

# Χάρος αειχώρος

**ΚΕΙΜΕΝΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**

ΤΕΥΧΟΣ  
ISSUE **12** | ΕΤΟΣ  
YEAR **2009**



**ΣΥΝΤΑΚΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ** - Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
*Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας  
και Περιφερειακής Ανάπτυξης*

ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ ΔΗΜΗΤΡΗΣ  
ΣΚΑΓΙΑΝΝΗΣ ΠΑΝΤΕΛΗΣ  
ΓΟΣΠΟΔΙΝΗ ΑΣΠΑ  
ΔΕΦΝΕΡ ΑΛΕΞΗΣ  
ΧΡΙΣΤΟΠΟΥΛΟΥ ΟΛΓΑ  
ΨΥΧΑΡΗΣ ΓΙΑΝΝΗΣ  
ΣΤΑΘΑΚΗΣ ΔΗΜΗΤΡΗΣ

#### **ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΣΥΝΤΑΞΗΣ**

Αραβαντινός Αθανάσιος	- ΕΜΠ
Ανδρικόπουλος Ανδρέας	- Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών
Βασενχόβεν Λουδοβίκος	- ΕΜΠ
Γιαννακούρου Τζίνα	- Εθνικό και Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών
Γιαννιάς Δημήτρης	- Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
Δελλαδέτσιμας Παύλος	- Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο
Δεμαθάς Ζαχαρίας	- Πάντειο Πανεπιστήμιο
Ιωαννίδης Γιάννης	- Tufts University, USA
Καλογήρου Νίκος	- ΑΠΘ
Καρύδης Δημήτρης	- ΕΜΠ
Κοσμόπουλος Πάνος	- ΔΠΘ
Κουκλέλη Ελένη	- University of California, USA
Λαμπριανίδης Λόης	- Πανεπιστήμιο Μακεδονίας
Λουκάκης Παύλος	- Πάντειο Πανεπιστήμιο
Λουρή Ελένη	- Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών
Μαλούτας Θωμάς	- Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο
Μαντουβάλου Μαρία	- ΕΜΠ
Μελαχροινός Κώστας	- Γεωπονικό Πανεπιστήμιο Αθηνών
Μοδινός Μιχάλης	- Εθν. Κέντρο Περιβ. και Αειψ. Ανάπτυξης (ΕΚΠΑΑ)
Μπριασούλη Ελένη	- Πανεπιστήμιο Αιγαίου
Παπαθεοδώρου Ανδρέας	- Πανεπιστήμιο Αιγαίου
Πρεβελάκης Γεώργιος-Στυλ.	- Universite de Paris I, France
Φωτόπουλος Γιώργος	- Πανεπιστήμιο Πελοποννήσου
Χαστάογλου Βίλμα	- ΑΠΘ

---

Διεύθυνση:  
Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας  
και Περιφερειακής Ανάπτυξης  
Περιοδικό ΑΕΙΧΩΡΟΣ  
Πεδίον Άρεως, 383 34 ΒΟΛΟΣ  
<http://www.aeihoros.gr> e-mail: [aeihoros@prd.uth.gr](mailto:aeihoros@prd.uth.gr)  
τηλ.: 24210 – 74456 fax: 24210 – 74388



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΑΚΕΣ ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

Επιστημονικό Περιοδικό

---

αειχώρας

## Ανακοίνωση

Από το παρόν τεύχος αλλάζει η αρίθμηση του περιοδικού αειχώρος. Καταργείται η αναφορά σε τόμο και τεύχος τόμου, και καθιερώνεται η αναφορά σε αύξοντα αριθμό τεύχους (από την αρχή της έκδοσης του περιοδικού).

---

---

Επιμέλεια έκδοσης: Άννα Σαμαρίνα — Παναγιώτης Πανταζής

Λαγού: Παναγιώτης Πανταζής

Σχεδιασμός εξωφύλλου: Γιώργος Παρασκευάς — Παναγιώτης Πανταζής

Εκτύπωση: Ευαγγελία Ξουράφα

Κεντρική διάθεση: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας

<b>Εμμανουήλ Δ., Γκόρτσος Κ., Καμούτση Π.</b>	<b>4</b>
Επεκτάσεις σχεδίου, πολεοδομική χωρτικότητα και βαθμός οικιστικού κορεσμού στην Αθήνα, 1984-2004	
<b>Τοπάλογλου Λ., Πετράκος Γ.</b>	<b>34</b>
Αναζητώντας τις παραμέτρους ενός θεωρητικού υποδείγματος για την οικονομική γεωγραφία των συνόρων	
<b>Καλλιώρας Δ., Τοπάλογλου Λ., Βενιέρης Σ.</b>	<b>56</b>
Ανιχνεύοντας τους προσδιοριστικούς παράγοντες της οικονομικής διασυνοριακής αλληλεπίδρασης στην Ευρωπαϊκή Ένωση	
<b>Νικολαΐδης Μ.Ν., Χριστοπούλου Ο., Καρασάββογλου Α.Γ., Μανδήλας Α., Μαδυτινός Δ.</b>	<b>82</b>
Εκτίμηση της αποτελεσματικότητας του συστήματος αξιολόγησης των επενδύσεων στην Ελλάδα: Η περίπτωση των αναπτυξιακών κινήτρων στην Περιφέρεια της Ανατολικής Μακεδονίας-Θράκης	
<b>Καίσαρη Β.</b>	<b>112</b>
Η τέλεση του χώρου μέσω της θεατρικότητας και του παιχνιδιού: Διαβατήριο στην ταυτότητα και την ετερότητα	
<b>ΘΕΜΑΤΑ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ</b>	
<b>Τσέκερης Θ., Τσούμα Α.</b>	<b>130</b>
Περιβαλλοντικές και ενεργειακές επιπτώσεις των μεταφορών: Διεθνής και εγχώρια εμπειρία και πολιτικές διαχειρίσις	
<b>ΚΡΙΤΙΚΕΣ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΕΙΣ</b>	
<b>Πετράκος Γ., Τοπάλογλου Λ.</b>	<b>144</b>
Λός Λαμπριανίδης (Επιμέλεια) (2008) <i>The Moving Frontier: The Changing Geography of Production in Labour-Intensive Industries</i>	
<b>ΑΠΟΨΕΙΣ</b>	<b>158</b>
Συνέντευξη με τον <b>Greg Ashworth</b>	<b>160</b>

## **Επεκτάσεις σχεδίου, πολεοδομική χωρητικότητα και βαθμός οικιστικού κορεσμού στην Αθήνα, 1984-2004**

**Δημήτρης Εμμανουήλ**

Διευθυντής Ερευνών, ΕΚΚΕ

**Κώστας Γκόρτσος**

Ειδικός Λειτουργικός Επιστήμων, ΕΚΚΕ

**Παρασκευή Καμούτση**

Ερευνήτρια, ΕΚΚΕ

### **Περίληψη**

Η εργασία παρουσιάζει τα αποτελέσματα μιας συστηματικής καταγραφής του μεγέθους και της γεωγραφικής κατανομής της προσφοράς νέου πολεοδομικού χώρου στην ευρύτερη περιφέρεια της Αθήνας την περίοδο 1984-2004 με στόχο την εκτίμηση των πιθανών επιπτώσεων στις τιμές και στην προσφορά γης και κατοικίας. Η καταγραφή συνδυάζει την αναλυτική ποσοτική και χαρτογραφική αποτύπωση των νέων επεκτάσεων του σχεδίου πόλεως με εκτιμήσεις των οικοπεδικών εκτάσεων, των μέσων συντελεστών δόμησης και των μεγεθών πολεοδομικής χωρητικότητας που προστέθηκαν στην πόλη καθώς και με εκτιμήσεις των αντίστοιχων μεγεθών για τον υφιστάμενο αστικό ιστό. Διαπιστώθηκε ότι ενώ οι επεκτάσεις ήταν σημαντικές σε έκταση επέφεραν πολύ περιορισμένη αύξηση της πολεοδομικής χωρητικότητας της πόλης και μεγάλο μέρος τους υλοποιήθηκε σε περιοχές εκτός του κύριου κορμού της κτηματαγοράς σε ζώνες Β' κατοικίας. Ως συνέπεια, την περίοδο 1995-2004 που ο ρυθμός επέκτασης της πόλης μειώθηκε σημαντικά σε σύγκριση με τη δεκαετία 1985-1994, ο λόγος ζήτηση/προσφορά χώρου επιδεινώθηκε για την κτηματαγορά ενώ η πόλη ως σύνολο προσέγγισε υψηλούς βαθμούς οικιστικού κορεσμού. Σχετικά με την κοινωνική διαφοροποίηση της προσφοράς νέου χώρου, οι επεκτάσεις την περίοδο 1984-1995 ευνόησαν περισσό-

τερο τις ζώνες χαμηλού εισοδήματος σε αντίθεση με αυτές της επόμενης δεκαετίας. Στη δεύτερη δεκαετία, οι μεταβολές στη σχέση ζήτησης και προσφοράς χώρου και οι αυξήσεις του βαθμού κορεσμού ήταν κατανοημένες γεωγραφικά και κοινωνικά με σχετικά ομοιόμορφο τρόπο.

### **Λέξεις κλειδιά**

Αθήνα, επεκτάσεις σχεδίου, πολεοδομικός χώρος, οικιστικός κορεσμός, αιχμή αστική ανάπτυξη, συμπαγή πόλη.

### **Town plan expansion, urban capacity and utilisation of available space in Athens, 1984-2004**

*The paper presents a survey of the size and geographical distribution of the supply of new planned urban space in the wider Athens region during 1984-2004 with the aim of estimating its impact on prices and supply in land and housing markets. The survey combined the detailed measurement and mapping of expansions of official Town Plans with the estimation of the building plot areas, average floorspace coefficients and urban capacities (total potential floorspace) that were thus added to each major zone of the region. Estimates of these variables per zone were also calculated for existing Town Plans, prior to 1984. It was found that while new plan expansions have been quite extensive in terms of total area covered, their contribution in increasing total urban capacity has been very limited and that in large part they have taken place in areas of secondary and vacation housing outside the main body of the city's real estate market. As a result, during the second half of the period (1995-2004) when the rate of expansion was much slower, the aggregate ratio of demand to supply for urban space worsened substantially from the point of the housing market while the city as whole approached a high degree of urban "saturation" (high utilisation of available space). Regarding the social distribution of the supply of new urban space, town plan expansions during 1984-1995 were more favourable to low-income residential zones. In contrast, during the next decade, changes in the relationship between the demand and supply of space and in the extent of urban "saturation" have been distributed, both socially and geographically, in a relatively uniform manner.*

### **Keywords**

*Athens, town plans, town expansion, urban saturation, sustainable urban growth, compact city.*

## 1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Τη δεκαετία του 1990 υπήρξε αυξημένο ερευνητικό ενδιαφέρον στη Βρετανία και στις Η.Π.Α. για το ζήτημα της συμβολής της περιοριστικής πολεοδομικής πολιτικής στην αύξηση των τιμών της γης και των κατοικιών.<sup>1</sup> Η διαμόρφωση την ίδια εποχή των απόψεων για τη "συμπαγή πόλη" ως το νέο πρότυπο αστικής ανάπτυξης σύμφωνα με τις σύγχρονες αρχές της αειφορίας (sustainability)<sup>2</sup>, προκάλεσε παράλληλες και συχνά συγγενείς διαμάχες και στις δύο πλευρές του Ατλαντικού. Την ίδια εποχή υπήρξε μια γενική αύξηση της κριτικής του παρεμβατικού κράτους από νεοφιλελεύθερη σκοπιά με αποτέλεσμα μια έντονη τάση αναθεώρησης ορισμένων κλασσικών πολεοδομικών αρχών πολιτικής όπως λ.χ. της πολιτικής για "πράσινες ζώνες" (green belts) στη Βρετανία (βλ. π.χ. Corkindale, 2004). Τα ερωτήματα που θέτει αυτή η ερευνητική προβληματική είναι δύο: Μήπως η υπερβολική έμφαση στην περιορισμένη γεωγραφική ανάπτυξη των πόλεων και στην οικονομία στη χρήση της γης οδηγούσε σε μεγάλες αυξήσεις του κόστους της γης και των κατοικιών και περιόριζε την παραγωγή νέων κατοικιών και τις δυνατότητες επιλογών από τους καταναλωτές; Με ποιο τρόπο μπορούν να αντιμετωπιστούν αυτά τα ζητήματα στο πλαίσιο ενός σχεδιασμού που είναι συνεπής με τις επιταγές της βιώσιμης αστικής ανάπτυξης;

Τα ζητήματα αυτά ανέλαβε να διερευνήσει το ΕΚΚΕ για την περίπτωση της Πρωτεύουσας μετά ανάθεση του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου και Προστασίας Περιβάλλοντος της Αθήνας<sup>3</sup>. Το αντικείμενο της έρευνας κάλυπτε τη χρονική περίοδο 1984-2004 και είχε ως γεωγραφικό πλαίσιο την Ευρύτερη Περιφέρεια της Αθήνας (ΕΠΑ - η ευρύτερη περιφέρεια που καλύπτει την ηπειρωτική Αττική και τη Σαλαμίνα). Βασικό στοιχείο και ουσιαστική προϋπόθεση αυτής της ευρύτερης ανάλυσης ήταν η καταγραφή των μεγεθών και της πορείας της προσφοράς πολεοδομικού χώρου και η εκτίμηση των

<sup>1</sup> Για τη Βρετανία βλ. κυρίως Bramley, 1993α, 1993β, 1998· Bramley, Bartlett, Lambert, 1995· Bramley και Watkins, 1996· Scottish Executive, 2001 – αλλά βλ. και τις κριτικές απόψεις στα Evans, 1991, 1996· Monk κ.ά., 1991. Για τις ΗΠΑ βλ. επιλεκτικά Malpezzi, 1996·, Glaeser, Gyourko, 2002· Glaeser κ.ά, 2005 και για μια σύγκριση των δύο χωρών το White και Allmendinger (2003).

<sup>2</sup> Για τη βιώσιμη αστική ανάπτυξη στην Ευρώπη βλ. C.E.C., 1990. Στις Η.Π.Α. οι αντίστοιχες ιδέες προωθούνται υπό τους όρους "Νέα Αστικότητα" ("New Urbanism") και "Έξυπνη Ανάπτυξη" ("Smart Growth") – βλ. APA, 2002.

<sup>3</sup> Ερευνητικό πρόγραμμα 2005-2006 του Ινστιτούτου Αστικής και Αγροτικής Κοινωνιολογίας του ΕΚΚΕ "Χωρική διάρθρωση της προσφοράς γης και πολεοδομικού χώρου στο ΡΣΑ – Σχέσεις με την προσφορά και ζήτηση κατοικίας και επιπτώσεις στις τιμές γης και ακινήτων". Στην ομάδα του ερευνητικού προγράμματος συμμετείχαν οι: Δημήτρης Εμμανουήλ ως Επιστημονικός Υπεύθυνος και οι Κώστας Γκόρτσος και Φραϊή (Παρασκευή) Καμούτση ως Ερευνητές-Συνεργάτες ενώ ο Καθηγητής Θωμάς Μαλούτας, Διευθυντής του ΙΑΑΚ συνέβαλε σε επιμέρους σημεία ως Σύμβουλος. Ευχαριστίες οφείλονται στα στελέχη του Οργανισμού Αθήνας για τη σημαντική συμβολή τους στη υλοποίηση της έρευνας. Εννοείται ότι την αποκλειστική ευθύνη για τις απόψεις και διαπιστώσεις που αναπτύσσονται στα επόμενα έχουν οι συγγραφείς.



