

# Καταστήματα σε περιοχές αμιγούς κατοικίας

**Νέους** κανόνες στην οργάνωση των οικισμών και του εξωαστικού χώρου θέτει το υπουργείο Περιβάλλοντος. Με νέο Προεδρικό Διάταγμα ορίζει τις γενικές και ειδικές χρήσεις γης, με τις οποίες κάθε δήμος θα μπορεί να επιλέξει «πού επιτρέπεται τι» στα πολεοδομικά του σχέδια. Η έκδοση του διατάγματος είχε ζητηθεί μετ' επιτάσεως από τους θεσμούς, καθώς είναι προϋπόθεση για την ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού.

Το διάταγμα έρχεται να αντικαταστήσει το –ξεπερασμένο πλέον– πλαίσιο του 1987 και να το εμπλουτίσει με νέες χρήσεις που έχουν εν τω μεταξύ προκύψει. Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζουν οι αλλαγές στις περιοχές αμιγούς κατοικίας (λ.χ. Παλαιό Ψυχικό, Φιλοθέη, Εκάλη, Βάρη, Βουλιαγμένη), που με το νέο πλαίσιο μπορούν να δεχθούν νέες χρήσεις, εφόσον οι δήμοι το επιθυμούν. Πιο συγκεκριμένα, στις περιοχές αυτές επιτρέπονται καταστήματα που εξυπηρετούν τις ανάγκες των κατοίκων έως 150 τ.μ. ανά οικοπέδο, μικρά καταλύματα (έως 30 κλίνες) και φούρνους έως 150 τ.μ. Επιπλέον, αν ένα τμήμα τους καθοριστεί ως «τοπικό κέντρο συνοικίας - γειτονιάς» μπορεί να δεχθεί εστίαση έως 200 τ.μ., πολιτιστικές εγκαταστάσεις έως 500 τ.μ., εμπορικά καταστήματα και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών χωρίς περιορισμό τετραγωνικών και εργαστήρια φυσικοθεραπείας. Προϋπόθεση, βέβαια, γι' αυτές τις χρήσεις ή οποιεσδήποτε άλλες είναι ο δήμος να τις ορίσει σε συγκεκριμένες περιοχές μέσα από το πολεοδομικό του σχέδιο (δεν μπορεί, δηλαδή, ένας πολίτης απλώς να ιδρύσει μια επιχείρηση κάπου όπου αυτό δεν προβλέπεται).

Το νέο διάταγμα, πάντως, δίνει στους δήμους την ευελιξία να κά-



**Με νέο** Προεδρικό Διάταγμα το υπουργείο Περιβάλλοντος ορίζει τις γενικές και ειδικές χρήσεις γης, με τις οποίες κάθε δήμος θα μπορεί να επιλέξει «πού επιτρέπεται τι» στα πολεοδομικά του σχέδια.

## Το νέο πλαίσιο περιλαμβάνει 13 κατηγορίες χρήσεων γης που εξειδικεύονται σε 47 δραστηριότητες.

νουν ακόμα και απόλυτα σημαντικές αλλαγές: όπως αναφέρεται, η απαγόρευση σε κάποιες χρήσεις γης ή ο περιορισμός τους υπό όρους μπορεί να γίνει ακόμα και σε τμήμα οικοδομικού τετραγώνου ή και σε... ορόφους κτιρίων! Ένα σίγουρο «παράθυρο» πάντως για όλες τις περιοχές είναι ότι επιτρέπεται σε ορισμένες κατηγορίες επαγγελματιών (όπως γιατροί, δικηγόροι, μηχανικοί, λογιστές κ.ά.) η χρήση της (μόνιμης) κατοικίας τους για την άσκηση του επαγγέλματός τους. Προϋπόθεση είναι αυτό να μην απαγορεύεται από τον κανονισμό του κτιρίου.

Το νέο πλαίσιο χρήσεων γης περιλαμβάνει 13 γενικές κατηγορίες περιοχών: αμιγής κατοικία, γενική κατοικία, πολεοδομικό κέντρο, τουρισμός-αναψυχή, κοινωφελείς λειτουργίες, ελεύθεροι χώροι, παραγωγικές δραστηριότητες χαμηλής και μέσης όχλησης, χονδρεμπόριο, τεχνολογικό πάρκο, παραγωγικές δραστηριότητες υψηλής όχλησης, υποδομές κοινής ωφελείας, ειδικές χρήσεις και αγροτική χρήση. Οι οποίες εξειδικεύονται με 47 ειδικές κατηγορίες δραστηριοτήτων και τις υποδιαιρέσεις τους. Ανάμεσα στις νέες χρήσεις είναι τα «πράσινα σημεία», τα αποτεφρωτήρια νεκρών, οι χώροι φιλοξενίας προσφύγων.

Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει η νέα κατηγορία της αγροτικής χρήσης (τα πολεοδομικά σχέδια δεν αφορούν, εδώ και χρόνια, μόνο το αστικό κομμάτι, αλλά ολόκληρη την έκταση ενός δή-

μου). Στις περιοχές αυτές επιτρέπεται κατοικία και βιοτεχνικές εγκαταστάσεις έως μέσης όχλησης για την εξυπηρέτηση της αγροτικής δραστηριότητας, εγκαταστάσεις ΑΠΕ και μικρά καταλύματα.

Με τη δημοσίευση του Προεδρικού Διατάγματος ανοίγει πλέον ο δρόμος για την πραγματοποίηση διαγωνισμού για την εκπόνηση των 325 τοπικών σχεδίων της χώρας, ένα για κάθε δήμο. Το έργο θα χωριστεί σε επιμέρους διαγωνισμούς, με κριτήριο την ανάγκη επικαιροποίησης, την ύπαρξη οικιστικών ή αναπτυξιακών πύσεων, διαφαινόμενες συγκρούσεις χρήσεων γης κ.λπ. Και θα δανειοδοτηθεί από την ΕΤΕπ λόγω του προφανούς αναπτυξιακού του χαρακτήρα. Σημειώνεται ότι σύμφωνα με πρόσφατη μελέτη το 53% της χώρας παραμένει χωρίς πολεοδομικό σχεδιασμό.

ΓΙΩΡΓΟΣ ΛΙΑΛΙΟΣ