

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΣΠΟΥΔΩΝ: «Διαχείριση Τεχνικών Έργων»

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

«Η αυθαίρετη δόμηση στη Δ.Ε. Σπάτων του Δήμου Σπάτων - Αρτέμιδος»

ΠΑΠΑΓΡΗΓΟΡΙΟΥ ΙΩΑΝΝΑ

Α. Μ.: 160738

Επιβλέπουσα Καθηγήτρια:

ΚΩΝΣΤΑΝΤΑΚΟΠΟΥΛΟΥ ΦΩΤΕΙΝΗ

Αθήνα 2026

Περίληψη

Η αυθαίρετη δόμηση αποτελεί ένα από τα σημαντικότερα και διαχρονικότερα προβλήματα του ελληνικού χώρου, συνδεδεμένο άμεσα με την αστική ανάπτυξη, τις αδυναμίες του πολεοδομικού σχεδιασμού και τις κοινωνικοοικονομικές συνθήκες που διαμορφώθηκαν κατά τις τελευταίες δεκαετίες. Η παρούσα διπλωματική εργασία επιχειρεί τη συστηματική διερεύνηση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης στη Δημοτική Ενότητα Σπάτων του Δήμου Σπάτων - Αρτέμιδος, εστιάζοντας τόσο στη θεωρητική κατανόηση όσο και στην εμπειρική αποτύπωσή του μέσω πραγματικών δεδομένων.

Αρχικά, πραγματοποιείται θεωρητική προσέγγιση της έννοιας της αυθαίρετης δόμησης και της ιστορικής εξέλιξης του φαινομένου στην Ελλάδα, με αναφορά στις διαφορετικές «γενιές» αυθαιρέτων και στους παράγοντες που συνέβαλαν στην ανάπτυξή τους. Στη συνέχεια, αναλύονται τα γεωγραφικά και πολεοδομικά χαρακτηριστικά της περιοχής μελέτης, τα οποία συνδέονται άμεσα με την έντονη οικιστική και αναπτυξιακή πίεση που δέχεται τα τελευταία χρόνια η περιοχή των Σπάτων, λόγω της γειτνίασης τους με τον Διεθνή Αερολιμένα Αθηνών.

Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στο ισχύον νομοθετικό πλαίσιο, με αναλυτική παρουσίαση των βασικών νόμων που διέπουν την αυθαίρετη δόμηση στην Ελλάδα, και ειδικότερα του Ν.4495/17, ο οποίος αποτελεί τη βάση για την καταγραφή και διαχείριση των αυθαιρέτων μέσω του πληροφοριακού συστήματος δηλώσεων αυθαιρέτων κτισμάτων του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας. Στο πλαίσιο αυτό, εξετάζονται οι μηχανισμοί τακτοποίησης, τα χαρακτηριστικά της κατηγοριοποίησης των αυθαιρεσιών και οι αδυναμίες του θεσμικού συστήματος.

Η εμπειρική ανάλυση της εργασίας βασίζεται σε αρχικό σύνολο 3.224 εγγραφών μέσω του ως άνω πληροφοριακού συστήματος του ΤΕΕ, εκ των οποίων, μετά την εφαρμογή του χρονικού φίλτρου της περιόδου 01/12/2018–31/12/2025, προέκυψε τελικό δείγμα 1.929 εγγραφών. Μέσω της εφαρμογής μεθόδων περιγραφικής στατιστικής, συγκριτικής και συσχετιστικής ανάλυσης,

αποτυπώνεται η έκταση του φαινομένου, η χρονική του εξέλιξη, η διοικητική κατάσταση των δηλώσεων και τα βασικά ποιοτικά χαρακτηριστικά τους.

Τα αποτελέσματα δείχνουν ότι η αυθαίρετη δόμηση στη Δ.Ε. Σπάτων παρουσιάζει έντονη συγκέντρωση σε συγκεκριμένα χρονικά σημεία, με κορύφωση κατά το έτος 2020, ενώ η πλειονότητα των περιπτώσεων αφορά ακίνητα με υφιστάμενη οικοδομική άδεια, γεγονός που υποδηλώνει ότι κυριαρχούν οι πολεοδομικές υπερβάσεις και όχι η εξ ολοκλήρου παράνομη δόμηση.

Η ερμηνευτική ανάλυση των δεδομένων αναδεικνύει τη δυναμική φύση του φαινομένου, το οποίο συνδέεται άμεσα με τη σχέση μεταξύ θεσμικού πλαισίου, διοικητικών διαδικασιών και αναπτυξιακών πιέσεων. Η αυθαίρετη δόμηση προσεγγίζεται ως αποτέλεσμα μιας διαρκούς διαδικασίας προσαρμογής του δομημένου χώρου, και όχι αποκλειστικά ως έκφραση παραβατικής συμπεριφοράς.

Τέλος, η εργασία καταλήγει στη διατύπωση συμπερασμάτων και προτάσεων πολιτικής, οι οποίες επικεντρώνονται στην ανάγκη ενίσχυσης του χωροταξικού σχεδιασμού, της πρόληψης, των μηχανισμών ελέγχου και της χρήσης σύγχρονων τεχνολογικών εργαλείων. Η συμβολή της έρευνας έγκειται στην ολοκληρωμένη προσέγγιση του φαινομένου σε τοπικό επίπεδο, καθώς και στην ανάδειξη της σημασίας της εμπειρικής ανάλυσης για τη διαμόρφωση αποτελεσματικών πολιτικών διαχείρισης του δομημένου περιβάλλοντος.

Λέξεις – κλειδιά:

Αυθαίρετη δόμηση, Ν.4495/17, πολεοδομικός σχεδιασμός, Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας (ΤΕΕ), τακτοποίηση αυθαιρέτων, Σπάτα, ανάλυση δεδομένων, χωρική ανάπτυξη, οικοδομική άδεια, αστική εξέλιξη

Abstract

Illegal construction constitutes one of the most critical and enduring systemic challenges within the Greek spatial context, directly correlated with rapid urban development, institutional deficiencies in spatial planning, and the socioeconomic dynamics of recent decades. This thesis provides a systematic investigation into the phenomenon of unauthorized building activity within the Municipal Unit of Spata (Municipality of Spata Artemida), focusing concurrently on its theoretical conceptualization and its empirical delineation utilizing primary datasets.

Initially, a theoretical approach is undertaken regarding the concept of unauthorized construction and the historical evolution of the phenomenon in Greece, referencing the distinct 'generations' of unauthorized buildings and the factors that contributed to their proliferation. Subsequently, the geographical and urban planning characteristics of the study area are analyzed, which are directly linked to the intense residential and development pressures exerted on the Spata region in recent years, primarily due to its proximity to Athens International Airport.

Particular emphasis is placed on the current legislative framework, with a detailed presentation of the core laws governing unauthorized construction in Greece, specifically Law 4495/2017, which serves as the foundation for the documentation and management of unauthorized structures via the information system operated by the Technical Chamber of Greece. Within this context, legalization mechanisms, the categorization attributes of planning violations, and the structural deficiencies of the institutional system are examined.

The empirical analysis is based on an initial set of 3,224 records, from which, after applying the time filter of the period 01/12/2018–31/12/2025, a final sample of 1,929 records resulted. Through the application of descriptive statistics, comparative analysis, and correlation methods, the study delineates the extent of the phenomenon, its chronological evolution, the administrative status of the declarations, and their primary qualitative characteristics.

The findings indicate that unauthorized construction within the Municipal Unit of Spata exhibits a strong concentration at specific temporal points, peaking in the year 2020. Furthermore, the majority of cases involve properties with existing building permits, suggesting that urban planning violations and overruns prevail rather than entirely illegal construction.

The interpretative analysis of the data highlights the dynamic nature of the phenomenon, which is directly intertwined with the interplay among the institutional framework, administrative procedures, and development pressures. Unauthorized construction is approached as the outcome of a continuous process of spatial adaptation of the built environment, rather than exclusively as an expression of illicit behavior.

Finally, the thesis culminates in the formulation of conclusions and policy recommendations, focusing on the imperative to strengthen spatial planning, preventive measures, monitoring mechanisms, and the utilization of modern technological tools. The contribution of this research lies in its comprehensive approach to the phenomenon at a localized level, as well as in highlighting the significance of empirical analysis for shaping effective management policies for the built environment.

Keywords

Illegal construction, Law 4495/2017, urban planning, Technical Chamber of Greece (TEE), legalization of illegal buildings, Spata, data analysis, spatial development, building permit, urban expansion

Πίνακας περιεχομένων	
Περίληψη.....	2
Λέξεις -κλειδιά.....	3
Abstract.....	4
Keywords.....	5
Εισαγωγή.....	11
Κεφάλαιο 1 ^ο : Θεωρητικό πλαίσιο για την αυθαίρετη δόμηση.....	14
1.1 Η έννοια της αυθαίρετης δόμησης.....	14
1.2 Ιστορική ανασκόπηση - γενιές αυθαιρέτων.....	16
➤ Η πρώτη περίοδος 1920 - 1930.....	16
➤ Η δεύτερη περίοδος 1950 - 1970.....	20
➤ Η τρίτη περίοδος 1970 - 1990.....	22
➤ Η τέταρτη περίοδος 1990 - 2010.....	23
1.3 Κοινωνικοοικονομικές επιπτώσεις της αυθαίρετης δόμησης.....	28
1.3.1 Επιπτώσεις στην αγορά κατοικίας και στην ιδιοκτησία.....	28
1.3.2 Κοινωνική διαστρωμάτωση και χωρική ανισότητα.....	29
1.3.3 Επιπτώσεις στο φυσικό και δομημένο περιβάλλον.....	30
1.4 Πολεοδομικές συνέπειες.....	31
1.4.1 Η αποτυχία του Πολεοδομικού Σχεδιασμού.....	31
1.4.2 Αστική διάχυση και κατάτμηση χώρου.....	31
1.4.3 Ελλείψεις υποδομών και δημόσιων Υπηρεσιών.....	31
1.5 Πολιτικές αντιμετώπισης: μεταξύ κατεδάφισης και τακτοποίησης....	32
1.6 Η περίπτωση της Ανατολικής Αττικής στη βιβλιογραφία.....	33
1.7 Σύνοψη θεωρητικού πλαισίου.....	34
Κεφάλαιο 2 ^ο : Χαρακτηριστικά της περιοχής μελέτης - Δ.Ε. Σπάτων του Δήμου	
Σπάτων - Αρτέμιδος.....	35

Κεφάλαιο 3 ^ο : Νομοθετικό πλαίσιο για την αυθαίρετη δόμηση στην Ελλάδα.....	26
3.1 Ο Νόμος 1337/83: Η πρώτη οργανωμένη πολεοδομική παρέμβαση.....	27
3.2 Ο Νόμος 4014/11: Η πρώτη σύγχρονη προσπάθεια τακτοποίησης αυθαιρέτων.....	28
3.3 Ο Νόμος 4178/13: Βελτίωση του πλαισίου και κατηγοροποίηση αυθαιρέτων.....	28
3.4 Ο Νόμος 4495/17: Σύγχρονο πλαίσιο ελέγχου και προστασίας του δομημένου περιβάλλοντος.....	29
3.5 Αξιολόγηση του νομοθετικού πλαισίου.....	29
3.6 Η διαδικασία τακτοποίησης ενός αυθαιρέτου.....	32
Κεφάλαιο 4 ^ο : Μεθοδολογία έρευνας.....	35
4.1 Ερευνητικός σχεδιασμός.....	35
4.2 Πηγές και προέλευση δεδομένων.....	36
4.2.1 Πληροφοριακό σύστημα δηλώσεων αυθαιρέτων κτισμάτων του ΤΕΕ.....	36
4.2.2 Σύστημα ηλεκτρονικής έκδοσης αδειών e-Άδειες του ΤΕΕ.....	37
4.3 Χρονικό και γεωγραφικό πλαίσιο της έρευνας.....	37
4.4 Επεξεργασία και οργάνωση δεδομένων.....	37
4.5 Μέθοδοι ανάλυσης δεδομένων.....	38
4.5.1 Περιγραφική ανάλυση.....	38
4.5.2 Χρονική ανάλυση.....	38
4.5.3 Συγκριτική ανάλυση.....	38
4.6 Αξιοπιστία και εγκυρότητα της έρευνας.....	38
4.7 Περιορισμοί της έρευνας.....	39

4.8 Σκοπός και ερευνητικά ερωτήματα.....	39
Κεφάλαιο 5ο: Ανάλυση των δεδομένων δηλώσεων αυθαιρέτων στην Δ.Ε. Σπάτων του Δήμου Σπάτων - Αρτέμιδος.....	39
5.1 Γενική εικόνα του συνόλου δεδομένων.....	40
5.2 Κατάσταση των δηλώσεων αυθαιρέτων.....	40
5.3 Χρονική εξέλιξη των δηλώσεων αυθαιρέτων.....	43
5.4 Σχέση των δηλώσεων με την ύπαρξη ή μη οικοδομικής άδειας....	45
5.5 Τυπολογικά χαρακτηριστικά των καταχωρήσεων.....	47
5.6 Συνδυαστική ερμηνεία των αποτελεσμάτων.....	48
5.7 Ανάλυση έντασης του φαινομένου και ρυθμού μεταβολής.....	49
5.8 Ανάλυση συγκέντρωσης και κατανομής (concentration analysis)...	51
5.9 Συσχέτιση διοικητικής κατάστασης και χρονικής εξέλιξης.....	51
5.10 Ανάλυση τύπου αυθαιρεσίας (έμμεση ερμηνεία μέσω οικοδομικής αδείας).....	52
5.11 Ανάλυση λειτουργικής χρήσης (land use interpretation).....	52
5.12 Δομικά χαρακτηριστικά του φαινομένου.....	53
5.13 Συμπερασματική αποτίμηση του κεφαλαίου	53
Κεφάλαιο 6ο: Ερμηνευτική ανάλυση των αποτελεσμάτων και συσχέτιση των δεδομένων.....	77
6.1 Συσχέτιση χρονικής εξέλιξης και διοικητικής κατάστασης.....	77
6.2 Συσχέτιση ύπαρξης ή μη οικοδομικής άδειας και χρονικής εξέλιξης.....	78
6.3 Συσχέτιση διοικητικής κατάστασης και ύπαρξης ή μη οικοδομικής αδείας.....	81
6.4 Συσχέτιση χρονικής εξέλιξης και τύπου ακινήτου.....	82

6.5 Ολοκληρωμένη ερμηνεία των συσχετίσεων.....	83
6.6 Μετάβαση προς τα τελικά συμπεράσματα.....	83
Κεφάλαιο 7 ^ο : Συμπεράσματα και προτάσεις πολιτικής για τη διαχείριση της αυθαίρετης δόμησης στη Δ.Ε. Σπάτων.....	84
7.1 Κύρια συμπεράσματα από την ανάλυση των δεδομένων.....	84
7.2 Επιστημονική συμβολή της έρευνας.....	85
7.3 Περιορισμοί της έρευνας και προοπτικές βελτίωσης.....	85
7.4 Προτάσεις πολιτικής για την αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης.....	86
7.5 Συνολική αποτίμηση.....	87
 Πίνακας 1: Χρονική εξέλιξη της αυθαίρετης δόμησης στην Ελλάδα - Συνοπτική παρουσίαση των βασικών περιόδων εξέλιξης της αυθαίρετης δόμησης στην Ελλάδα (πηγή: προσαρμογή από Αραβαντινός, 1997· Ντόκος, 2015).....	24
Πίνακας 2: Συγκριτική αποτύπωση των αιτίων, επιπτώσεων και πολιτικών αντιμετώπισης της αυθαίρετης δόμησης στην Ελλάδα (Ντόκος, 2015· Τριχάκη, 2019).....	25
Πίνακας 3: Βασικά χαρακτηριστικά Δήμου Σπάτων – Αρτέμιδος - Συνοπτική παρουσίαση των βασικών γεωγραφικών, πολεοδομικών και αναπτυξιακών χαρακτηριστικών του Δήμου Σπάτων – Αρτέμιδος.....	24
Πίνακας 4: Συγκριτική αποτύπωση των βασικών νομοθετικών παρεμβάσεων για την αυθαίρετη δόμηση στην Ελλάδα (Ν.1337/83, Ν.4014/11, Ν.4178/13, Ν.4495/17).....	30
Πίνακας 5: Κατηγοριοποίηση αυθαίρετων κατασκευών σύμφωνα με τον Ν.4495/2017.....	31
Πίνακας 5: Γενική εικόνα του αρχείου δεδομένων.....	61
Πίνακας 6: Κατανομή δηλώσεων αυθαιρέτων ανά διοικητική κατάσταση.....	42

Πίνακας 7: Χρονική κατανομή δηλώσεων αυθαιρέτων.....	43
Πίνακας 8: Ύπαρξη ή μη οικοδομικής άδειας.....	46
Πίνακας 9: Τυπολογική κατανομή ακινήτων	48
Πίνακας 10: Ρυθμός μεταβολής δηλώσεων ανά έτος.....	50
Πίνακας 11: Δείκτης ολοκλήρωσης δηλώσεων.....	50
Πίνακας 12: Συγκέντρωση δηλώσεων ανά χρονική περίοδο.....	75
Πίνακας 13: Συσχέτιση έτους και κατάστασης δηλώσεων αυθαιρέτων (Cross-tabulation).....	78
Πίνακας 14: Συσχέτιση ύπαρξης ή μη οικοδομικής άδειας & χρονικής εξέλιξης (Pivot Table).....	79
Πίνακας 15: Συσχέτιση κατάστασης & ύπαρξης ή μη οικ. άδειας (Pivot Table).....	81
Πίνακας 16: Συσχέτιση έτους & τύπου ακινήτου (Pivot Table).....	82
 Εικόνα 1: Προσωρινή εγκατάσταση προσφύγων του 1922 στο Δημοτικό Θέατρο Αθήνας.....	17
Εικόνα 2: Ιστορική φωτογραφία που απεικονίζει τη μεταμόρφωση της Αθήνας κατά τη δεκαετία του 1960.....	21
Εικόνα 3: Απεικόνιση του δομημένου περιβάλλοντος των Σπάτων και του οδικού δικτύου της ευρύτερης περιοχής των Μεσογείων.....	35
Εικόνα 4: Απεικόνιση του δομημένου περιβάλλοντος των Σπάτων και του φυσικού ανάγλυφου της περιοχής, μέσω των ισοϋψών καμπύλων του εδάφους της.....	36
Εικόνα 5: Αεροφωτογραφία και γεωγραφική αποτύπωση της ευρύτερης περιοχής των Σπάτων και της πεδιάδας των Μεσογείων, όπου αποτυπώνεται η γειτνίαση με τον Διεθνή Αερολιμένα Αθηνών και η χωρική ανάπτυξη της περιοχής.....	39

Εικόνα 6: Παρουσίαση τμήματος των υποβληθέντων δηλώσεων υπαγωγής αυθαιρέτων στον Ν.4017/11 για τη Δ.Ε. Σπάτων μέσω του πληροφοριακού συστήματος δηλώσεων αυθαιρέτων κτισμάτων του ΤΕΕ.....	42
Εικόνα 7: Αποτύπωση μέρους των δηλώσεων υπαγωγής αυθαιρέτων που έχουν υποβληθεί ηλεκτρονικά στον Ν.4178/13 για τη Δ.Ε. Σπάτων μέσω του πληροφοριακού συστήματος δηλώσεων αυθαιρέτων κτισμάτων του ΤΕΕ.....	44
Εικόνα 8: Απεικόνιση ενός τμήματος των δηλώσεων υπαγωγής αυθαιρέτων που έχουν υποβληθεί ηλεκτρονικά στον Ν.4495/17 για τη Δ.Ε. Σπάτων μέσω του πληροφοριακού συστήματος δηλώσεων αυθαιρέτων κτισμάτων του ΤΕΕ.....	45
Εικόνα 9: Πολύ μικρό τμήμα του αρχείου «Στοιχεία Διαχείρισης Αυθαιρέτων Δ.Ε Σπάτων του Δήμου Σπάτων - Αρτέμιδος».....	54
Χάρτης 1: Προσφυγικοί συνοικισμοί, συνεταιρισμοί και κηπουπόλεις.....	18
Σχήμα 1: Διαδικασία τακτοποίησης αυθαίρετης κατασκευής μέσω του πληροφοριακού συστήματος του ΤΕΕ σύμφωνα με τον Ν.4495/2017.....	34
Σχήμα 2: Γενική εικόνα του αρχείου δεδομένων.....	61
Σχήμα 2: Κατανομή δηλώσεων αυθαιρέτων ανά διοικητική κατάσταση.....	42
Σχήμα 3: Χρονική κατανομή δηλώσεων αυθαιρέτων.....	44
Σχήμα 4: Ύπαρξη ή μη οικοδομικής άδειας.....	46
Σχήμα 5: Τυπολογική κατανομή ακινήτων.....	48

Εισαγωγή

Η αυθαίρετη δόμηση στην Ελλάδα αποτελεί ένα φαινόμενο που λαμβάνει χώρα εδώ και πολλές δεκαετίες. Μπορεί, λοιπόν, να χαρακτηριστεί ως ένα φαινόμενο το οποίο συνδέεται στενά τόσο με την εξέλιξη του ελληνικού κράτους όσο και με την ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων και των οικισμών.

Η αυθαίρετη δόμηση επηρεάζει σημαντικά το περιβάλλον, την κοινωνική και οικονομική μας υπόσταση επιφέροντας, ταυτόχρονα, πολεοδομικές και νομικές προεκτάσεις στο οικιστικό σχέδιο των πόλεων καθώς και στις εκτός σχεδίου περιοχές.

Το φαινόμενο δεν αποτελεί αποκλειστικά ελληνική ιδιαιτερότητα, αλλά εντάσσεται στο ευρύτερο διεθνές πλαίσιο της άτυπης αστικοποίησης που χαρακτηρίζει χώρες με ταχεία οικονομική ανάπτυξη και αδύναμους ελεγκτικούς μηχανισμούς.

Ωστόσο, η ελληνική περίπτωση παρουσιάζει ιδιαίτερα χαρακτηριστικά, καθώς η μακροχρόνια ανοχή της πολιτείας απέναντι στις αυθαίρετες κατασκευές μετέτρεψε το φαινόμενο σε μια σχεδόν θεσμοποιημένη πρακτική, διαμορφώνοντας μια ιδιόμορφη σχέση μεταξύ πολίτη, ιδιοκτησίας και κράτους.

Είναι χαρακτηριστικό ότι οι διαδοχικές κυβερνήσεις, αντί να αντιμετωπίσουν το ζήτημα στη ρίζα του, επέλεξαν επανειλημμένα τον δρόμο της νομιμοποίησης και της τακτοποίησης, θεσπίζοντας διαδοχικές νομοθετικές ρυθμίσεις. Η πρακτική αυτή, ενώ επέλυε βραχυπρόθεσμα κοινωνικά προβλήματα, ενίσχυε μακροπρόθεσμα την αντίληψη ότι η παράβαση της πολεοδομικής νομοθεσίας τελικά «συγχωρείται», υπονομεύοντας έτσι την αξιοπιστία του θεσμικού πλαισίου. Η κατανόηση αυτής της ιστορικής διαδρομής είναι απαραίτητη προκειμένου να ερμηνευθεί ορθά η σύγχρονη εικόνα του φαινομένου.

Εν προκειμένω, τα Σπάτα, που είναι οικοδομημένα στο κέντρο της πεδιάδας των Μεσογείων, σε λόφο ανατολικά του Υμηττού, τα τελευταία χρόνια έχουν καταστεί σημαντικός συγκοινωνιακός κόμβος, λόγω της γειννίας με τον Διεθνή Αερολιμένα Αθηνών.

Η λειτουργία του αεροδρομίου είναι η κύρια αιτία που η περιοχή αυτή αποτελεί την πιο γρήγορα αναπτυσσόμενη περιοχή της Ευρώπης με αποτέλεσμα να

παρατηρείται ραγδαία οικιστική και εμπορική ανάπτυξη. Η ανάπτυξη αυτή, όμως, δεν συνοδεύτηκε πάντοτε από ισόρροπο πολεοδομικό σχεδιασμό.

Αντίθετα, η αυξημένη ζήτηση για κατοικία, εμπορικούς χώρους και εγκαταστάσεις logistics δημιούργησε ισχυρές πιέσεις στον αστικό και περιαστικό χώρο, οι οποίες σε πολλές περιπτώσεις εκφράστηκαν μέσω αυθαίρετης δόμησης και πολεοδομικών παραβάσεων.

Η περιοχή των Σπάτων καθίσταται, ως εκ τούτου, ένα ιδιαίτερα ενδιαφέρον πεδίο μελέτης, καθώς συνδυάζει την αναπτυξιακή δυναμική μιας σύγχρονης περιαστικής ζώνης με τις παθογένειες ενός ελλιπώς ελεγχόμενου οικιστικού συστήματος.

Σκοπός της παρούσας εργασίας είναι η συστηματική καταγραφή και ανάλυση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης στη Δ.Ε. Σπάτων, αξιοποιώντας τα δεδομένα του πληροφοριακού συστήματος δηλώσεων αυθαιρέτων κτισμάτων του ΤΕΕ για τη χρονική περίοδο από 01/12/2018 έως 31/12/2025. Μέσα από αυτή την ανάλυση επιδιώκεται η κατανόηση της έκτασης, της χρονικής εξέλιξης και των βασικών χαρακτηριστικών του φαινομένου, με στόχο την τεκμηριωμένη συμβολή στον διάλογο για τη βελτίωση των πολιτικών διαχείρισης του δομημένου περιβάλλοντος.

Η εξέταση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης στην αναπτυσσόμενη περιοχή της Δ.Ε. Σπάτων του Δήμου Σπάτων - Αρτέμιδος επιτυγχάνεται στα πλαίσια της παρούσας εργασίας μέσω των κάτωθι κεφαλαίων:

Στο **πρώτο κεφάλαιο** ορίζεται η έννοια της αυθαίρετης δόμησης και γίνεται ανασκόπηση στην ιστορική εξέλιξη του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης με παράλληλη αναφορά στις γενιές αυθαιρέτων.

Στο **δεύτερο κεφάλαιο** εξετάζονται τα χαρακτηριστικά στοιχεία της Δ.Ε. Σπάτων του Δήμου Σπάτων - Αρτέμιδος, καθώς αποτελεί την υπό μελέτη περιοχή.

Στο **τρίτο κεφάλαιο** παρουσιάζεται το νομοθετικό πλαίσιο που διέπει την αυθαίρετη δόμηση στην Ελλάδα, με ανάλυση των βασικών νόμων που θεσπίστηκαν από το 1983 έως σήμερα, εστιάζοντας ιδιαίτερα στον Ν.4495/17,

ο οποίος αποτελεί το ισχύον θεσμικό πλαίσιο και τη βάση για την καταγραφή των δεδομένων της έρευνας.

Στο **τέταρτο κεφάλαιο** περιγράφεται η μεθοδολογία που ακολουθήθηκε για τη συλλογή, επεξεργασία και ανάλυση των δεδομένων, με αναφορά στις πηγές, το χρονικό και γεωγραφικό πλαίσιο της έρευνας, καθώς και τις μεθόδους ανάλυσης που χρησιμοποιήθηκαν.

Στο **πέμπτο κεφάλαιο** παρουσιάζεται η εμπειρική ανάλυση των δεδομένων δηλώσεων αυθαιρέτων για τη Δ.Ε. Σπάτων, αποτυπώνοντας την έκταση, τη χρονική εξέλιξη και τα ποιοτικά χαρακτηριστικά του φαινομένου.

Στο **έκτο κεφάλαιο** πραγματοποιείται ερμηνευτική ανάλυση των αποτελεσμάτων, με στόχο τη διερεύνηση των συσχετίσεων μεταξύ των βασικών μεταβλητών της έρευνας. Μέσα από τη συνδυαστική αξιολόγηση των δεδομένων, αναδεικνύονται οι σχέσεις μεταξύ χρονικής εξέλιξης, διοικητικής κατάστασης, ύπαρξης ή μη οικοδομικής άδειας και τύπου ακινήτου. Η ανάλυση αυτή επιτρέπει την κατανόηση των μηχανισμών που διαμορφώνουν το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης στην περιοχή μελέτης και συμβάλλει στη μετάβαση από την απλή περιγραφή στην ουσιαστική ερμηνεία του.

Τέλος, στο **έβδομο κεφάλαιο** διατυπώνονται τα κύρια συμπεράσματα της έρευνας, καθώς και προτάσεις πολιτικής για την αποτελεσματικότερη διαχείριση της αυθαίρετης δόμησης. Οι προτάσεις αυτές βασίζονται στα ευρήματα της εμπειρικής και ερμηνευτικής ανάλυσης και αφορούν τόσο την ενίσχυση των μηχανισμών ελέγχου και πρόληψης όσο και τη βελτίωση του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού. Παράλληλα, επισημαίνονται οι προοπτικές περαιτέρω έρευνας και η ανάγκη για ολοκληρωμένη προσέγγιση του φαινομένου σε εθνικό και τοπικό επίπεδο.

Κεφάλαιο 1^ο: Θεωρητικό πλαίσιο για την αυθαίρετη δόμηση

1.1 Η έννοια της αυθαίρετης δόμησης

Η αυθαίρετη δόμηση αποτελεί ένα από τα πλέον διαχρονικά και σύνθετα φαινόμενα του ελληνικού πολεοδομικού και χωροταξικού συστήματος, το οποίο έχει επηρεάσει σε σημαντικό βαθμό την ανάπτυξη των πόλεων, την περιβαλλοντική ισορροπία και τη λειτουργία της αγοράς ακινήτων. Η έννοια της αυθαίρετης δόμησης δεν περιορίζεται αποκλειστικά σε μια τυπική παράβαση της πολεοδομικής νομοθεσίας, αλλά συνδέεται με βαθύτερες κοινωνικές, οικονομικές και πολιτικές διεργασίες που χαρακτηρίζουν την εξέλιξη του ελληνικού κράτους (Ντόκος, 2015).

Η έννοια της αυθαίρετης δόμησης, όπως ορίζεται στο άρθρο 81, παρ. 1 και 3 του Ν.4495/17 «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 167/Α/3-11-2017), όπως ισχύει, νοείται η *αυθαίρετη κατασκευή, η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης και οι πολεοδομικές παραβάσεις που αναφέρονται στην παρ. 3 του εν λόγω άρθρου.*

Συγκεκριμένα, ως *«αυθαίρετη κατασκευή ορίζεται κάθε κατασκευή ή εγκατάσταση, η οποία εκτελείται ή έχει εκτελεστεί χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια ή καθ' υπέρβαση αυτής ή κατά παράβαση των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων ή με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε».*

Συγχρόνως, ως *«αυθαίρετη αλλαγή χρήσης ορίζεται κάθε μεταβολή της χρήσης για την οποία δεν έχει εκδοθεί η απαιτούμενη οικοδομική άδεια (άδεια δόμησης)».*

Επιπλέον, *«ως πολεοδομικές παραβάσεις ορίζονται οι εξής: α) κάθε κατασκευή που έχει εκτελεστεί κατά παράβαση εκδοθείσας οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, με την οποία δημιουργούνται χώροι κύριας ή βοηθητικής χρήσης χωρίς να μεταβάλλονται τα στοιχεία της κάλυψης, της δόμησης, του ύψους και του όγκου του διαγράμματος κάλυψης/δόμησης, και δεν θίγονται στοιχεία του φέροντα οργανισμού,*

β) η αλλαγή χρήσης χώρων του κτιρίου από κύρια σε άλλη επιτρεπόμενη στην περιοχή χρήση, χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια σε εντός σχεδίου και ορίων οικισμών,

γ) η αλλαγή χρήσης χώρων του υπογείου από βοηθητική σε κύρια, καθ' υπέρβαση του συντελεστή δόμησης, εφόσον τηρούνται οι προϋποθέσεις υπογείου χώρου,

δ) η μεταβολή των πολεοδομικών μεγεθών του διαγράμματος δόμησης/κάλυψης (κάλυψη, δόμηση, ύψος), σε ποσοστό έως δέκα τοις εκατό (10%) και έως τα πενήντα τετραγωνικά μέτρα (50 τ.μ.),

ε) η εκτέλεση εργασιών μικρής κλίμακας της παραγράφου 2 του άρθρου 29, που διενεργούνται χωρίς την προηγούμενη έκδοση της εν λόγω έγκρισης,

στ) η εκτέλεση εργασιών και εγκαταστάσεων κατά παράβαση διατάξεων του κτιριοδομικού κανονισμού,

ζ) οι εργασίες και κατασκευές της Κατηγορίας 3 της περίπτωσης γ' του άρθρου 96 που δεν εντάσσονται στις περιπτώσεις του άρθρου 30 και της παραγράφου 2 του άρθρου 29,

η) εκτέλεση εργασιών κατεδάφισης, που διενεργήθηκαν μέχρι την 1η Μαΐου 2024, χωρίς την προηγούμενη έκδοση της εν λόγω άδειας».

Στο διεθνές επίπεδο, η αυθαίρετη δόμηση εξετάζεται κυρίως στο πλαίσιο των αναπτυσσόμενων χωρών, όπου αποτελεί συχνά τη μόνη προσβάσιμη λύση στέγασης για τα χαμηλά εισοδηματικά στρώματα (Turner, 1972· de Soto, 2000). Ωστόσο, το φαινόμενο παρουσιάζει ιδιαίτερα υψηλή ένταση και σε αναπτυγμένες χώρες, όπως η Ελλάδα, η Ιταλία και η Ισπανία, όπου ιστορικά αναπτύχθηκε υπό διαφορετικές δυναμικές, που σχετίζονται λιγότερο με την ανέχεια και περισσότερο με τη βούληση αποφυγής γραφειοκρατικών εμποδίων, την εκμετάλλευση νομικών κενών και την ανεπαρκή εφαρμογή της νομοθεσίας (Leontidou, 1990· Allen et al., 2004).

Η πολυπλοκότητα του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης έγκειται στο γεγονός ότι δεν αποτελεί απλώς μια παράνομη δραστηριότητα, αλλά συχνά λειτουργεί ως μηχανισμός κάλυψης στεγαστικών αναγκών, ιδιαίτερα σε

περιόδους οικονομικής ή κοινωνικής κρίσης. Η διαχρονική ανοχή του κράτους απέναντι σε τέτοιες πρακτικές, σε συνδυασμό με την περιορισμένη αποτελεσματικότητα των μηχανισμών ελέγχου, έχει οδηγήσει στη θεσμοθέτηση επαναλαμβανόμενων διαδικασιών τακτοποίησης αυθαιρέτων, δημιουργώντας ένα ιδιότυπο πλαίσιο «νομιμοποιημένης παρανομίας» (Τριχάκη, 2019).

Είναι σημαντικό να γίνει διάκριση μεταξύ δύο βασικών κατηγοριών αυθαίρετης δόμησης, οι οποίες αντικατοπτρίζουν διαφορετικές λογικές παραβατικότητας. Η πρώτη αφορά την **τυπική παρανομία**, δηλαδή την κατασκευή κτιρίου εξ ολοκλήρου χωρίς οικοδομική άδεια. Η δεύτερη, και πλέον διαδεδομένη σύμφωνα με τα σύγχρονα δεδομένα, είναι η **ουσιαστική παρανομία**, η οποία αφορά παραβάσεις που λαμβάνουν χώρα εντός νομίμως αδειοδοτημένων κτισμάτων, όπως υπερβάσεις δόμησης, αλλαγές χρήσης ή κλείσιμο ακαλύπτων χώρων. Η διάκριση αυτή δεν είναι απλώς νομική, αλλά έχει βαθύτερες κοινωνιολογικές διαστάσεις, καθώς αποκαλύπτει ότι η αυθαίρετη δόμηση δεν ταυτίζεται αποκλειστικά με τα περιθώρια της κοινωνίας, αλλά διαπερνά όλα τα κοινωνικοοικονομικά στρώματα (Leontidou, 1990).

Επιπλέον, η αυθαίρετη δόμηση συνδέεται στενά με το ζήτημα της αγοράς κατοικίας στην Ελλάδα. Σε μια χώρα όπου ο δείκτης ιδιοκατοίκησης παραδοσιακά κυμαίνεται σε υψηλά επίπεδα, η απόκτηση ακινήτου αποτελεί κεντρικό στόχο για πολλές οικογένειες. Η αδυναμία του κράτους να παράσχει προσιτή κατοικία ή να επιτρέψει λελογισμένη αξιοποίηση γης οδήγησε, ιστορικά, σε ιδιωτικές λύσεις εκτός του επίσημου πλαισίου. Η κατανόηση αυτής της δομικής αιτιολογίας είναι απαραίτητη για να αξιολογηθεί τόσο η έκταση όσο και η σταθερότητα του φαινομένου στον χρόνο (Μαλούτας, 2000).

1.2 Ιστορική ανασκόπηση – γενιές αυθαιρέτων

Η αυθαίρετη δόμηση μπορεί κατηγοριοποιηθεί σε τέσσερις βασικές χρονικές περιόδους, οι οποίες είναι: 1920 -1930, 1950 -1970, 1970 - 1990 και τέλος 1990 – 2010.

➤ Η πρώτη περίοδος 1920 – 1930

Η περίοδος αυτή αποτελεί ουσιαστικά την αρχή του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης στην Ελλάδα.