μεγεθών οικιστικής χωρητικότητας, πληρότητας και κορεσμού κατά μεγάλες χωροταξικές-οικιστικές και κοινωνικο-οικονομικές ζώνες. Στην παρούσα εργασία θα μας απασχολήσει αποκλειστικά αυτή η καταγραφή και δεν θα ελεγκτούμε στα ζητήματα των επιπτώσεων στις τιμές και της προβληματικής σχέσης μεταξύ των επιταγών της αειφορίας και των πιέσεων της αγοράς. Η συστηματική μέτρηση όχι μόνο των επεκτάσεων αλλά των μεταβολών στη προσφορά πολεοδομικού χώρου στην περίπτωση της Αθήνας έχει νομίζουμε φανερό ενδιαφέρον καθαυτή ενώ επιπλέον θέτει μια σειρά από τεχνικά και μεθοδολογικά προβλήματα με ιδιαίτερο ενδιαφέρον για την ελληνική πολεοδομική πρακτική.

Οι δημόσιες διαμάχες για τις επεκτάσεις στην Αθήνα είναι παλιές και γνωστές. Η σύγχρονη πολιτική για "συμπαγείς" πόλεις και εντονότερη έμφαση στην προστασία της "πράσινης" γης στο νεότευκτο θεωρητικό και αξιακό πλαίσιο της βιώσιμης αστικής ανάπτυξης απλώς επαναπροσδιόρισε τους όρους της διαμάχης. Στην περίπτωση της Ελλάδας, άλλωστε, –και πιο συγκεκριμένα της Αθήνας– τα θεωρητικά και ιδεολογικά στοιχεία που διαμόρφωσαν το πρότυπο της συμπαγούς πόλης ήταν ήδη κυρίαρχα από τη δεκαετία του 1980 –τόσο στη πολεοδομική σκέψη όσο και στην επίσημη πολιτική. Στην ουσία, πάντα, τα τελευταία πενήντα χρόνια, η επίσημη πολιτική για την Αθήνα είναι αυτή της συμπαγούς πόλης.<sup>4</sup> Διατυπώθηκε μάλιστα με ακριβέστατους και συνεπείς όρους στο Ρυθμιστικό του 1965 του Προκόπη Βασιλειάδη. Έκτοτε, η επίσημη πολιτική βασίζεται στον περιορισμό των επεκτάσεων της πόλης και στην ανάπτυξη ή βελτίωση του ήδη υπάρχοντος "αστικού ιστού". Οι λόγοι για αυτό, με κάποια σχηματοποίηση, αλλάζουν ανάλογα με την εποχή. Στη δεκαετία του 1960 επειδή το σχέδιο πόλης ήταν πράγματι υπερβολικά εκτεταμένο και υποαξιοποιημένο και η επέκταση είχε υψηλό κόστος υποδομών. Στις δεκαετίες του 1970 και 1980 επειδή οι επεκτάσεις θα ενίσχυαν τον "υδροκεφαλισμό" της Αθήνας σε βάρος της επαρχίας. Και στη δεκαετία του 1990 και μέχρι σήμερα για να προστατευθεί το περιαστικό φυσικό περιβάλλον. Από την άλλη, είναι γνωστό ότι οι συνεχείς επεκτάσεις της πόλης την περίοδο που εξετάζουμε (μετά το 1983), είτε *de facto* είτε με επίσημα σχέδια, ήταν μια πραγματικότητα και συχνά προβάλλονταν θετικά από τις εκάστοτε κυβερνήσεις ως πολιτική αρεστή στους ψηφοφόρους, στους τοπικούς δημοτικούς άρχοντες και στους παράγοντες της κτηματαγοράς και του οικοδομικού κλάδου. Συνεπώς υπάρχει ένα σαφές ζήτημα συστηματικής παρακολούθησης και αξιολόγησης των πραγματικών εξελίξεων που, κατά τεκμήριο, βρίσκονται σε σύγκρουση με ευρύτερους δημόσιους στόχους. Ωστόσο, παρά το γεγονός ότι αυτό το ζήτημα θεωρείται καίριο για την Αθήνα, υπάρχει πλήρης

<sup>4</sup> Βλ. ΥΠΕΧΩΔΕ-ΕΜΠ, 2004 και το πρόσφατο Σ.Ν για το "Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης", ΥΠΕΧΩΔΕ, Απρίλιος 2008, σελ. 14 και 67. Θα πρέπει να υπογραμμιστεί πάντως ότι η θεωρία της αειφόρου "συμπαγούς" πόλης έχει κατανοηθεί μονομερώς στην Ελλάδα ως πολιτική για τη συγκράτηση κάθε επέκτασης. Στη Βρετανία και κυρίως στις ΗΠΑ εξίσου μεγάλη έμφαση δίνεται στο συμπαγή και "αστικό" χαρακτήρα των νέων αναπτύξεων.

ουσιαστικά έλλειψη συστηματικής καταγραφής και αξιολόγησης – πέραν κάποιων απλών συγκεντρωτικών εκτατικών μεγεθών για τις νέες εντάξεις στο σχέδιο πόλης. Από τη σκοπιά της σημασίας των επεκτάσεων για την αγορά γης και κατοικίας και της ζήτησης ικανοποιητικού χώρου και θέσης της στέγης από τα νοικοκυριά, αυτά τα μεγέθη είναι εντελώς ανεπαρκή και συχνά χωρίς νόημα. Πρώτον, δεν προσφέρουν πληροφορίες για τις μεταβολές στον οικοδομήσιμο χώρο της πόλης. Δεύτερον, δεν σχετίζονται συστηματικά με τον υφιστάμενο πολεοδομικό χώρο. Τέλος, δεν αξιολογούνται σε σχέση με τις ανάγκες και τη ζήτηση χώρου από τον πληθυσμό σαν σύνολο και κατά μεγάλα κοινωνικά στρώματα.<sup>5</sup>

Οι σύγχρονοι θεωρητικοί και πολιτικοί προβληματισμοί για τις επιπτώσεις της προσφοράς πολεοδομικού χώρου στην κτηματαγορά προσφέρουν εδώ σημαντικές ιδέες. Ωστόσο, εμφανίζονται υπό αρκετά διαφορετικούς όρους και συνθήκες πλαισίου από ότι στην Ελλάδα –γεγονός που θέτει πρόσθετα και συχνά διαφορετικά ερωτήματα για ανάλυση. Τόσο οι αμερικανικές όσο και οι βρετανικές εμπειρικές μελέτες των οικονομικών επιπτώσεων μιας "σφιχτής" πολεοδομικής πολιτικής ακολουθούν παρόμοιες προσεγγίσεις της σχέσης μεταξύ της ζήτησης κατοικίας και τη προσφοράς πολεοδομικού χώρου. Καταγράφονται κατ' αρχήν τα επίπεδα νέας οικιστικής ανάπτυξης (οικοδόμηση νέων κατοικιών). Αυτά τα μεγέθη, στη συνέχεια, συσχετίζονται με δείκτες που μετρούν τη σχέση μεταξύ της πραγματικής παροχής γης προς ανάπτυξη (από τον επίσημο πολεοδομικό σχεδιασμό) και των αναγκών για πολεοδομημένη γη βάσει των προβλέψεων για νέες κατοικίες στη περιοχή. Αυτοί οι δείκτες μετρούν το πόσο "σφιχτό" ή, αντίθετα "χαλαρό" και ευνοϊκό είναι το πολεοδομικό καθεστώς στη περιοχή και μετρούν ποσοτικά το επίπεδο προσφοράς γης σε σχέση με τη ζήτηση. Με δεδομένο τις πολύ έντονες θεσμικές και πολιτικές ιδιομορφίες των ΗΠΑ και τις συχνά πολύ μεγάλες διαφορές πολιτικής και θεσμικού πλαισίου μεταξύ Πολιτειών, το Βρετανικό μεθοδολογικό και εμπειρικό υλικό φαίνεται το πλέον πρόσφορο για τη συναγωγή υποθέσεων και μεθοδολογικών κατευθύνσεων για την ελληνική περίπτωση.

Ωστόσο, η πλησιέστερη περίπτωση όπου παρόμοια μεθοδολογία θα μπορούσε να εφαρμοστεί στις ελληνικές συνθήκες θα ήταν οι περιφέρειες με χωροταξικά σχέδια ΠΕΡΠΟ (Περιοχές Ρυθμιζόμενης Πολεοδομικής Οργάνωσης του ν.2508 για συνεταιρισμούς και ιδιωτικές πολεοδομήσεις) –όπου πράγματι υπάρχει η έννοια της προγραμματισμένης παροχής γης (με ειδική ζωνοποίηση) για ένα συγκεκριμένο χρονικό ορίζοντα και για ορισμένα προβλεπόμενα επίπεδα ζήτησης. Τα ΠΕΡΠΟ, όμως, αποτελούν περιορισμένο φαινόμενο, αφορούν κυρίως παραθεριστικές περιοχές και δεν συνδέονται άμεσα με την οικοδόμηση κατοικιών (στοχεύουν πρωτίστως στην οικοπεδοποίηση).

<sup>5</sup> Από ότι γνωρίζουμε η μόνη παλαιότερη μελέτη που καλύπτει αναλυτικά αυτά τα θέματα για το σύνολο της Αθήνας είναι αυτή της ΔΕΠΟΣ του 1981-82 (Εμμανουήλ, 1985).

Συνεπώς, στην ελληνική περίπτωση τα αντίστοιχα μεγέθη θα πρέπει να είναι η παροχή πολεοδομικής γης βάσει των Προεδρικών Διαταγμάτων Πολεοδόμησης (Πολεοδομικής Μελέτης) σε εφαρμογή των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (και κατ' εξαίρεση βάσει ΖΟΕ ή ΠΕΡΠΟ ή ειδικών χωροταξικών μελετών) –και μάλιστα μετά τη φάση εφαρμογής του πολεοδομικού σχεδίου οπότε πράγματι η πολεοδομική γη εισέρχεται ενεργά στην αγορά για οικοδόμηση. Αντίστοιχα, τα στοιχεία της πραγματικής ανάπτυξης θα πρέπει να είναι αυτά των νέων κατοικιών βάσει αδειών οικοδόμησης (για την παράνομη δόμηση βλέπε στα επόμενα). Δεδομένου ότι για τη νόμιμη δόμηση δεν υπάρχουν συστηματικές προβλέψεις ανά περιφέρεια χωροταξικού σχεδιασμού (όπως γίνεται υποχρεωτικά στο ΗΒ), η σχέση προσφοράς διαθέσιμου χώρου και δόμησης θα πρέπει να μετρηθεί *ex post*, στη βάση των εξελίξεων προηγούμενων ετών. Πέραν αυτού, η διαθέσιμη πολεοδομική γη δεν μετριέται σε όρους επιτρεπομένων νέων κατοικιών (ή υπνοδωματίων όπως στις ΗΠΑ). Συχνά μετριέται για τις νέες πολεοδομικές ενότητες η "χωρητικότητα" σε όρους πληθυσμού βάσει των προδιαγραφών για τα ΓΠΣ –αλλά αυτή η μέτρηση είναι πολύ αδρομερής και, το σπουδαιότερο, δεν λαμβάνει υπόψη τις συγκεκριμένες συνθήκες της ζήτησης στη δεδομένη περιοχή (ανάλογα με το εισόδημα και το μέγεθος των νοικοκυριών) και τη συγκεκριμένη χρονική περίοδο. Ως εκ τούτου, η καλύτερη μέτρηση της παροχής γης ως προς τη ζήτηση κατοικίας είναι το απλό μέγεθος της **πολεοδομικής χωρητικότητας**: το γινόμενο της επιφάνειας της οικοπεδικής γης επί το μέσο συντελεστή δόμησης μείον το χώρο που καταλαμβάνουν άλλες χρήσεις.

## 2. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΠΕΚΤΑΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ (ΕΠΑ) 1984-2004

Το αντικείμενό μας είναι η ακριβής, κατά το δυνατόν, καταγραφή των επεκτάσεων του σχεδίου πόλης και της προσφοράς νέου πολεοδομικού χώρου κατά την περίοδο 1984-2004 δηλαδή μετά τον ν.1337/83 και την έναρξη της ΕΠΑ (Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης). Για αυτό απαιτείται η γνώση των μεταβολών στα σχέδια πόλης, οι αντίστοιχες εκτάσεις αξιοποιησιμης οικοπεδικής γης και οι συντελεστές δόμησης (ΣΔ) που αντιστοιχούν σε αυτές τις εκτάσεις. Το γινόμενο της οικοπεδικής έκτασης επί τον ΣΔ ορίζει την **πολεοδομική χωρητικότητα**.<sup>6</sup> Ωστόσο, από τη σκοπιά του συστήματος ζήτησης και προσφοράς χώρου που λειτουργεί σαν μια ενοποιημένη υπερτοπική αγορά ο ρόλος κάθε επέκτασης προσδιορίζεται σε σχέση με την ευρύτερη προσφορά χώρου. Συνεπώς, είναι

<sup>6</sup> Η πολεοδομική χωρητικότητα που είναι καθαρά γεωμετρική έννοια δεν θα πρέπει να συγχέεται με τη σύγχρονη έννοια της "αστικής χωρητικότητας" (urban capacity) στη θεωρία της αειφορίας, που αντιστοιχεί περισσότερο σε αυτό που έχει καθιερωθεί στην Ελλάδα ως "φέρουσα ικανότητα".

εξίσου απαραίτητη και η μέτρηση των πολεοδομικών χωρητικοτήτων και των μέσων σταθμισμένων συντελεστών δόμησης ανά περιοχή στον ήδη υφιστάμενο αστικό ιστό.

Για τις μεταβολές του σχεδίου την περίοδο 1984-2004 εξαιρετική πηγή αποτελούν οι αναλυτικές πίνακες της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΧΩΔΕ με τα ΦΕΚ των πολεοδομικών μελετών, τα στρέμματα και το όνομα της περιοχής ανά ΟΤΑ για το σύνολο της Αττικής.<sup>7</sup> Αυτά τα στοιχεία, με ορισμένες συμπληρώσεις κενών, καλύπτουν πλήρως τις ανάγκες της ποσοτικής στατιστικής ανάλυσης που απαιτείται με την προϋπόθεση να συμπληρωθούν δύο πρόσθετα στοιχεία. Πρώτον, οι ΣΔ που αντιστοιχούν στις εκτάσεις, που καταγράφονται στα αντίστοιχα ΦΕΚ, τη *Δομική Ενημέρωση* ή τους χάρτες του Συστήματος Αντικειμενικών Αξιών (ΣΑΑ), και, δεύτερον, κάποιες εκτιμήσεις για το ποσοστό της οικοπεδικής γης στο σύνολο της έκτασης (ή, αντίθετα, του ποσοστού των κοινοχρήστων χώρων). Δεδομένου ότι από την μελέτη της Αττικό Μετρό ΑΕ έχουμε για το 1995 στοιχεία που μπορούν να μετρήσουν αυτή τη σχέση (οικοπεδική προς συνολική έκταση) για ένα μεγάλο φάσμα τύπων περιοχών, μια ρεαλιστική εκτίμηση για τις εκτάσεις των Π.Δ. είναι εφικτή.

