

ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ - ΣΧΟΛΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
ΔΙΑΤΜΗΜΑΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ-ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΤΟΥ ΧΩΡΟΥ
ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ 'Β: ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ-ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΣΠΟΥΔΑΣΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΑ ΔΙΔΑΣΚΟΥΣΑ: ΜΑΡΙΑ ΜΑΡΚΟΥ

Ο ΔΗΜΟΣΙΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΣΤΗ
ΣΥΓΚΥΡΙΑ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗΣ
Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΟΥ Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ. ΜΕΣΑ ΑΠΟ ΤΟ REAL
ESTATE ΣΤΟΝ ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΜΕΝΟ ΤΥΠΟ

ΚΟΝΤΑΡΑΤΟΥ ΕΙΡΗΝΗ
ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Ε.Μ.Π.

ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2015

Ένα μεγάλο ευχαριστώ...

*στην καθηγήτριά μου Μαρία Μάρκου
για την καθοδήγηση και τις πάντα ενδιαφέρουσες συζητήσεις μας.*

*στους γονείς μου, στη γιαγιά Αρτεμησία και στους δύο Μάνους μου
για την ιώβεια υπομονή και την αμέριστη στήριξη*

*στη Δήμητρα, στον Ίωνα και στην Ιωάννα
για τις πάντα καίριες παρατηρήσεις και τις επισημάνσεις τους
(εν μέσω συμποσιακότητας!)*

Περίληψη.....	σελ. 4
Abstract.....	σελ. 5
1. Εισαγωγή.....	σελ. 6
1.1 Παρουσίαση Θέματος.....	σελ. 6
1.2 Μεθοδολογία – Δομή.....	σελ. 7
2. Εννοιολογικές Διασαφηνίσεις.....	σελ. 9
Δημόσιο ή Κοινό – Public vs Common.....	σελ. 9
3. Νομοθετικό Πλαίσιο – Εξέλιξη και Νέες Τάσεις.....	σελ. 13
3.1 Ο ρόλος του κράτους – Το Σύνταγμα.....	σελ. 13
3.2 Προηγούμενη Νομοθεσία.....	σελ. 14
3.3 2004 – Το ορόσημο των Ολυμπιακών Αγώνων.....	σελ. 19
3.4 Νέα Νομοθεσία ...επί-κρίσεως.....	σελ. 21
Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού για τον Τουρισμό.....	σελ. 21
Ν. 3894/2010 (Fast Track)	σελ. 22
Ν. 3986/2011 (σύσταση ΤΑΙΠΕΔ).....	σελ. 25
Ν. 4092/2012 (Πολ/διο, Άρθρο 3 – Παραθεριστικό Χωριό).....	σελ. 28
Ν. 4146/2013 (Άρθρο 16 – Αττικό Παράκτιο Μέτωπο).....	σελ. 29
Ν. 4178/2013 (Αυθαίρετη Δόμηση – Τράπεζα Γης).....	σελ. 30
Ν. 4269/2014 (Πολοδομική Μεταρρύθμιση).....	σελ. 31
Ν. 4277/2014 (Νέο ΡΣΑ/Α 2021).....	σελ. 32
Ν. 4280/2014 (Ιδιωτική Πολεοδόμηση – Δάση).....	σελ. 34
Εν αναμονή – Νέος Νόμος για τον Αιγιαλό και την Παραλία.....	σελ. 36
Ν. 4281/2014 (Πολ/διο, Άρθρο 11 – Χάραξη Αιγιαλού).....	σελ. 37
3.5 Συγκρίσεις – Συμπεράσματα.....	σελ. 37
Νέες Ανώνυμες Εταιρείες.....	σελ. 37
Κατάργηση Φορέων και Οργανισμών.....	σελ. 39
Νέοι Συμβουλευτικοί Φορείς.....	σελ. 40
Νέοι Τύποι Ειδικών Σχεδίων.....	σελ. 42
Νέοι Φορείς Δημόσιου Σχεδιασμού –	
Μεγάλα Funds και Κοινωφελή Ιδρύματα.....	σελ. 43
Αντιδράσεις.....	σελ. 47
4. Τεκμηρίωση Νομοθετικών Επιλογών.....	σελ. 50
4.1 Ο ΣΕΤΕ, Ο ΣΕΒ και οι μελέτες της McKinsey & Company.....	σελ. 51
4.2 Οι εκθέσεις του ΟΟΣΑ/ΟΕCD.....	σελ. 56
4.3 Η κλαδική έκθεση-μελέτη της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος.....	σελ. 57
4.4 Προ-έρευνα στον εξειδικευμένο Τύπο (Real Estate/Επενδύσεις)....	σελ. 61
5. Αντί επιλόγου – Σκέψεις και Νέα Ερωτήματα.....	σελ. 70
Βιβλιογραφία – Πηγές.....	σελ. 71

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η παρούσα εργασία πραγματεύεται το ζήτημα του δημόσιου σχεδιασμού στην Ελλάδα και την εξέλιξή του μέσα από τις μεταλλαγές που έχει υποστεί τα τελευταία χρόνια, την περίοδο της οικονομικής κρίσης και της δημοσιονομικής προσαρμογής, μέσω των μνημονιακών συμβάσεων. Η έννοια του δημόσιου εξετάζεται με διευρυμένη σημασία, συμπεριλαμβάνοντας της έννοιες του κράτους-πολιτείας, του συνόλου της κοινωνίας, αλλά και του κοινού πόρου/αγαθού.

Αρχικά παρουσιάζεται συνοπτικά το μέχρι πρόσφατα ισχύον θεσμικό πλαίσιο ρύθμισης της χωρικής πολιτικής και αναλύεται η βασική φιλοσοφία και οι αρχές που το διέπουν. Αμέσως μετά γίνεται μια κωδικοποίηση, ταξινόμηση και ανάλυση στην πληθώρα των νέων νομοθετημάτων που εμφανίστηκαν από το 2010 μέχρι το 2014. Η σύγκριση παλαιάς και νέας νομοθεσίας αναδεικνύει γλαφυρά τη στροφή στις προτεραιότητες, στη στοχοθεσία και εν τέλει στα εργαλεία του σχεδιασμού, τα οποία συνοψίζονται σε 5 βασικά σημεία.

Στη συνέχεια, επιχειρείται μια τεκμηρίωση στη στροφή της φιλοσοφίας του σχεδιασμού και η αναζήτηση των κυριότερων αιτιών της, μέσα από την ανίχνευση αντίστοιχων εννοιών και προτάσεων σε κείμενα μη-δημόσιων φορέων που σχετίζονται έμμεσα με τη νέα νομοθεσία, όπως οι Συστημικές Τράπεζες, ο ΟΟΣΑ και η εταιρεία Mc Kinsey & Company, αναλύοντας ειδικότερα ως παράδειγμα τον κλάδο του Τουρισμού.

Τέλος, παρουσιάζεται μια πρωταρχική διερεύνηση και μια πρόταση για μελλοντική έρευνα στον εξειδικευμένο Τύπο, τον σχετικό με την οικονομία, την επιχειρηματικότητα και το real estate, αναφορικά με τη λειτουργία του ΤΑΙΠΕΔ και τον τρόπο αξιοποίησης της δημόσιας ακίνητης περιουσίας, ως τον πρακτικά σημαντικότερο φορέα δημόσιου σχεδιασμού της χώρας.

Λέξεις Κλειδιά:

δημόσιο, πολεοδομικός σχεδιασμός, θεσμικό πλαίσιο, ΤΑΙΠΕΔ, real estate, επιχειρηματικότητα, πολεοδομική νομοθεσία, μνημόνιο, δημοσιονομική προσαρμογή, Ελλάδα, δημόσια ακίνητη περιουσία, τουρισμός, χρήσεις γης

ABSTRACT

This paper discusses the question of public planning in Greece and the way it has changed in the last five years, during the economic crisis and the fiscal adjustment, after the MoUs signing. The meaning of the word 'public' is considered in a greater context, so as to include the idea of the common good/resource or the society as a whole, as well, besides the direct reference at the State.

At first, it is briefly presented the recent legal framework concerning the regulations and policies about space and planning, along with its main principles and philosophy. After that, the new legislation (from 2010 to 2014) is codified, sorted and analyzed in extent. The comparison between old and new laws highlights eloquently the shift in priorities, targeting and therefore in design tools. This change is summarized in 5 key points.

Afterwards, an attempt is made to interpret this change and look for the main reasons that provoked it, by using as sources the research and proposals of some non-public institutions, that are indirectly related to the formation of the new legislation. These are the 4 Greek Systemic Banks, OECD and Mc Kinsey & Company. The sector of Tourism is used in particular as an example of great interest.

In the end, a proposal for future research is being made, based on a primary scanning of articles through the Press that specializes in the sectors of economy, entrepreneurship and real estate, in relation to the way that HRADF works on the development of public property, as the main tool for public spatial planning nowadays in Greece.

Keywords:

public, common, urban planning, institutional framework, HRADF, real estate, entrepreneurship, spatial policy, MoU, fiscal adjustment, Greece, public property, tourism, land use

1. Εισαγωγή

1.1 Παρουσίαση Θέματος

Το θέμα της ρύθμισης του σχεδιασμού του χώρου ανέκαθεν αποτελούσε πεδίο σύγκρουσης συμφερόντων μεταξύ των επιμέρους ομάδων που σχετίζονται κάθε φορά με αυτόν: από τους κατοίκους και τους χρήστες μιας περιοχής μέχρι τους ενδιαφερόμενους επενδυτές και επιχειρηματίες, από τις διάφορες περιβαλλοντικές οργανώσεις μέχρι τους κρατικούς φορείς, συχνά την εκκλησία και τις μονές, καθώς επίσης θεσμούς και ιδιώτες εκτός εθνικών συνόρων κατά περίπτωση. Η γη, η ιδιοκτησία και ο τρόπος εκμετάλλευσης/αξιοποίησής της είναι ίσως το μεγαλύτερο επίδικο παγκοσμίως και διαχρονικά, όπως φανερώνει η ιστορία, καθώς προσφέρει και υποστηρίζει κάθε απαραίτητο πόρο και αγαθό προς επιβίωση, ενώ ταυτόχρονα το κέρδος που μπορεί να αποφέρει μέσω των διαφόρων μορφών γαιοπροσόδου είναι πολύ μεγάλο.

Με την αξίωση των δικαιωμάτων της ζωής, της ελευθερίας και της ισότιμης πρόσβασης στα αγαθά απαιτείται – στα δημοκρατικά πολιτεύματα τουλάχιστον – η δίκαιη και κατά το δυνατόν πιο ωφέλιμη διαχείριση της γης και του χώρου γενικότερα, κάτι που θεωρητικά οφείλει να φέρει εις πέρας η εκάστοτε δημοκρατικά εκλεγμένη πολιτική ηγεσία, αντιπροσωπεύοντας το σύνολο των πολιτών μιας χώρας. Συμφώνα, λοιπόν, με όλα τα παραπάνω ο σχεδιασμός και η ρύθμιση του χώρου εξ'ορισμού διαπνέονται από το δημόσιο χαρακτήρα τους.

Κατά καιρούς και ανάλογα τη συγκυρία, το θέμα του δημόσιου σχεδιασμού επανέρχεται στην επικαιρότητα, ειδικά σε περιόδους κρίσεων κάθε είδους. Η κατάσταση έκτακτης ανάγκης και ο ειδικός χαρακτήρας εξαίρεσης, που συνήθως συνοδεύουν τα φαινόμενα των κρίσεων και επιστρατεύονται στην εύρεση λύσεων για έξοδο από αυτές, δημιουργούν ευκαιρίες για διεκδίκηση περισσότερων δικαιωμάτων ή αποκόμιση μεγαλύτερου οφέλους από τη γη μέσω τροποποίησης του σχεδιασμού ή αλλαγής του ρυθμιστικού πλαισίου που τον διέπει.

Εν μέσω μιας παρόμοιας συγκυρίας βρίσκεται την τελευταία πενταετία και η Ελλάδα. Η αρχική οικονομική κρίση, μετατράπηκε σε δημοσιονομική και κατά συνέπεια σε κοινωνική και ανθρωπιστική, ενώ δυστυχώς ακόμα δεν είναι προβλέψιμη η έκβασή της και σίγουρα όχι σύντομα ορατό το τέλος της. Στο πλαίσιο της προσπάθειας για τερματισμό της ύφεσης και επιστροφή στην ανάπτυξη λαμβάνουν χώρα αλλαγές σχεδόν σε κάθε τομέα, ιδιαίτερα, όμως αναφορικά με τον σχεδιασμό του χώρου και την αξιοποίηση της γης. Μια σειρά από νέα

νομοθετήματα μεταβάλλουν άρδην τον τρόπο με τον οποίο σχεδιάζεται και ρυθμίζεται ο χώρος, καθώς και το ιδιοκτησιακό καθεστώς και τα δικαιώματα εκμετάλλευσης της γης. Όμως, μέσα από αυτές τις μεταλλαγές διακυβεύονται πολύ σημαντικότερα θέματα, εκτός από απλές τροποποιήσεις στις διαδικασίες και στα εργαλεία του σχεδιασμού. Διακυβεύεται ο ίδιος ο δημόσιος χαρακτήρας του σχεδιασμού.

1.2 Μεθοδολογία – Δομή

Η επιλογή του συγκεκριμένου θέματος έγινε αφ' ενός λόγω του ιδιαίτερα επίκαιρου χαρακτήρα του, αφ' ετέρου λόγω του ιδιαίτερου ενδιαφέροντός του αναφορικά με δομικά ζητήματα και χαρακτηριστικά που μεταβάλλονται, ενώ οι συνέπειές τους θα είναι πολύ ευρύτερες και εντονότερες από όσο φαινομενικά παρουσιάζονται σήμερα. Το θετικό, μεν, στοιχείο της επικαιρότητας του φαινομένου που είναι ακόμα εν εξελίξει, εμπεριέχει το αρνητικό, δε, γεγονός ότι οι πηγές πληροφόρησης και τα τεκμήρια δεν είναι πολλά, ενώ συχνά βρίσκονται ακόμα υπό επεξεργασία, με αποτέλεσμα τη δυσκολία παρατήρησης και τελικής καταγραφής τους. Ταυτόχρονα, η πολύ πρόσφατη εμφάνιση των διαδικασιών και ο σχετικά μικρός χρόνος εφαρμογής τους δεν έχουν προλάβει να δώσουν ολοκληρωμένα δείγματα γραφής που να έχουν παρουσιάσει αποτελέσματα σε κάποιο ικανό βάθος χρόνου για να τα αξιολογήσουμε στο πεδίο και στην πράξη. Παρ' όλα αυτά ήδη από τον ίδιο το λόγο των κειμένων, τις προθέσεις και τις λίγες εφαρμογές που μέχρι σήμερα έχουν υλοποιηθεί μπορούμε να εξάγουμε κάποια σχετικά ασφαλή συμπεράσματα για το γενικό χαρακτήρα και τις τάσεις εξέλιξης του φαινομένου.

Το κύριο κομμάτι της έρευνας, λοιπόν, αφορά στα ίδια τα νομικά κείμενα που έχουν ψηφιστεί ή πρόκειται σύντομα να κατεβούν προς ψήφιση, αλλά και στα συνοδευτικά – επεξηγηματικά τους κείμενα, όπως οι εισηγητικές-αιτιολογικές εκθέσεις των νομοσχεδίων και τα ίδια τα σχέδια νόμων. Επιπρόσθετα, έγινε μια εκτεταμένη έρευνα στον τύπο καθημερινό, αλλά και σχετικό με οικονομία και real estate, για να ανιχνευθούν οι διάφορες τάσεις υποστήριξης ή αντίθεσης στις πραγματοποιούμενες αλλαγές, καθώς και για να διαφανούν – σε δεύτερο επίπεδο ανάγνωσης – κάποιες αιτίες και σχέσεις που ενδεχομένως να επηρέασαν τις διαδικασίες και τον τρόπο εξέλιξής τους. Διερευνώντας τις αιτίες για συγκεκριμένες επιλογές στο νέο νομοθετικό πλαίσιο που δημιουργείται, η έρευνα οδήγησε σε μια τρίτη κατηγορία κειμένων-τεκμηρίων, οικονομικού κυρίως χαρακτήρα, που σχετίζονται με εκθέσεις διεθνών οργανισμών, αλλά και μεγάλων πολυεθνικών

συμβουλευτικών εταιρειών ή χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων, τα οποία φαίνεται να επηρέασαν κατά κύριο λόγο τις βασικές επιλογές των κυβερνήσεων στη σύνταξη και ψήφιση των νέων νόμων.

Προφανώς, στο περιορισμένο χρονικό επίπεδο μιας διπλωματικής εργασίας στάθηκε αδύνατη η ολοκλήρωση μιας πλήρους έρευνας αναφορικά με τους ακριβείς συσχετισμούς της παραγωγής νομοθετικού πλαισίου σχετικού με το χώρο, των εκθέσεων οικονομικών οργανισμών και των τάσεων στη χρηματοπιστωτική αγορά και στο real estate. Παρ' όλα αυτά, παρουσιάζεται μια προέρευνα και τίθενται οι βάσεις για ενδεχόμενη αξιοποίησή της στο μέλλον.

Ως προς τη δομή, αρχικά γίνονται κάποιες εννοιολογικές διασαφηνίσεις αναφορικά με την έννοια του δημόσιου σε σχέση με το σχεδιασμό, έτσι ώστε να καλυφθούν όλες οι ενδεχόμενες ερμηνείες του και να διαφανούν, με τον τρόπο αυτό, οι βαθύτερες επιπτώσεις από τις αλλαγές που υφίσταται. Ακολουθεί μια σύντομη παρουσίαση του ρυθμιστικού πλαισίου του δημόσιου σχεδιασμού μέχρι σήμερα και αμέσως μετά μια εκτενής ανάλυση της νέας νομοθεσίας, όπως εμφανίζεται την πενταετία 2009 – 2014, με μια προσπάθεια συσχέτισης και αρχικής ερμηνείας της γενικότερης φιλοσοφίας που τη διέπει. Στην αποσαφήνιση αυτής της φιλοσοφίας βοηθούν τα συνολικά συμπεράσματα που εξάγονται στο τέλος του κεφαλαίου και παρουσιάζουν μια όσο το δυνατόν πιο ολοκληρωμένη εικόνα των νέων εργαλείων και διαδικασιών που εισάγονται σε σχέση με τα προηγούμενα.

Στο επόμενο κεφάλαιο γίνεται μια προσπάθεια να ερμηνευτούν αυτές οι επιλογές στην καινούρια νομοθεσία, μέσα από την παρουσίαση και ερμηνεία απόψεων και προτάσεων του Οργανισμού για την Οικονομική Συνεργασία και Ανάπτυξη (ΟΟΣΑ – OECD), της Εθνικής Τράπεζας, αλλά και του Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων (ΣΕΤΕ) και του Συνδέσμου Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών (ΣΕΒ) που στηρίζονται στις μελέτες της πολυεθνικής εταιρείας συμβούλων McKinsey & Company. Η εργασία καταλήγει με μια πρόταση για περαιτέρω έρευνα σε αντίστοιχα τεκμήρια, αλλά κυρίως στον εξειδικευμένο τύπο που σχετίζεται με την οικονομία, τις επενδύσεις και το real estate, ως πεδίο που αναμένεται ότι πρωτίστως επηρεάζει σήμερα και σε ακόμα μεγαλύτερο βαθμό μελλοντικά τις τάσεις εξέλιξης του σχεδιασμού του χώρου και τις πολιτικές αποφάσεις που σχετίζονται με το βασικότερο διακύβευμα επί του κοινού αγαθού της γης, που είναι ο δημόσιος χαρακτήρας της.

2. Εννοιολογικές Διασαφηνίσεις

Δημόσιο ή Κοινό – Public vs Common

Όταν αναφερόμαστε στην έννοια του σχεδιασμού είναι προφανώς αρκετά σαφές το τι εννοούμε. Πρόκειται για μια έννοια απτή, εύκολα περιγράψιμη και κατανοητή, με συγκεκριμένο περιεχόμενο. Δεν συμβαίνει, όμως το ίδιο και με την έννοια του δημόσιου, η οποία είναι πιο αφηρημένη και περικλείει μέσα της παραπάνω από μία ερμηνείες.

Αρχικά, σε πρώτο επίπεδο η λέξη «δημόσιο» σχετίζεται άμεσα με την ανάδυση του πολιτειακού κράτους και περιγράφει κάτι που αναφέρεται στο ίδιο το κράτος και στους θεσμούς του – προφανώς πάντοτε αναφερόμαστε σε δημοκρατικά καθεστώτα και θεσμούς. Δημόσιο, λοιπόν, είναι αυτό που πηγάζει από το κράτος ή που ανήκει στο κράτος ή που πραγματοποιείται από αυτό, όπως για παράδειγμα, οι δημόσιες υπηρεσίες, ένα δημόσιο κτήμα ή ακίνητο, οι δημόσιες επενδύσεις κ.ο.κ.. Με την παραπάνω ερμηνεία, είναι προφανές, πως η έννοια του δημόσιου σχεδιασμού αφορά σε εκείνον το σχεδιασμό που πηγάζει από τις κρατικές δομές και αναφέρεται σε αυτές. Θα μπορούσαμε να πούμε ότι στα αγγλικά περιγράφεται επαρκώς από τη λέξη «public».

Ο λόγος που χρησιμοποιούμε την αγγλική γλώσσα είναι για να αντιπαραβάλλουμε τις έννοιες «public» και «common» που συναντώνται στη διεθνή βιβλιογραφία πολύ συχνά και με συγκεκριμένο εννοιολογικό περιεχόμενο, ενώ στην ελληνική μπορεί να μεταφράζονται ως «δημόσιο» ή «κοινό», αντίστοιχα, αλλά με τρόπο όχι απόλυτα ξεκαθαρισμένο. Για παράδειγμα η φράση «common land» στα ελληνικά μπορεί να μεταφραστεί και ως «δημόσια γη», αντί για «κοινή γη» που το συναντάμε σπανιότερα. Κατά κύριο λόγο, οι έννοιες «κοινό» και «δημόσιο» αναφέρονται πρωτίστως στην ιδιοκτησία και στην πρόσβαση στους φυσικούς και κοινωνικούς πόρους και αγαθά. Παρακάτω, δανειζόμαστε την ερμηνεία και την ανάλυση που κάνει στα σχετικά κείμενά του ο George Caffentzis (2004 και 2010).

Η έννοια του κοινού είναι συνώνυμη με αυτήν του δημόσιου, αλλά όχι ταυτόσημη. Το κοινό συνήθως αναφέρεται σε κάποιο πόρο (φυσικό ή μη) κοινής δεξαμενής, τον οποίο διαχειρίζεται μια συλλογική μορφή οργάνωσης ατόμων. Αν ο πόρος απαιτεί εργασία για την παραγωγή προϊόντων τότε αποτελεί κοινό για τα άτομα που εργάζονται σε αυτόν συλλογικά και συνεργατικά, ενώ καρπώνονται όλοι ισότιμα την παραγωγή της εργασίας τους και αντίστοιχα επωμίζονται το κόστος για τη συντήρησή του ισοκατανεμημένα. Συνεκδοχικά η λέξη κοινό μπορεί να

αναφέρεται και στην ίδια τη συλλογικότητα. Ως *commoner* (δυστυχώς η λέξη δεν μεταφράζεται επαρκώς στα ελληνικά ως «κοινωνός»), νοείται ταυτόχρονα ο δημιουργός και ο χρήστης των κοινών.

Ό, τι είναι κοινό δεν είναι απαραίτητα και δημόσιο, καθώς το κοινό μπορεί να αναφέρεται σε μια συγκεκριμένη ομάδα ανθρώπων και να αποκλείει άλλους εκ των πραγμάτων, όπως πχ ένας αγροτικός συνεταιρισμός που διαχειρίζεται την κοινή για τους αγρότες του γη. Αντίστοιχα, ό, τι είναι δημόσιο δεν είναι απαραίτητα και κοινό, εφόσον μπορεί να υπάγεται στην κρατική ιδιοκτησία και να αποκλείει την κοινή χρήση (πχ δημόσια ακίνητα ή υποδομές που παραχωρούνται για χρήση σε ιδιώτη). Από την άλλη, στην έννοια του κοινού υπάγονται τα αγαθά και οι πόροι ανοιχτής πρόσβασης προς όλους, όπως είναι η ατμόσφαιρα, η θάλασσα ή η γνώση. Κοινά θεωρούνται, επίσης, τα Μέσα Συλλογικής Κατανάλωσης που είναι απαραίτητα για την κοινωνική αναπαραγωγή, όπως τα σχολεία, οι δρόμοι, η κατοικία ως συνολικό αγαθό/δικαίωμα κτλ. (Castells, M., 1972). Σε κάθε περίπτωση, πάντως, η έννοια του κοινού θεμελιακά αποκλείει την ατομική ιδιωτική ιδιοκτησία.

Από την παραπάνω ανάλυση αποδεικνύεται η σχετική σύγχυση που περιβάλλει την έννοια του δημόσιου, καθώς εμπεριέχει και την έννοια του «κοινού», με όλες τις διαφορετικές εκφάνσεις της. Δεν είναι τυχαίο ότι ως δημόσιο χαρακτηρίζουμε κάτι, ένα κοινό αγαθό που είναι προσβάσιμο ή/και ορατό από όλους, που προορίζεται για το σύνολο ενός πληθυσμού, χωρίς αποκλεισμούς, με τρόπο ώστε να ωφελούνται κατά το δυνατόν όλοι από αυτό, όπως λ.χ. η δημόσια υγεία, ο δημόσιος λόγος ή το νερό ως δημόσιος πόρος και αγαθό.

Στο ευρύτερο πλαίσιο των κοινών αγαθών εμπίπτει και ο χώρος ως έννοια. Διευρύνοντας την έννοια του *common* πέρα από το πεδίο της υλικής, συλλογικής ανταποδοτικότητας του πόρου στην αρχική ερμηνεία του, εύλογα μπορεί να συμπεριλάβει μέσα της την έννοια του χώρου, ιδιαίτερα, δε, του δημόσιου χώρου. Με τη δεύτερη αυτή ερμηνεία για το δημόσιο, ως κοινό αγαθό δηλαδή, δανειζόμαστε τις έννοιες του δημόσιου χώρου και της δημόσιας σφαίρας, όπως τις περιγράφουν οι Hannah Arendt (1958) και Jurgen Habermas (1962). Αντίστοιχα και εδώ η έννοια του δημόσιου χώρου σχετίζεται με την έννοια του κοινού, αναφορικά με την ιδιοκτησία, και σε αντίθεση με την έννοια του ιδιωτικού που απαιτεί την ιδιωτική ιδιοκτησία για να υπάρξει. Ενώ ο ιδιωτικός χώρος προέρχεται από την ανάγκη για την κάλυψη βασικών στοιχείων της ατομικής ύπαρξης (στέγη, τροφή κ.τ.λ.), ο δημόσιος προϋποθέτει και ανάγει την έννοια της ελευθερίας από το μόχθο, της ελευθερίας της έκφρασης και της ελεύθερης επιλογής του συναθροίζεσθαι και

του επικοινωνούν. Ο δημόσιος χώρος ορίζεται ως η υλική, εγγεγραμμένη στο χώρο έκφραση των δραστηριοτήτων της δημόσιας σφαίρας, δηλαδή όλων των δραστηριοτήτων που σχετίζονται με την κοινή ζωή των ανθρώπων. Εντός του πραγματώνονται οι έννοιες της «δημόσια ευτυχίας» και της «δύναμης», που προκαλούνται από την ελεύθερη ενεργοποίηση του ανθρώπου για τα κοινά. Πρόκειται για αγαθό που η ύπαρξή του αποτελεί προϋπόθεση για την ανάπτυξη των κοινών, του ανθρώπου ως κοινωνικό ον και ως πολίτη. (Arendt, H., 1958)

Είναι αυτή η δεύτερη και βαθύτερη, αλλά άκρως καίρια σημασία της έννοιας του δημόσιου που συχνά διαφεύγει από την αντίληψη του κυρίαρχου λόγου και των αντίστοιχων πρακτικών. Αντίθετα, συνηθίζουμε να αναφερόμαστε στο δημόσιο μόνο με την πρώτη έννοια, και μάλιστα σαν να είναι ιδιοκτησία κάποιου άλλου, συγκεκριμένα του κράτους, που δεν μας ανήκει ή δεν μας αφορά, εκτός από το επίπεδο της οικονομικής συναλλαγής και του κέρδους ή της ζημίας (το κράτος-επιχείρηση υπό μία έννοια), εφόσον πληρώνουμε φόρους για αυτό. Η σύγχυση αυτή προκύπτει από τις ταυτόχρονα διασταυρούμενες ιδιότητες του δημόσιου ρόλου του πολίτη, με τον ιδιωτικό ρόλο του «πελάτη» των κρατικών υπηρεσιών, όπου συνήθως επικρατεί ο τελευταίος, ενώ ταυτόχρονα κυριαρχεί η αντίληψη του δημόσιου και του κράτους ως επιχείρηση κατά κύριο λόγο. (Habermas, J., 1962).

Συνακόλουθα, με όλες τις παραπάνω διαφορετικές ερμηνείες του δημόσιου φορτίζεται προφανώς και η έννοια του δημόσιου σχεδιασμού. Ως τέτοιος μπορεί να αναφέρεται στο σχεδιασμό που εκπορεύεται και υλοποιείται από το κράτος και τους αντίστοιχους φορείς. Ταυτόχρονα, όμως, μπορεί να αναφέρεται και στο σχεδιασμό του ίδιου του δημόσιου χώρου ή γενικότερα στο σχεδιασμό του χώρου ως κοινό αγαθό, με ό,τι αυτό συνεπάγεται.

Στη σημερινή συγκυρία, εν μέσω της οικονομικής – και όχι μόνο – κρίσης σε πλήρη εξέλιξη, όλα όσα γνωρίζαμε για το σχεδιασμό του χώρου τα τελευταία 30 χρόνια μεταβάλλονται, ακολουθώντας το γενικότερο πρόσταγμα για μεταρρυθμίσεις σε όλα τα επίπεδα και ειδικά σε όσα σχετίζονται με το ρόλο του κράτους. Δηλωμένος στόχος και αιτιολόγηση είναι η αναστολή της ύφεσης και η ανάπτυξης της εθνικής οικονομίας μέσω της προσέλκυσης επενδύσεων, ως εχέγγυο για την αποπληρωμή του δημόσιου χρέους (είναι κρατικό; είναι κοινό; αφορά το σύνολο των πολιτών; κ.ο.κ.) και τη συνακόλουθη έξοδο της χώρας από την κρίση και τις μνημονιακές δεσμεύσεις. Κατά τα προαναφερθέντα, η έννοια του δημόσιου συμφέροντος ερμηνεύεται ως η επιτυχής αποπληρωμή του δημόσιου χρέους, οπότε στο βωμό του

στόχου αυτού θυσιάζονται ατομικά και συλλογικά δικαιώματα, καθώς επίσης και κεκτημένα δεκαετιών, γνώση και εμπειρία πολύτιμη – τα τελευταία ειδικά όσον αφορά στο ζήτημα του σχεδιασμού του χώρου.

[περισσότερα σχετικά βλ. Κονταράτου, Ει., 2015α]

3. Νομοθετικό Πλαίσιο – Εξέλιξη και Νέες Τάσεις

3.1 Ο ρόλος του κράτους – Το Σύνταγμα

Η έννοια του δημόσιου, όπως περιγράφηκε και αναλύθηκε παραπάνω, σχετίζεται άμεσα με το ρόλο του κράτους, ενώ αναφέρεται και προστατεύεται εντονότατα σε όλα τα συνταγματικά κείμενα, υπό την έννοια του δημόσιου συμφέροντος. Είναι χαρακτηριστικό ότι για την προστασία του δημόσιου συμφέροντος και μόνο θεωρείται θεμιτό σε καταστάσεις έκτακτης ανάγκης να καταστρατηγούνται ακόμα και βασικά ατομικά ή συλλογικά δικαιώματα, γεγονός που ενέχει σοβαρούς κινδύνους, σε περιπτώσεις που ο ρόλος του κράτους δεν είναι κυρίαρχος ή σε περιπτώσεις έλλειψης ισονομίας, δικαιοσύνης, αξιοκρατίας, με παράλληλη εξάπλωση της διαφθοράς. Επιπρόσθετα, δεν είναι σπάνιο το φαινόμενο όπου το δημόσιο συμφέρον ταυτίζεται με το εθνικό, κάτι που δυνητικά μπορεί να προκαλέσει φαινόμενα αποκλεισμού σχετιζόμενα με την εθνική ταυτότητα (φυλετικά χαρακτηριστικά, ιθαγένεια, τόπος κατοικίας κ.α.). Ο τρόπος που ερμηνεύεται και συνακόλουθα προστατεύεται η έννοια του δημόσιου συμφέροντος επαφύεται αποκλειστικά στο ρόλο του κράτους και στο χαρακτήρα της εκάστοτε διακυβέρνησης.

