

ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΕΣ ΜΕΤΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΣΤΙΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΚΑΙ ΣΤΟΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟ ΠΛΟΥΤΟ ΤΟΥ ΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ

Αθανάσιος Ι. Αραβαντινός

Πρόλογος

Πριν από κάποιες δεκαετίες ο Ν. Κόνσολας, στα μαθήματα και στις δημοσιεύσεις του υπογράμμιζε τη σημασία του χώρου ως βασικού συντελεστή της παραγωγής δίνοντας έμφαση στις δυσμενέστετες επιπτώσεις από την υποτίμηση των χωρικών μεταβλητών στο σχεδιασμό οικονομικής ανάπτυξης (βλ. μεταξύ άλλων: Ν. Κόνσολας, 1983, σελ. 13-47). Είχαν προηγηθεί και ακολούθησαν έως και σήμερα πλήθος συμβολών του ίδιου πάνω σε θέματα χωροθέτησης παραγωγικών δραστηριοτήτων και ειδικότερα βιομηχανικών εγκαταστάσεων, αναφορές σε εμπειρίες άλλων χωρών και συγκεκριμένες θέσεις του (Ν. Konsolas, 1967- Ν. Konsolas/A. Papadaskalopoulos/I. Plaskovitis, 2002 κ.ά).

Σημαντική ήταν παράλληλα η συμμετοχή του στο έργο της χωροθέτησης και της επιβολής περιορισμών και όρων οργάνωσης βιομηχανικών περιοχών σε αρκετές πόλεις της Ελλάδος (Ν. Κόνσολας 1970, 1973 κ.ά).

Οι προσπάθειες επιστημόνων όπως ο Ν. Κόνσολας και το έργο φορέων με τους οποίους συνεργάστηκε και οι οποίοι είχαν την πρωτοβουλία καθορισμού της πολιτικής ως προς τη χωροθέτηση της βιομηχανίας και τη σύνταξη μελετών βιομηχανικών περιοχών απέδωσαν καρπούς. Ας θυμηθούμε μόνο τις ιδιαίτερα προωθημένες για την εποχή τους πολεοδομικές και ρυμοτομικές μελέτες βιομηχανικών περιοχών - που μάλιστα υλοποιήθηκαν - αρχικά στο Βόλο και στη Θεσσαλονίκη και στη συνέχεια και σε άλλες πόλεις (Δοξιάδη γραφείο, 1967 – Λεγάκης Α. κ.ά., 1968 κ.λπ.).

Στο κείμενο που ακολουθεί γίνεται προσπάθεια εκτός των άλλων ευαισθητοποίησης στην ανάγκη έλεγχου και διαμόρφωσης κατευθύνσεων χωρικής θεώρησης και άλλων οικονομικών δραστηριοτήτων όπως λ.χ. του εμπορίου και των γραφείων. Ίσως να αντιταχθεί σ' αυτό, ότι κάτι τέτοιο υπάρχει στην Ελλάδα. Και πράγματι αν ανοίξουμε το πλήθος των ρυθμιστικών και γενικών πολεοδο-

μικών σχεδίων, ή το θεσμικό πλαίσιο περί χρήσεων γης (π.χ. Π. Δ/γμα από 23/2/1987-ΦΕΚ 166 Δ.), θα διαπιστώσουμε αρχικά με "ικανοποίηση" ότι έχουν προβλεφθεί αρκετά για τη χωρική διάσταση δραστηριοτήτων όπως π.χ. το εμπόριο. Από την πιο προσεκτική όμως ανάγνωση θα εγερθούν σημαντικές αμφιβολίες ως προς την ορθότητα των σχετικών θεσμών και ρυθμίσεων. Αν μάλιστα επιχειρηθεί και μια επί τόπου αξιολόγηση της παρουσιαζόμενης κατάστασης και των αποτελεσμάτων του σχεδιασμού οδηγούμεθα δυστυχώς σε απογοητευτικά συμπεράσματα.

Γενικά οι χωροθετήσεις στις ελληνικές πόλεις λειτουργιών όπως λ.χ. το εμπόριο και άλλοι οικονομικοί κλάδοι, ακολουθούν περισσότερο το δόγμα *laissez - faire* παρά πειθαρχούν σε ένα συνολικό σχεδιασμό ή σε σχετικούς θεσμούς. Οι τελευταίοι και όταν υπάρχουν, παρακάμπτονται συχνά, εκτός εάν νομιμοποιούν δουλικά τις κυρίαρχες τάσεις και τις βραχυπρόθεσμες ατομικιστικές ορέξεις ομάδων πίεσης.

As ευχρηθούμε, ότι η ορθή επιστημονική σκέψη και η ανεμπόδιστη έκφραση της στα πεδία της διδασκαλίας, της έρευνας της γραπτής δημιουργίας, όπως η παρούσα έκδοση αλλά και στις μελέτες εφαρμογής και στην πράξη θα αυξάνει συνεχώς την επιρροή της σε όφελος της ανάπτυξης και της ποιότητας ζωής, που προϋπόθεσή τους είναι και η οργάνωση του χώρου.

1. Εισαγωγή

Και στο παρελθόν οι οικισμοί σ' όλο τον κόσμο περνούσαν από ποικίλες δομικές και μορφολογικές φάσεις και υφίσταντο μεταλλαγές, κάποιες από τις οποίες ήταν μάλιστα και βίαιες (πόλεμοι, φυσικές καταστροφές κ.λπ.). Εξάλλου τις βίαιες μεταλλαγές τις συναντάμε και σήμερα (J. Ockman, 2000).

Στο παρελθόν όμως κατά κανόνα οι εξελίξεις στους οικισμούς από τη χρονική περίοδο κατά την οποία τούτοι παγιωποιήθηκαν – δηλαδή μετά την εποχή του "κυνηγού και συλλέκτη" – χαρακτηρίζονταν από σχετική βραδύτητα στις εξελίξεις.

Μια σημαντική επιτάχυνση στις χωρικές ανακατατάξεις μέσα και έξω από τις πόλεις αρχίζει από τη βιομηχανική επανάσταση. Η δημιουργία βιομηχανικών εγκαταστάσεων, η παράλληλη διόγκωση του τριτογενούς τομέα και φυσικά η αστυφιλία με τις αυξημένες ανάγκες σε κατοικία μεταβάλλουν δραματικά τους συσχετισμούς των χρήσεων γης.

