

4. Αστικές δραστηριότητες και χρήσεις γης

Οι χρήσεις γης αποτελούν την άμεση χωρικότητα των κοινωνικών πρακτικών που αναπτύσσονται στην πόλη. Η ενότητά τους με τις αστικές δραστηριότητες είναι άρρηκτη καθώς συγκεκριμενοποιούν μια βασική κατηγορία της υλικότητάς τους: τον κοινωνικό και φυσικό τους χώρο.

Η μελέτη των χρήσεων γης πραγματοποιείται σε δυο επίπεδα: σ' ένα περιγραφικό, καταγραφής των χαρακτηριστικών τους και σ' ένα ερμηνευτικό, προσδιορισμού της σύνδεσης τους με τον πληθυσμό και το τοπικό παραγωγικό σύστημα. Συνήθως η περιγραφική προσέγγιση συμπληρώνεται με την καταγραφή των χαρακτηριστικών του φυσικού περιβάλλοντος.

4.1. Το φυσικό περιβάλλον

Αποτελεί κύριο θέμα μελέτης και η περιγραφή των χαρακτηριστικών του αποσκοπεί στον προσδιορισμό των δεσμεύσεων και των περιορισμών που επιβάλλονται στην ανάπτυξη μιας περιοχής, αλλά και αντίστροφα στη διερεύνηση νέων δυνατοτήτων ανάπτυξης μέσω της αξιοποίησης των υφιστάμενων φυσικών πόρων. Η περιγραφή που αφορά το σύνολο της περιοχής που έχει ήδη χαρακτηριστεί σαν Ευρύτερη Περιοχή και περιλαμβάνει:

Τ η ν ε δ α φ ι κ ή μ ο ρ φ ο λ ο γ ι α

Πρόκειται για την περιγραφή του ανάγλυφου του εδάφους, των φυσικών χαρακτηριστικών του περιβάλλοντος (βουνά, πεδιάδες, δάση, χείμαρροι, κλπ.) και των φυσικών εμποδίων της οικιστικής ανάπτυξης.

Τ η ν γ ε ω λ ο γ ι α - ε δ α φ ο λ ο γ ι α

Πρόκειται για τον προσδιορισμό του γεωλογικού σχηματισμού της περιοχής και των πετρωμάτων που συνθέτουν το υπέδαφός της. Σε σχέση με τη σύσταση του εδάφους προσδιορίζεται η αντοχή του σε θλίψη (σε kg/cm^2 ή t/m^2) και κατά συνέπεια προσδιορίζονται οι ζώνες όπου είναι δυνατή η οικοδόμηση. Η εξακρίβωση της αντοχής του εδάφους σε θλίψη πρέπει να συνοδεύεται από εκτιμήσεις για την σεισμική αντοχή ώστε να εναρμονίζονται ανάλογα οι προτάσεις δόμησης.

Τ ο κ λ ί μ α κ α ι ύ δ α τ α

Η περιγραφή του κλίματος περιλαμβάνει τον προσδιορισμό των επικρατούντων ανέμων, των βροχοπτώσεων, των διακυμάνσεων των θερμοκρασιών, της υγρασίας και της ηλιοφάνειας.

Τ ι ς κ α λ λ ι έ ρ γ ε ι ε ς

Στο πλαίσιο της Ευρύτερης Περιοχής πρέπει να γίνει συστηματική καταγραφή των καλλιεργειών σε αντιστοιχία με τις κατηγορίες εδαφών από την άποψη της παραγωγικότητάς τους. Αυτή η καταγραφή μπορεί να συνοδεύεται από μετρήσεις της επιφάνειας των οικισμών και άλλων ιδιαίτερων χρήσεων που χωροθετούνται μέσα στην Ευρύτερη Περιοχή ώστε να είναι δυνατή η σχεδίαση ενός πλήρους χάρτη χρήσεων γης της Ευρύτερης Περιοχής. Οι μετρήσεις της επιφάνειας των οικισμών και των άλλων ειδικών χρήσεων (π.χ. αεροδρόμια, στρατόπεδα κλπ.), καθώς και των καλλιεργειών πραγματοποιείται χαρτογραφικά.