Ωστόσο, κρίθηκε σκόπιμο στο πλαίσιο της έρευνας να αποτυπωθούν οι μεταβολές των σχεδίων πόλης και χαρτογραφικά –κατά χρονικές υπο-περιόδους του διαστήματος 1984-2004. Η εργασία αυτή αποδείχθηκε ιδιαίτερα επίπονη και βασίστηκε σε πολλές διαφορετικές καταγραφές των σχεδίων πόλης. Οι πηγές για αυτή την αποτύπωση ήταν οι ακόλουθες:

- Τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια και ορισμένες ΖΟΕ που διατέθηκαν από τον ΟΡΣΑ σε μορφή ηλεκτρονικού αρχείου (εικόνας TIF) και σε λίγες περιπτώσεις σε φωτοτυπία. Ωστόσο, τα ΓΠΣ που έχουν και την περισσότερη πληροφορία, δεν καλύπτουν όλες τις υπό εξέταση περιοχές αν και καλύπτουν σχεδόν όλες αυτές με σημαντικές επεκτάσεις. Επιπλέον, τα περισσότερα ΓΠΣ έχουν συνταχθεί πριν το ν.2508/97 και δεν καλύπτουν τις ζώνες Β' κατοικίας. Για αυτές βασιστήκαμε στις ΖΟΕ που δεν κάλυπταν, όμως, εκείνη τη χρονική στιγμή, τη βόρεια Αττική, τη Σαλαμίνα και τη Μεγαρίδα.
- Οι χάρτες της έκδοσης Θωμαΐδη που καλύπτουν την Ανατολική Αττική (Πολεοδομία Αγ. Παρασκευής) μέχρι τις αρχές της δεκαετίας του 1990. Για τη Δυτική Αττική, τη Σαλαμίνα και την ακτή του Σαρωνικού δεν υπήρχε διαθέσιμη πιο πρόσφατη ενημέρωση.
- Η έκδοση "Δομική Ενημέρωση" και τα ΦΕΚ των Διαταγμάτων των πολεοδομικών μελετών –που συχνά, όμως, βοηθούν πολύ λίγο στη χωροθέτηση των μεταβολών.

<sup>7</sup> Βλ. τον κωδικοποιημένο Πίνακα 1 στο Παράρτημα Πινάκων και Χαρτών στο Εμμανουήλ κ.ά., 2006

- Επισκέψεις στις τεχνικές υπηρεσίες επιλεγμένων ΟΤΑ
- Ο χάρτης της ΓΥΣ και οι χάρτες με οικοδομικά τετράγωνα της Αττικό Μετρό ΑΕ και του ΣΑΑ ως βοηθητικά υπόβαθρα (και του ΣΑΑ για πληροφορίες σχετικά με τους ΣΔ).
- Τέλος, ιδιαίτερα σημαντική πηγή υπήρξαν οι χάρτες με τα εγκεκριμένα σχέδια πόλης (όπου συχνά σημειώνονται και τα ΠΔ) των τόμων του Συστήματος Αντικειμενικών Αξιών για την Αττική για τα έτη 1990, 1995, 1998, 2002 και 2006 (που καλύπτει το 2004-05).

Για τη Δυτική Αττική, τη Σαλαμίνα και την ακτή του Σαρωνικού ακολουθήθηκε μια διαφορετική και λιγότερο λεπτομερειακή προσέγγιση που συμπληρώθηκε όπου ήταν δυνατόν, από τις άλλες πηγές. Κατ' αρχήν τα ΓΠΣ (και οι ΖΟΕ Λαυρεωτικής και Φυλής) εντάχθηκαν –ως εικόνες– με αναγωγή σε κλίμακα και θέση, στο ηλεκτρονικό υπόβαθρο ΟΤΑ, Δήμων και δρόμων/τετραγώνων του ΟΡΣΑ. Στη συνέχεια τα ΓΠΣ συγκρίθηκαν με τους χάρτες του ΣΑΑ και με τους χάρτες της μελέτης ΟΑΟΜ-STABILTON (1998) που περιγράφουν τις μεταβολές στα σχέδια μέχρι το 1997 και σημειώνουν επιπροσθέτως και τις υπό εκκρεμότητα περιοχές (πρόταση ΓΠΣ ή ΖΟΕ) ανάλογα με το βαθμό που έχει προχωρήσει η διαδικασία. Ένα πλεονέκτημα αυτής της μελέτης είναι ότι σημειώνονται και οι περιοχές Β' Κατοικίας που δεν εμφανιζόταν στα παλιότερα ΓΠΣ. Με αυτό τον τρόπο οριοθετήθηκαν:

- οι περιοχές με εγκεκριμένο σχέδιο μέχρι το 1983,
- οι περιοχές με εγκεκριμένο σχέδιο στο διάστημα 1984-1997 με διάκριση για Α' και Β' κατοικία,
- οι περιοχές με προχωρημένη πολεοδομική μελέτη μέχρι το 1997 για Α' και Β' κατοικία, που πιθανότατα θα έχουν ενταχθεί μέχρι το 2001-2004,
- οι περιοχές με απλή πρόταση πολεοδόμησης.

Αυτό το πρώτο επίπεδο οριοθέτησης και χρονολόγησης των μεταβολών του σχεδίου εξειδικεύθηκε σε επόμενη φάση με ανάλογη μεθόδευση με αυτή της Ανατολικής Αττικής. Με αυτό το τρόπο συντάχθηκε πλήρης κατάλογος των ΠΔ μαζί με τις εκτάσεις σε στρέμματα και το μέσο Συντελεστή Δόμησης (για τον υπολογισμό του οποίου βλ. παρακάτω) καθώς και τους κωδικούς των ΟΤΑ στους οποίους εντάσσονται οι αντίστοιχες ζώνες.<sup>8</sup> Στον κατάλογο καταγράφονται, ευλόγως, οι μικτές εκτάσεις των ζωνών **κατοικίας** (και πολεοδομικών κέντρων) και όχι ειδικές ζώνες για αμιγώς άλλες χρήσεις. Στο Σχήμα 1 φαίνονται τα περιγράμματα των επεκτάσεων τα οποία καταγράφηκαν και ελέγχθηκαν επίσης από πολλαπλές πηγές.

Σύμφωνα με αυτές τις συστηματικές καταγραφές, οι νόμιμες επεκτάσεις την περίοδο 1984-2004 (αρχίζοντας από την εφαρμογή του ν.1337/83 και την ΕΠΑ) στην ηπειρωτική

<sup>8</sup> Βλ. τον Πίνακα 1 στο Παράρτημα Πινάκων στο Εμμανουήλ κ.ά., 2006.

Αττική και Σαλαμίνα, φτάνουν τις **116.500 στρέμματα**. Σύμφωνα με τους υπολογισμούς της μελέτης του "Στρατηγικού Πλαισίου Χωρικής Ανάπτυξης για την Αθήνα-Αττική" με βάση στοιχεία του Υπουργείου (ΥΠΕΧΩΔΕ-ΕΜΠ, 2004: 94), οι επεκτάσεις από το 1980 μέχρι το 2000 Α' και Β' κατοικίας έφτασαν ένα σύνολο 95.000 στρ. Λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι στο διάστημα 1980-1983 δεν είχαμε ουσιαστικά επεκτάσεις καθώς και τη διαφορά των τεσσάρων ετών μεταξύ 2000 και 2004, οι δύο εκτιμήσεις φαίνονται παραπλήσιες με κάποια πιθανή υποεκτίμηση από το "Στρατηγικό Πλαίσιο" της τάξης του 5% (βλ. και τον Πίνακα 1 στα επόμενα για τις επεκτάσεις της περιόδου 2001-2004).

### 3. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΧΩΡΗΤΙΚΟΤΗΤΕΣ: ΟΡΙΣΜΟΣ, ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΚΑΙ ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ

Αυτό που ενδιαφέρει από την άποψη της κτηματαγοράς, όπως έχουμε ήδη τονίσει, δεν είναι τα γενικά μεγέθη μικτών εκτάσεων αλλά αφενός οι **καθαρές οικοπεδικές (οικοδομήσιμες) εκτάσεις** και αφετέρου οι **πολεοδομικές χωρητικότητες**. Επιπλέον μας ενδιαφέρει η γεωγραφική κατανομή αυτών των μεγεθών κατά ζώνες ανάλυσης με κοινωνικό και οικονομικό νόημα. Για αυτή την κατανομή οι επεκτάσεις ανά ΟΤΑ μαζί με τα συνοδευτικά πολεοδομικά τους μεγέθη οργανώθηκαν σε γεωγραφική βάση δεδομένων. Στον επόμενο Πίνακα 1 φαίνονται αυτά τα στοιχεία συγκεντρωτικά για τις 31 ζώνες ανάλυσης της Ευρύτερης Περιφέρειας της Αθήνας" (ΕΠΑ) και για πέντε περιόδους: 1984-1990, 1991-1995, 1996-2000, 2001-2004, 2005-1015 (ανάλογα με το χρόνο των ΦΕΚ). Οι ζώνες (με κωδικό ΧΟΕ1Β) ακολουθούν με μικρές μεταβολές τις "Χωροταξικά Ολοκληρωμένες Ενότητες" που προτείνονται στην ανάλυση του Στρατηγικού Πλαισίου Χωρικής Ανάπτυξης για την Αθήνα (ΥΠΕΧΩΔΕ-ΕΜΠ, 2004) φαίνονται στο Σχήμα 1 και αναλυτικά στο συνοδευτικό υπόμνημα του σχήματος. Η γεωγραφική κατανομή των επεκτάσεων φαίνεται (ενδεικτικά σ' αυτή τη κλίμακα) στο Σχήμα 2.<sup>9</sup>

Η έννοια της πολεοδομικής **χωρητικότητας** ορίζεται ως το πολλαπλάσιο της οικοδομήσιμης καθαρής οικοπεδικής έκτασης επί τον ισχύοντα συντελεστή δόμησης. Το πρόβλημα είναι ότι στα στοιχεία των επεκτάσεων δεν καταγράφεται η καθαρή έκταση ενώ συχνότατα δεν είναι διαθέσιμος και ο συντελεστής δόμησης<sup>10</sup> δεδομένου ότι σε πολλές περιπτώσεις (ιδιαίτερα μετά το 1990) ορίζεται **κλιμακωτός συντελεστής** ανάλογα με το μέγεθος του οικοπέδου. Έχουμε καταγράψει ότι στην περίπτωση των επεκτάσεων της

<sup>9</sup> Δεν είναι, βέβαια, δυνατόν σε αυτή την ενδεικτική μορφή του χάρτη να εμφανιστούν τα στοιχεία των διαταγμάτων που σημειώνονται σε κάθε επέκταση. Όποιος μελετητής ενδιαφέρεται για το χάρτη (σε μορφή σχεδίου AutoCAD) και για τον αναλυτικό κατάλογο των επεκτάσεων (που προσεγγίζουν τις διακόσιες!) μπορεί να επικοινωνήσει με τους συγγραφείς.

<sup>10</sup> Νομίζουμε ότι για λόγους σωστής πληροφόρησης και δημόσιου ελέγχου αυτά τα μεγέθη θα πρέπει να αποτελούν απαραίτητο στοιχείο όλων των πολεοδομικών διαταγμάτων.

Αττικής έχουν εφαρμοστεί **περισσότερα από 70 διαφορετικά "μοντέλα" κλιμάκωσης** και ότι στη μεγάλη πλειονότητα των επεκτάσεων εφαρμόζονται τέτοια "μοντέλα" με τρόπο προφανώς προσαρμοσμένο κάθε φορά (με ποια λογική;) στις "ανάγκες" και "ιδιομορφίες" της περιοχής.<sup>11</sup>

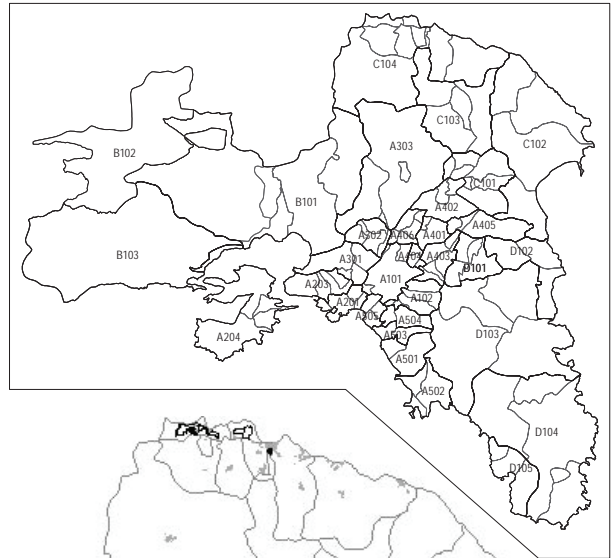
Για τον απαραίτητο υπολογισμό του ΣΔ εφαρμόστηκε μια έμμεση μέθοδος. Από τα στοιχεία της Πολεοδομικής Απογραφής της ΔΕΠΟΣ του 1988 έχουμε αναλυτικές κατανομές των οικοπέδων ανά τάξη μεγέθους για μια ευρεία τυπολογία περιοχών στην Αττική ανάλογα με το κοινωνικό-οικονομικό επίπεδο της περιοχής, τον πολεοδομικό της χαρακτήρα και τη θέση της στο αστικό συγκρότημα (κέντρο, εσωτερικά προάστια, προάστια και ζώνες εκτός ΠΣΠ (ΔΕΠΟΣ, 1989, Τόμος Ι, Πιν. 2-7α). Για κάθε μοντέλο κλιμάκωσης του ΣΔ έγινε εφαρμογή του συγκεκριμένου μοντέλου στο σύνολο των περιπτώσεων της τυπολογίας και, στη συνέχεια, επελέγη ο μέσος ΣΔ που προσιδιάζει στο τύπο της ζώνης όπου εντάσσεται η επέκταση. Με βάση ανάλογα στοιχεία της Πολεοδομικής Απογραφής της ΔΕΠΟΣ του 1988 εκτιμήθηκε επίσης ένα στατιστικό υπόδειγμα παλινδρόμησης που υπολογίζει το **ποσοστό κοινοχρήστων χώρων** για κυκλοφορία ανάλογα με τρεις παράγοντες: το μέσο μέγεθος των οικοδομικών τετραγώνων (ΟΤ), την οικονομική/εισοδηματική στάθμη της περιοχής και το μέσο συντελεστή δόμησης.<sup>12</sup> Με βάση αυτό το υπόδειγμα υπολογίστηκαν προσεγγιστικά τα ποσοστά δρόμων, πλατειών κλπ. και, εξ υπολοίπου, οι **καθαρές** οικοπεδικές εκτάσεις στις διάφορες επεκτάσεις. Τα μεγέθη των καθαρών οικοπεδικών εκτάσεων και οι συναγόμενες χωρητικότητες φαίνονται στον Πίνακα 1.<sup>13</sup>

<sup>11</sup> Δεν είναι εδώ ο χώρος για να επεκταθούμε επ' αυτού, αλλά είναι προφανές ότι αυτή η πρακτική μπορεί να διαμορφώσει αφενός χαοτική πολεοδομική οργάνωση και αφετέρου σοβαρές κοινωνικές αδικίες και αντικίνητρα για περισσότερο οργανωμένη δόμηση.