Ως αποτέλεσμα της έλλειψης οργάνωσης και της αναποτελεσματικότητας της ελληνικής πολιτείας να καλύψει τις στεγαστικές ανάγκες ενός κύματος 1.500.000 μεταναστών από τη Βαλκανική, τη Μικρά Ασία και τον Πόντο, η αυθαίρετη δόμηση αποτέλεσε την «άτυπη» και προσωρινή λύση που χρησιμοποιήθηκε από το ελληνικό κράτος για την αστική επέκταση, την κάλυψη των αναγκών που είχαν προκύψει και τη στέγαση κυρίως των χαμηλών οικονομικών και κοινωνικών στρωμάτων.

Το 1920 ένα τεράστιο μεταναστευτικό ρεύμα περνάει τα όρια του ελληνικού κράτους και εγκαθίσταται στην ελληνική επικράτεια. Ανταλλάσσονται πληθυσμοί μεταξύ του ελληνικού και του τουρκικού κράτους και συνολικά 1,2 εκατομμύρια πρόσφυγες έρχονται στην Ελλάδα αυξάνοντας τον πληθυσμό της κατά 18% μέσα στη δεκαετία του 1920.

Κατά την περίοδο εκείνη η Ελλάδα επιδιώκει να μετατραπεί από βαλκανικό κράτος σε σύγχρονο ευρωπαϊκό κράτος άμεσα επηρεασμένη από τα πρότυπα των μεγάλων πόλεων του εξωτερικού.

Παρ' όλα αυτά η οικονομική κρίση επηρεάζει σημαντικά και την Ελλάδα, η οικονομική κατάσταση της οποίας βρίσκεται σε πολύ άσχημη θέση και συνεχώς επιδεινώνεται τόσο με την έλευση των προσφύγων, αλλά και με την παύση της μετανάστευσης προς το εξωτερικό, τη μείωση των μισθών και την αύξηση της ανεργίας.

Η Αθήνα, ο Πειραιάς και η Θεσσαλονίκη αποτελούν τα σημαντικότερα αστικά κέντρα στη διαδικασία αποκατάστασης των προσφύγων, με την Αθήνα να συγκεντρώνει τον μεγαλύτερο αριθμό. Χαρακτηριστικά αναφέρεται ότι κατά το διάστημα μεταξύ 1920 και 1928 ο πληθυσμός της Αθήνας διπλασιάζεται.

Προκειμένου να εξασφαλίσει το ελληνικό κράτος τον απαραίτητο χώρο για να εγκατασταθούν οι πρόσφυγες, ενεργοποιεί διαδικασίες παραγωγής χώρου, οι οποίες δίνουν νέες διαστάσεις στην κρατική παρέμβαση όσον αφορά την οργάνωση του χώρου.

Τον πρώτο καιρό της άφιξής τους στην Αθήνα οι πρόσφυγες εγκαθίστανται σε βαγόνια σιδηροδρόμων, πλατείες, αρχαιολογικούς χώρους, νοσοκομεία, εκκλησίες, θέατρα, όπως για παράδειγμα στα θεωρεία του Δημοτικού θεάτρου

της Αθήνας (Εικόνα 1), καταλαμβάνοντας τους δημόσιους χώρους της πόλης, η οποία γεμίζει με παράγκες και πρόχειρες κατασκευές.



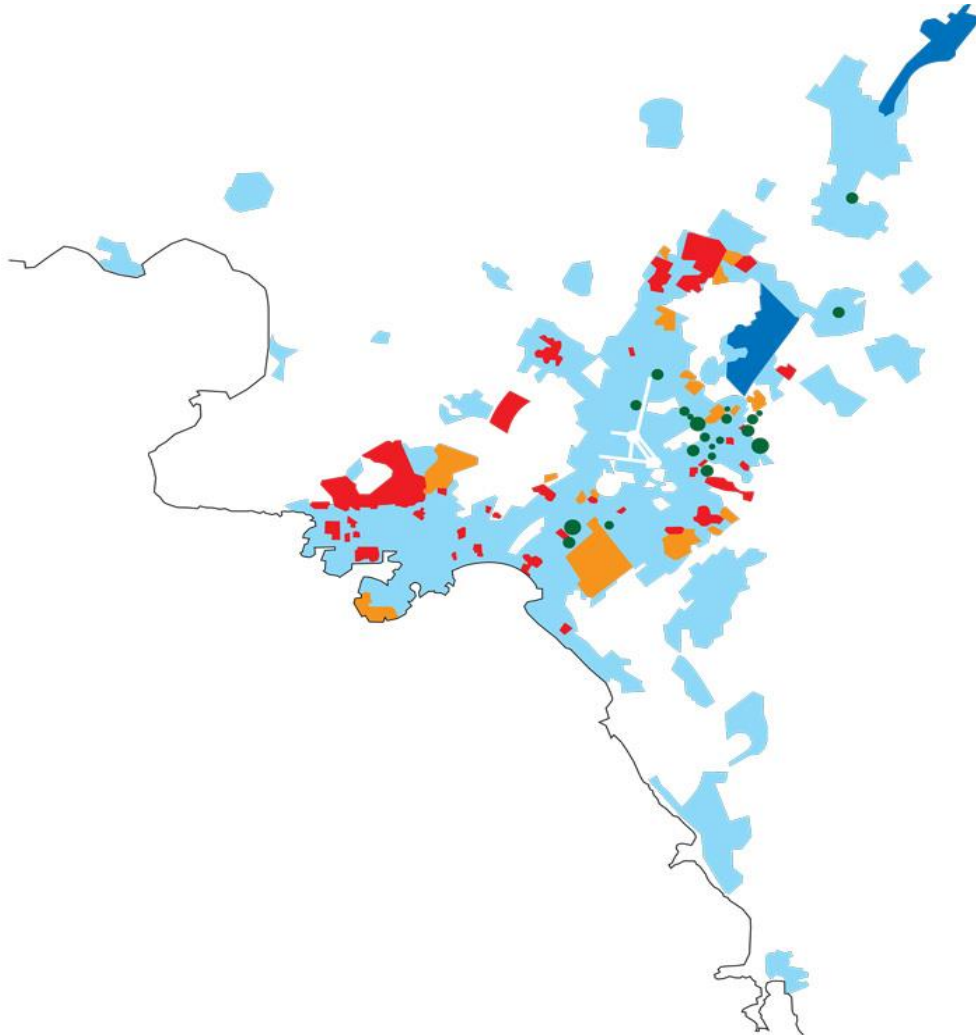
Εικόνα 1: Προσωρινή εγκατάσταση προσφύγων του 1922 στο Δημοτικό Θέατρο Αθήνας.

Το κράτος ιδρύει, εσπευσμένα τον Νοέμβριο του 1922, το Ταμείο Περίθαλψης Προσφύγων (ΤΠΠ) για την προσωρινή περίθαλψη, προσπαθώντας με ξύλινα παραπήγματα να στεγάσει τους πρόσφυγες, ενώ έναν χρόνο μετά, τον Νοέμβριο του 1923, συστήνει την Επιτροπή Αποκατάστασης Προσφύγων (ΕΑΠ), η οποία λειτουργεί υπό την εποπτεία της Κοινωνίας των Εθνών.

Η χωροθέτηση των οικισμών υπαγορεύεται από την επιθυμία του κράτους και των φορέων που ασχολήθηκαν με την οικιστική αποκατάσταση των προσφύγων για γεωγραφικό και κοινωνικό διαχωρισμό.

Οι πρώτοι οικισμοί (Νέα Ιωνία, Κοκκινιά, Βύρωνας, Καισαριανή) χτίζονται έξω από τα όρια της πόλης και σε απόσταση μεταξύ τους, προκειμένου να εξασφαλιστεί η επίτευξη ενός ομοιογενούς κοινωνικού περιβάλλοντος στους οικισμούς και η διασφάλιση όρων υγιεινής για να αποφευχθούν οι επιδημίες.

Η ΕΑΠ και το κράτος τοποθετούν τους νέους οικισμούς σε απόσταση από ένα έως τέσσερα χιλιόμετρα έξω από τα όρια της πόλης, όπως αυτά διαμορφώνονται το 1922 (Χάρτης 1).



Χάρτης 1: Προσφυγικοί συνοικισμοί, συνεταιρισμοί και κηπουπόλεις.

Συγκεκριμένα, στον παραπάνω χάρτη με κόκκινο χρώμα σημειώνονται οι προσφυγικοί συνοικισμοί που ιδρύθηκαν και χτίστηκαν από την ΕΑΠ και το κράτος, με πορτοκαλί, αυτοί που χτίστηκαν σε οικόπεδα που παραχωρήθηκαν από το κράτος ενώ με μπλε σημειώνονται οι μεγαλοαστικές «κηπουπόλεις» (Ψυχικό, Φιλοθέη, Εκάλη). Επιπλέον, με κύκλους σε πράσινο σκούρο χρώμα σημειώνονται οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί 1923-25, κατά έκταση απαλλοτριωθείσας γης (από 2.000 μέχρι 174.000 τ.μ.) και με γαλάζιο χρώμα σημειώνεται το σχέδιο πόλης 1940.

Στις περιοχές αυτές δεν υπάρχει καμία πρόβλεψη για εγκαταστάσεις κοινωνικής εξυπηρέτησης και άλλες υποδομές. Οι συνοικισμοί που χτίζονται από το Ταμείο Περίθαλψης Προσφύγων, την Επιτροπή Αποκατάστασης Προσφύγων και το Υπουργείο περιτριγυρίζονται σύντομα από αυθαίρετα κτίσματα, τα οποία εξαπλώνονται ραγδαία.

Τόσο οι φορείς όσο και το κράτος φαίνεται να έχουν χάσει τον έλεγχο της κατάστασης, καθώς η οικιστική διασπορά είναι μεγάλη, γρήγορη και είναι αδύνατο πλέον να αναχαιπιστεί. Αυτή η περίοδος εγκαθιδρύει την αυθαίρετη δόμηση με τη μορφή της αυτοστέγασης ως μία ευρέως διαδεδομένη οικιστική πρακτική.

Το Ταμείο Περίθαλψης Προσφύγων και η Επιτροπή Αποκατάστασης Προσφύγων έχουν εξ αρχής το δικαίωμα να οικοδομήσουν σε περιοχές εκτός σχεδίου. Το 1927 ψηφίζεται ένας νόμος που επιτρέπει στους πρόσφυγες, ως ειδική κατηγορία, να χτίζουν κατά παρέκκλιση της νομοθεσίας για το σχέδιο πόλης και χωρίς να τηρούν τις γραμμές του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.

Την περίοδο αυτή εξαπλώνεται στην πόλη η αυθαίρετη δόμηση. Με τον όρο *αυθαίρετη δόμηση* εννοείται η δόμηση στις εκτός σχεδίου περιοχές. Η αυθαίρετη δόμηση με τη μορφή της αυτοστέγασης αναπτύσσεται είτε στις παρυφές των προσφυγικών συνοικισμών είτε εντός αυτών.

Εξαπλώνεται δίχως έργα υποδομής και χωρίς άδειες σε περιοχές, όπου δεν υφίσταται πολεοδομικός σχεδιασμός. Με αυτόν τον τρόπο δημιουργούνται νέες περιοχές στην πόλη χωρίς πρόβλεψη για υποδομές, δρόμους και πλατείες, διαδικασία την οποία το κράτος ανέχεται.

Η νομιμοποίηση των αυθαιρέτων αποτέλεσε, μάλιστα, έναν από τους βασικούς τρόπους ενσωμάτωσης των λαϊκών στρωμάτων στον κοινωνικό ιστό.

Το κράτος, λοιπόν, χρησιμοποιώντας ως δικαιολογία την κατάσταση έκτακτης ανάγκης, η οποία έχει δημιουργηθεί με την έλευση των προσφύγων και την ανάγκη για την άμεση στέγασή τους, αψηφά τους ίδιους του τους νόμους.

➤ *Η δεύτερη περίοδος 1950 – 1970*

Τα χρόνια που ακολούθησαν μετά τον Β' Παγκόσμιο πόλεμο αποτέλεσαν μία περίοδο οικονομικής ανάπτυξης για τις ευρωπαϊκές πρωτεύουσες.

Η Ελλάδα, δυστυχώς, λόγω του εμφυλίου πολέμου δεν συγκαταλέγεται μέσα σε αυτές. Μετά το πέρας του εμφυλίου πολέμου γίνεται προσπάθεια ανάπτυξης κι αναδιοργάνωσης της χώρας, δίχως όμως να σημειώνεται ιδιαίτερη πρόοδος, λόγω των ανύπαρκτων υποδομών και της αστάθειας στην πολιτική σκηνή.

Την περίοδο αυτή παρατηρείται και έντονη μετακίνηση του πληθυσμού από τις αγροτικές περιοχές στα αστικά κέντρα. Υπολογίζεται ότι σχεδόν οι μισές οικογένειες στην Ελλάδα ήταν άστεγες ή στεγάζονταν σε εντελώς ακατάλληλα καταλύματα.

Η ανοικοδόμηση έως και το 1950 γινόταν με εξαιρετικά αργούς ρυθμούς και επικεντρωνόταν στις επισκευές λόγω των καταστροφών, οι οποίες συνεχίστηκαν κατά τη διάρκεια του εμφυλίου πολέμου.

Η ανάπτυξη και η αύξηση, λοιπόν, της ανοικοδόμησης θα έδινε λύση τόσο στο πρόβλημα της ανεργίας όσο και της στέγασης. Η ανοικοδόμηση κατά την περίοδο αυτή πολυκατοικιών στα αστικά κέντρα έχει ως σκοπό τη μεγιστοποίηση της αύξησης της αστικής γης, ικανοποιώντας τις ανάγκες εμπορευματοποίησης της κατοικίας αλλά και της στέγασης των πολιτών.

Το κράτος τροποποιεί την υπάρχουσα νομοθεσία προκειμένου να το επιτύχει, αυξάνοντας την πυκνότητα δόμησης, τους συντελεστές δόμησης καθώς και το ύψος κάθε περιοχής. Αυτό το είδος κατοικίας βέβαια απευθυνόταν κατά βάση τουλάχιστον στα μεσαία στρώματα, καθώς τα χαμηλά στρώματα είχαν αρχίσει να καλύπτουν τις ανάγκες τους με τα αυθαίρετα κτίσματα γύρω από τα όρια των πόλεων.

Κατά τη χρονική περίοδο μεταξύ 1945 – 1960 κατασκευάστηκαν περίπου 380.000 αυθαίρετα κτίσματα στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, τα οποία χαρακτηρίστηκαν ως «*πρώτη γενιά αυθαιρέτων*», και αποτέλεσαν ουσιαστικά ένα φαινόμενο της εποχής κι όχι μεμονωμένες εκδηλώσεις.

Η διέξοδος, λοιπόν, τόσο στην οικονομική κρίση που περνάει η χώρα όσο και στην ανάγκη στέγασης του πληθυσμού δίνεται μέσω της οικοδομικής

δραστηριότητας, η οποία γνωρίζει ιδιαίτερη άνθηση, τόσο με την κατασκευή κτισμάτων σύμφωνα με τον σχεδιασμό του κράτους (Εικόνα 2) όσο και με την αυθαίρετη δόμηση, που εξυπηρετεί τα χαμηλά στρώματα ως προς την πρώτη κατοικία καθώς και τα υπόλοιπα στρώματα ως προς την κατασκευή εξοχικών κατοικιών.



Εικόνα 2: Ιστορική φωτογραφία που απεικονίζει τη μεταμόρφωση της Αθήνας κατά τη δεκαετία του 1960.

➤ Η τρίτη περίοδος 1970 – 1990

Η αυθαίρετη δόμηση κατά τις προηγούμενες δεκαετίες αποτέλεσε λύση στα προβλήματα της οικονομικής κρίσης και ανεργίας καθώς και της ανάγκης στέγασης του πληθυσμού.

Λόγω της έλλειψης υποδομών και πρόνοιας καθώς και της ανάγκης στέγασης μπορούμε να πούμε ότι ήταν εν μέρει κατανοητή και ανεκτή από το κράτος.

Κατά την περίοδο 1970 – 1990 ανακύπτουν άλλα αίτια για το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης, εντελώς διαφορετικά από τα προηγούμενα της ανεργίας και της στέγασης.

Η ανάγκη απόκτησης δεύτερης κατοικίας ως ένδειξη κοινωνικής ανέλιξης, το μέγιστο οικονομικό κέρδος από την εκμετάλλευση δόμησης, η αξιοποίηση κάθε

μικροϊδιοκτησίας αλλά και η κατάτμηση γης αποτέλεσαν τα βασικότερα αίτια της αυθαίρετης δόμησης κατά τη διάρκεια αυτών των χρόνων.

Η ζήτηση παραθεριστικής και τουριστικής κατοικίας αυξήθηκε κατά τη δεκαετία του 1980, δημιουργώντας κατ' αυτόν τον τρόπο τη «*δεύτερη γενιά αυθαιρέτων*», τα οποία συναντώνται κυρίως σε παραθαλάσσιες περιοχές, κοντά στα αστικά κέντρα.

Χαρακτηριστικό παράδειγμα της περιόδου αυτής, το οποίο συνέβαλε στην απήχηση της αυθαίρετης δόμησης, ως μέσου απόκτησης παραθεριστικής κατοικίας, ήταν η δυνατότητα εγκατάστασης λυομένου οικήματος.

Με το Β.Δ. 7/14.08.1967 12, το οποίο τροποποιήθηκε με το Β.Δ 23.9/9.10.1972, δόθηκε το πραγματικό έναυσμα στην εκδήλωση του φαινομένου της αυθαίρετης παραθεριστικής κατοικίας. Το Β.Δ. οδήγησε στην εξάπλωση ολόκληρων οικισμών λυομένων αυθαίρετης δόμησης, τα οποία εν τέλει νομιμοποιήθηκαν. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αυτού του είδους αυθαίρετης δόμησης αποτελούν οι περιοχές της Σαλαμίνας και της Λούτσας.

Σημαντική συνέπεια της τρίτης αυτής περιόδου ήταν η περιβαλλοντική υποβάθμιση παράκτιων και περιαστικών περιοχών. Η ανεξέλεγκτη εξάπλωση εξοχικής κατοικίας στις ακτές του Αιγαίου και του Ιονίου, χωρίς αντίστοιχη ανάπτυξη δικτύων ύδρευσης, αποχέτευσης και οδικής πρόσβασης, δημιούργησε χωρικά υβρίδια που δυσχέραναν την ένταξη στον πολεοδομικό σχεδιασμό. Η περίοδος αυτή ανέδειξε επίσης τον ρόλο της κερδοσκοπίας γης ως κινητήριου μηχανισμού της αυθαίρετης δόμησης, καθώς το φαινόμενο απέκτησε έντονα αναπτυξιακό-οικονομικό χαρακτήρα, ξεφεύγοντας πλέον από τη λογική της επιβίωσης που το χαρακτήριζε στις προηγούμενες περιόδους (Αραβαντινός, 1997).

➤ *Η τέταρτη περίοδος 1990 – 2010*

Η τελευταία περίοδος της αυθαίρετης δόμησης διέπεται από εντελώς διαφορετικά χαρακτηριστικά, τα οποία δεν θυμίζουν την αυθαίρετη δόμηση κατά τις προηγούμενες περιόδους, οι οποίες παρουσιάζουν κάποια κοινά μεταξύ τους ως προς το είδος της παρανομίας.

Σε αυτές το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης αφορά την *τυπική παρανομία*, δηλαδή την ανέγερση της οικοδομής δίχως την ύπαρξη νόμιμης άδειας από τα αρμόδια όργανα.

Κατά την τελευταία περίοδο από το 1990 έως και σήμερα το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης παίρνει μία εντελώς νέα μορφή και αφορά την *ουσιαστική παρανομία*, δηλαδή την εν γένει παραβίαση των πολεοδομικών διατάξεων. Εξακολουθεί να υπάρχει και η αυθαίρετη δόμηση, η οποία εξυπηρετεί τους ίδιους σκοπούς με αυτούς των προηγούμενων περιόδων.

Η τέταρτη περίοδος συμπίπτει με την οικονομική ύφεση που έπληξε την Ελλάδα από το 2009 και μετά, η οποία επηρέασε σημαντικά τη δυναμική της αυθαίρετης δόμησης. Από τη μία πλευρά, η οικονομική κρίση ανέστειλε εν μέρει τη νέα οικοδομική δραστηριότητα, αλλά από την άλλη ενίσχυσε την ανάγκη αξιοποίησης του υφιστάμενου αποθέματος ακινήτων, οδηγώντας σε αύξηση των παραβάσεων τύπου αλλαγής χρήσης ή κατατμήσεων χώρων. Συνακόλουθα, η σχέση μεταξύ οικονομικής συγκυρίας και αυθαίρετης δόμησης αποκαλύπτεται ως αμφίδρομη: η κρίση δεν ανακόπτει το φαινόμενο, αλλά το μετασχηματίζει, μεταβάλλοντας τόσο τα κίνητρα όσο και τις μορφές που αυτό λαμβάνει (Μαλούτας, 2000 - Ντόκος, 2015).

Η παραβίαση των πολεοδομικών διατάξεων αφορά κυρίως :

- ✓ *Παραβιάσεις των διατάξεων σχετικά με τους υπαίθριους και ημιυπαίθριους χώρους.*
- ✓ *Παραβιάσεις που σχετίζονται με τον συντελεστή δόμησης.*
- ✓ *Παραβιάσεις σχετικές με την εκμετάλλευση των ελεύθερων χώρων που προκύπτουν κάτω από τις επικλινείς στέγες των κτιρίων.*
- ✓ *Παραβιάσεις λόγω αλλαγής χρήσης υπογείων ή θέσεων στάθμευσης.*
- ✓ *Παράνομες κατασκευές σε εμπρόθεσμα τμήματα ή στις κοινής χρήσης περιοχές του αγροτεμαχίου.*
- ✓ *Παράνομες κατασκευές επιπλέον ορόφων και μπαλκονιών.*

Τα αυθαίρετα της τελευταίας γενιάς εξυπηρετούν, όπως είναι φανερό, κατά βάση την απληστία των ιδιοκτητών και την εκμετάλλευση των κατασκευαστών, στην προσπάθειά τους να πετύχουν όσο το δυνατόν μεγαλύτερη δόμηση στο οικόπεδο, παραβιάζοντας με αυτόν τον τρόπο τις πολεοδομικές διατάξεις.

Συνοπτικά, παρουσιάζονται, στον παρακάτω πίνακα (*Πίνακας 1*), οι βασικές περίοδοι εξέλιξης της αυθαίρετης δόμησης στην Ελλάδα, περιγράφεται, δηλαδή, επιγραμματικά η χρονική εξέλιξη αυτής:

Περίοδος	Χρονικό Διάστημα	Κύρια Χαρακτηριστικά	Κύρια Αίτια	Μορφή Αυθαίρετης Δόμησης
1η Περίοδος	1920 – 1930	Αρχική εμφάνιση του φαινομένου, δημιουργία προσφυγικών οικισμών, άναρχη επέκταση πόλεων	Προσφυγικό κύμα, έλλειψη κρατικής οργάνωσης, ανάγκη άμεσης στέγασης	Αυτοστέγαση σε εκτός σχεδίου περιοχές, πρόχειρες κατασκευές
2η Περίοδος	1950 – 1970	Μαζική αστικοποίηση, ανάπτυξη περιφερειακών οικισμών, αύξηση οικοδομικής δραστηριότητας	Εσωτερική μετανάστευση, οικονομική κρίση, στεγαστικό πρόβλημα	Πρώτη γενιά αυθαιρέτων, κατοικίες χαμηλού κόστους
3η Περίοδος	1970 – 1990	Ανάπτυξη παραθεριστικής κατοικίας, εξάπλωση σε παραθαλάσσιες περιοχές	Τουριστική ανάπτυξη, αύξηση εισοδημάτων, ανάγκη δεύτερης κατοικίας	Αυθαίρετες εξοχικές κατοικίες, λυόμενα, εκτός σχεδίου δόμηση
4η Περίοδος	1990 – 2010 (και μετά)	Μετατόπιση σε πολεοδομικές παραβάσεις εντός νόμιμων κτισμάτων	Οικονομικό κέρδος, αύξηση αξίας γης, ανεπαρκής έλεγχος	Υπερβάσεις δόμησης, αλλαγές χρήσης, «ουσιαστική παρανομία»

Πίνακας 1: Χρονική εξέλιξη της αυθαίρετης δόμησης στην Ελλάδα - Συνοπτική παρουσίαση των βασικών περιόδων εξέλιξης της αυθαίρετης δόμησης στην Ελλάδα (πηγή: προσαρμογή από Αραβαντινός, 1997· Ντόκος, 2015).

Αντίστοιχα, στον πίνακα που ακολουθεί (Πίνακας 2) αποτυπώνονται συγκριτικά τα κύρια αίτια, οι επιπτώσεις και οι πολιτικές αντιμετώπισης της αυθαίρετης δόμησης στην Ελλάδα σε καθεμία από τις ως άνω περιόδους:

Περίοδος	Κύρια Αίτια	Επιπτώσεις	Πολιτικές / Αντιμετώπιση
1920–1930	Προσφυγικό κύμα, έλλειψη κρατικής μέριμνας	Άναρχη επέκταση πόλεων, έλλειψη υποδομών	Ανοχή κράτους, δημιουργία προσφυγικών οικισμών
1950–1970	Αστικοποίηση, στεγαστική κρίση, φτώχεια	Δημιουργία υποβαθμισμένων περιοχών, πίεση σε πόλεις	Περιορισμένος έλεγχος, ανάπτυξη αντιπαροχής
1970–1990	Τουριστική ανάπτυξη, δεύτερη κατοικία	Περιβαλλοντική υποβάθμιση, αυθαίρετοι οικισμοί σε παραθαλάσσιες περιοχές	Νομιμοποιήσεις, χαλαρό πλαίσιο ελέγχου
1990–2010+	Κερδοσκοπία, αύξηση αξίας γης, εκμετάλλευση δόμησης	Πολεοδομική επιβάρυνση, υπερδόμηση, αλλοίωση αστικού ιστού	Νόμοι τακτοποίησης (Ν.4014/11, Ν.4178/13, Ν.4495/17)

Πίνακας 2: Συγκριτική αποτύπωση των αιτιών, επιπτώσεων και πολιτικών αντιμετώπισης της αυθαίρετης δόμησης στην Ελλάδα (Ντόκος, 2015· Τριχάκη, 2019).

Επομένως, η ανάλυση των Πινάκων 1 και 2 αναδεικνύει με σαφήνεια τη διαχρονική εξέλιξη της αυθαίρετης δόμησης στην Ελλάδα, η οποία δεν αποτελεί ένα στατικό φαινόμενο, αλλά μετασχηματίζεται ανάλογα με τις κοινωνικοοικονομικές συνθήκες κάθε περιόδου.

Ειδικότερα, κατά την πρώτη περίοδο (1920–1930), η αυθαίρετη δόμηση εμφανίζεται ως αναγκαστική λύση αυτοστεγάσης, συνδεδεμένη άμεσα με την

προσφυγική κρίση και την αδυναμία του κράτους να καλύψει τις αυξημένες στεγαστικές ανάγκες.

Στη συνέχεια, κατά τη δεύτερη περίοδο (1950–1970), το φαινόμενο εντείνεται λόγω της μαζικής αστικοποίησης και της εσωτερικής μετανάστευσης, λαμβάνοντας πλέον μαζικά χαρακτηριστικά και οδηγώντας στη δημιουργία εκτεταμένων αυθαίρετων οικισμών.

Κατά την τρίτη περίοδο (1970–1990), παρατηρείται μια σημαντική μετατόπιση ως προς τα κίνητρα, καθώς η αυθαίρετη δόμηση συνδέεται κυρίως με την ανάπτυξη της παραθεριστικής κατοικίας και την τουριστική αξιοποίηση της γης, γεγονός που οδηγεί σε έντονη περιβαλλοντική επιβάρυνση, ιδίως σε παράκτιες περιοχές.

Τέλος, κατά την τέταρτη περίοδο (1990 έως σήμερα), το φαινόμενο αποκτά πιο σύνθετα χαρακτηριστικά, καθώς μετατρέπεται από *«τυπική παρανομία»* σε *«ουσιαστική παρανομία»*, με κυρίαρχες τις πολεοδομικές παραβάσεις εντός νόμιμων κατασκευών, οι οποίες σχετίζονται με την επιδίωξη μέγιστης εκμετάλλευσης της ακίνητης περιουσίας.

Παράλληλα, όπως προκύπτει και από τον συγκριτικό Πίνακα 2, οι πολιτικές αντιμετώπισης ακολουθούν μια πορεία από την ανοχή και την αδυναμία ελέγχου προς τη θεσμοθέτηση επαναλαμβανόμενων διαδικασιών τακτοποίησης, χωρίς ωστόσο να εξαλείφονται οι βασικές αιτίες του φαινομένου. Συνεπώς, η αυθαίρετη δόμηση μπορεί να ερμηνευθεί ως αποτέλεσμα της αλληλεπίδρασης κοινωνικών αναγκών, οικονομικών κινήτρων και θεσμικών αδυναμιών, γεγονός που καθιστά την αντιμετώπισή της ιδιαίτερα σύνθετη και πολυδιάστατη (Αραβαντινός, 1997 - Ντόκος, 2015).

Η έννοια της *«ουσιαστικής παρανομίας»* καθίσταται πλέον κυρίαρχη, καθώς οι παραβάσεις ενσωματώνονται συχνά στον σχεδιασμό των κτιρίων με σκοπό τη μεγιστοποίηση της εκμετάλλευσης του οικοπέδου. Το φαινόμενο αυτό συνδέεται άμεσα με την οικονομική ανάπτυξη, την αύξηση της αξίας της γης και την επιδίωξη μεγαλύτερου οικονομικού οφέλους από τους ιδιοκτήτες και τους κατασκευαστές.

Οι επιπτώσεις της αυθαίρετης δόμησης είναι πολυδιάστατες και επηρεάζουν τόσο το φυσικό περιβάλλον όσο και την κοινωνική και οικονομική οργάνωση των πόλεων. Σε περιβαλλοντικό επίπεδο, η άναρχη δόμηση οδηγεί σε υποβάθμιση του τοπίου, καταστροφή φυσικών οικοσυστημάτων και αύξηση των κινδύνων φυσικών καταστροφών, όπως πλημμύρες και πυρκαγιές. Σε πολεοδομικό επίπεδο, δημιουργεί προβλήματα λειτουργικότητας, κυκλοφορίας και παροχής υποδομών, ενώ σε κοινωνικό επίπεδο ενισχύει τις ανισότητες και την αστική αποσύνθεση (UN-Habitat, 2015).

Παρά τις επανειλημμένες προσπάθειες της ελληνικής πολιτείας για τον περιορισμό του φαινομένου μέσω νομοθετικών ρυθμίσεων, η αυθαίρετη δόμηση εξακολουθεί να αποτελεί σημαντικό ζήτημα. Οι διαδοχικοί νόμοι τακτοποίησης αυθαιρέτων, όπως οι Ν.4014/11, Ν.4178/13 και Ν.4495/17, επιχείρησαν να καταγράψουν και να ρυθμίσουν το υφιστάμενο απόθεμα αυθαιρέτων κατασκευών, χωρίς ωστόσο να αντιμετωπίσουν πλήρως τις βαθύτερες αιτίες του φαινομένου (Greek Ministry of Environment, 2020).

Συνοψίζοντας, η αυθαίρετη δόμηση στην Ελλάδα αποτελεί ένα πολυπαραγοντικό φαινόμενο, το οποίο συνδέεται με την ιστορική εξέλιξη της χώρας, τις κοινωνικές ανισότητες και τις αδυναμίες του θεσμικού πλαισίου. Η κατανόηση της εξέλιξης και των αιτίων της αυθαίρετης δόμησης αποτελεί βασική προϋπόθεση για τη διαμόρφωση αποτελεσματικών πολιτικών διαχείρισης του δομημένου περιβάλλοντος και τη βιώσιμη ανάπτυξη των πόλεων.

1.3 Κοινωνικοοικονομικές επιπτώσεις της αυθαίρετης δόμησης

1.3.1 Επιπτώσεις στην αγορά κατοικίας και στην ιδιοκτησία

Η αυθαίρετη δόμηση ασκεί σύνθετες επιδράσεις στην αγορά ακινήτων και στο καθεστώς ιδιοκτησίας. Αφενός, προσφέρει μια διέξοδο για τη στεγαστική ζήτηση εκτός του επίσημου αγοράς ακινήτων, ιδιαίτερα για κατηγορίες πληθυσμού που αδυνατούν να ανταποκριθούν στις αξίες της επίσημης αγοράς (Payne, 2002). Αφετέρου, δημιουργεί σημαντικές ασυμμετρίες αξίας μεταξύ νόμιμων και αυθαιρέτων ακινήτων, με αρνητικές συνέπειες για τους ιδιοκτήτες

αυθαίρετων κτισμάτων κατά τη σύναψη δανείων, μεταβιβάσεων ή άσκηση κληρονομικών δικαιωμάτων.

Ο Hernando de Soto (2000), στο θεμελιώδες έργο του «The Mystery of Capital», αναδεικνύει πως η αδυναμία τυπικής κτηματολογικής εγγραφής των αυθαίρετων ακινήτων τα μετατρέπει σε «νεκρό κεφάλαιο», δηλαδή περιουσιακά στοιχεία που δεν μπορούν να αξιοποιηθούν πλήρως για χρηματοδότηση ή επένδυση. Στην Ελλάδα, η προβληματική αυτή ήταν ιδιαίτερα έντονη πριν τις διαδοχικές νομοθεσίες τακτοποίησης, καθώς η απουσία τακτοποίησης εμπόδιζε την ομαλή λειτουργία αγοράς ακινήτων σε εκτεταμένες αστικές και περιαστικές περιοχές.

Επιπλέον, η αυθαίρετη δόμηση συνδέεται με σημαντικές στρεβλώσεις στη φορολογική βάση του κράτους. Ακίνητα που δεν έχουν δηλωθεί ή έχουν δηλωθεί με ανακριβή στοιχεία υπολείπονται της πλήρους φορολογικής τους επιβάρυνσης, γεγονός που συνιστά ευρύτερη στρέβλωση της φορολογικής δικαιοσύνης (Αραβαντινός, 2007). Η εισαγωγή του ΕΝ.Φ.Ι.Α. και η υποχρεωτική δήλωση αυθαιρέτων που ακολούθησε τις νόμους τακτοποίησης αποτέλεσαν μέτρα αντιμετώπισης αυτής ακριβώς της παθογένειας.

1.3.2 Κοινωνική διαστρωμάτωση και χωρική ανισότητα

Η χωρική κατανομή της αυθαίρετης δόμησης αντικατοπτρίζει και ενισχύει ταυτόχρονα τις υπάρχουσες κοινωνικές ανισότητες. Ερευνητικά ευρήματα από μεσογειακές χώρες δείχνουν ότι η αυθαίρετη δόμηση τείνει να συγκεντρώνεται στις περιαστικές ζώνες, σε εκτός σχεδίου περιοχές και σε περιφερειακά αστικά τμήματα (Leontidou, 1990· Couch et al., 2007). Αυτή η χωρική ανισορροπία δεν είναι τυχαία: αντιπροσωπεύει τη συνισταμένη της κοινωνικής ανισότητας, της αδυναμίας πρόσβασης σε αστικά αγαθά και της κρατικής αδυναμίας ελέγχου σε λιγότερο πυκνοκατοικημένες εκτάσεις.

Στην ελληνική περίπτωση, η Leontidou (1990) περιγράφει χαρακτηριστικά τη διαδικασία «*λαϊκής αστικοποίησης*» - μια μορφή αστικής ανάπτυξης από κάτω προς τα πάνω - κατά την οποία εργατικές οικογένειες αυτοστεγάστηκαν σε αυθαίρετα κτίσματα στις περιαστικές ζώνες των ελληνικών πόλεων, απαλλάσσοντας στην πράξη τη δαπάνη στέγασης με φυσική εργασία και

παρακάμπτοντας το επίσημο οικοδομικό σύστημα. Αυτή η δυναμική δεν περιοριζόταν αποκλειστικά στα αστικά κέντρα, αλλά εκτεινόταν ευρύτατα στον περιαστικό χώρο, περιλαμβανομένων περιοχών με ισχυρές αναπτυξιακές πιέσεις, όπως η ευρύτερη ανατολική Αττική.

Σε μακροπρόθεσμο ορίζοντα, η αυθαίρετη δόμηση τείνει να αναπαράγει ανισότητες μέσω μηχανισμών κοινωνικού αποκλεισμού: ιδιοκτήτες αυθαίρετων ακινήτων αντιμετωπίζουν δυσκολίες πρόσβασης σε τραπεζικές υπηρεσίες, δικαιώματα κληρονομιάς, κοινής ωφελείας υπηρεσίες και δημόσιους πόρους (Payne et al., 2009). Η ανισότητα αυτή αναδεικνύει έναν σιωπηρό κοινωνικό διαχωρισμό μεταξύ αυτών που εντάσσονται στο επίσημο νομικό πλαίσιο και αυτών που λειτουργούν εκτός αυτού.

1.3.3 Επιπτώσεις στο φυσικό και δομημένο περιβάλλον

Οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις της αυθαίρετης δόμησης είναι πολλαπλές και σοβαρές. Η ανεξέλεγκτη επέκταση στον εξωαστικό χώρο, χωρίς πολεοδομικό σχεδιασμό, οδηγεί σε αποδόμηση οικοσυστημάτων, μείωση βιοποικιλότητας, απώλεια γεωργικής γης και αλλοίωση τοπίου υψηλής αισθητικής ή οικολογικής αξίας (ΕΕΑ, 2006). Η σφράγιση του εδάφους από δομικές επεμβάσεις σε μη σχεδιασμένες περιοχές επιτείνει τον κίνδυνο πλημμυρικών φαινομένων, ιδιαίτερα σε ευαίσθητες λεκάνες απορροής ή παρόχθιες ζώνες.