Από τις αρχές του 20ου αιώνα οι πρωτόγνωρες εξελίξεις στα μεταφορικά μέσα και ιδιαίτερα η θεαματική αύξηση του αριθμού των αυτοκινήτων – που σε ορισμένες χώρες συνεχίζεται – δημιουργούν τελείως νέες καταστάσεις στο χώ-

ρο. Μεταξύ των άλλων, η νέου τύπου κινητικότητα ωθεί στην αποκέντρωση λειτουργιών διευρύνοντας εντυπωσιακά τα όρια των πόλεων. Παράλληλα όμως ο παραδοσιακός δημόσιος χώρος της πόλης, ιδίως των κεντρικών περιοχών κατακτάται από τα νέα μεταφορικά μέσα με τις γνωστές μας συνέπειες.

Όμως η σύγχρονη πόλη ενστερνίζεται και τη νέα τεχνολογία. Χαρακτηριστικές είναι οι νέες δυνατότητες για την καθ' ύψος οικοδόμηση. Αυτή με τη σειρά της προκαλεί μια πύκνωση λειτουργιών ιδιαίτερα στα κέντρα αλλά και σε άλλες αστικές ζώνες..

Ποικίλες και εναλλασσόμενες κοινωνικοοικονομικές συγκυρίες αναδεικνύουν ή υποβαθμίζουν στις πόλεις διάφορα χαρακτηριστικά τους (χωρικά, ποιητικά, ή ποσοτικά). Για παράδειγμα σε περιόδους οικονομικής ανάπτυξης και ευμάρειας κατά τις οποίες μεγάλες ομάδες πληθυσμού ευθυγραμμίζονται προς αντίστοιχα καταναλωτικά πρότυπα, τότε οι πόλεις διογκώνονται και "προαστικοποιούνται". Αντίθετα, κατά τη διάρκεια κρίσεων, όπως οι ενεργειακές, διακόπτεται η γεωγραφική ανάπτυξη του αστικού χώρου και το ενδιαφέρον στρέφεται προς τις αναπλάσεις υποβαθμισμένων περιοχών.

Σήμερα στις πόλεις του αναπτυσσόμενου κόσμου εμφανίζονται και η μία και η άλλη περίπτωση και πλήθος παραλλαγών. Η παγκοσμιοποίηση αλλά και ο ανταγωνισμός ανάμεσα στα αστικά κέντρα, αλλά ακόμα και ανάμεσα σε γειτονικούς οικισμούς, δημιουργεί νικητές και ηττημένους, ή κατ' άλλους προπορευόμενους και πλήθος ακολουθούντων με ποικίλες ταχύτητες, άρα και ουραγών.

Εντοπίζοντας κανείς τη θεώρηση σε συγκεκριμένες περιφέρειες με πιο εξειδικευμένα – παρά την παγκοσμιοποίηση – τοπικά / περιφερειακά χαρακτηριστικά μειώνει σχετικά την απροσδιοριστία ως προς τις τάσεις και εξελίξεις και μπορεί να διακινδυνεύσει τη διατύπωση κάποιων προγνωστικών.

Ας περιορισθούμε ως εκ τούτου στον ελληνικό αστικό χώρο, αντλώντας πάντα διδάγματα από το εξωτερικό.

2. Οι μέχρι σήμερα σχεδιαστές και σχεδιασμένες μετεξελίξεις στον ελληνικό χώρο

Τα βασικά γνωρίσματα των μετεξελίξεων των χρήσεων γης και του οικοδομικού όγκου στην Ελλάδα, ιδιαίτερα απ' τα μέσα του 20ου αιώνα, συνδέονται με την αστικοποίηση.

Το πρωτόγνωρο αυτό φαινόμενο εσωτερικής κυρίως μετανάστευσης της συντριπτικής πλειοψηφίας του άλλοτε αγροτικού οικισμού προς τις πόλεις και ιδιαίτερα προς τα μεγάλα αστικά κέντρα, είναι γνωστό ότι έδρασε καταλυτικά κατ' αρχήν πάνω στη σύνθεση και στην κατανομή του πληθυσμού στο χώρο. Συ-

χνά στα αστικά κέντρα δημιουργήθηκε ένα ιδιόμορφο «ελληνικού τύπου» προλεταριάτο, που κουβαλούσε μαζί του και πλήθος «στοιχείων» από την περιοχή προέλευσής του (Γ. Πετράκη, 2002, σελ. 15-33). Έτσι έχει ακουστεί και η άποψη ότι τα μεγάλα ελληνικά αστικά κέντρα είναι αθροίσματα «χωριών». Άλλοτε πάλι συναντάται μια νεοαστική και κυρίως μεταπρατική κοινωνία με έναν ασταθή δυναμισμό.

Όλα αυτά έχουν τεράστια επίδραση πάνω στο γεωγραφικό χώρο, στον κτηριακό πλούτο και στις λειτουργίες του.

Συγκεκριμένα, ο οικοδομικός όγκος ενός μεγάλου μέρους από τους διασπαρμένους 11.000 οικισμούς της χώρας που εγκαταλείπονται από το πληθυσμό χάνει τις λειτουργίες του, παραμένει κενός και καταρρέει.

Αντίθετα στον ευρύτερο χώρο των αστικών κέντρων παρουσιάζεται ένα οικοδομικό «μπουι» μια ακάθεκτη αλλαγή χρήσεων των μέχρι τότε αγροτικών, δασικών, ή και χέρσων εδαφών προς αστικές χρήσεις. Παράλληλα, οι ήδη από παλαιότερα αστικές ζώνες εντατικοποιούνται τόσο με τη γνωστή μας καθ' ύψος ανάπτυξη (πολυκατοικία), όσο και με την κάλυψη των ακάλυπτων επιφανειών και ελεύθερων χώρων κάθε μορφής.

Οι πρακτικές που ακολουθήθηκαν "εκ των κάτω" αναφορικά με τις μεταλλαγές στη χρήση της γης ήταν και είναι ποικίλες. Ας αναφερθούν σχηματικά δύο κυρίαρχες:

α. Η αυθαίρετη εκτός σχεδίου, κατάτμηση και δόμηση. Πρόκειται κυρίως για τη μη νόμιμη μετατροπή της υπαίθρου σε "αστική" γη δηλαδή τον τεμαχισμό της και την παράνομη οικοδόμηση ποικίλων χρήσεων με έμφαση στην κατοικία αλλά και σε παραγωγικές δραστηριότητες.