Τις περιοχές προστασίας

Πρόκειται για τον προσδιορισμό περιοχών με ευαίσθητη οικολογική ισορροπία ή με ιδιαίτερα χαρακτηριστικά θέας ή με αξιολογικά περιβαλλοντικά στοιχεία που θεωρούνται σαν περιοχές άξιες προστασίας.

Κάθε ένα από τα θέματα που συνθέτουν την συνολική περιγραφή του φυσικού περιβάλλοντος της Ευρύτερης Περιοχής θα προσδιορίσει ιδιαίτερες δεσμεύσεις και θα κατευθύνει με ιδιαίτερο τρόπο το πρόγραμμα επέμβασης.

4.2. Οι χρήσεις γης στην αστική περιοχή

Την περιγραφή του φυσικού περιβάλλοντος στην Ευρύτερη Περιοχή ακολουθεί η συστηματική ανάλυση των χρήσεων γης μέσα στην άμεση περιοχή μελέτης: στον οικισμό ή στην πόλη. Δεδομένου ότι μεγάλο μέρος του προγράμματος επέμβασης θα αφορά ρυθμίσεις σχετικές με την χρήση του εδάφους και των κτισμάτων, η πληροφορία και η ανάλυση των χαρακτηριστικών της χρήσης του εδάφους γίνεται κύριο πρόβλημα της συνολικής αναλυτικής προσέγγισης.

Το πρώτο βήμα της μελέτης των χρήσεων γης είναι η διαπίστωση των βασικών κατηγοριών χρήσης γης μέσα στον οικισμό ή στην πόλη και η οριοθέτηση των ορίων τους. Για την κατάταξη των χρήσεων γης σε μεγάλες κατηγορίες (γενικές κατηγορίες χρήσης γης) μπορεί να χρησιμοποιηθεί η ακόλουθη ομαδοποίηση:

Πίνακας 6.1.

Γενικές Κατηγορίες και Κώδικες Χρήσης Γης

1000	Κατοικία
2000	Βιομηχανία - Βιοτεχνία
3000	Βιομηχανία - Βιοτεχνία (συνέχεια)
4000	Μεταφορές - Επικοινωνίες - Δίκτυα
5000	Εμπόριο
6000	Υπηρεσίες
7000	Αναψυχή - Ψυχαγωγία - Ελεύθεροι χώροι
8000	Παραγωγή πρωτογενών πόρων και Εξόρυξη
9000	Μη αναπτυγμένη γη και περιοχές υδάτων

Σε κάθε γενική κατηγορία χρήσης γης αντιστοιχεί ένας αριθμός ειδικών χρήσεων. Συγκεκριμένα σε κάθε μία από τις παραπάνω κατηγορίες γενικής χρήσης γης μπορούμε να διακρίνουμε τις ακόλουθες κατηγορίες ειδικών χρήσεων:

1. Κατοικία:

- Αμιγής κατοικία
- Μικτή κατοικία, όπου περιλαμβάνονται και άλλες χρήσεις αλλά αυτή της κατοικίας είναι η κυρίαρχη

2. Βιομηχανία -Βιοτεχνία

- Βιομηχανία -Βιοτεχνία (αναλύεται περαιτέρω σε κλάδους)

- Συνεργεία
 - Αποθήκες
3. Μεταφορές -Επικοινωνίες -Δίκτυα
- Οδικό δίκτυο μεταφοράς (πρωτεύον, δευτερεύον, πεζόδρομοι, κλπ.)
 - Σιδηροδρομικό δίκτυο
 - Μεγάλες συγκοινωνιακές εγκαταστάσεις (λιμάνια, αεροδρόμια, κλπ.)
 - Δίκτυα ενέργειας, ύδρευσης, αποχέτευσης
4. Εμπόριο
- Χονδρικό εμπόριο
 - Λιανικό εμπόριο
 - Πρατήρια βενζίνης
5. Υπηρεσίες
- Κρατικές υπηρεσίες (διοίκηση, δικαιοσύνη, στρατόπεδα, κλπ.)
 - Ιδιωτικές υπηρεσίες
 - Υπηρεσίες κοινωνικού εξοπλισμού (σχολεία, νοσοκομεία, γηροκομεία, κοινωφελείς οργανισμοί)
6. Αναψυχή -Ψυχαγωγία -Ελεύθεροι χώροι
- Χώροι συνάθροισης κοινού
 - Αθλητικές εγκαταστάσεις
 - Ελεύθεροι χώροι (πάρκα, πλατείες, κλπ.)
7. Παραγωγή πρωτογενών πόρων
- Εγκαταστάσεις γεωργικών, κτηνοτροφικών, αλιευτικών και λοιπών εκμεταλλεύσεων
 - Καλλιεργούμενες εκτάσεις (λαχανόκηποι, θερμοκήπια, κλπ.)
 - Δάση
 - Ορυχεία
8. Μη αναπτυγμένη οικιστικά γη
- Κενές εκτάσεις
 - Περιοχές υδάτων
 - Περιοχές οικολογικής προστασίας.