Όσον αφορά στο θέμα του σχεδιασμού στην Ελλάδα, μέχρι σήμερα την αρμοδιότητα για τη χωροταξική πολιτική και τον πολεοδομικό σχεδιασμό της χώρας έφερε αποκλειστικά και μόνο το κράτος, σύμφωνα με το άρθρο 24 του Συντάγματος. Παρ' όλα αυτά, μετά από τις νέες μεταρρυθμίσεις και τις αλλαγές στο σχετικό νομοθετικό πλαίσιο, η θέση αυτή φαίνεται να μην ανταποκρίνεται πλήρως στις νέες συνθήκες. Αποτελεί, ακόμα ερώτημα προς διερεύνηση το ποιος θα είναι τελικά ο νέος ρόλος του κράτους στις διαδικασίες σχεδιασμού του χώρου: θα είναι κυρίαρχος και ρυθμιστικός, θα είναι το κράτος απλά αρωγός και αν ναι, ποιων συμφερόντων, ή θα καταντήσει ουραγός, ο τελευταίος τροχός της αμάξης, με μοναδική αρμοδιότητα την έγκριση και επικύρωση σχεδιασμών που επιβάλλονται από άλλους φορείς;

Στα παραπάνω καίρια ερωτήματα θα προσπαθήσουμε να απαντήσουμε στο κύριο μέρος της εργασίας μέσα από τη συγκριτική μελέτη του νέου νομοθετικού πλαισίου και των κειμένων-τεκμηρίων που έχουμε επιλέξει.

3.2 Προηγούμενη Νομοθεσία

Ο κορμός των ρυθμίσεων, των εργαλείων και των διαδικασιών που ίσχυαν μέχρι σήμερα για το σχεδιασμό του χώρου στην Ελλάδα θεσπίστηκαν στις αρχές τις δεκαετίας του 1980 και συμπληρώθηκαν με μια ολοκληρωμένη προσέγγιση στα τέλη της δεκαετίας του 1990. Ενώ δεν χαίρει ευσήμων η πολύχρονη έλλειψη επαρκούς ρύθμισης και οργάνωσης της παραγωγής του χώρου μέχρι τότε, εν τούτοις κρίνεται θετικά το γεγονός ότι αυτές οι ρυθμίσεις και τα εργαλεία προήλθαν μέσω της μελέτης και παρατήρησης επί του πεδίου και σε βάθος χρόνου των πραγματικών συνθηκών εξέλιξης των χωρικών φαινομένων. Κατά μία έννοια επρόκειτο για ρυθμίσεις θεωρητικά κατάλληλες να εφαρμοστούν στις συγκεκριμένες συνθήκες. Επίσης, το εν λόγω νομοθετικό πλαίσιο είχε καταρτιστεί και με την καθοριστική συμβολή του επιστημονικού δυναμικού της χώρας στις κατευθύνσεις και προτάσεις για την επίλυση των χρόνιων προβλημάτων που μελετήθηκαν συχνά μέσα από αντίστοιχα ερευνητικά προγράμματα πανεπιστημιακών ιδρυμάτων ή άλλων σχετικών φορέων (πχ ΟΡΣΑ). Ως εκ τούτου, μπορούμε να ισχυριστούμε ότι ο στρατηγικός και προγραμματικός σχεδιασμός του χώρου είχε μια στέρεα βάση, ακόμα κι αν ο τρόπος εφαρμογής του πολύ συχνά δεν ήταν ο κατάλληλος ή οι διαδικασίες ήταν χρονοβόρες και πολλές φορές παρωχημένες, με αποτέλεσμα τις γνωστές, χρονίζουσες δυσλειτουργίες (π.χ. Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια μη εφαρμόσιμα λόγω καθυστερήσεων στη διαδικασία και εμποδίων στην έγκαιρη επικαιροποίησή τους). Παρ' όλα αυτά, επρόκειτο για σχεδιασμό με βάση το δημόσιο συμφέρον και προς όφελος όλων των κοινωνικών ομάδων, με προσπάθεια σεβασμού και προστασίας του περιβάλλοντος (φυσικού – πολιτισμικού).

Τα παραπάνω χαρακτηριστικά του σχεδιασμού οφείλονται σε πολύ μεγάλο βαθμό και στην προσπάθεια εναρμόνισης και προσαρμογής στην αντίστοιχη Ευρωπαϊκή νομοθεσία, τάση που εμφανίζεται σε όλα τα πεδία πολιτικών αποφάσεων την περίοδο των αρχών της δεκαετίας του 1980, δεδομένης της ένταξης της Ελλάδας στην Ευρωπαϊκή Κοινότητα το 1981. Σύμφωνα με το κείμενο της Χάρτας του Torremolinos του 1983, την οποία υπογράφουν οι Υπουργοί του Χωρικού και Περιφερειακού Σχεδιασμού των χωρών της Ευρώπης, προτάσσονται οι αρχές της ισόρροπης περιφερειακής ανάπτυξης και της βελτίωσης της ποιότητας της ζωής και του περιβάλλοντος, μέσω της κατάλληλης οργάνωσης των ανθρώπινων δραστηριοτήτων. Ο σχεδιασμός του χώρου οφείλει να είναι δημοκρατικός, μέσω της ευρείας συμμετοχής όλων των ομάδων, λειτουργικός, δηλαδή να αναφέρεται στην πραγματική κατάσταση, κατανοητός, με σωστό συντονισμό μεταξύ όλων των

εμπλεκόμενων τομέων και των διαφορετικών πολιτικών δράσεων, ενώ πρέπει να έχει μακροπρόθεσμο προσανατολισμό και στοχοθεσία. Ταυτόχρονα, υιοθετείται η ιεράρχηση των διαφορετικών επιπέδων σχεδιασμού σε τοπικό, περιφερειακό, εθνικό και Ευρωπαϊκό επίπεδο, αλλά και η εξειδίκευσή του από στρατηγικό σε ρυθμιστικό επίπεδο. Σε όλα τα επίπεδα σχεδιασμού τονίζεται ιδιαίτερα η δημόσια συμμετοχή των πολιτών και των διαφορετικών φορέων, η συνεργασία και η διεπιστημονικότητα, ενώ προκρίνονται και τέσσερις αρχές προάσπισης του δημόσιου συμφέροντος:

- Η ισόρροπη περιφερειακή ανάπτυξη όχι μόνο οικονομική, αλλά και κοινωνική, μέσω του περιορισμού της αστικής μεγέθυνσης (urban growth)
- Η βελτίωση της ποιότητας της ζωής και της υγείας
- Η Προστασία του περιβάλλοντος, μέσω της σωστής διαχείρισης των φυσικών πόρων
- Η ορθολογική χρήση της γης (χρήσεις γης με βάση το δημόσιο συμφέρον)

Βλέπουμε και εδώ να εμφανίζεται η έννοια του δημόσιου συμφέροντος, όμως είναι φανερό, από το πλαίσιο στο οποίο βρίσκεται, ότι αναφέρεται πρωτίστως στην έννοια του δημόσιου όπως την περιγράφει η H.Arrendt, τονίζοντας τις διαδικασίες της ευρείας συμμετοχής των πολιτών και της δημόσιας διαβούλευσης.

Σε συνέχεια όλων των παραπάνω, τη δεκαετία του 1990 προστίθενται οι αρχές της βιωσιμότητας και της αειφόρου ανάπτυξης, οι οποίες αναφέρονται, εκτός από το φυσικό περιβάλλον και τους φυσικούς πόρους, στο πολιτιστικό περιβάλλον, αλλά και σε οικονομικά και κοινωνικά πεδία, διέποντας συνολικά τον σχεδιασμό του χώρου. Ταυτόχρονα, την ίδια δεκαετία εμφανίζεται και η έννοια της ανταγωνιστικότητας των πόλεων, η οποία αποτελεί βασικό στοιχείο του δημόσιου σχεδιασμού παγκοσμίως μέχρι σήμερα, αν και στην Ελλάδα υιοθετήθηκε μια δεκαετία αργότερα και συγκεκριμένα με την αφορμή της διεξαγωγής των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004 στην Αθήνα, στο οποίο θα αναφερθούμε εκτενέστερα στη συνέχεια.

Τέλος, είναι σημαντικό να σημειωθεί, σχετικά με τις ευρωπαϊκές επιρροές των αρχών του σχεδιασμού του χώρου, ότι από το 1989 και μετά τα διάφορα δημόσια έργα – ειδικά τα έργα υποδομών – χρηματοδοτούνται κατά κύριο λόγο από την ΕΟΚ/ΕΕ μέσω των Ά, Β, Γ Κοινοτικών Πλαισίων Στήριξης (ΚΠΣ) και αργότερα του Εθνικού Στρατηγικού Πλαισίου Αναφοράς (ΕΣΠΑ), πρακτική που συνεχίζεται μέχρι σήμερα.

Όλες οι αρχές που αναλύθηκαν παραπάνω ενσωματώνονται πλήρως στη φιλοσοφία των τριών βασικών νομοθετημάτων που ρύθμιζαν το σχεδιασμό του χώρου στην Ελλάδα τα τελευταία τριάντα χρόνια, μέχρι σήμερα.

N. 1337/1983

Επέκταση των Πολεοδομικών Σχεδίων, Οικιστική Ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις

Ο νόμος αυτός ουσιαστικά αποτελεί το πρώτο βασικό εργαλείο για την οργάνωση του πολεοδομικού σχεδιασμού στην Ελλάδα. Παρ' όλο που θεσμοθετήθηκε με μεταβατικό και επείγοντα χαρακτήρα, για την άμεση αντιμετώπιση του οικιστικού προβλήματος της χώρας, εν τούτοις ήταν καθοριστικός για την μετέπειτα πορεία του δημόσιου σχεδιασμού και στις βασικές του κατευθύνσεις εφαρμοζόταν μέχρι σήμερα. Θεσμοθετούνται τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) ως τα βασικά σχέδια πόλης, πρωτίστως για τις περιοχές κύριας κατοικίας, ενώ διαχωρίζεται και ρυθμίζεται η εκτός σχεδίου δόμηση. Η προστασία του περιβάλλοντος και ο περιορισμός της αστικής μεγέθυνσης βρίσκονται στον πυρήνα της φιλοσοφίας του σχεδιασμού, μέσω και της θεσμοθέτησης των Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) για τις περιαστικές, αλλά και για τις ευαίσθητες περιβαλλοντικά περιοχές. Στόχος είναι η διαφύλαξη της γης από τη μη προγραμματισμένη οικοδόμηση, αλλά και η βελτίωση των κατοικημένων περιοχών, μέσω του καθορισμού των χρήσεων γης και του εργαλείου της εισφοράς σε γη και χρήμα, για την κατασκευή κοινόχρηστων-δημόσιων χώρων. Απότοκο του συγκεκριμένου νόμου ήταν η Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης (ΕΠΑ) που παρήγαγε σημαντικότατο όγκο σχεδίων πόλης σε όλη την επικράτεια μέσω δημόσιου σχεδιασμού αποκλειστικά, καθώς ο μόνος ανάδοχος των μελετών ήταν το κράτος, είτε σε κεντρικό επίπεδο, είτε σε επίπεδο πρωτοβάθμιων και δευτεροβάθμιων Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης (ΟΤΑ).

N. 2508/1997

Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη των Πόλεων και Οικισμών της Χώρας

Ο συγκεκριμένος νόμος έρχεται ως συνέχεια του 1337 για να τον οριστικοποιήσει και να τον συμπληρώσει. Εδώ εμφανίζεται για πρώτη φορά η έννοια της αρχής της βιωσιμότητας, η οποία διαπνέει τις βασικές κατευθυντήριες αρχές για την οικιστική και πολεοδομική ανάπτυξη. Πρόκειται για κατευθύνσεις που επηρεάζουν πλέον και τα ποιοτικά κριτήρια στις επιλογές του σχεδιασμού, εκτός

από τα ποσοτικά και ρυθμιστικά που κυρίως ίσχυαν μέχρι τότε. Για παράδειγμα θεσπίζονται οι Ζώνες Ειδικών Κινήτρων ή Ενισχύσεων (ΖΕΚ/ΖΕΕ) σε περιοχές που χρειάζονται περαιτέρω ή συγκεκριμένου τύπου ανάπτυξη (χρήσεις γης), όπως σε κάποια πολεοδομικά κέντρα ή σε προβληματικές περιοχές οικισμών. Προβλέπονται και σχεδιάζονται επεκτάσεις, αναβαθμίσεις και αναπλάσεις των ήδη δομημένων περιοχών, εφαρμόζοντας την αρχή της βιωσιμότητας ως προς την προστασία των πόλεων και των ιστορικών τους κέντρων. Ταυτόχρονα προωθείται ο σχεδιασμός και η θέσπιση χρήσεων γης στην ύπαιθρο. Γενικά, μια σημαντική αλλαγή στα μέχρι τώρα δεδομένα είναι η για πρώτη φορά προσπάθεια ενιαίας αντιμετώπισης του χώρου, μέσω μιας συνολικής πολιτικής, αντί των μεμονωμένων ρυθμίσεων και των αποσπασματικών παρεμβάσεων που χαρακτήριζαν την πρακτική του σχεδιασμού έως τότε. Για το σκοπό αυτό διακρίνονται δύο επίπεδα σχεδιασμού. Στο υπερκείμενο επίπεδο βρίσκεται ο στρατηγικός σχεδιασμός που περιλαμβάνει τα ΓΠΣ και τα αντίστοιχά τους ΣΧΟΟΑΠ (Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων) για τον εξωαστικό χώρο, αλλά και τα Ρυθμιστικά Σχέδια για τα μεγάλα πολεοδομικά συγκροτήματα της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης (ΡΣΑ και ΡΣΘ). Σε πιο εξειδικευμένο επίπεδο, με χαρακτήρα κανονιστικού/ρυθμιστικού σχεδιασμού, θεσπίζονται τα εργαλεία των Πολεοδομικών Μελετών και των Πράξεων Εφαρμογής. Ο νόμος προάγει την αποκέντρωση σχετικά με τις αρμοδιότητες των πολιτικών σχεδιασμού, δίνοντας μεγαλύτερο ρόλο στους ΟΤΑ και των δύο βαθμίδων, ενώ παράλληλα θεσπίζει δημόσιους οργανισμούς για την υλοποίηση και την παρατήρηση της εφαρμογής του σχεδιασμού στο χρόνο, με στόχο την κατάλληλη κάθε φορά τροποποίησή του. Τέτοιοι οργανισμοί είναι για παράδειγμα ο Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας και ο αντίστοιχος της Θεσσαλονίκης (ΟΡΣΑ και ΟΡΣΘ) που ήταν μέχρι σήμερα επιφορτισμένοι με την κατάρτιση, εφαρμογή και παρακολούθηση των Ρυθμιστικών Σχεδίων. Ζητούμενο και βασική αρχή του νόμου είναι η όσο το δυνατόν ευρύτερη συναίνεση και συμμετοχή των κατοίκων στο σχεδιασμό και την υλοποίησή του, μέσω της δημόσιας διαβούλευσης.

N. 2742/1999

Χωροταξικός Σχεδιασμός και Αειφόρος Ανάπτυξη

Το εν λόγω νομοθέτημα έρχεται να συμπληρώσει τη φαρέτρα με τα εργαλεία χωρικού σχεδιασμού, καλύπτοντας το κενό στο υπερκείμενο επίπεδο του χωροταξικού σχεδιασμού. Οι αρχές της αειφορίας, της βιωσιμότητας και της ισόρροπης περιφερειακής ανάπτυξης διαπνέουν το σύνολο του νόμου, ενώ πλέον

είναι εμφανής η προσπάθεια ενσωμάτωσης της έννοιας της ανταγωνιστικότητας της χώρας και η ενίσχυση της θέσης της σε τοπικό και διεθνές επίπεδο (Βαλκάνια, Μεσόγειος, Ευρώπη), τουλάχιστον όσον αφορά στον προγραμματικό λόγο και τις γενικές κατευθύνσεις του σχεδιασμού. Βασικό ζητούμενο είναι η εναρμόνιση του χωροταξικού σχεδιασμού με τον βασικό αναπτυξιακό προγραμματισμό της χώρας, ταυτόχρονα με την οικονομική και κοινωνική συνοχή, αλλά και την προστασία του φυσικού και πολιτισμικού περιβάλλοντος. Ο σχεδιασμός παραμένει αποκλειστικά στην κρατική αρμοδιότητα (σύμφωνα και με το άρθρο 24 του Συντάγματος), ενώ διακρίνονται και εδώ δύο επίπεδα σχεδιασμού, το ενιαίο που αφορά ολόκληρη την επικράτεια (Γενικά και Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης – ΓΠΧΣΑΑ και ΕΠΧΣΑΑ) και το περιφερειακό που αναφέρεται ξεχωριστά στη χωρική διάρθρωση κάθε περιφέρειας (Περιφερειακά Πλαίσια Χωρικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης – ΠΠΧΣΑΑ, με εξαίρεση την Αττική, στην οποία εφαρμόζεται το αντίστοιχο Ρυθμιστικό Σχέδιο). Τα Ειδικά Χωροταξικά Σχέδια αναφέρονται, επίσης, στο σύνολο της επικράτειας, αλλά εξειδικεύονται είτε σε κάποιο συγκεκριμένο κλάδο, τομέα, δίκτυο ή υποδομές (Βιομηχανία, Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας, Τουρισμός κ.α.). είτε σε κάποιες ευαίσθητες περιοχές με ειδικότερα χαρακτηριστικά, όπως ο νησιωτικός ή ο ορεινός χώρος, αλλά και οι περιοχές απολύτου περιβαλλοντικής προστασίας. Η έννοια της ανταγωνιστικής ανάπτυξης διαπνέει όλα τα επίπεδα του χωροταξικού σχεδιασμού, όντας ζητούμενο όχι μόνο για τη χώρα, αλλά και για κάθε περιφέρεια ξεχωριστά.

[Περισσότερα για αυτό το κεφάλαιο στα Αραβαντινός, Αθ., 1997 και Παπαδάμ, Μαγ., 2014]

Οι παραπάνω τρεις νόμοι σκιαγραφούν και ορίζουν το βασικό νομοθετικό πλαίσιο για το δημόσιο σχεδιασμό του χώρου στην Ελλάδα την τελευταία τριακονταετία, μαζί με τις επιμέρους εξειδικεύσεις και τροποποιήσεις τους. Παρά τις διαπιστωμένες αδυναμίες των εργαλείων αυτών, όπως η πολυνομία, η ασάφεια, οι συγκρούσεις ανάμεσα στα διαφορετικά επίπεδα σχεδιασμού, η μεγάλη καθυστέρηση στην εκπόνηση και πρακτική εφαρμογή τους που συχνά τα καθιστά απαρχαιωμένα, χρήζοντα αναθεώρησης, εν τούτοις πρόκειται για εργαλεία που προάγουν το δημόσιο χαρακτήρα του σχεδιασμού, τη συμμετοχή και την ευρεία συναίνεση, μέσω διαβούλευσης, ενώ υπόκεινται σε έλεγχο για την ορθή εφαρμογή τους. Είναι σαφές ότι χρήζουν βελτίωσης, όμως διατηρούν κάποιες δικλίδες ασφαλείας υπέρ του δημοσίου συμφέροντος, τουλάχιστον σε προγραμματικό επίπεδο.

3.3 2004 – Το ορόσημο των Ολυμπιακών Αγώνων

Ορόσημο στα θέματα του δημόσιου σχεδιασμού αποτελεί η περίοδος της διεξαγωγής των Ολυμπιακών Αγώνων στην Αθήνα, το καλοκαίρι του 2004, που έδωσε το έναυσμα για να τεθεί σοβαρά επί τάπητος ως προτεραιότητα το ζήτημα της ανταγωνιστικότητας και της διεθνούς ανάδειξης της πόλης και κατ' επέκταση της χώρας. Η προετοιμασία για τους αγώνες ήταν το κατάλληλο εργαλείο για την εφαρμογή μιας στρατηγικής για την παγκόσμια ανάδειξη της Αθήνας και τη μετατροπή της σε κέντρο επιχειρηματικότητας, καινοτομίας και παροχής υψηλού επιπέδου υπηρεσιών. (Souliotis, N., Sayas, J., Maloutas, Th., 2014, σελ. 7) Ακόμα και μετά το πέρας της διοργάνωσης, μέχρι σήμερα, η ανταγωνιστικότητα και το city marketing βρίσκονται πλέον στην κορυφή της ατζέντας των στόχων του σχεδιασμού, με χαρακτηριστικό παράδειγμα τον αναπτυξιακό Νόμο για τις επενδύσεις που ψηφίστηκε λίγους μήνες αργότερα, στα τέλη του 2004 (Ν. 3299/2004), αλλά και όσους αντίστοιχους τον ακολούθησαν. (Παγώνης, Θ., 2004 και Βαΐου, Ντ., Μαντουβάλου, Μ., Μαυρίδου, Μ., 2004)

Παρ' όλα αυτά, η ανάγκη για την κατασκευή μεγάλων αθλητικών εγκαταστάσεων και σημαντικών έργων υποδομής – κυρίως στο λεκανοπέδιο της Αττικής – θα μπορούσε να δράσει ως καταλύτης, ως ευκαιρία και αφορμή για τη βελτίωση των αδυναμιών του δημόσιου σχεδιασμού, την οργάνωσή και επικαιροποίησή του, για την υλοποίηση ολοκληρωμένης χωροταξικής και ρυθμιστικής πολιτικής, η οποία, σε συνδυασμό με τη σωστή μελέτη για τη μεταολυμπιακή χρήση των εγκαταστάσεων, εν τέλει θα έλυσε κάποια από τα σοβαρά προβλήματα που αντιμετώπιζαν τα αστικά κέντρα, όπως το κυκλοφοριακό, η σχέση με το παράκτιο μέτωπο ή η έλλειψη πρασίνου. Αντίθετα, λόγω των μεγάλων καθυστερήσεων στη μελέτη και στην κατασκευή των έργων – για μια σειρά από λόγους που δεν άπτονται της παρούσας εργασίας – το αποτέλεσμα ήταν ένας μη ολοκληρωμένος χωροταξικός προγραμματισμός, ενώ έγινε αποσπασματική και σημειακή υλοποίηση των έργων που ήταν απολύτως απαραίτητα για τη διεξαγωγή των αγώνων. Φυσικά, οι παραπάνω χειρισμοί δεν έφεραν τα πολυδιαφημισμένα θετικά αποτελέσματα για την πόλη της Αθήνας, ενώ άφησαν παρακαταθήκη μια σειρά από χώρους χωρίς συνοχή ούτε μεταξύ τους, αλλά ούτε με τις λειτουργίες της πόλης, χωρίς την υλοποίηση των συνοδών έργων που θα επέτρεπαν τη μελλοντική τους χρήση, με αποτέλεσμα να υποβαθμιστούν και να ερημωθούν, χωρίς επαρκή συντήρηση και έσοδα, χωρίς καμία χρήση, εκτός από σπάνιες ή ευκαιριακές, όπως

για παράδειγμα μια συναυλία το χρόνο. (βλ. περισσότερα Souliotis, N., Sayas, J., Maloutas, Th., 2014, σελ. 9 – 11)



Το κατ' εξαίρεση νέο θεσμικό πλαίσιο που νομιμοποίησε τα έργα και τα νομικά πρόσωπα (συμπράξεις δημόσιου και ιδιωτικού τομέα ή κρατικές εταιρείες και οργανισμοί ιδιωτικού, όμως, δικαίου) υλοποίησης και διαχείρισής τους, παρά τα προβλήματα και τα σοβαρά αρνητικά που παρουσίαζε, ή μάλλον εξ' αιτίας αυτών, νομοθετήθηκε με διαδικασίες κατ' επείγοντος και κατά παρέκκλιση για λόγους Ολυμπιακού συμφέροντος, το οποίο ταυτίστηκε στον κυρίαρχο λόγο με το δημόσιο συμφέρον. Όπως είναι πρόδηλο, στην περίπτωση αυτή η έννοια του δημόσιου συμφέροντος ερμηνεύεται με συγκεκριμένο και αμφιλεγόμενο τρόπο ως η επιτυχημένη διεξαγωγή των Ολυμπιακών Αγώνων. Σήμερα αυτή η λογική του ολυμπιακού συμφέροντος έχει μετακυλήσει στο δημοσιονομικό ζήτημα (ως εθνικό/δημόσιο συμφέρον) με βασικό ζητούμενο την αποπληρωμή του δημόσιου χρέους, ενώ η ψήφιση νόμων κατά παρέκκλιση, με διαδικασίες κατ' επείγοντος έχει γίνει πλέον ο πιο συνηθισμένος τρόπος παραγωγής νομοθετημάτων.



3.4 Νέα Νομοθεσία ...επί-κρίσεως

Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού για τον Τουρισμό

Λίγο καιρό πριν την υπογραφή του πρώτου μνημονίου και πριν ξεκινήσει η αθρόα παραγωγή νέων νόμων σε όλα τα πεδία άσκησης πολιτικής, μπορούμε να παρατηρήσουμε ένα πρώτο δείγμα γραφής της μεταλλαγής στη φιλοσοφία και τον τρόπο σχεδιασμού του χώρου, μέσω της επικύρωσης το 2009 των πρώτων Χωροταξικών σχεδίων της χώρας. Πρόκειται για το Γενικό Χωροταξικό Πλαίσιο της Ελλάδας (ΓΠΧΣΑΑ) και κάποια από τα Ειδικά Πλαίσια (ΕΠΧΣΑΑ), όπως της Βιομηχανίας, των Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας και του Τουρισμού. Δεν θα σταθούμε εδώ αναλυτικά σε όλα, όμως παρουσιάζει ειδικό ενδιαφέρον και αξίζει να αναφερθεί ξεχωριστά το Ειδικό Χωροταξικό για τον Τουρισμό (ΚΥΑ 24208, ΦΕΚ 'Β 1138, 11/6/2009).

Είναι, ίσως, η πρώτη φορά που σε προγραμματισμένο θεσμικό εργαλείο – και όχι κατ' εξαίρεση όπως έγινε στους Ολυμπιακούς Αγώνες – παρουσιάζεται ως βασική αρχή η ανταγωνιστικότητα (σαφώς μαζί με την αρχή της αειφορίας), ενώ η οικονομική ανάπτυξη είναι το βασικό ζητούμενο. Με το σκεπτικό αυτό, προωθούνται σε μεγάλη έκταση οι λεγόμενες «σύνθετες ολοκληρωμένες τουριστικές υποδομές μικτής χρήσης», ως συνέχεια των παλαιότερων Περιοχών Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ). Πρόκειται για ιδιωτικές εκτάσεις στις οποίες εκτός από ξενοδοχειακές μονάδες διαφόρων μορφών και τύπων, κατασκευάζονται επίσης παραθεριστικές κατοικίες προς ενοικίαση ή πώληση, καθώς και άλλες συνοδευτικές χρήσεις, όπως κέντρα θαλασσοθεραπείας, γήπεδα γκολφ ή άλλων αθλητικών δραστηριοτήτων, συνεδριακές εγκαταστάσεις και υπηρεσίες αναψυχής. Ουσιαστικά δίνεται η δυνατότητα ενός είδους πολεοδομικού σχεδιασμού (συχνά αυτές οι εκτάσεις έχουν το μέγεθος ολόκληρου χωριού ή οικισμού πλήρως αυτόνομου, με όλες τις απαραίτητες χρήσεις) μέσω ιδιωτικής πρωτοβουλίας, ενώ για πρώτη φορά παρατηρείται ρητή παρέκκλιση από το δημόσιο συμφέρον, εφόσον δεν προβλέπεται συμμετοχή και δημόσια διαβούλευση, τουλάχιστον όχι στο εύρος και με τον τρόπο που γινόταν μέχρι τότε (πχ. βγαίνει σε διαβούλευση η ΣΜΠΕ για τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις, αλλά όχι το σύνολο του σχεδιασμού).

Οι αντιδράσεις στο Ειδικό Χωροταξικό για τον Τουρισμό ήταν ιδιαίτερα έντονες, με αποτέλεσμα να αποσυρθεί, να τροποποιηθεί σε καινούριο νομοθέτημα το Δεκέμβριο του 2013 (ΚΥΑ 67659, ΦΕΚ 'Β 3155, 12/12/2013) και τελικά να ακυρωθεί πριν λίγο καιρό από το Συμβούλιο της Επικρατείας (απόφαση Ολομέλειας

ΣτΕ υπ. αριθμόν 3632/2105), έπειτα από προσφυγές πολιτών, φορέων και περιβαλλοντικών οργανώσεων, τον Οκτώβριο του 2015. Η ακύρωση αυτή, όμως, δεν αφορά στο περιεχόμενο του νόμου καθ' εαυτό, αλλά στη μη τήρηση της ορθής διαδικασίας για την ψήφιση και επικύρωσή του, οπότε μένει ανοιχτό το ενδεχόμενο της επανεμφάνισής του στο άμεσο μέλλον, τροποποιημένο ίσως, εν τούτοις διατηρώντας την κεντρική φιλοσοφία του και τις προτεραιότητες που αναλύθηκαν πιο πάνω.

Από το 2010 και μετά, ιδιαίτερα μετά την υπογραφή του πρώτου μνημονίου, παρουσιάζεται μια σειρά από νέους νόμους, οι οποίοι τροποποιούν ολόκληρο το φάσμα των διαδικασιών και εργαλείων που άπτονται του σχεδιασμού του χώρου. Ακολουθεί, λοιπόν, μια συνοπτική αναφορά και ανάλυση στα εν λόγω νομοθετήματα, ενώ αμέσως μετά θα παρουσιαστούν κωδικοποιημένα τα βασικά στοιχεία που αναδεικνύονται μέσα από τα κείμενα και τα οποία μεταβάλλουν την έννοια του δημόσιου σχεδιασμού, παράλληλα με το ρόλο του κράτους.

Συνολικά παρουσιάζονται δέκα καινούριοι νόμοι, που σχετίζονται άμεσα ή έμμεσα με το δημόσιο σχεδιασμό, μέσα σε πέντε χρόνια, εκ των οποίων οι εννέα είναι ήδη ψηφισμένοι και εφαρμόζονται, ενώ ο τελευταίος που αναμένεται, έχει παρουσιαστεί με τη μορφή νομοσχεδίου και έχει ήδη εγείρει αντιδράσεις στη σχετική διαβούλευση που προηγείται της ψήφισής του, οι οποίες κατέληξαν στην προσωρινή απόσυρση και πιθανή τροποποίησή του.

N. 3894/2010 (Fast Track)

Επιτάχυνση και διαφάνεια υλοποίησης Στρατηγικών Επενδύσεων.

Πρόκειται για τον αναπτυξιακό νόμο του 2010, ο οποίος αναφέρεται κυρίως στον τρόπο επιτάχυνσης των διαδικασιών για την αδειοδότηση μεγάλων – στρατηγικών – επιχειρησιακών σχεδίων, γι' αυτό και έγινε ευρέως γνωστός ως ο νόμος Fast Track. Στο συγκεκριμένο νόμο ορίζεται ένας καινούριος τρόπος έγκρισης επενδύσεων, για να διευκολύνει και να επιταχύνει τις διαδικασίες αδειοδότησης και υλοποίησης επενδυτικών πλάνων αυξημένης σημασίας, που δύνανται να παράγουν ποσοτικά και ποιοτικά αποτελέσματα σημαντικά για την εθνική οικονομία, γιατί προάγουν την έξοδο της χώρας από την οικονομική κρίση.

Για να ενταχθεί μια επένδυση στην κατηγορία των Στρατηγικών Επενδύσεων θα πρέπει να πληροί συγκεκριμένα κριτήρια κόστους (μεγαλύτερο των 200εκ.. ευρώ) ή δημιουργίας μόνιμων θέσεων εργασίας (250 θέσεις και πάνω) ή κάποιο συνδυασμό

των παραπάνω (75εκ ευρώ και 200 θέσεις εργασίας ή 3εκ. ευρώ ανά τριετία), ενώ δύναται να δραστηριοποιηθεί σε κατασκευή υποδομών σε έναν από του παρακάτω τομείς: βιομηχανία, ενέργεια-ΑΠΕ, τουρισμός, μεταφορές-επικοινωνίες, υπηρεσίες υγείας, διαχείριση απορριμμάτων ή υψηλή τεχνολογία και καινοτομία. Μια στρατηγική επένδυση μπορεί να πραγματοποιείται είτε από ιδιώτη, είτε από το Δημόσιο, είτε μέσω της σύμπραξης δημόσιου και ιδιωτικού τομέα.