Στην ευρύτερη περιοχή της Αττικής, η αυθαίρετη δόμηση σε δασικές εκτάσεις και ευαίσθητους υγρότοπους έχει συνδεθεί με επαναλαμβανόμενα πλημμυρικά γεγονότα και καταστροφικές πυρκαγιές, γεγονός που αναδεικνύει την άμεση σύνδεση μεταξύ πολεοδομικού ελέγχου και φυσικών καταστροφών (Μαλούτας, 2000). Η περιοχή της Ανατολικής Αττικής, και ειδικότερα η Δημοτική Ενότητα Σπάτων, αντιμετωπίζει παρόμοιες προκλήσεις, καθώς η εγγύτητα με το Διεθνές Αεροδρόμιο «Ελευθέριος Βενιζέλος» και οι αυξανόμενες αναπτυξιακές πιέσεις συντείνουν στην εντατικοποίηση των δομικών πιέσεων στον εξωαστικό χώρο.

Σε αρχιτεκτονικό και αισθητικό επίπεδο, η αυθαίρετη δόμηση συχνά υπονομεύει την ποιότητα του δομημένου περιβάλλοντος: ανεκτέλεστα ή ημιτελή κτίσματα, ανομοιόμορφες κατασκευές, απουσία δημόσιων χώρων και πρασίνου αποτελούν χαρακτηριστικά γνωρίσματα αυθαίρετα δομημένων περιοχών,

επηρεάζοντας αρνητικά την ποιότητα ζωής των κατοίκων και την ελκυστικότητα της περιοχής (Αραβαντινός, 2007).

1.4 Πολεοδομικές συνέπειες

1.4.1 Η αποτυχία του Πολεοδομικού Σχεδιασμού

Η αυθαίρετη δόμηση μπορεί να ερμηνευθεί θεωρητικά ως συνέπεια - αλλά και ως αιτία - της αποτυχίας του Πολεοδομικού Σχεδιασμού. Σύμφωνα με τον Healey (2006), ο σχεδιασμός δεν αποτυγχάνει απλώς επειδή δεν εφαρμόζεται, αλλά επειδή αδυνατεί να ενσωματώσει τις πολυσύνθετες κοινωνικές και οικονομικές πιέσεις που ωθούν τους πολίτες εκτός του επίσημου συστήματος. Η ύπαρξη εκτεταμένων αυθαίρετων ζωνών αποτελεί ταυτόχρονα ένδειξη της ανεπάρκειας του επίσημου σχεδιασμού να ανταποκριθεί στις στεγαστικές ανάγκες, αλλά και εμπόδιο για μελλοντικό αποτελεσματικό σχεδιασμό.

Στο ελληνικό πλαίσιο, η σχέση αυθαίρετης δόμησης και Πολεοδομικού Σχεδιασμού χαρακτηρίζεται από ένα ιδιότυπο παράδοξο: η πολιτεία αδυνατούσε να εφαρμόσει τη νομοθεσία, ενώ παράλληλα απέφευγε να νομιμοποιήσει επίσημα τις αυθαίρετες περιοχές μέσω κατάλληλου σχεδιασμού. Το αποτέλεσμα ήταν η διαμόρφωση εκτεταμένων «γκρίζων ζωνών» που λειτουργούσαν εκτός του επίσημου πολεοδομικού συστήματος (Wassenhoven, 2008). Η αντιμετώπιση του φαινομένου μέσω διαδοχικών νόμων τακτοποίησης αντικατοπτρίζει ακριβώς αυτή την ατελέσφορη δυναμική: αντί για ουσιαστικό Πολεοδομικό Σχεδιασμό, η πολιτεία επιλέγει κατ' επανάληψη την εκ των υστέρων νομιμοποίηση.

1.4.2 Αστική διάχυση και κατάτμηση χώρου

Μια από τις σημαντικότερες πολεοδομικές συνέπειες της αυθαίρετης δόμησης είναι η συμβολή της στο φαινόμενο της *αστικής διάχυσης* (urban sprawl). Η ανεξέλεγκτη επέκταση της δόμησης στον εξωαστικό χώρο καταναλώνει εκτάσεις γης που θα μπορούσαν να αξιοποιηθούν για γεωργία, δάση ή άλλες συλλογικές χρήσεις, ενώ παράλληλα αυξάνει το κόστος παροχής υποδομών (οδικό δίκτυο, ύδρευση, αποχέτευση, ηλεκτροδότηση) σε διάσπαρτες και χαμηλής πυκνότητας δομημένες περιοχές (EEA, 2006· Couch et al., 2007).

Η κατάτμηση του αγροτικού χώρου από αυθαίρετες κατοικίες και εξοχικές κατοικίες αποτελεί έναν από τους κυριότερους μηχανισμούς αστικής διάχυσης στη Νότια Ευρώπη. Ο Salvati (2014) διαπιστώνει ότι η διαδικασία αυτή έχει ιδιαίτερα έντονα χαρακτηριστικά στις μεσογειακές μητροπολιτικές περιοχές, όπου η πόλη «εισβάλλει» σταδιακά στον αγροτικό χώρο μέσω αναρχικής δόμησης που ακολουθεί τη λογική της ευκαιριακής κατάκτησης γης και όχι κάποιο ορθολογικό πολεοδομικό πρότυπο.

Στην Ανατολική Αττική, ο συνδυασμός της γεωγραφικής εγγύτητας στο πολεοδομικό συγκρότημα της Αθήνας, της υψηλής αξίας γης και της ανεπαρκούς πολεοδομικής εποπτείας δημιούργησε ιδιαίτερα ευνοϊκές συνθήκες για αυτή τη μορφή διάχυσης.

1.4.3 Ελλείψεις υποδομών και δημόσιων Υπηρεσιών

Η αυθαίρετη δόμηση αναπτύσσεται, κατά κανόνα, χωρίς την προηγούμενη εξασφάλιση των απαραίτητων υποδομών. Περιοχές που αναπτύχθηκαν αυθαίρετα αντιμετωπίζουν συστηματικές ελλείψεις σε δίκτυα αποχέτευσης, ύδρευσης, αποστράγγισης και κοινόχρηστων χώρων. Το κράτος καλείται εκ των υστέρων να καλύψει αυτές τις ελλείψεις, συχνά με υψηλό οικονομικό κόστος και τεχνικές δυσκολίες, δεδομένου ότι η ήδη υπάρχουσα δόμηση δεν αφήνει περιθώρια για εύκολες παρεμβάσεις (Αραβαντινός, 2007).

Η απουσία κοινόχρηστων χώρων και πρασίνου αποτελεί ιδιαίτερα κρίσιμο πρόβλημα για την ποιότητα ζωής στις αυθαίρετες περιοχές. Η λογική της μέγιστης εκμετάλλευσης του γηπέδου, χωρίς κανονιστικούς περιορισμούς, οδηγεί σε υψηλές πυκνότητες κάλυψης και ελάχιστους ή μηδενικούς κοινόχρηστους χώρους. Τα αποτελέσματα είναι ορατά στη δομή πολλών ελληνικών προαστίων όπου η εκ των υστέρων πολεοδομική τακτοποίηση κατέστησε αδύνατη ή εξαιρετικά δαπανηρή την αναβάθμιση του δημόσιου χώρου.

1.5 Πολιτικές αντιμετώπισης: μεταξύ κατεδάφισης και τακτοποίησης

Διεθνώς, οι πολιτικές αντιμετώπισης της αυθαίρετης δόμησης κινούνται σε ένα ευρύ φάσμα, από την αυστηρή επιβολή κατεδαφίσεων έως την πλήρη νομιμοποίηση. Η βιβλιογραφία αναγνωρίζει τρεις βασικές προσεγγίσεις: την

κατασταλτική (enforcement-based) η οποία δίνει έμφαση στην αυστηρή εφαρμογή της νομοθεσίας, την *αναπτυξιακή* (upgrading-based) η οποία επιδιώκει τη βελτίωση των υφιστάμενων αυθαίρετων περιοχών μέσω παροχής υποδομών και τη *ρυθμιστική* (regularization-based) η οποία επικεντρώνεται στη νομική τακτοποίηση και την ενσωμάτωση των αυθαίρετων ακινήτων στο επίσημο πλαίσιο (Payne et al., 2009· Gilbert, 2012).

Η ελληνική πολιτική έχει ακολουθήσει κατά κύριο λόγο τη *ρυθμιστική προσέγγιση*, μέσω μιας σειράς νόμων τακτοποίησης που εκτείνονται από τη δεκαετία του 1980 έως σήμερα. Οι νόμοι αυτοί - Ν.720/77, Ν.1337/83, Ν.3843/10, Ν.4014/11, Ν.4178/13 και Ν.4495/217 - αντικατοπτρίζουν μια συστηματική, αν και συχνά αμφιλεγόμενη, επιλογή εκ των υστέρων νομιμοποίησης αντί της αποτελεσματικής πρόληψης. Κάθε νέος νόμος εκτός από τη θέσπιση ρυθμίσεων για τα ήδη υφιστάμενα αυθαίρετα, καλείται να αντιμετωπίσει και τα νέα που δημιουργούνται στο μεσοδιάστημα, καταδεικνύοντας τα διαρθρωτικά προβλήματα της πολεοδομικής διακυβέρνησης στη χώρα.

Το αποτέλεσμα αυτής της πολιτικής επιλογής είναι διφορούμενο. Αφενός, αμβλύνονται κοινωνικές ανισότητες και αποτρέπεται η εκτόπιση ευάλωτων κοινωνικών ομάδων. Αφετέρου, αναπαράγεται ένα ηθικό πρόβλημα: η βεβαιότητα των ιδιοκτητών ότι κάθε νέος νόμος θα αντιμετωπίσει τα αυθαίρετα της εποχής του λειτουργεί ως κίνητρο για νέες παραβάσεις (Σιόλας, 2014). Αυτό το παράδοξο της *«τακτοποίησης που δημιουργεί νέες αυθαιρεσίες»* αποτελεί έναν από τους πυρήνες της θεωρητικής κριτικής στην ελληνική πολεοδομική πολιτική.

1.6 Η περίπτωση της Ανατολικής Αττικής στη βιβλιογραφία

Η Ανατολική Αττική εμφανίζεται στη σχετική βιβλιογραφία ως μία από τις περιοχές με τη μεγαλύτερη ιστορική συσσώρευση αυθαίρετης δόμησης στη χώρα. Η ανάπτυξή της συνδέεται με πολλαπλές δυναμικές: τη μεταπολεμική αγροτική έξοδο και την ανάγκη στέγασης στα περίχωρα της πρωτεύουσας, την ανάπτυξη εξοχικής κατοικίας κατά τις δεκαετίες 1970-1990, και σε μεταγενέστερες φάσεις, την αναπτυξιακή πίεση που ασκεί η λειτουργία του διεθνούς αεροδρομίου από το 2001 (Αραβαντινός, 2007· Μαλούτας, 2000).

Η εγγύτητα της Δ.Ε. Σπάτων του Δήμου Σπάτων - Αρτέμιδος στον αεροδρομιακό πόλο και σε βασικούς οδικούς άξονες (Αττική Οδός, Λεωφ. Μαραθώνος) την έχει μετατρέψει σε ζώνη υψηλής αναπτυξιακής πίεσης, με ταυτόχρονη ανάμειξη επιχειρηματικής δραστηριότητας, κατοικίας και αγροτικής γης. Αυτή η πολυπλοκότητα χρήσεων, σε συνδυασμό με ανεπαρκή Πολεοδομικό Σχεδιασμό, συνέβαλε ιστορικά στη διαμόρφωση ενός περιβάλλοντος ευνοϊκού για αυθαίρετες παρεμβάσεις.

Στην παρούσα εργασία εξετάζονται τα δεδομένα που αποτυπώνουν ακριβώς αυτή την πολυεπίπεδη πραγματικότητα, καλύπτοντας δηλώσεις αυθαιρέτων που εκτείνονται από 01/12/2018 έως 31/12/2025 και αφορούν ένα ευρύ φάσμα τύπων ακινήτων και καταστάσεων υπαγωγής.

1.7 Σύνοψη θεωρητικού πλαισίου

Το θεωρητικό πλαίσιο που αναπτύχθηκε στο παρόν κεφάλαιο αναδεικνύει τη βαθύτερα διαρθρωτική φύση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης. Δεν πρόκειται για μεμονωμένες παραβάσεις ατόμων, αλλά για ένα συστηματικό αποτέλεσμα της αλληλεπίδρασης μεταξύ κοινωνικών αναγκών, οικονομικών κινήτρων, θεσμικών κενών και αδυναμιών πολεοδομικής διακυβέρνησης. Στην Ελλάδα, η αυθαίρετη δόμηση κατέχει ιδιαίτερη ιστορική βαρύτητα, καθώς έχει διαμορφώσει ουσιαστικά τη μορφολογία των πόλεων και τις κοινωνικές σχέσεις στον χώρο.

Οι κοινωνικοοικονομικές επιπτώσεις - αστάθεια ιδιοκτησιακού καθεστώτος, χωρικές ανισότητες, φορολογικές στρεβλώσεις - και οι πολεοδομικές συνέπειες - αστική διάχυση, ελλείψεις υποδομών, αποτυχία σχεδιασμού - αλληλοτροφοδοτούνται σε έναν κύκλο που είναι δύσκολο να σπάσει χωρίς ολιστικές πολιτικές παρεμβάσεις. Η εμπειρική ανάλυση των δεδομένων που ακολουθεί στα επόμενα κεφάλαια της παρούσας διπλωματικής εργασίας αποσκοπεί να αποτιμήσει την έκταση και τη φύση του φαινομένου στη Δ.Ε. Σπάτων, εντάσσοντας τα εμπειρικά ευρήματα στο θεωρητικό πλαίσιο που αναπτύχθηκε στο κεφάλαιο αυτό.

Κεφάλαιο 2^ο: Χαρακτηριστικά της περιοχής μελέτης - Δ.Ε.

Σπάτων του Δήμου Σπάτων - Αρτέμιδος

Η περιοχή των Σπάτων, η οποία ανήκει διοικητικά στον Δήμο Σπάτων - Αρτέμιδος της Περιφέρειας Αττικής, αποτελεί μία από τις πλέον δυναμικά αναπτυσσόμενες περιοχές της Ανατολικής Αττικής.

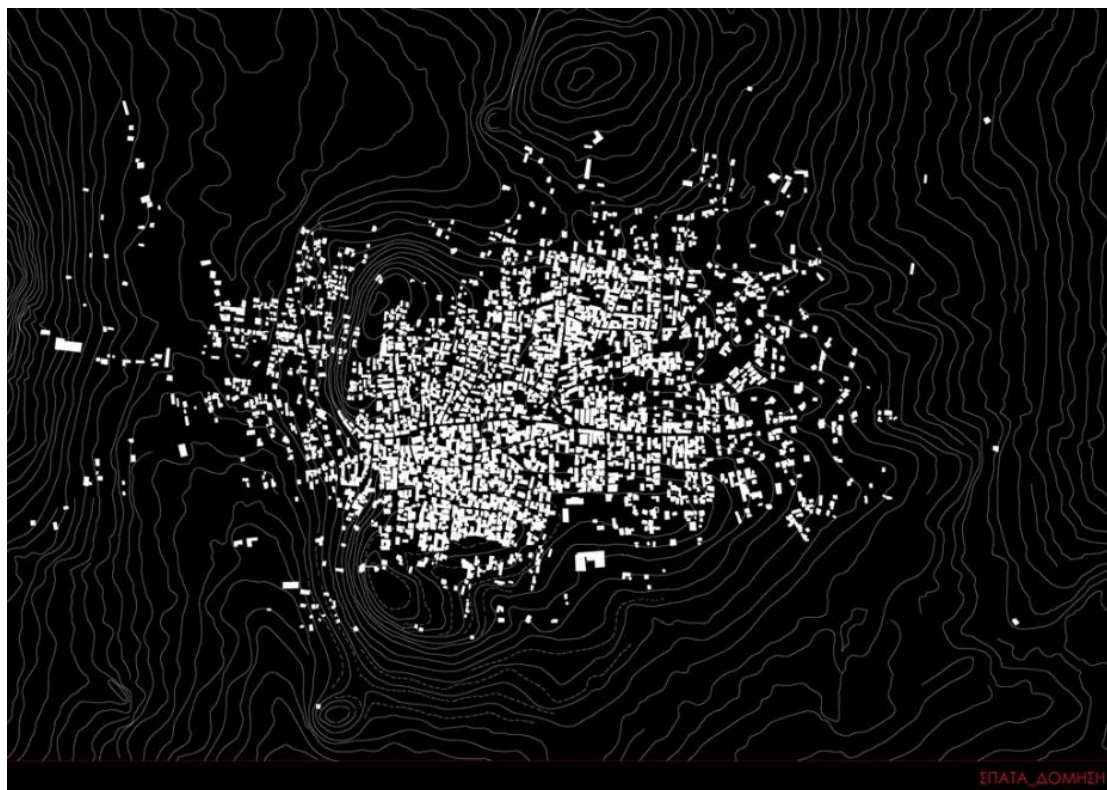
Η Δημοτική Ενότητα Σπάτων βρίσκεται στο κεντρικό τμήμα της πεδιάδας των Μεσογείων, σε μικρή απόσταση από τον Υμηττό και σε στρατηγική θέση ως προς τις βασικές υποδομές μεταφορών της Αττικής. Η γεωγραφική της θέση, σε συνδυασμό με την εγγύτητα στον Διεθνή Αερολιμένα Αθηνών «Ελευθέριος Βενιζέλος», έχει συμβάλει καθοριστικά στη μετατροπή της σε σημαντικό συγκοινωνιακό και οικονομικό κόμβο τα τελευταία χρόνια (Εικόνα 3).



Εικόνα 3: Απεικόνιση του δομημένου περιβάλλοντος των Σπάτων και του οδικού δικτύου της ευρύτερης περιοχής των Μεσογείων.

Η πεδιάδα των Μεσογείων χαρακτηρίζεται από ήπιο ανάγλυφο, εκτεταμένες εκτός σχεδίου περιοχές και ιστορικά αγροτική χρήση γης, η οποία σταδιακά μετασχηματίζεται σε αστική και ημιαστική (Εικόνα 4). Η μεταβολή αυτή εντάσσεται στο ευρύτερο πλαίσιο της εξάπλωσης του αστικού ιστού της Αθήνας

προς τα ανατολικά, διαδικασία που επιταχύνθηκε ιδιαίτερα μετά τη δεκαετία του 1990 (Αραβαντινός, 1997).



Εικόνα 4: Απεικόνιση του δομημένου περιβάλλοντος των Σπάτων και του φυσικού ανάγλυφου της περιοχής, μέσω των ισοϋψών καμπύλων του εδάφους της.

Καθοριστικό ρόλο στην εξέλιξη της περιοχής διαδραμάτισε η κατασκευή και λειτουργία του Διεθνούς Αερολιμένα Αθηνών το 2001, η οποία αποτέλεσε σημείο καμπής για την οικονομική και χωρική ανάπτυξη των Σπάτων. Η ύπαρξη του αεροδρομίου οδήγησε σε σημαντική αύξηση της αξίας της γης, στην προσέλκυση επενδύσεων και στην ανάπτυξη δραστηριοτήτων που σχετίζονται με τις μεταφορές, την εφοδιαστική αλυσίδα (logistics), το εμπόριο και τις υπηρεσίες. Παράλληλα, ενίσχυσε την οικιστική ανάπτυξη, καθώς η περιοχή κατέστη ελκυστική για μόνιμη κατοικία, λόγω της βελτίωσης της προσβασιμότητας και των υποδομών (Greek Ministry of Environment, 2020).

Η πληθυσμιακή εξέλιξη της περιοχής παρουσιάζει αυξητική τάση τις τελευταίες δεκαετίες, γεγονός που συνδέεται τόσο με την αστική διάχυση όσο και με την εγκατάσταση νέων κατοίκων που αναζητούν κατοικία εκτός του πυκνοδομημένου κέντρου της Αθήνας. Η τάση αυτή συνοδεύεται από την

ανάπτυξη νέων οικιστικών περιοχών, συχνά σε εκτός σχεδίου ζώνες, όπου οι πολεοδομικοί περιορισμοί είναι λιγότερο αυστηροί.

Ωστόσο, η ταχεία αυτή ανάπτυξη δεν συνοδεύτηκε πάντοτε από αντίστοιχο Πολεοδομικό Σχεδιασμό και επαρκή έλεγχο της δόμησης. Η ύπαρξη μεγάλων εκτάσεων εκτός σχεδίου, σε συνδυασμό με την αυξημένη ζήτηση για κατοικία και επαγγελματικούς χώρους, δημιούργησε ευνοϊκές συνθήκες για την εμφάνιση και εξάπλωση της αυθαίρετης δόμησης. Οι αυθαίρετες κατασκευές στην περιοχή των Σπάτων εμφανίζονται τόσο με τη μορφή ανεξάρτητων κτισμάτων χωρίς άδεια όσο και με τη μορφή πολεοδομικών παραβάσεων εντός νόμιμων οικοδομών, ακολουθώντας τη γενικότερη τάση που παρατηρείται σε εθνικό επίπεδο (Ντόκος, 2015).

Επιπλέον, η περιοχή χαρακτηρίζεται από έντονη μίξη χρήσεων γης, όπου συνυπάρχουν αγροτικές εκτάσεις, κατοικίες, εμπορικές δραστηριότητες και εγκαταστάσεις logistics. Η έλλειψη σαφούς χωροταξικού διαχωρισμού των χρήσεων αυτών εντείνει τις πιέσεις στο φυσικό και δομημένο περιβάλλον και δυσχεραίνει την εφαρμογή των πολεοδομικών κανονισμών. Παράλληλα, η ύπαρξη οδικών αξόνων μεγάλης σημασίας, όπως η Αττική Οδός και οι συνδέσεις με τη Λεωφόρο Σπάτων, ενισχύει τη χωρική προσβασιμότητα, αλλά ταυτόχρονα λειτουργεί ως παράγοντας περαιτέρω αστικής εξάπλωσης.

Η σημασία της μελέτης της αυθαίρετης δόμησης στη Δ.Ε. Σπάτων καθίσταται ιδιαίτερα σημαντική, καθώς η περιοχή αποτελεί χαρακτηριστικό παράδειγμα ταχείας αστικής ανάπτυξης σε εκτός σχεδίου ζώνη, υπό την επίδραση μεγάλων υποδομών. Η ανάλυση των δεδομένων αυθαιρέτων κατασκευών και οικοδομικών αδειών, που θα παρουσιαστεί στα επόμενα κεφάλαια, αναμένεται να αναδείξει τη σχέση μεταξύ θεσμικού πλαισίου, οικονομικής ανάπτυξης και χωρικών μεταβολών.

Ανακεφαλαιώνοντας, η Δ.Ε. Σπάτων συνιστά ένα δυναμικό και μεταβαλλόμενο χωρικό σύστημα, στο οποίο συνυπάρχουν στοιχεία αστικής και αγροτικής ανάπτυξης, ενώ ταυτόχρονα καταγράφονται έντονες πιέσεις ως προς τη χρήση γης και τη δόμηση. Η διερεύνηση της αυθαίρετης δόμησης στην περιοχή αυτή παρέχει τη δυνατότητα κατανόησης των μηχανισμών που οδηγούν στην άτυπη

αστική ανάπτυξη και συμβάλλει στη διαμόρφωση προτάσεων για τη βιώσιμη διαχείριση του χώρου.

Στον επόμενο πίνακα (Πίνακας 3) αποτυπώνονται συνοπτικά τα βασικά χαρακτηριστικά της περιοχής μελέτης, αναδεικνύοντας τον πολυδιάστατο χαρακτήρα της Δ.Ε. Σπάτων:

Κατηγορία	Περιγραφή
Διοικητική Υπαγωγή	Περιφέρεια Αττικής – Περιφερειακή Ενότητα Ανατολικής Αττικής
Δήμος	Δήμος Σπάτων – Αρτέμιδος
Δημοτική Ενότητα Μελέτης	Σπάτα
Γεωγραφική Θέση	Πεδιάδα Μεσογείων, Ανατολική Αττική
Γειτνίαση	Κοντά στον Υμηττό και στον Διεθνή Αερολιμένα Αθηνών
Ανάγλυφο	Κυρίως πεδινό, με ήπιες υψομετρικές διαφοροποιήσεις
Χρήσεις Γης	Αγροτική, οικιστική, εμπορική, logistics
Πολεοδομικό Καθεστώς	Συνδυασμός εντός και εκτός σχεδίου περιοχών
Υποδομές Μεταφορών	Αττική Οδός, οδικές συνδέσεις με Αθήνα, Αεροδρόμιο
Σημαντικές Υποδομές	Διεθνής Αερολιμένας Αθηνών «Ελ. Βενιζέλος»
Αναπτυξιακά Χαρακτηριστικά	Ταχεία αστικοποίηση, αύξηση αξίας γης, επενδύσεις
Δημογραφική Τάση	Αυξητική λόγω μετακίνησης πληθυσμού από αστικά κέντρα
Προβλήματα	Αυθαίρετη δόμηση, πολεοδομική πίεση, έλλειψη σχεδιασμού
Ευκαιρίες	Ανάπτυξη logistics, εμπορίου και κατοικίας

Πίνακας 3: Βασικά χαρακτηριστικά Δήμου Σπάτων – Αρτέμιδος - Συνοπτική παρουσίαση των βασικών γεωγραφικών, πολεοδομικών και αναπτυξιακών χαρακτηριστικών του Δήμου Σπάτων – Αρτέμιδος.

Η συνύπαρξη διαφορετικών χρήσεων γης, σε συνδυασμό με τη στρατηγική γεωγραφική θέση και την παρουσία κρίσιμων υποδομών, δημιουργεί έντονες αναπτυξιακές πιέσεις, οι οποίες σχετίζονται άμεσα με την εμφάνιση και εξέλιξη της αυθαίρετης δόμησης στην περιοχή.



Εικόνα 5: Αεροφωτογραφία και γεωγραφική αποτύπωση της ευρύτερης περιοχής των Σπάτων και της πεδιάδας των Μεσογείων, όπου αποτυπώνεται η γειτνίαση με τον Διεθνή Αερολιμένα Αθηνών και η χωρική ανάπτυξη της περιοχής.

Στο πλαίσιο της ευρύτερης μητροπολιτικής δυναμικής της Αθήνας, η Δ.Ε. Σπάτων εντάσσεται σε ένα διαδικτυακό σύστημα περιαστικής εξάπλωσης («urban sprawl»), το οποίο χαρακτηρίζει πολλές ευρωπαϊκές μεγαλουπόλεις και συνδέεται με τη μεταφορά πληθυσμού και οικονομικών δραστηριοτήτων από τον αστικό πυρήνα προς την περιφέρεια. Η διαδικασία αυτή επιταχύνεται παράλληλα με τη βελτίωση των μεταφορικών δικτύων και τη μείωση του κόστους μετακίνησης.

Στην περίπτωση των Σπάτων, η αστική διάχυση δεν αφορά μόνο την κατοικία, αλλά και ένα ευρύ φάσμα οικονομικών δραστηριοτήτων, όπως αποθηκευτικές εγκαταστάσεις, εκθεσιακοί χώροι και βιομηχανικές μονάδες, που αναζητούν χαμηλότερο κόστος γης σε συνδυασμό με άμεση πρόσβαση στο οδικό δίκτυο

και το διεθνές αεροδρόμιο. Η μίξη αυτή χρήσεων, σε απουσία ολοκληρωμένου χωροταξικού σχεδιασμού, δημιουργεί ιδανικές συνθήκες για την εκδήλωση αυθαίρετων κατασκευών και πολεοδομικών παραβάσεων.

Κεφάλαιο 3^ο: Νομοθετικό πλαίσιο για την αυθαίρετη δόμηση στην Ελλάδα

Η αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης στην Ελλάδα αποτελεί ένα διαχρονικό ζήτημα που συνδέεται άμεσα με την εξέλιξη του πολεοδομικού δικαίου και τις προσπάθειες του κράτους να ελέγξει και να ρυθμίσει το δομημένο περιβάλλον. Η διαμόρφωση του σχετικού νομοθετικού πλαισίου χαρακτηρίζεται από διαδοχικές παρεμβάσεις, οι οποίες, αντί να εξαλείψουν το φαινόμενο, επιχείρησαν κυρίως να το καταγράψουν και να το ενσωματώσουν στο θεσμικό σύστημα μέσω διαδικασιών νομιμοποίησης ή τακτοποίησης (Ντόκος, 2015).

Η πολυπλοκότητα της αυθαίρετης δόμησης, σε συνδυασμό με τις κοινωνικές και οικονομικές της διαστάσεις, οδήγησε στη διαμόρφωση ενός πολυεπίπεδου νομικού πλαισίου, το οποίο περιλαμβάνει τόσο κατασταλτικά όσο και ρυθμιστικά μέτρα. Η εξέλιξη αυτή αποτυπώνεται χαρακτηριστικά μέσα από τους βασικούς νόμους που θεσπίστηκαν τις τελευταίες δεκαετίες.

3.1 Ο Νόμος 1337/83: Η πρώτη οργανωμένη πολεοδομική παρέμβαση

Ο Ν.1337/83 *«Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις»* (ΦΕΚ 33/Α) αποτέλεσε την πρώτη συστηματική προσπάθεια του ελληνικού κράτους να αντιμετωπίσει το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης στο πλαίσιο ενός ευρύτερου πολεοδομικού σχεδιασμού. Ο νόμος αυτός εισήγαγε την έννοια της *«ένταξης στο σχέδιο πόλης»* και επιδίωξε τη ρύθμιση των αυθαίρετων οικισμών μέσω της πολεοδομικής τους οργάνωσης.

Βασικός στόχος του Ν.1337/83 ήταν η αναβάθμιση των υποβαθμισμένων περιοχών και η ενσωμάτωσή τους στον αστικό ιστό, μέσω της δημιουργίας υποδομών και της επιβολής εισφορών σε γη και χρήμα. Παράλληλα, επιχειρήθηκε η καταγραφή των αυθαίρετων κατασκευών και η θέσπιση διαδικασιών για τη νομιμοποίησή τους υπό προϋποθέσεις (Αραβαντινός, 1997).

3.2 Ο Νόμος 4014/11: Η πρώτη σύγχρονη προσπάθεια τακτοποίησης αυθαιρέτων

Ο νόμος αυτός εισήγαγε για πρώτη φορά τη δυνατότητα ηλεκτρονικής υποβολής δηλώσεων υπαγωγής αυθαιρέτων μέσω του πληροφοριακού συστήματος δηλώσεων αυθαιρέτων κτισμάτων του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας (ΤΕΕ), σηματοδοτώντας τη μετάβαση σε μια πιο οργανωμένη και ψηφιακή διαδικασία (Εικόνα 6).

[illegible]

Στην παραπάνω εικόνα παρουσιάζεται τμήμα των υποβληθέντων δηλώσεων υπαγωγής αυθαιρέτων στον Ν.4014/11 για τη Δ.Ε. Σπάτων μέσω του

πληροφοριακού συστήματος δηλώσεων αυθαιρέτων κτισμάτων του ΤΕΕ. Η εν λόγω εικόνα εμφανίζεται θολωμένη λόγω των αναγραφόμενων στοιχείων της.

Κεντρικός στόχος του νόμου ήταν η περιβαλλοντική αποκατάσταση μέσω της επιβολής προστίμων και η ένταξη των αυθαιρέτων στο σύστημα ελέγχου του δομημένου περιβάλλοντος. Ωστόσο, ο Ν.4014/11 κρίθηκε εν μέρει αντισυνταγματικός από το Συμβούλιο της Επικρατείας, γεγονός που οδήγησε στην αντικατάστασή του από μεταγενέστερες ρυθμίσεις (Greek Ministry of Environment, 2020).

3.3 Ο Νόμος 4178/13: Βελτίωση του πλαισίου και κατηγοριοποίηση αυθαιρέτων

Ο Ν.4178/13 *«Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης - Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις»* (ΦΕΚ 174/Α/8-8-2013) χαρακτηρίστηκε ως εξέλιξη του προηγούμενου νόμου και εισήγαγε σημαντικές βελτιώσεις, τόσο ως προς τη συνταγματικότητα όσο και ως προς τη λειτουργικότητα του συστήματος τακτοποίησης. Ένα από τα βασικά χαρακτηριστικά του, βάσει του άρθρου 9 του νόμου αυτού, ήταν η κατηγοριοποίηση των αυθαιρέτων σε πέντε κατηγορίες, ανάλογα με το μέγεθος και τη σοβαρότητα της παράβασης.

Η κατηγοριοποίηση αυτή επέτρεψε μία πιο στοχευμένη αντιμετώπιση του φαινομένου, ενώ παράλληλα ενίσχυσε τη διαφάνεια και τη σαφήνεια των διαδικασιών. Επιπλέον, διατηρήθηκε και ενισχύθηκε η χρήση του πληροφοριακού συστήματος του ΤΕΕ, το οποίο αποτέλεσε βασικό εργαλείο για την καταγραφή των αυθαιρέτων (Τριχάκη, 2019).

Στην παρακάτω εικόνα αποτυπώνεται μέρος των δηλώσεων υπαγωγής αυθαιρέτων που έχουν υποβληθεί ηλεκτρονικά στον Ν.4178/13 για τη Δ.Ε. Σπάτων μέσω του πληροφοριακού συστήματος δηλώσεων αυθαιρέτων κτισμάτων του ΤΕΕ. Κ Και στη συγκεκριμένη περίπτωση, η εικόνα εμφανίζεται θολωμένη λόγω των αναγραφόμενων στοιχείων της (*Εικόνα 7*).

Εικόνα 7: Αποτύπωση μέρους των δηλώσεων υπαγωγής αυθαιρέτων που έχουν υποβληθεί ηλεκτρονικά στον Ν.4178/13 για τη Δ.Ε. μέσω του πληροφοριακού συστήματος δηλώσεων αυθαιρέτων κτισμάτων του ΤΕΕ.

3.4 Ο Νόμος 4495/17: Σύγχρονο πλαίσιο ελέγχου και προστασίας του δομημένου περιβάλλοντος

Ο Ν.4495/17 «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 167/Α/3-11-2017) συνιστά το ισχύον θεσμικό πλαίσιο για την αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης και την προστασία του δομημένου περιβάλλοντος. Ο νόμος αυτός ενσωματώνει την εμπειρία των προηγούμενων ρυθμίσεων και εισάγει ένα πιο ολοκληρωμένο σύστημα ελέγχου, καταγραφής και διαχείρισης των αυθαιρέτων.

Κεντρικά στοιχεία του νόμου αποτελούν:

- 🚩 Η πλήρης ψηφιοποίηση της διαδικασίας υποβολής δηλώσεων μέσω του ΤΕΕ.
- 🚩 Η διατήρηση και βελτίωση της κατηγοριοποίησης των αυθαιρέτων.
- 🚩 Η σύνδεση των αυθαιρέτων με την ηλεκτρονική ταυτότητα κτιρίου.
- 🚩 Η ενίσχυση των μηχανισμών ελέγχου μέσω των Ελεγκτών Δόμησης.

Ο Ν.4495/17 διακρίνει τις αυθαίρετες κατασκευές σε διαφορετικές κατηγορίες, ανάλογα με τον χρόνο κατασκευής και το μέγεθος της παράβασης, σύμφωνα με το άρθρο 96 του νόμου, ενώ παράλληλα προβλέπει διαφορετικές διαδικασίες

τακτοποίησης και επιβολής προστίμων, με βάση το άρθρο 107 του αυτού νόμου.

Στην εικόνα που ακολουθεί, απεικονίζεται σε θολή μορφή, λόγω προσωπικών δεδομένων, ένα τμήμα των δηλώσεων υπαγωγής αυθαιρέτων οι οποίες έχουν υποβληθεί ηλεκτρονικά στον Ν.4495/17 για τη Δ.Ε. Σπάτων μέσω του πληροφοριακού συστήματος δηλώσεων αυθαιρέτων κτισμάτων του ΤΕΕ (Εικόνα 8).

The image is a screenshot of a web application interface for submitting declarations of unauthorized constructions. The interface is in Greek and features a sidebar on the left with navigation options like 'Αναζήτηση', 'Εισαγωγή', and 'Αποστολή'. The main area displays a table with columns for 'Αντίσφραξη', 'Παρατηρήσεις', 'Αριθμός', 'Ποσότητα', 'Με', 'Αντικείμενο', 'Ποσότητα', and 'Μερίσματα'. The table contains multiple rows of data, each representing a specific declaration or construction type. The text is somewhat blurred, but the structure of the table and the navigation elements are clearly visible.

Εικόνα 8: Απεικόνιση ενός τμήματος των δηλώσεων υπαγωγής αυθαιρέτων που έχουν υποβληθεί ηλεκτρονικά στον Ν.4495/17 για τη Δ.Ε. Σπάτων μέσω του πληροφοριακού συστήματος δηλώσεων αυθαιρέτων κτισμάτων του ΤΕΕ.