Σίγουρα αυτή η ομαδοποίηση και διάκριση ταυτόχρονα ειδικών και γενικών χρήσεων δεν είναι η μοναδική. Για παράδειγμα, μια τελείως διαφορετική προσέγγιση και κατάταξη προτείνεται από το Π.Δ. 81/80 "περί Ειδικών Χρήσεων Γης και Ανωτάτων Μεγεθών Επιτρεπόμενης Εκμεταλλεύσεως Οικοδομήσιμων Χώρων". Στο διάταγμα αυτό ορίζεται ένας περιορισμένος αριθμός γενικών και ειδικών χρήσεων γης (πίν. 6.2.).

Πίνακας 6.2.

Γενικές και Ειδικές Χρήσεις Γης Π.Δ. 81/80

Κατηγορίες γενικών χρήσεων		Κατηγορίες ειδικών χρήσεων	
Κατοικία	(Κ)	Κατοικία αμιγής Κατοικία γενική	(ΚΑ) (ΚΓ)
Επαγγελματική εγκατάσταση	(Ε)	Επαγγελματική εγκατάσταση μη ιδιαίτερος οχλούσα Επαγγελματική εγκατάσταση οχλούσα	(ΕΜ) (ΕΟ)
Πολεοδομικά κέντρα	(Π)	Δεν υποδιαιρείται σε ειδικές χρήσεις	(Π)
Ιδιαίτερες χρήσεις	(Ι)	Αναψυχή - Τουρισμός - Παραθεριστική κατοικία Λοιπές ιδιαίτερες χρήσεις	(ΙΑ) (ΙΛ)
Μικτές χρήσεις	(Μ)	Χωριά Λοιπές μικτές χρήσεις	(ΜΧ) (ΜΔ)
Ελεύθεροι χώροι	(Χ)	Κοινόχρηστοι χώροι Λοιποί ελεύθεροι χώροι Περιοχές προς μελλοντικό καθαρισμό	(ΧΚ) (ΧΛ) (ΧΜ)

πηγή: Π.Δ. 81/80, Δομική Ενημέρωση. Αθήνα 1981

Κάθε κατηγορία γενικής ή ειδικής χρήσης γης προσδιορίζεται από ένα συνδυασμό στοιχείων χρήσης γης του πίνακα 3. Συγκεκριμένα, η *Αμιγής Κατοικία* επιτρέπεται να περιλαμβάνει μόνο κατοικίες (1), ξενώνες δυναμικού μικρότερου των 20 κιλών (1), παιδικές χαρές (28) και κατ' εξαίρεση μικρά εμπορικά καταστήματα (2).

Πίνακας 6.3.