Επίσης, για τη διευκόλυνση της εφαρμογής της παραπάνω διαδικασίας, ιδρύεται η Ανώνυμη Εταιρεία «Επενδύστε στην Ελλάδα Α.Ε.» (Invest In Greece S.A.). Η εταιρεία λειτουργεί υπέρ του δημόσιου συμφέροντος, με κανόνες ιδιωτικής οικονομίας, ενώ επιφορτίζεται με τις αρμοδιότητες της προσέλκυσης, υποδοχής, προώθησης και υποστήριξης των στρατηγικών επενδύσεων, όπως περιγράφηκαν παραπάνω. Στην ιστοσελίδα της εταιρείας μπορούμε να δούμε κάποια δείγματα γραφής της λειτουργίας αυτής. Είναι χαρακτηριστικό το ότι έχει κωδικοποιήσει με σαφήνεια τους τρόπους, τις διαδικασίες και τα απαιτούμενα δικαιολογητικά για την αδειοδότηση επένδυσης ανά κατηγορία προς διευκόλυνση των ενδιαφερομένων, κάτι που πολύ δύσκολα θα συναντήσουμε σε οποιαδήποτε άλλη υπηρεσία (πολεοδομία, εφορία, υγειονομικό κ.α.) που σχετίζεται με αντίστοιχα θέματα, όπως αδειοδότηση άλλου τύπου επενδύσεων, μικρότερων επιχειρήσεων, άδειες κατασκευής κτλ.

The screenshot shows the Enterprise Greece website interface. At the top, there is a navigation bar with links for 'Σύνδεσμοι', 'Ερωτήσεις', 'Sitemap', 'Επικοινωνία', 'Ημερολόγιο', and 'Language'. A search bar is located on the right. The main content area features a green sidebar menu with categories like 'Η Ελλάδα Σήμερα', 'Επενδυτικοί Τομείς', and 'Επιχειρείν'. The 'Επενδυτικοί Τομείς' menu is expanded to show sub-categories: 'Τουρισμός', 'Ενέργεια', 'ΤΠΕ', 'Επιστήμες Υγείας', 'Τρόφιμα & Αγροτικά Προϊόντα', 'Logistics', and 'Διαδικασίες Αδειοδότησης'. The 'Τουρισμός' category is selected, leading to a page titled 'Τουρισμός'. This page includes a large image of a coastal view, a vertical navigation menu on the right with the same sub-categories, and a 'Ημερολόγιο' (Calendar) widget for October 2015. Below the image, there is a text block: 'Με περισσότερα από 16,000 χιλιόμετρα ακτογραμμής, πάνω από 6.000 νησιά, και με εδραιωμένη πλέον θέση στην παγκόσμια αγορά τουρισμού, η Ελλάδα παρουσιάζει εξαιρετικές επενδυτικές ευκαιρίες στον συγκεκριμένο κλάδο.'

Απαραίτητη για την αδειοδότηση της επένδυσης είναι και η εκπόνηση και κατάθεση του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) της περιοχής που καταλαμβάνει. Πρόκειται για ένα πολεοδομικό, κατά βάση, σχέδιο σε κλίμακα 1:5000 – κάτι μεταξύ Πολεοδομικής Μελέτης και master plan – στο οποίο ορίζονται ο γενικός τύπος της επένδυσης και αναλυτικότερα οι χρήσεις γης του οικοπέδου, οι περιβαλλοντικοί όροι, τυχόν περιορισμοί, απαγορεύσεις και ζώνες προστασίας (όπως περιοχές Natura ή αρχαιολογικής προστασίας), οι όροι δόμησης (συντελεστές κάλυψης-δόμησης, μέγιστο ύψος), αλλά και η γενική διάταξη των κτιρίων και των υπαίθριων χώρων. Το σχέδιο περνάει από Διυπουργική επιτροπή (ΔΕΣΕ), εκδίδεται Κοινή Υπουργική Απόφαση (ΚΥΑ) για την έγκριση των περιβαλλοντικών όρων και Προεδρικό Διάταγμα (ΠΔ) για τους όρους δόμησης, ενώ προβλέπεται δυνατότητα αναγκαστικών απαλλοτριώσεων, αλλά και παραχώρησης αιγιαλού και παραλίας, όπου κρίνεται απαραίτητο. Με ΚΥΑ, επίσης, θεσμοθετούνται τα βοηθητικά (προσωρινά) και συνοδά (μόνιμα) έργα υποδομής για την υποστήριξη της επένδυσης, τα οποία κατασκευάζονται υποχρεωτικά από το Δημόσιο κατά απόλυτη προτεραιότητα, ενώ προβλέπονται ποινές σε ενδεχόμενες καθυστερήσεις. Τα ΕΣΧΑΣΕ εγκρίνονται με απλό ΠΔ και οι απαραίτητες οικοδομικές αδειοδοτήσεις γίνονται εντός δύο μηνών από την κατάθεσή τους, διάστημα ιδιαίτερα μικρό για τα ελληνικά δεδομένα. Σημαντική παράμετρος είναι ότι, ενώ τα σχέδια αυτά οφείλουν να εναρμονίζονται με την υπάρχουσα χωροταξική και πολεοδομική νομοθεσία, εν τούτοις, δίνεται η δυνατότητα να κατισχύσουν των υφιστάμενων σχεδίων και μάλιστα να τροποποιήσουν τα υπάρχοντα ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, Χωροταξικά, Ρυθμιστικά Σχέδια, ΖΟΕ, Σχέδια Πόλεως και Πολεοδομικές Μελέτες, όταν αυτό κρίνεται απαραίτητο.

Δυστυχώς, ενώ αρκετές επενδύσεις έχουν ενταχθεί στο νόμο, δεν έχουμε ακόμα κάποιο δείγμα γραφής ΕΣΧΑΣΕ. Αναμένεται σύντομα να παρουσιαστούν δύο τέτοια σχέδια για τις τουριστικές επενδύσεις της «Ίτανος Γαία» στη Χερσόνησο Σίδερο του Νομού Λασιθίου στην Κρήτη και της «Killada Hills», αντίστοιχα, στην περιοχή Κοιλιάδα του Δήμου Ερμιονίδας στο Νομό Αργολίδας. (Κονταράτου, Ει., 2015δ)

Με την θεσμοθέτηση των ΕΣΧΑΣΕ γίνεται πλέον πρόδηλη η προσπάθεια εδραίωσης ενός κατά παραγγελία και κατά περίπτωση χωρικού σχεδιασμού στην περιοχή της κάθε επένδυσης, προερχόμενου πλέον μέσω ιδιωτικής πρωτοβουλίας, ενώ η εναρμόνιση με τον ενιαίο σχεδιασμό σε επίπεδο πόλης, περιφέρειας ή επικράτειας περιορίζεται σε μεγάλο βαθμό. Παράλληλα οι αρχές της δημόσιας διαβούλευσης και της συμμετοχής των πολιτών τίθενται στο περιθώριο, περνώντας

σε δεύτερη μοίρα, καθώς το δημόσιο συμφέρον έχει ταυτιστεί κυρίως με το δημοσιονομικό και οικονομικό ζήτημα.

Ν. 3986/2011 (σύσταση ΤΑΙΠΕΔ)

Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου

Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012–2015.

Το συγκεκριμένο πολυνομοσχέδιο αποτελεί την έμπρακτη υλοποίηση των δεσμεύσεων της υπογραφής του πρώτου μνημονίου για την Ελλάδα, για το λόγο αυτό συχνά αναφέρεται ως ο εφαρμοστικός νόμος του μνημονίου. Θα σταθούμε στα άρθρα που αφορούν στο δημόσιο σχεδιασμό, τα οποία αποτελούν και το κύριο σώμα του νόμου, με τη μεγαλύτερη έκταση. Το πολυνομοσχέδιο ψηφίζεται επτά μήνες μετά τον προηγούμενο νόμο (fast track) και ουσιαστικά, χωρίς να το δηλώνει ρητά, διευρύνει τις έννοιες και τις διαδικασίες των στρατηγικών ιδιωτικών επενδύσεων, για να συμπεριλάβουν τις επενδύσεις σε δημόσια ακίνητα. Βασικά, περιγράφεται και ρυθμίζεται ο τρόπος με τον οποίο θα γίνει η αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας και πιο συγκεκριμένα της ακίνητης ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου. Με τον όρο ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου εννοούμε τα ακίνητα την κυριότητα των οποίων έχει το Ελληνικό Δημόσιο, αλλά μπορούν να αξιοποιηθούν με όρους ιδιωτικής οικονομίας και να αποφέρουν γαιοπρόσοδο, σε αντίθεση με τη δημόσια περιουσία που θεωρείται κοινής χρήσης, επομένως βρίσκεται εκτός συναλλαγής, όπως για παράδειγμα τα δάση ή ο αιγιαλός. (Χατζημιχάλης, Κ., 2014)

English



ΤΑΜΕΙΟ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ Α.Ε.

Αρχική Το Ταμείο Χαρτοφυλάκιο Προκηρύξεις Νέα

Αποκρατικοποιήσεις σε Εξέλιξη
Επικείμενες Αποκρατικοποιήσεις
Ολοκληρωμένες Αποκρατικοποιήσεις



Αποστολή

Το Ταμείο

Αποστολή
Βασική Ομάδα
Το Όραμα
Αναφορές

Το πρόγραμμα αποκρατικοποιήσεων της χώρας αποτελεί σήμερα το μεγαλύτερο πρόγραμμα αξιοποίησης στον κόσμο. Ο κύριος στόχος του είναι η προσέλκυση σημαντικών διεθνών ροών κεφαλαίου, που συνεισφέρουν στην επανεκκίνηση της ελληνικής οικονομίας και τροφοδοτούν την οικονομική ανάπτυξη. Το άνοιγμα σχετικών τομέων της αγοράς που πραγματοποιείται

Νέα

[15/10/2015]
Περιφερειακά Αεροδρόμια:
Πρόσκληση υποβολής προφορών
για την πρόσληψη τεχνικού
συμβούλου (στα Αγγλικά)

Για το σκοπό αυτό, ιδρύεται το Ταμείο Αξιοποίησης της Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ). Πρόκειται, επίσης, για Ανώνυμη Εταιρεία, που λειτουργεί με κανόνες ιδιωτικής οικονομίας, με κριτήριο το δημόσιο συμφέρον. Αρμοδιότητά του είναι η αξιοποίηση ενός χαρτοφυλακίου ακινήτων, υποδομών και εταιρειών-υπηρεσιών του Δημοσίου, μέσω της κατάρτισης επενδυτικού σχεδίου και της εύρεσης επενδυτών που θα το υλοποιήσουν, με σκοπό την αποκόμιση κερδών που θα χρησιμοποιηθούν αποκλειστικά για την αποπληρωμή του δημόσιου χρέους της χώρας. Μεγάλο κομμάτι της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου, λοιπόν, μεταβιβάζεται στο Ταμείο, το οποίο χρησιμοποιεί τις υπηρεσίες συμβούλων (κυρίως τραπεζών και εταιρειών real estate) σε θέματα νομικά, οικονομικά και τεχνικά για τον προσδιορισμό του βέλτιστου επενδυτικού πλάνου για την αξιοποίηση του εκάστοτε ακινήτου, ενώ αμέσως μετά ακολουθεί διαγωνισμός για την επιλογή του καταλληλότερου από τους υποψήφιους επενδυτές (με κριτήρια οικονομικά, αλλά και ανταποδοτικότητας της επένδυσης). [επιπλέον πληροφόρηση αντλήθηκε μέσω συνέντευξης εργαζόμενης μηχανικού στο τμήμα μεγάλης τράπεζας που λειτουργεί ως σύμβουλος του ΤΑΙΠΕΔ και επιθυμεί να παραμείνει ανώνυμη].

Στο Ν.3986/11 ορίζονται σαφώς οι γενικές χρήσεις που μπορεί να πάρει το προς αξιοποίηση δημόσιο ακίνητο και αυτές χωρίζονται σε πέντε κατηγορίες κάθε μία από τις οποίες εξειδικεύεται με λεπτομέρεια στο ποιες χρήσεις ακριβώς μπορεί να περιλαμβάνει. Οι κατηγορίες είναι: Τουρισμός-Αναψυχή, Επιχειρηματικά Πάρκα, Θεματικά Πάρκα-Εμπορικά Κέντρα, Υποδομές (Μεταφορικές, Τεχνικές, Κοινωνικές, Περιβαλλοντικές) και Ακίνητα Μικτών Χρήσεων όπου επιτρέπεται η ανάμειξη δύο η περισσότερων από τις παραπάνω τέσσερις κατηγορίες. Εκτός από την εξειδίκευση των χρήσεων γης, στο νόμο ορίζονται και οι μέγιστοι όροι δόμησης (ΣΚ, ΣΔ και Μέγιστο Ύψος) ανά κατηγορία, οι οποίοι υπολογίζονται στο σύνολο της προς αξιοποίηση έκτασης, αντί μόνο στο τμήμα της που είναι οικοδομήσιμο, οπότε και προκύπτουν μεγαλύτερα μεγέθη από τα κατά τα συνήθη αναμενόμενα.

Αντίστοιχα, για την έγκριση και αδειοδότηση των επενδύσεων πρέπει ο επενδυτής να εκπονήσει και να καταθέσει Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίου Ακινήτου (ΕΣΧΑΔΑ) – το αντίστοιχο του ΕΣΧΑΣΕ, αλλά για τα δημόσια ακίνητα – σε κλίμακα 1:5000 όπου θα φαίνεται ο χωρικός προσδιορισμός και η επενδυτική ταυτότητα του ακινήτου (γενική χρήση), οι ειδικότερες χρήσεις γης, οι ενδεχόμενοι περιορισμοί, απαγορεύσεις και ζώνες προστασίας, οι περιβαλλοντικοί όροι και οι ειδικοί όροι δόμησης, αλλά και η γενική διάταξη (master plan) βασικών κτισμάτων και υπαίθριων χώρων. Τα ΕΣΧΑΔΑ εγκρίνονται και αυτά με απλό ΠΔ, ενώ

και στην περίπτωση αυτή οι οικοδομικές και λοιπές αδειοδοτήσεις εγκρίνονται μέσα σε 60 μέρες από την υποβολή του φακέλου. Περαιτέρω διευκολύνσεις περιλαμβάνουν τη δυνατότητα για αύξηση των ορίων της έκτασης μέχρι και 15% της αρχικής, αλλά και την παραχώρηση αιγιαλού και παραλίας για 50 έτη (δυνατότητα για 49 μετά τη λήξη, δηλαδή σύνολο 99 έτη), σε περιπτώσεις όπου αυτό κρίνεται αναγκαίο. Όλα τα παραπάνω θεσμοθετούνται με ΚΥΑ, όπως επίσης οι περιβαλλοντικοί όροι, τα δικαιολογητικά που απαιτούνται για τις αδειοδοτήσεις, αλλά και τα βοηθητικά και συνοδά έργα υποδομών που είναι υποχρεωμένο το Δημόσιο να κατασκευάσει, επίσης, κατά απόλυτη προτεραιότητα. Σημαντική παράμετρος στην επιτάχυνση των διαδικασιών αποτελεί η σύσταση Ειδικής Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου ad hoc για τις συγκεκριμένες μελέτες, της οποίας οι αποφάσεις έχουν δεσμευτική ισχύ, χωρίς να επιδέχονται ενστάσεις. Τέλος, παρά το ότι τα ΕΣΧΑΔΑ θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τους την υπάρχουσα χωροταξική και πολεοδομική νομοθεσία, εν τούτοις ούτε σε αυτήν την περίπτωση αυτή είναι δεσμευτική, ενώ ταυτόχρονα υπάρχει η δυνατότητα να τροποποιήσουν και να κατισχύσουν των υφιστάμενων σχεδίων, εφόσον πρόκειται να υπάρξει ο βέλτιστος πολεοδομικός και επενδυτικός προορισμός του προς αξιοποίηση ακινήτου.

Για την καλύτερη εφαρμογή των όσων αναλύθηκαν παραπάνω, στο νόμο διευρύνεται η έννοια του εμπράγματος δικαιώματος επιφάνειας, ώστε να συμπεριλάβει και τα δημόσια ακίνητα, για τα οποία μέχρι τότε δεν ίσχυε. Πρόκειται για το δικαίωμα χρήσης και κυριότητας στα κτίρια που βρίσκονται πάνω σε ένα δημόσιο κτήμα, ωστόσο η κυριότητα του κτήματος παραμένει στο Δημόσιο. Ο επιφανειούχος κατά μια έννοια νοικιάζει το χώρο στην επιφάνεια του ακινήτου, παραχωρώντας στον κύριο χρηματικό αντίτιμο (εδαφονόμιο), με σύμβαση ορισμένου χρόνου, η οποία είναι κατ' ελάχιστο 5 έτη και δεν μπορεί να ξεπερνά τα 50, με δυνατότητα, όμως ανανέωσης. Όταν η σύμβαση παραχώρησης λήξει τα κτίρια περιέρχονται στον κύριο του κτήματος, στην περιπτώσή μας στο Δημόσιο.

Δείγματα γραφής των ΕΣΧΑΔΑ σε επίπεδο εγκεκριμένων μελετών έχουμε μέχρι στιγμής για τα ακίνητα στο Διεθνές Κέντρο Ραδιοτηλεόρασης (IBC) στο Μαρούσι, στην Κασσιώπη Κέρκυρας, στο Παλιούρι Χαλκιδικής, στον Άγιο Ιωάννη Σιθωνίας και για το Ξενία της Σκιάθου, ενώ αναμένονται τα αντίστοιχα για την Αφάντου στη Ρόδο, για τον Αστέρα στη Βουλιαγμένη, αλλά και για το πρώην αεροδρόμιο στο Ελληνικό. Εκτός από το αεροδρόμιο στο Ελληνικό, για το οποίο ακόμα δεν έχει ξεκαθαρίσει το τοπίο, και από το IBC στο Μαρούσι, όπου θα κατασκευαστεί εμπορικό κέντρο, όλα

τα υπόλοιπα προορίζονται για επενδύσεις στον τομέα του τουρισμού, με την πλειοψηφία τους να ανήκει στην κατηγορία του Παραθεριστικού-Τουριστικού χωριού, το οποίο θα αναλύσουμε αμέσως παρακάτω. (Κονταράτου, Ει., 2015δ)

Ν. 4092/2012 (Πολυνομοσχέδιο, Άρθρο 3 – Παραθεριστικό Χωριό)

Άρθρο 3 - Ρυθμίσεις για την αξιοποίηση της ακίνητης δημόσιας περιουσίας.

14 μήνες μετά την ίδρυση του ΤΑΙΠΕΔ, ψηφίζεται στη Βουλή ένα καινούριο πολυνομοσχέδιο, ο Νόμος 4092/2012, στο Τρίτο Άρθρο του οποίου περιλαμβάνονται ρυθμίσεις για την αξιοποίηση της ακίνητης δημόσιας περιουσίας που τροποποιούν τον 3986/2011. Η βασική αλλαγή έγκειται στην εισαγωγή της έννοιας του Παραθεριστικού-Τουριστικού Χωριού, ως επιπλέον κατηγορία γενικής χρήσης για την αξιοποίηση των δημόσιων ακινήτων, και περιγράφεται αναλυτικά η διαδικασία πολεοδόμησής του. Στην περίπτωση αυτή αντί για ΕΣΧΑΔΑ δύναται να εκπονηθεί Πολεοδομική Μελέτη από τον επενδυτή, στην οποία ορίζονται οι χρήσεις γης, οι υποδομές, οι όροι δόμησης και τα οικοδομικά τετράγωνα. Επίσης, ορίζονται οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι που οφείλει να παραχωρήσει στο Δημόσιο ο επενδυτής και δεν μπορεί να είναι λιγότερο από το 50% της προς πολεοδόμηση έκτασης. Δεν προβλέπεται εισφορά σε γη, ούτε σε χρήμα. Ισχύει και εδώ η δυνατότητα παραχώρησης αιγιαλού και παραλίας, όπως επίσης και αυτή των αναγκαστικών απαλλοτριώσεων. Η μελέτη εγκρίνεται με ΚΥΑ και την εφαρμόζει ο επενδυτής, ο οποίος αναλαμβάνει ο ίδιος αντί του Δημοσίου να κατασκευάσει και να συντηρεί τα έργα υποδομής και τα δίκτυα, διανέμοντας το κόστος στους μετέπειτα αγοραστές ή μισθωτές των κτιρίων του. Αντίστοιχη διαδικασία πολεοδόμησης δύναται να εφαρμοστεί και στην περίπτωση του Επιχειρηματικού Πάρκου. Η παραπάνω διαδικασία έρχεται να συμπληρώσει την ήδη δηλωμένη στρατηγική για αύξηση των μεγάλων τουριστικών υποδομών, όπως παρουσιάστηκαν παραπάνω στο Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό, δίνοντας τη δυνατότητα να εφαρμοστεί πλέον και σε ακίνητα που κατέχει το Ελληνικό Δημόσιο. Προς επικύρωση όσων έχουμε ήδη αναλύσει, το συγκεκριμένο νομοθέτημα έχει πάρα πολλές ομοιότητες με την αντίστοιχη θεσμοθέτηση για την Ιδιωτική Πολεοδόμηση, όπως θα διαπιστώσουμε στη συνέχεια. (Βουρεκάς, Κ., 2013)

Ν. 4146/2013 (Άρθρο 16 – Αττικό Παράκτιο Μέτωπο)*Διαμόρφωση Φιλικού Αναπτυξιακού Περιβάλλοντος**για τις Στρατηγικές και Ιδιωτικές Επενδύσεις και άλλες διατάξεις.*

Το παράκτιο μέτωπο της Αττικής ανέκαθεν αποτελούσε επίδικο μεταξύ πολιτών και των διάφορων φορέων (κράτους, επενδυτών κτλ.), λόγω των ιδιαίτερων πλεονεκτημάτων του (φυσικό κάλλος, μεγάλες, δημόσιες, αδόμητες εκτάσεις, εγγύτητα στο κέντρο της πόλης, αλλά και στα δίκτυα μεταφορών). Για το λόγο αυτό, αξιοποιήθηκε ως ιδανική τοποθεσία για τη χωροθέτηση αρκετών Ολυμπιακών εγκαταστάσεων (Ελληνικό, Άγιος Κοσμάς, Φαληρικός Όρμος και Δέλτα), καθώς ήταν κάτι που προβλεπόταν και από το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας του 1985 (χρήσεις ήπιου αθλητικού χαρακτήρα και αναψυχής). Παράλληλα, τότε προτάθηκε έντονα και το επιχείρημα της αναβάθμισης του παραθαλάσσιου μετώπου και της επανένωσής του με τον αστικό ιστό, μέσω των ολυμπιακών έργων, καθώς η εικόνα που παρουσίαζε προολυμπιακά ήταν αυτή της απομόνωσης και σε μεγάλο βαθμό υποβάθμισης, που περιλάμβανε χρήσεις όπως ανεπίσημη χωματερή για μπάζα και κατεστραμμένα αυτοκίνητα ή αυθαίρετες αθλητικές εγκαταστάσεις υποτυπώδους ποιότητας και ασφάλειας μεταξύ άλλων. (Κονταράτου, Ει., 2005)

Αυτές τις διαχρονικές εξαγγελίες για ολοκληρωμένη και ενιαία προσέγγιση του παράκτιου χώρου έχει αναλάβει κατά μία έννοια να υλοποιήσει ένας φορέας αμφιλεγόμενου πρόσημου και τον τελευταίο χρόνο πεδίο αντιπαραθέσεων ανάμεσα στη νέα κυβέρνηση και τα κινήματα για το Σαρωνικό, όπως θα δούμε αναλυτικά παρακάτω. Πρόκειται για την Ανώνυμη Εταιρεία ΠΑΡΑΚΤΙΟ ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΩΠΟ ΑΕ (ή το λεγόμενο «ΤΑΙΠΕΔ παραλίας») που ιδρύθηκε με το άρθρο 16 του νόμου 4146/2013 και λειτουργεί κατά τους κανόνες της ιδιωτικής οικονομίας προς χάριν του δημοσίου συμφέροντος. Σκοπός της εταιρείας είναι η διοίκηση, διαχείριση και αξιοποίηση των δημόσιων και ιδιωτικών ακινήτων που βρίσκονται στην περιοχή μεταξύ Σταδίου Ειρήνης και Φιλίας και ακρωτηρίου Σουνίου. Εξαιρούνται η έκταση του ΣΕΦ και τα ακίνητα που ανήκουν στο ΤΑΙΠΕΔ, δηλαδή το πρώην αεροδρόμιο Ελληνικού, η παράκτια ζώνη του Αγίου Κοσμά, ο Αστέρας Βουλιαγμένης και οι μαρίνες Αλίμου και Γλυφάδας. Βεβαίως, δίχως τη συναίνεση του ΤΑΙΠΕΔ η εταιρεία απαγορεύεται να προβεί σε μεταβιβάσεις των παραχωρούμενων ακινήτων.

Το Σεπτέμβριο του 2014 μεταβιβάστηκαν στην εταιρεία 20 ακίνητα του δημοσίου, συνολικής έκτασης 3,6εκ. τ.μ., για τη δημιουργία της λεγόμενης «Αθηναϊκής Ριβιέρας», μεταξύ των οποίων όλος ο Φαληρικός Όρμος, τα Αστέρια στη Γλυφάδα, η Ακτή 'Β Βούλας (Μεγάλο Καβούρι), οι αλυκές Αναβύσσου, η Ακτή Βάρκιζας, η ακτή

Μαύρο Λιθάρι, η Ακτή Βουλιαγμένης (Μικρό Καβούρι), η Ακτή του Ήλιου στον Άλιμο και η μαρίνα του Φλοίσβου στο Δέλτα Φαλήρου. Η απόφαση πυροδότησε σφοδρές αντιδράσεις, ιδιαίτερα από τα δημοτικά συμβούλια και τους κατοίκους των θιγόμενων Δήμων, καθώς είναι πρωτόγνωρο να προωθούνται για εν δυνάμει ιδιωτική χρήση μια πληθώρα από τις καλύτερες ακτές της Αττικής, οι οποίες ουσιαστικά αποτελούν δημόσια περιουσία. (Κονταράτου, Ει., 2015β)

Ν. 4178/2013 (Αυθαίρετη Δόμηση – Τράπεζα Γης)

Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης –

Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις.

Πρόκειται για τον πιο πρόσφατο νόμο περί Αντιμετώπισης της Αυθαίρετης Δόμησης (ο γνωστός νέος νόμος για τα αυθαίρετα που ισχύει μέχρι σήμερα), στον οποίο – εκτός των άλλων – θεσπίζεται ένα νέο εργαλείο, πάνω στο οποίο πατάει αργότερα ο νέος Νόμος για την Ιδιωτική Πολεοδόμηση (θα αναλυθεί παρακάτω). Στα άρθρα 32 – 37 του συγκεκριμένου νόμου θεσμοθετείται η έννοια της Τράπεζας Γης, ως νέο εργαλείο ηλεκτρονικής καταγραφής και διαχείρισης τίτλων με δικαιώματα σε Συντελεστή Δόμησης που υλοποιείται και εποπτεύεται από το ΥΠΕΚΑ (πρώην ΥΠΕΧΩΔΕ). Ουσιαστικά τιτλοποιούνται ονομαστικά τα δικαιώματα για δόμηση σε περιοχές εντός σχεδίου, που ορίζονται ως ζώνες υποδοχής ΣΔ στα αντίστοιχα πολεοδομικά σχέδια, ενώ ο ΣΔ τους δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερος του μέσου ΣΔ της ευρύτερης περιοχής. Τα δικαιώματα αυτά προέρχονται από περιοχές και εκτάσεις (πηγές προσφοράς ΣΔ) στις οποίες για διάφορους λόγους η οικιστική ανάπτυξη δεν επιτρέπεται (πχ κηρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι) ή δεν είναι δυνατόν να εξαντληθεί ο ΣΔ που δικαιούνται, όπως για παράδειγμα στην περίπτωση των διατηρητέων κτιρίων. Στην πρώτη κατηγορία εντάσσονται ρητά και οι εκτάσεις οικοδομικών συνεταιρισμών οι οποίες βρίσκονται εν όλω ή εν μέρει εντός ιδιωτικών δασικών εκτάσεων. (Κονταράτου, Ει., 2015ε)

Ν. 4269/2014 (Πολεοδομική Μεταρρύθμιση)

Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση – Βιώσιμη ανάπτυξη.

Πρόκειται για την κορωνίδα των νέων νομοθετημάτων που σχετίζονται με το χώρο, που ψηφίστηκε τον Ιούνιο του 2014. Ο νόμος αυτός αλλάζει άρδην όλους τους πολεοδομικούς και χωροταξικούς θεσμούς, όπως τους γνωρίζαμε τα τελευταία τριάντα χρόνια (από τον Ν. 1337/1983 και μετά), από τα πολεοδομικά εργαλεία και την ονοματολογία τους, μέχρι τη διάρθρωση και την ιεραρχία του σχεδιασμού στο σύνολό του (προγραμματικός-στρατηγικός-ρυθμιστικός).

Βασικός στόχος είναι να συμπεριληφθούν στην τακτική διαδικασία του επίσημου σχεδιασμού όλα τα προαναφερθέντα νέα νομοθετήματα που μέχρι τότε εφαρμόζονταν ως εξειδικευμένες περιπτώσεις, με το χαρακτήρα του έκτακτου και με τον κίνδυνο να πάψουν να υφίστανται όταν – θεωρητικά πάντα – η επιτακτικότητα αυτή θα εξέλιπτε. Με τον τρόπο αυτό, ο νέος νόμος θέτει υπό τη σκέπη του (νόμος-ομπρέλα) όλα τα προηγούμενα νέα νομοθετήματα [ο νόμος για την Ιδιωτική Πολεοδόμηση, που θα αναλυθεί παρακάτω, ψηφίστηκε ενάμιση μήνα αργότερα από αυτόν, όμως προϋπήρχε ως νομοσχέδιο και η καθυστέρησή της ψήφισής του οφείλεται σε ενστάσεις κατά τη διαβούλευση, ειδικά σχετικά με τις δασικές ρυθμίσεις] της τελευταίας πενταετίας, που ουσιαστικά περιείχαν αντιθέσεις σε σχέση με την μέχρι τώρα ισχύουσα πρακτική. Χαρακτηριστικό παράδειγμα τέτοιας αντίφασης είναι ένα ΕΣΧΑΔΑ το οποίο αποδίδει χρήσεις γης και όρους δόμησης σε οικόπεδο εντός σχεδίου πόλης και οι οποίοι έρχονται σε ρήξη με το ισχύον Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της περιοχής ή με τις κατευθύνσεις για ένα συγκεκριμένο οικονομικό τομέα (όπως η βιομηχανία) που μπορεί να δίνει το αντίστοιχο χωροταξικό πλαίσιο. Όλα αυτά, λοιπόν, τα οποία είχαν το χαρακτήρα του έκτακτου και χρειαζόταν ειδικές ρυθμίσεις για να υλοποιηθούν, μπαίνουν πλέον στην τακτική διαδικασία, μέσω του καινούριου πολεοδομικού νόμου.

Εκτός από τις αλλαγές στη διάρθρωση του σχεδιασμού και στις ονομασίες των σχεδίων-πλαisiών (Τοπικό Χωρικό Σχέδιο ΤΧΣ αντί πρώην ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ κτλ.), αυτό που μας ενδιαφέρει περισσότερο είναι ότι εισάγεται η έννοια του Ειδικού Χωρικού Σχεδίου (ΕΧΣ) στο ίδιο επίπεδο σχεδιασμού με τα ΤΧΣ, δηλαδή τα πρώην ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ. Πρόκειται για «οργανωμένους υποδοχείς δραστηριοτήτων, περιοχές που αναπτύσσονται βάσει ενιαίου σχεδιασμού προκειμένου να λειτουργήσουν κατά κύρια ή αποκλειστική χρήση ως οργανωμένοι χώροι ανάπτυξης παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων.». Σε αυτήν την κατηγορία, λοιπόν, εντάσσονται όλα όσα αναλύθηκαν παραπάνω (ΕΣΧΑΣΕ/ΕΣΧΑΔΑ,

Παραθεριστικά-Τουριστικά Χωριά, Επιχειρηματικά Πάρκα, Εμπορευματικά Κέντρα), παλαιότερες εξειδικευμένες διαδικασίες, όπως οι ΠΟΤΑ και οι ΠΟΑΔΠ, αλλά και τα ΕΣΠΕΡΑΑ και οι μελέτες για τις ΠΠΑΙΠ που αφορούν στο νέο νόμο για την Ιδιωτική Πολεοδόμηση και θα αναλυθούν παρακάτω.

