

Γνώμη του Συλλόγου Ελλήνων Μηχανικών Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης
για το Σχέδιο Νόμου

«Περιβαλλοντική αναβάθμιση και ιδιωτική πολεοδόμηση - Βιώσιμη ανάπτυξη, εγκαταλελειμμένοι οικισμοί και Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί - Χρήσεις Γης»

του Υπουργείου Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής

Το Σχέδιο Νόμου «Περιβαλλοντική αναβάθμιση και ιδιωτική πολεοδόμηση - Βιώσιμη ανάπτυξη, εγκαταλελειμμένοι οικισμοί και Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί - Χρήσεις Γης» που δόθηκε πρόσφατα στη δημοσιότητα και αποτελεί αντικείμενο δημόσιας διαβούλευσης μέχρι τις 14/02/2014, συνιστά σημαντικό βήμα στην προσπάθεια συνολικής αναμόρφωσης του συστήματος χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού της χώρας. Στο παρόν συνοψίζονται και εκφράζονται σημεία και πτυχές του νομοσχεδίου τα οποία χρήζουν ιδιαίτερης προσοχής πριν την οριστικοποίηση και έγκρισή του. Οι απόψεις που ακολουθούν παρουσιάζονται για κάθε ένα από τα τρία Κεφάλαια που συνιστούν το συνολικό κείμενο του υπό διαβούλευση νομοσχεδίου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΚΑΙ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ

(άρθρα 1- 9)

Στο πρώτο κεφάλαιο του Σχεδίου Νόμου καθορίζονται οι προϋποθέσεις τις οποίες πρέπει να τηρούν οι εκτάσεις οι οποίες θα χαρακτηριστούν ως περιοχές περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης (για λόγους συντομίας ΠΑΙΠ), όπως επίσης και οι διαδικασίες για α) τον χαρακτηρισμό τους ως τέτοιες και β) την πολεοδόμησή τους. Καταρχήν, χαιρετίζουμε την πρόθεση του Υπουργείου να μεριμνήσει νομοθετικά για την επίλυση χρόνιων προβλημάτων που αφορούν στους οικοδομικούς συνεταιρισμούς και δημιουργούν εμπόδια στην ολοκλήρωση της αξιοποίησης των εκάστοτε εκτάσεων. Το Κεφάλαιο Α χαρακτηρίζεται από ωριμότητα και πληρότητα στην αντιμετώπιση του συγκεκριμένου ζητήματος και μας βρίσκει σύμφωνους ως προς τη στόχευση και την προσέγγιση που υιοθετεί. Ιδιαίτερως θετική κρίνεται η πρόβλεψη πλαισίου και διαδικασίας για την ενιαία παράλληλη έκδοση των αναγκαιών εγκρίσεων και γνωμοδοτήσεων για τις εκτάσεις άνω των 500 στρ., που προβλέπονται στο άρθρο 9, και αποτελεί νέο –καινοτόμο– στοιχείο στο θεσμικό πλαίσιο.

Όμως, σε ορισμένες διατάξεις του σχεδίου νόμου υπάρχουν ασάφειες και σημεία που δημιουργούν σύγχυση, τα οποία και σας εκθέτουμε στη συνέχεια, ώστε να συνεκτιμηθούν κατά την οριστικοποίηση του νομοσχεδίου.

Η παρ. 2 του **άρθρου 3**, είναι ασαφής και ακατανόητη και χρειάζεται να αναδιατυπωθεί.

Στην παρ. 1 του **άρθρου 6**, αναφέρεται ότι από την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης οι κοινόχρηστοι χώροι και τυχόν εκτάσεις που αποδίδονται στο Ελληνικό Δημόσιο θεωρούνται ότι περιέρχονται σε κοινή χρήση, αλλά οι ειδικών χρήσεων χώροι μπορούν να παραμένουν στην ιδιοκτησία των αρχικών κυρίων της (πρόσωπα της παρ. 1 του άρθρου 1). Ωστόσο, δεν ορίζεται ποιοι είναι αυτοί οι ειδικών χρήσεων χώροι, ούτε και προβλέπεται σχετική υπογραφή υπουργικής ή άλλης απόφασης για τον καθορισμό τους, γεγονός που προκαλεί σύγχυση για το είδος των εν λόγω χώρων.

Ένα άλλο σημείο που χρήζει προσοχής είναι το πλήθος των νέων αποφάσεων που θα απαιτηθούν, σύμφωνα με το σχέδιο νόμου, για την εφαρμογή των επιμέρους προβλεπόμενων διαδικασιών του. Ενδεικτικά, αναφέρονται τα ακόλουθα σημεία του σχεδίου νόμου:

- Σημείο ii, παρ. 2, άρθρο 2: Με Υπουργική Απόφαση δύναται να καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για τη σύσταση και λειτουργία της επιτροπής.

- Παρ. 3, άρθρο 4: Με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ δύναται να καθορίζονται τα αναγκαία δικαιολογητικά που απαιτούνται για τη χορήγηση της σχετικής βεβαίωσης, καθώς και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια.
- Παρ. 5 και παρ. 7, άρθρο 4: Με απόφαση του υπουργού ΠΕΚΑ θα ορισθούν οι προδιαγραφές της πολεοδομικής μελέτης, τα αναγκαία δικαιολογητικά και η διαδικασία που απαιτείται για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης.
- Παρ. 5, άρθρο 6: Με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος (προς τρίτους μεταβίβαση)
- Παρ. 2, άρθρο 9: Με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ δύναται να καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την τεχνική λειτουργία και την δημιουργία των βάσεων δεδομένων για την εφαρμογή του παρόντος.
- Παρ. 12, άρθρο 9: Με Κοινή Υπουργική Απόφαση των αρμόδιων Υπουργών ... καθορίζονται για κάθε έγκριση τα απαιτούμενα δικαιολογητικά στοιχεία, καθώς και η διαδικασία έγκρισης και έκδοσης γνωμοδοτήσεων ηλεκτρονικά.