Στοιχεία Γενικών και Ειδικών Χρήσεων Γης

1. Κατοικία, ξενώνες δυναμικού μικρότερου των 20 κιλών
2. Εμπορικά καταστήματα.
3. Γραφεία, διοίκηση.
4. Εστιατόρια, αναψυκτήρια.
5. Κέντρα διασκέδασης, ταβέρνες.
6. Ξενοδοχεία, λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις.
7. Χώροι συνάθροισης του κοινού (θέατρα, κινηματογράφοι, αίθουσες συναυλιών κλπ.).
8. Πολιτιστικά κτίρια (βιβλιοθήκες, αίθουσες εκθέσεων).
9. Κτίρια εκπαίδευσης.
10. Θρησκευτικοί χώροι (ναοί, μονές).
11. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας (υγειονομικά κέντρα, παιδικοί σταθμοί, οίκοι ευγηρίας κλπ.).
12. Κτίρια περίθαλψης (νοσοκομεία, κλινικές).
13. Επαγγελματικά εργαστήρια.
14. Μη οχλούσες βιοτεχνίες και βιομηχανίες.
15. Οχλούσες βιοτεχνίες και βιομηχανίες.
16. Εγκαταστάσεις γεωργικών, δασικών, κτηνοτροφικών, αλιευτικών Και λοιπών αγροτικών εκμεταλλεύσεων.
17. Εγκαταστάσεις χονδρικού εμπορίου.
18. Κτίρια, γήπεδα αποθήκευσης.
19. Κτίρια και γήπεδα στάθμευσης.
20. Πρατήρια βενζίνης.

-
21. Χώροι και εγκαταστάσεις τεχνικής εξυπηρέτησης του οικισμού.
 22. Μεγάλες συγκοινωνιακές εγκαταστάσεις (λιμάνια, αεροδρόμια, σταθμοί).
 23. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων, λαϊκών αγορών, πανηγύρεων.
 24. Στρατιωτικές εγκαταστάσεις.
 25. Αθλητικές εγκαταστάσεις.
 26. Κατασκηνώσεις.
 27. Παιδικές χαρές.
-

πηγή: Π.Δ. 81/80, *Δομική Ενημέρωση*, οπ. παρ.

Η **Γενική Κατοικία** επιτρέπεται να περιλαμβάνει μόνο κατοικίες και ξενώνες δυναμικού μικρότερου των 20 κλινών (1), εμπορικά καταστήματα (2), εστιατόρια και αναψυκτήρια (4), χώρους συνάθροισης (7), πολιτιστικά κτίρια (8), κτίρια εκπαίδευσης (9), θρησκευτικούς χώρους (10), κτίρια κοινωνικής πρόνοιας (11), κτίρια και γήπεδα στάθμευσης (19), παιδικές χαρές (27). κατ' εξαίρεση επιτρέπονται μονάδες μικρής κλίμακας γραφείων και διοίκησης (3), κέντρων διασκέδασης (5), ξενοδοχείων (6), κτιρίων περιθάλψης (12), επαγγελματικών εργαστηρίων (13), πρατηρίων βενζίνης (20) και αθλητικών εγκαταστάσεων (25).

Οι περιοχές **Μη Οχλουσών Επαγγελματικών Εγκαταστάσεων** επιτρέπεται να περιλαμβάνουν εμπορικά καταστήματα (2), γραφεία (3), εστιατόρια, αναψυκτήρια (4), κέντρα διασκέδασης (5), χώρους συνάθροισης του κοινού (7), επαγγελματικά εργαστήρια (13), μη οχλούσες βιομηχανίες και βιοτεχνίες, εγκαταστάσεις αγροτικών εκμεταλλεύσεων (16), εγκαταστάσεις χονδρικού εμπορίου (17), κτίρια και γήπεδα αποθήκευσης (18), κτίρια και γήπεδα στάθμευσης (19), πρατήρια βενζίνης (20), χώρους τεχνικής εξυπηρέτησης του οικισμού και κατ' εξαίρεση κατοικίες για το προσωπικό επίβλεψης και ασφάλειας, κτίρια εκπαίδευσης (9), θρησκευτικούς χώρους, κτίρια κοινωνικής πρόνοιας (11), αθλητικές εγκαταστάσεις (25).