3.5 Αξιολόγηση του νομοθετικού πλαισίου

Παρά τη διαδοχική εξέλιξη της νομοθεσίας, το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης δεν έχει εξαλειφθεί, γεγονός που καταδεικνύει τα δομικά προβλήματα του συστήματος χωρικού σχεδιασμού στην Ελλάδα. Η επαναλαμβανόμενη θέσπιση νόμων τακτοποίησης έχει δημιουργήσει την αντίληψη ότι η αυθαίρετη δόμηση μπορεί τελικά να νομιμοποιηθεί, υπονομεύοντας την αποτελεσματικότητα της νομοθεσίας (Maloutas, 2007).

Επιπλέον, η έλλειψη επαρκών μηχανισμών ελέγχου, η γραφειοκρατία και οι καθυστερήσεις στην εφαρμογή του πολεοδομικού σχεδιασμού συμβάλλουν στη διαιώνιση του φαινομένου. Παράλληλα, η οικονομική κρίση της τελευταίας

δεκαετίας ενίσχυσε την ανάγκη για αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας, οδηγώντας σε νέες μορφές πολεοδομικών παραβάσεων.

Η αποτελεσματική αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης δεν μπορεί να περιοριστεί αποκλειστικά στη θέσπιση νόμων τακτοποίησης, αλλά απαιτεί ένα ολοκληρωμένο σύστημα χωρικού σχεδιασμού, ενίσχυση των μηχανισμών ελέγχου και αλλαγή της κοινωνικής νοοτροπίας απέναντι στη χρήση της γης και την οικοδομική δραστηριότητα.

Στον παρακάτω πίνακα (Πίνακας 4) αποτυπώνεται η διαχρονική εξέλιξη του νομοθετικού πλαισίου για την αυθαίρετη δόμηση στην Ελλάδα, αναδεικνύοντας τη σταδιακή μετάβαση από αποσπασματικές παρεμβάσεις σε πιο ολοκληρωμένες και ψηφιοποιημένες διαδικασίες διαχείρισης του δομημένου περιβάλλοντος.

Νόμος	Έτος	Βασικός Στόχος	Κύρια Χαρακτηριστικά	Καινοτομίες	Αδυναμίες
N.1337/1983	1983	Πολεοδομική οργάνωση και ένταξη αυθαιρέτων στο σχέδιο πόλης	Εισαγωγή εισφορών σε γη και χρήμα, ένταξη περιοχών στο σχέδιο	Πρώτη οργανωμένη προσέγγιση ρύθμισης αυθαιρέτων	Έλλειψη μηχανισμών ελέγχου, περιορισμένη εφαρμογή
N.4014/2011	2011	Καταγραφή και τακτοποίηση αυθαιρέτων	Δηλώσεις μέσω ΤΕΕ, επιβολή προστίμων	Ψηφιοποίηση διαδικασίας	Αντισυνταγματικότητα σε βασικά σημεία
N.4178/2013	2013	Βελτίωση και επαναρύθμιση τακτοποίησης	Κατηγοριοποίηση αυθαιρέτων, σαφέστερο πλαίσιο	Διαφάνεια, βελτίωση συστήματος ΤΕΕ	Προσωρινός χαρακτήρας ρυθμίσεων
N.4495/2017	2017	Ολοκληρωμένη διαχείριση δομημένου περιβάλλοντος	Ηλεκτρονική ταυτότητα κτιρίου, έλεγχοι δόμησης, κατηγορίες αυθαιρέτων	Πλήρης ψηφιοποίηση, ενίσχυση ελέγχου	Συνεχιζόμενη ανάγκη για τακτοποιήσεις

Πίνακας 4: Συγκριτική αποτύπωση των βασικών νομοθετικών παρεμβάσεων για την αυθαίρετη δόμηση στην Ελλάδα (N.1337/83, N.4014/11, N.4178/13, N.4495/17).

Ειδικότερα, παρατηρείται ότι οι πρώτες νομοθετικές προσπάθειες επικεντρώνονται κυρίως στην ένταξη των αυθαιρέτων στον πολεοδομικό σχεδιασμό, ενώ οι μεταγενέστερες παρεμβάσεις δίνουν έμφαση στην καταγραφή, κατηγοριοποίηση και ηλεκτρονική διαχείρισή τους. Παράλληλα, η

επαναλαμβανόμενη ανάγκη θέσπισης νέων νόμων υποδηλώνει ότι το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης δεν έχει αντιμετωπιστεί στη ρίζα του, αλλά διαχειρίζεται κυρίως μέσω ρυθμιστικών και εισπρακτικών μηχανισμών.

Η κατηγοριοποίηση των αυθαίρετων κατασκευών σύμφωνα με τον Ν.4495/17 (Πίνακας 5) αποτελεί βασικό εργαλείο για τη συστηματική διαχείριση του φαινομένου, καθώς επιτρέπει τη διαφοροποίηση της αντιμετώπισης ανάλογα με τη σοβαρότητα και τον χρόνο κατασκευής της αυθαιρεσίας.

Κατηγορία	Περιγραφή	Χρονική Περίοδος	Δυνατότητα Τακτοποίησης
Κατηγορία 1	Αυθαίρετα προ του 1975	Πριν το 1975	Οριστική εξαίρεση από κατεδάφιση
Κατηγορία 2	Αυθαίρετα προ του 1983	1975 – 1983	Οριστική εξαίρεση από κατεδάφιση
Κατηγορία 3	Μικρές πολεοδομικές παραβάσεις	Όλες οι περίοδοι	Εύκολη τακτοποίηση με χαμηλό πρόστιμο
Κατηγορία 4	Μεγάλες αυθαίρετες κατασκευές εντός ορίων	Μετά το 1983	Τακτοποίηση με πρόστιμο και περιορισμούς
Κατηγορία 5	Σοβαρές αυθαιρεσίες (μεγάλες υπερβάσεις)	Μετά το 1983	Περιορισμένη ή προσωρινή τακτοποίηση

Πίνακας 5: Κατηγοριοποίηση αυθαίρετων κατασκευών σύμφωνα με τον Ν.4495/2017.

Εν προκειμένω, οι παλαιότερες κατασκευές αντιμετωπίζονται με μεγαλύτερη επιείκεια, ενώ οι νεότερες και πιο σοβαρές παραβάσεις υπόκεινται σε αυστηρότερες ρυθμίσεις, γεγονός που αντανακλά την προσπάθεια του νομοθέτη να συνδυάσει την κοινωνική πραγματικότητα με την ανάγκη προστασίας του δομημένου περιβάλλοντος.

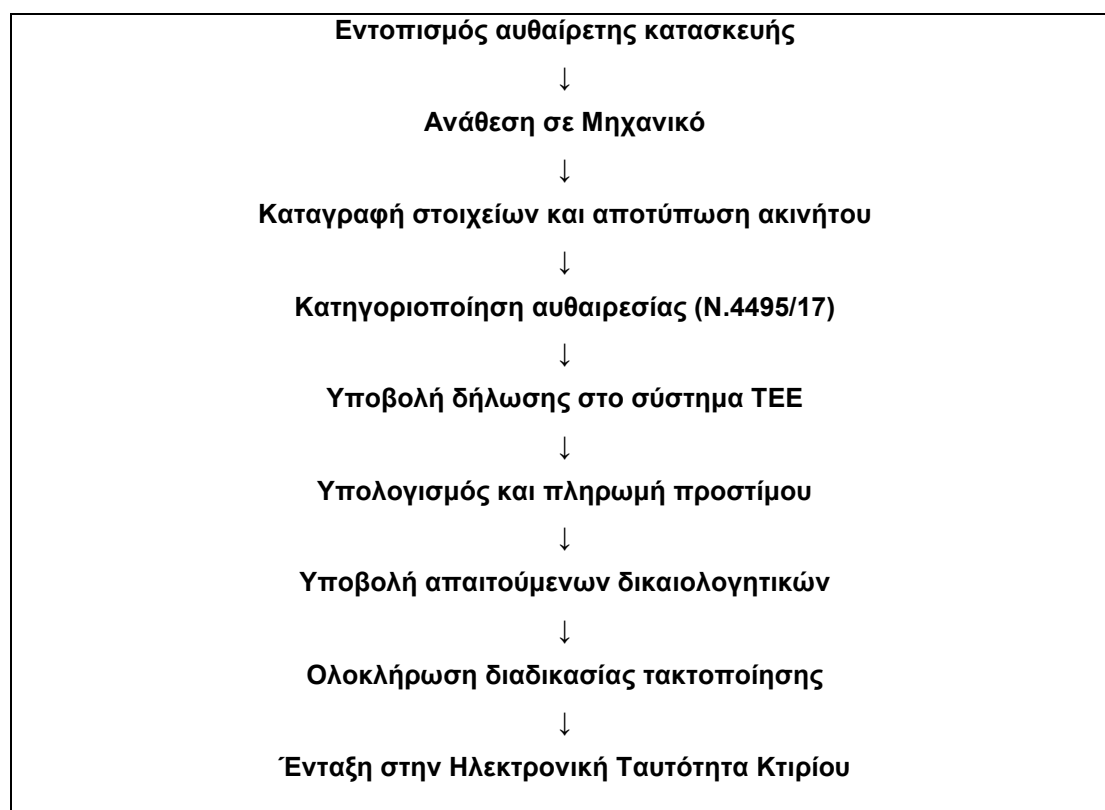
Μια ιδιαίτερα κρίσιμη διάσταση του ισχύοντος νομοθετικού πλαισίου αφορά τον τρόπο με τον οποίο οι διαδοχικές αμνηστίες για αυθαίρετα κτίσματα έχουν διαμορφώσει στη συνείδηση σημαντικού τμήματος των πολιτών την αντίληψη ότι η αυθαίρετη δόμηση αποτελεί «αναβαλλόμενο» και όχι «ποινικό» ζήτημα. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα τη μείωση του αποτρεπτικού αποτελέσματος της

νομοθεσίας και την αδυναμία ουσιαστικής αλλαγής συμπεριφοράς από την πλευρά των ιδιοκτητών.

Πιο συγκεκριμένα, η επαναλαμβανόμενη παράταση των προθεσμιών τακτοποίησης λειτουργεί αντίθετα από τον αρχικό της σκοπό, ενισχύοντας ουσιαστικά το φαινόμενο αντί να το περιορίζει. Η παρατήρηση αυτή αποτελεί σημαντικό συμπέρασμα και για την παρούσα έρευνα, καθώς η συγκέντρωση δηλώσεων σε συγκεκριμένα έτη φαίνεται να συνδέεται με τις επικείμενες νομοθετικές προθεσμίες παρά με την ουσιαστική βούληση αντιμετώπισης του φαινομένου (Maloutas, 2007 - Τριχάκη, 2019).

3.6 Η διαδικασία τακτοποίησης ενός αυθαίρετου

Η διαδικασία τακτοποίησης αυθαίρετης κατασκευής, όπως αποτυπώνεται στο *Σχήμα 1*, αποτελεί μια δομημένη και διαδοχική ακολουθία ενεργειών, η οποία εντάσσεται στο θεσμικό πλαίσιο του Ν.4495/17 και υλοποιείται μέσω του πληροφοριακού συστήματος δηλώσεων αυθαιρέτων κτισμάτων του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας.



Σχήμα 1: Διαδικασία τακτοποίησης αυθαίρετης κατασκευής μέσω του πληροφοριακού συστήματος του ΤΕΕ σύμφωνα με τον Ν.4495/2017.

Η εν λόγω διαδικασία εκκινεί με τον εντοπισμό της αυθαίρετης κατασκευής, είτε από τον ιδιοκτήτη είτε από τις αρμόδιες αρχές, και ακολουθείται από την ανάθεση της υπόθεσης σε αρμόδιο μηχανικό, ο οποίος διαδραματίζει καθοριστικό ρόλο σε όλα τα επόμενα στάδια.

Στη συνέχεια, πραγματοποιείται η αναλυτική καταγραφή και αποτύπωση του ακινήτου, η οποία περιλαμβάνει τη συλλογή τεχνικών στοιχείων, τη σύνταξη σχεδίων και την τεκμηρίωση της υφιστάμενης κατάστασης. Το στάδιο αυτό είναι κρίσιμο, καθώς αποτελεί τη βάση για την ορθή κατηγοριοποίηση της αυθαιρεσίας σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4495/17. Η κατηγοριοποίηση καθορίζει το καθεστώς υπαγωγής, το ύψος του προστίμου και τις δυνατότητες τακτοποίησης, γεγονός που καθιστά απαραίτητη την ακρίβεια και την επιστημονική τεκμηρίωση της διαδικασίας.

Ακολούθως, ο μηχανικός προχωρά στην ηλεκτρονική υποβολή της δήλωσης στο πληροφοριακό σύστημα δηλώσεων αυθαιρέτων κτισμάτων του ΤΕΕ, όπου καταχωρούνται όλα τα απαιτούμενα στοιχεία. Το σύστημα αυτό αποτελεί βασικό εργαλείο διαχείρισης των αυθαιρέτων σε εθνικό επίπεδο, καθώς εξασφαλίζει την τυποποίηση, τη διαφάνεια και την ιχνηλασιμότητα της διαδικασίας. Με την υποβολή της δήλωσης πραγματοποιείται ο υπολογισμός του ενιαίου ειδικού προστίμου, το οποίο εξαρτάται από παράγοντες όπως το μέγεθος της αυθαιρεσίας, η χρήση του κτιρίου, η τιμή ζώνης και ο χρόνος κατασκευής.

Η καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου αποτελεί απαραίτητη προϋπόθεση για τη συνέχιση της διαδικασίας, ενώ παράλληλα υποβάλλονται τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, όπως σχέδια, δηλώσεις μηχανικού και λοιπά τεχνικά έγγραφα. Με την ολοκλήρωση των παραπάνω σταδίων, η αυθαίρετη κατασκευή εντάσσεται στο καθεστώς τακτοποίησης και αναστέλλεται η επιβολή προστίμων ανέγερσης και διατήρησης και κάθε διαδικασία επιβολής κυρώσεων για όσο χρονικό διάστημα ορίζει ο Ν.4495/17.

Τέλος, η διαδικασία ολοκληρώνεται με την ένταξη του ακινήτου στην Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου, η οποία αποτελεί ένα σύγχρονο εργαλείο καταγραφής της πολεοδομικής κατάστασης κάθε ακινήτου. Η ενσωμάτωση αυτή διασφαλίζει τη μελλοντική παρακολούθηση και τον έλεγχο της νομιμότητας

του κτιρίου, συμβάλλοντας στη δημιουργία ενός πιο οργανωμένου και διαφανούς συστήματος διαχείρισης του δομημένου περιβάλλοντος.

Συνολικά, η διαδικασία τακτοποίησης, όπως παρουσιάζεται στο *Σχήμα 1*, αποτυπώνει τη μετάβαση από ένα αποσπασματικό και αναποτελεσματικό σύστημα ελέγχου σε ένα πιο οργανωμένο, ψηφιακό και θεσμικά κατοχυρωμένο πλαίσιο, το οποίο επιχειρεί να αντιμετωπίσει το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης με συστηματικό τρόπο, χωρίς ωστόσο να εξαλείφει πλήρως τις βαθύτερες αιτίες που το προκαλούν.

Παρά τη σημαντική πρόοδο που έχει επιτευχθεί μέσω της θεσμοθέτησης της διαδικασίας τακτοποίησης αυθαιρέτων με τον Ν.4495/17, εξακολουθούν να υφίστανται ουσιώδεις αδυναμίες που περιορίζουν την αποτελεσματικότητά της. Καταρχάς, η επαναλαμβανόμενη εφαρμογή νομοθετικών ρυθμίσεων τακτοποίησης δημιουργεί ένα πλαίσιο *«προσδοκίας νομιμοποίησης»*, ενισχύοντας την αντίληψη ότι οι αυθαίρετες κατασκευές μπορούν τελικά να ενταχθούν στο νόμιμο σύστημα, γεγονός που αποδυναμώνει τον αποτρεπτικό χαρακτήρα της πολεοδομικής νομοθεσίας.

Επιπλέον, η διαδικασία βασίζεται σε μεγάλο βαθμό στην ιδιωτική πρωτοβουλία και τη δήλωση του ιδιοκτήτη, γεγονός που περιορίζει την ενεργητική παρέμβαση του κράτους στον εντοπισμό αυθαιρεσιών. Παράλληλα, η πολυπλοκότητα των διαδικασιών, το υψηλό κόστος τακτοποίησης και η γραφειοκρατία λειτουργούν αποτρεπτικά για την πλήρη συμμόρφωση των πολιτών, ιδίως σε περιπτώσεις μικρής ή μεσαίας κλίμακας παραβάσεων. Ακόμη, οι ελεγκτικοί μηχανισμοί παραμένουν σε αρκετές περιπτώσεις ανεπαρκείς, τόσο σε επίπεδο ανθρώπινου δυναμικού όσο και σε επίπεδο τεχνολογικής υποστήριξης, με αποτέλεσμα να μην αποτρέπεται δραστικά η δημιουργία νέων αυθαιρέτων.

Τέλος, η απουσία ολοκληρωμένου χωροταξικού σχεδιασμού και η καθυστέρηση στην ολοκλήρωση εργαλείων όπως το Κτηματολόγιο και η Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου περιορίζουν τη δυνατότητα συστηματικού ελέγχου του δομημένου περιβάλλοντος. Συνεπώς, καθίσταται σαφές ότι, παρά τη βελτίωση του θεσμικού πλαισίου, η αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης

απαιτεί μια πιο ολιστική προσέγγιση, η οποία θα συνδυάζει την πρόληψη, τον έλεγχο και τον ολοκληρωμένο χωρικό σχεδιασμό.

Κεφάλαιο 4^ο: Μεθοδολογία Έρευνας

Η παρούσα διπλωματική εργασία υιοθετεί μια ολοκληρωμένη μεθοδολογική προσέγγιση, η οποία συνδυάζει ποσοτικές τεχνικές ανάλυσης δεδομένων με ερμηνευτική αξιολόγηση των αποτελεσμάτων, με στόχο την εις βάθος διερεύνηση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης στη Δημοτική Ενότητα Σπάτων του Δήμου Σπάτων - Αρτέμιδος.

Η επιλογή της συγκεκριμένης μεθοδολογίας κρίνεται κατάλληλη, καθώς επιτρέπει την αποτύπωση τόσο της έκτασης όσο και της δομής του φαινομένου, ενώ παράλληλα παρέχει τη δυνατότητα σύνδεσης των εμπειρικών δεδομένων με το θεσμικό και χωρικό πλαίσιο που αναλύθηκε στα προηγούμενα κεφάλαια.

Η ερευνητική διαδικασία βασίζεται σε συστηματική συλλογή, επεξεργασία και ανάλυση δευτερογενών δεδομένων, τα οποία προέρχονται από θεσμικά πληροφοριακά συστήματα και αποτυπώνουν την πραγματική εικόνα της αυθαίρετης δόμησης σε επίπεδο περιοχής.

4.1 Ερευνητικός σχεδιασμός

Ο ερευνητικός σχεδιασμός της παρούσας εργασίας εντάσσεται στο πλαίσιο της ποσοτικής έρευνας, με περιγραφικό και αναλυτικό χαρακτήρα. Η μελέτη δεν περιορίζεται μόνο στην καταγραφή των αυθαίρετων κατασκευών, αλλά επιδιώκει την κατανόηση των τάσεων και των προτύπων που εμφανίζονται κατά τη χρονική περίοδο που εξετάζεται.

Συγκεκριμένα, η έρευνα ακολουθεί τα εξής στάδια:

- ❖ Συλλογή δεδομένων από επίσημες βάσεις δεδομένων.
- ❖ Οργάνωση και επεξεργασία των δεδομένων σε μορφή κατάλληλη για ανάλυση.
- ❖ Εφαρμογή στατιστικών μεθόδων.
- ❖ Ερμηνεία των αποτελεσμάτων σε σχέση με το θεωρητικό και θεσμικό πλαίσιο.

Η προσέγγιση αυτή επιτρέπει τη διασύνδεση της εμπειρικής ανάλυσης με τη θεωρητική θεμελίωση της εργασίας, εξασφαλίζοντας επιστημονική πληρότητα.

4.2 Πηγές και προέλευση δεδομένων

Για την εμπειρική διερεύνηση του φαινομένου αξιοποιήθηκε αναλυτικό αρχείο δεδομένων με τίτλο «Στοιχεία Διαχείρισης Αυθαιρέτων Δ.Ε Σπάτων του Δήμου Σπάτων - Αρτέμιδος», το οποίο περιλαμβάνει εγγραφές δηλώσεων αυθαιρέτων από το πληροφοριακό σύστημα δηλώσεων αυθαιρέτων κτισμάτων του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας. Στην παρακάτω εικόνα (Εικόνα 9) αποτυπώνεται θολωμένο, λόγω των αναγραφόμενων σε αυτό στοιχείων, πολύ μικρό τμήμα του εν λόγω αρχείου.

Εικόνα 9: Πολύ μικρό τμήμα του αρχείου «Στοιχεία Διαχείρισης Αυθαιρέτων Δ.Ε Σπάτων του Δήμου Σπάτων - Αρτέμιδος»

Το αρχείο περιλαμβάνει **συνολικά 3.224 εγγραφές** και περιέχει πληροφορίες σχετικά με τον αύξοντα αριθμό δήλωσης, την περιγραφή του ακινήτου ή της αυθαίρετης κατασκευής, την ημερομηνία αρχικής υποβολής, την ημερομηνία υπαγωγής, την τελευταία ενημέρωση, την ύπαρξη ή μη οικοδομικής άδειας, την κατάσταση της δήλωσης, καθώς και λοιπά συμπληρωματικά στοιχεία.

Η χρήση του συγκεκριμένου αρχείου κρίνεται ιδιαίτερα σημαντική, καθώς επιτρέπει τη συγκρότηση ενός εκτεταμένου εμπειρικού δείγματος και την ποσοτική αποτύπωση του φαινομένου σε επίπεδο περιοχής μελέτης. Σε αντίθεση με μια γενική θεωρητική προσέγγιση, η αξιοποίηση των συγκεκριμένων δεδομένων επιτρέπει την τεκμηριωμένη εξέταση της αυθαίρετης

δόμησης, όπως αυτή αποτυπώνεται μέσα από τις δηλώσεις που έχουν καταχωρηθεί στο πληροφοριακό σύστημα του ΤΕΕ.

Η ανάλυση βασίζεται αποκλειστικά σε δευτερογενή δεδομένα υψηλής αξιοπιστίας, τα οποία προέρχονται από επίσημους φορείς και συγκεκριμένα:

4.2.1 Πληροφοριακό σύστημα δηλώσεων αυθαιρέτων κτισμάτων του ΤΕΕ

Το βασικό σύνολο δεδομένων αντλείται από το πληροφοριακό σύστημα δηλώσεων αυθαιρέτων κτισμάτων του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας (ΤΕΕ). Το σύστημα αυτό αποτελεί το κύριο εργαλείο καταγραφής των αυθαίρετων κατασκευών στη χώρα και περιλαμβάνει πλήθος στοιχείων για κάθε δήλωση.

Τα δεδομένα που χρησιμοποιούνται στην παρούσα εργασία περιλαμβάνουν:

- ✦ Αριθμό δηλώσεων αυθαιρέτων.
- ✦ Κατηγορία αυθαιρεσίας (σύμφωνα με τον Ν.4495/17).
- ✦ Χρονική καταγραφή (έτος δήλωσης).
- ✦ Ενδεχόμενα οικονομικά στοιχεία (πρόστιμα, παράβολα).

4.2.2 Σύστημα ηλεκτρονικής έκδοσης αδειών e-Άδειες του ΤΕΕ

Συμπληρωματικά, αξιοποιούνται δεδομένα από το σύστημα ηλεκτρονικής έκδοσης οικοδομικών αδειών e-Άδειες του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας (ΤΕΕ), το οποίο παρέχει πληροφορίες σχετικά με τη νόμιμη οικοδομική δραστηριότητα στην περιοχή.

Η σύγκριση μεταξύ αυθαιρέτων και οικοδομικών αδειών αποτελεί βασικό εργαλείο για την κατανόηση της δυναμικής της ανάπτυξης.

4.3 Χρονικό και γεωγραφικό πλαίσιο της έρευνας

Η ανάλυση περιορίζεται χρονικά στην περίοδο από 01/12/2018 έως 31/12/2025. Η επιλογή της 1ης Δεκεμβρίου 2018 ως έναρξη του χρονικού ορίου σχετίζεται με την εφαρμογή της υποχρεωτικής έκδοσης οικοδομικών αδειών μέσω του ηλεκτρονικού συστήματος e-Άδειες του ΤΕΕ και με τη σταδιακή εδραίωση των ψηφιακών διαδικασιών διαχείρισης του δομημένου περιβάλλοντος. Για τον καθορισμό του τελικού δείγματος εφαρμόστηκε φίλτρο

στις εγγραφές που διαθέτουν ημερομηνία αρχικής υποβολής ή ημερομηνία υπαγωγής καθώς και τελευταία ενημέρωση εντός της συγκεκριμένης περιόδου.

Μετά την εφαρμογή του χρονικού φίλτρου, από το αρχικό σύνολο των 3.224 εγγραφών προέκυψε **τελικό δείγμα 1.929 εγγραφών**, το οποίο αποτελεί τη βάση της ποσοτικής και ερμηνευτικής ανάλυσης των επόμενων κεφαλαίων. Το δείγμα αυτό αντιστοιχεί στο **59,8% του συνολικού αρχείου**, γεγονός που το καθιστά επαρκές για τη διερεύνηση της πρόσφατης εξέλιξης του φαινομένου στην περιοχή μελέτης.

Παράλληλα, η επιλογή της Δ.Ε. Σπάτων του Δήμου Σπάτων - Αρτέμιδος, ως υπό μελέτη περιοχή, αιτιολογείται από τη ραγδαία οικιστική και εμπορική ανάπτυξη που έχει σημειωθεί τα τελευταία χρόνια στην εν λόγω περιοχή λόγω της λειτουργίας του Διεθνούς Αερολιμένα Αθηνών.

4.4 Επεξεργασία και οργάνωση δεδομένων

Η επεξεργασία των δεδομένων πραγματοποιήθηκε σε διαδοχικά στάδια. Αρχικά, έγινε έλεγχος της δομής του αρχείου και αναγνώριση των βασικών μεταβλητών που ήταν κατάλληλες για ανάλυση. Στη συνέχεια, εφαρμόστηκε χρονικό φίλτρο με βάση την ημερομηνία αρχικής υποβολής ή την ημερομηνία υπαγωγής καθώς και την τελευταία ενημέρωση, ώστε να απομονωθούν οι εγγραφές που εμπίπτουν στην περίοδο 01/12/2018 – 31/12/2025.

Ακολούθησε ομαδοποίηση των δεδομένων ανά έτος, διοικητική κατάσταση δήλωσης, ύπαρξη ή μη οικοδομικής άδειας και τύπο ακινήτου. Για την τυπολογική κατηγοριοποίηση των ακινήτων αξιοποιήθηκε η περιγραφή κάθε εγγραφής, από την οποία προέκυψαν βασικές ομάδες, όπως κατοικίες, διαμερίσματα, αποθήκες ή βοηθητικοί χώροι, επαγγελματικοί χώροι, αδόμητα γεωτεμάχια, θέσεις στάθμευσης και λοιπές μη σαφώς ταξινομημένες περιπτώσεις.

Η συγκεκριμένη διαδικασία επέτρεψε τη μετατροπή ενός ακατέργαστου διοικητικού αρχείου σε οργανωμένο ερευνητικό σύνολο δεδομένων, κατάλληλο για περιγραφική στατιστική ανάλυση, συγκριτική αξιολόγηση και διασταυρούμενους πίνακες συσχέτισης.

4.5 Μέθοδοι ανάλυσης δεδομένων

Η ανάλυση βασίζεται κυρίως σε μεθόδους περιγραφικής στατιστικής, οι οποίες επιτρέπουν την αποτύπωση της κατανομής και της εξέλιξης των δεδομένων.

4.5.1 Περιγραφική ανάλυση

Η περιγραφική ανάλυση των δεδομένων περιλαμβάνει:

- Απόλυτες συχνότητες.
- Σχετικές συχνότητες (%).
- Μέσες τιμές.

4.5.2 Χρονική ανάλυση

Παράλληλα, με τη χρονική ανάλυση εξετάζεται η εξέλιξη των αυθαιρέτων ανά έτος, προκειμένου να εντοπιστούν:

- Τάσεις αύξησης ή μείωσης.
- Σημεία καμπής.

4.5.3 Συγκριτική ανάλυση

Αντίστοιχα, με τη συγκριτική ανάλυση των δεδομένων πραγματοποιείται σύγκριση:

- ✓ Μεταξύ κατηγοριών αυθαιρέτων.
- ✓ Μεταξύ αυθαιρέτων και οικοδομικών αδειών.

Η σύγκριση αυτή συμβάλλει στην κατανόηση της σχέσης μεταξύ νόμιμης και αυθαίρετης δόμησης.

4.6 Αξιοπιστία και εγκυρότητα της έρευνας

Η αξιοπιστία της έρευνας διασφαλίζεται από τη χρήση επίσημων δεδομένων, τα οποία προέρχονται από θεσμικά πληροφοριακά συστήματα. Η εγκυρότητα ενισχύεται μέσω της συστηματικής επεξεργασίας και της διασταύρωσης των δεδομένων.

Ωστόσο, πρέπει να σημειωθεί ότι τα δεδομένα αφορούν μόνο τις δηλωμένες αυθαιρεσίες, γεγονός που ενδέχεται να οδηγεί σε μερική αποτύπωση του φαινομένου.

4.7 Περιορισμοί της έρευνας

Η παρούσα έρευνα υπόκειται σε ορισμένους περιορισμούς:

- ✱ Δεν περιλαμβάνονται μη δηλωμένα αυθαίρετα.
- ✱ Ενδεχόμενες αποκλίσεις στην καταγραφή από διαφορετικούς μηχανικούς.
- ✱ Περιορισμός στη συγκεκριμένη γεωγραφική περιοχή.

Παρά τους περιορισμούς αυτούς, τα δεδομένα θεωρούνται επαρκή για την εξαγωγή αξιόπιστων συμπερασμάτων.

4.8 Σκοπός και ερευνητικά ερωτήματα

Η ανάλυση επιδιώκει να απαντήσει στα εξής βασικά ερωτήματα:

- ✱ Ποια είναι η έκταση της αυθαίρετης δόμησης στη Δ.Ε. Σπάτων;
- ✱ Ποια είναι η κατανομή των αυθαιρεσιών ανά κατηγορία;
- ✱ Πώς εξελίσσεται το φαινόμενο διαχρονικά;
- ✱ Ποια είναι η σχέση μεταξύ αυθαίρετης και νόμιμης δόμησης;

Η απάντηση στα ερωτήματα αυτά θα αποτελέσει τη βάση για την ανάπτυξη των επόμενων κεφαλαίων.

Κεφάλαιο 5^ο: Ανάλυση των δεδομένων δηλώσεων αυθαιρέτων στη Δ.Ε. Σπάτων του Δήμου Σπάτων - Αρτέμιδος

Η παρούσα ενότητα επικεντρώνεται στην εμπειρική αποτύπωση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης στη Δημοτική Ενότητα Σπάτων του Δήμου Σπάτων - Αρτέμιδος, με βάση τα στοιχεία που αντλήθηκαν από το πληροφοριακό σύστημα δηλώσεων αυθαιρέτων κτισμάτων του ΤΕΕ. Η ανάλυση βασίζεται στο αρχείο καταγραφής που περιλαμβάνει δηλώσεις αυθαίρετων κατασκευών και συναφών εγγραφών, όπως αυτές έχουν καταχωρηθεί στο ως άνω σύστημα για την υπό εξέταση περιοχή.

Στόχος του κεφαλαίου είναι να παρουσιαστεί η έκταση του φαινομένου, η χρονική του εξέλιξη, η διοικητική κατάσταση των δηλώσεων, καθώς και ορισμένα βασικά ποιοτικά χαρακτηριστικά τους, όπως η σχέση με οικοδομική άδεια και ο τύπος του ακινήτου που εμφανίζεται συχνότερα στις καταχωρίσεις.

5.1 Γενική εικόνα του συνόλου δεδομένων

Για τις ανάγκες της παρούσας έρευνας, εφαρμόστηκε το χρονικό κριτήριο που έχει ήδη τεθεί στον σχεδιασμό της μελέτης, δηλαδή η εξέταση περιορίστηκε στις εγγραφές που συνδέονται με ημερομηνία αρχικής υποβολής ή ημερομηνία υπαγωγής από 01/12/2018 και τελευταία ενημέρωση έως 31/12/2025. Με βάση αυτό το κριτήριο, το επιχειρησιακό δείγμα της ανάλυσης διαμορφώνεται σε 1.929 εγγραφές.

Η επιλογή αυτής της χρονικής αφετηρίας δεν είναι τυχαία καθώς από 01/12/2018 ισχύει η υποχρεωτική έκδοση οικοδομικών αδειών μέσω του συστήματος ηλεκτρονικής έκδοσης οικοδομικών αδειών e-Άδειες του ΤΕΕ. Επιπλέον, κατά το ίδιο χρονικό διάστημα ολοκληρώθηκε η μεταβατική περίοδος εφαρμογής του Ν.4495/17, με αποτέλεσμα η πλήρης λειτουργία των ψηφιακών εργαλείων υποβολής και ελέγχου να καθίσταται πλέον υποχρεωτική και ομοιόμορφη. Αντίστοιχα, ο περιορισμός στο άνω χρονικό όριο (31/12/2025) διασφαλίζει τη συνέπεια και την πληρότητα των δεδομένων εντός ενός ολοκληρωμένου ημερολογιακού έτους.

Το προαναφερθέν δείγμα της ανάλυσης είναι ιδιαίτερα σημαντικό για την ερμηνεία των ευρημάτων της μελέτης. Πιο συγκεκριμένα, οι 1.929 εγγραφές αντιστοιχούν σε ποσοστό 59,8% του συνολικού αρχείου, γεγονός που σημαίνει ότι περίπου τα δύο τρίτα των δηλώσεων εντάσσονται στο εξεταζόμενο χρονικό πλαίσιο. Η αναλογία αυτή καταδεικνύει αφενός τη μεγάλη συγκέντρωση δραστηριότητας τα τελευταία έτη, και αφετέρου επιβεβαιώνει ότι η επιλεγμένη χρονική περίοδος είναι ιδιαίτερα αντιπροσωπευτική για τη μελέτη της πρόσφατης δυναμικής του φαινομένου στη Δ.Ε. Σπάτων του Δήμου Σπάτων - Αρτέμιδος.

Τα υπόλοιπα 1.295 αρχεία, που αναλογούν σε ποσοστό 40,2%, αντιστοιχούν σε παλαιότερες δηλώσεις, οι οποίες, παρότι μπορεί να αποτελούν χρήσιμο συγκριτικό υλικό, εξαιρέθηκαν ώστε να αποφευχθεί η στρέβλωση των αποτελεσμάτων από ετερογενή δεδομένα διαφορετικών ρυθμιστικών περιόδων.

Η πρώτη αυτή ποσοτική αποτύπωση οδηγεί σε ένα βασικό, αλλά εύγλωττο, εύρημα: η Δ.Ε. Σπάτων παρουσιάζει αξιοσημείωτη κινητικότητα ως προς τις δηλώσεις αυθαιρέτων κατά την εξεταζόμενη χρονική περίοδο. Η διαπίστωση αυτή δεν αποτελεί μεμονωμένο στατιστικό γεγονός, αλλά εντάσσεται σε ένα ευρύτερο ερμηνευτικό πλαίσιο που αφορά δύο αλληλένδετες παραμέτρους.

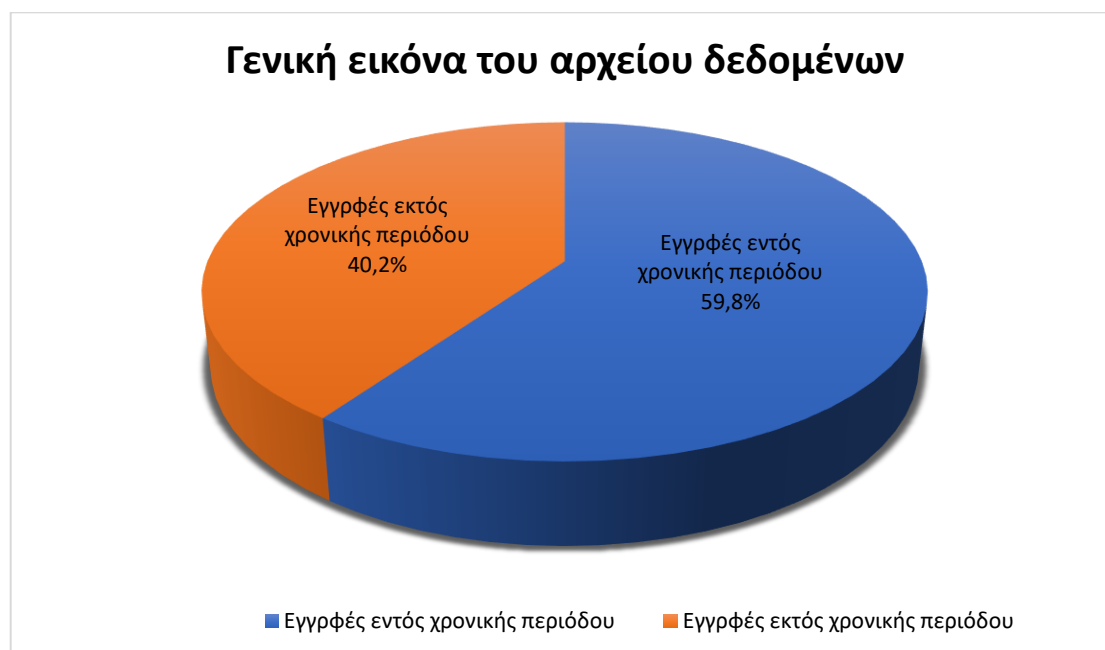
Πρώτον, τη λειτουργία του θεσμικού πλαισίου του Ν.4495/17, ο οποίος εισήγαγε αυστηρότερες και πιο διαφανείς διαδικασίες υπαγωγής, ενθαρρύνοντας ή και υποχρεώνοντας ιδιοκτήτες να προχωρήσουν σε τακτοποίηση αυθαίρετων κατασκευών που παρέμεναν αδήλωτες. Δεύτερον, τη γενικότερη αναπτυξιακή δυναμική της περιοχής: η εγγύτητα με το αστικό κέντρο της Αθήνας, η παρουσία του Διεθνούς Αερολιμένα «Ελ. Βενιζέλος» και η συνεχής οικιστική επέκταση αποτελούν παράγοντες που ενισχύουν τόσο την οικοδομική δραστηριότητα όσο και την τάση ρύθμισης υφιστάμενων αυθαιρεσιών. Η συνδυαστική ανάγνωση αυτών των δύο παραμέτρων θα αποτελέσει οδηγό για την εμβάθυνση της ανάλυσης στα επόμενα στάδια της μελέτης.