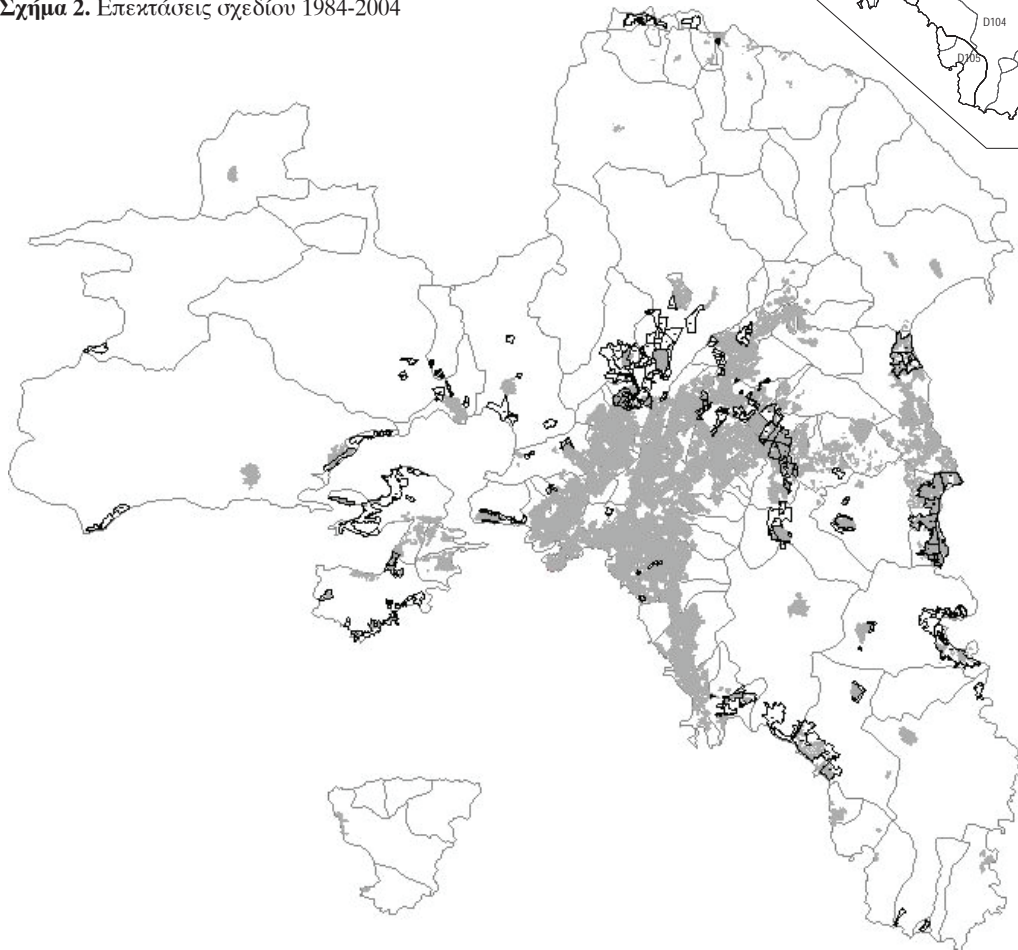
<sup>12</sup> Το ποσοστό των δρόμων (που συνιστούν το κύριο όγκο κοινοχρήστων χώρων) στην μικτή έκταση αυξάνεται αντιστρόφως ανάλογα με το μέσο μέγεθος των οικοδομικών τετραγώνων, ανάλογα με το συντελεστή δόμησης και, ασθενώς, αντιστρόφως ανάλογα με την εισοδηματική στάθμη της περιοχής.

<sup>13</sup> Δεδομένου ότι οι πίνακες που ακολουθούν βασίζονται σε στοιχεία από πολλαπλές πηγές και δικούς μας σύνθετους υπολογισμούς, δεν θα σημειώνεται η "πηγή" του κάθε πίνακα όπως είναι καθιερωμένο.

**Σχήμα 1.** Οι 31 ζώνες της ανάλυσης  
(Χωροταξικά Ολοκληρωμένες  
Ενότητες - ΧΟΕ1Β)



**Σχήμα 2.** Επεκτάσεις σχεδίου 1984-2004





Χωροταξικά Ολοκληρωμένες Ενότητες που παρουσιάζονται στο Σχήμα 1 (ΧΟΕ1Β) ανά ΟΤΑ

ΧΟΕ1Β	ΟΤΑ	ΧΟΕ1Β	ΟΤΑ	ΧΟΕ1Β	ΟΤΑ	ΧΟΕ1Β	ΟΤΑ
1 A101	ΑΘΗΝΑ	30 A303	ΑΝΩ ΛΙΟΣΙΑ	60 A503	ΑΛΙΜΟΣ	88 C103	ΑΦΙΔΝΑΙ
2 A101	ΓΑΛΑΤΣΙ	31 A303	ΑΧΑΡΝΕΣ	61 A503	ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗ	89 C103	ΚΑΠΑΝΔΡΙΤΙ
3 A101	Ν. ΧΑΛΚΗΔΩΝ	32 A303	ΘΡΑΚΟΜΑΚΕΔΟΝΕΣ	62 A504	ΑΓΙΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ	90 C103	ΜΑΛΑΚΑΣΑ
4 A101	ΤΑΥΡΟΣ	33 A303	ΖΕΦΥΡΙ	63 A504	ΗΛΙΟΥΠΟΛΙΣ	91 C103	ΠΟΛΥΔΕΝΔΡΙ
5 A102	ΔΑΦΝΗ	34 A401	ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΝ	64 A505	ΚΑΛΙΘΕΑ	92 C104	ΑΥΛΩΝ
6 A102	ΚΑΙΣΑΡΙΑΝΗ	35 A401	ΠΕΥΚΗ	65 A505	Ν. ΣΜΥΡΝΗ	93 C104	ΚΑΛΑΜΟΣ
7 A102	ΒΥΡΩΝΑΣ	36 A402	ΕΚΑΛΗ	66 A505	Π. ΦΑΛΗΡΟ	94 C104	ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟ ΩΡ.
8 A102	ΥΜΗΤΤΟΣ	37 A402	ΚΗΦΙΣΙΑ	67 B101	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ	95 C104	Ν.ΠΑΛΑΤΙΑ
9 A102	ΖΩΓΡΑΦΟΥ	38 A402	ΕΡΥΘΡΑΙΑ	68 B101	ΕΛΕΥΣΙΝΑ	96 C104	ΩΡΟΠΟΣ
10 A201	ΑΓ.Ι. ΡΕΝΤΗΣ	39 A403	ΑΓΙΑ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ	69 B101	ΦΥΛΗΣ	97 C104	ΣΚΑΛΑ ΩΡΟΠΟΥ
11 A201	ΔΡΑΠΕΤΣΩΝΑ	40 A403	ΠΑΠΑΓΟΥ	70 B101	ΜΑΓΟΥΛΑ	98 C104	ΣΥΚΑΜΙΝΟ
12 A201	ΜΟΣΧΑΤΟ	41 A403	ΒΡΙΛΗΣΣΙΑ	71 B101	ΜΑΝΔΡΑ	99 D101	ΑΝΘΟΥΣΑ
13 A201	ΠΕΙΡΑΙΑΣ	42 A403	ΧΑΛΑΝΔΡΙ	72 B102	ΕΡΥΘΡΑΙ	100 D101	ΓΕΡΑΚΑΣ
14 A203	ΚΕΡΑΤΣΙΝΙ	43 A403	ΧΟΛΑΡΓΟΣ	73 B102	ΟΙΝΟΗ	101 D101	ΓΛΥΚΑ ΝΕΡΑ
15 A203	ΚΟΡΥΔΑΛΟΣ	44 A404	ΦΙΛΟΘΕΗ	74 B102	ΒΙΛΙΩΝ	102 D101	ΠΑΛΛΗΝΗ
16 A203	ΝΙΚΑΙΑ	45 A404	Ν. ΨΥΧΙΚΟ	75 B103	ΜΕΓΑΡΑ	103 D102	ΑΡΤΕΜΙΔΑ (ΛΟΥΤΣΑ)
17 A203	ΠΕΡΑΜΑ	46 A404	ΨΥΧΙΚΟ	76 B103	Ν. ΠΕΡΑΜΟΣ	104 D102	ΠΙΚΕΡΜΙ
18 A204	ΑΙΑΝΤΕΙΟ ΣΑΛΑΜΙΝΑ	47 A405	ΜΕΛΙΣΣΙΑ	77 C101	ΑΓΙΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΣ	105 D102	ΡΑΦΗΝΑ
19 A204	ΑΜΠΕΛΑΚΙΑ ΣΑΛ.	48 A405	Ν. ΠΕΝΤΕΛΗΣ	78 C101	ΑΝΟΙΞΗ	106 D103	ΚΡΩΠΙΑΣ
20 A204	ΣΑΛΑΜΙΝΑ	49 A405	ΠΕΝΤΕΛΗ	79 C101	ΔΙΟΝΥΣΟΣ	107 D103	ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟ ΜΕΣ.
21 A204	ΣΕΛΗΝΙΑ	50 A406	Ν.ΗΡΑΚΛΕΙΟ	80 C101	ΔΡΟΣΙΑ	108 D103	ΠΑΙΑΝΙΑ
22 A301	ΑΓΙΑ ΒΑΡΒΑΡΑ	51 A406	ΛΥΚΟΒΡΥΣΗ	81 C101	ΚΡΥΟΝΕΡΙ	109 D103	ΣΠΑΤΑ
23 A301	ΑΙΓΑΛΕΩ	52 A406	ΜΕΤΑΜΟΡΦΩΣΗ	82 C101	ΜΠΑΛΑ	110 D104	ΑΓ. ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
24 A301	ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ	53 A406	Ν. ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑ	83 C101	ΣΤΑΜΑΤΑ	111 D104	ΚΑΛΥΒΙΑ ΘΟΡΙΚΟΥ
25 A301	ΧΑΙΔΑΡΙ	54 A406	Ν. ΙΩΝΙΑ	84 C102	ΓΡΑΜΜΑΤΙΚΟ	112 D104	ΚΕΡΑΤΕΑ
26 A302	ΑΓΙΟΙ ΑΝΑΡΓΥΡΟΙ	55 A501	ΕΛΛΗΝΙΚΟ	85 C102	ΜΑΡΑΘΩΝΟΣ	113 D104	ΚΟΥΒΑΡΑΣ
27 A302	ΚΑΜΑΤΕΡΟ	56 A501	ΓΛΥΦΑΔΑ	86 C102	Ν. ΜΑΚΡΗ	114 D104	ΛΑΥΡΕΩΤΙΚΗΣ
28 A302	Ν. ΛΙΟΣΙΑ (ΙΛΙΟΝ)	57 A502	ΒΑΡΗ	87 C102	ΒΑΡΝΑΒΑΣ	115 D105	ΑΝΑΒΥΣΣΟΣ
29 A302	ΠΕΤΡΟΥΠΟΛΗ	58 A502	ΒΟΥΛΑ			116 D105	Π. ΦΩΚΕΑ
		59 A502	ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗ			117 D105	ΣΑΡΩΝΙΔΑ

**Πίνακας 1. Επεκτάσεις, 1984-2004**

ΧΟΕ1Β	Σύνολο περιόδου 1984-2004				1984-1990, έτος ΦΕΚ			1991-1995, έτος ΦΕΚ		
	Έκταση (στρέμ.)	Καθαρή έκταση	% καθαρής έκταση	Χωρητικότητα	Έκταση (στρέμ.)	Καθαρή έκταση	Χωρητικότητα	Έκταση (στρέμ.)	Καθαρή έκταση	Χωρητικότητα
A101	145	100,58	69,4%	80,46	135	93,64	74,91	10	6,94	5,55
A102										
A201	465	323,47	69,6%	258,78	445	309,56	247,65	20	13,91	11,13
A203	1365	917,38	67,2%	653,54	665	446,93	361,86	700	470,45	291,68
A204	12210	9199,36	75,3%	3423,58	2000	1506,86	602,74			
A301	487	346,85	71,2%	196,30	397	282,75	157,84	90	64,10	38,46
A302	4135	2913,58	70,5%	2052,19	4135	2913,58	2052,19			
A303	17222	12201,76	70,8%	9056,60	10909	7928,90	6324,58	3463	2544,35	1633,29
A401	3244	2507,65	77,3%	1904,37	1955	1511,24	1155,91	1021	789,24	582,39
A402	2645	2221,69	84,0%	1105,48	1540	1293,53	632,66	555	466,18	227,97
A403	3520	2828,32	80,4%	2096,29	1940	1558,79	1128,88	1000	803,50	642,80
A404										
A405	315	260,46		183,56				165	136,43	109,14
A406	1040	773,49	74,4%	625,05	940	699,12	565,55	80	59,50	47,60
A501	30	24,59	82,0%	15,25	30	24,59	15,25			
A502	3978	3328,96	83,7%	1117,60	3558	2977,49	948,56	120	100,42	55,23
A503	503	387,06	77,0%	280,14	485	373,21	269,06			
A504	310	230,47	74,3%	169,51	210	156,12	124,90	100	74,35	44,61
A505	10	7,44	74,4%	6,18	10	7,44	6,18			
B101	5490	3999,3	72,8%	2519,81	2930	2134,42	1400,01	430	313,24	214,54
B102	750	587,32	78,3%	205,56	750	587,32	205,56			
B103	6620	4974,01	75,1%	2381,51	2050	1540,29	762,63	4570	3433,72	1618,88
C101										
C102	5330	4346,21	81,5%	1470,61	4480	3653,10	1255,75			
C103										
C104	2587	2082,37	80,5%	575,01	2465	1984,17	521,00	122	98,20	54,01
D101	6512	5003,73	76,8%	3430,23	4640	3565,31	2588,70	822	631,62	378,97
D102	12405	9723,37	78,4%	2965,64	10005	7842,18	2382,48	1800	1410,89	437,37
D103	15580	12387,08	79,5%	4426,47	10250	8149,40	2679,20	1030	818,92	479,15
D104	9645	7360,12	76,3%	2109,12	1570	1198,07	585,22	5950	4540,46	1135,12
D105										
<b>Σύνολο</b>	<b>116543</b>	<b>89036,62</b>	<b>76,4%</b>	<b>43308,84</b>	<b>68494</b>	<b>52738,01</b>	<b>27049,27</b>	<b>22048</b>	<b>16776,42</b>	<b>8007,89</b>
<b>Μέσος ΣΔ</b>		<b>0,764</b>		<b>0,49</b>		<b>0,77</b>	<b>0,51</b>		<b>0,76</b>	<b>0,48</b>

**Πίνακας 1.** (συνέχεια) Ελεγκτάσεις, 1984-2004

ΧΟΕ1Β	1996-2000, έτος ΦΕΚ			2001-2004, έτος ΦΕΚ		
	Έκταση (στρέμ.)	Καθαρή έκταση	Χωρητικότητα	Έκταση (στρέμ.)	Καθαρή έκταση	Χωρητικότητα
A101						
A102						
A201						
A203						
A204	1210	911,64	364,66	9000	6780,86	2456,18
A301						
A302						
A303	1610	1182,91	858,67	1240	545,60	240,06
A401	48	37,10	30,02	220	170,07	136,05
A402	550	461,98	244,85			
A403	180	144,63	115,70	400	321,40	208,91
A404						
A405	150	124,03	74,42			
A406	20	14,87	11,90			
A501						
A502				300	251,05	113,81
A503	18	13,85	11,08			
A504						
A505						
B101	1550	1129,13	677,47	580	422,51	227,79
B102						
B103						
C101						
C102				850	693,11	214,86
C103						
C104						
D101	290	222,83	112,18	760	583,97	350,38
D102	600	470,30	145,79			
D103	2000	1590,12	572,44	2300	1828,64	695,68
D104	2125	1621,59	388,78			
D105						
Σύνολο	10351	7924,98	3607,96	15650	11597,21	4643,72
Μέσος ΣΔ		0,77	0,46		0,74	0,40

Ωστόσο για να εξεταστεί η πραγματική πολεοδομική και οικονομική επίπτωση των νέων ελεγκτάσεων και χωρητικότητας που προστίθενται στην πόλη είναι απαραίτητη, όπως τονίσαμε, και η εκτίμηση της **υφιστάμενης χωρητικότητας** στην αρχή της περιόδου μελέτης (1983-84). Για αυτή τη μέτρηση τα συνήθη μεγέθη απλών μικτών εκτάσεων του σχεδίου πόλης δεν επαρκούν. Η μέτρηση έτσι έγινε με την καταγραφή των στοιχείων για ένα μεγάλο δείγμα (περ. 3200) οικοδομικών τετραγώνων από το αρχείο της μελέτης της Αττικό Μετρό ΑΕ του 1995 (AM95)<sup>14</sup>. Τα πολεοδομικά στοιχεία – ένταξη στο σχέδιο και ΣΔ καταγράφηκαν για κάθε οικοδομικό τετράγωνο (ΟΤ) από τους χάρτες και πίνακες του ΣΑΑ για το 1990 όσον αφορά το ΠΣΠ και τις Αχαρνές και με τα στοιχεία και τους χάρτες του ΣΑΑ του 1995 για τις άλλες εκτός ΠΣΠ ζώνες. Το τυχαίο δείγμα ελέγχθηκε στατιστικά για την εγκυρότητά του σε σχέση με μια σειρά πολεοδομικά μεγέθη του συνολικού αρχείου της μελέτης AM95: την έκταση και το μέσο μέγεθος των ΟΤ, τις βασικές χρήσεις γης (ποσοστό χρήσεων κατοικίας), και το σύνολο των κτιριακών επιφανειών σε κάθε ζώνη (ΧΟΕ). Για το σύνολο του δείγματος διαπιστώθηκαν σημαντικές αποκλίσεις που οφείλονταν στην συχνή ύπαρξη ιδιαίτερα μεγάλων "τετραγώνων" στο αρχείο της AM95 –κατά κανόνα ζώνες πρασίνου, αγροτικές ή δασικές εκτάσεις κλπ. Επειδή το ενδιαφέρον μας συγκεντρώνεται εδώ στα οικόπεδα και τη δόμηση κατοικίας ελέγξαμε το δείγμα εξαιρώντας τα ΟΤ με έκταση μεγαλύτερη των 30 στρεμμάτων. Σε αυτή την περίπτωση το δείγμα αποδείχθηκε ιδιαίτερα έγκυρο "προβλέποντας" τα μέσα πολεοδομικά μεγέθη ανά ζώνη σε πολύ υψηλό βαθμό (95-98%).