Τα ΕΧΣ εκπονούνται σε περιοχές ανεξαρτήτως των διοικητικών τους ορίων, με πρωτοβουλία είτε από δημόσιο φορέα, είτε από τον ενδιαφερόμενο ιδιώτη για την υλοποίηση του σχεδίου και καθορίζουν τις χρήσεις γης, τους περιορισμούς και τους γενικούς όρους δόμησης. Κατά τη διαδικασία εκπόνησής τους δύναται να αναστέλλεται η χορήγηση αδειών δόμησης, όπως συνέβαινε μέχρι τώρα στην περίπτωση των ΓΠΣ. Προβλέπεται η γνωμοδότηση από το ΚΕΣΥΠΟΘΑ και τους εμπλεκόμενους ΟΤΑ, όμως δεν είναι δεσμευτικές και η διαδικασία προχωράει ακόμα και χωρίς την πραγματοποίησή τους (εάν πχ. παρέλθει το χρονικό όριο για τη γνωμοδότηση και αυτή δεν έχει γίνει). Εγκρίνονται με ΠΔ, υπόκεινται σε ΣΜΠΕ (Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων) και μπορούν να τροποποιούν υφιστάμενα εγκεκριμένα σχέδια (ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ ή ΤΧΣ) και τις ΖΟΕ, ενώ είναι δεσμευτικά για όλα τα μελλοντικά εκπονούμενα ΤΧΣ και Σχέδια Πόλεως που τα καλύπτουν. (Κονταράτου, Ει., 2015δ)

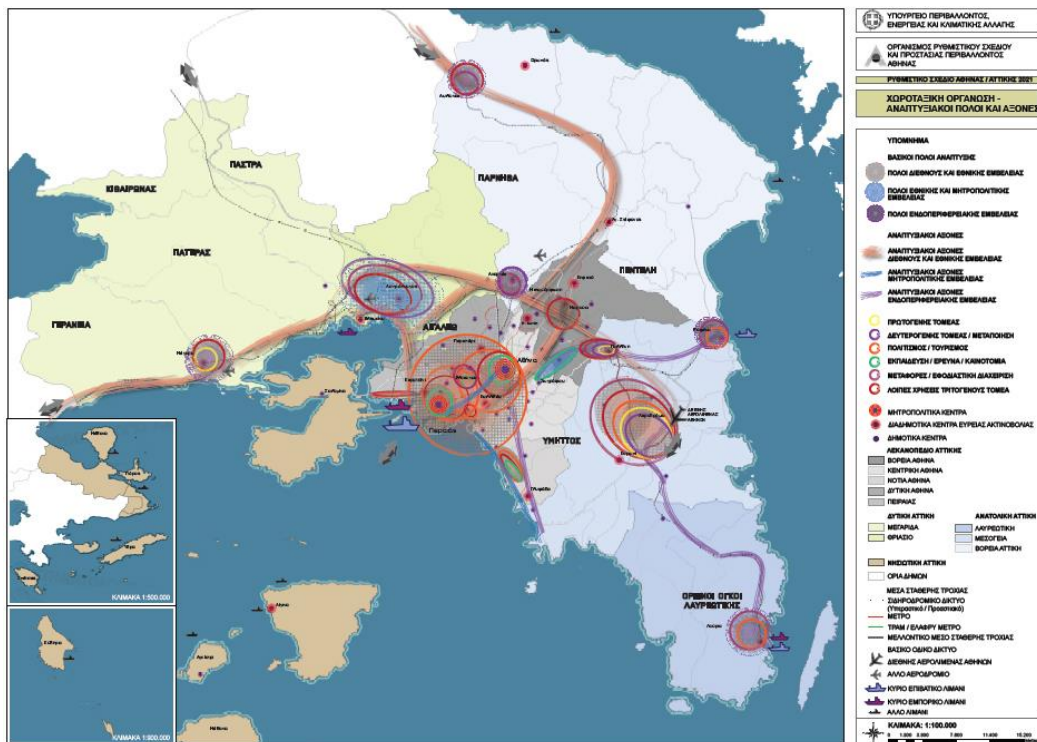
N. 4277/2014 (Νέο ΡΣΑ/Α 2021)

Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας – Αττικής και άλλες διατάξεις.

Το Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας/Αττικής 2021 ψηφίστηκε το καλοκαίρι του 2014 (N. 4277/2014), έπειτα από πολύχρονη καθυστέρηση, έντονες διαδικασίες διαβούλευσης στο προσχέδιό του 2011 (Σχέδιο νόμου και δράσης 2012 και 2013 αντίστοιχα) και απόσυρσής του, για να έρθει τελικά ελάχιστα τροποποιημένο στη Βουλή πέρυσι το καλοκαίρι και να ψηφιστεί με ταχύτατες διαδικασίες, όπως η πλειοψηφία των πολεοδομικών νομοθετημάτων. (Πορτάλιου, Ε., 2015). Σημαντική απώλεια αποτελεί στο ενδιάμεσο η κατάργηση του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας (ΟΡΣΑ) το Φεβρουάριο του 2014, ο οποίος ήταν αρμόδιος για το σχεδιασμό, την υλοποίηση, τη διαχείριση και τον έλεγχο του Ρυθμιστικού σχεδιασμού της πρωτεύουσας, όπως αναλύθηκε πιο πάνω.

Το νέο Ρυθμιστικό δίνει έμφαση στους πόλους ανάπτυξης και στους άξονες ανάπτυξης που τους συνδέουν (εθνικής, διεθνούς, μητροπολιτικής και ενδοπεριφερειακής εμβέλειας), επιλογή που ενισχύει τη διάχυση της πόλης και όχι τη συνεκτικότητα. Χαρακτηριστικό για όσα αναλύθηκαν παραπάνω για το παράκτιο μέτωπο είναι ότι ορίζονται δύο αναπτυξιακοί πόλοι μητροπολιτικής εμβέλειας και

διεθνούς ακτινοβολίας επί αυτού, ο ένας στον Άγιο Κοσμά και στο πρώην αεροδρόμιο του Ελληνικού και ο άλλος στο Φαληρικό Όρμο, ενώ ολόκληρη η παραθαλάσσια ζώνη από το Φαληρικό Όρμο μέχρι τη Βουλιαγμένη (άρθρο 11) ορίζεται ως αναπτυξιακός άξονας μητροπολιτικής ακτινοβολίας που θα συγκεντρώνει κυρίως παραγωγικές λειτουργίες τουρισμού, πολιτισμού, αθλητισμού και αναψυχής και δευτερευόντως υπηρεσίες του τριτογενούς τομέα. Είναι πρόδηλο ότι εδώ φωτογραφίζονται αφ' ενός η επένδυση στο πρώην αεροδρόμιου του Ελληνικού, η έκβαση της οποίας ακόμα εκκρεμεί, αφ' ετέρου η ήδη υπό κατασκευή μεγάλη επένδυση του Ιδρύματος Νιάρχου στον παλιό υπόδρομο, για τη Λυρική Σκηνή και την Εθνική Βιβλιοθήκη, παράλληλα με την ήδη θεσμοθετημένη ανάπτυξη του Φαληρικού Όρμου (ΠΔ στο ΦΕΚ 443 ΑΑΠ/6.12.2013).



Γενικότερα, οι επικρατούσες χρήσεις για όλους τους πόλους και τους άξονες ανάπτυξης είναι ο τουρισμός, η αναψυχή, ο αθλητισμός, ο πολιτισμός και το επιχειρηματικό – συνεδριακό κέντρο, ενώ στο περιθώριο βρίσκονται η βιομηχανία – βιοτεχνία, η εκπαίδευση και η έρευνα, οι ιατρικές χρήσεις, αλλά και ο πρωτογενής τομέας (δεδομένου ότι περιλαμβάνει ολόκληρη την Αττική και όχι μόνο την Αθήνα). Φωτογραφίζεται, επίσης, η ανάπτυξη του κέντρου της Αθήνας, μέσω της πεζοδρόμησης του άξονα της λεωφόρου Πανεπιστημίου, η έκβαση της οποίας, επίσης, εκκρεμούσε όταν ψηφίστηκε το ΡΣΑ/Α. Σαφώς και δεν παραλείπονται στους γενικούς στόχους του σχεδιασμού οι αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης και της

προστασίας του περιβάλλοντος (φυσικού – πολιτισμικού), όμως οι επιμέρους αναπτυξιακές επιλογές δείχνουν να μην τις υποστηρίζουν. Γίνεται και εδώ φανερό – όπως και στο νόμο για την πολεοδομική μεταρρύθμιση – η προσπάθεια εναρμόνισης με τα ήδη υπάρχοντα νομοθετήματα, ακόμα και αν αυτά έχουν προκύψει από ad hoc επιλογές, για συγκεκριμένες και θεωρητικά κατ' εξαίρεση περιπτώσεις. (Κονταράτου, Ει., 2015β)

N. 4280/2014 (Ιδιωτική Πολεοδόμηση – Δάση)

Περιβαλλοντική αναβάθμιση και ιδιωτική πολεοδόμηση –

Βιώσιμη ανάπτυξη οικισμών. Ρυθμίσεις δασικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις.

Ο νέος νόμος που αφορά στην Ιδιωτική Πολεοδόμηση ψηφίστηκε τον Αύγουστο του 2014 και δεν τυχαίο ότι στο ίδιο κείμενο θεσμοθετείται παράλληλα και η νέα δασική νομοθεσία. Είναι γνωστό το χρονίζον πρόβλημα των πάρα πολλών οικοδομικών συνεταιρισμών των οποίων οι εκτάσεις ή τμήματά τους παραμένουν αναξιοποίητες μέχρι σήμερα, γιατί βρίσκονται σε περιοχές όπου αμφισβητείται – αν δεν απαγορεύεται – η δυνατότητα οικοδόμησης (κυρίως δασικές περιοχές). Ελλείπει δασικών χαρτών και λόγω αδιαφάνειας των διαδικασιών χαρακτηρισμού των εκτάσεων, το τοπίο είναι θολό και το πρόβλημα διαιωνίζεται.

Όπως αναφέρεται στην εισηγητική έκθεση του νομοσχεδίου, ο βασικός στόχος είναι να επιλυθεί το εν λόγω ζήτημα. Προς επίλυσή του, λοιπόν, θεσμοθετείται η μεταφορά συντελεστή δόμησης ή η ανταλλαγή εκτάσεων με διαφορετικές, που θα βρίσκονται σε ζώνες υποδοχής άλλων περιοχών, μέσω του συστήματος της Τράπεζας Γης (αναλύθηκε πιο πάνω) και με σειρά προτίμησης. Προτείνεται, μάλιστα, να δημιουργηθούν τέτοιες ζώνες κοντά σε υπάρχοντες εγκαταλελειμμένους ή φθίνοντες οικισμούς, με στόχο την αναζωογόνησή τους. Οι σχετικές μελέτες ονομάζονται Ειδικά Σχέδια Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ανάπτυξης (ΕΣΠΕΡΑΑ) και μπορούν να εκπονηθούν ανεξαρτήτως του υπερκείμενου σχεδιασμού, με ειδική χωροταξική ανάλυση, ενώ σε εξαιρετικές περιπτώσεις δύνανται να τροποποιούν τα ήδη εγκεκριμένα σχέδια για την περιοχή. Μια ακόμα διέξοδος είναι η λύση του αστικού ανατασμού, δηλαδή της συνένωσης και αναδιανομής ιδιοκτησιών των οικοδομικών συνεταιρισμών, για να αρθούν τα όποια προβλήματα μη καταλληλότητας ή μη αρτιότητας προς οικοδόμησή τους.

Οι παραπάνω πρακτικές εμπίπτουν στη διαδικασία της Ιδιωτικής Πολεοδόμησης, η οποία έχει ως εξής: ορίζεται Περιοχή Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (ΠΠΑΙΠ) εκτός σχεδίου ως κατάλληλη

προς πολεοδόμηση. Καταλληλότητα σημαίνει να είναι ενιαία η έκταση και όχι μικρότερη από 50στρ. (στην προηγούμενη νομοθεσία ως ελάχιστη απαίτηση έκτασης ήταν τα 100στρ.), να μη βρίσκεται σε περιοχή απαγόρευσης οικοδόμησης (δάσος, αιγιαλός, αρχαιολογικός χώρος, περιοχή προστασίας ή δημόσιο κτήμα) και να προβλέπεται ως ΠΠΑΙΠ (ή ΠΕΡΠΟ στην παλαιότερη νομοθεσία) στα εγκεκριμένα σχέδια της περιοχής (ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΤΧΣ). Εκπονείται Πολεοδομική Μελέτη με πρωτοβουλία των ενδιαφερόμενων, στην οποία ορίζονται οι χρήσεις γης, ενδεχόμενοι περιορισμοί και απαγορεύσεις, όροι δόμησης, οικοδομικά τετράγωνα, δίκτυα και υποδομές και κατ' ελάχιστο 50% της έκτασης που αποδίδεται στο Δημόσιο ως κοινωφελείς και κοινόχρηστοι χώροι. Στο νόμο προβλέπονται Μέσοι Μέγιστοι Συντελεστές Δόμησης ανά χρήση, μέση μέγιστη πυκνότητα κατοίκησης και τα μέγιστα ύψη. Δεν προβλέπεται εισφορά σε γη, ούτε σε χρήμα, όμως για να εγκριθεί η Πολεοδομική Μελέτη απαιτείται η υποχρέωση ειδικής εισφοράς στο Πράσινο Ταμείο για δράσεις περιβαλλοντικής αναβάθμισης. Η έγκριση γίνεται με ΠΔ, ενώ η μελέτη οφείλει να συμμορφώνεται με τα ισχύοντα εγκεκριμένα σχέδια της περιοχής. Η δαπάνη για τα έργα υποδομής και δικτύων βαραίνει τον ιδιοκτήτη της έκτασης, όμως μπορεί να τα αναθέσει επί πληρωμή σε τρίτους ή στις αντίστοιχες δημόσιες υπηρεσίες. Ειδικότερες διαδικασίες προβλέπονται για την κατά τμήματα υλοποίηση του σχεδίου σε μεγαλύτερες των 100 στρεμμάτων εκτάσεις (έτσι ώστε να χρηματοδοτούνται διαδοχικά οι φάσεις), για τις Ειδικές ΠΠΑΙΠ εντός περιοχών που διαθέτουν Ρυθμιστικά Σχέδια (όπως η Αθήνα, η Θεσσαλονίκη, ο Βόλος κ.α.), αλλά και για τις ΠΠΑΙΠ που ορίζονται δίπλα σε τμήματα εγκαταλελειμμένων οικισμών ως συνέχεια και επέκταση των ΕΣΠΕΡΑΑ. Τα σχέδια για τις ΠΠΑΙΠ και τα ΕΣΠΕΡΑΑ εμπίπτουν στην κατηγορία των ΕΧΣ, όπως είδαμε και παραπάνω. Τέλος, ισχύει και εδώ η διαδικασία των γνωμοδοτήσεων από τους εμπλεκόμενους αρμόδιους φορείς στις διάφορες φάσεις του έργου, με προθεσμία δύο μηνών, χωρίς ωστόσο να είναι δεσμευτικές. Παρ' όλα αυτά δεν εκφράζεται πλέον ρητά το ζητούμενο της βιωσιμότητας με ποσοτικούς και ποιοτικούς όρους, όπως τα όρια κορεσμού και η φέρουσα ικανότητα μιας περιοχής, η διάρθρωση και ανάλυση της σημερινής εικόνας της και οι τάσεις εξέλιξής της στο μέλλον, κάτι το οποίο με τις παλαιότερες αντίστοιχες διαδικασίες ήταν ζητούμενο.

Αξίζει να σημειωθεί ότι στο μηχανισμό μεταφοράς ΣΔ στις θεσμοθετημένες Ζώνες Συγκέντρωσης Δικαιωμάτων Δόμησης (ΖΣΔΔ), ως δικαιούχοι της ανταλλαγής αναφέρονται, όχι μόνο όσοι οικοδομικοί συνεταιρισμοί έχουν δικαιωθεί δικαστικά για τα ανενεργά τους δικαιώματα λόγω κρατικών ρυθμίσεων, αλλά σχεδόν το

σύνολο των περιπτώσεων οικοδομικών συνεταιρισμών, κάτι που εγείρει πολλά ερωτήματα, ειδικά σε ό, τι αφορά το συσχετισμό του με τη δασική νομοθεσία. Δηλαδή, ακόμα και όσοι εν γνώση τους νόμιμα ή μέσω απάτης απέκτησαν δασικές, μη οικοδομήσιμες εκτάσεις, πλέον θα έχουν τη δυνατότητα να τις ανταλλάξουν με αντίστοιχες οικοδομήσιμες σε άλλες περιοχές. Είναι φανερό πως οι αρχές της ισονομίας, της συμμετοχής και του δημόσιου συμφέροντος τίθενται εν αμφιβόλω με το συγκεκριμένο νομοθέτημα. (Κονταράτου, Ει., 2015ε)

Εν αναμονή – Νέος Νόμος για τον Αιγιαλό και την Παραλία

Μεγάλο αγκάθι για να μπορέσουν να εφαρμοστούν στην πράξη πολλά από όσα παραπάνω αναλύθηκαν, παραμένει το θέμα του αιγιαλού και της παραλίας, δεδομένου ότι, όπως είδαμε, σε πολλές περιπτώσεις προβλέπεται η παραχώρησή τους για την υλοποίηση στρατηγικών επενδύσεων σε δημόσια ή ιδιωτικά ακίνητα, ειδικότερα στον τομέα του τουρισμού – παραθερισμού. Μέχρι σήμερα ισχύει ο νόμος 2971/2001, ο οποίος, επίσης, αναμένεται να αντικατασταθεί, ώστε να συμβαδίζουν οι διατάξεις του με το νέο θεσμικό πλαίσιο για την παραγωγή του χώρου.

Το προσχέδιο του νέου νόμου για την «Οριοθέτηση, Διαχείριση και Προστασία Αιγιαλού και Παραλίας», που τέθηκε σε διαβούλευση το Φεβρουάριο του 2014, αποσύρθηκε πριν από περίπου ένα χρόνο, καθώς συνάντησε ισχυρότατες αντιδράσεις από τις περιβαλλοντικές οργανώσεις, από την κοινωνία των πολιτών, αλλά ακόμα και από βουλευτές της κυβέρνησης, και παραμένει ακόμα σε εκκρεμότητα. Ο λόγος ήταν ότι περιείχε άρθρα και ρυθμίσεις που εξόφθαλμα καταστρατηγούσαν κάθε κοινωνικό και περιβαλλοντικό δικαίωμα στη ζώνη αιγιαλού-παραλίας, όπως τη νομιμοποίηση κάθε υπάρχουσας αυθαίρετης κατασκευής που σχετίζεται με επιχειρηματική δραστηριότητα (ακόμα και αν είχε κριθεί κατεδαφιστέα), την άκριτη παραχώρηση αιγιαλού και παραλίας σε ιδιώτες-επενδυτές, αλλά και τη δυνατότητα κατασκευής μόνιμων έργων για διάφορους επιχειρηματικούς σκοπούς, επιπλέον των βιομηχανικών-λιμενικών-συγκοινωνιακών-εμπορικών που αποκλειστικά προβλεπόταν μέχρι σήμερα. (Λιάλιος, Γ., 2014 και Δημοπούλου, Α., 2014).

Η έκβαση, λοιπόν, της σχετικής συζήτησης αναμένεται με μεγάλο ενδιαφέρον, καθώς το αποτέλεσμα της θα σταθεί είτε καταλύτης, είτε τροχοπέδη για την περαιτέρω μεταλλαγή και κυρίως ιδιωτικοποίηση του δημόσιου χωρικού σχεδιασμού.

Ν. 4281/2014 (Πολυνομοσχέδιο, Άρθρο 11 – Χάραξη Αιγιαλού)*Άρθρο 11 - Χάραξη αιγιαλού – παραλίας.*

Παρ' όλα όσα αναφέρθηκαν παραπάνω, λόγω των κατά παρέκκλιση και κατ' εξαίρεση νομοθετημάτων των τελευταίων χρόνων (όπως είδαμε), ένας σημαντικός αριθμός επενδύσεων δεν μπορούν να προχωρήσουν, ενώ έχουν πάρει τις απαιτούμενες αδειοδοτήσεις, επειδή το καθεστώς που διέπει τον αιγιαλό και την παραλία «δεν είναι ξεκαθαρισμένο» και σε πολλές περιπτώσεις δεν υπάρχει καν χάραξη γραμμής αιγιαλού. Για τον λόγο αυτό, τον περασμένο Αύγουστο του 2014, ψηφίστηκε, ξανά σε πολυνομοσχέδιο, στο Νόμο 4281/2014 και συγκεκριμένα στο άρθρο 11 «η πρακτικά αυθαίρετη και άρον άρον χάραξη της γραμμής του αιγιαλού [και παραλίας]», η οποία, όμως, θα είναι δεσμευτική, ουσιαστικά νομιμοποιώντας μια προσωρινή χάραξη και δίνοντας πρακτικά ανέφικτες προθεσμίες στις κτηματικές υπηρεσίες για τυχόν διορθώσεις. (Χατζημιχάλης, Κ., 2014, σελ. 102-107). Χωρίς αμφιβολία μπορούμε να ισχυριστούμε πως, ειδικά στο θέμα του αιγιαλού, καθίσταται πλέον σαφέστατη η μεταστροφή της έννοιας, του περιεχομένου, αλλά και της επίτευξης του δημόσιου συμφέροντος.

3.5 Συγκρίσεις – Συμπεράσματα

Μέσα από την παραπάνω παρουσίαση και ανάλυση των βασικών στοιχείων του καινούριου θεσμικού πλαισίου για τον σχεδιασμό του χώρου και συγκρίνοντάς το με την παλαιότερη, μέχρι σήμερα νομοθεσία και πρακτική, αναδύονται κάποια βασικά στοιχεία στα οποία αξίζει να σταθούμε. Πρόκειται για κομβικά στοιχεία που είτε επαναλαμβάνονται, είτε αλληλοσυμπληρώνονται και αναδεικνύουν τις νέες τάσεις και αρχές, τις νέες προτεραιότητες και γενικότερα τη μεταστροφή της φιλοσοφίας στο ζήτημα του δημόσιου σχεδιασμού του χώρου.

Νέες Ανώνυμες Εταιρείες

Στα περισσότερα νέα νομοθετήματα, παράλληλα με τις αλλαγές στα εργαλεία, στις διαδικασίες και στις πρακτικές του σχεδιασμού, ιδρύονται και νέοι οργανισμοί, οι οποίοι επιφορτίζονται με το έργο της υλοποίησης όσων θεσμοθετήθηκαν. Σε αντίθεση με τη μέχρι τώρα πρακτική που ήθελε τους οργανισμούς αυτούς να είναι αμιγώς δημόσιοι, τώρα συστήνονται Ανώνυμες Εταιρείες, οι οποίες είτε ανήκουν στο Δημόσιο, είτε είναι ανεξάρτητες αρχές με κύριο μέτοχο το Δημόσιο, όμως

λειτουργούν με τους κανόνες της ιδιωτικής οικονομίας, προς χάριν δημοσίου συμφέροντος. Ουσιαστικά, πρόκειται κυρίως για φορείς άσκησης οικονομικής πολιτικής, οι οποίοι, όμως, εκ των πραγμάτων δραστηριοποιούνται και επηρεάζουν το χωρικό πεδίο. Αναπόφευκτα, λοιπόν, είναι αυτές οι Ανώνυμες Εταιρείες που πλέον ρυθμίζουν το μεγαλύτερο κομμάτι του δημόσιου σχεδιασμού. Παρ' όλα αυτά, η στελέχωσή τους δεν γίνεται με κριτήρια συνάφειας με το αντικείμενο, όπως θα ήταν λογικό, δηλαδή μέσα από την επιστημονική, τεχνική και επαγγελματική κοινότητα. Η πρωτογενής τους λειτουργία, δηλαδή ως Ανώνυμες Εταιρείες που ο βασικός τους στόχος είναι να αποφέρουν οικονομικό κέρδος στο Δημόσιο, απαιτεί τη στρατολόγηση στελεχών κυρίως από τους κλάδους της οικονομίας, του marketing και της διοίκησης επιχειρήσεων, εκ των οποίων οι περισσότεροι – όσο ικανοί κι αν είναι στον τομέα τους – ελάχιστα σχετίζονται με χωρικά ζητήματα και προβληματισμούς. Ως πρώτη προτεραιότητα, επομένως, μέσα από τη ρύθμιση του χώρου προωθείται έντονα η οικονομική βιωσιμότητα, η απόδοση και τελικά το ποσοστό κέρδους από τις επενδύσεις στο δημόσιο ταμείο. Κάθε επιστημονική αρχή, αλλά και συμμετοχική διαδικασία έρχεται σε δεύτερη μοίρα, καθώς πλέον το κράτος λειτουργεί ως δημόσια εταιρεία, με αντίστοιχους όρους.

Είδαμε ήδη παραπάνω τη σύσταση και τις αρμοδιότητες των τριών σημαντικότερων τέτοιων οργανισμών: η Invest In Greece ΑΕ ή Επενδύστε Στην Ελλάδα ΑΕ, που ασχολείται με τις αμιγώς ιδιωτικές επενδύσεις, το ΤΑΙΠΕΔ ΑΕ, που έχει αναλάβει τις ιδιωτικές επενδύσεις που αφορούν στα δημόσια ακίνητα, και το ΠΑΡΑΚΤΙΟ ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΩΠΟ ΑΕ, που έχει στην αρμοδιότητά του το σύνολο των επενδύσεων στο παραλιακό μέτωπο της Αττικής, είτε σε δημόσια, είτε σε ιδιωτικά ακίνητα, καθώς και τον ενιαίο σχεδιασμό και συντονισμό αυτών. Η τάση αυτή δεν είναι άσχετη με τις γενικότερες τάσεις στον επιχειρηματικό κόσμο, αντίθετα συνδέεται με τη γενικότερη εμφάνιση Ανώνυμων Εταιρειών, αυτόνομων ή ως παρακλάδια σχεδόν κάθε φορέα που σχετίζεται με το δημόσιο και έχει ακίνητη περιουσία δυνητικά αξιοποιήσιμη μέσω του real estate. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η ΓΑΙΑ ΟΣΕ ΑΕ, που είναι η αντίστοιχη Ανώνυμη Εταιρεία του Οργανισμού Σιδηδρόμων Ελλάδος. Όπως αναφέρεται στο προφίλ της «είναι επιχείρηση δημόσιας ωφέλειας, με μέτοχο το Ελληνικό Δημόσιο, που δραστηριοποιείται στον χώρο της ανάπτυξης και διαχείρισης της σιδηροδρομικής ακίνητης περιουσίας καθώς και στην παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας μέσω ΑΠΕ. [...] είναι ένας από τους μεγαλύτερους διαχειριστές ακινήτων σε ολόκληρη τη χώρα, [...] δεν χρηματοδοτείται από τον κρατικό προϋπολογισμό ή τον ΟΣΕ ΑΕ και παρουσιάζει σημαντική κερδοφορία.»

(<http://www.gaiaose.com/company/general.html>), ενώ δηλώνει ρητά ότι ο πρωταρχικός στόχος της εταιρείας είναι η διατήρηση της κερδοφορίας και η αύξηση των εσόδων του μετόχου.

Κατάργηση Φορέων και Οργανισμών

Η ίδρυση των νέων αυτών Ανώνυμων Εταιρειών και η στοχοθεσία τους έρχεται σε αντίθεση ή έστω αλληλοεπικάλυψη με το έργο και τις αρχές που μέχρι σήμερα υπηρετούσαν οι διάφοροι φορείς και οργανισμοί του Δημοσίου, οι επιφορτισμένοι με την μελέτη, εφαρμογή και παρακολούθηση του χωρικού σχεδιασμού. Το αμέσως επόμενο βήμα, λοιπόν, είναι η κατάργησή τους και η μεταφορά των αρμοδιοτήτων τους, συνήθως κατακερματισμένα είτε σε άλλες δημόσιες υπηρεσίες, είτε στους νέους φορείς-εταιρείες, είτε στην κεντρική διοίκηση, έτσι ώστε να μπορεί αργότερα να τις διαμοιράσει κατά το δοκούν. Οι φορείς που καταργούνται ήταν αμιγώς δημόσιοι οργανισμοί και λειτουργούσαν με βάση το κοινό συμφέρον και την εφαρμογή των νόμων και των εγκεκριμένων σχεδίων. Η στελέχωσή τους γινόταν σχεδόν αποκλειστικά από τη σχετική με το αντικείμενο επιστημονική και επαγγελματική κοινότητα. Εκτός από το σχεδιασμό του χώρου ήταν υπεύθυνοι για τον τρόπο εφαρμογής του, την επικαιροποίησή του, ενώ ασκούσαν έλεγχο στην όλη διαδικασία. Στο πλαίσιο αυτό, διεξήγαγαν έρευνες, συνεργάζονταν με πανεπιστημιακά και ερευνητικά ιδρύματα, λογοδοτούσαν και κρίνονταν ως δημόσιοι

λειτουργοί. Παράλληλα, ήταν υπεύθυνοι για την προώθηση του έργου τους στο ευρύτερο κοινό, με στόχο τη συμμετοχή των κατοίκων και των πολιτών σε κάθε ζήτημα που αφορούσε την περιοχή τους.



Το σημαντικότερο πλήγμα ήταν η κατάργηση των ΟΡΣΑ και ΟΡΣΘ, των Οργανισμών για τα Ρυθμιστικά Σχέδια Αθήνας και Θεσσαλονίκης αντίστοιχα, ενώ έπονται άμεσα και οι υπόλοιποι οργανισμοί των Ρυθμιστικών Σχεδίων των υπόλοιπων μεγάλων πόλεων (Ιωάννινα, Βόλος κτλ.). Η κατάργηση και αντικατάσταση των φορέων αυτών – παρά το αποδεδειγμένα πολύχρονο και πολύπλευρο έργο τους – υποστηρίζει την τάση για μεγαλύτερη απορρύθμιση και ευελιξία στα χωρικά ζητήματα, ενώ υπογραμμίζει την αλλαγή πλεύσης ως προς τις προτεραιότητες του δημόσιου σχεδιασμού. Τα παραπάνω σε συνδυασμό με την απουσία δασολογίου και την καθυστέρηση ολοκλήρωσης του κτηματολογίου – πού αποτελούν βασικές υποχρεώσεις του κράτους για τη σαφή ρύθμιση των δημόσιων και ιδιωτικών ακινήτων – , δίνουν μια συνολική εικόνα της απαξίωσης του δημόσιου ελέγχου στο σχεδιασμό του χώρου. (Βαΐου, Ντ., 2014)

Νέοι Συμβουλευτικοί Φορείς

Στενά συνδεδεμένη με την ίδρυση νέων φορέων – Ανώνυμων Εταιρειών για τα ζητήματα του σχεδιασμού είναι και η ανάδυση ενός καινούριου τύπου συμβουλευτικών φορέων. Προς αποφυγή παρεξηγήσεων, οι συγκεκριμένοι συμβουλευτικοί φορείς υπάρχουν και δραστηριοποιούνται εδώ και πολλά χρόνια στον ιδιωτικό, αλλά και στο δημόσιο τομέα, όσον αφορά στην οικονομική και δημοσιονομική πολιτική. Πρόκειται για φορείς με αποδεδειγμένο έργο στη

συμβουλευτική για την οικονομική διαχείριση και τη διοίκηση επιχειρήσεων, στο χρηματοπιστωτικό τομέα και στην επιτυχή υλοποίηση επενδυτικών σχεδίων. Όμως, είναι η πρώτη φορά, τουλάχιστον στην Ελλάδα, που αναλαμβάνουν καθήκοντα - ίσως και αποκλειστικού, αντί για συμπληρωματικού - συμβούλου σε θέματα χωροταξικής πολιτικής και κυρίως πολεοδομικού σχεδιασμού, δηλαδή κατά κύριο λόγο χωρικά θέματα. Η τάση αυτή σαφώς και δεν είναι άσχετη με την μεταλλαγή της λειτουργίας του κράτους και των δημόσιων φορέων από οργανισμοί δημοσίου συμφέροντος, σε δημόσιες επιχειρήσεις. Αποτελεί απαραίτητο στοιχείο υγιούς επιχειρηματικότητας η συνεργασία με κατάλληλους συμβουλευτικούς φορείς, οι οποίοι, όμως, εκ των πραγμάτων στοχεύουν στη μεγέθυνση του οικονομικού κέρδους, κάτι που είναι λογικό και θεμιτό για την ιδιωτική οικονομία, όμως δεν δύναται να είναι η βασική και μόνη παράμετρος άσκησης πολιτικής, ιδιαίτερα χωροταξικής και πολεοδομικής.