Το πλήθος των προβλεπόμενων για έκδοση αποφάσεων, παράλληλα με τη σειρά των εγκυκλίων που εκτιμάται, κατά τη συνήθη πρακτική, ότι θα εκδοθούν για την αποσαφήνιση του ίδιου του νόμου, αλλά και των αποφάσεων που θα τον συνοδεύουν, αναμένεται να προκαλέσει μεγάλη χρονική καθυστέρηση στην εφαρμογή του.

Θα ήταν παράλειψη να μην αναφερθεί και το γεγονός ότι η εφαρμογή του υπό διαβούλευση νόμου, προβλέπει και μεγάλα κόστη (εισφορά σε γη και χρήμα) για τους ιδιοκτήτες των ΠΑΙΠ. Εκτός από την εισφορά σε γη σε ποσοστό 50% (το άρθρο 2 προβλέπει την αναγκαστική απόδοση του 50% της έκτασης ΠΑΙΠ μέσω της Τράπεζας Γης στο Ελληνικό Δημόσιο), στο άρθρο 5 καθορίζεται ότι προϋπόθεση για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης αποτελεί η υποχρέωση των ιδιοκτητών της έκτασης που πολεοδομείται εκ της όλης ΠΑΙΠ να καταβάλουν στο Πράσινο Ταμείο ειδική χρηματική εισφορά ίση με το 5% της αξίας της προς πολεοδόμηση περιοχής.

Μάλιστα, σε περίπτωση δασικών και αναδασωτέων κηρυγμένων εκτάσεων, όπως καθορίζεται στην παρ. 2 του άρθρου 2, απαιτούνται έργα αποκατάστασης και αναβάθμισης του φυσικού περιβάλλοντος (όπως αναδάσωση, δάσωση, υποβολή διαχειριστικού σχεδίου) των εκτάσεων που αποδίδονται στο Ελληνικό Δημόσιο, με ευθύνη των προσώπων που έχουν την κυριότητα των ΠΑΙΠ. Ως φυσική απόρροια όλων των προαναφερόμενων προκύπτουν υψηλά κόστη και έξοδα για τους ιδιοκτήτες των ΠΑΙΠ, γεγονός που μπορεί και από μόνο του να αποτελέσει τροχοπέδη στην εφαρμογή του νόμου.

Τέλος, δεν θα πρέπει να παραβλέψουμε το γεγονός ότι αν και στην παρ. 2 του άρθρου 1 αναφέρεται ότι η ΠΑΙΠ οριοθετείται και οργανώνεται πολεοδομικά με στόχο, μεταξύ άλλων, την αύξηση των οργανωμένων χώρων πολεοδομικής αναβάθμισης και περιβαλλοντικής προστασίας, ο συγκεκριμένος στόχος δεν είναι ξεκάθαρο πώς θα επιτευχθεί. Η εγκατάσταση βιολογικού καθαρισμού, η έκταση που αποδίδεται στον οικείο δήμο για δημιουργία χώρων πρασίνων και αναψυχής ή η εισφορά στο Πράσινο Ταμείο δεν μπορούν να θεωρηθούν ως δράσεις περιβαλλοντικής αναβάθμισης, και ειδικά όταν η εισφορά στο Πράσινο Ταμείο προβλέπεται, βάσει του άρθρου 5 του σχεδίου νόμου, να αποδοθεί στην περιφερειακή ενότητα όπου ανήκει η περιοχή ιδιωτικής πολεοδόμησης και όχι στην ίδια την περιοχή. Προτείνουμε να προστεθεί εισαγωγικό άρθρο στο Κεφάλαιο Α που να περιλαμβάνει το σκοπό των διατάξεων/ρυθμίσεων του Κεφαλαίου και την επεξήγηση του όρου «περιβαλλοντική αναβάθμιση».

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β. ΒΙΩΣΙΜΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ, ΕΓΚΑΤΑΛΕΛΕΙΜΜΕΝΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΙ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΙ

(άρθρα 10-20)

Σε συνέχεια του Κεφαλαίου Α, στο Κεφάλαιο Β γίνεται αναφορά στις ζώνες συγκέντρωσης δικαιωμάτων δόμησης και υποδοχέων συντελεστή δόμησης Οικοδομικών Συνεταιρισμών, αλλά και στο περιεχόμενο της πολεοδομικής μελέτης στις ζώνες συγκέντρωσης – υποδοχής και στις επιτρεπόμενες χρήσεις γης. Επιπλέον, ορίζονται οι προϋποθέσεις για τους δικαιούχους Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς και η διαδικασία ανταλλαγής εκτάσεων και δικαιωμάτων δόμησης. Θεωρώντας ότι η γενική στόχευση του περιεχομένου των δύο Κεφαλαίων καλό θα ήταν να

διατυπωθεί εξαρχής, όπως αναφέραμε και προηγουμένα, στη συνέχεια σας καταθέτουμε ορισμένες απόψεις επί συγκεκριμένων διατάξεων του παρόντος.

Στις παραγράφους 4 και 5 του **άρθρου 10** καθορίζονται οι προϋποθέσεις για τις ζώνες – υποδοχείς οικοδομικών συνεταιρισμών. Συγκεκριμένα αναφέρεται ως προϋπόθεση καθορισμού ζωνών – υποδοχέων οικοδομικών συνεταιρισμών η εξασφάλιση της «φυσικής και λειτουργικής τους συνέχειας με τους υπάρχοντες οικισμούς». Θεωρούμε ότι με τις συγκεκριμένες διατάξεις δεν εξασφαλίζεται η φυσική και λειτουργική συνέχεια ανάμεσα στον "εγκαταλελειμμένο οικισμό" (έως 100/150 κατοίκους) και στο νέο, αφού η μεταξύ τους απόσταση δεν μπορεί να είναι μικρότερη από 500 μέτρα. Θα πρέπει να διευκρινιστεί, επομένως, τι εννοείται με τη «φυσική και λειτουργική συνέχεια».