β. Ο πολλαπλασιασμός της οικοδομικής άρα και οικονομικής εκμετάλλευσης της αστικής γης με το σύστημα της αντιπροχής. Έτσι, σε ένα αστικό ακίνητο το οποίο π.χ. κατά το πρώτο μισό του 20ου αιώνα ή και από νωρίτερα χρησιμοποιείτο ως κατοικία μιας οικογένειας, εγκαθίστανται σε επαλληλία είτε πολλαπλές κατοικίες, είτε και άλλες χρήσεις, όπως εμπόριο, γραφεία, βιοτεχνία κ.λπ. Αυτό «κατορθώνεται» με την κατασκευή ενός πολλαπλάσιου οικοδομικού όγκου και συνοδεύεται από την εγκατάσταση πλήθους κατοίκων, και απασχολούμενων, τη δραματική επαύξηση του αριθμού των επισκεπτών, των αυτοκινήτων, του όγκου απορριμμάτων, τη διόγκωση των αναγκών σε δίκτυα υποδομής κ.λπ. Και όλα αυτά πραγματοποιούνται ενώ η επιφάνεια "έδρασης" των πολλαπλών αυτών δραστηριοτήτων παραμένει η αυτή.

Και ενώ για την πρώτη από τις παραπάνω πρακτικές η πολιτεία θεωρούσα, ότι δεν είναι δικό της έργο «ένιπτε τας χείρας της» και τας «νίπτει» ακόμα – γιατί δυστυχώς η αυθαίρετη δόμηση συντελείται και σήμερα – για τη δεύτερη είναι η ίδια η πολιτεία ευθέως υπεύθυνη, αφού το αποτέλεσμα της ανοικοδόμησης αυ-

τής με την αντιπαροχή ακολούθησε νόμους της πολιτείας και στο οικονομικό αλλά και στο πολεοδομικό επίπεδο (εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια, όροι δόμησης, Γ.Ο.Κ. κ.λπ.).

Κάποια ψυχία παρεμβάσεων της πολιτείας μπορούμε να εντοπίσουμε μόνο ως *εξαιρεση στον κανόνα*, όπως για παράδειγμα προγράμματα οργανωμένης δόμησης κοινωνικής κατοικίας όπως του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας, καθώς και προγράμματα στέγασης διοικητικών ή κοινωνικών υπηρεσιών του ευρύτερου δημόσιου τομέα.

Ακόμα, σ' αυτές τις εξαιρέσεις εντάσσονται και οι προσπάθειες συγκέντρωσης της βιομηχανικής δραστηριότητας σε οργανωμένες και σχεδιασμένες βιομηχανικές περιοχές, δράση στην οποία η συμβολή του Ν. Κόνσολα όπως προαναφέραμε υπήρξε αποφασιστική.

Ο κανόνας όμως δεν είναι αυτός. Το μεγαλύτερο μέρος του δομημένου περιβάλλοντος χρωστά την ύπαρξή του αλλά και τον τρόπο χωρικής "οργάνωσής" του λιγότερο στις κοινωνικές και αναπτυξιακές κατευθύνσεις της πολιτείας και περισσότερο στις οικονομικο-κερδοσκοπικές επιδιώξεις του ιδιωτικού παράγοντα. Αυτό όμως έχει τις επιπτώσεις του όχι μόνο στην παρουσιαζόμενη, μέχρι και σήμερα, λειτουργικότητα και ποιότητα των συγκεκριμένων χώρων αλλά και στην κοινωνικοοικονομική και βιώσιμη ανάπτυξη του μέλλοντος.

Σε κάθε περίπτωση υφίσταται ο κίνδυνος στις διάφορες πόλεις οι μεταλλαγές χρήσεων γης που επιτελούνται, καθώς και οι προσθήκες οικοδομικού όγκου διαφόρων χρήσεων, να μην ανταποκρίνονται στην κάλυψη υπαρκτών αναγκών της πόλης και πολύ λιγότερο στην κάλυψη μελλοντικών απαιτήσεων για αλλαγές.

Απ' την άλλη μεριά και στην Ελληνική πόλη – όπως και στο εξωτερικό – εμφανίζεται ιδίως από τη δεκαετία του '80 το φαινόμενο της αποβιομηχάνισης. Έτσι έχουμε και στις πόλεις και όχι μόνο στους εγκαταλελειμμένους οικισμούς σχολάζοντα δηλαδή μη χρησιμοποιούμενο σήμερα οικοδομικό όγκο και πολεοδομικά κενά. Ίσως τα φαινόμενα αυτά να μην έλαβαν στην ελληνική πόλη την έκταση των αμιγώς βιομηχανικών πόλεων των ανεπτυγμένων χωρών, αλλά πάντως και εδώ είναι υπαρκτά.

Και ενώ αυτές ήταν οι ουσιαστικές πολεοδομικές εξελίξεις, η πολιτεία παρήγαγε και παράγει θεσμούς, κανόνες, σχέδια και προγράμματα. Ήδη από τη δεκαετία του '20 διαμορφώθηκε το θεσμικό πλαίσιο για τα Σχέδια Πόλης (Ν.Δ. 17.7.1923 και Π.Δ. 3.4.1929) που αποτέλεσε μέχρι το 1979 τη βάση για τη σύνταξη και έγκριση των ρυμοτομικών σχεδίων (Α. Αραβαντινός, 1997, σελ. 165-185).

Στη συνέχεια ψηφίστηκαν οι αρκετά πρωτοποριακοί πολεοδομικοί νόμοι και μάλιστα διαδοχικά το 1979 (Ν. 947), το 1983 (Ν. 1337) και το 1997 (Ν. 2508), πέραν βεβαίως και άλλων γενικών κανονισμών (όπως ο ΓΟΚ) καθώς και πε-

ριβαλλοντικών, χωροταξικών και λοιπών θεσμών.(Κ. Σερράος, 1997, σελ. 211-235 και Δ. Χριστοφιλόπουλος, 1997, σελ. 95-115)

Δεν μπορούμε να ισχυρισθούμε ότι τίποτε από την παραπάνω πλημμυρίδα αυτή κανόνων δεν εφαρμόζεται. Αντίθετα από τα τέλη της δεκαετίας του '70 και μέχρι σήμερα έχουν γίνει μεγάλα βήματα στην οργάνωση της χώρας. Όμως, η πρακτική μας δείχνει, ότι παράλληλα έχουν γίνει άλλα βήματα προς την αντιδιαμετρική κατάσταση δηλαδή προς την αποδιοργάνωση του.