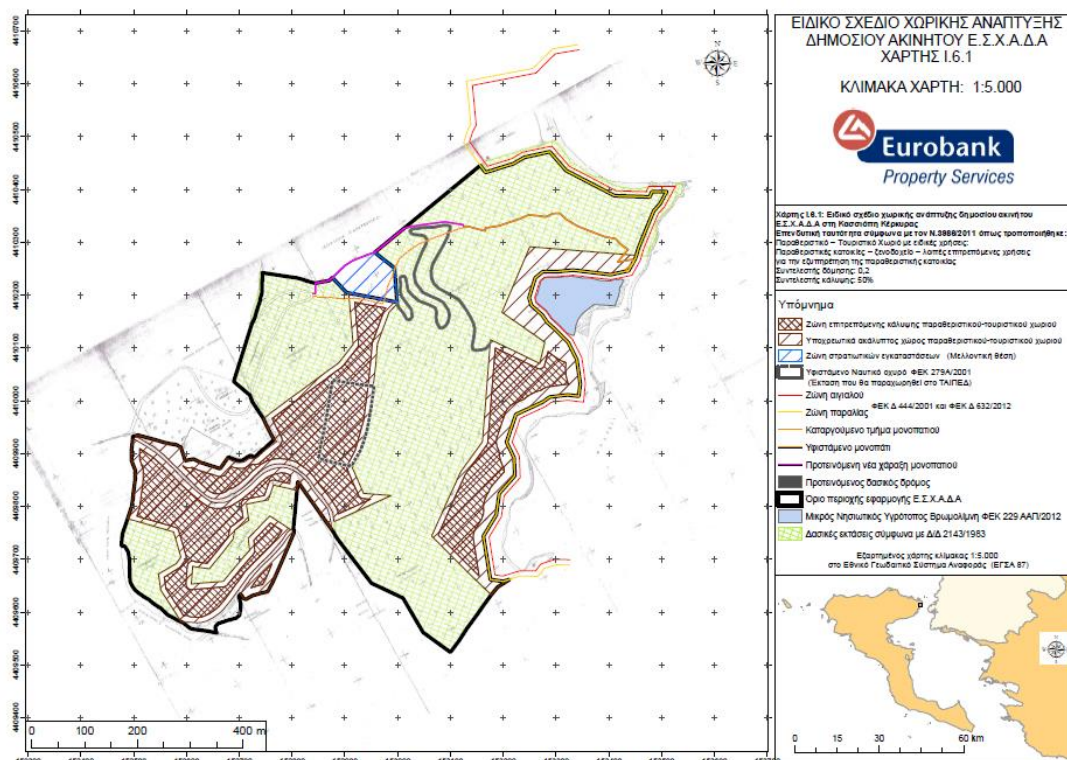
Στην περίπτωση του ελληνικού δημοσίου, αναδεικνύονται σε «ιερά κείμενα» τα πορίσματα και οι προτάσεις των πολυεθνικών οίκων συμβούλων, αξιολόγησης και management, όπως η McKinsey, των διάφορων διεθνών οικονομικών οργανισμών, όπως ο OECD (ΟΟΣΑ) Οργανισμός Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης, καθώς και των μεγάλων, συστημικών τραπεζών, οι οποίες διαθέτουν νομικό, τεχνικό και οικονομικό τμήμα εξειδικευμένα στην ανάλυση ακινήτων και στον προσδιορισμό της βέλτιστης επενδυτικής ταυτότητάς τους. Με αυτόν ακριβώς τον τρόπο λειτουργεί το ΤΑΙΠΕΔ, το οποίο κάθε ακίνητο που βγάζει προς αξιοποίηση το αναθέτει σε έναν από τους συμβούλους του (που είναι βασικά οι 4 συστημικές τράπεζες και κάποιες ακόμα) για να του αποδώσουν τη λεγόμενη 'επενδυτική ταυτότητα', στην οποία φυσικά προσδιορίζονται και πολεοδομικά χαρακτηριστικά, όπως χρήσεις γης ή συντελεστής δόμησης, πέρα από τα οικονομοτεχνικά. Στις διαδικασίες αυτές, διακρίνεται η πλήρης απουσία ανεξάρτητου, επιστημονικού

λόγου (εκτός από τα τεχνικά τμήματα των συμβούλων), ενώ δεν υπάρχει καμία συνεργασία με ερευνητικά κέντρα και πανεπιστημιακά ιδρύματα που είναι σχετικά με το αντικείμενο. [πληροφορίες από συνέντευξη μηχανικού που εργάζεται στο τεχνικό τμήμα ειδικού συμβούλου του ΤΑΙΠΕΔ, αλλά επιθυμεί να παραμείνει ανώνυμος] Ακόμα και στο επίπεδο της διαβούλευσης με την κοινωνία επιστρατεύονται αντίστοιχοι φορείς. Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι η μελέτη της McKinsey που χρησιμοποιούν ο ΣΕΤΕ (Σύνδεσμος Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων) και ο ΣΕΒ (Σύνδεσμος Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών) για να κάνουν τις προτάσεις τους προς την κυβέρνηση. Προφανώς, όσοι δεν έχουν τη δυνατότητα στρατολόγησης αντίστοιχων φορέων, όπως οι απλοί πολίτες, έχουν και μικρότερη πιθανότητα να ληφθούν υπόψη τα επιχειρήματά τους και οι απόψεις τους, κάτι που τεκμηριώνει απόλυτα την αλλαγή που έχει υποστεί ή έννοια της ισονομίας και του δημόσιου συμφέροντος.

Νέοι Τύποι Ειδικών Σχεδίων

Αν κάτι είναι κοινό σε όλα σχεδόν τα νέα χωρικά νομοθετήματα, αυτό είναι η εμφάνιση νέων τύπων σχεδίων, τα οποία έχουν, όλα, το χαρακτήρα του «ειδικού σχεδίου» (ΕΣΧΑΣΕ, ΕΣΧΑΔΑ, ΠΠΑΙΠ κτλ.). Όπως αναλύθηκε διεξοδικά παραπάνω, πρόκειται για πολεοδομικά σχέδια κατά παρέκκλιση ή κατά περίπτωση, που δεν εμπίπτουν σε καμία κατηγορία υφιστάμενου σχεδιασμού, ούτε, αντίστοιχα, σε κατευθύνσεις και περιορισμούς. Εκπονούνται κυρίως μέσω ιδιωτικής πρωτοβουλίας του επενδυτή του κάθε ακινήτου, με ad hoc όρους δόμησης, χρήσεις γης και διαδικασίες έγκρισης, αλλά και με τη δυνατότητα παράκαμψης ή και τροποποίησης του υφιστάμενου θεσπισμένου σχεδιασμού, ακόμα και σε υπερκείμενο επίπεδο, όταν πρόκειται να έχουμε τη βέλτιστη επενδυτική απόδοση. Αποκορύφωμα αποτελεί η θέσπιση του κατ' εξαίρεση αυτού τύπου σχεδιασμού ως βασικό εργαλείο της νέας πολεοδομικής νομοθεσίας, με τη θεσμοθέτηση των Ειδικών Χωρικών Σχεδίων, που αναλύθηκαν στο σχετικό κεφάλαιο για το Νόμο 4269/2014. Είναι πρωτόγνωρο για τα ελληνικά δεδομένα να προωθούνται σε τέτοιο βαθμό εργαλεία χωρικού σχεδιασμού που αποδυναμώνουν τόσο πολύ το ρόλο και τον έλεγχο του κράτους στη χωροταξική και πολεοδομική πολιτική της χώρας, ενώ εμμέσως έρχεται σε αντίφαση και με το άρθρο 24 του Συντάγματος. Αν και προβλέπονται κάποιες διαδικασίες διαβούλευσης των σχεδίων, ειδικά αναφορικά με τις Μελέτες Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ), και κάποιος σχετικός έλεγχος ή γνωμοδότηση από τους αρμόδιους δημόσιους φορείς, ουσιαστικά η αυξημένη ελευθερία και η

περαιτέρω απορρύθμιση των ελεγκτικών διαδικασιών δεν επηρεάζουν σε μεγάλο βαθμό τη δυνατότητα κατίσχυσης του «ειδικού» και κατά περίπτωση σχεδιασμού. Επιπλέον, η ρητή πρόβλεψη σχεδόν σε όλα τα ειδικά σχέδια για δυνατότητα παραχώρησης αιγιαλού και παραλίας, αλλά και για αποκαταρισμό δασικών εκτάσεων είναι διευκολύνει την υφαρπαγή της δημόσιας γης πρωτοφανούς έκτασης και έντασης. (βλ. και Χατζημιχάλης, Κ., 2014)



Νέοι Φορείς Δημόσιου Σχεδιασμού – Μεγάλα Funds και Κοινωφελή Ιδρύματα

Εκτός από τις νέες δημόσιες Ανώνυμες Εταιρείες, όπως είδαμε, δίνεται πλέον η δυνατότητα στον ιδιωτικό τομέα να λάβει μέρος ή και να ασκήσει χωρικό σχεδιασμό και κατ' επέκταση χωρική πολιτική. Εμφανίζονται, έτσι, νέοι φορείς δημόσιου σχεδιασμού, που είναι οι επιχειρηματικοί όμιλοι και τα μεγάλα funds – ακόμα και αν προέρχονται εκτός Ελλάδας, από άλλα κράτη – που έχουν τη δυνατότητα μέσω των «ειδικών σχεδίων» να προτείνουν (ή και να επιβάλλουν) χωρικό σχεδιασμό στο ακίνητο της επένδυσής τους, που μπορεί να είναι σε κλίμακα αστικού σχεδιασμού, πολεοδομική ή ακόμα και χωροταξική. Συνήθως οι φορείς αυτοί είναι πολύ ισχυροί οικονομικοί παίκτες στην αγορά (συχνά και διεθνώς), με ιδιαίτερα διευρυμένη ακτίνα επιρροής και έχουν τη δυνατότητα να χρηματοδοτήσουν και να αποκτήσουν τεχνογνωσία στα θέματα ανάπτυξης του χώρου (πρόσληψη μελετητικών εταιρειών, ειδικευμένων μηχανικών και πολεοδόμων, χρηματοδότηση ερευνών κ.α.), την οποία

μετά παρουσιάζουν και διαφημίζουν, την «πουλάνε» κατά μία έννοια στο κοινό, πλάθοντας μια εικόνα «αυθεντίας» σε θέματα σχεδιασμού του χώρου που συχνά μπορεί να υποσκελίσει στη συλλογική συνείδηση ακόμα και το κύρος ανεξάρτητων ερευνητικών ιδρυμάτων και πανεπιστημίων που έχουν πολυετή και αποδεδειγμένη εμπειρία στο αντικείμενό τους. Συχνά η παραπάνω διαδικασία συνδέεται στενά με το θεσμό των Κοινοφελών Ιδρυμάτων και των Κληροδοτημάτων.

Ας εξετάσουμε, όμως, λίγο αναλυτικότερα τι είναι και πώς ακριβώς λειτουργεί ένα Κοινοφελές Ίδρυμα. Τα Κοινοφελή Ιδρύματα έχουν τη μορφή ενός οργανισμού, είναι ΝΠΙΔ και λειτουργούν με κανόνες ιδιωτικής οικονομίας, με την ειδοποιό διαφορά ότι δεν επιδιώκουν την επίτευξη κέρδους από τις δραστηριότητές τους. Αναφερόμαστε πάντα στο άμεσο οικονομικό κέρδος. Παρ' όλα αυτά «η θεσμική αποσύνδεση από την επιδίωξη οικονομικού οφέλους, δεν συνεπάγεται και την απουσία οφέλους οποιασδήποτε άλλης μορφής». (Σουλιώτης, Ν., 2008β, σελ. 104)

Αναφερόμαστε εδώ στην έννοια του «συμβολικού κέρδους», το οποίο μπορεί να μην είναι άμεσα εμφανές και μετρήσιμο, αποτελεί όμως μια μορφή επένδυσης και μάλιστα βαρύνουσας σημασίας, καθώς μπορεί να αποφέρει τα μεγαλύτερα συμβολικά οφέλη από οποιοδήποτε άλλο σύστημα – ένα είδος έμμεσου marketing. Αυτό στοχεύει κυρίως στην κοινωνική νομιμοποίηση και στη βελτίωση της δημόσιας εικόνας του Ιδρύματος – κατ' επέκταση και της οικογένειας ή του ομίλου που το διαχειρίζεται – γεγονός που δρα καταλυτικά στην άκριτη αποδοχή και καλή προαίρεση απέναντι σε άλλες δραστηριότητες του ιδρυτή/ομίλου στην αγορά που σχετίζονται με το οικονομικό κέρδος. Μέσω της προβολής της χορηγικής δραστηριότητας που εγγράφεται στα πλαίσια της «κοινωνικής εταιρικής ευθύνης» επιτυγχάνεται η κοινωνική εδραίωση των ισχυρών επιχειρηματικών ομίλων. Η εξιδανίκευση του κοινωνικού τους ρόλου, σχετίζεται άμεσα με την κατασκευή και προβολή της δημόσιας εικόνας μιας οικονομικής ανιδιοτέλειας σε σχέση με τον πολιτισμό (Σουλιώτης, Μ., 2008β). Θετικά επιδρά, επίσης, η διάθεση προσφοράς των ιδρυτών που αναδεικνύει την αποτελεσματικότητα της ιδιωτικής πρωτοβουλίας, σε αντίθεση με τον «κρατικοδίαιτο δημόσιο τομέα» - σταθερά επαναλαμβανόμενη θέση στη νεοφιλελεύθερη ρητορική.

Επίσης, δεν θα μπορούσαμε να παραβλέψουμε το ενδεχόμενο εν δυνάμει οικονομικό κέρδος που μπορεί να εμφανιστεί αν το χορηγούμενο έργο διαμορφώνει με τέτοιο τρόπο μια περιοχή στην οποία ο όμιλος/η οικογένεια που κάνει τη δωρεά δραστηριοποιείται ήδη οικονομικά ή έχει την πρόθεση να επενδύσει αργότερα. Δεν είναι τυχαίο, λοιπόν, ότι πλέον οι δωρεές των Κοινοφελών Ιδρυμάτων δεν αφορούν

μόνο ένα σημαντικό κτίριο, αλλά παρεμβάσεις πολεοδομικού χαρακτήρα, συχνά ακόμα και με μητροπολιτική εμβέλεια, αποτυπώνοντας την ίδια στιγμή στο χώρο το συμβολικό κεφάλαιο του εν λόγω ιδρυτή ή ομίλου.

Ως εκ τούτου, τα Κοινοφελή Ιδρύματα αναλαμβάνουν το ρόλο του συνδιαμορφωτή των αναπτυξιακών στρατηγικών και των αστικών πολιτικών για το σχεδιασμό του χώρου, καθώς τις περισσότερες φορές το εκάστοτε έργο μεγάλης εμβέλειας δρα ως πόλος έλξης για έργα υποδομής και περεταίρω επενδύσεις σε μια περιοχή, που χωρίς αυτό ίσως να μην υλοποιούνταν. Για παράδειγμα τέτοια συμβολικά έργα μπορεί να χωροθετούνται σε περιοχές που έχουν υποστεί αποβιομηχάνιση ή που υφίστανται κάποιου είδους υποβάθμιση, όπως πχ στο κτιριακό τους απόθεμα, και αναλαμβάνουν να καλύψουν το κενό που άφησε η μεταποίηση, προκαλώντας ένα ντόμινο διαδικασιών “αστικής αναβάθμισης”, το λεγόμενο *gentrification*, με ό,τι αυτό συνεπάγεται (εκδίωξη κατοίκων, περιθωριοποίηση που αναφέρθηκε παραπάνω). Μια δεύτερη επιλογή τόπου αφορά τη μνημειακή χωροθέτηση στην πόλη, συνήθως επί αξόνων κύρους (όπως η λεωφόρος Βασιλίσσης Σοφίας) ή με στόχο ακριβώς τη δημιουργία τέτοιων αξόνων επειδή συγκεντρώνουν μια σειρά από πλεονεκτήματα και χαρακτηριστικά που τους καθιστούν κατάλληλους (όπως η οδός Πειραιώς ή πιο πρόσφατα η λεωφόρος Συγγρού). (Σουλιώτης, Ν., 2013, σελ.102) Τέλος, μια τρίτη επιλογή είναι η κατασκευή έργων στα εύπορα προάστια. Εκτός από το συμβολικό κύρος που ενέχει και την εγγύτητα σε κοινωνικά στρώματα που σχετίζονται συνήθως με το ίδρυμα, παρουσιάζει το πλεονέκτημα της αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας του ιδρυτή, όπως κάποια κατοικία, η οποία συχνά παραμένει κλειστή και σε αχρηστία. (Σουλιώτης, Ν., 2008α, σελ. 12 και 2013, σελ. 92)

Η Ελλάδα έχει μακρά παράδοση στο θεσμό της χορηγίας και η αναβίωση της διαδικασίας της δωρεάς μας είναι ιδιαίτερα οικεία. Η θετική εικόνα που είναι συνδεδεμένη με την ευεργεσία δρα καταλυτικά στο να γίνεται ευρέως αποδεκτός ο σχεδιασμός κατά παρέκκλιση και με ειδικούς όρους προς χάριν της χορηγίας. Τα Κοινοφελή Ιδρύματα και οι χορηγίες είναι, ίσως, το ιδανικότερο όχημα για την ιδιωτικοποίηση του δημόσιου σχεδιασμού.

Τα χαρακτηριστικότερα παραδείγματα αυτή της τάσης βρίσκονται και τα δύο στην πρωτεύουσα, είναι έργα μητροπολιτικής εμβέλειας και κομβικής σημασίας για τον χωρικό προσδιορισμό και την εξέλιξη της πόλης, ενώ όπως είδαμε στο σχετικό κεφάλαιο φωτογραφίζονται καθαρά στο τροποποιημένο νέο ΡΣΑ Αθήνας/Αττικής (πρώτα μελετήθηκαν και αποφασίστηκαν τα έργα και μετά τροποποιήθηκε ανάλογα

ο δημόσιος σχεδιασμός). Το πρώτο είναι το έργο μετεγκατάστασης της Εθνικής Λυρικής Σκηνής και της Εθνικής Βιβλιοθήκης στο Κέντρο Πολιτισμού και Μητροπολιτικό Πάρκο του Ιδρύματος Σταύρος Νιάρχος που βρίσκεται στο Δέλτα του Φαληρικού Όρμου, στο χώρο του παλαιού Ιπποδρόμου Καλλιθέας, το οποίο ήδη κατασκευάζεται (καθώς και όλο το επικοινωνιακό κομμάτι, το Κέντρο Επισκεπτών και ο σχετικός, φοιτητικός αρχιτεκτονικός διαγωνισμός, ημερίδες κτλ.). Το δεύτερο είναι η χρηματοδότηση του αρχιτεκτονικού διαγωνισμού Rethink Athens και των μελετών για την πεζοδρόμηση της οδού Πανεπιστημίου στο κέντρο της Αθήνας και οι σχετικές με αυτό δράσεις (re-activate Athens, ερευνητικό πρόγραμμα ΕΜΠ, ημερίδες και επικοινωνιακό κομμάτι) από το Ίδρυμα Αλέξανδρος Ωνάσης. Είτε υλοποιηθούν τα έργα (Φάληρο), είτε όχι (ίσως Πανεπιστημίου) τα Ιδρύματα αυτά έχουν συνδέσει το όνομά τους με τη δημόσια εικόνα της Αθήνας και με τις έννοιες του δημόσιου χώρου και της δημόσιας λειτουργίας. Θεωρούνται αποτελεσματικότερα στο δημόσιο σχεδιασμό από το ίδιο το κράτος που κατηγορείται για ολιγωρία και αναποτελεσματικότητα. Τα συμβολικά οφέλη για τους επιχειρηματικούς ομίλους που διαχειρίζονται τα ιδρύματα είναι ανεκτίμητα, ενώ η τεχνογνωσία που απέκτησαν μέσω αυτών των διαδικασιών τα έχει καταστήσει στη συλλογική συνείδηση «ειδήμονες» στα θέματα σχεδιασμού του χώρου, με αυξημένη επιρροή λόγου εφεξής.

[περισσότερα σχετικά με το θέμα βλ. Κονταράτου, Ει., 2015γ, Βουρεκάς, Κ., 2014, ΕΜΠ-ΥΠΕΚΑ, Τουρνικιώτης, Π., 2011, 2012, Αειχώρος, 2013, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, 2013, Σιατίστα, Δ., 2011, Τουρνικιώτης, Π., 2014 και Χατζημιχάλης, Κ., 2011]



Ένα κέντρο πόλης για τους ανθρώπους
RETHINK ATHENS
 Ορόσημο και στόχος για την Αθήνα του 2016.
 Το Rethink Athens Ένα ανέγερση την Αθήνα επιστρέφει τη δόξα του με το όραμα να την μεταμορφώσει σε πόλη της μέλλουσας 2020. Από τη Γαλαξία Αμάλιας και το Σύνταγμα, ως την Ομόνοια.

Παρουσίαση των αποτελεσμάτων
 Δείτε το video

ΑΙ Ομάδα συνεργασία την Αθήνα! Γιατί δεν υπάρχει καλύτερη ομάδα να προβάλλει το μέλλον από το να το συνθέσει...!

YOUR VOICE
 f You Tube

ΣΥΝΔΕΣΤΕΣ | ΚΡΕΤΙΝΟΙ ΣΥΝΔΕΣΤΕΣ | ΕΥΤΕΡΑΡ | NEW & RE-THINK ATHENS | NEW & DEVELOPMENT BY TROZIOS

Αντιδράσεις

Είναι σημαντικό να αναφέρουμε ότι όλες αυτές οι αλλαγές που παρουσιάστηκαν δεν έχουν έρθει χωρίς αντιδράσεις. Η επιστημονική κοινότητα δεν παρατηρεί αδιάφορη και αμέτοχη τα τεκταινόμενα, αλλά η περιορισμένη προβολή του λόγου της σε σχέση με τον κυρίαρχο, δεν είναι συνήθως εφικτό να φέρει τα επιθυμητά αποτελέσματα. Πιο αποτελεσματικά – κατά περίπτωση και αυτά βεβαίως – φαίνονται να είναι κάποια από τα κοινωνικά κινήματα πόλης, ειδικά όσα δραστηριοποιούνται ενωτικά και πιο μαζικά, όπως για παράδειγμα αυτά για το πρώην αεροδρόμιο στο Ελληνικό και για το παράκτιο μέτωπο του Σαρωνικού.



Από τη μία πλευρά, λοιπόν, αναπτύσσεται ο κυρίαρχος λόγος, η επίσημη πολιτική του κράτους, τα θεσμικά κείμενα, όπου βλέπουμε να επιστρατεύεται μια επιχειρηματολογία παρόμοια με εκείνη των επενδυτών, των αγορών και του real estate. Κορωνίδα των επιχειρημάτων αυτών είναι η πεποίθηση ότι μέσω της εντατικής αξιοποίησης της δημόσιας ακίνητης περιουσίας και της προσέλκυσης επενδύσεων θα δημιουργηθούν πολλές θέσεις εργασίας και θα κινηθεί συνολικά η εθνική οικονομία βραχυπρόθεσμα, ήδη από το στάδιο της κατασκευής, ενώ το Δημόσιο θα αποκομίσει νέα σταθερά φορολογικά και εισφοροδοτικά έσοδα. Παράλληλα, θα αποφευχθεί ο κίνδυνος απαξίωσης και «μαρασμού» των εγκαταστάσεων (πχ. των Ολυμπιακών) που μένουν αδρανή και ασυντήρητα, ενώ αντίθετα θα χρησιμοποιηθούν προς όφελος των πολιτών. Μακροπρόθεσμα, θα βελτιωθεί η ανταγωνιστικότητα της χώρας στο διεθνές στερέωμα, ειδικότερα και μέσω της ενίσχυσης της εικόνας της πρωτεύουσας, ενώ θα αυξηθεί κατακόρυφα η ελκυστικότητά της ως τουριστικού προορισμού (ειδικά υψηλών εισοδημάτων), επομένως και η οικονομική της ανάπτυξη, όπως προβλέπουν και οι σχετικές εκθέσεις διεθνών οργανισμών και συμβουλευτικών εταιρειών (βλ. OECD και McKinsey) που θα αναλύσουμε παρακάτω.

Από την άλλη πλευρά, εμφανίζονται, έντονες αντιδράσεις από την κοινωνία των πολιτών, αλλά και την Τοπική Αυτοδιοίκηση, τα συμφέροντα των οποίων

έρχονται πολλές φορές σε σύγκρουση με τις εφαρμοζόμενες πολιτικές. Αναπτύσσεται, έτσι, ένας ανεπίσημος αντίλογος που εκφράζεται κυρίως μέσα από τα κοινωνικά κινήματα πόλης. Ενώ ο κυρίαρχος λόγος εκφράζεται πρωτίστως μέσα από τα ΜΜΕ, ο κινηματικός αντίλογος στρέφεται περισσότερο στο διαδίκτυο που προσφέρει περισσότερη ελευθερία έκφρασης. Για παράδειγμα, τα τελευταία πέντε χρόνια έχει δημιουργηθεί πληθώρα οργανώσεων (βλ. και ιστοσελίδες στις πηγές) που σχετίζονται με τον ευρύτερο χώρο του παράκτιου μετώπου Αττικής (για το Ελληνικό, για το Σαρωνικό κτλ.), στα οποία δεν συμμετέχουν μόνο οι κάτοικοι, αλλά συχνά και πολίτες από ολόκληρο το λεκανοπέδιο, κάτι που φανερώνει τη μεγάλη σημασία της συγκεκριμένης περιοχής όχι μόνο σε τοπικό επίπεδο. Τα ζητήματα που διακυβεύονται είναι ιδιαίτερα σοβαρά και αφορούν ολόκληρη την Αττική. Πρόκειται για το θέμα της προστασίας του φυσικού, αλλά και πολιτιστικού περιβάλλοντος (οικοσυστήματα, ύδατα, αρχαιολογικοί-ιστορικοί τόποι) των οποίων η επιβίωση θίγεται άμεσα, λόγω των πολύ μεγάλων προγραμματισμένων έργων στην περιοχή και της ασυμβατότητας των προβλεπόμενων χρήσεων είτε μεταξύ τους, είτε με το υπάρχον περιβάλλον. Επίσης, σοβαρότατο επίδικο είναι οι δημόσιοι χώροι, οι χώροι κοινής χρήσης και η ελεύθερη πρόσβαση σε αυτούς, όπως οι ακτές και οι παραλίες, κερτημένο που όπως είδαμε αμφισβητείται από το νέο θεσμικό πλαίσιο και τις επικείμενες ιδιωτικοποιήσεις. Παράλληλα, εμμέσως τίθεται και θέματα ισονομίας από τη μεριά του κράτους, το οποίο είναι υποχρεωμένο να φτιάξει τις απαραίτητες υποδομές για την υλοποίηση των επενδύσεων. Όταν όμως οι υποδομές αυτές δεν είναι σχεδιασμένες για να εξυπηρετούν παράλληλα και τον ευρύτερο αστικό χώρο, αλλά αντίθετα συχνά δρουν συγκρουσιακά με άλλες λειτουργίες της πόλης, τότε επωφελείται μια πολύ μικρή μερίδα πολιτών και σίγουρα όχι οι καθημερινώς και άμεσα θιγόμενοι κάτοικοι και χρήστες του χώρου.

Λόγω της ρευστότητας της πολιτικής κατάστασης και των συχνών αλλαγών ακόμα και μικρής εμβέλειας αποφάσεων, τα μέσα και οι τρόποι σύγκρουσης των δύο αντίλογων συχνά εμπλέκονται μεταξύ τους. Χαρακτηριστικό είναι το πρόσφατο παράδειγμα που αναφέραμε ήδη για την ΠΑΡΑΚΤΙΟ ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΩΠΟ ΑΕ και τα 20 δημόσια ακίνητα που της παραχωρήθηκαν – στην ουσία σχεδόν ολόκληρη η δημόσια παραλιακή έκταση. Πριν ένα χρόνο στην ανακοίνωση της απόφασης οι θιγόμενοι Δήμοι είχαν στραφεί εναντίον της, προβλέποντας εκποίηση και αποκλεισμό των ακτών. Το Μάρτιο, όμως του 2015, με την αλλαγή κυβέρνησης και της εξαγγελίες από μέρος της για κατάργηση της εταιρείας, η Επιτροπή των Δημάρχων των θιγόμενων Δήμων έφερε σθεναρές αντιρρήσεις, υποστηρίζοντας σε

επιστολή της τον μέχρι τότε τρόπο λειτουργίας της εταιρείας, η οποία λάμβανε σοβαρά υπόψη της τις γνωμοδοτήσεις τους. Αυτό συνέβη γιατί η διάλυση μια τέτοιας εταιρείας θα σήμαινε την επιστροφή των ακινήτων στην ΕΤΑΔ (Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου στην οποία έχουν μπει οι πρώην Τουριστικά Ακίνητα ΑΕ, Ολυμπιακά Ακίνητα ΑΕ και η ΚΕΔ) και τη μετέπειτα παραχώρησή τους στο ΤΑΙΠΕΔ προς αξιοποίηση, χάνοντας τον κοινωφελή και δημόσιο χαρακτήρα που προέβλεπε η ανάπτυξή τους μέσω της εταιρείας. (βλ. σύνδεσμο επιστολής στις πηγές). Είναι προφανές εδώ, πώς ένας αντίπαλος στόχος μετατρέπεται σε κεκτημένο, μετά την κινηματική δράση, και ζητούμενο, μετά την ενδεχόμενη αλλαγή στον κυρίαρχο λόγο. Προφανώς η συνθετότητα των θεμάτων και η μόνιμη ασταθής κατάσταση δεν έχουν ακόμα αποκρυσταλλώσει τον τρόπο λειτουργίας των νεοσύστατων διαδικασιών, κάτι που ίσως να μπορούσε να επιδράσει θετικά στο άμεσο μέλλον. (Κονταράτου, Ει., 2015β)

4. Τεκμηρίωση Νομοθετικών Επιλογών

Στα προηγούμενα κεφάλαια αναλύθηκε διεξοδικά η νέα νομοθεσία και οι αλλαγές που αυτή επιφέρει στη στοχοθεσία, στις διαδικασίες, στις κατευθύνσεις και στα εργαλεία του δημόσιου σχεδιασμού του χώρου. Η μεταλλαγή της λειτουργίας των κρατικών δομών ως δημόσιες επιχειρήσεις, με όρους επιχειρηματικότητας και ιδιωτικής οικονομίας διαπερνά όλα τα θεσμικά κείμενα, ενώ το λεξιλόγιο και η φιλοσοφία των νομοθετημάτων παραπέμπουν περισσότερο σε οικονομικά μεγέθη, αποδοτικότητα επενδύσεων και ανάπτυξη κέρδους, παρά σε επιστημονικούς ποσοτικούς και ποιοτικούς δείκτες βελτιώσης της ποιότητας ζωής, βιωσιμότητας των επιλογών, προστασίας του περιβάλλοντος και συμμετοχικότητας, όπως ήταν ζητούμενο στην προηγούμενη νομοθεσία των δεκαετιών '80 και '90. Έχει, λοιπόν, σημασία και ξεχωριστό ενδιαφέρον να γίνει μια προσπάθεια διερεύνησης για το πού και πώς εμφανίζεται αρχικά αυτή η νέα τάση, από ποιους, με ποιες επιδιώξεις και πώς έχει καταλήξει τελικά να ενσωματωθεί στο νέο θεσμικό πλαίσιο, αν όχι να το καθορίσει ή ακόμα και να το απαιτήσει ως τέτοιο.