Παρά τη φαινομενική της απλότητα, η έννοια της χωρητικότητας στο υφιστάμενο σχέδιο είναι ιδιαίτερα σύνθετη και παρουσιάζει προβλήματα στη μέτρησή της. Για αυτό το λόγο έγιναν διάφορες εναλλακτικές μετρήσεις με γνώμονα πάντα το πόσο ουσιαστικά μεγέθη προσφέρουν αυτές οι μετρήσεις από την άποψη της πραγματικής αγοράς κατοικίας. Πρώτον, υπήρχε ένα ζήτημα με το αν πρέπει να συμπεριληφθούν και οι κοινόχρηστες και, κυρίως, οι κοινωφελείς (χαρακτηρισμένες στο σχέδιο) χρήσεις που σε ορισμένες περιπτώσεις διογκώνουν μη-ρεαλιστικά τη χωρητικότητα –ιδιαίτερα στις περιπτώσεις των ΧΟΕ Α101 (Δ. Αθηναίων κλπ.) και Α201 (Δ. Πειραιώς κ.λπ.). Δεύτερον, θεωρήθηκε ότι συχνά είναι προτιμότερο να εξαιρεθούν τα πολύ μεγάλα ΟΤ εντός σχεδίου (άνω των 20 στρεμ.) γιατί συνήθως περιέχουν πολύ ειδικές χρήσεις (ιδρύματα, βιομηχανίες κλπ.). Τρίτον, συχνά υπάρχουν υπερβάσεις του ΣΔ από τα κτίρια, άλλοτε νόμιμες (μετά λ.χ. μείωση του ΣΔ) και άλλοτε παράνομες (π.χ. ημι-υπαίθριοι). Τέταρτον, υπάρχει το ζήτημα της εκτός σχεδίου δόμησης που οπωσδήποτε προσθέτει στη χωρητικότητα μιας ζώνης. Τέλος, υπάρχει το ζήτημα της αντιμετώπισης των μεταβολών της χωρητικότητας στο χρόνο. Τυπικά ο χρόνος

<sup>14</sup> Το δείγμα ΟΤ ήταν 1/20 στους ΟΤΑ του Πολεοδομικού Συγκροτήματος και τη Σαλαμίνα και 1/16,5 στις υπόλοιπες περιφερειακές ζώνες.

έκδοσης του ΦΕΚ μιας επέκτασης σημειώνει και το χρόνο νόμιμης αύξησης της πολεοδομικής χωρητικότητας. Από την άλλη, από την άποψη της οικοδόμησης και της κτηματογοράς είναι προτιμότερο να δεχθούμε μια εύλογη χρονική μετάθεση ώστε να προχωρήσει η εφαρμογή του διατάγματος (λ.χ. τρία χρόνια).

Σχετικά με την έκταση του φαινομένου της εκτός σχεδίου δόμησης στην Αττική – και συνεπώς τη σημασία της για τα πραγματικά μεγέθη χωρητικότητας, έγιναν ορισμένες εκτιμήσεις της "φαινόμενης" παράνομης δόμησης κατοικιών τη δεκαετία 1991-2001 ανά ζώνη ανάλυσης. Η εκτίμηση βασίστηκε στη σύγκριση ανάμεσα στην πραγματική μεταβολή του αριθμού κατοικιών ανά ΟΤΑ στην Αττική μεταξύ των δύο απογραφών και στα μεγέθη της νόμιμης οικοδόμησης βάσει αδειών με χρονική μετάθεση δύο ετών (για ολοκλήρωση της οικοδομής). Οι διαφορές υποδεικνύουν εκ των πραγμάτων τις σημαντικές συγκεντρώσεις παράνομης δόμησης και, ως εκ τούτου, πιθανά σημεία σημαντικής ανισορροπίας μεταξύ ζήτησης και προσφοράς πολεοδομικού χώρου (φαινόμενο που περιορίζεται σχεδόν αποκλειστικά στις περιοχές Β' κατοικίας). Βεβαίως, η παράνομη δόμηση δεν μετρά το σύνολο της δόμησης εκτός σχεδίου –που μεγάλο μέρος της είναι νόμιμο– ούτε συγκεντρώνεται αποκλειστικά σε χώρους εκτός σχεδίου.

Για να υπολογίσουμε την "κατ' αρχήν" χωρητικότητα των περιοχών εκτός σχεδίου –εν μέρει νόμιμη και εν μέρει *de facto*– θεωρήσαμε ότι στη μικτή έκταση εκτός σχεδίου εφαρμόζεται ένας μέσος ΣΔ ίσος με 0,1. Η μικτή έκταση μετρήθηκε με δύο εναλλακτικούς τρόπους: πρώτα από τα "οικοδομικά τετράγωνα" εκτός σχεδίου που είναι μικρότερα από 30 στρέμματα (βάσει της μελέτης της ΑΜ) και, δεύτερον, από τις εκτάσεις που οι απογραφή χρήσεων της ΕΣΥΕ του 1990 χαρακτηρίζει "οικισμούς" μείον τις εκτάσεις εντός σχεδίου (που, φυσικά αποτελούν υποσύνολο των "οικισμών"). Οι εκτάσεις "οικισμού" ορίζονται (μέχρι το 1990) από την ΕΣΥΕ με πολύ ευρύ τρόπο και δείχνουν πράγματι την ευρεία έκταση που είναι πυκνά ή αραιά αστικοποιημένη. Αυτή η μέτρηση δίνει μεγέθη αρκετά μεγαλύτερα από την προηγούμενη. Αντίθετα, η απογραφή χρήσεων του 2001 έχει αλλάξει ορισμούς και μεθοδολογία και δίνει πολύ περιορισμένα μεγέθη "αστικής οικοδόμησης". Σε κάθε περίπτωση, και οι δύο αυτές μετρήσεις καταγράφουν μόνο τη *σχετικά αστικοποιημένη* έκταση εκτός σχεδίου με κάποιο δίκτυο δρόμων και αραιή τουλάχιστον δόμηση και όχι το σύνολο που, εξαιρώντας τα δάση, περιλαμβάνει, βέβαια, και αμιγείς γεωργικές εκτάσεις, βοσκοτόπια κλπ. Θεωρούμε ότι οι εκτός σχεδίου εκτάσεις πέραν των *de facto* ή *de jure*, έστω και μερικώς, αστικοποιημένων περιοχών, δεν ανήκουν σε αυτό που πρέπει να εκλαμβάνεται ως "αστικός χώρος" με πολεοδομική χωρητικότητα σημαντική για την αγορά κατοικίας.<sup>15</sup>

<sup>15</sup> Βεβαίως και σε αυτές τις εκτάσεις μπορεί να πραγματοποιηθεί κάποια νόμιμη δόμηση με την ισχύουσα νομοθεσία ή να υπάρχουν ζώνες για μελλοντική ανάπτυξη κατοικίας (βάσει λ.χ. κάποιου διατάγματος Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου). Αυτή η πιθανή δόμηση είναι πολύ δύσκολο να εκτιμηθεί, λόγω των πολλαπλών περιορισμών

Οι εναλλακτικές μέθοδοι μέτρησης της υφιστάμενης χωρητικότητας μας δίνουν τέσσερις διαφορετικές προσεγγίσεις. Στο ένα άκρο έχουμε μια "ελάχιστη" μέτρηση (CAP1) που καλύπτει όλα τα ΟΤ με θετικό ΣΔ τα μικρότερα από 20 στρεμ. και εξαιρεί τα κοινόχρηστα και κοινωφελή ΟΤ (ΚΧ/ΚΦ). Η αμέσως επόμενη μέτρηση (CAP2) καλύπτει όλα τα ΟΤ με ΣΔ>0 ανεξάρτητα μεγέθους και ΚΧ ή ΚΦ χρήσης και λαμβάνει επίσης υπόψη και τις υπερβάσεις του ΣΔ ως *de facto* χωρητικότητα. Με βάση αυτά τα μεγέθη (χωρίς τα κοινόχρηστα ΟΤ) η συνολική έκταση των ΟΤ (για το 1983) ανέρχεται σε περ. **193.000 στρέμματα** και η χωρητικότητα σε **355.000 στρέμματα** (μέσος ΣΔ=1,84). Αν στην έκταση των 193.000 στρ. προσθέσουμε και τις ΚΧ/ΚΦ εκτάσεις και άλλες μεγάλες ειδικές χρήσεις (βιομηχανικές ζώνες, κέντρα μεταφορών κλπ.) η συνολική έκταση του σχεδίου πόλης με την ευρεία έννοια πιθανότατα ξεπερνούσε το 1983 τις 250.000 στρέμματα. Αυτό το μέγεθος συγκρίνεται με τις 280.000 στρ. που δίνει η μελέτη Στρατηγικού Πλαισίου του ΥΠΕΧΩΔΕ-ΕΜΠ για το ίδιο έτος. Αλλά όπως ήδη τονίσαμε αυτές οι γενικές μετρήσεις μικτών εκτάσεων σχεδίου (ιδιαίτερα όταν οι μετρήσεις γίνονται από ένα αδρό περίγραμμα) δεν προσφέρουν έγκυρα δεδομένα από τη σκοπιά της αγοράς κατοικίας.

Οι επόμενες μετρήσεις (CAP3, CAP3b) προσθέτουν και την εκτός σχεδίου χωρητικότητα με τις μετρήσεις που περιγράφηκαν παραπάνω. Θεωρήσαμε, μετά το έλεγχο των στοιχείων, ότι οι πραγματικές συνθήκες της αγοράς κατοικίας στις διάφορες ζώνες επιβάλλουν σχετικά διαφοροποιημένες μετρήσεις χωρητικότητας. Έτσι για τις κεντρικές ΧΟΕ της Αθήνας και του Πειραιά (και ορισμένων γειτονικών ΟΤΑ) με μεγάλες κοινωφελείς χρήσεις και σημαντικές ζώνες βιομηχανίας και μεταφορών όπου η εκτός σχεδίου περιοχή δεν έχει οικιστικό ενδιαφέρον, υιοθετήθηκε μια σταθμισμένη μέτρηση βάσει των τύπων CAP1 και CAP2 με εντονότερο το ρόλο της πρώτης. Για το υπόλοιπο ΠΣΠ και τη Σαλαμίνα χρησιμοποιήθηκε αμιγώς η CAP2 με την εξαίρεση της ΧΟΕ Α401 (κυρίως το Μαρούσι) όπου υπήρχε το 1983 σημαντική εκτός σχεδίου δόμηση (συνδυασμός CAP2, CAP3). Στις υπόλοιπες περιοχές εφαρμόστηκε ανάλογα με τα χαρακτηριστικά τους είτε αμιγώς η CAP3b (μέγιστη έκταση εκτός σχεδίου) είτε μια ενδιάμεση κατάσταση μέσου όρου των CAP3 και CAP3b.

**Πίνακας 2.** Μεταβολή χωρητικότητας, 1983-2004

	Πολεοδομική Χωρητικότητα				
	1983	1990	1995	2000	2004
Μεταβολή περιόδου		4.77%	4.23%	1.63%	0.75%
Με βάση 1983=100	100.00	104.77	109.20	110.98	111.81

στις αρτιότητες και κατατιμήσεις και από άλλες χρήσεις ή φυσικά εμπόδια, και έχει, ούτως ή άλλως πολύ μικρή ποσοτική σημασία στην κτηματαγορά, πέραν του στενά τοπικού επιπέδου.