Πρόκειται δηλαδή για μια «διελκυστίνα» ανάμεσα απ' τη μια μεριά στις προσπάθειες για εφαρμογή ενός συνολικού σχεδιασμού και από την άλλη σε κάποιες ανθεκτικές πρακτικές καταπάτησης κανόνων που εξουδετερώνουν ή τουλάχιστον επιχειρούν να εξουδετερώσουν και πάντως στρεβλώνουν σε ποικίλους τομείς τις προσπάθειες βελτίωσης.

Τι επομένως θα υπερισχύσει;

Η απάντηση στο ερώτημα αυτό περνά μέσα από μια σειρά ερωτημάτων που σχετίζονται με την πόλη των προσεχών δεκαετιών.

3. Οι προβλέψεις για το μέλλον

Αν απομακρυνθούμε για λίγο από την Ελλάδα και στρέψουμε το βλέμμα μας στην ανεπτυγμένη δηλαδή την "πολεοδομικά ώριμη" ευρωπαϊκή πόλη θα μπορούσαμε με κάποια βεβαιότητα να κάνουμε ορισμένες διαπιστώσεις.

Κατ' αρχήν η Ευρωπαϊκή πόλη σε αντίθεση με πόλεις λ.χ. του 3ου κόσμου έχει γενικά εξασφαλίσει ορισμένα ικανοποιητικά χαρακτηριστικά τόσο για το πληθυσμό της όσο και για τις λειτουργίες που στεγάζει. Ακόμα έχει διαμορφώσει ένα σύστημα αξιών – χωρίς αυτό να σημαίνει, ότι τούτο έχει παγιωθεί και είναι άκαμπτο – και ένα κώδικα συμπεριφοράς όχι μόνο σε θέματα κοινωνικοοικονομικά αλλά και στους τομείς που σχετίζονται με το χώρο και τη χρήση του. Μάλιστα και σ' αυτούς τους τομείς οι κυρίαρχοι θεσμοί και οι τρόποι δράσεις συνδέονται με την αντιπροσωπευτική δημοκρατία ενώ υφίστανται και πιέσεις για "άμεση δημοκρατία". Πρόσφατα μάλιστα γίνονται προσπάθειες για εφαρμογή αρχών «αστικής διακυβέρνησης» (Urban Governance). Η τελευταία συνδέεται με τις μέχρι σήμερα πιο εξελιγμένες μορφές συμμετοχικού σχεδιασμού εμπλέκοντας στις δράσεις του όλους τους σχετιζόμενους και όχι μόνο τους αποφασίζοντες πολιτικούς και τους τεχνοκράτες τους (P. Hall/U.Pfeiffer, 2000, σελ. 163-339).

Έτσι τα αποτελέσματα και στα θέματα χώρου και οργάνωσής του ακόμα και όταν δεν έχουν φθάσει σε ικανοποιητικό βαθμό για το κοινωνικό σύνολο τουλάχιστον φαίνεται να τον προσεγγίζουν.

Όμως απ' την άλλη μεριά στις δημοκρατικές αυτές κοινωνίες εντάσσεται και η ελεύθερη οικονομία. Στην τελευταία, τα όρια μεταξύ νομιμότητας και ασυδοσίας ή ανεξέλεγκτης κερδοσκοπίας συχνά χάνονται ή μετακινούνται ανάλογα με τις ερμηνείες που επιδέχεται το θεσμικό πλαίσιο και επιτρέπει το κρατούν σύστημα. Αυτό σε συνάρτηση με πλήθος από άλλους παράγοντες εξωτερικούς και ανεξάρτητους από σχεδιασμούς και επιλογές των αρμοδίων για την πόλη τους – άρα αστάθμητους παράγοντες – επαυξάνει την αβεβαιότητα ως προς τις εξελίξεις. Και τούτο ισχύει και για τις προοπτικές γεωγραφικής ανάπτυξης της πόλης, κατανομής χρήσεων γης και της όλης οργάνωσης αστικού και περιαστικού χώρου.

Αποφεύγοντας το σκόπελο του συνυπολογισμού των αστάθμητων αυτών παραγόντων μεταξύ των οποίων και των συνδεδεμένων με την πλημμυρίδα γεωπολιτικών αλλά και γεωστρατιωτικών εξελίξεων του καιρού μας θα μπορούσε ένας τεχνοκρατικά σκεπτόμενος "προγραμματιστής" και "σχεδιαστής" της χωρικής ανάπτυξης να επιχειρήσει κάποιες υποθέσεις ως προς τις αναμενόμενες εξελίξεις.

Ο συντάκτης του παρόντος δεν ξέφυγε από τον πειρασμό αυτό με την αφορομή της αλλαγής του αιώνα.

Έτσι σε προγενέστερες διερευνήσεις σχετικά με την Ευρωπαϊκή πόλη του 21ου αιώνα έχουν διατυπωθεί διάφορες υποθέσεις ή σενάρια που θα μπορούσαν να δράσουν στη διαμόρφωση των εξελίξεων. Οι υποθέσεις αυτές εντάχθηκαν σε τέσσερις ομάδες σεναρίων που χαρακτηριστικά ονομάστηκαν (Α. Αραβαντινός, 2001 σελ. 148-157):

(1) Σενάρια "ουτοπίας"

(2) Σενάρια "καινοτομίας"

(3) Σενάρια "ταυτότητας"

και (4) Σενάρια "ανατροπής"

Απ' αυτές η πρώτη ομάδα περιλαμβάνει θεωρητικές και αρκετές ουτοπικές προτάσεις που διατυπώθηκαν στο παρελθόν και αρχίζουν να δοκιμάζονται τον 21ο αιώνα.

Στη δεύτερη ομάδα παρουσιάζονται παραδείγματα καινοτομικών λύσεων και προσφάτων δοκιμασμένων πειραματισμών που φαίνεται ότι θα γενικευθούν σύντομα.