Μέσα από την περαιτέρω έρευνα για την περίπτωση του ΤΑΙΠΕΔ έγινε φανερό ότι πολύ σημαντικό ρόλο στις αποφάσεις για την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας και εν προκειμένω για τον χωρικό προγραμματισμό διαδραματίζουν οι τεχνικοί σύμβουλοι του Ταμείου, αλλά και τα πορίσματα και οι έρευνες μεγάλων, πολυεθνικών, οικονομικών και συμβουλευτικών οργανισμών ή εταιρειών. Τα τελευταία δε, τα χρησιμοποιούν, όπως είδαμε, και οι διάφοροι φορείς στην επιχειρηματολογία τους στα πλαίσια της διαβούλευσης για τις χωρικές πολιτικές ή έστω απλά για να εκθέσουν τα αιτήματά τους. Για όλους τους παραπάνω λόγους, επιλέξαμε να μελετήσουμε αναλυτικότερα κάποια από αυτά τα κείμενα που βρέθηκαν να εμφανίζονται κατ' επανάληψη στις σχετικές συζητήσεις, ειδικά μέσω των ΜΜΜ, αλλά και στο διαδίκτυο.

Πιο συγκεκριμένα θα αναφερθούμε συνοπτικά στις μελέτες της McKinsey & Company για το μοντέλο ανάπτυξης της Ελλάδας μέχρι το 2021, σε συνδυασμό με τις θέσεις του ΣΕΤΕ και του ΣΕΒ, που χρησιμοποιούν πολύ συχνά τα πορίσματα της εν λόγω μελέτης. Επίσης, θα αναφερθούμε στις κλαδικές εκθέσεις του ΟΟΣΑ (OECD) και τις αντίστοιχες της Εθνικής Τράπεζας, για τις χρήσεις γης, εστιάζοντας ως συγκεκριμένο παράδειγμα στον τομέα του Τουρισμού, ο οποίος αναλύεται διεξοδικά και στις τρεις περιπτώσεις. Εξάλλου, όπως είδαμε, η πλειοψηφία των χωρικών

πολιτικών αφορούν έμμεσα ή άμεσα στον τουριστικό κλάδο, ως «η βαριά βιομηχανία» και ο βασικός μοχλός ανάπτυξης της χώρας.

4.1 Ο ΣΕΤΕ, Ο ΣΕΒ και οι μελέτες της McKinsey & Company

Η μελέτη της πολυεθνικής συμβουλευτικής εταιρείας McKinsey & Company, με τίτλο «Η Ελλάδα 10 χρόνια μπροστά. Προσδιορίζοντας το νέο μοντέλο ανάπτυξης της Ελλάδας.» δημοσιεύτηκε το Σεπτέμβριο του 2011. Αυτοπροσδιορίζεται ως ανεξάρτητη μελέτη – κάτι που δεν θα μπορούσε να ισχύει εκ των πραγμάτων, καθώς πρόκειται για ιδιωτική εταιρεία, οπότε λογικά κάποιος οφείλει να την αποζημιώσει για τις υπηρεσίες της – προφανώς εννοώντας ότι δεν προέρχεται από κάποιο πολιτικό κόμμα ή σχήμα, όμως έχει χρηματοδοτηθεί από τον ΣΕΒ (Σύνδεσμος Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών) και από την Ελληνική Ένωση Τραπεζών, οι οποίοι παρουσιάζονται ως χορηγοί της μελέτης (όλα αυτά αναφέρονται στην εισαγωγή της σύνοψης).

The image shows two side-by-side screenshots. On the left is the cover of the report 'Greece 10 Years Ahead' with the Greek flag and the text 'Defining Greece's new growth model and strategy'. On the right is a screenshot of the McKinsey & Company website, featuring a navigation menu, a search bar, and three large statistics: 127 languages, 90 percent of the world's 100 largest companies, and 600 thousand hours. Below these are links to 'Find one of our 108 global offices' and a world map.

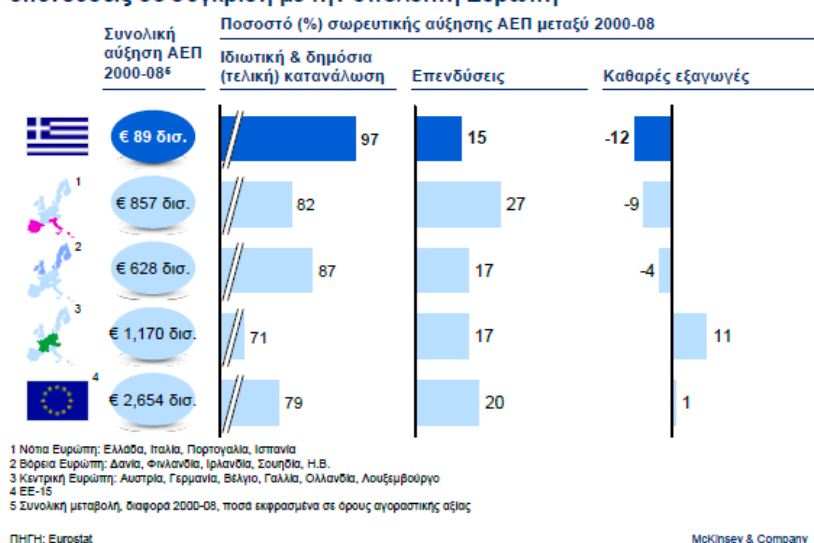
Ουσιαστικά η μελέτη σκιαγραφεί το μέχρι σήμερα εφαρμοζόμενο οικονομικό μοντέλο στην Ελλάδα ως άκρως προβληματικό και αδιέξοδο, ενώ στη συνέχεια παρουσιάζει μια οικονομοτεχνική μελέτη ανά παραγωγικό κλάδο, μαζί με προτάσεις για τους τρόπους με τους οποίους μπορεί να γίνει η οικονομία περισσότερο ανταγωνιστική και να επανέλθει η χώρα σε τροχιά ανάπτυξης.

Αναγνωρίζει ότι υπήρξε μια υπέρμετρη ανάπτυξη στην ελληνική οικονομία την περίοδο 2002 – 2008, αμέσως μετά την είσοδό μας στην Ευρωζώνη, επειδή αυξήθηκαν πάρα πολύ οι καταναλωτικές δαπάνες, ιδιωτικές και δημόσιες. Όμως, αιτία αύξησης της κατανάλωσης αποτέλεσε η μεγάλη διαθεσιμότητα δανείων χαμηλού κόστους και όχι η αύξηση της παραγωγικότητας. Η ανάπτυξη, δηλαδή, οφειλόταν στην αυξημένη ζήτηση, στο δανεισμό και στις εισαγωγές, ενώ ακόμα και την περίοδο που είχαμε οικονομική ανάπτυξη υπήρχε πολύ μεγάλο έλλειμμα στην

παραγωγικότητα, στις εξαγωγές και στον όγκο των επενδύσεων. Ως ιδιαίτερα αρνητικό στοιχείο τονίζεται η έλλειψη εξωστρέφειας και εξωτερικού προσανατολισμού της οικονομίας, που αποτυπώνεται στην έλλειψη ΑΞΕ (Άμεσες Ξένες Επενδύσεις) και επενδύσεων σε διεθνείς εμπορεύσιμους κλάδους. Η ελληνική οικονομία στηρίζεται κατά κύριο λόγο στις μικρές και μικρομεσαίες επιχειρήσεις, ενώ χαρακτηρίζεται από υπερρύθμιση των αγορών, δύο στοιχεία που συμβάλλουν στη μικρή παραγωγικότητα και αποδοτικότητα.

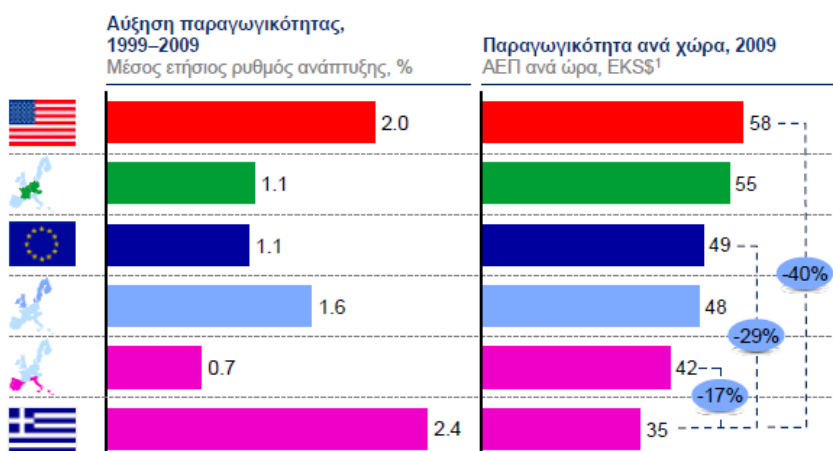
Σχήμα 1

Μεγάλη εξάρτηση της Ελλάδας από την κατανάλωση και χαμηλές επενδύσεις σε σύγκριση με την υπόλοιπη Ευρώπη



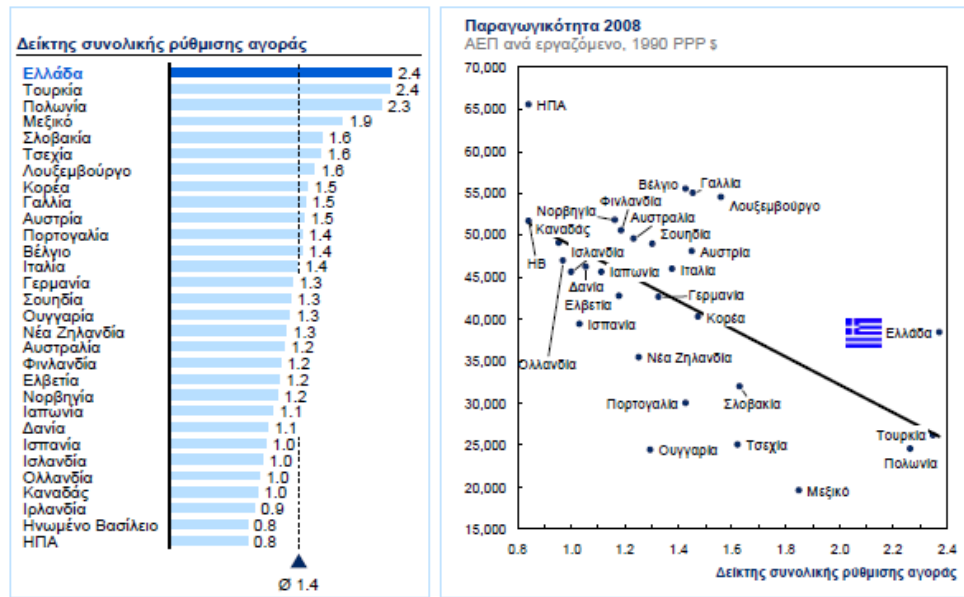
Σχήμα 5

Σημαντικό έλλειμμα παραγωγικότητας στην Ελλάδα ακόμη και μετά από περιόδους παρατεταμένης ανάπτυξης



Σχήμα 10

Δείκτης ρύθμισης αγοράς και σχέση με την παραγωγικότητα

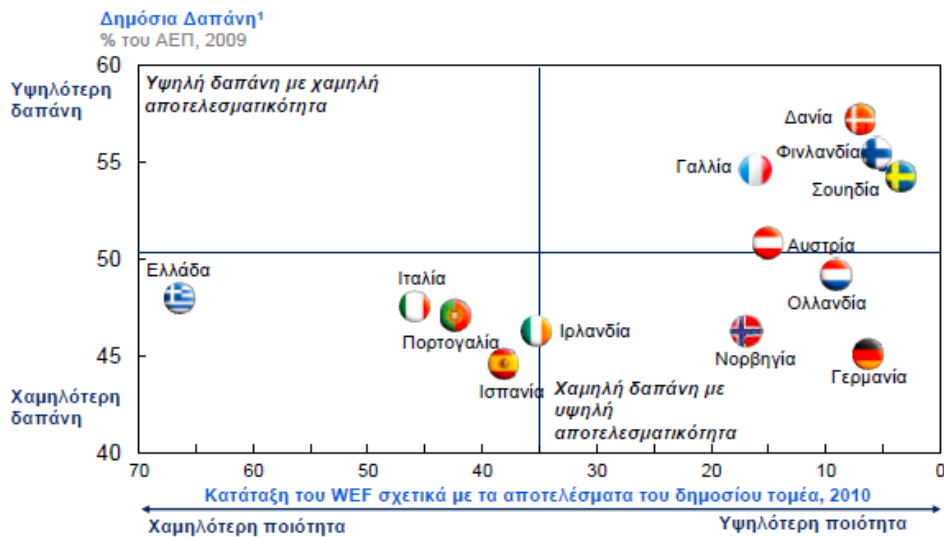


ΠΗΓΗ: OECD; IFC; ILO; World Bank; McKinsey Global Institute

McKinsey & Company

Σχήμα 11

Δαπανηρός και αναποτελεσματικός δημόσιος τομέας



¹ Περιλαμβάνει δημόσια δαπάνη σε τελικά αγαθά και υπηρεσίες, κοινωνικά επιδόματα, μεταφορές κεφαλαίων (εξαιρούνται οι πληρωμές για τόκους)

ΠΗΓΗ: ΟΟΣΑ; Μελέτη του WEF για την Παγκόσμια Ανταγωνιστικότητα 2010-2011

McKinsey & Company

Αναλυτικότερα σημειώνει 5 παθογένειες της ελληνική οικονομίας: τη δομή της οικονομίας που αποθαρρύνει τις επενδύσεις και τη δημιουργία οικονομιών κλίμακας και φάσματος, το μεγάλο και μη αποδοτικό δημόσιο τομέα, τη δομή της αγοράς εργασίας που περιορίζει την ευελιξία και την κινητικότητα του εργατικού δυναμικού, το δύσβατο και γεμάτο καθυστερήσεις νομικό και δικαστικό σύστημα που αποθαρρύνει τους επενδυτές και τέλος την εκτεταμένη παραοικονομία.

Εμπόδια στην παραγωγικότητα και την ανάπτυξη στην ελληνική οικονομία	
Α Αποθάρρυνση επενδύσεων και επέυξης κλίμακας	1 Κατακερματισμός και μικρό μέγεθος επιχειρήσεων στους περισσότερους κλάδους
	2 Υπερβολική ρύθμιση αγορών και επαγγελματιών
	3 Περιπλοκές και περιοριστικές διαδικασίες αδειοδότησης και λειτουργίας
	4 Απουσία ολοκληρωμένου και συστηματικού χωροταξικού σχεδιασμού και χρήσεων γης
	5 Περιπλοκό και ασταθές φορολογικό πλαίσιο με απουσία κινήτρων για τη δημιουργία κλίμακας
Β Μεγάλος και μη αποδοτικός δημόσιος τομέας	6 Μεγάλος και δαπανηρός δημόσιος τομέας με υπηρεσίες χαμηλής ποιότητας
	7 Χαμηλή αποδοτικότητα λόγω κατακερματισμού και αλληλοεπικάλυψης ευθυνών
	8 Απουσία μηχανισμού για προσέλκυση ικανών στελεχών από την αγορά
	9 Ελλείψη μηχανισμού διαχείρισης και ελέγχου αποδοσης και μειωμένη χρήση διπλωματικού συστήματος
Γ Ανελαστική και περιορισμένη χρήση εργατικού δυναμικού	10 Χαμηλό επίπεδο συμμετοχής νέων και γυναικών στην αγορά εργασίας
	11 Μειωμένη ευελιξία (π.χ., μερική απασχόληση) και κινητικότητα εργατικού δυναμικού
	12 Δεσμευτικό και μη ευέλικτο πλαίσιο συλλογικών συμβάσεων
	13 Απουσία συνεργασίας αγοράς και εκπαίδευσης - ελλιπής στήριξη της καινοτομίας
Δ Πολύπλοκο νομικό και δικαστικό σύστημα	14 Υπερπληθώρα νόμων (ενίοτε με αντιθέσεις) και ασαφή εφαρμογή τους
	15 Αυξημένος όγκος δικαστικών υποθέσεων που οδηγεί σε μεγάλες καθυστερήσεις
Ε Αυξημένη 'μαύρη' οικονομία	16 Αυξημένη φοροδιαφυγή, συνεχείς μεταρρυθμίσεις στον τομέα ανίχνευσης της φοροδιαφυγής και στο σύστημα εισπράξης φόρων
	17 Πολλές συναλλαγές και δημιουργία πλούτου εκτός επίσημης οικονομίας

McKinsey & Company

Οι βασικές προτάσεις γενικού περιεχομένου για την ανάπτυξη της οικονομίας που δίνει η μελέτη σε γενικές γραμμές συνοψίζονται ως εξής: μείωση του μεγέθους και του παρεμβατισμού του κράτους μέσω της κατάργησης «περιττών» οργανισμών και φορέων (κεφ. 3, σελ. 25), απελευθέρωση της οικονομίας, της αγοράς και των κλειστών επαγγελματιών, επιτάχυνση των δικαστικών υποθέσεων που αφορούν επενδυτικά σχέδια και γενικότερη ενίσχυση των επενδύσεων και της εξωστρέφειας της οικονομίας. Για το τελευταίο σκέλος προτείνει ρητά να υιοθετηθεί η διαδικασία fast track «όπως εφαρμόστηκε επιτυχημένα για τα έργα υποδομής των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004» (σελ. 8) Προτείνει, επίσης, την εισαγωγή στο δημόσιο τομέα τεχνογνωσίας και εξειδικευμένου προσωπικού από τον ιδιωτικό και την ίδρυση ενός φορέα για τις οικονομικές μεταρρυθμίσεις και την ανάπτυξη που θα στελεχώνεται μέσα από τον επιχειρηματικό και τον ακαδημαϊκό τομέα.

Αναλυτικότερα στο τρίτο κεφάλαιο που παρουσιάζεται το μοντέλο ανάπτυξης της Ελλάδας για τα επόμενα δέκα χρόνια τονίζεται ότι πρέπει να αυξηθεί η εισροή ξένων κεφαλαίων στη χώρα, μέσω της ενίσχυσης των δύο κλάδων που είναι διεθνώς περισσότερο εμπορεύσιμοι, δηλαδή του τουρισμού και της βιομηχανίας. Επίσης, σημειώνει ότι στην εισροή ξένων κεφαλαίων μπορεί να συνεισφέρει πάρα πολύ το πρόγραμμα ιδιωτικοποιήσεων (σελ. 27). Παρακάτω, ζητάει τον «επαναπροσδιορισμό του περιβαλλοντολογικού και του χωροταξικού πλαισίου, με τον καθορισμό συγκεκριμένων προδιαγραφών χρήσεων γης, και την εναρμόνισή τους με τις πραγματικές αναπτυξιακές ανάγκες της αγοράς.» (σελ. 29).

Πιο συγκεκριμένα για τον τουρισμό τονίζει ως βασική παράμετρο την αλλαγή της εμπορικής πολιτικής, με στόχο να διαφοροποιηθεί το μίγμα των τουριστών προς όφελος των ανώτερων εισοδηματικών τάξεων, δεδομένου ότι αυτές θα φέρουν περισσότερα τουριστικά έσοδα στη χώρα. Με δηλωμένο στόχο το παραπάνω, ζητάει ρητά να δοθεί προτεραιότητα «στην άρση των εμποδίων και της γραφειοκρατίας για την ίδρυση παραθεριστικών κατοικιών και ΠΟΤΑ». (σελ. 36)

Σχήμα 23



Εξετάζοντας συνοπτικά μερικές από τις βασικές προτάσεις της μελέτης διαπιστώνουμε ότι οι περισσότερες έχουν ενσωματωθεί πλήρως στο νέο θεσμικό πλαίσιο για το σχεδιασμό του χώρου. Πολλοί νόμοι, μάλιστα, στηρίζονται εξ'ολοκλήρου στις προτάσεις αυτές (fast track, ΤΑΙΠΕΔ, παραθεριστικό χωριό, πολεοδομική μεταρρύθμιση και χρήσεις γης). Προς επίρρωση των επιχειρημάτων αυτών, σημειώνεται στη μελέτη, ότι οι περισσότερες από τις μεταρρυθμίσεις που προτείνονται έχουν προκύψει «από διεθνώς στοιχειοθετημένες και δοκιμασμένες επιχειρηματικές ιδέες και συνεπάγεται την εφαρμογή στην Ελλάδα διεθνών προδιαγραφών και πρακτικών που λαμβάνουν υπόψη τους τις ειδικές τοπικές συνθήκες.» (σελ. 33)

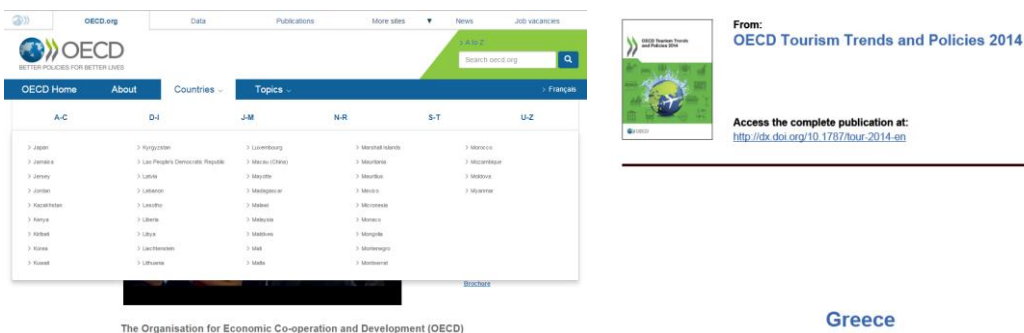
Ο ΣΕΤΕ ως ο βασικός φορέας εκπροσώπησης των τουριστικών επιχειρήσεων αναφέρεται πολύ συχνά στη συγκεκριμένη, αλλά και σε παρόμοιες μελέτες, στις συνομιλίες του με τις κρατικές δομές. Οι προτάσεις που καταθέτει σχετικά με τον

τουριστικό κλάδο είναι πλήρως εναρμονισμένες με τις προτάσεις της McKinsey, κάτι που τις ενδυναμώνει και τους προσθέτει κύρος και βαρύτητα. Παρακολουθώντας τη δραστηριότητα του ΣΕΤΕ (ιδιωτικός φορέας), μέσα από τις παρουσιάσεις του σε συνέδρια, τις επιστολές του προς το Δημόσιο, αλλά και τους ετήσιους απολογισμούς του, γίνεται φανερό πώς πρόκειται πλέον για τον βασικό συνδιαμορφωτή της οικονομικής και χωρικής πολιτικής στον κλάδο του τουρισμού, ενώ αντίθετα ο ΕΟΤ (Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού) έχει πολύ περιορισμένη παρουσία και φαινομενικό κύρος, κάτι που συνάδει απόλυτα με την άποψη ότι ο δημόσιος τομέας πρέπει να περιοριστεί και αντίθετα να αυξηθεί η εμπλοκή του ιδιωτικού τομέα στις πολιτικές αποφάσεις ως περισσότερο αποτελεσματική πρακτική. Είναι χαρακτηριστική η επιστολή του ΣΕΤΕ προς την αξιωματική αντιπολίτευση την 1η Σεπτεμβρίου του 2014, στην οποία παρατίθενται πολύ συγκεκριμένες προτάσεις χωρικού σχεδιασμού (που απαιτούν συγκεκριμένο επιστημονικό υπόβαθρο για γίνουν) σχετικά με τα Ρυθμιστικά Σχέδια Αθήνας και Θεσσαλονίκης, αλλά και σχετικά με τις χρήσεις γης επί της γραμμής του αιγιαλού.

4.2 Οι εκθέσεις του ΟΟΣΑ/OECD

Ο Οργανισμός Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (ΟΟΣΑ) [στα αγγλικά Organisation for Economic Co-operation and Development – OECD] είναι ένας διεθνής οργανισμός των αναπτυγμένων χωρών που υποστηρίζουν τις αρχές της αντιπροσωπευτικής δημοκρατίας και της οικονομίας της ελεύθερης αγοράς. Οι προτάσεις του δεν έχουν δεσμευτικό χαρακτήρα, δεν είναι δηλαδή ένας πολιτειακός θεσμός, όπως η Ευρωπαϊκή Ένωση, της οποίας οι αποφάσεις είναι δεσμευτικές για όλα τα κράτη-μέλη, αλλά περισσότερο δρα συμβουλευτικά και συντονιστικά ανάμεσα στα κράτη, για τον συντονισμό κυρίως σε σχέση με οικονομικά και επιχειρησιακά θέματα. Ως εκ τούτου, οι εκθέσεις του ΟΟΣΑ, αν και μη δεσμευτικές, εν τούτοις απολαμβάνουν κύρους και επηρεάζουν καθοριστικά τις πολιτικές επιλογές των εκάστοτε κυβερνήσεων.

Διαβάζοντας τις εκθέσεις του Οργανισμού σχετικά με την Ελλάδα και ειδικότερα τις κλαδικές εκθέσεις που αφορούν των τομέα του Τουρισμού, διακρίνεται μια εναρμόνιση με όσα είδαμε παραπάνω στη μελέτη της McKinsey και στις προτάσεις του ΣΕΤΕ. Αναγνωρίζεται και εδώ ο Τουρισμός ως ο βασικότερος τομέας (crucial factor) της ελληνικής οικονομίας που μπορεί να φέρει επενδύσεις, θέσεις εργασίας και αύξηση του ΑΕΠ, οπότε πρέπει να ενισχυθεί περαιτέρω. (OECD, 2014, Tourism Trends and Policies: Greece).



The Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD)

Greece

Χαρακτηριστική είναι η «Έκθεση για τη μέτρηση και τη μείωση των διοικητικών βαρών σε 13 κλάδους στην Ελλάδα.» του 2014, όπου αναγνωρίζονται τα υπερβολικά διοικητικά βάρη που έχουν οι επιχειρήσεις λόγω της πολύπλοκης νομοθεσίας και διαδικασιών αδειοδότησης, γενικότερα της γραφειοκρατίας που επιδεικνύει το ελληνικό κράτος. Συγκεκριμένα για τον κλάδο του Τουρισμού προτείνει να καταργηθούν κάποιες υποχρεωτικές μελέτες βιωσιμότητας των έργων και η εκπόνηση επίσημων μελετών πριν από την έναρξη του έργου (σελ. 27), αλλά και την κατάργηση της αδειοδότησης των τουριστικών καταλυμάτων από τον ΕΟΤ. Στη θέση της προτείνει την άμεση λειτουργία των επιχειρήσεων, με απλή κοινοποίηση και εκ των υστέρων δειγματοληπτικούς, στοχευμένους ελέγχους από τις δημόσιες υπηρεσίες (σελ. 34). Με στόχο την απλούστευση του επιχειρηματικού περιβάλλοντος προτείνει σε γενικότερο επίπεδο την κατάργηση των ενεργών εγκρίσεων για τις αδειοδοτήσεις και την αντικατάστασή τους με κοινοποίηση στις αρχές και ελέγχους βάσει κινδύνου στην πορεία (σελ. 55). Σχετικά με τη διαβούλευση στα εν λόγω ζητήματα αναφέρει ρητά μόνο εκείνη μεταξύ του κράτους, των επιχειρήσεων και των αντιπροσώπων τους, ενώ οι κάτοικοι, οι χρήστες των χώρων και γενικότερα η κοινωνία των πολιτών δεν εμφανίζεται πουθενά ως ζητούμενο στο συμμετοχικό σχεδιασμό. (σελ. 52 και 55).

4.3 Η κλαδική έκθεση-μελέτη της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος

Οι τράπεζες και ιδιαίτερα οι 4 συστημικές (Εθνική Τράπεζα της Ελλάδας, Τράπεζα Πειραιώς, Eurobank Εργασίας και Alpha Bank) αποτελούν τους βασικούς νομικούς, οικονομικούς και τεχνικούς συμβούλους του κράτους, όπως είδαμε στο παράδειγμα της λειτουργίας του ΤΑΙΠΕΔ. Ως εκ τούτου, έχει μεγάλη σημασία να μελετήσουμε και τη δική τους οπτική σε σχέση με τα ζητήματα του χώρου και του δημόσιου σχεδιασμού. Επιλέξαμε την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος (ΕΤΕ) ως τη μεγαλύτερη, με βασικό μέτοχο το Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας (ΤΧΣ) και η οποία εκδίδει περιοδικά οικονομικές εκθέσεις για τους διάφορους κλάδους της

οικονομίας της χώρας. [το ΤΧΣ ιδρύθηκε τον Ιούλιο του 2010 (Ν. 3864/2010) είναι ΝΠΙΔ, με διοικητική και οικονομική αυτοτέλεια, ενώ δεν ανήκει στο δημόσιο, για περισσότερα βλ. http://www.hfsf.gr/el/about_whatwedo.htm.]

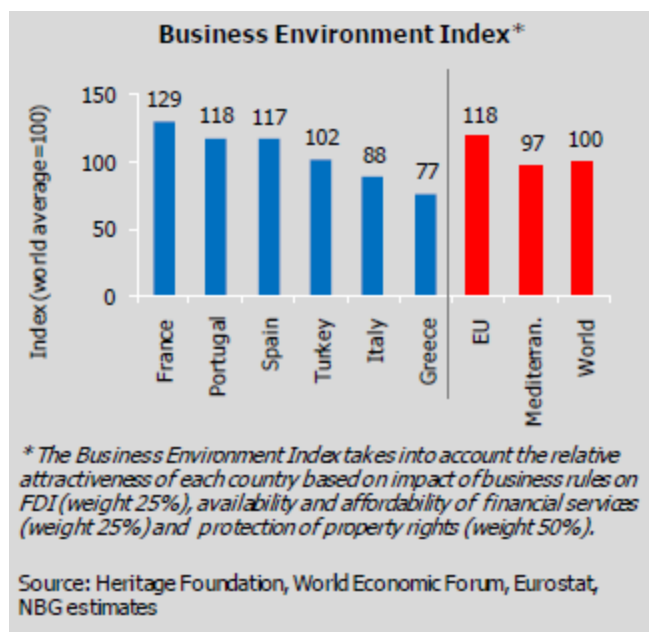
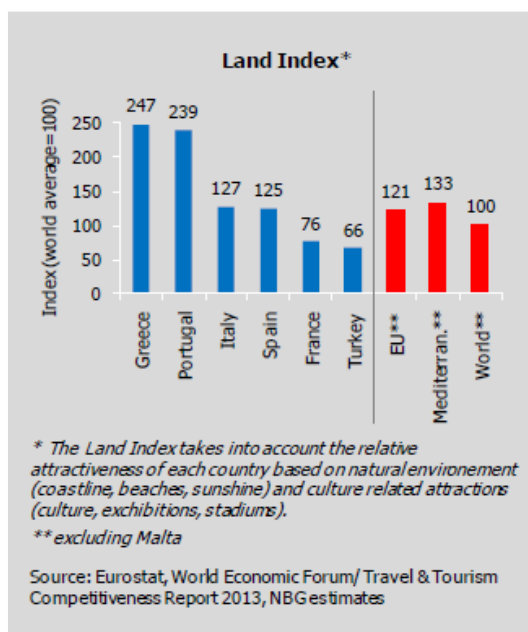
Αναλυτικότερα θα εξετάσουμε τις θέσεις και προτάσεις της ΕΤΕ μέσα από την Κλαδική Μελέτη για τον Τουρισμό και τις Χρήσεις Γης που δημοσιεύθηκε τον Ιανουάριο του 2014. Στη μελέτη αυτή γίνεται προσπάθεια να ποσοτικοποιηθεί με κάποιους συγκεκριμένους δείκτες το συγκριτικό πλεονέκτημα της γης στην Ελλάδα, που λόγω γεωγραφικής θέσης διαθέτει εξαιρετικά φυσικά χαρακτηριστικά και κρίνεται ως πολύτιμο περιουσιακό στοιχείο που μπορεί να προσελκύσει σημαντικές επενδύσεις, ειδικά στον τουριστικό τομέα.