Οι περιοχές **Οχλουσών Επαγγελματικών Εγκαταστάσεων** επιτρέπεται να περιλαμβάνουν μη οχλούσες βιομηχανίες και βιοτεχνίες (14), οχλούσες βιομηχανίες και βιοτεχνίες (15), εγκαταστάσεις χονδρικού εμπορίου (17), κτίρια αποθήκευσης (18), κτίρια και γήπεδα στάθμευσης (19), πρατήρια βενζίνης (20), χώρους και εγκαταστάσεις τεχνικής εξυπηρέτησης του οικισμού (21) και κατ' εξαίρεση εμπορικά καταστήματα (2), γραφεία (3), εστιατόρια και αναψυκτήρια (4), κτίρια εκπαίδευσης (9), θρησκευτικούς χώρους (10), κτίρια κοινωνικής πρόνοιας (11), κατοικίες για το προσωπικό επίβλεψης, επαγγελματικά εργαστήρια (13), εγκαταστάσεις αγροτικών εκμεταλλεύσεων (16).

Τα **Πολεοδομικά Κέντρα** επιτρέπεται να περιλαμβάνουν κατοικίες υπεράνω ενός ορόφου, εμπορικά καταστήματα (2), γραφεία, χώρους διοίκησης (3), εστιατόρια και αναψυκτήρια (4), κέντρα διασκέδασης (5), ξενοδοχεία (6), χώρους συνάθροισης του κοινού (7), πολιτιστικά κτίρια (8), κτίρια εκπαίδευσης (9), θρησκευτικούς χώρους (10), κτίρια κοινωνικής πρόνοιας (11), επαγγελματικά εργαστήρια (13), κτίρια και γήπεδα στάθμευσης (19), πρατήρια βενζίνης (20), παιδικές χαρές (18) και κατ' εξαίρεση κτίρια περιθάλψης (12), μη οχλούσες βιομηχανίες και βιοτεχνίες (14), αθλητικές εγκαταστάσεις (25).

Οι περιοχές **Αναψυχής και Παραθεριστικής Κατοικίας** επιτρέπεται να περιλαμβάνουν κατοικίες και ξενώνες δυναμικού μικρότερου των 20 κλινών (1), παιδικές χαρές (28) και κατ' εξαίρεση εμπορικά καταστήματα (2), εστιατόρια, αναψυκτήρια (4), κέντρα διασκέδασης (5), ξενοδοχεία (6), χώρους συνάθροισης του κοινού (7), πολιτιστικά κτίρια (8), θρησκευτικούς χώρους (10), κτίρια κοινωνικής πρόνοιας (11), κτίρια και γήπεδα στάθμευσης (19), πρατήρια βενζίνης (20), αθλητικές εγκαταστάσεις (25), κατασκηνώσεις (26).

Οι **Κοινόχρηστοι Χώροι** αποτελούνται από πεζοδρόμια, οδούς, πλατείες, κοινόχρηστους κήπους, άλση και άλλους παρεμφερείς χώρους και κατ' εξαίρεση επιτρέπεται να περιλαμβάνουν εμπορικά καταστήματα (2), εστιατόρια, αναψυκτήρια (4), κέντρα διασκέδασης (5), τουριστικές εγκαταστάσεις (6), χώρους συνάθροισης του κοινού (7), πολιτιστικά κτίρια (8), κτίρια και γήπεδα στάθμευσης, εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων (23), αθλητικές εγκαταστάσεις (26), παιδικές χαρές (27).

Με αντίστοιχη αθροιστική λογική προσδιορίζεται το περιεχόμενο των άλλων κατηγοριών

ειδικών χρήσεων γης δηλ, οι λοιπές ιδιαίτερες χρήσεις, τα χωριά, οι λοιπές μικτές χρήσεις, οι λοιποί ελεύθεροι χώροι, οι περιοχές προς μελλοντικό καθορισμό.

Σε κάθε περίπτωση πριν αρχίσουμε την καταγραφή και οριοθέτηση των χρήσεων γης, στην άμεση περιοχή μελέτης, πρέπει να είναι απόλυτα σαφές ποια ομαδοποίηση θα χρησιμοποιήσουμε και σε ποιες κατηγορίες γενικών και ειδικών χρήσεων γης θα κατατάξουμε τις μονάδες χρήσης που θα διαπιστώσουμε στο πεδίο της έρευνας. Εφόσον λοιπόν ο πίνακας γενικών και ειδικών χρήσεων καθώς και τα μοναδιαία στοιχεία των ειδικών χρήσεων είναι προσδιορισμένα, μπορούμε να προχωρήσουμε στην καταγραφή των χρήσεων γης στον οικισμό ή στην πόλη. Η καταγραφή αυτή περιλαμβάνει τα ακόλουθα καθήκοντα:

