

ΔΟΜΗΣΗ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ Π. Ν. Σάκκουλας, Αθήνα 2007, σ. XII+359

Συγγραφέας: ΔΗΜΗΤΡΗΣ ΧΡΙΣΤΟΦΙΛΟΠΟΥΛΟΣ

Οι συνταγματικές επιταγές του άρθρου 24 παρ. 1,2 επιβάλλουν στο νομοθέτη (κοινό και κανονιστικό) να ρυθμίζει τη χωροταξική ανάπτυξη και την πολεοδομική διαμόρφωση της χώρας με βάση ορθολογικό σχεδιασμό. Επειδή ωστόσο συνιστά κοινό τόπο ότι είναι πολύ συχνές οι επεμβάσεις στις περιοχές εκτός σχεδίου -παρόλο που προορίζονται για γεωργική ή δασολογική εκμετάλλευση ή την αναψυχή του κοινού- η παρέμβαση της Πολιτείας έγινε αναγκαία για τη διασφάλιση ελέγχου των δραστηριοτήτων και προστασίας του περιβάλλοντος. Το παρόν έργο πραγματεύεται τα θεσμικά εργαλεία για την πολεοδομική διαμόρφωση των εκτός σχεδίου περιοχών, επισημαίνοντας πάντως ότι οι παρεμβάσεις σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως είναι αντίθετες με τον ορθολογικό σχεδιασμό.

Στο πλαίσιο αυτό ο συγγραφέας παρουσιάζει κατ' αρχήν το νομικό πλαίσιο για τη χωροταξική οργάνωση της χώρας σε εθνικό και περιφερειακό επίπεδο (Εθνικό Χωροταξικό Σχέδιο και Περιφερειακά Χωροταξικά Σχέδια) καθώς και για τον ορθολογικό σχεδιασμό των πολεοδομικών παρεμβάσεων στις εκτός σχεδίου περιοχές (Ρυθμιστικά σχέδια, ΓΠΣ, ΣΧΟΑΠ, ΠΟΑΠΔ, ΒΕΠΕ, ΠΟΤΑ, ΣΟΑΠ, ΣΧΑΠ, ΠΕΡΠΟ, Σ.Π.). Επίσης αναφέρεται στα υποκατάστατα χωροταξικού (ΕΧΜ, ΖΟΕ) και πολεοδομικού σχεδιασμού και στις κανονιστικές ρυθμίσεις για τις εκτός σχεδίου περιοχές (γενικοί και ειδικοί όροι δόμησης). Ο συγγραφέας τονίζει ότι όσο δεν υπάρχει χωροταξικός σχεδιασμός, ο πολεοδομικός πραγματοποιείται χωρίς τις κατευθύνσεις του και ότι η Διοίκηση προσφεύγει -χωρίς να «βιάζεται» για σχεδιαστικές παρεμβάσεις- σε πρόχειρες, απρογραμμάτιστες και υποκατάστατες λύσεις στις περιοχές εκτός σχεδίου.

Στη συνέχεια πραγματεύεται: α) τους ειδικότερους κανόνες για τον καθορισμό γενικών όρων και περιορισμών δόμησης στα γήπεδα εκτός σχεδίου και στα κτίρια που ανοικοδομούνται ανάλογα με τον προορισμό τους, β) την αντιμετώπιση ιδιοκτησιακών ζητημάτων κατά την πολεοδομική ανάπτυξη ακινήτων εκτός σχεδίου, γ) τα μέσα υποκατάστατου πολεοδομικού σχεδιασμού (ΖΟΕ, Τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο), και δ) τις ειδικές δομικές παρεμβάσεις σε περιοχές εκτός σχεδίου (αρχαιολογικοί χώροι,

ιστορικοί τόποι, οδικά δίκτυα, παράκτιες περιοχές, κοιμητήρια, υδατορέματα).

Τέλος, ειδικά κεφάλαια αφιερώνονται στις ρυθμίσεις που αφορούν τη δόμηση οικισμών που στερούνται πολεοδομικού σχεδίου κατά τη γνωστή διάκρισή τους σε οικισμούς προ του 1923 και οικισμούς μέχρι 2000 κατοίκους. Το έργο ολοκληρώνεται με παράρτημα, όπου παρατίθενται οι διατάξεις του Κ.Β.Π.Ν. για τη δόμηση των περιοχών εκτός σχεδίου.