**Πίνακας 3.** Μεταβολή χωρητικότητας (έκταση σε στρέμματα), 1983-2004

ΧΟΕ1Β	Πολεοδομική Χωρητικότητα				
	1983	1990	1995	2000	2004
A101	69551,1	69584,4	69626,0	69631,6	69631,6
A102	12098,6	12098,6	12098,6	12098,6	12098,6
A201	22383,4	22425,1	22642,2	22642,2	22642,2
A203	21517,2	21879,1	21879,1	22170,7	22170,7
A204	6499,3	6499,3	7102,1	7102,1	7466,7
A301	21325,0	21439,0	21521,3	21521,3	21521,3
A302	16702,3	18754,5	18754,5	18754,5	18754,5
A303	8946,8	14298,5	16139,4	17352,8	18003,4
A401	6770,5	7534,5	8321,1	8538,8	8538,8
A402	6230,7	6863,4	6968,4	7224,9	7336,2
A403	13738,7	14854,7	14867,5	15510,3	15626,0
A404	2429,2	2429,2	2429,2	2429,2	2429,2
A405	3105,2	3105,2	3105,2	3214,3	3288,7
A406	14153,1	14580,8	14718,6	14766,2	14778,1
A501	8545,7	8545,7	8561,0	8561,0	8561,0
A502	7470,6	7566,0	8419,2	8474,4	8474,4
A503	5195,7	5298,5	5464,7	5464,7	5475,8
A504	14571,2	14691,7	14740,7	14740,7	14740,7
A505	19343,2	19349,4	19349,4	19349,4	19349,4
B101	9275,3	10032,9	10675,3	10889,8	11567,3
B102	4501,3	4706,8	4706,8	4706,8	4706,8
B103	5195,7	5195,7	7374,4	7577,3	7577,3
C101	3500,2	3500,2	3500,2	3500,2	3500,2
C102	3283,8	3991,5	4539,5	4539,5	4539,5
C103	1230,1	1230,1	1230,1	1230,1	1230,1
C104	2813,1	2813,1	3388,1	3388,1	3388,1
D101	1756,3	3150,9	4345,0	4723,9	4836,1
D102	3024,1	3728,7	5673,8	5989,7	5989,7
D103	8517,9	8945,1	11244,4	11676,2	12248,7
D104	3453,0	3742,6	4038,2	5514,8	5562,1
D105	2241,6	2241,6	2241,6	2241,6	2241,6
Σύνολο	329369,7	345076,9	359665,5	365525,9	368274,9

Με βάση αυτές τις μικτές μετρήσεις για το 1990 και τις μεταβολές στις χωρητικότητες λόγω των επεκτάσεων στις διάφορες περιόδους (καταχωρημένες ανάλογα με το χρόνο ΦΕΚ+3) έχουμε στον Πίνακα 2 τις ποσοστιαίες μεταβολές της συνολικής χωρητικότητας σε σύγκριση με την προηγούμενη περίοδο και στον Πίνακα 3 τις συγκεντρωτικές και κατά ΧΟΕ εκτιμήσεις της εξέλιξης της χωρητικότητας μεταξύ 1983 και 2004. Η ενδιαφέρουσα παρατήρηση που μπορεί να γίνει είναι ότι παρά τις σημαντικές επεκτάσεις του σχεδίου, που ισοδυναμούν προσεγγιστικά με εκτατική αύξηση του σχεδίου πόλης της τάξης του **40%-45%**, η συνολική χωρητικότητα στην ΕΠ Αθήνας μεταβλήθηκε **μόνο κατά 12%** ενώ το μεγαλύτερο μέρος αυτής της αύξησης πραγματοποιήθηκε στο διάστημα 1983-1995 (9,2%). Ο λόγος για αυτή τη σοβαρή διαφορά μεταξύ των ποσοστών μεταβολής είναι, βέβαια, ότι αφενός οι επεκτάσεις μετά το 1983 έχουν γενικά συντελεστή χαμηλό (μέχρι 0.8 με πολύ μικρές αποκλίσεις) και αφετέρου ότι πάνω από το μισό των επεκτάσεων προοριζόταν για Β' κατοικία όπου ο ΣΔ δεν πρέπει να ξεπερνάει το 0,4 –οι εκτάσεις με ΣΔ μικρότερο ή ίσο του 0,4 φτάνουν το 53% του συνόλου (61.600 στρ. σε 116.500) ενώ το 50% από αυτές έχουν μέσο ΣΔ μέχρι 0,3. Βεβαίως, ο μέσος πραγματικός συντελεστής σε ορισμένες περιοχές είναι ιδιαίτερα μικρός λόγω του σημαντικού ρόλου της πολεοδομικής χωρητικότητας εκτός σχεδίου.

#### **4. ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΚΟΡΕΣΜΟΣ: ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΕΣ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΕΙΣ, ΣΥΝΘΗΚΕΣ ΚΑΙ ΤΑΣΕΙΣ**

Η έννοια του βαθμού πληρότητας ή πολεοδομικού "κορεσμού" δηλαδή του ποσοστού κάλυψης της διαθέσιμης χωρητικότητας με κτισμένη επιφάνεια είναι γνωστή και καθιερωμένη στην ελληνική πολεοδομική πρακτική και αποτελεί βασικό κριτήριο για την εκτίμηση των αναγκών χωρικής ανάπτυξης των οικισμών (βλ. λ.χ. τις προδιαγραφές των ΓΠΣ). Κατά συνθήκη, κορεσμένες θεωρούνται οι ζώνες όπου το ποσοστό αυτό φτάνει ή ξεπερνάει το 80%. Αυτό είναι ένα αρκετά ρεαλιστικό κριτήριο καθώς στις ελληνικές συνθήκες πολλά οικοπέδα είτε αδόμητα είτε με μικρά παλαιά κτίσματα δεν μπορούν πρακτικά να οικοδομηθούν για λόγους ιδιοκτησιακούς. Παράλληλα πολλά κτίρια που δεν εξαντλούν τον νόμιμο συντελεστή δεν προσφέρονται για ανοικοδόμηση ή προσθήκες (είναι δημόσιου χαρακτήρα ή διατηρητέα, η ανοικοδόμηση είναι ασύμφορη, έχουν ιδιοκτησιακά προβλήματα κλπ.). Συνεπώς, αν αφαιρεθούν όλες αυτές οι περιπτώσεις, ένας βαθμός κορεσμού ίσος με 80% σημαίνει ότι υπάρχει έντονη έλλειψη οικοδομήσιμου χώρου που δεν επιτρέπει την ομαλή παραγωγή κτιριακών επιφανειών παρά μόνο περιπτωσιακά. Αυτό αφενός έχει σημαντικές επιπτώσεις στις τιμές των ακινήτων και αφετέρου σημαίνει ότι η ζήτηση χώρου για τη συγκεκριμένη ζώνη πρέπει αναγκαστικά να στραφεί σε άλλες περιοχές.



Η μέτρηση του βαθμού πληρότητας-κορεσμού προϋποθέτει, πέραν της μέτρησης της χωρητικότητας, και σχετικώς ακριβή στοιχεία για την υφιστάμενη κτισμένη επιφάνεια μέσα στο ιδεατό στερεό που ορίζει την χωρητικότητα. Δυστυχώς πέραν της πολεοδομικής απογραφής της ΔΕΠΟΣ για δείγμα 60 περιοχών στην ΕΠΑ το 1988, τα μόνα σχετικά στοιχεία είναι αυτά της έρευνας της ΑΜ του 1995 (100% καταγραφή χρήσεων και κτιριακών επιφανειών). Με βάση αυτά τα στοιχεία εκτιμήθηκαν τα μεγέθη των κτιριακών επιφανειών ανά ζώνη ΧΟΕ τόσο κατά τις διάφορες χρήσεις κατοικίας (αμιγής, σε μικτά συμπλέγματα κτιρίων –"πολύγωνα" στην ορολογία της ΑΜ95– και σε "πολεοδομικά κέντρα") όσο και για το σύνολο των χρήσεων κτιρίων. Αυτά συγκρίθηκαν με τη μέτρηση της χωρητικότητας CAP3 για το 1995 –με διευρυμένη έκταση εκτός σχεδίου και συνυπολογίζοντας τις υπερβάσεις του ΣΔ. Σύμφωνα με αυτά τα μεγέθη **ο βαθμός κορεσμού το 1995** για το σύνολο της ΕΠΑ έφτανε για μεν τις μικτές χρήσεις κατοικίας το 66,5% και για το σύνολο των κτιρίων το **70,6%**. Ωστόσο υπήρχαν 12 ζώνες ΧΟΕ με ποσοστά **άνω του 80%** εκ των οποίων 6 με ποσοστά **άνω του 90%**. Είναι ενδιαφέρον ότι με την εξαίρεση της ζώνης Α102 (Ζωγράφου, Καισαριανή κλπ.) και Α301 (Περιστέρι, Αιγάλεω κλπ.) οι ζώνες με υψηλό κορεσμό συγκεντρώνονται στα "ακριβά" και "μεσαία" βόρεια και νότια προάστια. Η ζώνη όπου ανήκει ο Δ. Αθηναίων (Α101) εμφανίζει σχετικά υψηλό αλλά σαφώς χαμηλότερο κορεσμό (64%).

Ωστόσο αυτές οι εκτιμήσεις παρουσιάζουν σοβαρά προβλήματα. Πρώτον, όπως ήδη τονίσαμε απαιτείται μια πιο σύνθετη κατά περίπτωση μέτρηση της χωρητικότητας. Δεύτερον, και πλέον σημαντικό, οι μετρήσεις της ΑΜ95 για τις επιφάνειες των κτιρίων –κυρίως της κατοικίας για την οποία έχουμε ανεξάρτητα έγκυρα στοιχεία– φαίνονται σαφώς υπερεκτιμημένες. Αυτό είναι εν πολλοίς εύλογο καθώς η μέτρηση έγινε με εξωτερική επισκόπηση που, ιδιαίτερα στη περισσότερο ελεύθερη δόμηση στα προάστια, οδηγεί σε συστηματική υπερεκτίμηση. Πράγματι στα προάστια, και ιδιαίτερα αυτά των μεσαίων και ανωτέρων στρωμάτων, έχουμε με τις μετρήσεις της ΑΜ95 εξαιρετικά μεγάλες και συχνές υπερβάσεις του ΣΔ. Για αυτούς τους λόγους επελέγη μια εναλλακτική προσέγγιση δεδομένου ότι για το 1991 και το 2001 διαθέτουμε από τις αντίστοιχες απογραφές πολύ ακριβέστερα μεγέθη για την επιφάνεια κατοικίας. Με βάση αυτά τα μεγέθη υπολογίστηκε η μεταβολή του αποθέματος κατοικιών και, με βάση την εξέλιξη της νόμιμης δόμησης κατοικιών (με προσθήκη δύο ετών), αυτή η μεταβολή κατανεμήθηκε στα δύο μισά της δεκαετίας ώστε να υπολογιστεί το απόθεμα το 1995. Αυτό προσυζητήθηκε κατά 20% για να ληφθούν υπόψη οι κοινόχρηστες επιφάνειες των κτιρίων και κάποιοι άμεσα συναφείς χώροι. Αυτά τα μεγέθη κτιριακής επιφάνειας κατοικίας συγκρινόμενα με τα αντίστοιχα (αμιγούς κατοικίας) της ΑΜ95 παρουσίαζαν ριζικές αποκλίσεις κατά περιοχές και συνολικά ήταν στο σύνολο της ΕΠΑ κατά 35% μικρότερα. Θεωρήσαμε ωστόσο ότι προσέφεραν μια πολύ πιο έγκυρη γεωγραφική κατανομή των πραγματικών μεγεθών. Όσον αφορά τις άλλες χρήσεις

κτιρίων πλην κατοικίας δεν ήταν δυνατό παρά να χρησιμοποιηθούν τα στοιχεία της ΑΜ95. Με αυτό το τρόπο εκτιμήθηκε η συνολική κτιριακή επιφάνεια που προκύπτει ανά ζώνη. Θα πρέπει πάντως να τονιστεί ότι αυτός ο εναλλακτικός τρόπος υπολογισμού των συνολικών επιφανειών είναι, αντίθετα με τους υπολογισμούς της ΑΜ95, **συντηρητικός** καθώς τα μεγέθη για τις άλλες χρήσεις πλην κατοικίας από την ΑΜ φαίνονται ιδιαίτερα περιορισμένα. Πιθανότατα αρκετές επιφάνειες μη-κατοικίας προσμετρήθηκαν στα κτίρια κατοικίας από την απογραφή της ΑΜ95.

Στη βάση των προηγούμενων εκτιμήσεων μπορεί να μετρηθεί ο βαθμός πληρότητας και κορεσμού ανά ΧΟΕ για τις διάφορες εναλλακτικές μετρήσεις χωρητικότητας. Στο σύνολο της ΕΠΑ αυτός κυμαίνεται από ένα μέγιστο 80% έως ένα ελάχιστο 57%. Ωστόσο αυτές οι εναλλακτικές μετρήσεις είναι ενδεικτικές: το μέγεθος της χωρητικότητας ανά ζώνη πρέπει, όπως σημειώθηκε, να βασιστεί σε ένα κατάλληλο συνδυασμό αυτών των μετρήσεων ανάλογα με τον τύπο της ζώνης. Σύμφωνα με τις τελικές εκτιμήσεις μας για το βαθμό κορεσμού το 1995 ανά ζώνη και στο σύνολο της ΕΠΑ, έχουμε ένα **ποσοστό πληρότητας (1995) 68%** στο σύνολο της πόλης και ανά ζώνη ποσοστά που κυμαίνονται από 45% έως 100% (με την εξαίρεση δύο ακραίων περιπτώσεων, της Β102 (Βίλια, Οινόη κλπ.) με 16% και D101 (Γέρακας, Ανθούσα, Παλλήνη κλπ.) με 136%. Περιπτώσεις με ποσοστά κοντά ή και άνω του 100% σημαίνουν, βέβαια, ότι υπάρχουν σημαντικές δομημένες εκτάσεις χωρίς νόμιμο σχέδιο. Αυτό από μια άποψη φαίνεται να παραβιάζει το τυπικό νόημα της έννοιας του βαθμού κορεσμού (ως κάλυψη της νόμιμης χωρητικότητας) αλλά θεωρήσαμε ότι έτσι καταγράφονται πιο ρεαλιστικά οι πραγματικές συνθήκες και πιέσεις από υψηλή ζήτηση χώρου υπό συνθήκες έλλειψης νόμιμης χωρητικότητας. Αυτό φαίνεται και από τις περιοχές συγκέντρωσης της "φαινόμενης" αυθαίρετης δόμησης που εκτιμήθηκε με τον τρόπο που αναφέρθηκε στα προηγούμενα. Συνεπώς η σημασία του "κορεσμού" είναι διαφορετική σε ένα βαθμό στις εσωτερικές ζώνες της πόλης και τα καθιερωμένα προάστια και στις περιφερειακές ζώνες υψηλής ανάπτυξης –ιδιαίτερα αυτές της Β' κατοικίας. Σε κάθε περίπτωση, οι μισές περίπου (15) από τις ζώνες της ΕΠΑ το 1995 παρουσίαζαν κορεσμό στα όρια του προβληματικού (άνω του 75%) ή και μεγαλύτερο. Το πρόβλημα συγκεντρώνεται στις κεντρικές ΧΟΕ Α101, Α102, Α201, Α505 της Αθήνας-Πειραιά, στην "καρδιά" της δυτικής Αθήνας (Α301), στα "καλά" βόρεια προάστια (Α401 έως Α404 και στα νεώτερα C101 και D101) και στις παράλιες ζώνες Β' κατοικίας στη βόρεια και ανατολική Αττική.

Με βάση τα στοιχεία της οικοδόμησης κατοικιών ανά έτος μέχρι το 2004 και τις μεταβολές της χωρητικότητας λόγω επεκτάσεων μπορούμε προσεγγιστικά να εκτιμήσουμε τόσο τη μεταβολή της χωρητικότητας για τα έτη 2000 και 2005/2006 όσο και την αύξηση του βαθμού κορεσμού λόγω της αύξησης της κτιριακής επιφάνειας (υποθέσαμε, λόγω έλλειψης στοιχείων, ότι οι κτιριακές επιφάνειες που δεν είναι κατοικία αναπτύσσονται περίπου ανάλογα με αυτές της κατοικίας). Στον Πίνακα 4 φαίνεται ο βαθμός κορεσμού

ανά ΧΟΕ1Β αναλυτικά και συνολικά για το 2000 και το 2005/2006. Ο βαθμός κορεσμού για το σύνολο της ΕΠΑ αυξάνεται από 68% το 1995 σε άνω του 70% το 2000 και σε **77%** το 2005/2006. Πέραν αυτού έχουμε το 2006, σύμφωνα με τις εκτιμήσεις μας, **τουλάχιστον 18 ευρείες ζώνες ΧΟΕ** (ήτοι 60% του συνόλου) με **βαθμό κορεσμού άνω του 78%**. Νομίζουμε ότι αυτές οι συνθήκες υποδεικνύουν ότι η *Ευρύτερη Περιφέρεια της Αθήνας έχει, κατά μέσο όρο, φτάσει τη τρέχουσα περίοδο, σύμφωνα με τα καθιερωμένα κριτήρια, σε κατάσταση οικιστικού κορεσμού*. Βεβαίως, παραμένουν ακόμη αρκετές ευρείες ζώνες με κάλυψη της χωρητικότητας που βρίσκεται, περισσότερο ή λιγότερο, κάτω από τα όρια του κορεσμού – κυρίως σε περιοχές χαμηλότερων εισοδημάτων όπου, κατά τα φαινόμενα, η ζήτηση κατοικίας είναι χαμηλή.