Η τρίτη ομάδα συνοψίζει τις απόψεις για την ύπαρξη μιας κυρίαρχης ταυτότητας και αξιολόγησης φυσιογνωμίας στην Ευρωπαϊκή πόλη η οποία και θα διατηρηθεί.

Τέλος η τέταρτη ομάδα σεναρίων συνοψίζει τις κοσμογονικές κοινωνικοοικονομικές εξελίξεις που φορτίζουν τη πόλη αλλοιώνοντας έως και ανατρέπο-

ντας καταστάσεις και "σταθερές" εκτός των άλλων και ως προς τη χρήση του χώρου. Αυτή η τελευταία ομάδα πρόκειται κατά μία άποψη να επηρεάσει καιρία ιδιαίτερα τις Ελληνικές πόλεις και ήδη το κάνει.

Συνοπτικά για τις τέσσερις αυτές ομάδες διατυπώνονται τα εξής: Ως προς τα ουτοπικά σενάρια είναι σχεδόν βέβαιο, ότι η Ελληνική πόλη δε θα αποτελέσει πεδίο εφαρμογής τους. Δυστυχώς – ή κατ' άλλους ευτυχώς – ο τόπος μας δεν ευρίζεται στην πρωτοπορία αλλά μάλλον στην "ουρά" σε συναφή πεδία. Έτσι, δεν του επιτρέπεται η ανάληψη του οικονομικού, κοινωνικού αλλά και του πολιτικού κόστους, που τέτοια εγχειρήματα απαιτούν. Παράλληλα δεν υπάρχουν εδώ δυνάμεις εξισορροπιστικές, οι οποίες θα μειώσουν τις συνέπειες από αποτυχημένους πειραματισμούς.

Ως προς τα σενάρια της ταυτότητας, που συνήθως σχετίζονται με ιστορία και πολιτιστική κληρονομιά, θα μπορούσε να υποθέσει κανείς, ότι υφίστανται στον τόπο μας οι σχετικές προϋποθέσεις για την πραγματοποίησή τους. Όμως η ειρωνεία είναι, ότι ούτε και ως προς αυτά τα σενάρια θα υπάρξει γενικευμένη ανταπόκριση εκ μέρους της Ελληνικής πόλης. Ο αστικός χώρος εδώ καλύπτεται στη συντριπτική του πλειοψηφία από "νέες πόλεις" δηλαδή από έναν οικοδομικό πλούτο που έχει ηλικία μικρότερη των 50 ετών. Υφίστανται μόνο ορισμένες "νησίδες" ιστορίας και ταυτότητας όπως λ.χ. τα γνωστά ιστορικά κέντρα ή οι παραδοσιακοί οικισμοί. Όμως κι αυτές έχουν στην "καλύτερη" περίπτωση περικυκλωθεί αλλά πολύ συχνά αλλοιωθεί, ή και αλωθεί από ένα "ουδέτερο" αν όχι άσχημο και αντιπεριβαλλοντικό οικοδομικό συνονθύλευμα.

Μια ακτίδα ελπίδας εκπέμπεται από την ομάδα των σεναρίων της καινοτομίας που βέβαια η εφαρμογή τους προϋποθέτει μια τεχνογνωσία και την κατάλληλη οργάνωση πολιτείας και πόλης, ώστε να διασφαλισθεί η επιτυχής εκμετάλλευσή τους.

Τέλος ως προς την τέταρτη ομάδα των σεναρίων δηλαδή της "ανατροπής" φαίνεται ότι από αυτήν κυρίως θα δημιουργηθούν οι εξελίξεις. Συγκεκριμένα η ελληνική πόλη θα υποστεί ακόμα μεγαλύτερες επιπτώσεις – γενικά δυσμενείς χωρίς να αποκλείονται και κάποιες θετικές – από τις παντός τύπου δυνάμεις ανατροπής καταστάσεων συνεπεία κοινωνικοοικονομικών και γενικότερων μεταλλαγών. Εδώ ας σημειώσουμε τα μεταναστευτικά ρεύματα και την εντατικοποίηση της πολυπολιτισμικότητας, την ανεργία και την υποαπασχόληση, φυσικά την αποβιομηχάνιση αλλά και τις μεταλλαγές χρήσεων μέχρι και την απαξίωσή τους, όπως θα αναφέρουμε στη συνέχεια. Παράλληλα οι ποικίλες δικαιολογημένες ή αδικαιολόγητες διεκδικήσεις σε χώρο σε συνδυασμό με μια – συνθηθέστατη δυστυχώς στην Ελλάδα – αντικοινωνική και αντιπεριβαλλοντική συμπεριφορά διακεκριμένων ατόμων αλλά και μαζών επιτείνουν τις παντοειδείς

"ανατροπές". Παράλληλα άλλου είδους "ανατροπές" επισυμβαίνουν ήδη λόγω της παγκοσμιοποίησης και φυσικά ως συνέπεια των τεχνολογικών εξελίξεων που δημιουργούν λ.χ. "δικτυωμένες" πόλεις, διευκόλυνση των επικοινωνιών κ.ά. ανταλλαγών παντός τύπου κ.ο.κ. φυσικά τούτα ανήκουν και στη σφαίρα των καινοτομιών που προαναφέραμε.

4. Αστικές χρήσεις σε υπερπροσφορά

Πέρα από τις παραπάνω διαπιστώσεις και προβλέψεις ως προς τις μελλοντικές εξελίξεις, ας σχολιασθούν εδώ ορισμένα φαινόμενα που συνδέονται με την προσφορά και ζήτηση χρήσεων ιδιαίτερα στον ελληνικό χώρο.

Η ελεύθερη οικονομία γενικά μεριμνά, ώστε η προσφορά να ανταποκρίνεται προς τη ζήτηση. Τι συμβαίνει όμως, όταν η προσφορά θέτει βραχυχρόνιους οικονομικούς στόχους – π.χ. το άμεσο κέρδος ενός επενδυτή – ενώ η ζήτηση ειδικότερα σε μη οικονομικά αγαθά που όμως πρέπει να καλύπτουν σε μακροχρόνια βάση ανάγκες (π.χ. κοινωνικές, ποιότητας ζωής, πολιτισμού) δεν μπορεί να καλυφθεί με βάση τους νόμους της ελεύθερης αγοράς;

Ειδικότερα ως προς την προσφορά χρήσεων, που εδώ σημαίνει τη διάθεση χώρου πόλης και κελυφών, διαπιστώνεται για ορισμένες χρήσεις μια υπερπροσφορά που κινείται μεταξύ λάθους και αυθαιρεσίας. Αυτό είναι πολύ εμφανές στη περίπτωση του λιανικού εμπορίου.