Ο παρακάτω πίνακας (Πίνακας 5) καθώς και το σχήμα που ακολουθεί (Σχήμα 2) παρουσιάζουν τη γενική εικόνα του αρχείου δεδομένων που αξιοποιήθηκε

στην παρούσα έρευνα. Από το σύνολο των 3.224 εγγραφών, όπως έχει ήδη αναφερθεί, οι 1.929 εμπίπτουν στο χρονικό πλαίσιο της μελέτης, δηλαδή στην περίοδο από 01/12/2018 έως 31/12/2025. Το γεγονός ότι το τελικό δείγμα αντιστοιχεί στο 59,8% του συνολικού αρχείου δείχνει ότι η πρόσφατη περίοδος παρουσιάζει ιδιαίτερα σημαντική κινητικότητα ως προς τη διαχείριση δηλώσεων αυθαιρέτων.

Κατηγορία	Αριθμός εγγραφών	Ποσοστό
Συνολικές εγγραφές αρχείου	3.224	100,0%
Εγγραφές εντός χρονικής περιόδου 01/12/2018–31/12/2025	1.929	59,8%
Εγγραφές εκτός χρονικής περιόδου ή χωρίς κατάλληλη ημερομηνία	1.295	40,2%

Πίνακας 5: Γενική εικόνα του αρχείου δεδομένων



Σχήμα 2: Γενική εικόνα του αρχείου δεδομένων

5.2 Κατάσταση των δηλώσεων αυθαιρέτων

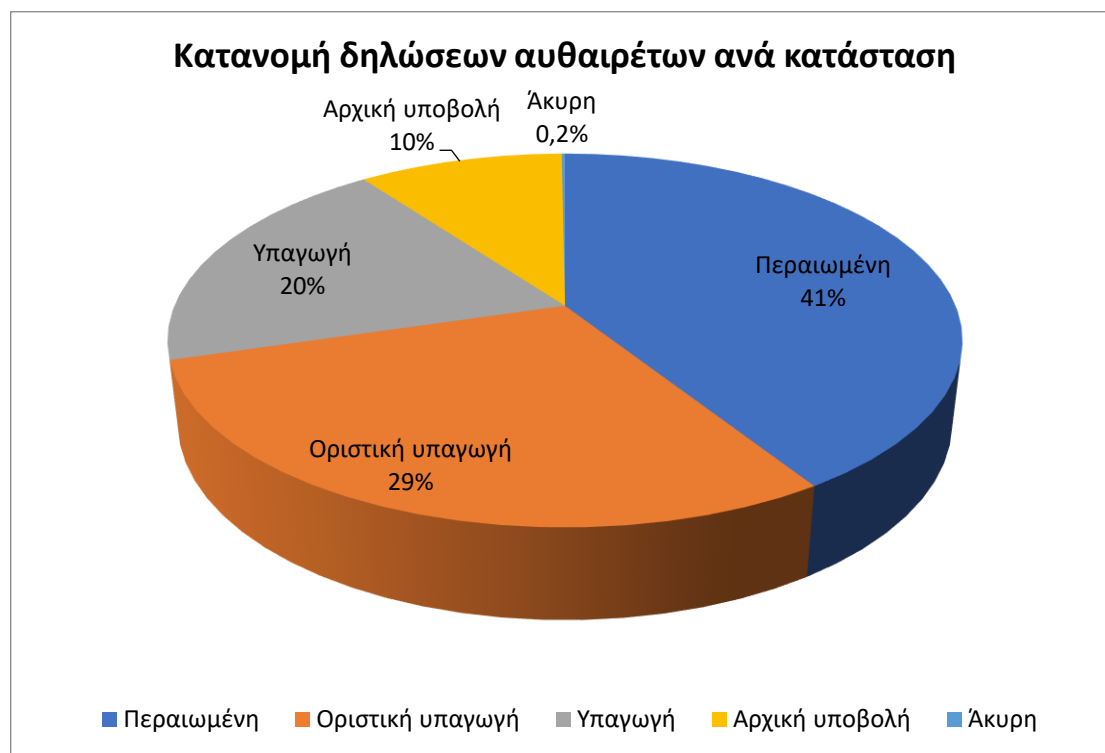
Η κατανομή των δηλώσεων ανά διοικητική κατάσταση δείχνει ότι το μεγαλύτερο ποσοστό των εγγραφών βρίσκεται σε κατάσταση *περαιωμένης* δήλωσης. Συγκεκριμένα, οι **περαιωμένες δηλώσεις αντιστοιχούν στο 41,0%** του τελικού δείγματος, ενώ οι δηλώσεις που βρίσκονται σε **οριστική υπαγωγή**

αντιστοιχούν στο 29,4%. Το άθροισμα αυτών των δύο κατηγοριών υπερβαίνει το 70%, γεγονός που φανερώνει ότι μεγάλο μέρος των δηλώσεων έχει προχωρήσει σημαντικά στη διοικητική διαδικασία. Παράλληλα, **το ποσοστό των δηλώσεων σε αρχική υποβολή παραμένει περιορισμένο**, στοιχείο που υποδηλώνει ότι το υπό εξέταση αρχείο περιλαμβάνει μεγάλο αριθμό ώριμων ή ολοκληρωμένων περιπτώσεων.

Ανακεφαλαιωτικά, τα στοιχεία που συγκεντρώθηκαν αναφέρονται στον παρακάτω πίνακα (Πίνακας 6) και αποτυπώνονται στο σχήμα που ακολουθεί (Σχήμα 2):

Κατάσταση δήλωσης	Αριθμός δηλώσεων	Ποσοστό (%)
Περαιωμένη	790	41,0%
Οριστική υπαγωγή	568	29,4%
Υπαγωγή	376	19,5%
Αρχική υποβολή	192	10,0%
Άκυρη	3	0,2%
Σύνολο	1.929	100,0%

Πίνακας 6: Κατανομή δηλώσεων αυθαιρέτων ανά διοικητική κατάσταση



Σχήμα 2: Κατανομή δηλώσεων ανά διοικητική κατάσταση

5.3 Χρονική εξέλιξη των δηλώσεων αυθαιρέτων

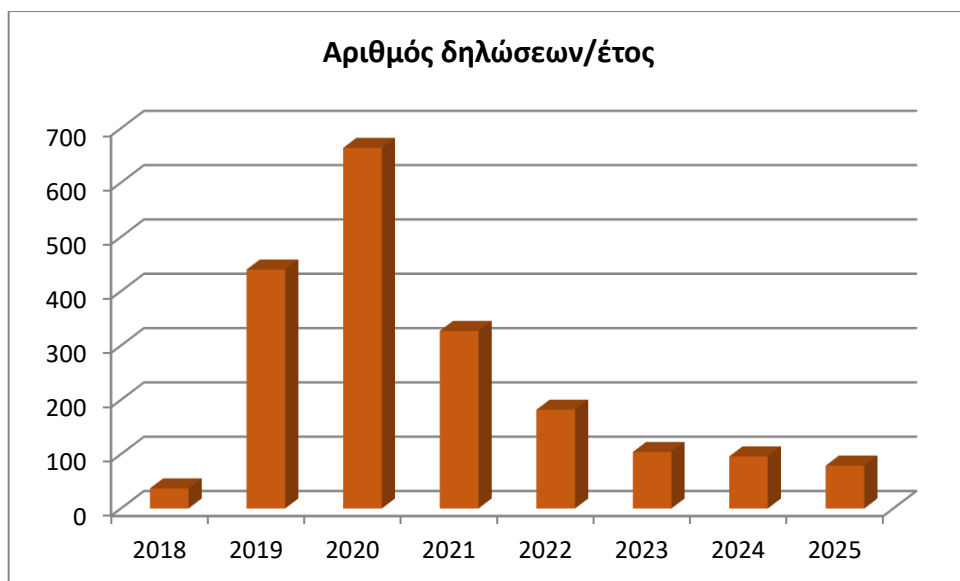
Η χρονική κατανομή των δηλώσεων δείχνει ότι **το 2020 αποτελεί το έτος με τη μεγαλύτερη συγκέντρωση εγγραφών**, καθώς καταγράφονται 664 δηλώσεις, δηλαδή **το 34,4% του τελικού δείγματος**. Ακολουθεί το 2019 με 440 δηλώσεις και ποσοστό 22,8%, ενώ το 2021 καταγράφει 327 δηλώσεις και ποσοστό 17,0%. Η τριετία 2019 – 2021 συγκεντρώνει συνολικά 1.431 δηλώσεις, δηλαδή περίπου το 74,2% του δείγματος.

Το εύρημα αυτό φανερώνει ότι *η βασική ένταση του φαινομένου εντοπίζεται στα πρώτα χρόνια της εξεταζόμενης χρονικής περιόδου*, γεγονός που μπορεί να συνδεθεί με την ενεργοποίηση των διαδικασιών τακτοποίησης και την ανάγκη συμμόρφωσης ιδιοκτητών και μηχανικών με το ισχύον θεσμικό πλαίσιο.

Με βάση τα ανωτέρω στοιχεία συμπληρώνεται ο επόμενος πίνακας (Πίνακας 7) και σχεδιάζεται το διάγραμμα που έπεται (Σχήμα 3):

Έτος	Αριθμός δηλώσεων	Ποσοστό (%)
2018	37	1,9%
2019	440	22,8%
2020	664	34,4%
2021	327	17,0%
2022	182	9,4%
2023	104	5,4%
2024	96	5,0%
2025	79	4,1%
Σύνολο	1.929	100,0%

Πίνακας 7: Χρονική κατανομή δηλώσεων αυθαιρέτων



Σχήμα 3: Χρονική κατανομή δηλώσεων αυθαιρέτων

Η πιο εντυπωσιακή, λοιπόν, παρατήρηση που αναδύεται από τη χρονική κατανομή των εγγραφών είναι η ιδιαίτερα αυξημένη συγκέντρωση του 2020. Ουσιαστικά, σχεδόν οι μισές δηλώσεις ολόκληρης της επταετούς περιόδου εντοπίζονται σε ένα και μόνο έτος, ένα στατιστικό στοιχείο που δεν μπορεί να αποδοθεί σε τυχαία διακύμανση, αλλά υποδηλώνει τη σύγκλιση συγκεκριμένων θεσμικών, οικονομικών και κοινωνικών παραγόντων σε ένα κρίσιμο χρονικό σημείο.

Η χρονική αυτή αιχμή μπορεί να ερμηνευθεί μέσα από ένα σύνολο αλληλένδετων αιτιών. Πρώτον, το 2020 αντιστοιχεί στην ωρίμανση εφαρμογής του Ν.4495/17: μετά από μια μεταβατική φάση δύο περίπου ετών, το ψηφιακό σύστημα καταχώρισης είχε πλέον αποκτήσει σταθερότητα, ενώ οι μηχανικοί και οι ιδιοκτήτες είχαν εξοικειωθεί με τις απαιτήσεις και τις διαδικασίες του. Δεύτερον, η συγκεκριμένη χρονιά χαρακτηρίστηκε από εντατικοποίηση των κινήτρων συμμόρφωσης: η σύνδεση της τακτοποίησης με τις μεταβιβάσεις ακινήτων, την έκδοση της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου και τη σταδιακή ενίσχυση των ελεγκτικών μηχανισμών δημιούργησε ισχυρή πίεση για ενεργοποίηση εκκρεμών υποθέσεων. Τρίτον, δεν αποκλείεται ο ρόλος της πανδημίας COVID-19: η παρατεταμένη παραμονή στην κατοικία και η αναστολή άλλων επαγγελματικών δραστηριοτήτων ενδέχεται να ώθησαν ιδιοκτήτες και μηχανικούς να διεκπεραιώσουν εκκρεμείς υποθέσεις τακτοποίησης που παρέμεναν αναβεβλημένες. Η συνδυαστική δράση αυτών

των παραγόντων μπορεί να ερμηνεύσει πειστικά γιατί το 2020 αναδύεται ως ένα σαφές σημείο κορύφωσης στη δυναμική των δηλώσεων αυθαιρέτων στη Δ.Ε. Σπάτων.

Μετά το 2020 παρατηρείται αισθητή υποχώρηση του αριθμού των εγγραφών, χωρίς ωστόσο να μηδενίζεται η ροή νέων δηλώσεων. Η παρατήρηση αυτή είναι εξίσου σημαντική με την ίδια την αιχμή του 2020: δείχνει ότι μετά την αρχική «έκρηξη» δεν ακολούθησε κατάρρευση της κινητικότητας, αλλά βαθμιαία εξασθένηση για τα επόμενα δύο έτη και κατόπιν σταθεροποίηση σε ένα νέο, χαμηλότερο αλλά διαρκές επίπεδο. Το πρότυπο αυτό είναι τυπικό για φαινόμενα που λειτουργούν υπό θεσμική πίεση: μια αρχική έντονη ανταπόκριση («*πρώτο κύμα*» συμμόρφωσης), ακολουθούμενη από μια «*ουρά*» συνεχών, ήπιων εγγραφών που αντανακλούν τόσο νέα ζητήματα όσο και μεταγενέστερη ενεργοποίηση εκκρεμών υποθέσεων.

Συνολικά, η χρονική εξέλιξη των δηλώσεων αποκαλύπτει ότι η αυθαίρετη δόμηση στη Δ.Ε. Σπάτων δεν συνιστά ένα στατικό, παλαιωμένο ζήτημα που απλώς καταγράφεται εκ των υστέρων, αλλά ένα ζωντανό και δυναμικό φαινόμενο που εξακολουθεί να παράγει διοικητικό και πολεοδομικό αποτύπωμα μέχρι και το τέλος της εξεταζόμενης χρονικής περιόδου. Η αιχμή του 2020 και η ροή των επόμενων ετών σκιαγραφούν από κοινού μια περιοχή που βρίσκεται σε μετάβαση: από ένα παλαιό μοντέλο ανεξέλεγκτης οικοδομικής δραστηριότητας σε ένα σταδιακά αυστηρότερο πλαίσιο ρύθμισης, μια μετάβαση που, όπως φαίνεται από τα δεδομένα, δεν έχει ακόμη ολοκληρωθεί.

5.4 Σχέση των δηλώσεων με την ύπαρξη ή μη οικοδομικής άδειας

Ένα επιπλέον κρίσιμο σημείο της ανάλυσης αφορά τη σύνδεση των δηλώσεων με τη ύπαρξη ή μη οικοδομικής άδειας. Το συγκεκριμένο πεδίο έχει ιδιαίτερη σημασία, διότι επιτρέπει να διακριθεί κατά πόσο οι περιπτώσεις αυθαιρεσίας αφορούν απολύτως αυθαίρετη δόμηση χωρίς άδεια ή, αντιθέτως, πολεοδομικές παραβάσεις σε ακίνητα που διαθέτουν νόμιμη αφετηρία.

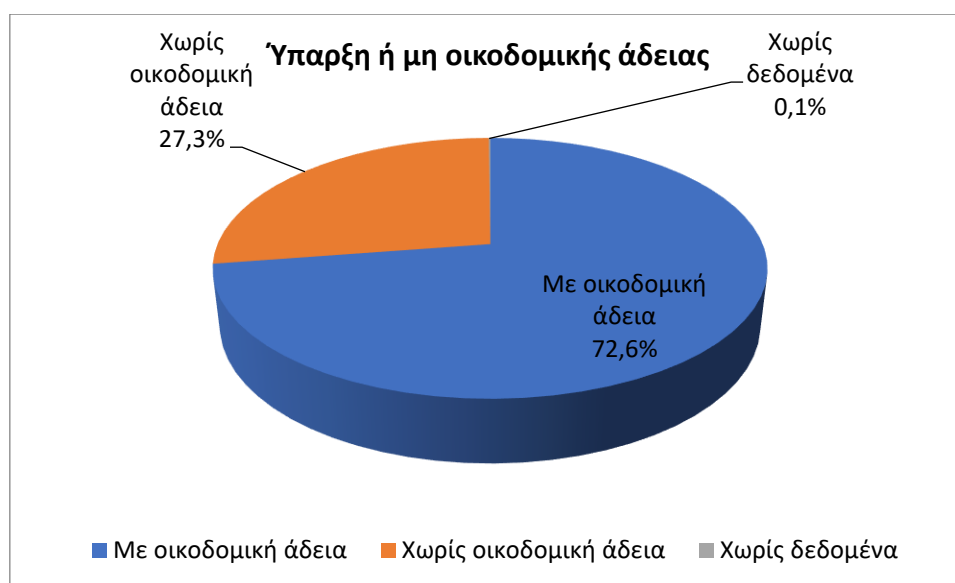
Στο υπό εξέταση δείγμα των 1.929 εγγραφών προκύπτει ότι η συντριπτική πλειονότητα των δηλώσεων αφορά ακίνητα με υφιστάμενη οικοδομική άδεια. Συγκεκριμένα, **1.400 εγγραφές, δηλαδή το 72,6% του δείγματος,**

συνδέονται με ύπαρξη οικοδομικής άδειας, ενώ 527 εγγραφές, δηλαδή το 27,3%, αφορούν ακίνητα χωρίς άδεια. Το εύρημα αυτό είναι ιδιαίτερα κρίσιμο, καθώς επιβεβαιώνει ότι η αυθαίρετη δόμηση στην περιοχή δεν εκδηλώνεται κυρίως ως εξ ολοκλήρου παράνομη ανέγερση κτισμάτων, αλλά ως σύνολο πολεοδομικών υπερβάσεων, αλλαγών χρήσης ή αποκλίσεων από εγκεκριμένες άδειες. Επομένως, το φαινόμενο προσεγγίζεται περισσότερο ως ζήτημα παραβατικής διαχείρισης του ήδη αδειοδοτημένου δομημένου χώρου.

Συγκεντρωτικά, τα ως άνω στοιχεία αναγράφονται στον παρακάτω πίνακα (Πίνακας 8) και αποτυπώνονται στο επόμενο σχήμα (Σχήμα 4):

Κατηγορία	Αριθμός δηλώσεων	Ποσοστό (%)
Με οικοδομική άδεια	1.400	72,6%
Χωρίς οικοδομική άδεια	527	27,3%
Χωρίς δεδομένα	2	0,1%
Σύνολο	1.929	100,0%

Πίνακας 8: Ύπαρξη ή μη οικοδομικής άδειας



Σχήμα 4: Ύπαρξη ή μη οικοδομικής άδειας

Το ανωτέρω διάγραμμα αναδεικνύει με σαφήνεια ότι η πλειονότητα των αυθαιρεσιών αφορά ακίνητα με υφιστάμενη οικοδομική άδεια. Το εύρημα αυτό έχει ιδιαίτερη θεωρητική και πρακτική βαρύτητα καθώς ανατρέπει την κλασική αντίληψη για την αυθαίρετη δόμηση ως αποκλειστικά «παράνομη ανέγερση

από μηδενική βάση» και αναδεικνύει μια ποιοτικά διαφορετική μορφή του φαινομένου, τη μορφή της *«παραβατικής χρήσης και μετασχηματισμού του ήδη δομημένου χώρου»*.

Πιο συγκεκριμένα, η πλειονότητα των εγγραφών δεν αφορά αμιγώς αυθαίρετα κτίσματα που ανεγέρθηκαν χωρίς καμία τυπική αδειοδότηση, αλλά περιπτώσεις όπου υφίσταται οικοδομική άδεια και η αυθαιρεσία εντοπίζεται σε μεταγενέστερες υπερβάσεις, τροποποιήσεις, αλλαγές χρήσης ή άλλες αποκλίσεις από τα εγκεκριμένα πολεοδομικά στοιχεία. Πρόκειται, δηλαδή, για φαινόμενο που στη θεωρητική βιβλιογραφία αποκαλείται *«ουσιαστική παρανομία»*: η τυπική νομιμότητα του κτίσματος συνυπάρχει με ουσιαστικές αποκλίσεις από τους εγκεκριμένους όρους δόμησης. Το εν λόγω φαινόμενο είναι δυσκολότερα εντοπίσιμο από τον εξωτερικό έλεγχο σε σχέση με μια ολοκληρωτικά αυθαίρετη κατασκευή, καθώς η ύπαρξη άδειας δημιουργεί μια επιφανόμενη νομιμότητα που αποκρύπτει τις πραγματικές αποκλίσεις.

Η διαπίστωση αυτή είναι απολύτως συμβατή με τη σύγχρονη μορφή της αυθαίρετης δόμησης στην Ελλάδα, όπως αυτή έχει διαμορφωθεί τις τελευταίες δεκαετίες. Σε αντίθεση με παλαιότερες περιόδους, όπου κυριαρχούσαν οι εξ ολοκλήρου παράνομες κατασκευές, κυρίως σε εκτός σχεδίου ζώνες ή σε αυθαίρετους οικισμούς, το σύγχρονο παραβατικό φαινόμενο τείνει να αναπτύσσεται εντός ενός ήδη αδειοδοτημένου οικοδομικού αποθέματος, μέσω σταδιακών επεκτάσεων, υπογειοποιήσεων, αλλαγών χρήσης ή υπέρβασης συντελεστών δόμησης που συσσωρεύονται στον χρόνο.

Για μια περιοχή όπως η Δ.Ε. Σπάτων - η οποία γνώρισε έντονη οικιστική και επενδυτική ανάπτυξη τις τελευταίες δεκαετίες, ενισχυμένη από την εγγύτητα στο διεθνές αεροδρόμιο και στον αστικό ιστό της Αθήνας - το αποτέλεσμα της έρευνας αποκτά ιδιαίτερη ερμηνευτική βαρύτητα. Η αναπτυξιακή πίεση δεν εκφράζεται μόνο με νέες αυθαίρετες κατασκευές σε κενά οικόπεδα ή σε εκτός σχεδίου ζώνες, αλλά - και ίσως κυρίως - με επεκτάσεις, μετατροπές και χρηστικές αποκλίσεις εντός ενός ήδη πυκνού και ενεργού οικοδομικού περιβάλλοντος. Αυτή η *«δευτέρης γενιάς»* αυθαίρετη δόμηση είναι δυσκολότερο να αντιμετωπιστεί πολεοδομικά, διότι δεν αφήνει ευανάγνωστα

ίχνη στο αστικό τοπίο και συχνά νομιμοποιείται εν μέρει από την ύπαρξη της αρχικής αδείας.

Συνολικά, το συγκεκριμένο εύρημα μετατοπίζει το αναλυτικό πλαίσιο της έρευνας: από την ανίχνευση παράνομης δόμησης ως χωρικής παρέκκλισης στη μελέτη της ως διαχρονικής διαδικασίας τροποποίησης του νόμιμου κτιριακού αποθέματος, μια διαδικασία που διαπλέκεται στενά με τις ευρύτερες δυναμικές ανάπτυξης, τη γήρανση του δομημένου χώρου και τις μεταβαλλόμενες ανάγκες χρήσης σε μια περιοχή υψηλής οικονομικής δραστηριότητας.

5.5 Τυπολογικά χαρακτηριστικά των καταχωρίσεων

Η ποιοτική προσέγγιση των περιγραφών των εγγραφών παρέχει επιπλέον χρήσιμες ενδείξεις για τον τύπο των ακινήτων και των παρεμβάσεων που εμφανίζονται συχνότερα. Με βάση τη λεκτική ανάλυση των περιγραφών, διαπιστώνεται ότι κυριαρχούν οι αναφορές σε:

-  **κατοικίες,**
-  **διαμερίσματα,**
-  **αποθήκες,**
-  **οριζόντιες ιδιοκτησίες,**
-  **γραφειακούς ή εμπορικούς χώρους,**
-  **ορισμένες περιπτώσεις αδόμητων γεωτεμαχίων ή οικοπέδων.**

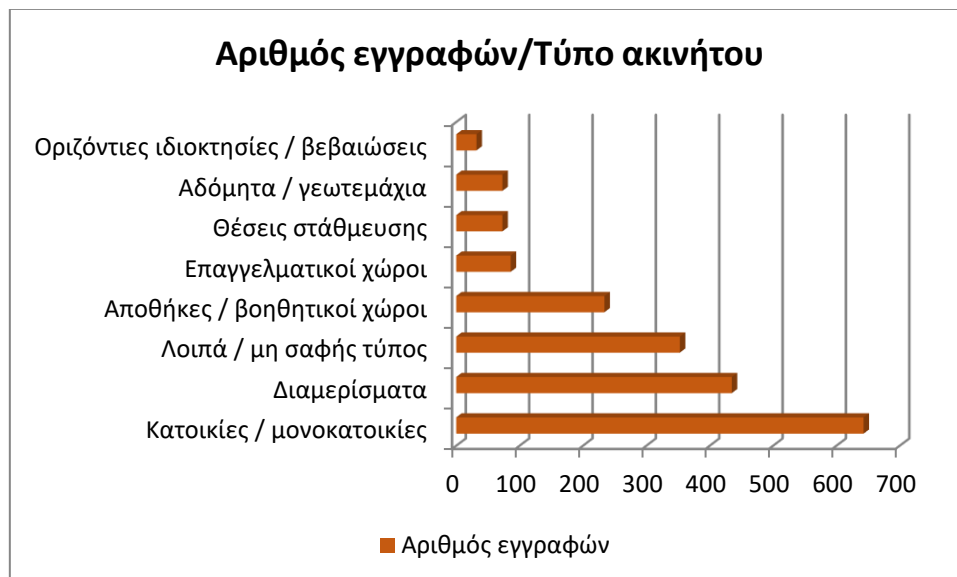
Η τυπολογική κατανομή των ακινήτων δείχνει **σαφή κυριαρχία της κατοικίας**, καθώς οι κατοικίες και μονοκατοικίες αντιστοιχούν στο 33,3% του δείγματος, ενώ τα διαμερίσματα καλύπτουν επιπλέον 22,6%. Συνολικά, οι δύο αυτές κατηγορίες αντιστοιχούν σε **1.078 εγγραφές, δηλαδή περίπου στο 55,9% του συνόλου**. Το στοιχείο αυτό επιβεβαιώνει ότι *η αυθαίρετη δόμηση στη συγκεκριμένη περιοχή έχει κυρίως οικιστικό χαρακτήρα*.

Παράλληλα, η παρουσία αποθηκών, βοηθητικών χώρων, θέσεων στάθμευσης και επαγγελματικών χώρων υποδεικνύει ότι το φαινόμενο δεν περιορίζεται αποκλειστικά στην κύρια κατοικία, αλλά επεκτείνεται σε υποστηρικτικές και μικτές χρήσεις του χώρου.

Βάσει των ανωτέρω στοιχείων συμπληρώνεται ο πίνακας που ακολουθεί (Πίνακας 9) και σχεδιάζεται το παρακάτω σχήμα (Σχήμα 5):

Τύπος ακινήτου	Αριθμός εγγραφών	Ποσοστό (%)
Κατοικίες / μονοκατοικίες	643	33,3%
Διαμερίσματα	435	22,6%
Λοιπά / μη σαφής τύπος	353	18,3%
Αποθήκες / βοηθητικοί χώροι	234	12,1%
Επαγγελματικοί χώροι	86	4,5%
Θέσεις στάθμευσης	73	3,8%
Αδόμητα / γεωτεμάχια	73	3,8%
Οριζόντιες ιδιοκτησίες / βεβαιώσεις	32	1,7%
Σύνολο	1.929	100,0%

Πίνακας 9: Τυπολογική κατανομή ακινήτων



Σχήμα 5: Τυπολογική κατανομή ακινήτων

Τα ως άνω στοιχεία αναδεικνύουν με σαφήνεια ότι η αυθαίρετη δόμηση στην περιοχή των Σπάτων συνδέεται πρωτίστως με το **κατοικιακό απόθεμα**. Η κυριαρχία των κατοικιών, των μονοκατοικιών και των διαμερισμάτων στο σύνολο των εγγραφών δεν αποτελεί τυχαία κατανομή, αλλά αντανακλά τον βαθύτερο χαρακτήρα της περιοχής ως ζώνης έντονης οικιστικής μετάβασης και επέκτασης: η αναπτυξιακή πίεση που ασκείται στον δομημένο χώρο εκφράζεται κατεξοχήν μέσα από παρεμβάσεις στην κατοικία όπως επεκτάσεις, μετατροπές, προσθήκες και αυξήσεις του εκμεταλλεύσιμου χώρου που υπερβαίνουν τα εγκεκριμένα όρια.

Η παρουσία αποθηκών και βοηθητικών χώρων ως σημαντικής κατηγορίας εγγραφών προσθέτει μια εξίσου αποκαλυπτική διάσταση. Οι χώροι αυτοί, που είναι τυπικά αδειοδοτημένοι με περιορισμένες χρήσεις και χαμηλότερους συντελεστές δόμησης, αποτελούν διαχρονικά «γκρίζες ζώνες» της οικοδομικής πρακτικής: μετατρέπονται σε κατοικήσιμα δωμάτια, εργαστήρια, ή εμπορικούς χώρους χωρίς την απαιτούμενη τροποποίηση της αδείας, ενώ συχνά επεκτείνονται φυσικά πέρα από τα επιτρεπόμενα τετραγωνικά. Η καταγραφή τους στο δείγμα επιβεβαιώνει ότι η παραβατικότητα δεν αφορά μόνο τον κύριο χώρο κατοικίας αλλά διαχέεται και στο δευτερεύον κτιριακό πρόγραμμα, εκεί όπου ο έλεγχος είναι συχνά χαλαρότερος και η παρέκκλιση λιγότερο ορατή.

Η παραπάνω τυπολογική κατηγοριοποίηση δεν προκύπτει από τυποποιημένα νομικά πεδία του αρχείου, αλλά από την ερμηνεία των λεκτικών περιγραφών που συνοδεύουν τις εγγραφές - πεδία που συμπληρώνονται από τους υπεύθυνους μηχανικούς με μη ομοιόμορφο τρόπο. Συνεπώς, η κατανομή λειτουργεί κυρίως ως ενδεικτική ποιοτική αποτύπωση και όχι ως απόλυτα τυποποιημένη νομική κατάταξη: ορισμένες εγγραφές ενδέχεται να ταξινομήθηκαν διαφορετικά από άλλες τυπολογικά ισοδύναμες, ανάλογα με την ορολογία που επέλεξε ο συντάκτης τους. Η επιφύλαξη αυτή δεν αναιρεί την αξία του ευρήματος, αλλά υπενθυμίζει ότι κάθε ποιοτική ανάλυση βασισμένη σε ελεύθερα κείμενα φέρει εγγενείς περιορισμούς στην αξιοπιστία της κατηγοριοποίησης.

Η συνολική εικόνα παραμένει ερμηνευτικά εύγλωττη: η αυθαίρετη δόμηση στη Δ.Ε. Σπάτων δεν αποτελεί κατά κύριο λόγο φαινόμενο «*άναρχης*» δόμησης ερήμων οικοπέδων, αλλά συνδέεται άμεσα με τη ζήτηση για κατοικία, την πίεση αξιοποίησης του υπάρχοντος κτιριακού αποθέματος και τη σταδιακή «κατάκτηση» δευτερευόντων χώρων για κύριες χρήσεις. Η τυπολογική αυτή εικόνα, συνδυαζόμενη με τα προηγούμενα ευρήματα για την κατάσταση και τη χρονική κατανομή των εγγραφών, συνθέτει ένα συνεκτικό προφίλ του φαινομένου που θα τροφοδοτήσει τα επόμενα αναλυτικά στάδια της μελέτης.

5.6 Συνδυαστική ερμηνεία των αποτελεσμάτων

Η συνδυαστική ανάγνωση των παραπάνω ευρημάτων επιτρέπει την εξαγωγή τεσσάρων βασικών συμπερασμάτων, τα οποία δεν λειτουργούν ανεξάρτητα

αλλά συνθέτουν από κοινού ένα συνεκτικό ερμηνευτικό πλαίσιο για τη φύση και τη δυναμική της αυθαίρετης δόμησης στη Δ.Ε. Σπάτων.

Πρώτον, το φαινόμενο εμφανίζει σαφή διοικητική και ποσοτική ένταση. Ο αριθμός των εγγραφών και η κατανομή τους στον χρόνο αποκλείουν κάθε ερμηνεία που θα το υποβάθμιζε σε μεμονωμένες ή τυχαίες παραβάσεις. Αντίθετα, πρόκειται για ένα εκτεταμένο και συστηματικό φαινόμενο, το οποίο αφήνει μετρήσιμο και τεκμηριωμένο αποτύπωμα στο πληροφοριακό σύστημα δηλώσεων αυθαιρέτων κτισμάτων του ΤΕΕ. Η έκταση αυτή από μόνη της συνιστά εύρημα πολιτικής σημασίας: υποδηλώνει ότι η αυθαίρετη δόμηση δεν αντιμετωπίζεται αποτελεσματικά με αποσπασματικές παρεμβάσεις, αλλά απαιτεί μια συνεκτική και μακροπρόθεσμη πολεοδομική στρατηγική.

Δεύτερον, η αιχμή του 2020 αποκαλύπτει τη θεσμική διάσταση του φαινομένου. Η εντυπωσιακή συγκέντρωση δηλώσεων σε ένα και μόνο έτος δεν αντικατοπτρίζει απαραίτητα αύξηση των ίδιων των αυθαιρεσιών, αλλά την ενεργοποίηση της διαδικασίας τακτοποίησής τους υπό συγκεκριμένες θεσμικές, οικονομικές και κοινωνικές συνθήκες. Η ωρίμανση του Ν.4495/17, η σύνδεση της ρύθμισης με μεταβιβάσεις ακινήτων και η πανδημική περίοδος λειτούργησαν ως καταλύτες συμμόρφωσης, αναδεικνύοντας πόσο ευαίσθητο είναι το φαινόμενο σε εξωγενείς θεσμικούς ερεθισμούς. Το συμπέρασμα αυτό έχει σημαντικές συνέπειες για τη χάραξη πολιτικής: τα εργαλεία κινήτρων και υποχρεώσεων που απορρέουν από το νομοθετικό πλαίσιο έχουν άμεση και μετρήσιμη επίδραση στη συμπεριφορά των ιδιοκτητών.

Τρίτον, η κυριαρχία των αδειοδοτημένων κτισμάτων επαναπροσδιορίζει τον χαρακτήρα της αυθαίρετης δόμησης στην περιοχή. Το στοιχείο αυτό δεν είναι απλώς στατιστικό, είναι εννοιολογικά μετασχηματιστικό. Καταδεικνύει ότι η κυρίαρχη μορφή παραβατικότητας δεν είναι η εξ ολοκλήρου ανεξέλεγκτη ανέγερση, αλλά η σταδιακή και συχνά αθόρυβη τροποποίηση του ήδη αδειοδοτημένου χώρου μέσα από υπερβάσεις όγκου, αλλαγές χρήσης, προσθήκες και επεκτάσεις που συσσωρεύονται στον χρόνο. Αυτή η «κρυφή» παραβατικότητα είναι δυσκολότερα εντοπίσιμη, δυσχερέστερα ελέγξιμη και, όπως δείχνουν τα δεδομένα, ιδιαίτερα διαδεδομένη στη Δ.Ε. Σπάτων.

Τέταρτον, η επικράτηση της κατοικίας ως βασικού τύπου ακινήτου συνδέει αναπόσπαστα την αυθαίρετη δόμηση με την οικιστική δυναμική της περιοχής. Η αυθαίρετη δόμηση δεν αναπτύσσεται στο κενό: είναι προϊόν και ταυτόχρονα δείκτης της ραγδαίας αστικής και ημιαστικής μετάβασης που έχει γνωρίσει η Δ.Ε. Σπάτων. Η συνεχής οικιστική ζήτηση, τροφοδοτούμενη από την εγγύτητα στο διεθνές αεροδρόμιο, τη βελτίωση των υποδομών και την επέκταση του αστικού ιστού, δημιουργεί πίεση για αύξηση του εκμεταλλεύσιμου χώρου που συχνά ξεπερνά τα τυπικά επιτρεπόμενα όρια. Η αυθαίρετη δόμηση λειτουργεί έτσι ως «βαλβίδα αποσυμπίεσης» της οικιστικής ζήτησης δηλαδή ως ένας ανεπίσημος μηχανισμός προσαρμογής που αναπληρώνει την αδυναμία του επίσημου πολεοδομικού σχεδιασμού να απορροφήσει τις αναπτυξιακές πιέσεις σε πραγματικό χρόνο.