Όπως έχει γίνει ήδη φανερό από τα στοιχεία που εξετάζουμε, τόσο οι συνθήκες κορεσμού όσο και οι μεταβολές στο σχέδιο πόλης και στις διαθέσιμες χωρητικότητες δεν είναι όμοιες στις διάφορες ζώνες της πόλης. Το ποιο ενδιαφέρον σχετικό ερώτημα εδώ, τόσο από κοινωνική άποψη όσο και από την άποψη των συνθηκών της κτηματαγοράς, είναι το κατά πόσο διαφοροποιούνται από τη σκοπιά των μεγάλων κοινωνικο-οικονομικών στρωμάτων της πόλης. Στην ευρύτερη μελέτη του θέματος (Εμμανουήλ, κ.ά., 2006) υιοθετήθηκε ένα αδρομερές σχήμα κοινωνικο-οικονομικής διαστρωμάτωσης των νοικοκυριών σε τέσσερα μεγάλα στρώματα. Με βάση αυτή τη διαστρωμάτωση για το 2001 χωρίσαμε τις ζώνες της ΕΠΑ σε τρεις μεγάλες ενότητες ανάλογα με το ποσοστό των στρωμάτων 1 (ανώτερα), 2 (μεσαία) και 3-4 (χαμηλά) ώστε κάθε ενότητα αφενός να χαρακτηρίζεται από τα υψηλότερα ποσοστά συμμετοχής κάθε στρώματος και αφετέρου να είναι αρκετά μεγάλη ώστε εκεί να ζει περίπου το 75% του αντίστοιχου στρώματος. Αυτές οι ευρείες ζώνες έχουν, βέβαια, επικαλύψεις καθώς τα μεγάλα κοινωνικο-οικονομικά στρώματα δεν διαχωρίζονται πλήρως στον αστικό χώρο. Επιπλέον ορισμένες περιστατικές ζώνες με περιορισμένο πληθυσμό δεν περιλαμβάνονται σε αυτές τις ενότητες. Η ουσία είναι ότι σε αυτές τις ευρείες ζώνες κατοικεί η μεγάλη πλειονότητα κάθε μεγάλου κοινωνικο-οικονομικού στρώματος και, συνεπώς, οι συνθήκες σε αυτές είναι καθοριστικές για τις αντίστοιχες μεγάλες υποαγορές κατοικίας. Στον Πίνακα 5 φαίνονται οι βαθμοί κορεσμού για αυτές τις τρεις μεγάλες χωρικές ενότητες. Είναι ενδιαφέρον ότι στην ενότητα όπου διαβιών τα ανώτερα και ανώτερα-μεσαία στρώματα ο βαθμός κορεσμού είναι ο υψηλότερος (85%). Παραπλήσιος είναι και για τα μεσαία στρώματα (83,5%). Αντίθετα, είναι αρκετά χαμηλότερος στη χωρική ενότητα των χαμηλότερων στρωμάτων (70%).

Οι βασικοί λόγοι για αυτό είναι πιθανότατα ότι, πρώτον, τα παραδοσιακά εργατικά στρώματα μειώνονται ως πληθυσμιακό μέγεθος λόγω των τάσεων αποβιομηχάνισης και αύξησης του τομέα υπηρεσιών και, δεύτερον, ότι οι κατασκευές νέων κατοικιών, λόγω του κερδοσκοπικού χαρακτήρα του τομέα εμπορικών κατασκευών, συγκεντρώνονται περισσότερο στις περιοχές των μεσαίων και ανωτέρων στρωμάτων. Ωστόσο, συνέβαλε σε αυτό,

σε σημαντικό βαθμό, το γεγονός ότι ιδιαίτερα μεγάλο μέρος των επεκτάσεων σχεδίου και χωρητικότητας την περίοδο που εξετάζουμε πραγματοποιήθηκε σε περιοχές χαμηλών εισοδημάτων.

**Πίνακας 4.** Βαθμός πληρότητας-κορεσμού 2000 και 2006

ΧΟΕ1Β	Χωρητικότητα		Επιφάνεια κτηρίων 2001	Βαθμός κορεσμού 2000	Νέες κατοικίες 1994-98*	Νέες κατοικίες 1999-2004	Διαφορά επιφάνειας 2001-06	Επιφάνεια κτηρίων 2006	Βαθμός κορεσμού 2006	Βαθμός κορεσμού >78%
	2000	2004								
A101	69631,6	69631,6	53143,3	0,763	14700	18269	1312	54455,4	0,782	1
A102	12098,6	12098,6	10480,7	0,866	4992	8094	733	11213,5	0,927	1
A201	22642,2	22642,2	18364,5	0,811	5519	13219	1378	19742,4	0,872	1
A203	22170,7	22170,7	12842,4	0,579	6994	14354	1575	14417,4	0,650	
A204	7102,1	7466,7	4042,3	0,541	959	1714	379	4421,5	0,592	
A301	21521,3	21521,3	17579,9	0,817	6597	9403	1143	18723,1	0,870	1
A302	18754,5	18754,5	9504,7	0,507	5666	9004	972	10477,2	0,559	
A303	17352,8	18003,4	8392,4	0,466	5962	12138	1698	10089,9	0,560	
A401	8538,8	8538,8	7610,1	0,891	3477	5274	602	8212,0	0,962	1
A402	7224,9	7336,2	6933,1	0,945	2675	4199	889	7822,2	1,066	1
A403	15510,3	15626,0	14126,8	0,904	9645	16910	1922	16048,9	1,027	1
A404	2429,2	2429,2	2705,6	1,114	836	1154	131	2836,3	1,168	1
A405	3214,3	3288,7	2180,7	0,663	1917	2086	251	2431,3	0,739	
A406	14766,2	14778,1	11733,0	0,794	7049	9029	1060	12792,9	0,866	1
A501	8561,0	8561,0	6510,2	0,760	5431	5492	995	7505,2	0,877	1
A502	8474,4	8474,4	5211,6	0,615	1087	1541	450	5661,8	0,668	
A503	5464,7	5475,8	4930,9	0,900	3497	3979	422	5352,7	0,978	1
A504	14740,7	14740,7	7563,6	0,513	4600	5133	570	8133,7	0,552	
A505	19349,4	19349,4	14247,7	0,736	6537	9376	889	15136,9	0,782	1
B101	10889,8	11567,3	5231,5	0,452	1731	3715	819	6050,5	0,523	
B102	4706,8	4706,8	817,7	0,174	263	344	49	867,1	0,184	
B103	7577,3	7577,3	2749,3	0,363	1132	2010	242	2991,5	0,395	
C101	3500,2	3500,2	3587,3	1,025	1757	3627	608	4195,2	1,199	1
C102	4539,5	4539,5	3556,0	0,783	1140	2927	498	4054,2	0,893	1
C103	1230,1	1230,1	689,4	0,560	382	1854	370	1059,7	0,862	
C104	3388,1	3388,1	3168,4	0,935	554	1268	682	3850,1	1,136	1
D101	4723,9	4836,1	5907,6	1,222	3326	8988	1959	7866,5	1,627	1
D102	5989,7	5989,7	3591,0	0,600	2220	4194	418	4008,7	0,669	
D103	11676,2	12248,7	5577,5	0,455	3166	7091	1072	6649,9	0,543	
D104	5514,8	5562,1	4469,7	0,804	1386	3019	680	5149,3	0,926	1
D105	2241,6	2241,6	1707,2	0,762	529	1249	313	2019,8	0,901	1
<b>Σύνολο</b>	<b>365525,9</b>	<b>368274,9</b>	<b>259156,6</b>	<b>0,704</b>	<b>115726</b>	<b>190654</b>	<b>25080,3</b>	<b>284236,8</b>	<b>0,772</b>	<b>18</b>

Σημείωση

\* Υποθέτουμε ότι η δόμηση βάσει αδειών υλοποιείται δύο έτη μετά

**Πίνακας 5.** Βαθμός πληρότητας-κορεσμού στις ευρείες κοινωνικοοικονομικές υποπεριφέρειες της ΕΠΑ, 2005/2006

υψηλά-ψηλότερα			μεσαία			χαμηλότερα-χαμηλά					
Χωρητικότητα 2004	Επιφάνεια κτιρίων 2006*	Βαθμός κορεσμού 2006	Χωρητικότητα 2004	Επιφάνεια κτιρίων 2006*	Βαθμός κορεσμού 2006	Χωρητικότητα 2004	Επιφάνεια κτιρίων 2006*	Βαθμός κορεσμού 2006			
A404	2429,2	2836,3	1,168	A404	2429,2	2836,3	1,168	B101	11567,3	6050,5	0,523
A405	3288,7	2431,3	0,739	A403	15626,0	16048,9	1,027	A204	7466,7	4421,5	0,592
A402	7336,2	7822,2	1,066	A502	8474,4	5661,8	0,668	B103	7577,3	2991,5	0,395
A502	8474,4	5661,8	0,668	A401	8538,8	8212,0	0,962	A303	18003,4	10089,9	0,560
A403	15626,0	16048,9	1,027	A505	19349,4	15136,9	0,782	B102	4706,8	867,1	0,184
A401	8538,8	8212,0	0,962	A102	12098,6	11213,5	0,927	A301	21521,3	18723,1	0,870
A501	8561,0	7505,2	0,877	A501	8561,0	7505,2	0,877	A203	22170,7	14417,4	0,650
C101	3500,2	4195,2	1,199	A402	7336,2	7822,2	1,066	D104	5562,1	5149,3	0,926
A503	5475,8	5352,7	0,978	C101	3500,2	4195,2	1,199	A302	18754,5	10477,2	0,559
A505	19349,4	15136,9	0,782	A101	69631,6	54455,4	0,782	C104	3388,1	3850,1	1,136
D105	2241,6	2019,8	0,901	A405	3288,7	2431,3	0,739	D103	12248,7	6649,9	0,543
C102	4539,5	4054,2	0,893	A503	5475,8	5352,7	0,978	C102	4539,5	4054,2	0,893
A102	12098,6	11213,5	0,927	D105	2241,6	2019,8	0,901	D101	4836,1	7866,5	1,627
D102	5989,7	4008,7	0,669	A201	22642,2	19742,4	0,872	C103	1230,1	1059,7	0,862
A101	69631,6	54455,4	0,782	C103	1230,1	1059,7	0,862	A406	14778,1	12792,9	0,866
A406	14778,1	12792,9	0,866	A504	14740,7	8133,7	0,552	A504	14740,7	8133,7	0,552
A504	14740,7	8133,7	0,552	D102	5989,7	4008,7	0,669	D102	5989,7	4008,7	0,669
D101	4836,1	7866,5	1,627	A406	14778,1	12792,9	0,866	A201	22642,2	19742,4	0,872
								A101	69631,6	54455,4	0,782
<b>Σύνολο</b>	<b>211435,6</b>	<b>179747,2</b>	<b>0,850</b>								
					<b>225932,2</b>	<b>188628,7</b>	<b>0,835</b>		<b>201723,5</b>	<b>141345,6</b>	<b>0,701</b>

Στον Πίνακα 6 φαίνονται οι αυξήσεις χωρητικότητας καθώς και η κατανομή των συνολικών αυξήσεων τις περιόδους 1983-1995 και 1996-2004 σε τρεις μεγάλες χωρικές ενότητες: στις αστικές και περιαστικές ζώνες χαμηλού εισοδήματος, στις αστικές ζώνες ανώτερων και μεσαίων εισοδημάτων και, τέλος, στις περιαστικές κυρίως παραθεριστικές (B' κατοικίας) ζώνες μεσαίων κυρίως εισοδημάτων.

Την πρώτη περίοδο με τις περισσότερες επεκτάσεις σχεδίου, σχεδόν το ήμισυ (47%) της νέας χωρητικότητας διατέθηκε στην πρώτη χωρική ενότητα επιφέροντας αύξηση της υφιστάμενης χωρητικότητας κατά σχεδόν 20% ενώ μόνο ένα μερίδιο 18% στις ανώτερες και μεσαίες ζώνες επιφέροντας αύξηση χωρητικότητας κατά 6% ενώ το υπόλοιπο 35% διατέθηκε στις περιαστικές ζώνες B' κατοικίας μεσαίων κυρίως στρωμάτων (επιφέροντας σημαντική αύξηση χωρητικότητας κατά 40%). Την επόμενη περίοδο όπου οι μεταβολές ήταν μικρότερες είχαμε μια σχετική αύξηση της συμμετοχής τόσο των μεσαίων-ανώτερων περιοχών κατοικίας όσο και των μεσαίων ζωνών B' κατοικίας.

**Πίνακας 6.** Μεταβολή χωρητικότητας κατά μεγάλες κοινωνικοοικονομικές ζώνες

ΧΟΕ1Β	Χωρητικότητα		%Αύξησης	Μεταβολή	Χωρητικότητα		%Αύξησης	Μεταβολή
	1983	1995		% 83-90	1995	2004		% 95-04
<b>Ζώνες χαμηλού εισοδήματος</b>								
A204	6499,3	7102,1		9,27%	7102,1	7466,7		5,13%
A301	21325,0	21521,3		0,92%	21521,3	21521,3		0,00%
A302	16702,3	18754,5		12,29%	18754,5	18754,5		0,00%
A303	8946,8	16139,4		80,39%	16139,4	18003,4		11,55%
B101	9275,3	10675,3		15,09%	10675,3	11567,3		8,36%
B102	4501,3	4706,8		4,57%	4706,8	4706,8		0,00%
B103	5195,7	7374,4		41,93%	7374,4	7577,3		2,75%
	72445,8	86273,8	47,0%	19,09%	86273,8	89597,4	40,0%	3,85%
<b>Ζώνες υψηλού και μεσαίου εισοδήματος</b>								
A401	6770,5	8321,1		22,90%	8321,1	8538,8		2,62%
A402	6230,7	6968,4		11,84%	6968,4	7336,2		5,28%
A403	13738,7	14867,5		8,22%	14867,5	15626,0		5,10%
A404	2429,2	2429,2		0,00%	2429,2	2429,2		0,00%
A405	3105,2	3105,2		0,00%	3105,2	3288,7		5,91%
A406	14153,1	14718,6		4,00%	14718,6	14778,1		0,40%
A501	8545,7	8561,0		0,18%	8561,0	8561,0		0,00%
A502	7470,6	8419,2		12,70%	8419,2	8474,4		0,66%
A503	5195,7	5464,7		5,18%	5464,7	5475,8		0,20%
A505	19343,2	19349,4		0,03%	19349,4	19349,4		0,00%
C101	3500,2	3500,2		0,00%	3500,2	3500,2		0,00%
	90482,7	95704,4	17,7%	5,77%	95704,4	97357,8	19,9%	1,73%
<b>Ζώνες περιαιτικές παραθεριστικές/Β' Κατοικίας</b>								
C102	3283,8	4539,5		38,24%	4539,5	4539,5		0,00%
C103	1230,1	1230,1		0,00%	1230,1	1230,1		0,00%
C104	2813,1	3388,1		20,44%	3388,1	3388,1		0,00%
D101	1756,3	4345,0		147,40%	4345,0	4836,1		11,30%
D102	3024,1	5673,8		87,62%	5673,8	5989,7		5,57%
D103	8517,9	11244,4		32,01%	11244,4	12248,7		8,93%
D104	3453,0	4038,2		16,95%	4038,2	5562,1		37,74%
D105	2241,6	2241,6		0,00%	2241,6	2241,6		0,00%
	26319,8	36700,8	35,3%	39,44%	36700,8	40036,0	40,1%	9,09%