Στο παρελθόν οι πόλεις είχαν μία λογική αναλογία εμπορικών χρήσεων. Βέβαια υπήρχαν και υπάρχουν στο μεσογειακό χώρο και περισσότερο στην "ανατολή" οικισμοί / παζάρια αλλά και πόλεις παντός μεγέθους με μία έμφαση ή και εξειδίκευση σε εμπορικούς τομείς.

Όμως η λειτουργικά διαρθρωμένη πόλη στον ανεπτυγμένο δυτικό κόσμο ιδιαίτερα από το Β' παγκόσμιο πόλεμο και μετά προϋποθέτει κάποιες αναλογικές συμμετοχές και κατάλληλες χωρικές συσχετίσεις των διαφόρων χρήσεων στο χώρο της.

Αν δεν επιτευχθεί κάτι τέτοιο μπορεί η πόλη να "μη δουλεύει" ή "κάπου να χάνει" ή και μπορεί ακόμα να μην είναι βιώσιμη (με την οικονομική και αιεφορική διάσταση του όρου).

Τι όμως έχει γίνει στις Ελληνικές πόλεις ως προς τις εμπορικές χρήσεις;

Κατ' αρχήν υπάρχει στην Ελλάδα από πολύ παλιά η άποψη μεταξύ των υποψήφιων αγοραστών ακινήτων ότι η καλύτερη επένδυση είναι η αγορά ή η κατασκευή καταστήματος. Αυτό ίσχυε σε μεγάλο βαθμό στο παρελθόν. Βέβαια και σήμερα ισχύει τούτο σε κάποιες εξειδικευμένες ζώνες. Όμως, οι προσδοκίες για

άμεσα κέρδη οδηγούν αβασάνιστα σε διόγκωση τον χώρο για εμπορικές χρήσεις.

Πέρα όμως από τις επιδιώξεις των επενδυτών αυτή τούτη η πολιτεία, ή γενικότερα αυτοί που έχουν στα χέρια του τις τύχες των πόλεων ως προς την πολεοδομική ανάπτυξη τους "διευκόλυναν" αυτήν την τάση.

Συγκεκριμένα, ο αστικός και περιαστικός χώρος σήμερα διαθέτει εμπορικές συγκεντρώσεις:

α) στα παραδοσιακά πολεοδομικά κέντρα διαφόρων βαθμίδων

β) σε νέα κέντρα επεκτάσεων

γ) κατά μήκος των μεγάλων αξόνων (εντός ή εκτός εγκεκριμένου Σχεδίου ακτινικών ή περιμετρικών / παρακαμπτηρίων (Σπουδαστήριο Πολεοδομικών Ερευνών ΕΜΠ, 2001)

δ) σ' όλη την πόλη διάσπαρτα και ανεξάρτητα από τις προέχουσες χρήσεις.

ε) εκτός πόλεως μέχρι και σε γεωργικές, δασικές περιοχές, ακτές κ.λπ.

Όλοι αυτοί οι "υποδοχείς" νόμιμοι ή αυθαίρετοι ως προς τις συγκεκριμένες εμπορικές χρήσεις προσφέρονται αβασάνιστα, άκριτα ή επιπόλαια, ενώ κανείς δεν προστατεύει ή τουλάχιστον δεν προειδοποιεί τους επενδυτές ότι αφού οι ανάγκες έχουν υπερκαλυφθεί η επένδυση θα πάει χαμένη.

Ήδη σε αρκετές περιοχές, ιδιαίτερα σε ζώνες μεγάλων προσδοκιών όπως η ανατολική Αττική με τα Μεσόγεια, εμφανίζονται τα "κουφάρια" ημιτελών ή άρτι αποπερατωθέντων "εμπορικών κτιρίων", που όμως ποτέ δεν χρησιμοποιήθηκαν ή έκλεισαν λίγους μήνες μετά τα εγκαίνια τους. Το φαινόμενο αυτό διαβλέπουμε ότι θα παρουσιασθεί κατά δραματικό τρόπο μετά το 2004 και κατά την ύφεση που αναμένεται να πλήξει αρκετούς εμπορικούς κλάδους.

Κάτι ανάλογο ισχύει και για χώρους γραφείων. Η έντονη ανοικοδόμηση τέτοιων χώρων ιδιαίτερα κατά μήκος των κυρίων οδικών αξόνων θα δημιουργήσει ένα στοκ σε υπερπροσφορά, αφού υφίσταται ήδη τεράστιο απόθεμα και στα παραδοσιακά κέντρα και αλλού.

Οι προβλέψεις μας είναι ότι το "στοκ" (διάβαζε τα "κουφάρια") σε εμπορικογραφειακούς χώρους για μερικά ακόμα χρόνια θα επανέξάνεται και φυσικά θα επέλθει – ή μάλλον έχει αρχίσει – η "απομαζοποίηση" ή "ατεμποροποίηση" του χώρου. Κάτι ανάλογο ίσως σε μικρότερη κλίμακα θα επισυμβεί και για τα γραφεία.

Οι λόγοι της απαξίωσης αυτών των χρήσεων βασίζονται εκτός των άλλων στο ότι :

(α) θα συνεχιστεί η παραπληροφόρηση αλλά και η μη πληροφόρηση του πληθυσμού εκ μέρους της πολιτείας, των δήμων και λοιπών αρμόδιων, ενώ παράλληλα ο σχεδιασμός ή θα ακολουθεί τις τάσεις ή θα είναι αναποτελεσματικός.

(β) θα εξακολουθήσουν οι έμμονες ιδέες να καθοδηγούν μικρομεσαίους επενδυτές αλλά και λαϊκά στρώματα

(γ) κι ακόμα θα υπάρχουν πάντα – όσπου να καταπολεμηθούν, αν και όπου τούτο κατορθωθεί – οι κερδοσκοπικές κινήσεις από γνώστες του "παιχνιδιού" της κτηματαγοράς και της οικοδομής, οι οποίοι με αστραπιαία ταχύτητα θα εκποιούν τα επιτεύγματα τους πριν επέλθει η απαξίωση.