Συνολικά, τα τέσσερα αυτά συμπεράσματα δεν περιγράφουν απλώς το φαινόμενο, το ερμηνεύουν δομικά. Η αυθαίρετη δόμηση στη Δ.Ε. Σπάτων αναδύεται ως το αποτέλεσμα της σύγκλισης θεσμικών κενών, αναπτυξιακών πιέσεων και ατομικών στρατηγικών αξιοποίησης ακινήτων, μια σύγκλιση που η παρούσα μελέτη καλείται να αναλύσει περαιτέρω στα επόμενα στάδιά της.

5.7 Ανάλυση έντασης του φαινομένου και ρυθμού μεταβολής

Η χρονική κατανομή των δηλώσεων αυθαιρέτων δεν περιορίζεται μόνο στην αποτύπωση των απόλυτων τιμών ανά έτος, αλλά επιτρέπει και την εκτίμηση της έντασης του φαινομένου μέσα από τον υπολογισμό του ετήσιου ρυθμού μεταβολής. Ο δείκτης αυτός είναι ιδιαίτερα χρήσιμος, διότι αναδεικνύει όχι μόνο σε ποια έτη καταγράφεται ο μεγαλύτερος αριθμός δηλώσεων, αλλά και πώς μεταβάλλεται η δυναμική του φαινομένου από έτος σε έτος.

Με βάση το εμπειρικό δείγμα των 1.929 εγγραφών, παρατηρείται ότι η μεγαλύτερη αύξηση καταγράφεται μεταξύ 2018 και 2019. Συγκεκριμένα, οι δηλώσεις αυξάνονται από 37 το 2018 σε 440 το 2019, γεγονός που αντιστοιχεί σε ετήσια αύξηση 1.089,2%. Η πολύ υψηλή αυτή μεταβολή πρέπει να ερμηνευθεί με προσοχή, καθώς το 2018 δεν αφορά πλήρες ημερολογιακό έτος, αλλά μόνο το χρονικό διάστημα από 01/12/2018 έως 31/12/2018. Επομένως, η αύξηση του 2019 δεν αντανakλά αποκλειστικά πραγματική αύξηση του

φαινομένου, αλλά και τη μετάβαση από έναν περιορισμένο μήνα αναφοράς σε ένα πλήρες έτος καταγραφής.

Η δεύτερη σημαντική μεταβολή παρατηρείται μεταξύ 2019 και 2020, όπου οι δηλώσεις αυξάνονται από 440 σε 664. Η αύξηση αυτή αντιστοιχεί σε 50,9% και επιβεβαιώνει ότι το 2020 αποτέλεσε το έτος κορύφωσης της διαδικασίας καταγραφής και τακτοποίησης αυθαιρέτων στην περιοχή μελέτης. Το υπό εξέταση δείγμα αποτυπώνει μια ισορροπημένη και, παράλληλα, ουσιαστική εικόνα: η κορύφωση του 2020 είναι πολύ ισχυρή και εντάσσεται σε μια ευρύτερη τριετία υψηλής ενεργοποίησης του συστήματος, η οποία περιλαμβάνει τα έτη 2019, 2020 και 2021.

Μετά το 2020, ο αριθμός των δηλώσεων μειώνεται σημαντικά. Το 2021 οι δηλώσεις περιορίζονται σε 327, παρουσιάζοντας μείωση 50,8% σε σχέση με το προηγούμενο έτος. Η πτωτική τάση συνεχίζεται και τα επόμενα χρόνια, με 182 δηλώσεις το 2022, 104 το 2023, 96 το 2024 και 79 το 2025. Η εικόνα αυτή υποδηλώνει ότι μετά την έντονη φάση ενεργοποίησης των πρώτων ετών, το σύστημα εισέρχεται σε μια περίοδο σταδιακής αποκλιμάκωσης.

Η αποκλιμάκωση αυτή δεν σημαίνει απαραίτητα ότι το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης εξαλείφεται. Αντίθετα, μπορεί να ερμηνευθεί ως ένδειξη ότι ένα μεγάλο μέρος των εκκρεμών αυθαιρεσιών δηλώθηκε μαζικά κατά την πρώτη φάση εφαρμογής και ωρίμανσης των σχετικών διαδικασιών, ενώ τα επόμενα έτη καταγράφονται κυρίως υπολειπόμενες, νεότερες ή πιο σύνθετες περιπτώσεις. Συνεπώς, η χρονική εξέλιξη των δηλώσεων δεν πρέπει να ταυτίζεται άμεσα με τον χρόνο κατασκευής των αυθαιρέτων, αλλά να ερμηνεύεται ως δείκτης διοικητικής ενεργοποίησης και ένταξης των αυθαιρεσιών στο θεσμικό σύστημα.

Ο παρακάτω πίνακας (*Πίνακας 10*) αναδεικνύει τη δυναμική του φαινομένου, παρουσιάζοντας τον ετήσιο ρυθμό μεταβολής των δηλώσεων και υποδεικνύει τη μετάβαση από τη φάση έντονης αύξησης στη φάση σταδιακής αποκλιμάκωσης. Το μοτίβο αυτό επιβεβαιώνει την ύπαρξη «κύματος τακτοποίησης», το οποίο ακολουθείται από περίοδο εξομάλυνσης.

Έτος	Αριθμός δηλώσεων	Ετήσια μεταβολή (%)
2018	37	—
2019	440	+1.089,2%
2020	664	+50,9%
2021	327	-50,8%
2022	182	-44,3%
2023	104	-42,9%
2024	96	-7,7%
2025	79	-17,7%

Πίνακας 10: Ρυθμός μεταβολής δηλώσεων ανά έτος

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, η μεταβολή 2018 – 2019 πρέπει να ερμηνευθεί με προσοχή, καθώς το 2018 περιλαμβάνει μόνο την περίοδο από 01/12/2018 έως 31/12/2018 και όχι πλήρες ημερολογιακό έτος.

5.8 Ανάλυση συγκέντρωσης και κατανομής (concentration analysis)

Η ανάλυση συγκέντρωσης και κατανομής επιτρέπει την καλύτερη κατανόηση του τρόπου με τον οποίο οι δηλώσεις αυθαιρέτων κατανέμονται μέσα στον χρόνο. Η συγκεκριμένη ανάλυση είναι σημαντική, διότι δείχνει αν το φαινόμενο εμφανίζεται ομοιόμορφα σε όλη την εξεταζόμενη περίοδο ή αν συγκεντρώνεται σε συγκεκριμένα έτη, γεγονός που μπορεί να υποδηλώνει κύματα διοικητικής ενεργοποίησης, θεσμικές πιέσεις ή χρονικά σημεία αυξημένης κινητοποίησης ιδιοκτητών και μηχανικών.

Με βάση το τελικό δείγμα των 1.929 εγγραφών, το 2020 συγκεντρώνει 664 δηλώσεις, δηλαδή το 34,4% του συνόλου, επιβεβαιώνοντας ότι το 2020 αποτελεί το σημαντικότερο έτος της εξεταζόμενης περιόδου ως προς τον όγκο δηλώσεων. Το πόρισμα αυτό είναι μεθοδολογικά σημαντικό, καθώς το υπό εξέταση εκτεταμένο δείγμα προσφέρει ισορροπημένη εικόνα και μειώνει τον κίνδυνο υπερεκτίμησης της βαρύτητας ενός μόνο έτους.

Ιδιαίτερη σημασία παρουσιάζει η συγκέντρωση των δηλώσεων στην τριετία 2019–2021. Συγκεκριμένα, κατά την περίοδο αυτή καταγράφονται συνολικά 1.431 δηλώσεις, οι οποίες αντιστοιχούν στο 74,2% του τελικού δείγματος. Το

στοιχείο αυτό δείχνει ότι η ένταση της διαδικασίας δεν περιορίζεται αποκλειστικά στο 2020, αλλά εντάσσεται σε ένα ευρύτερο χρονικό κύμα τριετούς διάρκειας. Η τριετία αυτή μπορεί να χαρακτηριστεί ως η κύρια φάση ενεργοποίησης του συστήματος τακτοποίησης στην περιοχή μελέτης.

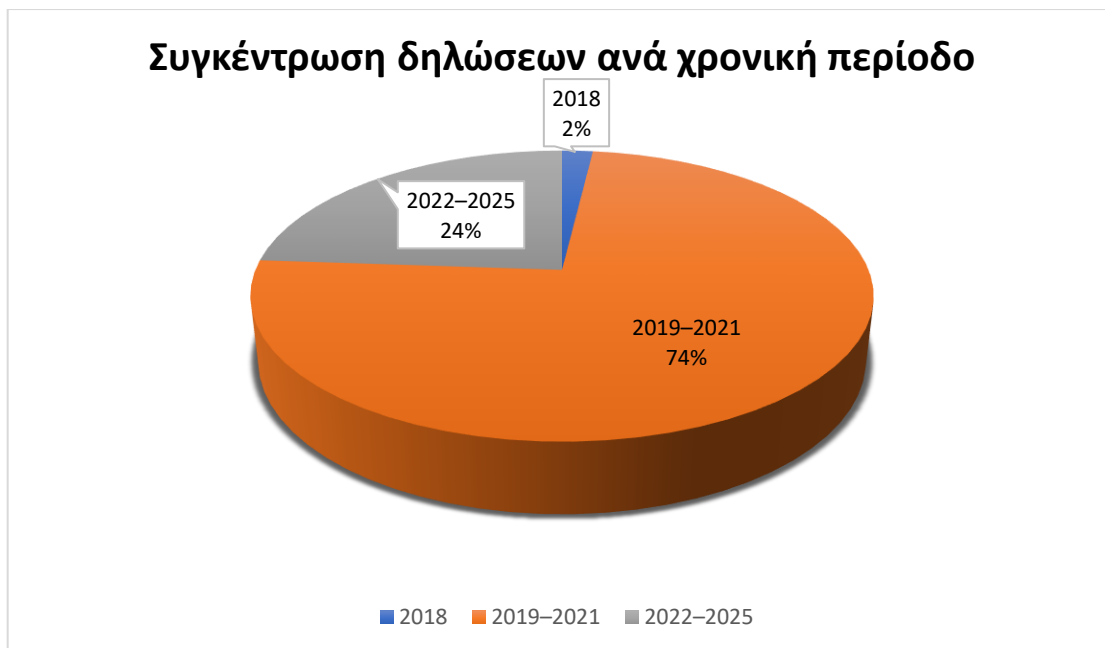
Αντίθετα, η περίοδος 2022–2025 συγκεντρώνει 461 δηλώσεις, δηλαδή το 23,9% του συνόλου. Η πτώση αυτή δείχνει σταδιακή αποκλιμάκωση της διαδικασίας, χωρίς όμως πλήρη παύση των δηλώσεων. Το γεγονός ότι εξακολουθούν να καταγράφονται δηλώσεις έως και το 2025 υποδηλώνει ότι το φαινόμενο παραμένει ενεργό, αν και με μικρότερη ένταση. Με άλλα λόγια, η αυθαίρετη δόμηση και η διαδικασία τακτοποίησής της δεν αποτελούν κλειστό ιστορικό επεισόδιο, αλλά συνεχίζουν να παράγουν διοικητικές και πολεοδομικές επιπτώσεις.

Η συγκεντρωτική ανάγνωση των δεδομένων επιτρέπει, συνεπώς, τη διατύπωση ενός κρίσιμου συμπεράσματος: το φαινόμενο στη Δ.Ε. Σπάτων δεν κατανέμεται ισομερώς στον χρόνο, αλλά παρουσιάζει σαφή χρονική συμπύκνωση στα πρώτα έτη της εξεταζόμενης περιόδου. Η συμπύκνωση αυτή αντανακλά περισσότερο τον χρόνο δήλωσης και θεσμικής διαχείρισης των αυθαιρεσιών παρά τον πραγματικό χρόνο δημιουργίας τους. Συνεπώς, η ανάλυση συγκέντρωσης πρέπει να ερμηνεύεται ως ένδειξη του τρόπου λειτουργίας του διοικητικού μηχανισμού τακτοποίησης και όχι ως απλή απεικόνιση της οικοδομικής δραστηριότητας.

Ανακεφαλαιωτικά, τα ως άνω στοιχεία αναγράφονται στον επόμενο πίνακα (Πίνακας 12) και αποτυπώνονται στο παρακάτω σχήμα (Σχήμα 5):

Χρονική περίοδος	Αριθμός δηλώσεων	Ποσοστό
2018	37	1,9%
2019–2021	1.431	74,2%
2022–2025	461	23,9%
Σύνολο	1.929	100,0%

Πίνακας 12: Συγκέντρωση δηλώσεων ανά χρονική περίοδο



Σχήμα 5: Συγκέντρωση δηλώσεων ανά χρονική περίοδο

5.9 Συσχέτιση διοικητικής κατάστασης και χρονικής εξέλιξης

Η ανάλυση της χρονικής εξέλιξης των δηλώσεων αποκτά μεγαλύτερη ερμηνευτική αξία όταν συνδυάζεται με τη διοικητική κατάσταση κάθε δήλωσης. Η απλή καταγραφή του αριθμού των δηλώσεων ανά έτος αποτυπώνει την ένταση της διαδικασίας καταχώρισης, δεν αρκεί όμως για να εξηγήσει τον βαθμό ωρίμανσης ή ολοκλήρωσης των δηλώσεων μέσα στο πληροφοριακό σύστημα δηλώσεων αυθαιρέτων κτισμάτων του ΤΕΕ. Για τον λόγο αυτό, η συσχέτιση μεταξύ έτους και κατάστασης δήλωσης επιτρέπει την καλύτερη κατανόηση του τρόπου με τον οποίο εξελίσσεται διοικητικά η διαδικασία τακτοποίησης των αυθαιρέτων.

Βάσει του τελικού δείγματος των 1.929 εγγραφών, διαπιστώνεται ότι η διοικητική κατάσταση των δηλώσεων δεν κατανέμεται ομοιόμορφα σε όλα τα έτη. Αντίθετα, εμφανίζει σαφείς διαφοροποιήσεις, οι οποίες σχετίζονται τόσο με τον χρόνο καταχώρισης όσο και με τον χρόνο που έχει μεσολαβήσει για την επεξεργασία κάθε δήλωσης. Οι παλαιότερες δηλώσεις έχουν, όπως είναι αναμενόμενο, μεγαλύτερη πιθανότητα να έχουν φθάσει σε προχωρημένο ή ολοκληρωμένο στάδιο, ενώ οι νεότερες εγγραφές συγκεντρώνονται συχνότερα σε στάδια *αρχικής υποβολής ή υπαγωγής*.

Η εικόνα αυτή επιβεβαιώνεται από την υψηλή παρουσία περαιωμένων δηλώσεων κατά τα έτη 2019, 2020 και 2021. Ειδικότερα, κατά την τριετία αυτή καταγράφεται ο μεγαλύτερος όγκος δηλώσεων, αλλά και σημαντικός αριθμός περιπτώσεων που έχουν προχωρήσει σε κατάσταση *οριστικής υπαγωγής* ή *περαίωσης*. Το στοιχείο αυτό δείχνει ότι η περίοδος 2019–2021 δεν αποτέλεσε μόνο φάση αυξημένης καταγραφής αυθαιρέτων, αλλά και περίοδο ουσιαστικής διοικητικής επεξεργασίας των δηλώσεων. Με άλλα λόγια, το ως άνω πληροφοριακό σύστημα του ΤΕΕ δεν λειτούργησε απλώς ως μηχανισμός εισαγωγής νέων υποθέσεων, αλλά και ως μηχανισμός ολοκλήρωσης ή προώθησης σημαντικού μέρους των δηλώσεων.

Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει το έτος 2020, το οποίο αποτελεί το σημείο κορύφωσης της χρονικής κατανομής. Το 2020 συγκεντρώνει 664 δηλώσεις, δηλαδή το 34,4% του τελικού δείγματος. Η διοικητική διάρθρωση των δηλώσεων του έτους αυτού είναι πολυσύνθετη, καθώς περιλαμβάνει μεγάλο αριθμό δηλώσεων σε *υπαγωγή*, *οριστική υπαγωγή* και *περαίωση*. Η κατανομή αυτή δείχνει ότι το 2020 δεν πρέπει να ερμηνευθεί ως ένα απλό έτος αύξησης νέων καταχωρίσεων, αλλά ως έτος έντονης ενεργοποίησης του συνόλου της διαδικασίας τακτοποίησης. Πρόκειται, δηλαδή, για ένα χρονικό σημείο στο οποίο συμπυκνώθηκαν τόσο η εισαγωγή νέων δηλώσεων όσο και η προώθηση υφιστάμενων υποθέσεων σε πιο ώριμα διοικητικά στάδια.

Από το 2021 και μετά, όπως έχει ήδη αναφερθεί, παρατηρείται σταδιακή μείωση του συνολικού αριθμού των δηλώσεων. Ωστόσο, η μείωση αυτή δεν σημαίνει ότι η διαδικασία παύει να είναι ενεργή. Αντίθετα, τα δεδομένα δείχνουν ότι ακόμη και κατά τα έτη 2022, 2023, 2024 και 2025 συνεχίζουν να υπάρχουν δηλώσεις σε διαφορετικά στάδια διοικητικής εξέλιξης. Το στοιχείο αυτό αποδεικνύει ότι η τακτοποίηση των αυθαιρέτων είναι διαδικασία με χρονική διάρκεια και όχι στιγμιαία διοικητική πράξη. Η ύπαρξη δηλώσεων σε *αρχική υποβολή* ή *υπαγωγή* στα πιο πρόσφατα έτη είναι αναμενόμενη, καθώς οι συγκεκριμένες εγγραφές δεν είχαν ακόμη τον απαιτούμενο χρόνο για να ολοκληρωθούν πλήρως.

Η ανάλυση αυτή έχει ιδιαίτερη σημασία για την αξιολόγηση της αποτελεσματικότητας του θεσμικού μηχανισμού. Από τη μία πλευρά, ο μεγάλος

αριθμός περαιωμένων και οριστικά υπαγμένων δηλώσεων δείχνει ότι το σύστημα μπορεί να οδηγήσει σημαντικό μέρος των υποθέσεων σε ώριμο διοικητικό στάδιο. Από την άλλη πλευρά, η διατήρηση δηλώσεων σε εκκρεμότητα, ακόμη και αρκετά χρόνια μετά την αρχική καταχώριση, αναδεικνύει τη σύνθετη και συχνά χρονοβόρα φύση της διαδικασίας. Η εξέλιξη μιας δήλωσης εξαρτάται από πολλούς παράγοντες, όπως η πληρότητα των δικαιολογητικών, η οικονομική δυνατότητα καταβολής προστίμων, η πολυπλοκότητα της αυθαιρεσίας, η ύπαρξη ή μη οικοδομικής άδειας και η τεχνική τεκμηρίωση που απαιτείται από τον μηχανικό.

Συνεπώς, η συσχέτιση της διοικητικής κατάστασης με τον χρόνο καταγραφής αναδεικνύει ένα βασικό χαρακτηριστικό του φαινομένου: η δήλωση ενός αυθαιρέτου δεν ταυτίζεται με την άμεση επίλυσή του. Αντίθετα, αποτελεί την έναρξη μιας διαδικασίας η οποία μπορεί να εξελιχθεί σε βάθος χρόνου και να παραμείνει σε ενδιάμεσο στάδιο για σημαντικό διάστημα. Το εύρημα αυτό είναι κρίσιμο, διότι δείχνει ότι η αυθαίρετη δόμηση δεν παράγει μόνο πολεοδομικές επιπτώσεις, αλλά και διαρκές διοικητικό φορτίο για το σύστημα διαχείρισης του δομημένου περιβάλλοντος.

Η συνολική εικόνα της ενότητας δείχνει ότι η περίοδος 2019–2021 αποτελεί τον κύριο πυρήνα ενεργοποίησης του πληροφοριακού συστήματος του ΤΕΕ, ενώ η περίοδος 2022–2025 χαρακτηρίζεται από χαμηλότερη αλλά συνεχιζόμενη δραστηριότητα. Η διοικητική εξέλιξη των δηλώσεων φαίνεται να ακολουθεί μια λογική σταδιακής ωρίμανσης, κατά την οποία οι παλαιότερες δηλώσεις μετακινούνται προς την *οριστική υπαγωγή* και την *περαίωση*, ενώ οι νεότερες παραμένουν σε πιο πρώιμα στάδια.

Επομένως, η ανάλυση της συσχέτισης διοικητικής κατάστασης και χρονικής εξέλιξης λειτουργεί ως συνδετικός κρίκος ανάμεσα στην περιγραφική αποτύπωση των δεδομένων των δηλώσεων αυθαιρέτων και στη βαθύτερη συσχετιστική ανάλυση των αποτελεσμάτων τους.

5.10 Ανάλυση τύπου αυθαιρεσίας (έμμεση ερμηνεία μέσω οικοδομικής άδειας)

Η ύπαρξη ή μη οικοδομικής άδειας αποτελεί μία από τις σημαντικότερες μεταβλητές για την κατανόηση της φύσης της αυθαίρετης δόμησης. Αν και το διαθέσιμο αρχείο δεν παρέχει πάντοτε αναλυτική τεχνική περιγραφή του είδους κάθε πολεοδομικής παράβασης, η πληροφορία σχετικά με την οικοδομική άδεια επιτρέπει μια έμμεση αλλά ιδιαίτερα χρήσιμη ερμηνεία του τύπου της αυθαιρεσίας. Με άλλα λόγια, μέσα από τη διάκριση ανάμεσα σε ακίνητα με οικοδομική άδεια και ακίνητα χωρίς οικοδομική άδεια μπορεί να εξαχθεί ένα βασικό συμπέρασμα για το αν το φαινόμενο αφορά κυρίως εξ ολοκλήρου αυθαίρετες κατασκευές ή παραβάσεις που έχουν πραγματοποιηθεί επί νομίμως αδειοδοτημένων κτισμάτων.

Με βάση το τελικό δείγμα των 1.929 εγγραφών, οι 1.400 δηλώσεις αφορούν ακίνητα με υφιστάμενη οικοδομική άδεια, ποσοστό που αντιστοιχεί στο 72,6% του συνόλου. Αντίθετα, 527 δηλώσεις, δηλαδή το 27,3%, αφορούν ακίνητα χωρίς οικοδομική άδεια, ενώ μόλις 2 εγγραφές δεν διαθέτουν σαφή πληροφορία. Η κατανομή αυτή είναι ιδιαίτερα αποκαλυπτική, καθώς δείχνει ότι η πλειονότητα των δηλωμένων αυθαιρεσιών στη Δ.Ε. Σπάτων δεν αφορά την πλήρως αυθαίρετη ανέγερση κτισμάτων, αλλά παραβάσεις που συνδέονται με ήδη αδειοδοτημένες κατασκευές.

Το εύρημα αυτό μεταβάλλει ουσιαστικά τον τρόπο με τον οποίο προσεγγίζεται το φαινόμενο. Η αυθαίρετη δόμηση δεν πρέπει να ταυτίζεται αποκλειστικά με την εικόνα ενός κτίσματος που ανεγείρεται χωρίς καμία άδεια σε εκτός σχεδίου περιοχή. Αντίθετα, στην περίπτωση της Δ.Ε. Σπάτων φαίνεται ότι κυριαρχεί μια πιο σύνθετη μορφή αυθαιρεσίας, η οποία αφορά υπερβάσεις δόμησης, αλλαγές χρήσης, μετατροπές βοηθητικών χώρων, κλείσιμο ημιυπαίθριων ή υπόγειων χώρων, επεκτάσεις πέραν των εγκεκριμένων σχεδίων και λοιπές αποκλίσεις από την οικοδομική άδεια. Πρόκειται, δηλαδή, για αυθαιρεσίες που αναπτύσσονται μέσα ή γύρω από ένα ήδη νόμιμο πολεοδομικό πλαίσιο.

Η εικόνα αυτή επιβεβαιώνει τη μετάβαση από την παλαιότερη μορφή της «*τυπικής παρανομίας*» προς τη νεότερη μορφή της «*ουσιαστικής παρανομίας*». Η *τυπική παρανομία* αφορά κυρίως την πλήρη απουσία οικοδομικής άδειας, ενώ η *ουσιαστική παρανομία* σχετίζεται με την παραβίαση των όρων και περιορισμών που τίθενται από την οικοδομική άδεια και την ισχύουσα

πολεοδομική νομοθεσία. Στην πράξη, αυτό σημαίνει ότι το πρόβλημα της αυθαίρετης δόμησης δεν εντοπίζεται μόνο στην έλλειψη αδειοδότησης, αλλά και στον τρόπο με τον οποίο οι εγκεκριμένες κατασκευές μεταβάλλονται, επεκτείνονται ή χρησιμοποιούνται διαφορετικά από ό,τι προβλέπεται.

Η επικράτηση των δηλώσεων με οικοδομική άδεια μπορεί να συνδεθεί με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της περιοχής μελέτης. Η Δ.Ε. Σπάτων αποτελεί μια περιοχή που έχει δεχθεί έντονες οικιστικές και αναπτυξιακές πιέσεις, ιδίως λόγω της γειτνίασης με τον Διεθνή Αερολιμένα Αθηνών και της γενικότερης αναδιάρθρωσης των Μεσογείων. Σε ένα τέτοιο περιβάλλον, η ζήτηση για κατοικία, βοηθητικούς χώρους, αποθηκευτικές χρήσεις, επαγγελματικές εγκαταστάσεις και μικτές χρήσεις γης δημιουργεί συχνά ανάγκες που υπερβαίνουν τα αρχικά εγκεκριμένα σχέδια. Έτσι, η αυθαίρεσία λειτουργεί ως μηχανισμός προσαρμογής του ακινήτου στις πραγματικές ανάγκες των ιδιοκτητών ή των χρηστών του.

Παράλληλα, η ύπαρξη οικοδομικής άδειας μπορεί να λειτουργεί ως παράγοντας που διευκολύνει την ένταξη μιας αυθαίρεσίας στη διαδικασία τακτοποίησης. Όταν υπάρχει οικοδομική άδεια, ο μηχανικός διαθέτει ένα τεχνικό και νομικό σημείο αναφοράς, βάσει του οποίου μπορεί να συγκρίνει την υφιστάμενη κατάσταση με την εγκεκριμένη. Αυτό καθιστά ευκολότερο τον εντοπισμό των αποκλίσεων, τον υπολογισμό των υπερβάσεων και την τεκμηρίωση της δήλωσης. Αντίθετα, στις περιπτώσεις χωρίς οικοδομική άδεια, η διαδικασία είναι συνήθως πιο σύνθετη, καθώς απαιτείται πληρέστερη τεχνική τεκμηρίωση της υφιστάμενης κατάστασης και συχνά προκύπτουν περισσότερα ζητήματα ως προς τη δυνατότητα υπαγωγής.

Ωστόσο, το γεγονός ότι το 27,3% των δηλώσεων αφορά ακίνητα χωρίς οικοδομική άδεια δεν πρέπει να υποτιμηθεί. Παρότι η κατηγορία αυτή αποτελεί μειοψηφία σε σχέση με τις περιπτώσεις με οικοδομική άδεια, εξακολουθεί να αντιπροσωπεύει ένα σημαντικό τμήμα του δείγματος. Οι περιπτώσεις χωρίς άδεια παραπέμπουν σε πιο κλασικές μορφές αυθαίρετης δόμησης, οι οποίες ενδέχεται να συνδέονται με εκτός σχεδίου περιοχές, παλαιότερες κατασκευές, ανεπαρκή έλεγχο ή ιστορικά διαμορφωμένες πρακτικές αυτοστέγασης και άτυπης αξιοποίησης γης. Επομένως, το φαινόμενο στη Δ.Ε. Σπάτων δεν είναι

μονοδιάστατο, αλλά περιλαμβάνει τόσο σύγχρονες πολεοδομικές αποκλίσεις όσο και παραδοσιακές μορφές αυθαίρετης κατασκευής.

Ιδιαίτερα σημαντική είναι η σχέση της μεταβλητής αυτής με την τυπολογία των ακινήτων. Η κυριαρχία των κατοικιών και των διαμερισμάτων στο δείγμα δείχνει ότι οι αυθαιρεσίες με οικοδομική άδεια πιθανότατα συνδέονται σε μεγάλο βαθμό με την οικιστική χρήση. Αυτό σημαίνει ότι πολλές παραβάσεις μπορεί να αφορούν επεκτάσεις κατοικιών, αλλαγές στη χρήση βοηθητικών χώρων, μετατροπές αποθηκών ή ημιυπαίθριων χώρων σε χώρους κύριας χρήσης, καθώς και μικρές ή μεγαλύτερες αποκλίσεις από την εγκεκριμένη οικοδομική μελέτη. Η διαπίστωση αυτή είναι κρίσιμη, διότι δείχνει ότι η αυθαίρετη δόμηση συνδέεται με την καθημερινή χρήση του χώρου και όχι αποκλειστικά με μεγάλης κλίμακας παράνομες παρεμβάσεις.

Από πολεοδομική άποψη, η κυριαρχία των αυθαιρεσιών επί αδειοδοτημένων ακινήτων δημιουργεί ειδικές προκλήσεις. Οι παραβάσεις αυτές είναι συχνά πιο δύσκολο να εντοπιστούν εγκαίρως, καθώς δεν εμφανίζονται πάντα ως νέες ανεξάρτητες κατασκευές, αλλά ως τροποποιήσεις, προσθήκες ή χρήσεις που ενσωματώνονται σταδιακά στο υφιστάμενο κτίριο. Αυτό περιορίζει την αποτελεσματικότητα των παραδοσιακών ελεγκτικών μηχανισμών και αναδεικνύει την ανάγκη για συστηματική διασταύρωση της πραγματικής κατάστασης των ακινήτων με τα εγκεκριμένα στοιχεία της οικοδομικής άδειας, την Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου και τα δεδομένα του Κτηματολογίου.

Συνολικά, η ανάλυση του τύπου αυθαιρεσίας μέσω της ύπαρξης οικοδομικής άδειας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι η αυθαίρετη δόμηση στη Δ.Ε. Σπάτων είναι κυρίως φαινόμενο πολεοδομικής απόκλισης και όχι αποκλειστικά παράνομης ανέγερσης. Η ύπαρξη οικοδομικής άδειας στο μεγαλύτερο μέρος των δηλώσεων αποκαλύπτει ότι το πρόβλημα εντοπίζεται συχνά στη μεταγενέστερη τροποποίηση, επέκταση ή διαφοροποίηση της χρήσης του ακινήτου. Συνεπώς, η αντιμετώπιση του φαινομένου δεν μπορεί να βασιστεί μόνο στον έλεγχο της έκδοσης αδειών, αλλά απαιτεί συνεχή παρακολούθηση του κύκλου ζωής του κτιρίου, από την αδειοδότηση έως τη χρήση και τις μεταγενέστερες επεμβάσεις.

5.11 Ανάλυση λειτουργικής χρήσης (land use interpretation)

Η ανάλυση της λειτουργικής χρήσης των ακινήτων αποτελεί κρίσιμο στάδιο για την κατανόηση της μορφής που λαμβάνει η αυθαίρετη δόμηση στη Δ.Ε. Σπάτων. Ενώ η ύπαρξη ή μη οικοδομικής άδειας επιτρέπει την έμμεση διάκριση ανάμεσα σε πλήρως αυθαίρετες κατασκευές και πολεοδομικές αποκλίσεις επί αδειοδοτημένων κτισμάτων, η τυπολογία των ακινήτων βοηθά στην ερμηνεία των πραγματικών χρήσεων του χώρου που επηρεάζονται από το φαινόμενο. Με άλλα λόγια, η συγκεκριμένη ανάλυση δεν απαντά μόνο στο ερώτημα αν υπάρχει αυθαιρεσία, αλλά και στο ερώτημα σε ποια κατηγορία ακινήτου ή χρήσης εμφανίζεται συχνότερα.

Βάσει του τελικού δείγματος των 1.929 εγγραφών, η αυθαίρετη δόμηση στη Δ.Ε. Σπάτων εμφανίζει έντονα οικιστικό χαρακτήρα. Οι κατοικίες και μονοκατοικίες αντιστοιχούν σε 643 εγγραφές, δηλαδή στο 33,3% του δείγματος, ενώ τα διαμερίσματα αντιστοιχούν σε 435 εγγραφές, δηλαδή στο 22,6%. Συνολικά, οι δύο αυτές κατηγορίες συγκεντρώνουν 1.078 εγγραφές και καλύπτουν περίπου το 55,9% του συνόλου. Το ποσοστό αυτό δείχνει ότι η πλειονότητα των δηλώσεων συνδέεται άμεσα με την κατοικία και, κατ' επέκταση, με τις ανάγκες στέγασης, επέκτασης ή αναδιαμόρφωσης του ιδιωτικού οικιστικού χώρου.

Η κυριαρχία της κατοικίας δεν είναι τυχαία. Η περιοχή των Σπάτων, ως τμήμα της περιφερειακής ζώνης της Ανατολικής Αττικής, έχει δεχθεί τα τελευταία χρόνια έντονες πιέσεις οικιστικής ανάπτυξης. Η εγγύτητα στον Διεθνή Αερολιμένα Αθηνών, η σύνδεση με βασικούς οδικούς άξονες, η σχετική απόσταση από το πυκνοδομημένο κέντρο της Αθήνας και η ύπαρξη εκτός σχεδίου ή ημιαστικών ζωνών έχουν διαμορφώσει ένα περιβάλλον αυξημένης ζήτησης για κατοικία. Η ζήτηση αυτή εκφράζεται τόσο μέσα από τη νόμιμη οικοδομική δραστηριότητα όσο και μέσα από πρακτικές υπέρβασης, προσαρμογής ή τροποποίησης του υφιστάμενου δομημένου χώρου.

Η αυθαίρετη δόμηση που συνδέεται με κατοικίες και διαμερίσματα δεν πρέπει να ερμηνεύεται αποκλειστικά ως αποτέλεσμα μεγάλης κλίμακας παρανομίας. Σε πολλές περιπτώσεις είναι πιθανό να αφορά μικρότερες ή μεσαίες πολεοδομικές αποκλίσεις, όπως επέκταση χώρων κύριας χρήσης, αλλαγή χρήσης βοηθητικών χώρων, κλείσιμο ημιυπαίθριων, αξιοποίηση υπογείων,

προσθήκες στεγάστρων, αποθηκών ή μικρών βοηθητικών κατασκευών. Αυτές οι μορφές αυθαιρεσίας συνδέονται συχνά με την καθημερινή χρήση του ακινήτου και με την προσπάθεια των ιδιοκτητών να προσαρμόσουν τον χώρο στις πραγματικές ανάγκες της οικογένειας ή της κατοίκησης.

Η δεύτερη σημαντική κατηγορία αφορά τις αποθήκες και τους βοηθητικούς χώρους, οι οποίοι αντιστοιχούν σε 234 εγγραφές, δηλαδή στο 12,1% του δείγματος. Η παρουσία αυτής της κατηγορίας είναι ιδιαίτερα σημαντική για τη Δ.Ε. Σπάτων, καθώς η περιοχή δεν έχει αποκλειστικά αστικό χαρακτήρα, αλλά διατηρεί στοιχεία αγροτικής, περιαστικής και επαγγελματικής δραστηριότητας. Οι αποθήκες μπορεί να συνδέονται είτε με οικιστική χρήση, ως βοηθητικοί χώροι κατοικιών, είτε με επαγγελματικές και αγροτικές δραστηριότητες, ως χώροι φύλαξης εξοπλισμού, εργαλείων, εμπορευμάτων ή υλικών. Η εμφάνισή τους στο δείγμα δείχνει ότι η αυθαίρετη δόμηση δεν αφορά μόνο τον κύριο κτιριακό όγκο, αλλά επεκτείνεται και σε συμπληρωματικές χρήσεις του ακινήτου.

Οι επαγγελματικοί χώροι, αν και εμφανίζονται σε μικρότερο ποσοστό, με 86 εγγραφές και ποσοστό 4,5%, έχουν ιδιαίτερη ερμηνευτική σημασία. Η παρουσία τους συνδέεται με τη μεταβολή του χαρακτήρα της περιοχής από αγροτική και οικιστική σε περισσότερο μικτή και αναπτυξιακά δυναμική. Η λειτουργία του διεθνούς αεροδρομίου, η ανάπτυξη εμπορικών δραστηριοτήτων, η ύπαρξη επιχειρήσεων logistics και η σταδιακή ενίσχυση της τοπικής οικονομικής δραστηριότητας δημιουργούν ανάγκες για χώρους επαγγελματικής χρήσης. Σε αυτό το πλαίσιο, οι αυθαιρεσίες μπορεί να αφορούν μετατροπές χρήσεων, επεκτάσεις επαγγελματικών εγκαταστάσεων ή προσαρμογές χώρων σε νέες οικονομικές ανάγκες.

Αξιοσημείωτη είναι επίσης η παρουσία των θέσεων στάθμευσης, οι οποίες αντιστοιχούν σε 73 εγγραφές, δηλαδή στο 3,8% του δείγματος. Παρότι η κατηγορία αυτή αριθμητικά δεν είναι κυρίαρχη, έχει πολεοδομικό ενδιαφέρον, καθώς η στάθμευση συνδέεται άμεσα με την οργάνωση της κατοικίας, την κυκλοφοριακή λειτουργία και την καθημερινή χρήση του αστικού χώρου. Σε περιοχές που αναπτύσσονται γρήγορα, η ανάγκη για στάθμευση συχνά οδηγεί

σε μετατροπές υπογείων, πυλωτών ή ακάλυπτων χώρων, δημιουργώντας μικρότερης κλίμακας αλλά πολεοδομικά σημαντικές αποκλίσεις.