Γενικότερα, σε πολλά σημεία του Κεφαλαίου προβλέπονται Υπουργικές Αποφάσεις, προδιαγραφές μελετών κλπ. που θα εκδοθούν μελλοντικά, ώστε να εφαρμοστούν οι περιλαμβανόμενες στο παρόν ρυθμίσεις. Η έλλειψη χρονοδιαγράμματος για την έκδοση των σχετικών αποφάσεων και σε αυτή την περίπτωση προβληματίζει για τους χρόνους που θα απαιτηθούν εν τέλει για την ουσιαστική ενεργοποίηση των σχετικών εργαλείων. Παράλληλα, κρίνουμε θετικά τη συνολική πρόθεση του Υπουργείου για επίσπευση των διαδικασιών έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης (βλ. για παράδειγμα άρθρο 12, παρ. 1, όπου προβλέπεται προθεσμία δύο μηνών στο δήμο για γνωμοδότηση επί της πολεοδομικής μελέτης), όμως η υποστελέχωση των τεχνικών υπηρεσιών των Δήμων, δεδομένων και των συνθηκών της τρέχουσας οικονομικής συγκυρίας, ενδέχεται να οδηγήσει σε αδυναμία πολλών υπηρεσιών να ανταποκριθούν σε αυτά τα χρονικά περιθώρια.

Το σημείο iii) της παρ. 1 του **άρθρου 15** ορίζει 5% αύξηση του Συντελεστή Δόμησης ως κίνητρο για το σχεδιασμό βιοκλιματικών κτιρίων. Η διατύπωση μοιάζει ασαφής και μπορεί εύκολα να γίνει κατάχρησή της, αν δεν γίνουν πιο συγκεκριμένες αναφορές όπως η απαιτούμενη ενεργειακή κατηγορία για να θεωρηθεί κάποιο κτίριο ως βιοκλιματικό. Ανάλογα και η αναφορά στη δημιουργία «μεγάλων» αθλητικών χώρων θα μπορούσε να είναι πιο συγκεκριμένη ως προς το μέγεθος και τον τύπο.

Τέλος, στην παρ. 3 του άρθρου 20 αναφέρεται σε εισαγωγικά η λέξη τετραετία. Αν δεν πρόκειται για τυπογραφικό λάθος, πρέπει να επεξηγηθεί.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ. ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ

(άρθρα 21-44)

Το Κεφάλαιο Γ του υπό διαβούλευση σχεδίου Νόμου αντικαθιστά το Π.Δ. της 23.2/6.3.1987 (ΦΕΚ 166Δ) «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης». Η πρώτη επισήμανση είναι ότι οι κατηγορίες, το περιεχόμενο χρήσεων γης και οι λοιπές διατάξεις που περιλαμβάνονται στο Κεφάλαιο Γ είναι σαφώς περισσότερο επεξεργασμένες και πιο «ώριμες» σε σχέση με το Σχέδιο Π.Δ. «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης», που είχε δοθεί στη δημοσιότητα στα τέλη του 2011 και αποτέλεσε αντικείμενο δημόσιας διαβούλευσης. Επί του εν λόγω σχεδίου Π.Δ. ο ΣΕΜΠΧΠΑ είχε αποστείλει γνωμοδότηση, και με ιδιαίτερη ικανοποίηση διαπιστώσαμε ότι πολλά από τα σημεία που τότε είχαμε επισημάνει λήφθηκαν υπόψη στη νεώτερη έκδοση που περιλαμβάνεται στο παρόν Κεφάλαιο.

Η δεύτερη επισήμανση, σε συνέχεια της προηγούμενης, είναι ότι το Κεφάλαιο ενός Νόμου αντικαθιστά ένα Προεδρικό Διάταγμα, ενώ, επιπλέον, όπως αναφέρεται στην παρ. 7 του άρθρου 21, το περιεχόμενο του παρόντος δύναται να τροποποιείται ή και να συμπληρώνεται με προεδρικό διάταγμα μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Καθώς πρόκειται για ένα ιδιαίτερα εξειδικευμένο ζήτημα καθαρά νομικής φύσεως δεν είμαστε σε θέση να εκφράσουμε πρόταση επί αυτού, ωστόσο κρίνουμε σκόπιμο και σημαντικό να καταθέσουμε τον προβληματισμό μας: «Γιατί ένα ισχύον ΠΔ τροποποιείται με Νόμο ο οποίος εν συνεχεία μπορεί να τροποποιηθεί με ΠΔ;».

Ως ένα βήμα στην κατεύθυνση της γενικότερης αναμόρφωσης του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού στη χώρα που σχεδιάζεται / επιχειρείται από το ΥΠΕΚΑ, ο επανακαθορισμός των κατηγοριών και του περιεχομένου των χρήσεων γης εκτιμάται θετικά, με δεδομένο ότι οι χρήσεις γης αποτελούν το πλέον σημαντικό εργαλείο του

πολεοδομικού σχεδιασμού. Ωστόσο, η μεμονωμένη αντιμετώπισή τους, χωρίς τη ρητή και εξαρχής σύνδεσή τους με κάποια κατευθυντήρια πολιτική, ενέχει κινδύνους για το σχεδιασμό. Προτείνεται η προσθήκη εισαγωγικού άρθρου που θα εκφράζει την πολιτική κατεύθυνση που συνηγορεί στην ανάγκη επανακαθορισμού των κατηγοριών και του περιεχομένου των χρήσεων γης και να απαντάει στα ερωτήματα: «Γιατί απέτυχε (αν απέτυχε) το ΠΔ της 23.2/6.3.1987 (ΦΕΚ 166Δ);» και «Ποιος είναι ο στόχος της επιχειρούμενης “αναθεώρησης”;» (Για παράδειγμα, «άλλαξαν τα επιθυμητά πρότυπα οικιστικής ανάπτυξης;»).