## 5. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΙΚΑ ΣΗΜΕΙΑ

Οι επεκτάσεις του σχεδίου πόλης στην Ευρύτερη Περιφέρεια της Αθήνας μετά τον οικιστικό νόμο του 1983 και την έναρξη της "ΕΠΑ" ήταν πράγματι πολύ εκτεταμένες και ξεπέρασαν την εικοσαετία 1985-2004 μικτή έκταση 115.000 στρεμμάτων που ισοδυναμεί με αύξηση κατά 40-45% στο σχέδιο του 1983. Ωστόσο, ενώ οι επεκτάσεις ήταν σημαντικές σε μικτή έκταση επέφεραν πολύ περιορισμένη αύξηση της πολεοδομικής χωρητικότητας της πόλης της τάξης του 12% ενώ το μεγαλύτερο μέρος αυτής της αύξησης πραγματοποιήθηκε στο διάστημα 1983-1995 (άνω του 9% αύξηση). Σε μεγάλο βαθμό αυτό το πρόβλημα (και η συνακόλουθη περιορισμένη ωφέλεια για την αγορά Α' κατοικίας) οφείλεται στο ότι άνω του 40% των επεκτάσεων υλοποιήθηκε σε περιοχές εκτός του κύριου κορμού της κτηματογοράς σε ζώνες Β' κατοικίας με πολύ χαμηλό συντελεστή. Εν πολλοίς αυτό ήταν απότοκο του κύριου μελήματος του νόμου του 1983 και της ΕΠΑ που ήταν η "τακτοποίηση" των εκτός σχεδίου περιοχών με ήδη υφιστάμενη δόμηση –νόμιμη ή παράνομη. Από τη σκοπιά των επιταγών της βιώσιμης αστικής ανάπτυξης, ωστόσο, οι επιπτώσεις ήταν διπλά επιζήμιες για την Πρωτεύουσα: η χωρική της ανάπτυξη έγινε με διάσπαρτες απομακρυσμένες επεκτάσεις χαμηλής πυκνότητας και ιδιαίτερα προβληματικής πολεοδομικής οργάνωσης που, επιπλέον, η ένταξη τους στην αγορά Α' κατοικίας ήταν περιορισμένη και προχωρούσε αργά.<sup>16</sup> Σχετικά με την κοινωνική διαφοροποίηση της προσφοράς νέου πολεοδομικού χώρου, οι επεκτάσεις την περίοδο 1984-1995 ευνόησαν περισσότερο τις ζώνες χαμηλού εισοδήματος σε αντίθεση με αυτές της επόμενης δεκαετίας. Στη δεύτερη δεκαετία, οι μεταβολές στη σχέση ζήτησης και προσφοράς χώρου και οι αυξήσεις του βαθμού κορεσμού ήταν κατανεμημένες γεωγραφικά και κοινωνικά με περισσότερο ομοιόμορφο τρόπο.

Την περίοδο 1985-1994 οι αυξήσεις της χωρητικότητας ήταν αρκετές ώστε να συμβαδίζουν με την αύξηση της ζήτησης κατοικίας στο σύνολο της πόλης. Αντίθετα, την περίοδο 1995-2004 που ο ρυθμός επέκτασης της πόλης μειώθηκε σημαντικά σε σύγκριση με τη προηγούμενη δεκαετία, η σχέση της ζήτησης προς την προσφορά χώρου επιδεινώθηκε για την κτηματογορά και η πόλη ως σύνολο προσέγγισε σαφώς υψηλούς βαθμούς οικιστικού κορεσμού μετά το 2000 τόσο στο σύνολο όσο και στις μισές περίπου ζώνες που, λαμβάνοντας υπόψη και τις πυκνότητες, καλύπτουν την πλειοψηφία του πληθυσμού. Σύμφωνα με τις τάσεις αύξησης του κτιριακού κεφαλαίου μετά το 2000 αυτές οι συνθήκες θα επιδεινωθούν.

Αυτές οι συνθήκες και τάσεις δεν αρκούν, βέβαια, από μόνες τους για να δικαιολογήσουν ένα νέο κύκλο σημαντικών επεκτάσεων. Ωστόσο, οι επιπτώσεις αυτών των συνθηκών

<sup>16</sup> Βλ. σχετικά με τη διαμόρφωση των παράκτιων ζωνών Β' κατοικίας Γκόρτσος κ.ά., 1999 και για τη διαδικασία μετάβασης προς χρήση Α' κατοικίας το Καμούτση κ.ά., 2007.

στις τιμές και την προσφορά στέγης όπως αξιολογούνται από τη σκοπιά των προτιμήσεων του πληθυσμού δεν μπορούν να αγνοηθούν από μια ολοκληρωμένη θεώρηση του ζητήματος της βιώσιμης ανάπτυξης της Αθήνας. Είναι γνωστό ότι η σύγχρονη θεωρητική προβληματική για τη βιώσιμη αστική ανάπτυξη καλείται να εξισορροπήσει αξίες σχετικές τόσο με τη προστασία των περιβαλλοντικών πόρων όσο και με την υλική ευημερία και την κοινωνική δικαιοσύνη με τρόπο μάλιστα που λαμβάνει υπόψη και τις επόμενες γενιές. Η συνεκτική αντιμετώπιση αυτού του τριπτύχου θέτει εξαιρετικά δισεπίλυτα προβλήματα με συνέπεια οι συμβιβαστικές προσεγγίσεις να είναι αναπόφευκτες. Καλούνται, έτσι, η κοινωνία και η πολιτική να σταθμίσουν με εύλογο τρόπο πολλαπλά αντιτιθέμενα κριτήρια αξιολόγησης: εν προκειμένω, την μέγιστη εξοικονόμηση πολεοδομικού χώρου και την προστασία της "φυσικής" περιαστικής γης από τη μια, με τις πιέσεις της ζήτησης κατοικίας και την εύλογη αρνητική αξιολόγηση από τους καταναλωτές των κορεσμένων περιοχών μεγάλης πυκνότητας, από την άλλη. Δεν είναι εδώ ο χώρος για να επιχειρήσουμε κάποια αναλυτική ή φιλοσοφική προσέγγιση σε αυτή την πολιτικά ευαίσθητη στάθμιση.<sup>17</sup> Ένα σημείο, ωστόσο, που μπορεί να υπογραμμιστεί εδώ είναι ότι τόσο από τη σκοπιά της περιβαλλοντικά συνειδητής πολεοδομίας όσο και από τη σκοπιά της αγοράς και των "καταναλωτών", η τακτική συστηματική καταγραφή και δημοσιοποίηση των βασικών πολεοδομικών δεδομένων που εξετάστηκαν στα προηγούμενα αποτελεί απαραίτητη προϋπόθεση για ορθολογικές αξιολογήσεις και ώριμο κοινωνικό διάλογο.

## Βιβλιογραφία

### Ελληνόγλωσση

- Αττικό Μετρό ΑΕ (1997) *Μελέτη Ανάπτυξης Μετρό – Απογραφή Χρήσεων Γης και Κοινωνικο-οικονομικών Χαρακτηριστικών*, Αθήνα: Α.Μ. ΑΕ.
- Γκόρτσος Κ., Καμούτση Π., Παναγιωτοπούλου Ι., Σαγιάς Ι., Παναγιωτάτου Ε. (1999) "Χωρικές μορφές ανάπτυξης της Παραθεριστικής Κατοικίας στην Ελλάδα σήμερα. Δυναμική-Επιπτώσεις στον παράκτιο χώρο", στο: *Η διαχείριση και βελτίωση παράκτιων ζωνών* (Πρακτικά Συνεδρίου, Αθήνα 22-25/11/1999), Αθήνα: Εργαστήριο Λιμενικών Έργων ΕΜΠ, 115-124.
- ΔΕΠΟΣ (1989) *Πολεοδομική Οργάνωση και Οικιστικά Χαρακτηριστικά των Μεγάλων Αστικών Κέντρων: Έρευνα 1988, Τόμος Ι: Χρήσεις Γης και Οικιστικές Συνήθειες*, ΔΕΠΟΣ, Τμήμα Ερευνών, (φωτ.αναπ.), Αθήνα: ΔΕΠΟΣ.

<sup>17</sup> Για μια σχετική πρόταση βλ. Εμμανουήλ κ.ά., 2006, κεφ. 6. Για μια σημαντική προσπάθεια αναθεώρησης των οικονομικών της ευημερίας ώστε να ενταχθούν οι επιταγές της βιώσιμης ανάπτυξης, βλ. Dasgupta και Mäler, 2001.



- Εμμανουήλ Δ. (1985) "Πολιτική Γής και Κατοικίας και το Ζήτημα των Οικιστικών Επεκτάσεων: Ένα Πλαίσιο Ανάλυσης και Προγραμματισμού για την Αθήνα", στο: Γ. Καυκαλάς κ.ά. (επιμ.), *Πολεοδομικός Προγραμματισμός: Θεωρία, Θεσμοί, Μεθοδολογία*, Θεσσαλονίκη: Παρατηρητής, 135-191
- Εμμανουήλ Δ. με τη συνεργασία των Κ. Γκόρτσου και Π. Καμούτση (2006) *Προσφορά Πολεοδομικού Χώρου, Ζήτηση Κατοικίας και Τιμές στην Αθήνα & Αττική, 1984-2004*, Ερευνητικό Πρόγραμμα ΕΚΚΕ-ΟΡΣΑ, Τελική Έκθεση, Αθήνα: ΕΚΚΕ-ΟΡΣΑ.
- Καμούτση Φ., Γκόρτσος, Κ., Μανώλογλου, Ε., Μάρκου, Α. (2007) *Τάσεις μετατροπής ευρύτερων ζωνών του παράκτιου χώρου της Αττικής από Β' & παραθεριστική κατοικία σε κύρια κατοικία*, ΕΚΚΕ-ΓΓΕΤ, Τελική Έκθεση.
- ΟΑΟΜ ΕΠΕ & STABILTON ΑΕ (1998) *Μελέτη Αναζήτησης Οικιστικής Γης για τα Στεγαστικά Προγράμματα της Εταιρείας στην Αττική*, Αθήνα.
- ΥΠΕΧΩΔΕ – ΕΜΠ (2004), *Στρατηγικό Πλαίσιο Χωρικής Ανάπτυξης για την Αθήνα – Αττική, Σύνοψη*, Αθήνα: ΕΜΠ.

### **Ξενόγλωσση**

- American Planning Association [APA] (2002) *Policy Guide on Smart Growth*, APA (ηλεκτρονική έκδοση, [www.planning.org](http://www.planning.org))
- Bramley G. (1993α) "The impact of land use planning and tax subsidies on the supply and price of housing in Britain", *Urban Studies*, 30: 5-30
- Bramley G. (1993β) "Land use planning and the housing market in Britain: the impact on housebuilding and house prices", *Environment and Planning A*, 25: 1021-1051
- Bramley G. (1998) "Measuring planning: indicators of planning restraint and its impact on the housing market". *Environment and Planning B*, 25: 31-57
- Commission of the European Communities [CEC] (1990), *Green Paper on the Urban Environment*, CEC, Brussels
- Corkingdale J. (2004) *The Land Use Planning System: Evaluating Options for Reform*, London: The Institute of Economic Affairs.
- Dasgupta P., Mäler K.-G. (2001) "Wealth as a Criterion for Sustainable Development", *Discussion Paper*, Stockholm: Beijer International Institute of Ecological Economics. (ηλεκτρονική έκδοση, [www.beijer.kva.se](http://www.beijer.kva.se))
- Emmanuel D. (1985) "Urban Land Prices and Housing Distribution: Monopolistic Competition and the Myth of the "Law" of Differential Rent" *Urban Studies*, 22: 461-480
- Evans A. W. (1991) "Rabbit hutches on postage stamps – planning, development and political-economy", *Urban Studies*, 28(6): 853-870.

- Evans A. W. (1996) "The impact of land use planning and tax subsidies on the supply and price of housing in Britain: A comment", *Urban Studies*, 33(3): 581-585.
- Glaeser E. L. και Gyourko J. (2002) "The Impact of Zoning on Housing Affordability", *NBER Working Paper*, No. w8835, Cambridge, MA.
- Glaeser, E. L., Gyourko, J., Saks, R. E. (2005) "Why have housing prices gone up?", *NBER Working Paper*, 11129, Cambridge, MA
- Malpezzi S. (1996) "Housing prices, externalities and regulation in U.S. metropolitan areas", *Journal of Housing Research*, 7(2): 209-241.
- Monk S., Pearce B. και Whitehead C.M.E. (1996) "Land-use planning, land supply and house prices", *Environment and Planning A*, 28: 495-511.
- Scottish Executive (2001) *The Role of the Planning System in the Provision of Housing*, Edinburgh: Scottish Executive - Central Research Unit.
- White M. και Allmendinger P. (2003) "Land-use planning and the Housing Market: a comparative review of the UK and the USA", *Urban Studies*, 40(5-6): 953-972.

Δημήτρης Εμμανουήλ

· Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών (ΕΚΚΕ), Ινστιτούτο Αστικής και Αγροτικής Κοινωνιολογίας,  
Μεσογείων 14-18, 115 27 Αθήνα  
e-mail: [demmanuel@ekke.gr](mailto:demmanuel@ekke.gr)

Κώστας Γκόρτσος

· Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών (ΕΚΚΕ), Ινστιτούτο Αστικής και Αγροτικής Κοινωνιολογίας,  
Μεσογείων 14-18, 115 27 Αθήνα  
e-mail: [kgortsos@ekke.gr](mailto:kgortsos@ekke.gr)

Παρασκευή Καμούτση

· Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών (ΕΚΚΕ), Ινστιτούτο Αστικής και Αγροτικής Κοινωνιολογίας,  
Μεσογείων 14-18, 115 27 Αθήνα  
e-mail: [fkamoutsi@ekke.gr](mailto:fkamoutsi@ekke.gr)





- 4 **Εμμανουήλ Δ., Γκόρτσος Κ., Καμούση Π.**  
Επεκτάσεις σχεδίου, πολεοδομική χωρτικότητα και βαθμός οικιστικού κορεσμού στην Αθήνα, 1984-2004
- 34 **Τοπάλογλου Λ., Πετράκος Γ.**  
Αναζητώντας τις παραμέτρους ενός θεωρητικού υποδείγματος για την οικονομική γεωγραφία των συνόρων
- 56 **Καλλιώρας Δ., Τοπάλογλου Λ., Βενιέρης Σ.**  
Ανιχνεύοντας τους προσδιοριστικούς παράγοντες της οικονομικής διασυνοριακής αλληλεπίδρασης στην Ευρωπαϊκή Ένωση
- 82 **Νικολαΐδης Μ.Ν., Χριστοπούλου Ο., Καρασάββουλου Α.Γ., Μανδύλας Α., Μαδυτινός Δ.**  
Εκτίμηση της αποτελεσματικότητας του συστήματος αξιολόγησης των επενδύσεων στην Ελλάδα: Η περίπτωση των αναπτυξιακών κινήτρων στην Περιφέρεια της Ανατολικής Μακεδονίας-Θράκης
- 112 **Καΐσαρη Β.**  
Η τέλεση του χώρου μέσω της θεατρικότητας και του παιχνιδιού: Διαβατήριο στην ταυτότητα και την ετερότητα

### ΘΕΜΑΤΑ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

- 130 **Τσέκερης Θ., Τσούμα Α.**  
Περιβαλλοντικές και ενεργειακές επιπτώσεις των μεταφορών: Διεθνής και εγχώρια εμπειρία και πολιτικές διαχείρισης

### ΚΡΙΤΙΚΕΣ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΕΙΣ

- 144 **Πετράκος Γ., Τοπάλογλου Λ.**  
Λόης Λαμπριανίδης (Επιμέλεια) (2008) *The Moving Frontier: The Changing Geography of Production in Labour-Intensive Industries*

### ΑΠΟΨΕΙΣ

- 160 Συνέντευξη με τον **Greg Ashworth**