Η κατηγορία των αδόμητων γεωτεμαχίων ή οικοπέδων, η οποία επίσης συγκεντρώνει 73 εγγραφές και ποσοστό 3,8%, υποδηλώνει ότι το αρχείο δεν περιλαμβάνει αποκλειστικά κτίσματα με πλήρη δομημένη χρήση, αλλά και περιπτώσεις που σχετίζονται με τη διαχείριση γης. Αυτό έχει σημασία για μια περιοχή όπως τα Σπάτα, όπου η σχέση μεταξύ εντός σχεδίου, εκτός σχεδίου και υπό μετασχηματισμό περιοχών είναι ιδιαίτερα κρίσιμη. Η ύπαρξη τέτοιων εγγραφών μπορεί να συνδέεται με βεβαιώσεις, μελλοντικές μεταβιβάσεις, τακτοποιήσεις μικρών κατασκευών ή διοικητικές πράξεις που σχετίζονται με την αξιοποίηση της γης.

Η κατηγορία «λοιπά / μη σαφής τύπος» συγκεντρώνει 353 εγγραφές, δηλαδή το 18,3% του δείγματος. Το σχετικά υψηλό αυτό ποσοστό δείχνει ότι οι περιγραφές των εγγραφών δεν επιτρέπουν πάντοτε σαφή και μονοσήμαντη ταξινόμηση. Αυτό αποτελεί αναμενόμενο περιορισμό σε διοικητικά δεδομένα που δεν έχουν δημιουργηθεί πρωτίστως για ερευνητική χρήση, αλλά για τεχνική και διαχειριστική καταχώριση. Παρά τον περιορισμό αυτό, η συγκεκριμένη κατηγορία δεν μειώνει τη χρησιμότητα της ανάλυσης, αλλά υπενθυμίζει την ανάγκη προσεκτικής ερμηνείας των αποτελεσμάτων. Η ποιοτική πολυμορφία των περιγραφών δείχνει ότι η αυθαίρετη δόμηση δεν είναι ένα ομοιογενές φαινόμενο, αλλά περιλαμβάνει πλήθος διαφορετικών περιπτώσεων, χρήσεων και τεχνικών καταστάσεων.

Από τη συνολική κατανομή προκύπτει ότι η αυθαίρετη δόμηση στη Δ.Ε. Σπάτων πρέπει να ερμηνευθεί πρωτίστως ως φαινόμενο που συνδέεται με την οικιστική λειτουργία του χώρου, χωρίς όμως να εξαντλείται σε αυτήν. Η κυριαρχία των κατοικιών και των διαμερισμάτων αποτυπώνει τη σημασία της περιοχής ως τόπου κατοίκησης, ενώ η παρουσία αποθηκών, επαγγελματικών χώρων, θέσεων στάθμευσης και γεωτεμαχίων αναδεικνύει τον μικτό και μεταβαλλόμενο χαρακτήρα της. Η περιοχή δεν λειτουργεί αποκλειστικά ως αστικό προάστιο, αλλά ως περιαστικό σύστημα στο οποίο συνυπάρχουν κατοικία, βοηθητικές χρήσεις, επαγγελματικές δραστηριότητες και εκτάσεις υπό αξιοποίηση.

Η ανάλυση αυτή συνδέεται άμεσα με τα χαρακτηριστικά της Ανατολικής Αττικής και ειδικότερα των Μεσογείων, όπου η οικιστική διάχυση έχει διαχρονικά συνυπάρξει με αγροτικές χρήσεις, εμπορικές εγκαταστάσεις και υποδομές υπερτοπικής σημασίας. Σε τέτοιες περιοχές, οι πιέσεις στον χώρο δεν είναι μονοσήμαντες. Δεν προέρχονται μόνο από τη ζήτηση κατοικίας, αλλά και από την ανάγκη οικονομικής αξιοποίησης της γης, την ανάπτυξη μεταφορικών και εμπορικών δραστηριοτήτων, καθώς και τη σταδιακή μεταβολή της κοινωνικής και παραγωγικής φυσιογνωμίας της περιοχής.

Συνεπώς, η λειτουργική ανάλυση των δεδομένων δείχνει ότι η αυθαίρετη δόμηση στα Σπάτα αποτελεί αποτέλεσμα της αλληλεπίδρασης ανάμεσα στην οικιστική ζήτηση, την ιδιωτική αξιοποίηση της γης και τις μεταβαλλόμενες χρήσεις του χώρου. Η κυριαρχία της κατοικίας επιβεβαιώνει τον βασικό οικιστικό χαρακτήρα του φαινομένου, ενώ η παρουσία συμπληρωματικών και επαγγελματικών χρήσεων αποκαλύπτει την ευρύτερη πολεοδομική πολυπλοκότητα της περιοχής. Η κατανόηση αυτής της πολυπλοκότητας είναι απαραίτητη για τη διαμόρφωση στοχευμένων πολιτικών ελέγχου, καθώς διαφορετικές χρήσεις απαιτούν διαφορετικά εργαλεία παρακολούθησης, ρύθμισης και πρόληψης.

5.12 Δομικά χαρακτηριστικά του φαινομένου

Η ανάλυση των δεδομένων που προηγήθηκε επιτρέπει τη διαμόρφωση μιας πιο ολοκληρωμένης εικόνας για τα δομικά χαρακτηριστικά της αυθαίρετης δόμησης στη Δ.Ε. Σπάτων. Η έννοια των «*δομικών χαρακτηριστικών*» δεν αναφέρεται μόνο στα επιμέρους αριθμητικά μεγέθη, αλλά κυρίως στον τρόπο με τον οποίο τα δεδομένα συνδυάζονται και αποκαλύπτουν βαθύτερα πρότυπα του φαινομένου. Με βάση το τελικό δείγμα των 1.929 εγγραφών, η αυθαίρετη δόμηση στην περιοχή δεν εμφανίζεται ως ένα ενιαίο και ομοιογενές φαινόμενο, αλλά ως αποτέλεσμα αλληλεπίδρασης χρονικών, διοικητικών, πολεοδομικών και λειτουργικών παραγόντων.

Το πρώτο βασικό δομικό χαρακτηριστικό είναι η έντονη χρονική συγκέντρωση των δηλώσεων στα πρώτα έτη της εξεταζόμενης περιόδου. Η τριετία 2019–2021 συγκεντρώνει το μεγαλύτερο μέρος των εγγραφών, ενώ το 2020 αναδεικνύεται ως έτος κορύφωσης. Η διαπίστωση αυτή δείχνει ότι η εξέλιξη των

δηλώσεων δεν κατανέμεται ισομερώς στον χρόνο. Αντίθετα, εμφανίζει σαφή συμπύκνωση σε συγκεκριμένη χρονική περίοδο, η οποία μπορεί να ερμηνευθεί ως φάση έντονης ενεργοποίησης του συστήματος τακτοποίησης. Το στοιχείο αυτό είναι κρίσιμο, διότι δείχνει ότι τα δεδομένα δεν αντανακλούν απαραίτητα τον χρόνο δημιουργίας των αυθαιρέτων, αλλά κυρίως τον χρόνο διοικητικής καταγραφής και ένταξής τους στο πληροφοριακό σύστημα.

Το δεύτερο δομικό χαρακτηριστικό αφορά τη διοικητική ωρίμανση των δηλώσεων. Η σημαντική παρουσία *περαιωμένων* δηλώσεων και δηλώσεων σε *οριστική υπαγωγή* δείχνει ότι μεγάλο μέρος των περιπτώσεων δεν βρίσκεται απλώς στο στάδιο της αρχικής καταχώρισης, αλλά έχει προχωρήσει σε ώριμα στάδια της διαδικασίας. Αυτό διαφοροποιεί ουσιαστικά την εικόνα του φαινομένου, καθώς δείχνει ότι το πληροφοριακό σύστημα δηλώσεων αυθαιρέτων κτισμάτων του ΤΕΕ δεν λειτουργεί μόνο ως εργαλείο καταγραφής, αλλά και ως μηχανισμός διοικητικής επεξεργασίας και ενσωμάτωσης των αυθαιρεσιών στο θεσμικό πλαίσιο. Παράλληλα, η ύπαρξη δηλώσεων σε *αρχική υποβολή* ή *υπαγωγή*, ιδίως στα νεότερα έτη, αποδεικνύει ότι η διαδικασία εξακολουθεί να βρίσκεται σε εξέλιξη και παράγει διαρκές διοικητικό φορτίο.

Το τρίτο χαρακτηριστικό σχετίζεται με την κυριαρχία των αυθαιρεσιών επί ακινήτων που διαθέτουν οικοδομική άδεια. Το γεγονός ότι το 72,6% των εγγραφών αφορά ακίνητα με οικοδομική άδεια αποτελεί ένα από τα σημαντικότερα ευρήματα της ανάλυσης. Η αυθαίρετη δόμηση στην περιοχή δεν εκδηλώνεται κυρίως ως πλήρης απουσία νομιμότητας, αλλά ως απόκλιση από εγκεκριμένους όρους δόμησης. Η διαπίστωση αυτή παραπέμπει στη σύγχρονη μορφή της αυθαίρετης δόμησης, όπου οι παραβάσεις εντοπίζονται συχνά σε επεκτάσεις, αλλαγές χρήσης, υπερβάσεις επιφανειών, μετατροπές βοηθητικών χώρων και αποκλίσεις από την οικοδομική άδεια. Επομένως, το φαινόμενο πρέπει να ερμηνευθεί περισσότερο ως πρόβλημα ελέγχου της εφαρμογής των εγκεκριμένων μελετών και λιγότερο ως αποκλειστικό ζήτημα ανέγερσης κτισμάτων χωρίς οικοδομική άδεια.

Το τέταρτο δομικό χαρακτηριστικό είναι ο κυρίαρχος οικιστικός χαρακτήρας του φαινομένου. Η συγκέντρωση σημαντικού ποσοστού των δηλώσεων σε κατοικίες, μονοκατοικίες και διαμερίσματα δείχνει ότι η αυθαίρετη δόμηση

συνδέεται πρωτίστως με την κατοίκηση και την ιδιωτική αξιοποίηση του οικιστικού χώρου. Η κατοικία αποτελεί τον βασικό πυρήνα του φαινομένου, καθώς μέσα από αυτήν εκφράζονται ανάγκες επέκτασης, προσαρμογής, βελτίωσης ή διαφοροποίησης της χρήσης του ακινήτου. Ωστόσο, η παρουσία αποθηκών, βοηθητικών χώρων, επαγγελματικών χρήσεων, θέσεων στάθμευσης και αδόμητων γεωτεμαχίων δείχνει ότι το φαινόμενο δεν περιορίζεται στην κύρια κατοικία, αλλά επεκτείνεται σε ένα ευρύτερο φάσμα λειτουργιών.

Το πέμπτο χαρακτηριστικό αφορά τη μικτή και μεταβατική φυσιογνωμία της περιοχής. Η Δ.Ε. Σπάτων δεν αποτελεί μια αμιγώς αστική περιοχή, αλλά έναν περιαστικό χώρο στον οποίο συνυπάρχουν κατοικία, αγροτικές εκτάσεις, επαγγελματικές δραστηριότητες, αποθήκες, βοηθητικές εγκαταστάσεις και υποδομές υπερτοπικής σημασίας. Η χωρική αυτή πολυμορφία δημιουργεί συνθήκες αυξημένης πίεσης στη γη και ευνοεί την εμφάνιση αυθαιρεσιών διαφορετικής κλίμακας και μορφής. Η αυθαίρετη δόμηση, επομένως, δεν μπορεί να αποκοπεί από τη διαδικασία μετασχηματισμού των Μεσογείων και ειδικότερα της περιοχής των Σπάτων από έναν περισσότερο αγροτικό χώρο σε μια δυναμική περιαστική ζώνη.

Το έκτο δομικό χαρακτηριστικό είναι η σύνδεση του φαινομένου με την αναπτυξιακή πίεση. Η γειτνίαση με τον Διεθνή Αερολιμένα Αθηνών, η πρόσβαση σε σημαντικούς οδικούς άξονες και η ανάπτυξη εμπορικών και επαγγελματικών δραστηριοτήτων έχουν ενισχύσει τη ζήτηση για αξιοποίηση γης και ακινήτων. Σε ένα τέτοιο πλαίσιο, η αυθαίρετη δόμηση λειτουργεί συχνά ως άτυπος μηχανισμός προσαρμογής του χώρου σε νέες ανάγκες. Οι ιδιοκτήτες και οι χρήστες των ακινήτων επιχειρούν να αξιοποιήσουν περισσότερο το ακίνητό τους, είτε για κατοικία είτε για επαγγελματική ή βοηθητική χρήση, πολλές φορές υπερβαίνοντας τους ισχύοντες πολεοδομικούς περιορισμούς.

Το έβδομο χαρακτηριστικό σχετίζεται με τη διαφορά ανάμεσα στη δήλωση και στην πραγματική δημιουργία της αυθαιρεσίας. Τα δεδομένα του πληροφοριακού συστήματος δηλώσεως αυθαιρέτων κτισμάτων του ΤΕΕ αποτυπώνουν τον χρόνο καταχώρισης, υπαγωγής ή διοικητικής επεξεργασίας

μιας αυθαιρεσίας και όχι απαραίτητα τον χρόνο κατά τον οποίο αυτή δημιουργήθηκε. Η διάκριση αυτή είναι πολύ σημαντική για την ορθή ερμηνεία των αποτελεσμάτων. Η υψηλή συγκέντρωση δηλώσεων σε ένα συγκεκριμένο έτος δεν σημαίνει κατ' ανάγκη ότι τότε κατασκευάστηκαν τα περισσότερα αυθαίρετα. Αντίθετα, μπορεί να σημαίνει ότι τότε ενεργοποιήθηκαν περισσότερο οι ιδιοκτήτες, οι μηχανικοί ή οι διαδικασίες τακτοποίησης. Συνεπώς, τα δεδομένα πρέπει να αντιμετωπίζονται ως δείκτης διοικητικής διαχείρισης του φαινομένου και όχι ως άμεσος δείκτης οικοδομικής δραστηριότητας.

Το όγδοο χαρακτηριστικό αφορά τη θεσμική διαμεσολάβηση της αυθαίρετης δόμησης. Το φαινόμενο δεν εμφανίζεται μόνο ως παραβίαση του νόμου, αλλά και ως διαδικασία ένταξης στο νόμιμο πλαίσιο μέσω της τακτοποίησης. Αυτό δημιουργεί μια ιδιότυπη σχέση μεταξύ παρανομίας και θεσμικής ρύθμισης. Από τη μία πλευρά, η αυθαιρεσία αποτελεί απόκλιση από την πολεοδομική νομιμότητα. Από την άλλη, η διαδικασία υπαγωγής και περαίωσης την ενσωματώνει διοικητικά στο σύστημα. Η διπλή αυτή διάσταση δείχνει ότι η αυθαίρετη δόμηση στην Ελλάδα δεν μπορεί να ερμηνευθεί μόνο ως ατομική παραβατικότητα, αλλά και ως αποτέλεσμα ενός θεσμικού πλαισίου που ιστορικά επέτρεψε, ανέχθηκε και τελικά ρύθμισε εκ των υστέρων μεγάλο μέρος των παραβάσεων.

Το ένατο χαρακτηριστικό είναι η ανάγκη διαρκούς παρακολούθησης του κύκλου ζωής του κτιρίου. Εφόσον η πλειονότητα των αυθαιρεσιών αφορά ακίνητα με οικοδομική άδεια, η αντιμετώπιση του φαινομένου δεν μπορεί να εξαντληθεί στην έκδοση της άδειας αυτής. Απαιτείται παρακολούθηση της πραγματικής κατάστασης του ακινήτου σε βάθος χρόνου, καθώς πολλές αυθαιρεσίες εμφανίζονται μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής ή κατά τη διάρκεια της χρήσης του κτιρίου. Η Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου, το Κτηματολόγιο, οι δορυφορικές απεικονίσεις και τα συστήματα γεωχωρικής παρακολούθησης μπορούν να λειτουργήσουν συμπληρωματικά προς αυτή την κατεύθυνση.

Συνολικά, τα δομικά χαρακτηριστικά που αναδείχθηκαν επιβεβαιώνουν ότι η αυθαίρετη δόμηση στη Δ.Ε. Σπάτων είναι ένα πολυπαραγοντικό και δυναμικό φαινόμενο. Δεν πρόκειται μόνο για ζήτημα παραβίασης οικοδομικών κανόνων,

αλλά για φαινόμενο που συνδέεται με την οικιστική ζήτηση, την αξία της γης, τις αλλαγές χρήσεων, τη θεσμική λειτουργία της τακτοποίησης, την περιαστική ανάπτυξη και τις αδυναμίες του ελέγχου. Η κατανόηση αυτής της σύνθετης δομής είναι αναγκαία για τη διατύπωση ουσιαστικών συμπερασμάτων και στοχευμένων προτάσεων πολιτικής στα επόμενα κεφάλαια.

5.13 Συμπερασματική αποτίμηση του κεφαλαίου

Η εμπειρική ανάλυση που προηγήθηκε ανέδειξε με σαφήνεια ότι η αυθαίρετη δόμηση στη Δ.Ε. Σπάτων δεν μπορεί να ερμηνευθεί μόνο μέσα από την απλή καταγραφή του αριθμού των δηλώσεων. Αντίθετα, πρόκειται για ένα φαινόμενο που απαιτεί συνδυαστική ανάγνωση, καθώς τα βασικά χαρακτηριστικά του προκύπτουν από τη σχέση ανάμεσα στον χρόνο καταχώρισης, τη διοικητική κατάσταση των δηλώσεων, την ύπαρξη οικοδομικής άδειας και την τυπολογία των ακινήτων. Η περιγραφική στατιστική αποτύπωση αποτελεί, επομένως, το πρώτο επίπεδο κατανόησης, ενώ η ερμηνευτική ανάλυση που ακολουθεί στο επόμενο κεφάλαιο επιχειρεί να φωτίσει τις βαθύτερες σχέσεις που διαμορφώνουν το φαινόμενο.

Το τελικό δείγμα των 1.929 εγγραφών παρέχει ένα επαρκές και αναλυτικά αξιοποιήσιμο εμπειρικό υπόβαθρο για τη μελέτη της αυθαίρετης δόμησης στην περιοχή. Μέσα από την επεξεργασία του αρχείου προέκυψε ότι η περίοδος 2019–2021 αποτελεί τον βασικό πυρήνα της χρονικής συγκέντρωσης των δηλώσεων, ενώ το 2020 αναδεικνύεται ως έτος κορύφωσης της διαδικασίας. Το εύρημα αυτό έχει ιδιαίτερη σημασία, διότι δείχνει ότι η ένταση των δηλώσεων δεν κατανέμεται ισομερώς στον χρόνο, αλλά συνδέεται με συγκεκριμένη φάση ενεργοποίησης του διοικητικού μηχανισμού τακτοποίησης. Η χρονική αυτή συμπύκνωση δεν πρέπει να ερμηνευθεί ως άμεση ένδειξη του χρόνου κατασκευής των αυθαιρέτων, αλλά ως ένδειξη του χρόνου κατά τον οποίο οι αυθαιρεσίες εντάχθηκαν θεσμικά στο πληροφοριακό σύστημα δηλώσεων αυθαιρέτων κτισμάτων του ΤΕΕ.

Παράλληλα, η ανάλυση της διοικητικής κατάστασης έδειξε ότι σημαντικό μέρος των δηλώσεων έχει προχωρήσει σε ώριμα στάδια, όπως η *οριστική υπαγωγή* και η *περαίωση*. Η διαπίστωση αυτή διαφοροποιεί την εικόνα του φαινομένου, καθώς δείχνει ότι το σύστημα δεν λειτουργεί αποκλειστικά ως μηχανισμός

καταγραφής, αλλά και ως διαδικασία σταδιακής ενσωμάτωσης των αυθαιρεσιών στο θεσμικό πλαίσιο. Ωστόσο, η ύπαρξη δηλώσεων που εξακολουθούν να βρίσκονται σε *αρχική υποβολή* ή σε *υπαγωγή* αναδεικνύει τη χρονική διάρκεια και τη διοικητική πολυπλοκότητα της διαδικασίας. Με άλλα λόγια, η δήλωση ενός αυθαιρέτου δεν συνεπάγεται αυτομάτως την πλήρη επίλυσή του, αλλά αποτελεί την αφετηρία μιας διαδικασίας που μπορεί να εκτείνεται σε βάθος χρόνου.

Ένα από τα σημαντικότερα ευρήματα της ανάλυσης αφορά την ύπαρξη οικοδομικής άδειας. Η πλειονότητα των δηλώσεων συνδέεται με ακίνητα που διαθέτουν οικοδομική άδεια, γεγονός που δείχνει ότι η αυθαίρετη δόμηση στη Δ.Ε. Σπάτων δεν εκδηλώνεται κυρίως ως πλήρης απουσία νομιμότητας, αλλά ως απόκλιση από εγκεκριμένους όρους δόμησης. Το στοιχείο αυτό μετατοπίζει το επίκεντρο της ανάλυσης από την κλασική εικόνα του αυθαιρέτου χωρίς οικοδομική άδεια προς τη σύγχρονη μορφή της πολεοδομικής παράβασης επί νομίμως αδειοδοτημένου ακινήτου. Επομένως, η αυθαίρετη δόμηση στην περιοχή πρέπει να εξεταστεί ως φαινόμενο που συνδέεται με τις μεταγενέστερες παρεμβάσεις στον δομημένο χώρο, τις αλλαγές χρήσης και την προσπάθεια μεγαλύτερης αξιοποίησης της ιδιοκτησίας.

Η τυπολογική ανάλυση των ακινήτων συμπληρώνει την παραπάνω εικόνα, καθώς αναδεικνύει τον κυρίαρχο οικιστικό χαρακτήρα του φαινομένου. Οι κατοικίες, οι μονοκατοικίες και τα διαμερίσματα συγκεντρώνουν το μεγαλύτερο μέρος των εγγραφών, γεγονός που επιβεβαιώνει ότι η αυθαίρετη δόμηση συνδέεται άμεσα με την κατοίκηση και την ιδιωτική διαχείριση του οικιστικού χώρου. Παράλληλα, η παρουσία αποθηκών, επαγγελματικών χώρων, θέσεων στάθμευσης και γεωτεμαχίων αποκαλύπτει ότι το φαινόμενο δεν περιορίζεται αποκλειστικά στην κύρια κατοικία, αλλά εκτείνεται σε βοηθητικές, επαγγελματικές και μικτές χρήσεις. Η πολυμορφία αυτή είναι χαρακτηριστική μιας περιοχής που βρίσκεται σε διαδικασία χωρικού μετασχηματισμού.

Η συνολική εικόνα που προκύπτει από το κεφάλαιο αυτό είναι ότι η αυθαίρετη δόμηση στη Δ.Ε. Σπάτων αποτελεί ένα σύνθετο φαινόμενο, στο οποίο διασταυρώνονται η οικιστική ανάπτυξη, η αναπτυξιακή πίεση, η διοικητική λειτουργία της τακτοποίησης και οι αδυναμίες του πολεοδομικού ελέγχου. Η

περιοχή δεν μπορεί να αντιμετωπιστεί ως στατικός χώρος, αλλά ως δυναμική περιαστική ζώνη που επηρεάζεται από τη λειτουργία του Διεθνούς Αερολιμένα Αθηνών, τη μεταβολή των χρήσεων γης και την αυξημένη αξία της ακίνητης περιουσίας. Μέσα σε αυτό το πλαίσιο, η αυθαίρετη δόμηση λειτουργεί ως δείκτης των πιέσεων που ασκούνται στον χώρο και των δυσκολιών του θεσμικού συστήματος να ανταποκριθεί άμεσα και αποτελεσματικά σε αυτές.

Κεφάλαιο 6^ο: Ερμηνευτική ανάλυση των αποτελεσμάτων και συσχέτιση των δεδομένων

Η παρούσα ενότητα επικεντρώνεται στην ερμηνευτική προσέγγιση των ευρημάτων που προέκυψαν από την ανάλυση των δεδομένων της αυθαίρετης δόμησης στη Δημοτική Ενότητα Σπάτων του Δήμου Σπάτων - Αρτέμιδος. Σε αντίθεση με την προηγούμενη περιγραφική και ποσοτική αποτύπωση, το παρόν κεφάλαιο επιδιώκει να αναδείξει τις εσωτερικές σχέσεις μεταξύ των μεταβλητών, να ερμηνεύσει τις τάσεις που παρατηρούνται και να εντάξει τα ευρήματα στο ευρύτερο θεσμικό και χωρικό πλαίσιο.

Η ανάλυση βασίζεται σε συνδυαστικά δεδομένα που αφορούν τη χρονική εξέλιξη, τη διοικητική κατάσταση των δηλώσεων αυθαιρέτων, την ύπαρξη ή μη οικοδομικής άδειας και τον τύπο των ακινήτων, όπως αυτά αποτυπώνονται στους πίνακες που ακολουθούν.

6.1 Συσχέτιση χρονικής εξέλιξης και διοικητικής κατάστασης

Η διερεύνηση της σχέσης μεταξύ του έτους καταγραφής και της διοικητικής κατάστασης των δηλώσεων αυθαιρέτων αποκαλύπτει σημαντικά πρότυπα εξέλιξης της διαδικασίας τακτοποίησης. Παρατηρείται ότι οι δηλώσεις που καταχωρήθηκαν σε παλαιότερα έτη εμφανίζουν μεγαλύτερη πιθανότητα να έχουν προχωρήσει σε στάδιο «*υπαγωγής*», ενώ οι πιο πρόσφατες εγγραφές συγκεντρώνονται κυρίως στο στάδιο της «*αρχικής υποβολής*».

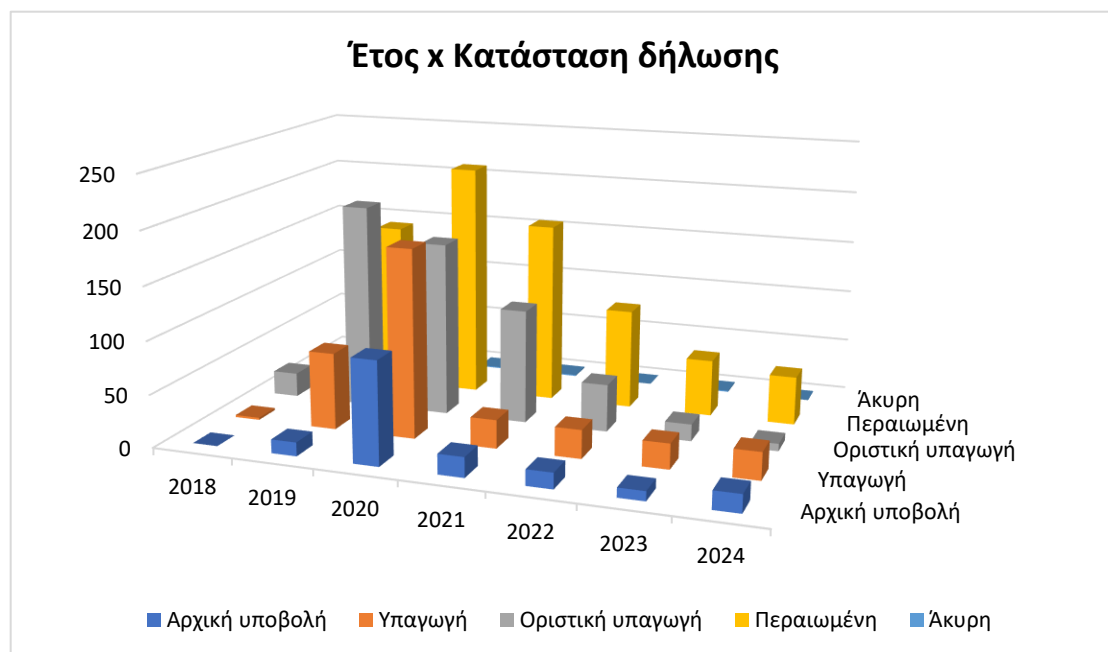
Η χρονική αυτή μετάβαση αποτυπώνει τη φυσική εξέλιξη της διοικητικής διαδικασίας, η οποία απαιτεί σημαντικό χρονικό διάστημα για την ολοκλήρωσή της. Παράλληλα, η περιορισμένη παρουσία *περαιωμένων* δηλώσεων σε όλα τα έτη καταδεικνύει ότι η διαδικασία τακτοποίησης χαρακτηρίζεται από διαχρονική καθυστέρηση, γεγονός που συνδέεται τόσο με τη γραφειοκρατική πολυπλοκότητα όσο και με οικονομικούς παράγοντες.

Το εύρημα αυτό επιβεβαιώνει ότι η διοικητική εξέλιξη των δηλώσεων δεν είναι στιγμιαία, αλλά διαχρονική και πολυεπίπεδη, γεγονός που επηρεάζει την αποτελεσματικότητα του συνολικού συστήματος.

Ο πίνακας που ακολουθεί (Πίνακας 13) καθώς και το σχήμα που έπεται (Σχήμα 6) επιτρέπουν τη διασταυρούμενη ανάγνωση και αποτύπωση, αντίστοιχα, της χρονικής εξέλιξης των δηλώσεων με τη διοικητική τους κατάσταση.

Έτος	Αρχική υποβολή	Υπαγωγή	Οριστική υπαγωγή	Περαιωμένη	Άκυρη	Σύνολο
2018	0	2	23	12	0	37
2019	13	73	195	159	0	440
2020	97	178	165	223	1	664
2021	19	27	108	172	1	327
2022	15	27	45	95	0	182
2023	9	24	16	54	1	104
2024	17	26	7	46	0	96
2025	22	19	9	29	0	79
Σύνολο	192	376	568	790	3	1.929

Πίνακας 13: Συσχέτιση έτους και κατάστασης δηλώσεων αυθαιρέτων



Σχήμα 6: Συσχέτιση έτους και κατάστασης δηλώσεων αυθαιρέτων

Η μεγαλύτερη συγκέντρωση παρατηρείται το 2020, όπου καταγράφονται 664 δηλώσεις, με σημαντική παρουσία τόσο των *περαιωμένων* όσο και των δηλώσεων σε *υπαγωγή*. Το γεγονός ότι τα έτη 2019–2021 συγκεντρώνουν υψηλό αριθμό περαιωμένων και οριστικών υπαγωγών δείχνει ότι η περίοδος αυτή δεν χαρακτηρίζεται μόνο από αυξημένη καταχώριση δηλώσεων, αλλά και

από ουσιαστική πρόοδο στη διοικητική τους διαχείριση. Αντίθετα, στα νεότερα έτη, ιδίως το 2024 και το 2025, παρατηρείται μικρότερος αριθμός συνολικών εγγραφών και σχετικά αυξημένη παρουσία δηλώσεων σε *αρχική υποβολή ή υπαγωγή*, γεγονός που είναι αναμενόμενο λόγω της χρονικής εγγύτητας αυτών των εγγραφών με το τέλος της εξεταζόμενης περιόδου.

Το αποτέλεσμα της έρευνας αυτής υποδηλώνει μια χρονική εξέλιξη της διαδικασίας, όπου οι δηλώσεις μεταβαίνουν σταδιακά από το αρχικό στάδιο προς πιο προχωρημένα επίπεδα επεξεργασίας. Παράλληλα, η περιορισμένη παρουσία *περαιωμένων* δηλώσεων σε όλα τα έτη επιβεβαιώνει τη βραδύτητα ολοκλήρωσης της διαδικασίας.

Η ανάλυση αυτή αποδεικνύει ότι η διοικητική κατάσταση των δηλώσεων δεν είναι ανεξάρτητη από τον χρόνο, αλλά παρουσιάζει σαφή χρονική εξάρτηση, γεγονός που ενισχύει την ανάγκη για πιο αποδοτικούς μηχανισμούς διαχείρισης.

6.2 Συσχέτιση ύπαρξης ή μη οικοδομικής άδειας και χρονικής εξέλιξης

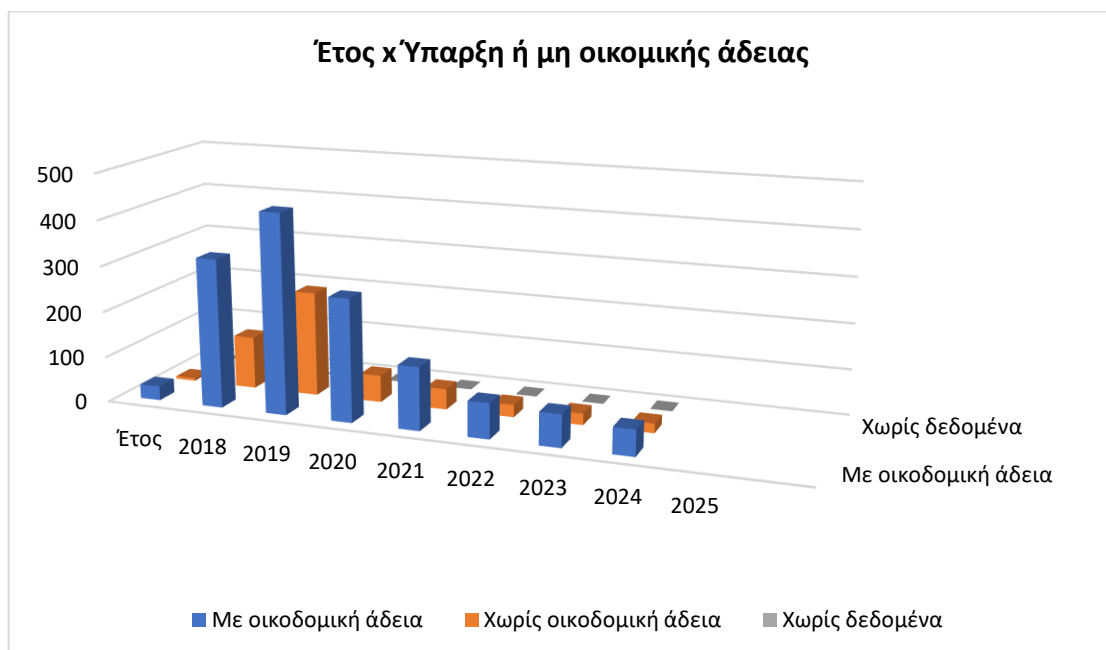
Η ανάλυση του επόμενου πίνακα (*Πίνακας 14*) αποκαλύπτει διαφοροποιήσεις ως προς τη σχέση μεταξύ της ύπαρξης ή μη οικοδομικής άδειας και του έτους καταγραφής. Στα πρώτα χρόνια της υπό εξέταση χρονικής περιόδου παρατηρείται σαφής υπεροχή των δηλώσεων που αφορούν ακίνητα με οικοδομική άδεια, γεγονός που υποδηλώνει ότι η αρχική φάση της τακτοποίησης επικεντρώθηκε κυρίως σε πολεοδομικές υπερβάσεις υφιστάμενων κτισμάτων.

Αντίθετα, στα πιο πρόσφατα έτη παρατηρείται σχετική αύξηση των περιπτώσεων χωρίς οικοδομική άδεια, γεγονός που μπορεί να ερμηνευθεί ως ένδειξη εξάντλησης των «εύκολων» περιπτώσεων και σταδιακής ένταξης πιο σύνθετων ή σοβαρών αυθαιρεσιών στο πληροφοριακό σύστημα δηλώσεων αυθαιρέτων κτισμάτων του ΤΕΕ. Η μεταβολή αυτή υποδηλώνει μια δυναμική αλλαγή στη φύση του φαινομένου, από υπερβάσεις σε υφιστάμενα κτίρια προς πιο καθαρά αυθαίρετες κατασκευές.

Η εξέλιξη αυτή έχει ιδιαίτερη σημασία για την κατανόηση της ποιοτικής μεταβολής της αυθαίρετης δόμησης στην περιοχή.

Έτος	Με οικοδομική άδεια	Χωρίς οικοδομική άδεια	Χωρίς δεδομένα	Σύνολο
2018	31	6	0	37
2019	325	115	0	440
2020	435	229	0	664
2021	267	59	1	327
2022	137	45	0	182
2023	77	27	0	104
2024	71	25	0	96
2025	57	21	1	79
Σύνολο	1.400	527	2	1.929

Πίνακας 14: Συσχέτιση ύπαρξης ή μη οικοδομικής άδειας & χρονικής εξέλιξης



Σχήμα 7: Συσχέτιση ύπαρξης ή μη οικοδομικής άδειας & χρονικής εξέλιξης

Ο παραπάνω πίνακας (Πίνακας 14) και το ως άνω διάγραμμα (Σχήμα 7) φανερώνουν ότι σε όλα τα έτη της εξεταζόμενης περιόδου υπερτερούν οι δηλώσεις που αφορούν ακίνητα με οικοδομική άδεια. Η υπεροχή αυτή είναι ιδιαίτερα εμφανής το 2019, το 2021 και το 2022, όπου οι δηλώσεις με οικοδομική άδεια αποτελούν τη σαφή πλειονότητα. Το 2020, αν και παραμένει κυρίαρχη η κατηγορία των ακινήτων με οικοδομική άδεια, παρατηρείται και ο μεγαλύτερος απόλυτος αριθμός δηλώσεων χωρίς άδεια.