Σοβαρή σύγχυση προκαλείται όσον αφορά στο πεδίο εφαρμογής των οριζόμενων κατηγοριών χρήσεων γης. Στην παρ. 1 του **άρθρου 21** αναφέρεται ότι «Οι χρήσεις γης που επιτρέπονται από τα χωροταξικά πλαίσια και τον εν γένει χωρικό και πολεοδομικό σχεδιασμό, καθορίζονται σύμφωνα με την παρ. 2...» (που απαριθμεί τις γενικές κατηγορίες χρήσεων), ενώ στην παρ. 3 του ίδιου άρθρου αναφέρεται η φράση «Ειδικά για τις εντός σχεδίου περιοχές...», οδηγώντας στο συμπέρασμα ότι οι σχετικές διατάξεις αφορούν τόσο τις εντός όσο και τις εκτός σχεδίου περιοχές. Ωστόσο, όπως θα εκθέσουμε στη συνέχεια, οι κατηγορίες και το περιεχόμενο των χρήσεων γης όπως παρουσιάζονται στο Κεφάλαιο Γ του σχεδίου νόμου είναι ελλιπείς για να καλύψουν το σχεδιασμό των χρήσεων γης στις εκτός σχεδίου περιοχές (π.χ. μέσω της εκπόνησης ενός ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ), ενώ σε ορισμένες περιπτώσεις, ακριβώς λόγω της πρόθεσης ενιαίου χειρισμού των εντός και εκτός σχεδίου περιοχών, δημιουργούνται σοβαρά προβλήματα.

Σοβαρότατος προβληματισμός εκφράζεται για τη διατύπωση της παρ. 3 του **άρθρου 21**, σύμφωνα με την οποία «Σε κάθε χωροταξικό και πολεοδομικό σχέδιο, με το οποίο καθορίζονται χρήσεις γης, **υποχρεωτικά** χωροθετούνται περιοχές-ζώνες που περιλαμβάνουν **κάθε μία από τις ανωτέρω κατηγορίες** της παρ. 2 του παρόντος άρθρου, ... και με την επιφύλαξη της κατηγορίας των άρθρων 36 και 37 οι οποίες δύνανται να εξαιρούνται εφόσον αντίκειται σε υπερκείμενο επίπεδο χωροταξικού σχεδιασμού ή απαγορεύονται από ειδικότερες διατάξεις». Επειδή είναι εξαιρετικά δύσκολο έως αδύνατο, αλλά και κατά περίπτωση μη επιθυμητό, ένα χωροταξικό ή πολεοδομικό σχέδιο να καθορίζει περιοχές-ζώνες που να περιλαμβάνουν όλες τις κατηγορίες χρήσεων γης, εκτιμούμε ότι η παράγραφος 3 χρήζει αναδιατύπωσης, καθώς οποιοδήποτε σχέδιο οφείλει να συνεκτιμά της ανάγκες κάθε περιοχής και αναλόγως να ορίζει τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης.

Στο **άρθρο 22 Περιοχές Αμιγούς Κατοικίας** επιτρέπονται «Θρησκευτικοί χώροι τοπικής σημασίας» και «Πολιτιστικές εγκαταστάσεις τοπικής σημασίας», σε αντιδιαστολή με τις υπόλοιπες γενικές κατηγορίες χρήσεων όπου επιτρέπονται «θρησκευτικοί χώροι» και «χώροι πολιτισμού». Δεν είναι κατανοητή η πρόθεση του νομοθέτη γι' αυτό το διαχωρισμό και ιδίως για το περιεχόμενο αυτής της διαφοροποίησης, δεδομένου μάλιστα ότι στο Παράρτημα Α που συνοδεύει το υπό διαβούλευση σχέδιο νόμου, οι ΚΑΔ που αντιστοιχούνται για παράδειγμα στους «θρησκευτικούς χώρους» και στους «θρησκευτικούς χώρους τοπικής σημασίας» είναι ακριβώς οι ίδιοι. Εφόσον πράγματι υπάρχει πρόθεση και λόγος διαφοροποίησης θα πρέπει να περιληφθεί επεξήγηση / ορισμός του όρου «τοπικής σημασίας».

Η παράγραφος Β του **άρθρου 22** αναφέρει ότι: «Κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό και τον καθορισμό χρήσεων γης για τις περιπτώσεις εντός σχεδίου τα πρώτα οικοδομικά τετράγωνα επί κεντρικών οδών της κάθε πολεοδομικής ενότητας δεν μπορούν να χαρακτηρίζονται ως περιοχές αμιγούς κατοικίας...». Ως γενική αρχή χαρακτηρισμού οικοδομικών τετραγώνων επί «κεντρικών οδών» μιας πολεοδομικής ενότητας με χρήσεις γης υψηλότερης έντασης από αυτές της αμιγούς κατοικίας και λαμβάνοντας υπόψη τους μηχανισμούς της αγοράς που οδηγούν συγκεκριμένες χρήσεις γης στην αναζήτηση χώρου για την ανάπτυξή τους επί «κεντρικών» οδικών αξόνων, η συγκεκριμένη διάταξη κρίνεται θετική. Εκτιμάται ότι η θεσμοθέτηση της συγκεκριμένης διάταξης θα συμβάλει στην άρση αγκυλώσεων που δημιουργούνται από πλευράς της διοίκησης λόγω “προσωπικών” εκτιμήσεων αναφορικά με το βιώσιμο χαρακτήρα συγκεκριμένων επιλογών κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό. Εντούτοις, ο όρος «κεντρικές οδοί» δεν έχει πραγματικό περιεχόμενο αν δεν συσχετιστεί με τη λειτουργική ιεράρχηση των οδών, ιεράρχηση που χρησιμοποιείται από τα πολεοδομικά σχέδια (π.χ. ο όρος αναφέρεται στην κύρια αρτηρία; την κύρια συλλεκτήριο; κ.ό.κ.). Αυτό, αντιθέτως, γίνεται σε ανάλογη διάταξη για τις Περιοχές Πολεοδομικού Κέντρου – Κεντρικής Λειτουργίας Πόλης (άρθρο 24, παρ. Β).