- α. την κατάτμηση της συνολικής περιοχής μελέτης σε τομείς (τομεοποίηση)
- β. την διάκριση, στους χάρτες, εκείνων των κατηγοριών γενικής χρήσης (π.χ. 4000, 8000,9000 κλπ.) που μπορούν να οριοθετηθούν χαρτογραφικά
- γ. την σύνταξη απογραφικού δελτίου για την αναλυτική καταγραφή των μονάδων χρήσης γης
- δ. την απογραφή των μονάδων χρήσης και έλεγχο των περιοχών που οριοθετήθηκαν χαρτογραφικά
- ε. την επεξεργασία των δεδομένων και την σύνταξη χάρτη χρήσης γης καθώς και άλλων χαρτών.

Για την τομεοποίηση της συνολικής περιοχής μελέτης σε επιμέρους τομείς, μπορούμε να χρησιμοποιήσουμε περισσότερα από ένα κριτήρια οριοθέτησης. Οι τομείς μπορούν να διακρίνονται από την διαπίστωση της διαφοροποίησης της χρήσης τους, από τα διαφορετικά κτιριολογικά χαρακτηριστικά τους (π.χ. ύψη κτιρίων, σύστημα δόμησης, μορφολογία), από υπάρχοντα διοικητικά όρια, από τις θέσεις των δικτύων μεταφοράς. Ακόμη ο αριθμός και το μέγεθος των τομέων εξαρτάται από τη συνολική επιφάνεια της περιοχής μελέτης.

Σε κάθε τομέα μπορούμε χαρτογραφικά και μόνο να διακρίνουμε ορισμένες κατηγορίες χρήσης από τον τρόπο που αυτές παρουσιάζονται στον χάρτη. Έτσι, το οδικό δίκτυο, το σιδηροδρομικό δίκτυο, άλλες μεγάλες συγκοινωνιακές εγκαταστάσεις, οι ελεύθεροι χώροι, οι καλλιέργειες, η μη αναπτυγμένη γη κλπ., μπορούν να διαπιστώνονται χαρτογραφικά. Τα όρια και το περιεχόμενο των περιοχών που χαρακτηρίζονται χαρτογραφικά πρέπει να ελέγχεται στη φάση της απογραφής.

Στη σύνταξη του απογραφικού δελτίου λαμβάνεται υπόψη ο τρόπος που θα πραγματοποιηθεί η απογραφή και κωδικοποιούνται τα στοιχεία όταν προβλέπεται χρήση υπολογιστή για την επεξεργασία των δεδομένων της απογραφής.

Η απογραφή ακολουθεί τη διάκριση σε τομείς και είναι πλήρης σχετικά με τη θέση των μονάδων χρήσης γης, ενώ για τα λοιπά χαρακτηριστικά των μονάδων χρήσης (επιφάνεια, ύψος κτιρίων, αριθμός ορόφων) μπορεί να είναι δειγματοληπτική. Συνήθως η απογραφή χρησιμοποιεί σαν χωρική φάση αναφοράς το οικοδομικό τετράγωνο. Εάν δεν χρησιμοποιείται το οικοδομικό τετράγωνο σαν χωρική μονάδα αναφοράς, τότε μια άλλη χωρική μονάδα πρέπει να προσδιορίζεται. Ο συνδυασμός μιας πλήρους απογραφής της θέσης των μονάδων χρήσης και μιας δειγματοληπτικής των λοιπών χαρακτηριστικών τους προκύπτει σαν απαίτηση για να περιοριστεί το κόστος της έρευνας. Από πρακτική πλευρά ο συνδυασμός αυτός δεν θέτει κανένα πρόβλημα: προχωράει ο απογραφέας σε μια πλήρη απογραφή της θέσης των μονάδων χρήσης κατά οικοδομικό τετράγωνο και σε ορισμένα, προκαθορισμένα οικοδομικά τετράγωνα, που αποτελούν το δείγμα, πραγματοποιεί μια πλήρη καταγραφή του συνόλου των ζητούμενων χαρακτηριστικών.