Ωστόσο, υπάρχουν κάποια εγγενή, σημαντικά προβλήματα που εμποδίζουν την πλήρη αξιοποίηση αυτής της δυνατότητας. Ως προβληματικό στοιχείο αναφέρεται πρωτίστως το μη σαφώς ξεκαθαρισμένο τοπίο σχετικά με την ιδιοκτησία της γης, που οφείλεται στην έλλειψη χωρικών δεδομένων, όπως το κτηματολόγιο και το δασολόγιο και οδηγεί σε χρόνο- και κοστοβόρα σχέδια που συνήθως δεν είναι εφικτό να εφαρμοστούν, όπως πολλά από τα ΓΠΣ. Ένα σημαντικό ποσοστό δικαιωμάτων στη γη – περίπου 10% – εμφανίζονται αλληλοσυγκρουόμενα, καθώς διεκδικούνται ταυτόχρονα από τον ιδιωτικό και το δημόσιο τομέα, αναμένοντας την ολοκλήρωση του κτηματολογίου. Για ιστορικούς λόγους (Οθωμανική αυτοκρατορία, κατάτμηση γεωτεμαχίων για κληροδότηση τέκνων, αγροτικές μεταρρυθμίσεις του 1917 και 1923) η γαιοϊδιοκτησία στην Ελλάδα παρουσιάζεται εξαιρετικά κατακερματισμένη, ενώ τις περισσότερες πολύ μεγάλες εκτάσεις τις κατέχει το Δημόσιο. Απόρροια όλων αυτών είναι το πολύ υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης, ενώ είναι ιδιαίτερα εκτεταμένο το δίκτυο ανεπίσημων οικισμών, είτε πρόκειται για εκτός σχεδίου δόμηση, είτε για αυθαίρετες κατασκευές πρώτης και αργότερα δεύτερης κατοικίας. Όλα τα παραπάνω δυσχεραίνουν την πρακτική των απαλλοτριώσεων και κατ' επέκταση τη δυνατότητα οικονομικής αξιοποίησης της γης.

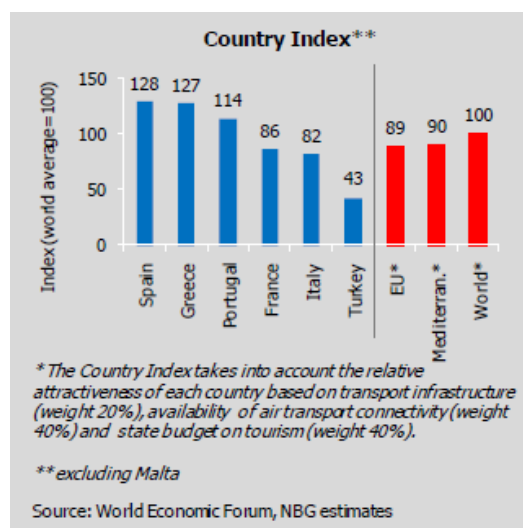
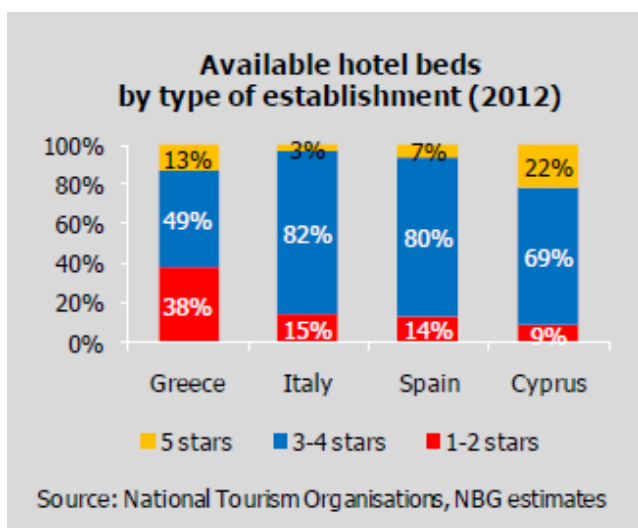
Εξίσου σημαντικό πρόβλημα αποτελεί το εξαιρετικά ογκώδες θεσμικό πλαίσιο, που περιέχει συχνά αλληλεπικαλύψεις. Αυτή η πολυνομία οδηγεί σε πολλές διαφορετικές ερμηνείες του νόμου και σε συγκρούσεις που συνιστούν ένα ακόμα εμπόδιο σε ενδεχόμενη επένδυση. Παρουσιάζεται, επίσης, ως μη ξεκαθαρισμένο το νομικό πλαίσιο για τις χρήσεις γης, αλλά και για την ακτογραμμή, δηλαδή τη γραμμή του αιγιαλού και της παραλίας, για την οποία, όπως ήδη αναφέραμε, εκκρεμεί νέα νομοθετική ρύθμιση.

Οι δύο βασικές προτάσεις της μελέτης για την προσέλκυση επενδύσεων στον κλάδο του τουρισμού είναι η κατάρτιση του κτηματολογίου και του δασολογίου και η αποσαφήνιση των χρήσεων γης και της πολεοδομικής νομοθεσίας. Το θέμα του κτηματολογίου ακόμα εκκρεμεί, οπότε προτείνει την κατάρτιση ενός προσωρινού κτηματολογίου με όσα δικαιώματα είναι ήδη ξεκαθαρισμένα και την συμπλήρωσή του αργότερα όταν ολοκληρωθούν οι μελέτες. (σελ. 22-24) Οι χρήσεις γης, όμως, έχουν ήδη ξεκαθαριστεί σήμερα με το νόμο για την πολεοδομική μεταρρύθμιση, τον οποίο η μελέτη ουσιαστικά φωτογράφιζε 6 μήνες πριν από τη ψήφισή του.

Στο οικονομετρικό μοντέλο της μελέτης χρησιμοποιούνται 2 δείκτες που επηρεάζουν την προσέλκυση επενδύσεων σε μία χώρα. Ο ένας είναι ο δείκτης γης (land index) και ο άλλος είναι ο επιχειρηματικός δείκτης (business environment index). Ο πρώτος δείκτης επηρεάζεται από τα χαρακτηριστικά του φυσικού περιβάλλοντος (ακτογραμμή, καθαρές παραλίες, ηλιοφάνεια, φύση), αλλά και από τα πολιτισμικά αξιοθέατα (αρχαιολογικοί-ιστορικοί χώροι, μνημεία πολιτιστικής κληρονομιάς, αθλητικά γεγονότα, εκδηλώσεις διεθνούς ενδιαφέροντος πολιτιστικές ή επιχειρηματικές). Αντίστοιχα ο επιχειρηματικός δείκτης επηρεάζεται από στοιχεία όπως τα δικαιώματα και η προστασία της ιδιοκτησίας, οι κανονισμοί για τις ΑΞΕ (Άμεσες Ξένες Επενδύσεις) και η ύπαρξη και το κόστος των χρηματοοικονομικών υπηρεσιών. Η Ελλάδα παρουσιάζει έναν πολύ υψηλό δείκτη ελκυστικότητας της γης, όμως υπολείπεται σημαντικά στο δείκτη επιχειρηματικού περιβάλλοντος και ιδιαίτερα λόγω του χαμηλού δείκτη για την προστασία της ιδιοκτησίας.



Πιο συγκεκριμένα ο τομέας του Τουρισμού αναλύεται σύμφωνα με την παραπάνω λογική με άλλους 4 οικονομετρικούς δείκτες που μετράνε την ποιότητα των τουριστικών υποδομών, την εποχικότητα, τις τιμές και τα χαρακτηριστικά της χώρας σε σχέση με το κατά πόσο εξυπηρετούν το τουριστικό προϊόν. Το τελικό πόρισμα βρίσκεται πολύ κοντά στις εκτιμήσεις και προτάσεις της αντίστοιχης κλαδικής μελέτης της McKinsey: χρειάζονται μεγάλες επενδύσεις στον τουριστικό τομέα για να βελτιωθεί η ποιότητα και η κατάταξη των υποδομών (περισσότερα ξενοδοχεία 4 και 5 αστέρων, αναγνωρισμένων brands, σε ολοκληρωμένα τουριστικά συγκροτήματα), ώστε να προσελκύσουν τουρίστες υψηλότερου εισοδήματος και για μεγαλύτερο χρονικό διάστημα μέσα στο έτος, κάτι που θα αποφέρει πολύ αυξημένα τουριστικά έσοδα σε σχέση με τη σημερινή κατάσταση (τα παρουσιάζει αυξημένα έως και 63%!) (σελ. 21)



Εκτός από το νόμο για την πολεοδομική μεταρρύθμιση και τις χρήσεις γης που φωτογραφίζεται καθαρά στη μελέτη, υπάρχει και πολύ σαφής πρόταση για την προστασία του δικαιώματος ιδιοκτησίας σε όσους κατέχουν γη που δεν μπορεί να αξιοποιηθεί οικοδομικά, δηλαδή είτε σε δασική έκταση, είτε σε περιοχές περιβαλλοντικής προστασίας, είτε οπουδήποτε αλλού εκπίπτει το δικαίωμα ανέγερσης κτιρίου ή χρήσης γης αξιοποιήσιμης οικονομικά. Η μελέτη προτείνει ένα σύστημα ανταλλαγής γης ή ανταλλαγής συντελεστή δόμησης, μέσω της ήδη θεσμοθετημένης Τράπεζας Γης (N. 4178/2013), σε άλλες περιοχές αξιοποιήσιμες (όπως σε δημόσιους αγρούς), και μάλιστα όταν οι νέες περιοχές υπολείπονται σε φυσικά πλεονεκτήματα από τις παλιές (δάσος, ,ακτογραμμή, φύση, θέα) να προσαυξάνεται το ποσοστό ανταλλαγής, ώστε να αντισταθμίζει αυτήν την απώλεια. Αναφέρεται ξεκάθαρα και ρητά στο πρόβλημα των οικοδομικών συνεταιρισμών,

όπως τα αναλύσαμε στο προηγούμενο κεφάλαιο, και ορίζει επακριβώς τις γενικές κατευθύνσεις πάνω στις οποίες στηρίχθηκε ολόκληρος ο νόμος για την Ιδιωτική Πολεοδόμηση, τους Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς και τη Δασικές Ρυθμίσεις που ψηφίστηκε 8 μήνες μετά (Ν. 4280/2014). (σελ. 24-25).

Από την παραπάνω παρουσίαση και ανάλυση των τριών εκθέσεων – μελετών γίνεται φανερό ότι, αν και προέρχονται από διαφορετικούς φορείς, εν τούτοις πρόκειται για συγκοινωνούντα δοχεία. Αναδεικνύουν σε γενικές γραμμές την ίδια προβληματική και παρεμφερείς δυσλειτουργίες και εμπόδια στην ελληνική οικονομία, ενώ οι προτάσεις τους διαπνέονται από κοινή φιλοσοφία. Αντιμετωπίζουν και οι τρεις το κράτος ως δημόσια εταιρεία και αξιολογούν τις πολιτικές κατά κύριο λόγο με οικονομικούς όρους επιχειρηματικότητας, απόδοσης επενδύσεων και μεγιστοποίησης του κέρδους, έστω κι αν πρόκειται για το δημόσιο κορβανά. Και τα τρία κείμενα μαζί δρουν συμπληρωματικά το ένα με το άλλο, ενισχύοντας τη συνολική επιχειρηματολογία και αυξάνοντας το κύρος της με γεωμετρική πρόοδο. Δεν προκαλεί, λοιπόν, έκπληξη που η πλειοψηφία των προτάσεων αυτών εκφράστηκε σε πολύ σύντομο χρονικό διάστημα μέσα από τις κυβερνητικές επιλογές και αποτέλεσε το βασικό κορμό του νέου θεσμικού πλαισίου για το σχεδιασμό του χώρου, σε αντίθεση με αντίστοιχες προτάσεις από επιστημονικούς κλάδους και ανεξάρτητα ερευνητικά προγράμματα που δεν βρήκαν το ίδιο ευήκοα ώτα.

4.4 Προ-έρευνα στον εξειδικευμένο Τύπο (Real Estate/Επενδύσεις)

Σε άμεση συσχέτιση με τα παραπάνω κείμενα και φορείς (τράπεζες, οικονομικοί οργανισμοί, πολυεθνικές συμβουλευτικές εταιρείες), βρίσκονται τα ΜΜΕ που προβάλλουν εκτενώς τις θέσεις τους και ειδικά ο εξειδικευμένος Τύπος στον κλάδο της οικονομίας, των επιχειρήσεων και του real estate, πρακτική που συντελεί στην αύξηση του κύρους και της ευρείας αποδοχής τους από το κοινωνικό σύνολο. Εφόσον ο ρόλος του κράτους και του δημόσιου σχεδιασμού έχει πλέον αλλάξει με το νέο θεσμικό πλαίσιο και ακολουθεί, όπως είδαμε, μια λογική ιδιωτικής επιχείρησης με στόχο πρωτίστως την οικονομική κερδοφορία, θα είχε ενδιαφέρον να δούμε ποια σχέση μπορεί να υπάρχει ανάμεσα στις νέες πολιτικές για το δημόσιο σχεδιασμό και στον επιχειρηματικό τομέα της ιδιωτικής οικονομίας. Για να συγκεκριμενοποιήσουμε περισσότερο το ερώτημα επιλέγουμε να ψάξουμε τη συσχέτιση ανάμεσα στη λειτουργία του ΤΑΙΠΕΔ από τη μεριά του κράτους, ως τον

καθ' ύλην αρμόδιο φορέα για την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου, και του επιχειρηματικού κλάδου του real estate, ως τον κατεχοχόν τομέα που σχετίζεται με τις επενδύσεις σε γης και σε ακίνητα, για την αποκόμιση κέρδους. Παρακάτω παρουσιάζεται η αρχή μιας μικρής προέρευνας, η οποία προσπαθεί να θέσει κάποια πρώτα, βασικά ερωτήματα και να γίνει το έναυσμα για μια διεξοδική έρευνα στο μέλλον.

Κατ' αρχάς, η επιλογή να ερευνηθεί ειδικότερα η περίπτωση του ΤΑΙΠΕΔ έγινε γιατί αποτελεί το πιο ξεκάθαρο παράδειγμα του τρόπου με τον οποίο ιδιωτικοποιείται σταδιακά ο δημόσιος σχεδιασμός – εκτός από τη δημόσια περιουσία. Η ίδρυσή του ως νέου φορέα εξειδικευμένου στην αξιοποίηση της δημόσιας ακίνητης περιουσίας ήταν κάτι πρωτόγνωρο για την Ελλάδα, όπως και οι υπερεξουσίες που διαθέτει – όσον αφορά στο κομμάτι του σχεδιασμού που μας ενδιαφέρει εδώ. Πρόκειται για την κατά κάποιον τρόπο καθ' ημάς υλοποίηση μιας παρεμφερούς διαδικασίας όπως αυτή που περιγράφει χαρακτηριστικά ο Neil Smith, την πρακτική των «γαιο-δωροδοκιών», ως βασικό εργαλείο άσκησης της «νεοφιλελεύθερης πολεοδομίας». Το κράτος, στα πλαίσια συνεργασιών με ιδιώτες, παραχωρεί γήπεδα προς οικοδόμηση και γενικώς προς άσκηση επιχειρηματικής/εμπορικής δραστηριότητας, τα οποία προορίζονταν για άλλους σκοπούς, μη επιχειρηματικούς. (Smith, N., 2002) Είναι εύλογα κατανοητό ότι η πλέον πρόσφορη δεξαμενή άντλησης τέτοιων πόρων είναι η περιουσία του δημοσίου (ιδιωτική κυρίως, αλλά όχι σπάνια και δημόσια). Στην Ελλάδα σήμερα, την εν λόγω λειτουργία έχει αναλάβει να φέρει εις πέρας το ΤΑΙΠΕΔ.

Λόγω του πολύ πρόσφατου της θέσπισης του νέου πλαισίου και των νέων εργαλείων σχεδιασμού δεν έχουμε απτά και υλοποιημένα παραδείγματα σε βάθος κάποιου χρόνου, ώστε να μπορέσουμε να τα αξιολογήσουμε. Μέσα, όμως, από την έρευνα στα ΜΜΕ και ιδίως στον εξειδικευμένο στο real estate και στις επενδύσεις Τύπο, είναι ευκολότερο να ανακαλύψουμε δείγματα γραφής της νέας κατάστασης στο πλαίσιο του κυρίαρχου λόγου, του λόγου που πομπός και αποδέκτης είναι οι φορείς που αποφασίζουν σήμερα για τα ζητήματα αυτά, οι επενδυτές, αλλά και το κράτος, όπως δείξαμε νωρίτερα με τους νέους συμβούλους και τους νέους αρμόδιους φορείς – εταιρείες που ιδρύει.

Σαφώς και θα είχε ενδιαφέρον να δούμε πώς παρουσιάζονται αυτά τα θέματα και στον καθημερινό, ευρείας κυκλοφορίας τύπο και ειδικά σε έντυπα διαφορετικών πολιτικών αποχρώσεων, που διαμορφώνουν την κοινή γνώμη και οι ποικιλία των απόψεων ίσως αναδείκνυε σημαντικά στοιχεία. Παρ' όλα αυτά, ο εξειδικευμένος

τύπος προσφέρει μια διαφορετική οπτική γωνία και ίσως γνώση, αφού μας επιτρέπει να «μπούμε μέσα στο μυαλό» του νομοθέτη και όσων διαμορφώνουν την κατάσταση που περιγράψαμε και να κατανοήσουμε τη λογική, τα αιτία και πιθανώς να αναδείξουμε μελλοντικά ζητήματα ή και προβλήματα.

Επιλέχθηκαν 3 περιοδικά – εφημερίδες, όλα μέσα από το διαδικτυακό τους αρχείο και τις δικές τους μηχανές αναζήτησης. Πρόκειται για τα eRED (Real Estate & Development), Capital.gr (Κεφάλαιο) και τη Ναυτεμπορική (naftemporiki.gr). Και τα τρία έντυπα εδρεύουν στην πρωτεύουσα. Η προέρευνα έγινε για το διάστημα 2011-2014 (4 χρόνια), γιατί το Μάρτιο του 2011 ιδρύθηκε το ΤΑΙΠΕΔ και γιατί στις αρχές του 2015 άλλαξε η σύσταση της Βουλής και η Κυβέρνηση της χώρας, νέα δεδομένα δημιουργήθηκαν που δεν ήταν δυνατό να ενσωματωθούν στην έρευνα, επειδή πρόκειται για διαφορετικά και πολύ πρόσφατα στοιχεία.

Σχετικά με την ανάλυση περιεχομένου των άρθρων, εκτός από την προφανή λέξη-κλειδί «ΤΑΙΠΕΔ» – η οποία συνήθως ξεκαθάριζε αρκετά το τοπίο – χρησιμοποιήθηκαν και μια σειρά από άλλες λέξεις-κλειδιά, όπως Τουρισμός, Τουριστικός, Παραθεριστικός, Πολιτισμός, Αξιοποίηση, Δημόσιο Ακίνητο, ΕΣΧΑΔΑ, Στρατηγική Επένδυση, Αντιδράσεις, Κινήματα. Εφόσον πρόκειται για προέρευνα δεν έχει γίνει λεπτομερής καταγραφή και πίνακες με τα άρθρα και τις λέξεις-κλειδιά, απλά έγινε μια προσπάθεια να πιάσουμε την οπτική και τον παλμό των εντύπων, μέσω κάποιων πιο γενικών συμπερασμάτων, ώστε στο μέλλον να μπορέσει να οριοθετηθεί καλύτερα και με πιο συγκεκριμένα κριτήρια η καθ' εαυτή ερευνητική διαδικασία.

ΕΓΓΡΑΦΗ | MOBILE SITE | TABLET APP | A.M.E.A. | ENGLISH

RE+D | ΟΔΗΓΟΙ | ΔΙΑΦΗΜΙΣΗ

eRED
REAL ESTATE AND DEVELOPMENT

Τετάρτη
21 Οκτωβρίου 2015

Αναζήτηση >>

ΑΡΧΙΚΗ ΝΕΑ ΠΟΛΕΙΣ ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑ ΘΕΣΜΙΚΑ ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΤΑΙΡΕΙΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ
ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΑΓΓΕΛΙΕΣ >>

10 RED
BUSINESS FORUM
REAL ESTATE FORUM



NOAH SHLAES
PRESIDENT CRE



SABINE DZIURMAN
SENIOR BANKER EBRD

Αρχικά επιλέχθηκε το περιοδικό RED – real estate and development και συγκεκριμένα η ηλεκτρονική εκδοχή του, το eRED. Πρόκειται για ένα περιοδικό που εκδίδεται περίπου από τα μέσα της δεκαετίας του '90 έντυπο και από το 2004 και στο διαδίκτυο, μετράει 105 τεύχη, ήταν για πολλά χρόνια διμηνιαία έκδοση, αλλά από το 2010 και μετά έγινε τριμηνιαία. Εκτός από τα άρθρα στο έντυπο, υπάρχει

καθημερινή, ανώνυμη, ειδησεογραφία και εκτενής κάλυψη της επικαιρότητας. Το περιοδικό απευθύνεται σε περιορισμένο κοινό, καθώς η ηλεκτρονική έκδοσή του είναι αποκλειστικά συνδρομητική. Τα άρθρα μένουν ανοιχτά για περίπου 5-7 μέρες από τη δημοσίευσή τους και μετά κλειδώνουν και είναι προσβάσιμα μόνο σε μέλη/συνδρομητές. Οπότε δεν ήταν εύκολο να γίνει διεξοδική προέρευνα, όμως για πολλούς μήνες παρακολουθούσα την επικαιρότητά του αυθημερόν πριν κλειδώσουν τα άρθρα, κάτι που βοήθησε και στην επιλογή του ίδιου του εντύπου ως ένα από τα τρία τελικά. Μετά από αίτημά μου, μου δόθηκε πρόσβαση ως μέλος με κωδικούς για λόγους έρευνας για περιορισμένο διάστημα δωρεάν.

Το περιοδικό είναι ιδιαίτερα ενημερωμένο όσον αφορά στα νέα, στην ειδησεογραφία, αλλά δεν έχει πολλά άρθρα γνώμης. Η αρθρογραφία του αναφέρεται σε πολλές οικονομικές έρευνες και αναλύσεις, αριθμητικά στοιχεία, στατιστικές, πληροφορίες για επενδύσεις και εταιρείες, φορολογία ακινήτων, αλλαγές στο θεσμικό πλαίσιο, ενώ φιλοξενεί και ελάχιστες συνεντεύξεις, κυρίως με εκπροσώπους του οικονομικού κλάδου. Η ιστοσελίδα χωρίζεται σε 5 θεματικές: Νέα, Πόλεις, Καινοτομία, Θεσμικά, Ανάλυση, καθεμία από τις οποίες έχει αρκετές υποκατηγορίες. Στα Θεσμικά έχει της υποκατηγορίες της Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Θεσμικού Πλαισίου, στις Πόλεις, έχει Αστικές Αναπλάσεις και Υποδομές, ενώ στα Νέα έχει ξεχωριστή κατηγορία για τον Τουρισμό και για την Αειφορία. Διαθέτει, επίσης, μια ειδική κατηγορία, Επενδύσεις με πολλές υποκατηγορίες, μια εκ των οποίων ονομάζεται Θεσμικοί Επενδυτές, όπου εκεί βρέθηκαν αρκετά άρθρα με αναφορά στο ΤΑΙΠΕΔ.

Το πρόβλημα με το eRED είναι ότι η μηχανή αναζήτησής του είναι απλά στοιχειώδης, μπορεί να κάνει αναζήτηση μόνο στο περιεχόμενο των άρθρων και όχι με βάση την ημερομηνία δημοσίευσης ή την κατηγορία, ενώ δεν υπάρχει η δυνατότητα σύνθετης αναζήτησης με φίλτρα και συνδυασμούς τους. Η μηχανή δεν μπορεί να δώσει ούτε αριθμητικά αποτελέσματα για την ποσότητα των άρθρων ανά αναζήτηση, ούτε επιλογές κατάταξης σύμφωνα με διαφορετικά κριτήρια, όπως παλαιότητα, σχετικότητα με τη λέξη-κλειδί κτλ. Επομένως, όλη η διαλογή έπρεπε να γίνει «με το χέρι», ανοίγοντας και διαβάζοντας ένα-ένα άρθρο που φαινόταν σχετικό από τον τίτλο.

Καταμέτρηση με το μάτι:

Πρώτο άρθρο για το ΤΑΙΠΕΔ στις 6 Σεπτεμβρίου 2011

Σύνολο 472 άρθρα 2011-2014, με διασπορά ως εξής:

2011 (7), 2012 (94), 2013 (205), 2014 (166)

Η Ναυτεμπορική (naftemporiki.gr) και το Capital.gr, αντίθετα, διαθέτουν πολυλειτουργικές μηχανές αναζήτησης, με διαθέσιμες όλες τις προαναφερθείσες δυνατότητες, όπως και διαγραμματική χρονική κατανομή των αποτελεσμάτων της αναζήτησης, στοιχείο πολύ βοηθητικό στη συνολική εποπτεία των δεδομένων. Βέβαια το αρχείο τους είναι πολύ μεγαλύτερο από του eRED και οι θεματικές τους πολύ ευρύτερες, όμως κινούνται όλα στο ίδιο πλαίσιο της αγοράς, της τρέχουσας οικονομίας και των επενδύσεων. Το αρχείο και στα 2 αυτά είναι ελεύθερα προσβάσιμο από όλους, αν και παρέχουν κάποιες ειδικές premium υπηρεσίες για μέλη.

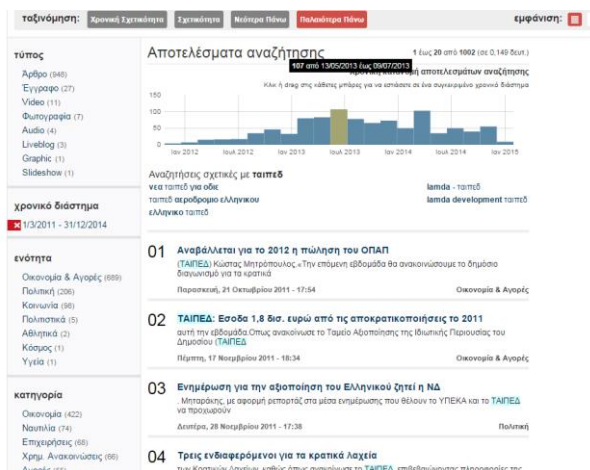
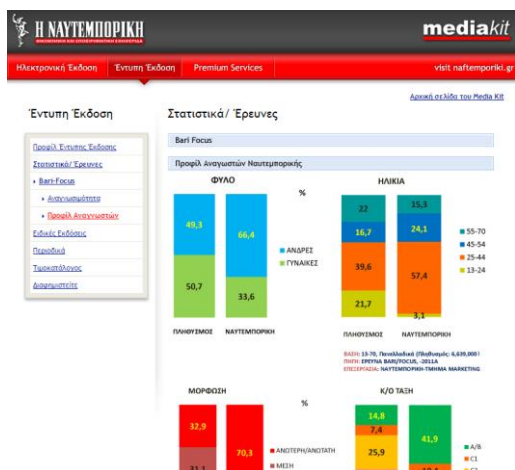
The screenshot shows the website's header with the logo and navigation menu. Below the header is a search bar and a navigation bar with categories like 'Οικονομία & Αγορές', 'Πολιτική', etc. The main content area features a 'Αγορές' (Markets) section with a table of financial indicators.

Αγορές	Ευρώ/\$	1,13528	DAX	10.164,60	+0,17%	Euribor 3M	-0,05400		
Real Time ATHEX:	DJ Indu	17.217,11	-0,08%	Nikkei	18.554,28	+1,91%	Αργό WTI	45,85	-0,95%
ΓΔ: ΤΖΙΡΟΣ: ΕΚ	FTSE 100	6.343,34	-0,03%	Baltic Dry	762,00	+2,01%	Χρυσός	1.178,00	

Below the table, there is a navigation bar with links: ΕΠΙΚΑΙΡΟΤΗΤΑ, Champions League, Η οικονομία σε κρίση, Ασφαλιστικό, Γερμανικές αποζημιώσεις, Α1 Μπάσκετ, Σούπερ Λίγκα, Πλειστηρια

Η Ναυτεμπορική είναι καθημερινή (και Σαββάτου) οικονομική εφημερίδα που εκδίδεται από 1924 (με μόνη διακοπή στην Κατοχή) και ήταν η πρώτη οικονομική εφημερίδα που κυκλοφόρησε στην Ελλάδα. Είναι η πρώτη σε κυκλοφορία και αναγνωσιμότητα μεταξύ των οικονομικών εφημερίδων της Ελλάδας, πρώτη σε κερδοφορία, με ένα από τα δημοφιλέστερα site του ελληνικού διαδικτύου, βραβευμένο. Επίσης, εκδίδει 5 εβδομαδιαία ένθετα, ένα εκ των οποίων αφορά αποκλειστικά στο real estate κάθε Πέμπτη. Η ηλεκτρονική της έκδοση υπάρχει από το 1996.

Προσφέρει τη δυνατότητα να δεις τα προφίλ των αναγνωστών (φύλο, ηλικία, περιοχή, μόρφωση, επάγγελμα και κοινωνικοοικονομική τάξη) της και τα στατιστικά της κυκλοφορίας και αναγνωσιμότητάς της.



Μέσο προφίλ αναγνώστη: άντρας, 35-44 ετών, ελεύθερος επαγγελματίας, με ανώτατη/ανώτερη μόρφωση, που κατοικεί στην Αττική και ανήκει στην ανώτερη κοινωνικό-οικονομική τάξη.

Η επισκεψιμότητα στη ιστοσελίδα της ηλεκτρονικής της έκδοσης μηνιαία αγγίζει το 1,5εκ μοναδικούς χρήστες κατά μέσο όρο.

Κατηγορίες: Οικονομία και Αγορές (με υποκατηγορίες), Πολιτική, Κοινωνία (ειδήσεις από όλη την Ελλάδα), Κόσμος (διεθνείς ειδήσεις), Αθλητικά, Απόψεις, Πολιτισμός, Περιβάλλον, Techscience (Τεχνολογία-Επιστήμη), Υγεία, Mag (άλλες ειδήσεις από Ελλάδα και κόσμο), Αυτοκίνητο

Βρέθηκαν 1002 άρθρα σχετικά με το ΤΑΙΠΕΔ, την περίοδο 2011-2014.

Τα περισσότερα προέρχονταν από την κατηγορία ‘Οικονομία και Αγορές’ και από τη στήλη ‘Πολιτική’

Μεγαλύτερη συγκέντρωση άρθρων σχετικών με το ΤΑΙΠΕΔ παρατηρείται στο πρώτο μισό του 2013, ειδικά τους μήνες Μάιο – Ιούνιο, αλλά και το Μάρτιο του 2014 (κινητοποιήσεις για την πώληση του ΟΛΠ από το ΤΑΙΠΕΔ).

Το Capital.gr είναι η ηλεκτρονική έκδοση της εφημερίδας «Κεφάλαιο», εβδομαδιαίας οικονομικής και πολιτικής εφημερίδας. Εκδίδεται κάθε Σάββατο.

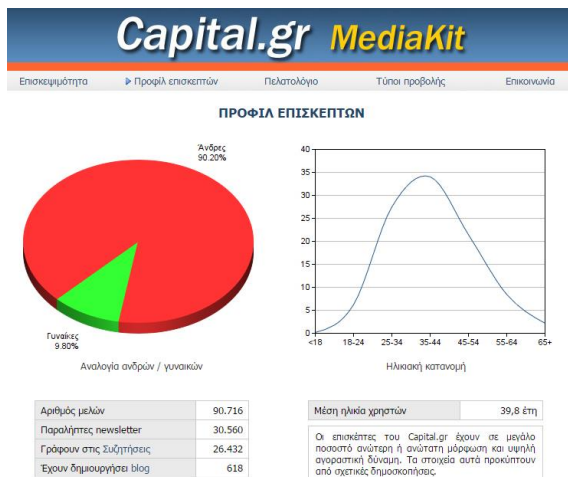
Κατηγορίες με πολλές υποκατηγορίες η κάθε μία: Ειδήσεις (Επιχειρήσεις, Αγορές, Οικονομία, Επικαιρότητα κ.α.), Άρθρα, Μετοχές, Αγορές, Φορολογία, Αυτοκίνητο, Υγεία, Συνεργασίες (Bloomberg News, Deutsche Welle, Πρωτοσέλιδα) και Φάκελοι (Real Estate, Εταιρική Ευθύνη).



Η ιστοσελίδα παρέχει συνεχή ενημέρωση για το χρηματιστήριο, ειδική σελίδα για forex (χρηματιστήριο συναλλάγματος) και forum ανταλλαγής απόψεων των χρηστών, ενώ παρέχει τη δυνατότητα δημιουργίας blog. Παρέχει αρκετά περισσότερο διαδραστικό περιβάλλον και πιο επικεντρωμένο σε χρηματοοικονομικά θέματα και στοιχεία, σε σχέση με τα προηγούμενα δύο έντυπα.