Το εύρημα αυτό δείχνει ότι το έτος κορύφωσης της χρονικής περιόδου δεν αφορά μόνο πολεοδομικές υπερβάσεις επί αδειοδοτημένων ακινήτων, αλλά περιλαμβάνει και σημαντικό αριθμό περιπτώσεων χωρίς άδεια. Συνολικά, ωστόσο, η διαχρονική κυριαρχία των δηλώσεων με οικοδομική άδεια επιβεβαιώνει ότι το φαινόμενο αφορά κυρίως αποκλίσεις από εγκεκριμένους όρους δόμησης και όχι αποκλειστικά πλήρως αυθαίρετες κατασκευές.

Η κατανομή των δηλώσεων ως προς την ύπαρξη ή μη οικοδομικής άδειας παρουσιάζει σημαντικές διαφοροποιήσεις μεταξύ των ετών. Παρατηρείται ότι στα πρώτα χρόνια κυριαρχούν οι δηλώσεις που αφορούν ακίνητα με οικοδομική άδεια, ενώ στα πιο πρόσφατα έτη αυξάνεται η συμμετοχή περιπτώσεων χωρίς άδεια.

Η μεταβολή αυτή μπορεί να ερμηνευθεί ως ένδειξη εξάντλησης των περιπτώσεων πολεοδομικών υπερβάσεων σε υφιστάμενα κτίρια και σταδιακής ανάδειξης πιο «καθαρά» αυθαίρετων κατασκευών. Το στοιχείο αυτό είναι ιδιαίτερα σημαντικό, καθώς δείχνει μεταβολή στη δομή του φαινομένου.

6.3 Συσχέτιση διοικητικής κατάστασης και ύπαρξης ή μη οικοδομικής άδειας

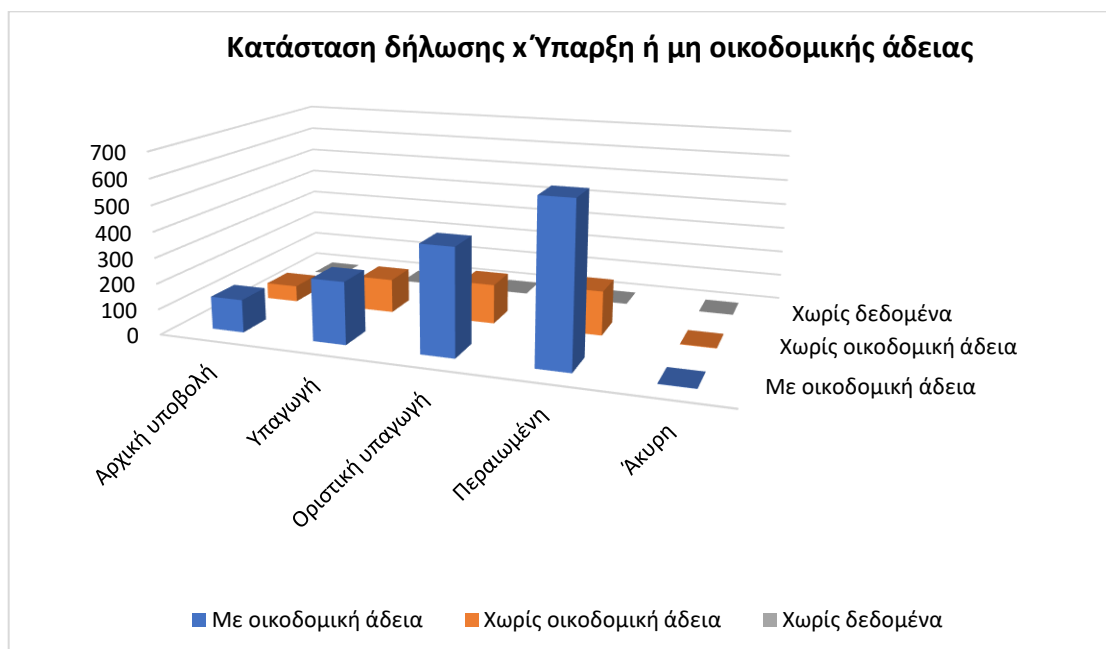
Η ανάλυση του παρακάτω πίνακα (*Πίνακας 15*) δείχνει ότι η ύπαρξη οικοδομικής άδειας επηρεάζει σημαντικά την εξέλιξη της διαδικασίας τακτοποίησης. Συγκεκριμένα, οι δηλώσεις αυθαιρέτων που αφορούν ακίνητα με οικοδομική άδεια εμφανίζουν μεγαλύτερη πιθανότητα να προχωρήσουν σε στάδιο «υπαγωγής» ή ακόμη και να ολοκληρωθούν.

Αντίθετα, οι περιπτώσεις χωρίς οικοδομική άδεια παρουσιάζουν μεγαλύτερη συγκέντρωση στα πρώιμα στάδια, γεγονός που υποδηλώνει αυξημένη πολυπλοκότητα και δυσκολία στην επεξεργασία τις. Το αποτέλεσμα τις έρευνας τις επιβεβαιώνει ότι η ύπαρξη οικοδομικής άδειας λειτουργεί ως παράγοντας επιτάχυνσης της διαδικασίας, καθώς μειώνει την ανάγκη για εκτεταμένους ελέγχους και τεκμηρίωση.

Η συσχέτισή αυτή αναδεικνύει μια σημαντική δομική ανισότητα στο σύστημα τακτοποίησης, όπου οι «ηπιότερες» παραβάσεις αντιμετωπίζονται πιο αποτελεσματικά σε σχέση με τις πιο σοβαρές.

Κατάσταση δήλωσης	Με οικοδομική άδεια	Χωρίς οικοδομική άδεια	Χωρίς δεδομένα	Σύνολο
Αρχική υποβολή	128	64	0	192
Υπαγωγή	242	133	1	376
Οριστική υπαγωγή	412	155	1	568
Περαιωμένη	617	173	0	790
Άκυρη	1	2	0	3
Σύνολο	1.400	527	2	1.929

Πίνακας 15: Συσχέτιση κατάστασης & ύπαρξης ή μη οικ. άδειας



Σχήμα 8: Συσχέτιση κατάστασης & ύπαρξης ή μη οικ. άδειας

Ο ανωτέρω πίνακας (Πίνακας 15) και το διάγραμμα αυτού (Σχήμα 8) καταδεικνύουν ότι οι δηλώσεις με οικοδομική άδεια εμφανίζουν μεγαλύτερη συγκέντρωση στα πιο προχωρημένα στάδια της διαδικασίας. Ειδικότερα, από τις 790 περαιωμένες δηλώσεις, οι 617 αφορούν ακίνητα με οικοδομική άδεια. Το στοιχείο αυτό υποδηλώνει ότι η ύπαρξη άδειας διευκολύνει τη διοικητική επεξεργασία, καθώς παρέχει ένα αρχικό νομικό και τεχνικό πλαίσιο αναφοράς. Αντίθετα, οι δηλώσεις χωρίς οικοδομική άδεια εμφανίζονται αναλογικά συχνότερα στα στάδια της αρχικής υποβολής και της υπαγωγής, γεγονός που

μπορεί να αποδοθεί στην αυξημένη πολυπλοκότητα τεκμηρίωσης και ελέγχου αυτών των περιπτώσεων. Συνεπώς, η ύπαρξη οικοδομικής άδειας δεν αποτελεί απλώς τεχνικό χαρακτηριστικό της δήλωσης, αλλά παράγοντα που επηρεάζει τη διοικητική της εξέλιξη.

Η ανάλυση, λοιπόν, δείχνει ότι οι δηλώσεις που αφορούν ακίνητα με οικοδομική άδεια έχουν μεγαλύτερη πιθανότητα να προχωρήσουν σε στάδιο «υπαγωγής» και «ολοκλήρωσης». Αντίθετα, οι περιπτώσεις χωρίς άδεια εμφανίζουν μεγαλύτερη καθυστέρηση.

Το στοιχείο αυτό υποδηλώνει ότι η ύπαρξη οικοδομικής άδειας λειτουργεί ως παράγοντας διευκόλυνσης της διαδικασίας τακτοποίησης, καθώς μειώνει την πολυπλοκότητα των απαιτούμενων ελέγχων.

6.4 Συσχέτιση χρονικής εξέλιξης και τύπου ακινήτου

Η ανάλυση του πίνακα που ακολουθεί (*Πίνακας 16*) υποδεικνύει ότι η κατοικία αποτελεί διαχρονικά την κυρίαρχη κατηγορία ακινήτων στις δηλώσεις αυθαιρέτων. Η σταθερή παρουσία της κατοικίας σε όλα τα έτη επιβεβαιώνει τον έντονα οικιστικό χαρακτήρα του φαινομένου στη Δ.Ε. Σπάτων.

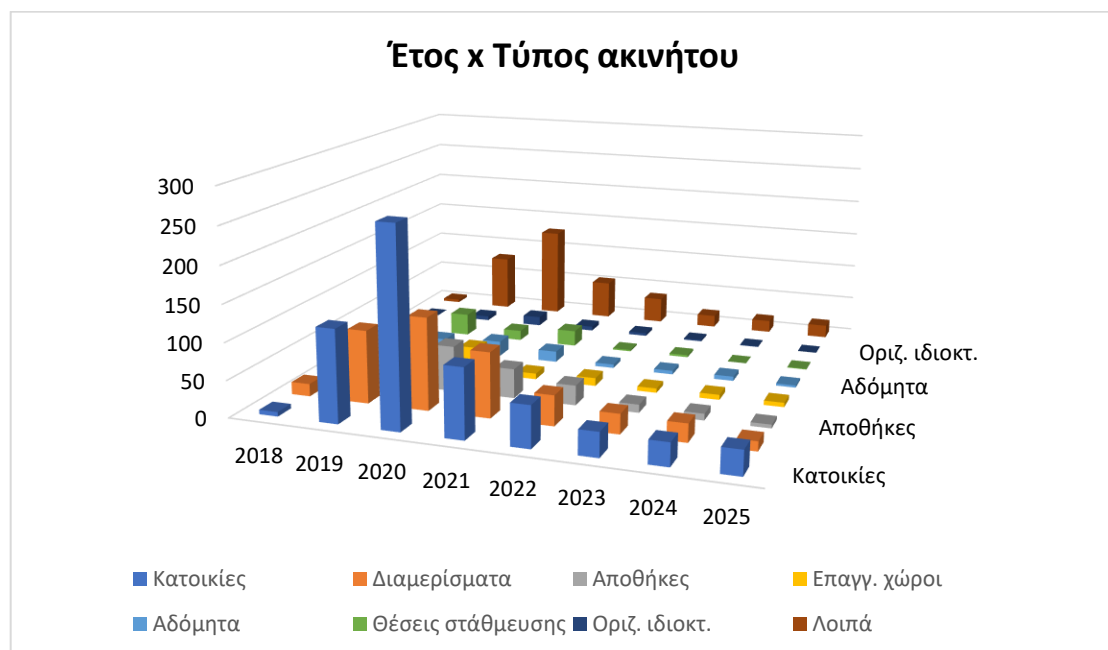
Παράλληλα, η αύξηση της κατηγορίας «λοιπά» τα τελευταία έτη υποδηλώνει διαφοροποίηση των χρήσεων και ενδεχόμενη επέκταση της αυθαίρετης δόμησης σε νέους τομείς, όπως επαγγελματικοί χώροι, αποθήκες ή μικτές χρήσεις. Το στοιχείο αυτό συνδέεται άμεσα με τη γενικότερη αναπτυξιακή δυναμική της περιοχής, η οποία χαρακτηρίζεται από μίξη χρήσεων γης. Η παρατήρηση αυτή ενισχύει την άποψη ότι η αυθαίρετη δόμηση δεν αποτελεί αποκλειστικά οικιστικό φαινόμενο, αλλά επεκτείνεται και σε άλλες λειτουργίες του χώρου.

Ο πίνακας, λοιπόν, που έπεται (*Πίνακας 16*) και το αντίστοιχο διάγραμμα (*Σχήμα 9*) επιβεβαιώνουν ότι οι κατοικίες και τα διαμερίσματα αποτελούν τις κυρίαρχες κατηγορίες σε όλη την εξεταζόμενη περίοδο. Το 2020 εμφανίζεται ως έτος με τη μεγαλύτερη συγκέντρωση κατοικιών, διαμερισμάτων και λοιπών χρήσεων, γεγονός που ενισχύει την ερμηνεία του ως έτους κορύφωσης της διαδικασίας καταγραφής και τακτοποίησης.

Η παρουσία αποθηκών, επαγγελματικών χώρων και θέσεων στάθμευσης δείχνει ότι η αυθαίρετη δόμηση δεν αφορά αποκλειστικά χώρους κύριας κατοικίας, αλλά και βοηθητικές ή συμπληρωματικές χρήσεις, οι οποίες συχνά συνδέονται με πρακτικές ανάγκες των ιδιοκτητών και με την προσπάθεια μέγιστης αξιοποίησης του ακινήτου.

Έτος	Κατοικίες	Διαμερίσματα	Αποθήκες	Επαγγ. χώροι	Αδόμητα	Θέσεις στάθμευσης	Οριζ. ιδιοκτ.	Λοιπά	Σύνολο
2018	6	17	7	1	2	0	0	4	37
2019	125	99	73	11	16	31	6	79	440
2020	265	125	62	36	21	14	13	128	664
2021	94	88	40	8	15	22	6	54	327
2022	56	41	27	11	5	2	4	36	182
2023	33	27	11	6	5	3	2	17	104
2024	31	25	9	7	6	0	1	17	96
2025	33	13	5	6	3	1	0	18	79
Σύνολο	643	435	234	86	73	73	32	353	1.929

Πίνακας 16: Συσχέτιση έτους & τύπου ακινήτου



Σχήμα 9: Συσχέτιση έτους & τύπου ακινήτου

Συνολικά, η κατανομή αυτή ενισχύει την άποψη ότι η αυθαίρετη δόμηση στη Δ.Ε. Σπάτων έχει κυρίως οικιστικό χαρακτήρα, καθώς η κατοικία αποτελεί διαχρονικά την κυρίαρχη χρήση. Ωστόσο, παρατηρείται αύξηση της κατηγορίας «λοιπά» τα τελευταία έτη, γεγονός που υποδηλώνει διαφοροποίηση, μέσα από ένα ευρύ φάσμα, των χρήσεων και μεγαλύτερη πολυπλοκότητα στο φαινόμενο.

6.5 Ολοκληρωμένη ερμηνεία των συσχετίσεων

Η συνδυαστική ανάλυση των πινάκων του κεφαλαίου αυτού οδηγεί σε μια πιο ολοκληρωμένη κατανόηση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης στη Δ.Ε. Σπάτων. Το φαινόμενο εμφανίζεται ως αποτέλεσμα αλληλεπίδρασης μεταξύ:

- της χρονικής εξέλιξης της θεσμικής ρύθμισης,
- της διοικητικής διαδικασίας τακτοποίησης,
- των χαρακτηριστικών των ακινήτων,
- των πολεοδομικών συνθηκών της περιοχής.

Η αυθαίρετη δόμηση δεν μπορεί να θεωρηθεί απλώς ως παραβίαση της νομοθεσίας, αλλά ως δυναμικό φαινόμενο που διαμορφώνεται από τη σχέση μεταξύ ανάπτυξης και ρυθμιστικού πλαισίου. Στην περίπτωση των Σπάτων, η έντονη αναπτυξιακή πίεση, η ύπαρξη εκτός σχεδίου περιοχών και η αυξημένη αξία της γης δημιουργούν συνθήκες που ευνοούν την εμφάνιση πολεοδομικών αποκλίσεων.

6.6 Μετάβαση προς τα τελικά συμπεράσματα

Η ανάλυση των δεδομένων και των μεταξύ τους συσχετίσεων καταδεικνύει ότι η αυθαίρετη δόμηση στη Δ.Ε. Σπάτων αποτελεί ένα σύνθετο και πολυπαραγοντικό φαινόμενο, το οποίο δεν μπορεί να αντιμετωπιστεί αποκλειστικά μέσω διοικητικών ρυθμίσεων. Η κατανόηση των μηχανισμών που το παράγουν αποτελεί βασική προϋπόθεση για τη διαμόρφωση αποτελεσματικών πολιτικών διαχείρισης του χώρου.

Τα ευρήματα του παρόντος κεφαλαίου αποτελούν τη βάση για τη διατύπωση των τελικών συμπερασμάτων και των προτάσεων πολιτικής που θα παρουσιαστούν στο επόμενο κεφάλαιο.

Κεφάλαιο 7^ο: Συμπεράσματα και προτάσεις πολιτικής για τη διαχείριση της αυθαίρετης δόμησης στη Δ.Ε. Σπάτων

7.1 Κύρια συμπεράσματα από την ανάλυση των δεδομένων

Με βάση το τελικό δείγμα των 1.929 εγγραφών, η αυθαίρετη δόμηση στη Δ.Ε. Σπάτων του Δήμου Σπάτων - Αρτέμιδος εμφανίζεται ως ένα σύνθετο και πολυπαραγοντικό φαινόμενο, το οποίο συνδέεται άμεσα με τη χωρική ανάπτυξη, τις θεσμικές διαδικασίες τακτοποίησης και τη μεταβολή των χρήσεων γης στην περιοχή. Η χρονική ανάλυση έδειξε ότι το 2020 αποτελεί το έτος κορύφωσης των δηλώσεων, συγκεντρώνοντας 664 εγγραφές, δηλαδή το 34,4% του δείγματος. Ωστόσο, η σημαντικότερη διαπίστωση δεν αφορά μόνο το συγκεκριμένο έτος, αλλά την ευρύτερη τριετία 2019–2021, η οποία συγκεντρώνει 1.431 δηλώσεις, δηλαδή το 74,2% του συνολικού δείγματος. Το στοιχείο αυτό υποδηλώνει ότι η κύρια ένταση του φαινομένου εντοπίζεται σε μια συγκεκριμένη φάση ενεργοποίησης του διοικητικού μηχανισμού τακτοποίησης και όχι σε μια ομοιόμορφη χρονική κατανομή.

Επιπλέον, η ανάλυση της ύπαρξης οικοδομικής άδειας έδειξε ότι 1.400 δηλώσεις, δηλαδή το 72,6% του δείγματος, αφορούν ακίνητα με υφιστάμενη οικοδομική άδεια. Το εύρημα αυτό είναι ιδιαίτερα σημαντικό, καθώς δείχνει ότι η αυθαίρετη δόμηση στη Δ.Ε. Σπάτων δεν εκδηλώνεται κυρίως ως εξ ολοκλήρου παράνομη ανέγερση κτισμάτων, αλλά ως πολεοδομική απόκλιση από εγκεκριμένες άδειες. Συνεπώς, το φαινόμενο συνδέεται περισσότερο με υπερβάσεις δόμησης, αλλαγές χρήσης, επεκτάσεις και μετατροπές υφιστάμενων χώρων, παρά αποκλειστικά με πλήρη απουσία αδειοδότησης.

Τέλος, η τυπολογική κατανομή των ακινήτων επιβεβαίωσε τον έντονο οικιστικό χαρακτήρα του φαινομένου. Οι κατοικίες, οι μονοκατοικίες και τα διαμερίσματα καλύπτουν συνολικά περίπου το 55,9% του δείγματος, γεγονός που δείχνει ότι η αυθαίρετη δόμηση συνδέεται πρωτίστως με την κατοίκηση, την ιδιωτική αξιοποίηση της γης και την προσαρμογή των ακινήτων στις καθημερινές ανάγκες των ιδιοκτητών. Παράλληλα, η παρουσία αποθηκών, βοηθητικών χώρων, επαγγελματικών χρήσεων, θέσεων στάθμευσης και αδόμητων

γεωτεμαχίων αναδεικνύει τη μικτή και μεταβαλλόμενη φυσιογνωμία της περιοχής.

Η συστηματική ανάλυση των δεδομένων που προέκυψαν από το πληροφοριακό σύστημα δηλώσεων αυθαιρέτων κτισμάτων του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας επιτρέπει τη διατύπωση ενός ολοκληρωμένου πλαισίου συμπερασμάτων σχετικά με τη φύση, την ένταση και τη δυναμική του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης στη Δημοτική Ενότητα Σπάτων του Δήμου Σπάτων - Αρτέμιδος. Το φαινόμενο, όπως προκύπτει από τα εμπειρικά δεδομένα, δεν αποτελεί ένα αποσπασματικό ή περιθωριακό ζήτημα, αλλά ένα ευρέως διαδεδομένο και δομικά ενσωματωμένο στοιχείο της χωρικής ανάπτυξης της περιοχής.

Καταρχάς, η χρονική κατανομή των δηλώσεων καταδεικνύει την ύπαρξη ενός έντονου κύματος καταγραφής αυθαιρέτων κατά το έτος 2020, το οποίο λειτουργεί ως σημείο καμπής για τη μελέτη της υπό εξέταση περιόδου. Η συγκέντρωση σχεδόν του μισού συνόλου των δηλώσεων σε ένα μόνο έτος δεν μπορεί να ερμηνευθεί ως αύξηση της πραγματικής αυθαίρετης δόμησης σε εκείνη τη χρονική στιγμή, αλλά ως αποτέλεσμα της εντατικοποίησης της διαδικασίας καταγραφής και τακτοποίησης. Το γεγονός αυτό αναδεικνύει τη σημαντική επίδραση του θεσμικού πλαισίου και των διοικητικών διαδικασιών στη διαμόρφωση της στατιστικής εικόνας του φαινομένου.

Παράλληλα, η ανάλυση της διοικητικής κατάστασης των δηλώσεων δείχνει ότι ένα ιδιαίτερα μεγάλο ποσοστό των περιπτώσεων παραμένει σε ενδιάμεσα στάδια επεξεργασίας, γεγονός που υποδηλώνει ότι η διαδικασία τακτοποίησης είναι χρονοβόρα και πολυσύνθετη. Η περιορισμένη αναλογία *περαιωμένων* δηλώσεων επιβεβαιώνει ότι η διοικητική ολοκλήρωση των διαδικασιών δεν ακολουθεί τον ίδιο ρυθμό με την καταγραφή, δημιουργώντας μια χρονική υστέρηση που επηρεάζει τη συνολική αποτελεσματικότητα του συστήματος.

Ιδιαίτερη σημασία έχει επίσης το εύρημα ότι η πλειονότητα των αυθαιρεσιών αφορά ακίνητα με υφιστάμενη οικοδομική άδεια. Το στοιχείο αυτό υποδηλώνει ότι η αυθαίρετη δόμηση στη Δ.Ε. Σπάτων δεν εκδηλώνεται κυρίως ως πλήρως παράνομη οικοδομική δραστηριότητα, αλλά ως απόκλιση από τους εγκεκριμένους όρους δόμησης. Η μετατόπιση αυτή από την «*τυπική*» προς την

«ουσιαστική» παρανομία συνιστά μια κρίσιμη μεταβολή στη φύση του φαινομένου και επηρεάζει σημαντικά τον τρόπο με τον οποίο αυτό πρέπει να αντιμετωπιστεί.

Επιπλέον, η ανάλυση των τύπων ακινήτων δείχνει σαφή κυριαρχία της κατοικίας, γεγονός που επιβεβαιώνει ότι η αυθαίρετη δόμηση συνδέεται άμεσα με την οικιστική ανάπτυξη της περιοχής. Η παρατήρηση αυτή ενισχύεται από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της Δ.Ε. Σπάτων, όπως η εγγύτητα στον Διεθνή Αερολιμένα Αθηνών και η έντονη επενδυτική δραστηριότητα, τα οποία δημιουργούν ισχυρές πιέσεις για αξιοποίηση της γης.

Συνολικά, τα αποτελέσματα της έρευνας καταδεικνύουν ότι η αυθαίρετη δόμηση στη συγκεκριμένη περιοχή αποτελεί ένα δυναμικό φαινόμενο, το οποίο εξελίσσεται σε άμεση συνάρτηση με τις οικονομικές, κοινωνικές και θεσμικές συνθήκες. Δεν πρόκειται για ένα φαινόμενο που ανήκει στο παρελθόν, αλλά για μια συνεχιζόμενη διαδικασία προσαρμογής του δομημένου χώρου στις ανάγκες και τις πιέσεις της σύγχρονης ανάπτυξης.

7.2 Επιστημονική συμβολή της έρευνας

Η παρούσα εργασία συμβάλλει ουσιαστικά στη μελέτη της αυθαίρετης δόμησης, καθώς δεν περιορίζεται σε θεωρητική προσέγγιση του φαινομένου, αλλά ενσωματώνει εμπειρική ανάλυση βασισμένη σε πραγματικά δεδομένα. Η αξιοποίηση του πληροφοριακού συστήματος δηλώσεων αυθαιρέτων κτισμάτων του ΤΕΕ παρέχει μια αξιόπιστη και επικαιροποιημένη εικόνα της αυθαίρετης δόμησης σε τοπικό επίπεδο, επιτρέποντας την εξαγωγή συμπερασμάτων με υψηλό βαθμό εγκυρότητας.

Ιδιαίτερη σημασία έχει η ενσωμάτωση μεθόδων συσχέτισης και διασταυρούμενης ανάλυσης (cross-tabulation), οι οποίες επιτρέπουν τη διερεύνηση των σχέσεων μεταξύ διαφορετικών μεταβλητών. Μέσω αυτής της προσέγγισης, η εργασία καταφέρνει να αναδείξει όχι μόνο την έκταση του φαινομένου, αλλά και τη δομή και τη δυναμική του.

Επιπλέον, η μελέτη συμβάλλει στη γεφύρωση του χάσματος μεταξύ θεωρητικής ανάλυσης και πρακτικής εφαρμογής, καθώς συνδέει τα εμπειρικά ευρήματα με το θεσμικό πλαίσιο και τις χωρικές ιδιαιτερότητες της περιοχής. Με τον τρόπο

αυτό, προσφέρει ένα ολοκληρωμένο ερμηνευτικό πλαίσιο, το οποίο μπορεί να αξιοποιηθεί τόσο σε επιστημονικό όσο και σε πολιτικό επίπεδο.

Η συμβολή της εργασίας εντοπίζεται επίσης στη δυνατότητα αναπαραγωγής της μεθοδολογίας σε άλλες περιοχές, γεγονός που την καθιστά χρήσιμο εργαλείο για τη συγκριτική μελέτη της αυθαίρετης δόμησης σε εθνικό επίπεδο.

Η επιστημονική συμβολή της εργασίας ενισχύεται περαιτέρω από το μέγεθος και τη δομή του εμπειρικού δείγματος. Η αξιοποίηση 1.929 εγγραφών, οι οποίες προέκυψαν μετά την εφαρμογή σαφούς χρονικού φίλτρου στο αρχικό αρχείο των 3.224 εγγραφών, προσδίδει στην ανάλυση μεγαλύτερη αξιοπιστία και αντιπροσωπευτικότητα. Παράλληλα, η επεξεργασία των δεδομένων με βάση μεταβλητές όπως το έτος δήλωσης, η διοικητική κατάσταση, η ύπαρξη ή μη οικοδομικής άδειας και ο τύπος ακινήτου επιτρέπει τη μετάβαση από μια απλή περιγραφική αποτύπωση σε μια πιο σύνθετη ερμηνευτική προσέγγιση του φαινομένου.

7.3 Περιορισμοί της έρευνας και προοπτικές βελτίωσης

Παρά την εκτενή ανάλυση και την αξιοποίηση ενός διευρυμένου δείγματος δεδομένων, η παρούσα έρευνα παρουσιάζει ορισμένους περιορισμούς, οι οποίοι πρέπει να ληφθούν υπόψη κατά την ερμηνεία των αποτελεσμάτων. Ο σημαντικότερος περιορισμός αφορά το γεγονός ότι τα δεδομένα προέρχονται αποκλειστικά από δηλωμένες αυθαίρεσες, γεγονός που σημαίνει ότι δεν αποτυπώνεται το σύνολο των υφιστάμενων αυθαίρετων κατασκευών. Ως εκ τούτου, το πραγματικό μέγεθος του φαινομένου ενδέχεται να είναι μεγαλύτερο από αυτό που καταγράφεται.

Συνεπώς, η ανάλυση πρέπει να ερμηνεύεται ως αποτύπωση της διοικητικά καταγεγραμμένης αυθαίρετης δόμησης και όχι ως πλήρης απογραφή του πραγματικού φαινομένου. Παράλληλα, επειδή οι εγγραφές προέρχονται από διοικητικό αρχείο, η ποιότητα της ανάλυσης εξαρτάται από την πληρότητα και την ακρίβεια των καταχωρίσεων, καθώς και από τη σαφήνεια των περιγραφών που έχουν εισαχθεί στο πληροφοριακό σύστημα δηλώσεων αυθαίρετων κτισμάτων του ΤΕΕ.

Επιπλέον, η ανάλυση περιορίζεται γεωγραφικά στη Δ.Ε. Σπάτων, γεγονός που δεν επιτρέπει την άμεση γενίκευση των συμπερασμάτων σε άλλες περιοχές με διαφορετικά χαρακτηριστικά. Συγχρόνως, η χρήση δευτερογενών δεδομένων συνεπάγεται ότι η έρευνα εξαρτάται από την ποιότητα και την πληρότητα των καταχωρίσεων που έχουν πραγματοποιηθεί από τους χρήστες του ως άνω πληροφοριακού συστήματος.

Ωστόσο, οι περιορισμοί αυτοί δεν αναιρούν την αξία της έρευνας, αλλά αναδεικνύουν την ανάγκη για περαιτέρω μελέτη του φαινομένου με τη χρήση συμπληρωματικών δεδομένων και μεθόδων, όπως η χωρική ανάλυση (GIS) ή η ποιοτική έρευνα.

7.4 Προτάσεις πολιτικής για την αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης

Η αποτελεσματική αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης απαιτεί μια πολυδιάστατη προσέγγιση, η οποία θα υπερβαίνει τη λογική των αποσπασματικών ρυθμίσεων και θα εστιάζει στη διαμόρφωση ενός συνεκτικού πλαισίου χωρικής διαχείρισης.

Πρώτον, κρίνεται απαραίτητη η ενίσχυση των μηχανισμών πρόληψης μέσω της ολοκλήρωσης του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού. Η ύπαρξη σαφών και εφαρμόσιμων κανόνων χρήσης γης αποτελεί βασική προϋπόθεση για τον περιορισμό της αυθαίρετης δόμησης.

Δεύτερον, απαιτείται η περαιτέρω ενίσχυση των ελεγκτικών μηχανισμών, τόσο σε επίπεδο ανθρώπινου δυναμικού όσο και σε επίπεδο τεχνολογικών υποδομών. Η αξιοποίηση ψηφιακών εργαλείων, όπως τα γεωγραφικά πληροφοριακά συστήματα και η τηλεπισκόπηση, μπορεί να συμβάλει στον έγκαιρο εντοπισμό αυθαιρεσιών.

Τρίτον, είναι αναγκαία η αναθεώρηση της πολιτικής των επαναλαμβανόμενων τακτοποιήσεων, οι οποίες δημιουργούν κίνητρα για τη συνέχιση του φαινομένου. Αντί της εκ των υστέρων νομιμοποίησης, η έμφαση θα πρέπει να δοθεί στην πρόληψη και την αυστηρή εφαρμογή της νομοθεσίας.

Τέταρτον, η ενίσχυση της διαφάνειας και της ενημέρωσης των πολιτών μπορεί να συμβάλει στην αλλαγή της κοινωνικής αντίληψης σχετικά με την αυθαίρετη δόμηση. Η ευαισθητοποίηση των πολιτών ως προς τις περιβαλλοντικές και

κοινωνικές επιπτώσεις του φαινομένου αποτελεί κρίσιμο στοιχείο για τη μακροπρόθεσμη αντιμετώπισή του.

Η Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου πρέπει να αξιοποιείται ως εργαλείο διαρκούς παρακολούθησης. Να υπάρχει διασταύρωση οικοδομικής άδειας, πραγματικής κατάστασης, Κτηματολογίου και δηλώσεων αυθαιρέτων. Να ενισχυθεί ο έλεγχος αλλαγών χρήσης και μεταγενέστερων επεμβάσεων. Να δοθεί έμφαση στις κατοικίες και στις περιοχές έντονης οικιστικής πίεσης. Να χρησιμοποιηθούν GIS και δορυφορικές απεικονίσεις για εντοπισμό νέων αποκλίσεων.

Τέλος, σε τοπικό επίπεδο, ο Δήμος Σπάτων - Αρτέμιδος μπορεί να διαδραματίσει σημαντικό ρόλο μέσω της ανάπτυξης στοχευμένων πολιτικών ελέγχου και διαχείρισης της δόμησης, προσαρμοσμένων στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της περιοχής.

7.5 Συνολική αποτίμηση

Η παρούσα εργασία καταδεικνύει ότι η αυθαίρετη δόμηση στη Δ.Ε. Σπάτων αποτελεί ένα σύνθετο και διαρκώς εξελισσόμενο φαινόμενο, το οποίο δεν μπορεί να αντιμετωπιστεί μονοδιάστατα. Η κατανόηση της δυναμικής του φαινομένου απαιτεί τη συνδυασμένη ανάλυση δεδομένων, θεσμικού πλαισίου και χωρικών συνθηκών.

Η συμβολή της εργασίας έγκειται στην ανάδειξη αυτής της πολυπλοκότητας και στη διατύπωση τεκμηριωμένων προτάσεων που μπορούν να συμβάλουν στη βιώσιμη διαχείριση του δομημένου περιβάλλοντος.

Η συνολική αποτίμηση της έρευνας, με βάση το τελικό δείγμα των 1.929 εγγραφών, επιβεβαιώνει ότι ***η αυθαίρετη δόμηση στη Δ.Ε. Σπάτων του Δήμου Σπάτων - Αρτέμιδος δεν αποτελεί μεμονωμένο ή συγκυριακό φαινόμενο, αλλά δομικό στοιχείο της χωρικής εξέλιξης της περιοχής.***

Βιβλιογραφία

1. Ν.4495/17 «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 167/Α/3-11-2017). Αθήνα
2. Αρ. Ντόκος (2015) Διπλωματική εργασία: «Αυθαίρετη δόμηση». Αθήνα
3. Μ. Τριχάκη (2019) Διπλωματική εργασία: «Έκθεση αυτοψίας αυθαίρετης κατασκευής κι επιβολή προστίμων ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτου». Αθήνα
4. Leontidou, L. (1990) *The Mediterranean City in Transition*. Cambridge: Cambridge University Press.
5. Μαλούτας, Θ. (2000) «Κοινωνικός Διαχωρισμός και Αστική Δομή στην Αθήνα». Αθήνα: ΕΚΚΕ
6. Αραβαντινός, Α. (1997) «Πολοδομικός Σχεδιασμός». Αθήνα: Συμμετρία
7. UN-Habitat (2015) *Urbanization and Development: Emerging Futures*. Nairobi
8. Greek Ministry of Environment (2020) *Reports on Illegal Construction in Greece*.
9. Ν.1337/83 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις» (ΦΕΚ 33/Α). Αθήνα
10. Ν.4014/11 «Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος» (ΦΕΚ 209/Α/21-9-2011). Αθήνα
11. Ν.4178/13 «Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης - Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 174/Α/8-8-2013). Αθήνα
12. Maloutas, T. (2007) *Socioeconomic Change and Residential Segregation in Athens*. European Urban and Regional Studies.
13. Allen, J., Barlow, J., Leal, J., Maloutas, T., & Padovani, L. (2004). *Housing and welfare in Southern Europe*. Blackwell
14. Αραβαντινός, Α. (2007). «Πολοδομικός σχεδιασμός. Για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου». Αθήνα: Συμμετρία.

15. Couch, C., Leontidou, L., & Petschel-Held, G. (Eds.). (2007). Urban sprawl in Europe: Landscapes, land-use change and policy. Blackwell Publishing
16. de Soto, H. (2000). The mystery of capital: Why capitalism triumphs in the West and fails everywhere else. Basic Books.
17. EEA (European Environment Agency). (2006). Urban sprawl in Europe: The ignored challenge. EEA Report No 10/2006.
18. Gilbert, A. (2012). De Soto's «The Mystery of Capital»: Reflections on the book's reception and influence. *International Development Planning Review*, 34(1), i–xviii.
19. Healey, P. (2006). Collaborative planning: Shaping places in fragmented societies (2nd ed.). Palgrave Macmillan.
20. Leontidou, L. (1990). The Mediterranean city in transition: Social change and urban development. Cambridge University Press.
21. Μαλούτας, Θ. (2000). «Οι πόλεις: Κοινωνικοί μετασχηματισμοί και χωρικές πρακτικές». Αθήνα: Εξάντας.
22. Payne, G. (2002). Land, rights and innovation: Improving tenure security for the urban poor. ITDG Publishing.
23. Payne, G., Durand-Lasserve, A., & Rakodi, C. (2009). The limits of land titling and home ownership. *Environment and Urbanization*, 21(2), 443–462.
24. Salvati, L. (2014). Neither ordinary nor global: A reflection on the «southern European city». *Urban Research & Practice*, 7(3), 303–324.
25. Σιόλας, Α. (2014). Νομοθεσία αυθαιρέτων: Μια κριτική ανάλυση. Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος.
26. Turner, J. F. C. (1972). Housing as a verb. In J. F. C. Turner & R. Fichter (Eds.), *Freedom to build* (pp. 148–175). Macmillan.
27. UN-Habitat. (2003). The challenge of slums: Global report on human settlements 2003. Earthscan.
28. Wassenhoven, L. (2008). Territorial governance, participation, cooperation and partnership: A matter of national culture? *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 46, 53–76.