Κλείνοντας αυτό το κεφάλαιο δεν πρέπει να ξεχάσουμε τα ανενεργά κελύφη και γενικότερα τις απαξιωμένες επιφάνειες που εμφανίζονται στις πόλεις την τελευταία εικοσαετία σαν συνέπεια της αποβιομηχάνισης. Τα πολεοδομικά κενά που παρουσιάζονται στην ελληνική πόλη φυσικά δεν έχουν την έκταση που διαπιστώθηκε σε άλλες παραδοσιακά βιομηχανικές χώρες. Όμως υπάρχουν πόλεις της Ελλάδας που εμφάνιζαν στο παρελθόν μια μονομερή βιομηχανική ανάπτυξη. Σ' αυτές τα παντός τύπου "κενά" που δημιουργήθηκαν από την αποβιομηχάνιση έφθασαν σε κρίσιμο βαθμό για την επιβίωσή τους.

Αλλά και στις υπόλοιπες πόλεις υφίστανται ζώνες παλαιών βιομηχανιών σε τέλεια εγκατάλειψη, ενώ έχει περάσει περισσότερο από δεκαετία από το κλείσιμό της.

Αντίθετα σε παραδοσιακά βιομηχανικές ζώνες πόλεων άλλων ευρωπαϊκών χωρών (π.χ. Saarland & Rhur Γερμανίας, Παρίσι κ.ά.) συναντάμε σχεδιασμένες αλλαγές σε όφελος χρήσεων που έχει ανάγκη η πόλη (Α. Αραβαντινός, 1997, σελ. 526-538)

5. Τα αγαθά εν ανεπαρκεία στην πόλη

Ενώ αυτά θα συμβαίνουν στην Ελλάδα ως προς τις ευρισκόμενες σε υπερπροσφορά χρήσεις, κάποιες άλλες ομάδες χρήσεων και αστικών δραστηριοτήτων θα "φυτοξωούν" ή θα είναι ανύπαρκτες, αν και είναι απαραίτητες για την πόλη και για τον ανθρώπινο παράγοντα.

Πρόκειται δηλαδή για αγαθά εν ανεπαρκεία.

Ποια είναι αυτά;

Κατ' αρχήν εδώ εντάσσονται όλες οι μη έχουσες – γενικά – οικονομικό ενδιαφέρον, όπως οι κοινωνικές λειτουργίες ιδίως του ευρύτερου δημόσιου τομέα (εκπαίδευση, περίθαλψη, πρόνοια, άθληση, πολιτισμός, κ.ά.). Βέβαια η ελεύθερη οικονομία αναδεικνύει κάποιες απ' αυτές ως επιχειρηματικά ενδιαφέρουσες και σε κάποιο βαθμό "καλύπτει" τα κενά αλλά μόνο για ορισμένες κοινωνικές τάξεις (ιδιωτική εκπαίδευση, περίθαλψη, πρόνοια, άθληση, πολιτισμός κ.ά.).

Μια άλλη κατηγορία αγαθών εν ανεπαρκεία σχεδόν σε όλες τις πόλεις της Ελλάδος είναι οι τεχνικές υποδομές. Στις μεταπολεμικές πόλεις παρουσιάστηκε τις τρεις έως τέσσερις πρώτες δεκαετίες μετά το Β' παγκόσμιο πόλεμο

το γνωστό "οικοδομικό μπουμ" δηλαδή μια αμιγώς κτηριακή έξαρση. Αυτή όμως δε συνοδεύεται από τα απαραίτητα έργα τεχνικής υποδομής (μεταφορές, ενέργεια, ύδρευση, αποχέτευση, αποστράγγιση, στερεά απόβλητα, επικοινωνίες, κ.τ.λ.).

Μόλις πρόσφατα έγινε αντιληπτό ότι οι τεχνικές υποδομές και όχι μόνο τα κτίρια αποτελούν βασικό συστατικό της πόλης.

Έτσι η "φαλίδα" ανάμεσα στην κτηριακή ανάπτυξη και στις υποδομές άρχισε να μικραίνει αλλά με πολύ βραδύ ρυθμό.

Όμως στους μεγάλους απόντες της ελληνικής πόλης συγκαταλέγονται και άλλες ζωτικές χρήσεις. Ας αναφέρουμε μερικές.

- χώροι πολιτισμού σε νευραλγικά σημεία της πόλης και με εύκολη προσπέλαση. Επ' αυτού μπορούμε να πούμε ότι σημαντικά βήματα γίνονται ειδικά στην Κεντρική Αθήνα με το έργο της εταιρείας "Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας Α.Ε.". Χρειάζεται όμως να γίνουν και άλλα ιδιαίτερα ως προς το σύγχρονο πολιτιστικό πόλο περί την "Αθηναϊκή Τριλογία" (Α. Αραβαντινός και Κ. Σεργιάος 2003).

- ο δημόσιος χώρος, οι επιφάνειες κοινόχρηστου πρασίνου, οι φυσικές περιοχές (δάση, λόφοι, ρέματα, ακτές), τα νεκροταφεία.

- τα σύγχρονα μέσα μαζικών μεταφορών καθώς και οι χώροι στάθμευσης των οποίων το μεγαλύτερο μέρος πρέπει να εξασφαλισθεί μέσα στα οικοδομικά τετράγωνα και γενικότερα στον ιδιωτικό χώρο. Οι ανεμπόδιστες κινήσεις των πεζών και των ατόμων με ειδικές ανάγκες.

6. Επίλογος: Αίτημα για ένα αναπτυξιακό και αειφορικό "ισοζύγιο" χρήσεων σε μια ανταγωνιστική πόλη

Ένα πρώτο συμπέρασμα από τη συστηματική αξιολόγηση των ελληνικών πόλεων είναι το εξής: Ο οικοδομικός πλούτος που "εδράζεται" σε κάθε πόλη, αν εξαιρεθούν οι διατηρητέοι οικισμοί και κάποια αστικά υποσύνολα είναι σχετικά πρόσφατος. Όμως ο κτηριακός αυτός όγκος χαρακτηρίζεται σε μεγάλο βαθμό από: (α) πρόωρον γήρας και (β) έλλειψη ανταπόκρισης προς ουσιαστικές ανάγκες της πόλης σε χρήσεις και δραστηριότητες.