Συνολικά, σε σύγκριση με το Π.Δ. της 23.2/6.3.1987 (ΦΕΚ 166Δ), μοιάζει ότι επιχειρείται μια σύγκλιση του βαθμού έντασης των επιτρεπόμενων χρήσεων αφενός μεταξύ αμιγούς και γενικής κατοικίας και αφετέρου μεταξύ γενικής κατοικίας και πολεοδομικού κέντρου. Δεδομένου ότι όπως προαναφέρθηκε δεν υπάρχει διατυπωμένη κάποια σαφής κατεύθυνση πολιτικής, υποθέτουμε ότι ο χειρισμός αυτός επιλέγεται με σκοπό την υιοθέτηση και εφαρμογή των αρχών της συμπαγούς πόλης και ειδικότερα της μίξης των χρήσεων, με τον οποίο εν γένει συμφωνούμε. Θα έπρεπε, πάντως, να είναι σαφώς διατυπωμένη η σχετική κατεύθυνση πολιτικής.

Στο **άρθρο 27 Περιοχές Ελεύθερων Χώρων – Αστικού και Περιαστικού Πρασίνου** και συγκεκριμένα στην παράγραφο Α που αφορά στους Κοινόχρηστους Χώρους προτείνουμε να προσδιοριστεί με ποσοτικά δεδομένα η χρήση του όρου «περιορισμένης έκτασης» χρήσεις εστίασης, αναψυκτήρια, χώροι συνάθροισης κοινού κλπ., προς αποφυγή παρερμηνειών ή/και κατάχρησης κατά την εφαρμογή της συγκεκριμένης διάταξης.

Όσον αφορά στα **άρθρα 30 έως 37** προκύπτουν τα ακόλουθα ζητήματα:

Η πολλαπλότητα των όρων που χρησιμοποιούνται για την περιγραφή συγκεκριμένων «τύπων» οργανωμένων υποδοχέων παραγωγικών δραστηριοτήτων δημιουργεί προβλήματα «κατανόησης». Συγκεκριμένα, στα άρθρα όπου αναφέρονται οι όροι Επιχειρηματικό Πάρκο (Ε.Π.) προς εξυγίανση, Ε.Π. Α, Ε.Π. Β, Ε.Π. Γ και Ε.Π. ειδικού τύπου είναι προφανές ότι πρόκειται για «εξειδίκευση» του Ν. 3982/2011 (ΦΕΚ 143Α) «Απλοποίηση της αδειοδότησης τεχνικών επαγγελματικών και μεταποιητικών δραστηριοτήτων και επιχειρηματικών πάρκων και άλλες διατάξεις» (συγκεκριμένα Τρίτο Μέρος: *Ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων*). Ο όρος «τεχνολογικό πάρκο» παραπέμπει στο άρθρο 23 του Ν. 2741/1999 (ΦΕΚ 199ΑΑ). Αντιθέτως, ο συναφής όρος «τεχνόπολη» που περιλαμβάνεται στον πιο πρόσφατο Ν. 3982/2011 (ΦΕΚ 143Α) και αποτελεί υπο-περίπτωση του Επιχειρηματικού Πάρκου Ειδικού Τύπου (όπως και τα Ε.Π. που καταλαμβάνουν δραστηριότητες του ίδιου ή συναφούς κλάδου και τα Ε.Π. περιβαλλοντικού χαρακτήρα και πράσινης επιχειρηματικότητας) δεν λαμβάνεται υπόψη από το σχέδιο νόμου. Επιπλέον των ανωτέρω, θυμίζουμε ότι το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία (ΦΕΚ 151ΑΑΠ/2009) χρησιμοποιεί τον όρο «υποδοχέα» αντί του «επιχειρηματικού πάρκου», περιλαμβάνοντας επιπλέον όρους όπως υποδοχέας «γενικού χαρακτήρα» και υποδοχέας «μεμονωμένης μεγάλης μονάδας». Θα πρέπει, επομένως, να διευκρινιστεί κατ' εφαρμογή ποιού νομοθετήματος ορίζονται οι γενικές κατηγορίες χρήσεων γης των άρθρων 30 έως 37 και επιπλέον να αποφευχθεί η χρήση όρων όπως «μικτής χρήσης παραγωγικοί υποδοχείς» μόνο στο άρθρο 31, δεδομένου ότι στο σύνολό τους οι αναφερόμενοι παραπάνω υποδοχείς/πάρκα είναι μικτής χρήσης. Θα πρέπει να ληφθεί μέριμνα ώστε να μην δοθεί η «χαριστική βολή» σε μια ήδη μπλεγμένη/σύνθετη πολεοδομική νομοθεσία. Να διευκρινιστεί, επίσης, αν οι προβλεπόμενες ανά γενική κατηγορία χρήσεις γης έχουν λάβει υπόψη προγενέστερα ισχύοντα νομοθετήματα, όπως για παράδειγμα το Ειδικό Πλαίσιο για τη Βιομηχανία ((άρθρο 6, παρ. 4 γ)), όπου αναφέρεται ότι «στους υποδοχείς εξυγίανσης επιτρέπονται οι χρήσεις της ενότητας Β του άρθρου 1 του π.δ. της 23.2/6.3.1987, εφόσον είναι συμβατές με την επιδιωκόμενη εξυγίανση». Δεδομένου μάλιστα ότι το Π.Δ. 23.2/6.3.1987 ουσιαστικά αντικαθίσταται από το Κεφάλαιο Γ του υπό διαβούλευση νόμου, θα πρέπει ο νομοθέτης να επιληφθεί του ζητήματος της παραπομπής -σε διάφορα άλλα νομοθετήματα- σε χρήσεις του Π.Δ. 166Δ (όπως η αναφερόμενη σε αυτήν την παράγραφο).

