλαίσιο είναι δύσχρηστο και άκαμπτο.