Μεταξύ της πληθώρας των ελλειμμάτων που έτσι εμφανίζονται, καταλυτική είναι η έλλειψη τόσο απαραίτητων κοινωνικών λειτουργιών όσο και τεχνικής υποδομής. Τέλος, η υποβάθμιση και παντελής ανεπάρκεια του δημοσίου και κοινωνικού χώρου μειώνει ακόμα περισσότερο αξίες και δυνατότητες της πόλης.

Ποιό είναι λοιπόν το ζητούμενο;

Υπάρχει απόλυτη ανάγκη να εξασφαλισθεί ένα οργανικό "ισοζύγιο" χρήσεων,

να επιτευχθεί δηλαδή μια πιο αποτελεσματική κατανομή κελυφών και επιφανειών πόλης σε χρήσεις .

Η επιδίωξη αυτή έχει διπλή σκοπιμότητα:

(α) να επαυξήσει ή να επαναφέρει – αν οι δείκτες έχουν αρνητικές τιμές – την αναπτυξιακή διαδικασία προς θετικές κατευθύνσεις εξασφαλίζοντας στην πόλη την "παραγωγικότητα" σε τομείς όχι μόνο οικονομικούς αλλά και κοινωνικούς κ.ά.

(β) να προάγει την πόλη στη σφαίρα της αειφορίας και της ουσιαστικής διατήρησης των παντός τύπου πόρων της, ώστε η βιωσιμότητά της για το εγγύς και απώτερο μέλλον να είναι εξασφαλισμένη.

Ένας ολοκληρωμένος πολεοδομικός σχεδιασμός αντί των αποσπασματικών ρυθμίσεων ή παρεμβάσεων και αντί μιας νοοτροπίας *laissez – faire*, είναι σε θέση να συμβάλει προς αυτή την κατεύθυνση.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

ΞΕΝΟΓΛΩΣΣΗ

- Hall P. and Pfeiffer U. (2000), *Urban Future 21 – A Global Agenda for Twenty First Century Cities*. E. & FN Spon, London.
- Konsolas N. (1967), *An approach to Industrial Location Policies*. A Report Submitted to the United Nations Industrial Development Organization and the S.I.E.T. Institute, Hyderabad, India.
- Konsolas N., Papadaskalopoulos A. and Plaskovitis I. (2002), *Regional Development in Greece*. Springer – Verlag, Berlin Heidelberg, New York.
- Ockman Joan (ed.) (2000), *Out of Ground Zero. Case Studies in Urban Reinvention*. Editions Prestel, London.

ΕΛΛΗΝΟΓΛΩΣΣΗ

- Αραβαντινός Αθ. (1997), *Πολεοδομικός Σχεδιασμός – Για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου*. Εκδόσεις «Συμμετρία», Αθήνα (περιλαμβάνονται και συμβολές λοιπών επιστημόνων).
- Αραβαντινός Αθ. (2001), *Η Ευρωπαϊκή και η Ελληνική πόλη στον 21ο αιώνα*. Περιλαμβάνεται στο «Σύγχρονο 1», έκδοση του Ομίλου Προβληματισμού για τον εκσυγχρονισμό της κοινωνίας μας (ΟΠΕΚ), Ηράκλειο (σελ. 147-166).

- Αραβαντινός Αθ. (2002), *Δυναμικές και σχεδιασμός Κέντρων στη πόλη των επομένων δεκαετιών- προς συγκεντρωτικά ή αποκεντρωτικά σχήματα*: Περιλαμβάνεται στο Επιστημονικό Περιοδικό « Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας», Βόλος, Τόμος 1, Τεύχος 1, σελ. 6-29.
- Αραβαντινός Αθ. και Σερράος Κ. (2003), Ο σύγχρονος πολιτιστικός πυρήνας στην καρδιά της Αθήνας και η ανάγκη ανάδειξής του, στο Σ. Τσέτσης (Επιμ.) *Ένα μέλλον για την Αθήνα*, εκδόσεις Παπαζήση (υπό δημοσίευση).
- Δοξιάδη Γραφείο (1967), *Βιομηχανική Περιοχή Βόλου. Σχέδιο και Πρόγραμμα Αναπτύξεως (Τελική Μελέτη)*, Συνταχθέν διά την Ανώνυμον Εταιρείαν Οργανώσεως και Εκμεταλλεύσεως Βιομηχανικών Περιοχών Ελλάδος, Αθήναι.
- Κόνσολας Ν. (1970), *Βιομηχανικά Περιοχάι. Μελέτη της Οικονομικής του Χώρου*, Αθήναι.
- Κόνσολας Ν. (1973), *Βιομηχανικά Ζώναι και Περιοχάι*. Περιλαμβάνεται στο ΕΜΠ: Επιστημονικά Δημοσιεύματα αρ. 24 – Αθήνα (σελ. 151-178)
- Κόνσολας Ν. (1983), *Περιφερειακή Οικονομική Πολιτική – Ι Γενική Θεώρηση*. Εκδόσεις Παπαζήση, Αθήνα.
- Λεγάκης Α., Καλογεράς Ν., Κουλέρμος Π. (1968), *Βιομηχανική Περιοχή Θεσσαλονίκης. Οριστική Μελέτη*, Ε.Τ.Β.Α., Διευθυνσις Βιομηχανικών Περιοχών, Αθήναι – Θεσσαλονίκη, (πολυγραφημένη).
- Πετράκη Γεωργία (2002), *Από το χωράφι στο εργοστάσιο. -Η διαμόρφωση του βιομηχανικού προλεταριάτου στο σύγχρονο Λαίριο*. Εκδόσεις Τυπωθήτω- Γιώργος Δαρδανός, Αθήνα.
- Σερράος Κ. (1997), *Οι πολεοδομικές μελέτες σύμφωνα με τις πρόσφατες ρυθμίσεις στην Ελλάδα*, στο Α. Αραβαντινός, 1997, σελ. 211-236.
- Σπουδαστήριο Πολεοδομικών Ερευνών ΕΜΠ (2001), *Χρήσεις γης στο κύριο οδικό δίκτυο - Δράσεις για την αντιμετώπιση της γραμμικής παρόδιας δόμησης*. Έκδοση Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας, Αθήνα.
- Χριστοφιλόπουλος Δ. (1997), *Το νομοθετικό και οργανωτικό πλαίσιο του πολεοδομικού σχεδιασμού στην Ελλάδα*, στο Α. Αραβαντινός, 1997, σελ. 95-115.