Πέραν των παραπάνω, η «πραγματική» και ουσιαστική διάκριση μεταξύ επιμέρους περιοχών των **άρθρων 30 έως 37** όσον αφορά το χαρακτήρα τους δεν είναι πάντα προφανής. Ενδεικτικά, παραθέτουμε τον ακόλουθο πίνακα, όπου παρουσιάζονται συγκριτικά οι χρήσεις γης που περιλαμβάνονται στα άρθρα 32 (Περιοχές Επιχειρηματικού Πάρκου (Β, Γ και ειδικού τύπου)) και 34 (Επιχειρηματικά Πάρκα Ενδιάμεσου Βαθμού Οργάνωσης (ΕΠΕΒΟ)). **Με έντονα γράμματα και υπογράμμιση οι –μικρές– διαφορές.**

<p>Άρθρο 32 Περιοχές επιχειρηματικού πάρκου (Β, Γ και ειδικού τύπου) (κατηγορία 11)</p>	<p>Άρθρο 34 Επιχειρηματικά Πάρκα Ενδιάμεσου Βαθμού Οργάνωσης (ΕΠΕΒΟ) (κατηγορία 13)</p>
<p>1. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής και μέσης όχλησης</p> <p>2. Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης</p> <p>3. Βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης</p> <p>4. Εγκαταστάσεις ΑΠΕ</p> <p>5. Εγκαταστάσεις Αποθήκευσης χαμηλής και μέσης όχλησης (κτίρια – γήπεδα)</p> <p>6. Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών, υπεραγορές, πολυκαταστήματα, εμπορικές εκθέσεις</p> <p>7. Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Κοινοφελείς οργανισμοί (ΔΕΗ, ΟΤΕ κλπ)</p> <p>9. Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις</p> <p>10. Εστίαση, Αναψυκτήρια, χώροι συνάθροισης κοινού</p> <p>11. Κέντρα Διασκέδασης – Αναψυχής</p> <p>12. Ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις</p> <p>13. Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα)</p> <p>14. Πρατήρια Παροχής Καυσίμων & Ενέργειας (υγρών, αερίων καυσίμων και ηλεκτρ. Ενέργειας), πλυντήρια αυτοκινήτων</p> <p>15. Συνεργεία επισκευής αυτοκινήτων</p> <p>16. Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου οχημάτων (ΚΤΕΟ, ΙΚΤΕΟ)</p> <p>17. Σταθμοί μετεπιβίβασης ΜΜΜ</p> <p>18. Εμπορευματικοί σταθμοί αυτοκινήτων</p> <p>19. Κατοικία για εργαζόμενους στο πάρκο</p> <p>20. Πλυντήρια αυτοκινήτων</p> <p>21. Ελικοδρόμιο</p>	<p>1. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής και μέσης όχλησης</p> <p>2. Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης</p> <p>3. Βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης</p> <p>5. Εγκαταστάσεις ΑΠΕ</p> <p>4. Εγκαταστάσεις Αποθήκευσης χαμηλής και μέσης όχλησης (κτίρια – γήπεδα)</p> <p>6. Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών, υπεραγορές, εμπορικές εκθέσεις</p> <p>7. Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Κοινοφελείς οργανισμοί (ΔΕΗ, ΟΤΕ κλπ)</p> <p>9. Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις</p> <p>8. Εστίαση, Αναψυκτήρια, Χώροι συνάθροισης κοινού</p> <p>10. Κέντρα Διασκέδασης – Αναψυχής</p> <p>11. Ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις</p> <p>13. Στάθμευση (κτίρια - γήπεδα)</p> <p>14. Πρατήρια Παροχής Καυσίμων & Ενέργειας (υγρών, αερίων καυσίμων και ηλεκτρ. Ενέργειας), πλυντήρια αυτοκινήτων</p> <p>15. Συνεργεία επισκευής αυτοκινήτων</p> <p>16. Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου οχημάτων (ΚΤΕΟ, ΙΚΤΕΟ)</p> <p>17. Σταθμοί μετεπιβίβασης ΜΜΜ</p> <p>20. Εμπορευματικοί σταθμοί αυτοκινήτων</p> <p>12. Κατοικία για εργαζόμενους στο πάρκο</p> <p>18. Πλυντήρια αυτοκινήτων</p> <p>19. Ελικοδρόμιο</p>

22. Επιχειρήσεις Εφοδιαστικής Αλυσίδας (logistics)	21. Επιχειρήσεις Εφοδιαστικής Αλυσίδας (logistics)
23. Θερμοκοιτίδες Επιχειρήσεων	22. Θερμοκοιτίδες Επιχειρήσεων
24. Κέντρα τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων	23. Κέντρα τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων
8. Διοίκηση	24. Εκπαίδευση

Αν και βεβαίως, βάσει του Ν. 3982/2011, τα Επιχειρηματικά Πάρκα Β, Γ και ειδικού τύπου αποτελούν περιοχές που πολεοδομούνται, ενώ τα Επιχειρηματικά Πάρκα Ενδιάμεσου Βαθμού Οργάνωσης δεν πολεοδομούνται και παραμένουν εκτός σχεδίου, είναι εμφανές το ζήτημα του –διακριτού– χαρακτήρα αυτών των περιοχών. Ανάλογα, αν και όχι τόσο «σοβαρά», είναι και τα συμπεράσματα από τη σύγκριση των επιτρεπόμενων χρήσεων γης μεταξύ των γενικών κατηγοριών των άρθρων 30 και 32. Σε κάθε περίπτωση προτείνουμε προσεκτικότερο καταμερισμό (και συγκριτικό έλεγχο) των επιμέρους χρήσεων ανά γενική κατηγορία μετά από ρητή αποσαφήνιση του επιθυμητού χαρακτήρα της κάθε περιοχής/πάρκου/υποδοχέα, για να μην δημιουργούνται ανάλογοι προβληματισμοί ως προς τη σκοπιμότητα και το περιεχόμενό τους. Ένας προσεκτικότερος έλεγχος θα συμβάλλει επιπλέον και α) στην τήρηση των ίδιων όρων σε κάθε περίπτωση όπου οι επιτρεπόμενες χρήσεις είναι οι ίδιες και β) στην αποφυγή επαναλήψεων. Για παράδειγμα, ως προς το σημείο α), σε ορισμένα άρθρα τα «Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Κοινοφελείς οργανισμοί (ΔΕΗ, ΟΤΕ κλπ)» αποτελούν μία ενιαία χρήση (βλ. άρθρα 31, 32, 34 κ.ά.), και σε άλλα δύο διακριτές χρήσεις: i) Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες και ii) Κοινοφελείς Οργανισμοί (βλ. άρθρο 30). Ως προς το σημείο β), παραπέμπουμε ενδεικτικά στο άρθρο 32 *Περιοχές επιχειρηματικού πάρκου (Β, Γ και ειδικού τύπου)* όπου τα πλυντήρια αυτοκινήτων αναφέρονται δύο φορές, μία στο σημείο 14 και μία στο σημείο 20. Ενιαία διατύπωση απαιτείται επίσης και για τους «τίτλους» των γενικών κατηγοριών χρήσεων, καθώς σε κάποιες περιπτώσεις χρησιμοποιείται η λέξη «περιοχή...» για τον προσδιορισμό της και σε άλλες όχι (ενδεικτικά: «Περιοχές Επιχειρηματικού Πάρκου (Β, Γ και ειδικού τύπου) – άρθρο 32, σε αντιδιαστολή με «Επιχειρηματικά Πάρκα Ενδιάμεσου Βαθμού Οργάνωσης (ΕΒΕΠΟ) – άρθρο 34). Αντίστοιχα, για λόγους ομοιογένειας θα πρέπει να τηρηθεί σε όλες τις περιπτώσεις είτε ο ενικός είτε ο πληθυντικός αριθμός (ενδεικτικά: «Εμπορευματικό κέντρο» στο άρθρο 35, αλλά «Επιχειρηματικά Πάρκα...» στο άρθρο 34).

Το **άρθρο 40** «*Εγκαταστάσεις γεωργικών, κτηνοτροφικών, αλιευτικών και λοιπών αγροτικών δραστηριοτήτων*», δημιουργεί τα σοβαρότερα ερωτήματα όσον αφορά στο χωρικό επίπεδο εφαρμογής των διατάξεων του Κεφαλαίου: την εντός ή την εκτός σχεδίου περιοχή. Με εξαίρεση τις διάφορες περιοχές υποδοχέων που περιλαμβάνονται στα προηγούμενα άρθρα που αφορούν σε περιοχές εκτός σχεδίου που όμως προτείνονται (από τα χωροταξικά/πολεοδομικά σχέδια, ήτοι τα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ σήμερα) να πολεοδομηθούν και το Ε.Π. Ενδιάμεσου Βαθμού Οργάνωσης που αποτελεί “υποδοχέα” που παραμένει εκτός σχεδίου, η γενική κατηγορία «*Εγκαταστάσεις γεωργικών, κτηνοτροφικών, αλιευτικών και λοιπών αγροτικών δραστηριοτήτων*», όπως τιτλοφορείται, αποτελεί την πρώτη και μοναδική κατηγορία χρήσεων που μοιάζει να αναφέρεται στις εκτός σχεδίου περιοχές. Αν όντως ισχύει αυτό, δηλαδή απευθύνεται στις εκτός σχεδίου, τότε προκύπτει το εύλογο ερώτημα «ποιές άλλες, εκτός από αυτήν, γενικές κατηγορίες χρήσεων γης έχει διαθέσιμες ένας χωροτάκτης-πολεοδόμος για να οργανώσει και ρυθμίσει την εκτός σχεδίου περιοχή στο πλαίσιο για παράδειγμα μιας μελέτης ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ;» (ποιες γενικές κατηγορίες χρήσεων, για παράδειγμα, μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τη ρύθμιση μιας περιοχής περιβαλλοντικής προστασίας;). Αν δεν ισχύει αυτό, αν δηλαδή η συγκεκριμένη κατηγορία χρήσεων απευθύνεται στις εντός σχεδίου ή στις προτεινόμενες για πολεοδόμηση περιοχές προκύπτει το ερώτημα: «ένα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ θα ορίσει και κατά συνέπεια θα «χαρακτηρίσει» συγκεκριμένα ΟΤ ή οικοπέδα ως «Εγκατάσταση γεωργικών, κτηνοτροφικών, αλιευτικών και λοιπών αγροτικών δραστηριοτήτων» κατ’ αντιστοιχία με τη «γενική» ή «αμιγή» κατοικία επί παραδείγματι; Ή μήπως η συγκεκριμένη κατηγορία αφορά οργανωμένους υποδοχείς τέτοιων δραστηριοτήτων; Και αν ναι, κατ’ εφαρμογή ποιού νομοθετήματος;

Το **άρθρο 41** επίσης προκαλεί σύγχυση. Οι «οικονομικές δραστηριότητες» σε καμία περίπτωση δεν συνιστούν ξεχωριστή κατηγορία χρήσεων γης. Όλες οι προηγούμενες Γενικές Κατηγορίες χρήσεων περιλαμβάνουν χρήσεις γης που συνιστούν οικονομικές δραστηριότητες, ούτως ή άλλως. Προτείνεται η απαλοιφή του άρθρου.

Στο **άρθρο 42** που αφορά στις χρήσεις γης στους οριοθετημένους οικισμούς πρέπει να διευκρινιστεί:

Α) η αρχική φράση «Ανεξαρτήτως των ανωτέρω» (ειδάλλως να απαλειφθεί)

Β) αν, εφόσον εκκινήσει η διαδικασία εκπόνησης ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ, θα πρέπει να ορίζονται οι γενικές κατηγορίες χρήσεων γης των προηγούμενων άρθρων του Κεφαλαίου Γ. Υποθέτουμε ότι αυτή είναι η πρόθεση του νομοθέτη, αλλά προς αποφυγή παρερμηνειών θα προτείνουμε την προσθήκη της φράσης «έως ότου εκπονηθεί και εγκριθεί ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ ή ανάλογου επιπέδου σχέδιο».

Τέλος, όσον αφορά στο **άρθρο 43 Μεταβατικές Διατάξεις**, εκφράζουμε την ανησυχία μας για τη συνθετότητα του συστήματος που θα προκύψει από την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος Κεφαλαίου του Νόμου σε συνδυασμό με την μέχρι σήμερα 25ετή εφαρμογή του Π.Δ. της 23.2/6.3.1987 (ΦΕΚ 166Δ). Συγκεκριμένα, σε 10 χρόνια από σήμερα, επί παραδείγματι, που θα έχουμε εγκεκριμένα πολεοδομικά σχέδια που θα έχουν καθορίσει χρήσεις γης με τις διατάξεις του παρόντος και εγκεκριμένα πολεοδομικά σχέδια που θα έχουν καθορίσει χρήσεις γης με τις διατάξεις του Π.Δ. της 23.2/6.3.1987, θα έχουμε εγκεκριμένες περιοχές «γενικής κατοικίας» με διαφορετικό όμως περιεχόμενο κατά περιπτώσεις.

Φράσεις όπως «δύναται να» (παρ. 2) ή «κατά κανόνα» (παρ. 4), όπως έχουμε επανειλημμένα εκφράσει και σε άλλες διαδικασίες διαβούλευσης, δεν θα έπρεπε να περιλαμβάνονται σε κανενός είδους νομοθέτημα.

Στην παρ.3 αναφέρεται ότι υποχρεωτικά επιτρέπονται όλες οι χρήσεις που προβλέπονται για κάθε γενική κατηγορία που επιλέγεται κατά το σχεδιασμό μιας περιοχής. Η πρόβλεψη αυτή μπορεί να παρέχει μια επιθυμητή ευελιξία στην ανάπτυξη του αστικού ιστού και καλύτερη ανταπόκριση στις συνθήκες και ανάγκες που δημιουργούνται στις περιοχές κατοικίας (γενικές κατηγορίες άρθρων 21-24).

Όμως σε άλλες περιπτώσεις γενικών κατηγοριών θα οδηγήσει σε απορρύθμιση της οργάνωσης του χώρου, συγκρούσεις μεταξύ ασύμβατων χρήσεων και αλλοίωση του χαρακτήρα συγκεκριμένων ζωνών. Επί παραδείγματι στις ζώνες όπου θα καθοριστούν γενικές κατηγορίες των άρθρων 30, 32 – 34 και 36 – 37, των οποίων ο κυρίαρχος προορισμός είναι οι παραγωγικές δραστηριότητες, δεν υφίσταται καμία εξασφάλιση ότι όλη η έκταση της ζώνης δεν θα αναλωθεί στη χωροθέτηση άλλων δραστηριοτήτων, π.χ. διοίκηση, υπηρεσίες, διασκέδαση, τουρισμό, εμπόριο. Μια πρόταση προς την κατεύθυνση της εξισορρόπησης μεταξύ ευελιξίας και οργάνωσης του χώρου είναι η θέσπιση ποσοστών για τις χρήσεις κύριου προορισμού των ζωνών.

Στην παρ. 4 αναφέρεται ότι «Δεν επιτρέπεται κατά κανόνα, η τροποποίηση του καθορισμού γενικής κατηγορίας χρήσεων σε άλλη κατηγορία με περισσότερες επιτρεπόμενες κατηγορίες χρήσεων». Πρώτον, υπάρχει ένα πρόβλημα διατύπωσης, καθώς μια γενική κατηγορία χρήσεων δεν μπορεί να αποτελείται από επιτρεπόμενες κατηγορίες χρήσεων, αλλά από χρήσεις. Δηλαδή, θεωρούμε ότι εκ παραδρομής γράφτηκε «... σε άλλη κατηγορία με περισσότερες επιτρεπόμενες κατηγορίες χρήσεων» αντί «...σε άλλη κατηγορία με περισσότερες επιτρεπόμενες χρήσεις». Δεύτερον, η λέξη «περισσότερες» είναι τουλάχιστον άστοχη και αδόκιμη. Για του λόγου του αληθές, η γενική κατηγορία «Περιοχές πολεοδομικού κέντρου» (άρθρο 24) περιλαμβάνει 22 χρήσεις και η κατηγορία «Παραγωγικές εγκαταστάσεις υψηλής όχλησης» (άρθρο 36) περιλαμβάνει 20 χρήσεις γης. Θεωρούμε ότι δεν είναι επιθυμητή ή επιτρεπτή η αλλαγή χαρακτηρισμού μιας περιοχής από περιοχή πολεοδομικού κέντρου σε περιοχή εγκαταστάσεων υψηλής όχλησης. Επομένως, η συγκεκριμένη διάταξη χρήζει αναδιατύπωσης και αποσαφήνισης. Και τρίτον, πέραν των αναφερόμενων δύο προηγούμενων σημείων, θεωρούμε ότι θα πρέπει να παρέχεται στα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ ή ανάλογου επιπέδου χωρικά σχέδια η ευελιξία και η δυνατότητα αλλαγής των αρχικά οριζόμενων κατηγοριών χρήσεων γης, συνεκτιμώντας κατά την εκάστοτε χρονική περίοδο τις συνθήκες και τις τάσεις των εξεταζόμενων οικισμών. Οι οικισμοί δεν είναι «στάσιμοι» ούτε και οι εξελίξεις σε όλα τα επίπεδα (χωρικές, αναπτυξιακές, οικονομικές, θεσμικές). Ως εκ τούτου, σας καλούμε να επεξεργαστείτε εκ νέου αυτή τη δυνατότητα.