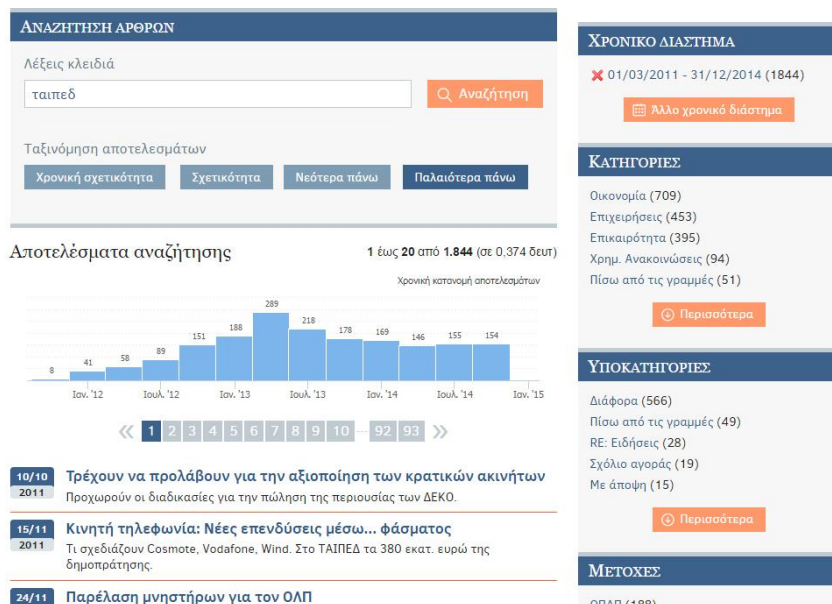
Προφίλ επισκεπτών: άντρες κατά συντριπτικό ποσοστό, 35-40 ετών, με ανώτερη/ανώτατη εκπαίδευση και υψηλή αγοραστική δύναμη, κάτοικοι Αττικής.

Επισκεψιμότητα ιστοσελίδας: περίπου μέσος όρος 1,2εκ μοναδικοί χρήστες ανά μήνα.



Βρέθηκαν 1844 άρθρα σχετικά με ΤΑΙΠΕΔ την περίοδο 2011-2014

Η μεγαλύτερη συγκέντρωση παρατηρείται και εδώ τους μήνες Απρίλιο – Ιούλιο 2013 και στις κατηγορίες Οικονομία, Επιχειρήσεις και Επικαιρότητα. Δεν υπάρχει κατηγορία πολιτική, δεν εμφανίζει ειδήσεις από κινητοποιήσεις πχ των λιμενεργατών το Μάρτιο του 2014 όπως είδαμε να κάνει η Ναυτεμπορική.



Μέσα από αυτήν την συνοπτική επισκόπηση των τριών εντύπων, μπορούμε να κάνουμε κάποιες γενικές παρατηρήσεις που θα μας καθοδηγήσουν στη διατύπωση των υποθέσεων και των ερευνητικών ερωτημάτων σε επόμενο ερευνητικό στάδιο.

Πρώτον, παρατηρείται να τονίζεται emphatically ένα διαρκώς επαναλαμβανόμενο μοτίβο στις προτάσεις για επενδύσεις στα δημόσια ακίνητα του ΤΑΙΠΕΔ, το οποίο έχει να κάνει με τον τομέα του τουρισμού. Η επενδυτική ταυτότητα που προωθείται στην πλειοψηφία των ακινήτων αφορά αποκλειστικά σε χρήσεις τουριστικές και παραθεριστικής κατοικίας, συνδυαστικά με άλλες χρήσεις, όπως γήπεδα γκολφ, κέντρα θαλασσοθεραπείας και μαρίνες. Ανήκουν, δηλαδή, στην κατηγορία «Τουρισμός – Αναψυχή», με τα περισσότερα ακίνητα να ακολουθούν τη μεγαλύτερης κλίμακας επενδυτική επιλογή του Παραθεριστικού και Τουριστικού Χωριού. Ελάχιστα έως ανύπαρκτα είναι τα παραδείγματα επενδυτικών προτάσεων στους τομείς της βιομηχανίας, των μεταφορών και υποδομών, των logistics, της ενέργειας, των επιχειρηματικών ή εμπορικών πάρκων και των μικτών χρήσεων. Αυτή η τάση για μονοθεματική ανάπτυξη, σχετίζεται άμεσα με όλες τις κλαδικές μελέτες που αναλύθηκαν παραπάνω και οι οποίες παρωθούν τον Τουρισμό ως τον κύριο παραγωγικό τομέα και τη «βαριά βιομηχανία» της χώρας. Παρ' όλα αυτά, εγείρονται κάποια σοβαρά ερωτήματα περί των αρνητικών επιπτώσεων της μονοδιάστατης χωρικής, αλλά και οικονομικής, ανάπτυξης, τα οποία δεν εμφανίζονται πουθενά στην αρθρογραφία, ούτε καν στα άρθρα γνώμης.

Η τελευταία παρατήρηση δεν άσχετη και με το δεύτερο ζήτημα που αναδεικνύεται μέσα από την επισκόπηση των τριών εντύπων. Ενώ εμφανίζεται εκτεταμένη επιχειρηματολογία και προτάσεις από τον επενδυτικό κόσμο, προκαλεί έκπληξη η σχεδόν πλήρης απουσία προβολής αντίλογου, ειδικά από την

επιστημονική κοινότητα. Είναι χαρακτηριστικό ότι μόνο το 1/10 των άρθρων που αναφέρονται σε δράσεις του ΤΑΙΠΕΔ αφορούν και κάποιο είδος αντίλογο ή κριτική σε αυτές.

Όλα τα παραπάνω συντελούν στην αρχική μας υπόθεση ότι το ζήτημα του δημόσιου σχεδιασμού του χώρου και οι χωρικές πολιτικές αφορούν πλέον ένα πολύ πιο περιορισμένο τμήμα της κοινωνίας, που δρα ταυτόχρονα ως σύμβουλος, μελετητής, επενδυτής, νομοθέτης ενώ παράλληλα ορίζει τους όρους της διαβούλευσης και της συμμετοχής, υλοποιεί και τελικά ελέγχει το τελικό αποτέλεσμα. Κοινή επιχειρηματολογία, προτάσεις και προβληματισμοί ανακυκλώνονται ανάμεσα σε κράτος, φορείς και επενδυτές, διαμέσου των εξειδικευμένων στον επιχειρηματικό κόσμο ΜΜΕ, ενώ ο αντίλογος, αλλά και ο γόνιμος διάλογος απουσιάζουν, όπως απουσιάζει από την εικόνα και ένα μεγάλο τμήμα θιγόμενων πολιτών και φορέων. Προφανώς, οι έννοιες δημόσιος σχεδιασμός, δημόσιο συμφέρον, ισονομία και αειφορία που πριν έδιναν το στίγμα της χωρικής πολιτικής, σήμερα έχουν στρεβλωθεί νοηματικά ή ακόμα έχουν χάσει τελείως την αρχική τους σημασία. Θεωρούμε ότι η περαιτέρω έρευνα στον Τύπο προς αυτήν την κατεύθυνση θα αναδείξει ζητήματα άκρως ενδιαφέροντα.

5. Αντί επιλόγου – Σκέψεις και Νέα Ερωτήματα

Όσα αναλύθηκαν στην εργασία, σε καμία περίπτωση δεν αποτελούν μεμονωμένο φαινόμενο στην Ελλάδα. Αντίθετα, εντάσσονται σε ένα ευρύτερο πλαίσιο, σε μια παγκόσμια τάση που εξελίσσεται την τελευταία εικοσαετία και οδηγεί σε μια Νέα Αστική Πολιτική, όπως μεταφράζεται ο πολύ εύστοχος αγγλικός όρος *New Urban Policy* των *Swyngedouw, Moulaert* και *Rodriguez*.

Η πολιτική αυτή χαρακτηρίζεται από την αποδυνάμωση του ενιαίου σχεδιασμού και την έμφαση σε συγκεκριμένα κάθε φορά έργα (*projects*), για τα οποία ιδρύονται ειδικοί θεσμοί διαχείρισής τους, αυτόνομοι, ήμι-ιδιωτικοί οργανισμοί, συμπράξεις του κράτους με τον επενδυτή ή με κάποια ΜΚΟ ή ένα Κοινωφελές Ίδρυμα. (*Swyngedouw, E., Moulaert, Fr., Rodriguez, Ar., 2002, σελ. 561 - 567*) Στο όνομα της ευελιξίας και της αποδοτικότητας λαμβάνει χώρα ένας θεσμικός κατακερματισμός, που έχει ως αποτέλεσμα και τον κατακερματισμό του σχεδιασμού. Νομιμοποιούνται με τον τρόπο αυτό, μέτρα και σχεδιασμοί κατά παρέκκλιση, *ad hoc* ρυθμίσεις, όροι κατ' εξαίρεση, ενώ οι μηχανισμοί διαβούλευσης και συμμετοχής δεν λειτουργούν. Το αποτέλεσμα αυτής της επιβολής των ίδιων όρων στη νομοθεσία είναι μια λιγότερο δημοκρατική διακυβέρνηση (τουλάχιστον στα ζητήματα του χώρου που εξετάζουμε εδώ) που εντείνει την κοινωνικό – οικονομική πόλωση.

Η εντεινόμενη απορρύθμιση του σχεδιασμού, ακολουθεί την απορρύθμιση της αγοράς, της εργασίας και της οικονομίας που είναι απαραίτητα για να μπορούν να φέρουν θετικά (οικονομικά πάντα) αποτελέσματα οι ιδιωτικοποιήσεις. Αν και προωθείται έντονα ο περιορισμός της κρατικής εμπλοκής στις διαδικασίες, εν τούτοις η παρουσία του κράτους είναι απαραίτητη και καταλυτική για να παίξει το ρόλο του ενδιάμεσου που θα αναλάβει όλα τα ρίσκα, ενώ παράλληλα θα διευκολύνει την υλοποίηση των επενδύσεων, κάτι που πάλι εύστοχα περιγράφεται ως «ο μύθος του απόντος κράτους». (οπ. Παρ., σελ. 556 – 557). Σε καμία περίπτωση πάντως δεν φαίνεται να διατηρεί τον παραδοσιακό του ρόλο ως ρυθμιστή με κυρίαρχο λόγο και ικανότητα ελέγχου επί των διαδικασιών.

Ποιο θα είναι, λοιπόν, το μέλλον του δημόσιου σχεδιασμού και εν τέλει του χώρου ως κοινό αγαθό; Ίσως αναδυθούν νέες νοηματοδοτήσεις και νέες ισορροπίες υπό την πίεση των νέων δεδομένων. Οι έννοιες της δημοσιότητας και της δύναμης, όπως τις ορίζει η *H.Arendt* αποτελούν βασική ανάγκη έκφρασης του ανθρώπου, οπότε σίγουρα θα βρεθούν νέοι τρόποι επιβίωσής τους, έστω και σε εντελώς διαφορετικό πλαίσιο.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ – ΠΗΓΕΣ

- Αραβαντινός, Αθ., 1997, *Πολοδομικός Σχεδιασμός – Για μια Βιώσιμη Ανάπτυξη του Αστικού Χώρου*, Αθήνα, εκδόσεις Συμμετρία
- Arendt, H., 1958, *Η Ανθρώπινη Κατάσταση (Vita Activa)*, Αθήνα 1986, εκδόσεις Γνώση
- Βαΐου, Ντ., 2014, «Ιδιωτικοποίηση του Σχεδιασμού. Κατάργηση του ΟΡΣΑ & Reactivate Athens: Ιστορίες παράλληλες, αλλά όχι ασύμπτωτες», άρθρο στα *Ενθέματα*, στις 22.2.2014, <https://enthemata.wordpress.com/2014/02/22/dinva/> (ανακτήθηκε 11.10.2015)
- Βαΐου, Ντ., Μαντουβάλου, Μ., Μαυρίδου, Μ., 2004, «**Αθήνα 2004. Στα Μονοπάτια της Παγκοσμιοποίησης**», περιοδικό *Γεωγραφίες*, τεύχος 7, Αθήνα, εκδόσεις νήσος
- Βουρεκάς, Κ., 2014, «**Rethink Athens. Η κρίση του κέντρου και η επιστροφή στην εποχή των «ευεργετών»**», άρθρο στο περιοδικό *Greek Architects*, στις 6.10.2014, (ανακτήθηκε 11.10.2015) <http://www.greekarchitects.gr/>
- Βουρεκάς, Κ., 2013, «**Αλλαγές στο σύστημα χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού στην Ελλάδα της κρίσης**», εισήγηση στο συνέδριο *Μεταβολές και Ανασημασιοδοτήσεις του Χώρου στην Εποχή της Κρίσης*, Βόλος: Τμήμα Αρχιτεκτόνων Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, 1-3/11/2013, σσ. 79-86
- Caffentzis, G., 2010, «**Το Μέλλον των «Κοινών»: Νεοφιλελεύθερο Plan B ή Πρωταρχική Αποσυσώρευση του Κεφαλαίου;**», άρθρο στο *New Formations*, τεύχος 69 – καλοκαίρι 2010, σελ. 23 – 42, ανακτήθηκε μεταφρασμένο στο <http://www.rebelnet.gr/>
- Caffentzis, G., 2004, “**A Tale of Two Conferences: Globalization, the Crisis of Neoliberalism and Question of the Commons**”, εισήγηση στο συνέδριο *Alter-Globalization Conference*, στις 9.8.2004, San Miguel de Allende, Mexico – ανακτήθηκε στο www.thecommoner.org
- Castells, M., 1972, *The Urban Question. A Marxist Approach*, London 1977, Edward Arnold Pbl
- ΕΜΠ-ΥΠΕΚΑ, Τουρνικιώτης, Π. (επιστ. υπεύθυνος), 2011, 2012, *Μεταλλασσόμενοι Χαρακτήρες και Πολιτικές στα Κέντρα Πόλης Αθήνας και Πειραιά*, ερευνητικό πρόγραμμα ΈΒ και ΈΓ Φάση, Αθήνα, ΕΜΠ-Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών
- Επιστημονικό Περιοδικό *Αειχώρος*, 2013, Ειδικό τεύχος-αφιέρωμα: Υποδομές και Ανάπτυξη, «**RETHINK Πανεπιστημίου: Ο Αντίλογος**» (Σκάγιαννης Π., Χατζημιχάλης Κ., Ρωμανός Αρ., Καβουνίδης Σπ., Κλουτσινιώτη Ρ., Πολλάλης Σπ., Κονταργύρης Δ., Βεντουράκης Αν., Σουλιώτης Ν.), τεύχος 18, σελ. 158 – 205, Βόλος, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
- Habermas, J., 1962, *Αλλαγή Δομής της Δημοσιότητας*, Αθήνα 1997, εκδόσεις Νήσος
- Harvey, D., 2014, *Seventeen Contradictions and the End of Capitalism*, London, Profile Books
- Harvey D., 1989, *Η Κατάσταση της Μετανεωτερικότητας. Διερεύνηση των Απαρχών της Πολιτισμικής Μεταβολής*, Αθήνα 2009, Εκδόσεις Μεταίχμιο
- Κονταράτου, Ει., 2015α, *Ο Χώρος ως Δημόσιο Αγαθό στη Συγκυρία της Οικονομικής Κρίσης. Η Περίπτωση του ΤΑΙΠΕΔ στην Ελλάδα*, μεταπτυχιακή σπουδαστική εργασία στο ΔΠΜΣ ‘Αρχιτεκτονική-Σχεδιασμός του Χώρου, Κατεύθυνση ΈΒ: Πολεοδομία-Χωροταξία’, Αθήνα, ΕΜΠ
- Κονταράτου, Ει., 2015β, *Το Παράκτιο Μέτωπο της Αττικής στη Δίνη της Οικονομικής Κρίσης. Πόρος Ανάπτυξης ή Αγαθό σε Κίνδυνο;*, μεταπτυχιακή σπουδαστική εργασία στο ΔΠΜΣ ‘Αρχιτεκτονική-Σχεδιασμός του Χώρου, Κατεύθυνση ΈΒ: Πολεοδομία-Χωροταξία’, Αθήνα, ΕΜΠ

- Κονταράτου, Ει., 2015γ, *Τα Κοινωνοφελή Ιδρύματα ως Φορείς Σχεδιασμού Αστικών Παρεμβάσεων Μητροπολιτικής Κλίμακας. Μελέτες Περίπτωσης: Κέντρο Πολιτισμού/Ίδρυμα Σταύρος Νιάρχος και Re-Think Athens/Ίδρυμα Αλέξανδρος Σ. Ωνάσης*, μεταπτυχιακή σπουδαστική εργασία στο ΔΠΜΣ 'Αρχιτεκτονική-Σχεδιασμός του Χώρου, Κατεύθυνση 'Β: Πολεοδομία-Χωροταξία', Αθήνα, ΕΜΠ
- Κονταράτου, Ει., 2015δ, *ΕΣΧΑΔΑ/ΕΣΧΑΣΕ Vs Ιδιωτική Πολεοδόμηση. Συγκριτική Μελέτη των Νέων Πολεοδομικών Νομοθετημάτων την Εποχή του Μνημονίου*, μεταπτυχιακή σπουδαστική εργασία στο ΔΠΜΣ 'Αρχιτεκτονική-Σχεδιασμός του Χώρου, Κατεύθυνση 'Β: Πολεοδομία-Χωροταξία', Αθήνα, ΕΜΠ
- Κονταράτου, Ει., 2015ε, *Ιδιωτική Πολεοδόμηση στην Ελλάδα. Συγκριτική Μελέτη Παλαιάς και Νέας Νομοθεσίας. Το Παράδειγμα των Οικοδομικών Συνεταιρισμών στο Πεντελικό Όρος της Αττικής*, μεταπτυχιακή σπουδαστική εργασία στο ΔΠΜΣ 'Αρχιτεκτονική-Σχεδιασμός του Χώρου, Κατεύθυνση 'Β: Πολεοδομία-Χωροταξία', Αθήνα, ΕΜΠ
- Κονταράτου, Ει., 2005, *Χωρικές Συνέπειες των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων στην Αττική – Η Περίπτωση του Φαληρικού Όρμου*, προπτυχιακή εργασία στη Σχολή Αρχιτεκτόνων του ΕΜΠ, στο μάθημα της Χωροταξίας, Αθήνα, ΕΜΠ
- Παγώνης, Θ., 2004, «Ο φυσικός σχεδιασμός ως μέσο για την προβολή της πόλης: Η νέα φανταστική εικόνα της Αθήνας», περιοδικό *Γεωγραφίες*, τεύχος 7, σελ. 105-111, Αθήνα, εκδόσεις νήσος
- Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, 2013, *Διερεύνηση Ολοκληρωμένης Αστικής Παρέμβασης στο Κέντρο της Αθήνας, Α2 Πλήρης Πρόταση και Πρόγραμμα Δράσης*, Εργαστήριο Πολεοδομικού και Χωροταξικού Σχεδιασμού, Αθήνα, Δήμος Αθηναίων-ΟΡΣΑ
- Παπαδάμ, Μαγ., 2014, *Αστικός Χώρος και Νομοθεσία, Αθήνα, Θεσσαλονίκη, Πάτρα*, διάλεξη-ερευνητική εργασία 9^{ου} εξαμήνου στη Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών του ΕΜΠ, Αθήνα
- Sassen, S., 1991/2001, *The global city : New York, London, Tokyo*, Princeton, Princeton University Press, 2001 updated 2d ed., original 1991
- Σιατίστα, Δ., 2011, «Ένα «όραμα» για την Αθήνα: η περίπτωση της πεζοδρόμησης της Πανεπιστημίου», άρθρο στα *Ενθέματα*, στις 22.5.2011, (ανακτήθηκε 11.10.2015), <https://enthemata.wordpress.com/2011/05/22/siastista/#more-3713>
- Smith, N., 2002 "New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy", στο περιοδικό *Antipode*, τόμος 34, τεύχος 3, σελ. 427 – 450
- Souliotis, N., Sayas, J., Maloutas, Th., 2014, "Megaprojects, Neoliberalization and State Capacities: Assessing the medium-term impact of the 2004 Olympic Games on Athenian urban policies", στο *Environment and Planning C: Government and Policy*, τεύχος 32
- Σουλιώτης, Ν., 2013, «Συμβολική Οικονομία στο Ιστορικό Κέντρο της Αθήνας: Αποτίμηση και Προοπτικές για μια Νέα Αστική Πολιτική», στο Μαλούτας, Θ., Κανδύλης, Γ., Πέτρου, Μ., Σουλιώτης, Ν., *Το Κέντρο της Αθήνας ως Πολιτικό Διακύβευμα*, σελ. 90 – 117, Αθήνα, ΕΚΚΕ-Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο

- Souliotis N., 2012, “**Cultural economy, sovereign debt crisis and the importance of local contexts: The case of Athens**”, *Cities*, issue 33, pages 61 – 68, London, Butterworth Scientific, Journals Division
- Σουλιώτης, Ν., 2008α, *Ερευνώντας τις Πολιτιστικές Υποδομές της Αθήνας: Οι Χώροι των Ιδιωτικών Ιδρυμάτων Μη Κερδοσκοπικού Χαρακτήρα (Περίοδος 1980 – 2005)*, Έρευνα-Μελέτη, Κείμενα Εργασίας 2008/16, Αθήνα, ΕΚΚΕ
- Σουλιώτης Ν., 2008β, «**Συλλεκτική Δραστηριότητα και Δημιουργία Πολιτιστικών Θεσμών στην Αθήνα. Βασικές Υποθέσεις και μια Μελέτη Περίπτωσης**», *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών*, τεύχος 127 Γ, σελ. 103 – 140, Αθήνα, ΕΚΚΕ
- Swyngedouw, E., Moulaert, Fr., Rodriguez, Ar., 2002, “**Neoliberal Urbanization in Europe: Large-Scale Urban Development Projects and the New Urban Policy**”, στο περιοδικό *Antipode*, τόμος 34, τεύχος 3, σελ. 547 – 582
- Τουρνικιώτης, Π., 2014, «**Το κέντρο της Αθήνας αλλάζει με όραμα και με γνώση**», άρθρο στο *ΒΗΜΑ*, στις 9.11.2014, (ανακτήθηκε 11.10.2015), <http://www.tovima.gr/opinions/article/?aid=648846&wordsinarticle=%CF%84%CE%BF%CF%85%CF%81%CE%BD%CE%B9%CE%BA%CE%B9%CF%8E%CF%84%CE%B7%CF%82>
- Χατζημιχάλης, Κ., 2014, *Κρίση Χρέους και Υφαρπαγή Γης*, Αθήνα, εκδόσεις ΚΨΜ
- Χατζημιχάλης, Κ., 2011, «**Η πεζοδρόμηση της Πανεπιστημίου και άλλες πολεοδομικές φαντασιώσεις για το κέντρο της πόλης**», άρθρο στα *Ενθέματα*, στις 15.5.2011, (ανακτήθηκε 11.10.2015) <https://enthemata.wordpress.com/2011/05/15/hatzimihalis/#more-3620>

ΚΕΙΜΕΝΑ – ΤΕΚΜΗΡΙΑ

- Council of Europe, 1983, *European Regional/Spatial Planning Charter – Torremolinos Charter*, May 20th 1983, Torremolinos, Spain
- McKinsey&Company, Athens Office, 2011, *Η Ελλάδα 10 Χρόνια Μπροστά, Προσδιορίζοντας το Νέο Μοντέλο Ανάπτυξης της Ελλάδας – Σύνοψη*, Αθήνα, στο www.mckinsey.com
- NGB, National Bank of Greece, 2014, *Strategy and Economic Research Division, 2014, Sectoral Report: Land Use and Tourism*, January 2014, Αθήνα, στο https://www.nbg.gr/greek/the-group/press-office/e-spot/reports/Documents/Land_and_Tourism.pdf
- OECD, 2014α, *Tourism Trends and Policies: Greece*, Αθήνα, ΟΟΣΑ στο www.oecd.org
- OECD, 2014β, *Μέτρηση και Μείωση των Διοικητικών Βαρών σε 13 Κλάδους στην Ελλάδα – Τελική Έκθεση – Τουρισμός*, Αθήνα, ΟΟΣΑ στο www.oecd.org
- SETE, Andreadis, A., 2014, *Greek Tourism Strategic Plan: 2021 Growth Roadmap*, παρουσίαση στο ετήσιο συνέδριο του ΣΕΤΕ, στο <http://sete.gr>
- ΣΕΤΕ, 2013, Τουριστικός Στρατηγικός Σχεδιασμός: Οδικός Χάρτης Υλοποίησης, 12^ο Συνέδριο ΣΕΤΕ «Τουρισμός και Ανάπτυξη», Οκτώβριος 2013, Αθήνα, στο <http://sete.gr>
- *Re-think Athens, Η Αθήνα στο Κέντρο, Οι Οριστικές Μελέτες*, Φεβρουάριος-Μάρτιος 2014, Τεύχος του Ιδρύματος Αλέξανδρος Σ. Ωνάσης και πρόγραμμα εκδηλώσεων για την έκθεση των οριστικών μελετών του αρχιτεκτονικού διαγωνισμού.

- **Η Αθήνα και το Ίδρυμα Ωνάση**, 2014, Έντυπο τεύχος του Ιδρύματος Αλέξανδρος Σ. Ωνάσης που παρουσιάζει όλα τα χρηματοδοτούμενα από το Ίδρυμα προγράμματα και δράσεις για την αναζωογόνηση της Αθήνας.
- **ΚΠΙΣΝ: Διαφυλάσσοντας το Παρελθόν, Επαναπροσδιορίζοντας το Μέλλον**, 2014, Έντυπο τεύχος του Ιδρύματος Σταύρος Νιάρχος που διανέμεται στο Κέντρο Επισκεπτών του εργοταξίου για το Πολιτιστικό Πάρκο στο Δέλτα Φαλήρου και παρουσιάζει το έργο, τον αρχιτέκτονα και το ίδιο το Ίδρυμα.
- **Μόνιμη Άδεια Διαμονής Επενδυτή**, περιγραφή – προϋποθέσεις και δικαιολογητικά, στο <http://www.enterprisegreece.gov.gr/default.asp?pid=225&la=2>

ΝΟΜΟΙ – ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

- **Σύνταγμα της Ελλάδας**, όπως αναθεωρήθηκε με το Ψήφισμα της 27^{ης} Μαΐου 2008 της Ή Αναθεωρητικής Βουλής των Ελλήνων, επανέκδοση, Ιούνιος 2010, Αθήνα, Διεύθυνση Εκδόσεων και Εκτυπώσεων της Βουλής των Ελλήνων

ΝΟΜΟΙ

- **ΦΕΚ Α 33, 14.3.1983**, Ν. 1337/1983
Επέκταση των Πολεοδομικών Σχεδίων, Οικιστική Ανάπτυξη και Σχετικές Ρυθμίσεις
- **ΦΕΚ Α 124, 13.6.1997**, Ν.2508/1997
Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη των Πόλεων και Οικισμών της Χώρας και άλλες διατάξεις
- **ΦΕΚ Α 207, 7.10.1999**, Ν. 2742/1999
Χωροταξικός Σχεδιασμός και Αειφόρος Ανάπτυξη και άλλες διατάξεις
- **ΦΕΚ Α 138, 7.8.2009**, Ν. 3785/2009
Κύρωση της Σύμβασης Δωρεάς μεταξύ του Ιδρύματος «Κοινωφελές Ίδρυμα Σταύρος Σ. Νιάρχος», του Ελληνικού Δημοσίου, του Ν.Π.Δ.Δ. με την επωνυμία «Εθνική Βιβλιοθήκη της Ελλάδος», του Ν.Π.Ι.Δ. με την επωνυμία «Εθνική Λυρική Σκηνή», της Α.Ε. με την επωνυμία «Ολυμπιακά Ακίνητα» και της Α.Ε. με την επωνυμία «Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου» και ρύθμιση θεμάτων συναφών με την υλοποίηση του υπερτοπικού πολιτιστικού πάρκου με την επωνυμία «Κέντρο Πολιτισμού Ίδρυμα Σταύρος Νιάρχος».
- **ΦΕΚ Α 204, 2.12.2010**, Ν. 3894/2010
Επιτάχυνση και διαφάνεια υλοποίησης Στρατηγικών Επενδύσεων
- **ΦΕΚ Α 152, 1.7.2011**, Ν. 3986/2011
Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012–2015
- **ΦΕΚ Α 220, 8.11.2012**, Ν. 4092/2012
Άρθρο τρίτο: Ρυθμίσεις για την αξιοποίηση της ακίνητης δημόσιας περιουσίας
- **ΦΕΚ Α 90, 18.4.2013**, Ν. 4146/2013
Διαμόρφωση Φιλικού Αναπτυξιακού Περιβάλλοντος για τις Στρατηγικές και Ιδιωτικές Επενδύσεις και άλλες διατάξεις
- **ΦΕΚ Α 174, 8.8.2013**, Ν. 4178/2013
Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης – Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις

- **ΦΕΚ Α 80, 1.4.2014**, Ν. 4251/2014
Κώδικας Μετανάστευσης και Κοινωνικής Ένταξης και λοιπές διατάξεις
- **ΦΕΚ Α 142, 28.6.2014**, Ν. 4269/2014
Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση – Βιώσιμη ανάπτυξη
- **ΦΕΚ Α 156, 1.8.2014**, Ν. 4277/2014
Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας – Αττικής και άλλες διατάξεις
- Σχέδιο Νόμου «**Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας/Αττικής ΡΣΑ 2021**», ΟΡΣΑ, Ιανουάριος 2012
- **Σχέδιο Προγράμματος Δράσης ΡΣΑ21**, ΟΡΣΑ, Μάρτιος 2012 – επικαιροποιημένο το Δεκέμβριο 2013
- **ΦΕΚ Α 159, 8.8.2014**, Ν. 4280/2014
Περιβαλλοντική αναβάθμιση και ιδιωτική πολεοδόμηση – Βιώσιμη ανάπτυξη οικισμών. Ρυθμίσεις δασικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις
- **Αιτιολογική έκθεση** και Σχέδιο Νόμου του Ν. 4280/2014 στο <http://www.opengov.gr/minenv/>
- **ΦΕΚ Α 160, 8.8.2014**, Ν. 4281/2014
Άρθρο 11: Χάραξη αιγιαλού – παραλίας
- Σχέδιο Νόμου «**Οριοθέτηση, διαχείριση και προστασία αιγιαλού και παραλίας**», Φεβρουάριος 2014

ΚΟΙΝΕΣ ΥΠΟΥΡΓΙΚΕΣ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

- **ΦΕΚ Β 1138, 11.6.2009**, Κ.Υ.Α. 24208
Έγκριση Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού
- **ΦΕΚ Β 2100, 27.8.2013**, Κ.Υ.Α. 43311
Απαιτούμενα δικαιολογητικά και διαδικασίες για την έκδοση των εγκρίσεων/αδειών δόμησης σε δημόσια ακίνητα του άρθρου 10 του Ν. 3986/2011 «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012–2015» (ΦΕΚ 152 Α'), όπως ισχύει
- **ΦΕΚ Β 3155, 12.12.2013**, Κ.Υ.Α. 67659
Έγκριση Τροποποίησης Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού

ΕΓΚΡΙΣΕΙΣ ΕΣΧΑΔΑ

- **ΦΕΚ 336, 23.9.2013**, ΤΕΥΧΟΣ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΩΝ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ
Έγκριση Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης του δημοσίου ακινήτου με την ονομασία «Διεθνές Κέντρο Ραδιοτηλεόρασης» στο Μαρούσι Αττικής και επί των Λεωφόρων Κηφισίας και Κύμης.
- **ΦΕΚ 406, 15.11.2013**, ΤΕΥΧΟΣ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΩΝ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ
Έγκριση Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης του δημοσίου ακινήτου με την ονομασία «Κασσιώπη Κέρκυρας» στην Περιοχή Ερημίτης της Κασσιώπης Κέρκυρας.

- **ΦΕΚ 46, 12.2.2014**, ΤΕΥΧΟΣ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΩΝ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ Έγκριση του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης του Δημοσίου Ακινήτου (ΕΣΧΑΔΑ) με την ονομασία «Παλιούρι Χαλκιδικής» στην περιοχή των τέως Κοινοτήτων Παλιουρίου και Καψοχώρας και νυν Δήμου Κασσάνδρας Χαλκιδικής.
- **ΦΕΚ 16, 22.1.2015**, ΤΕΥΧΟΣ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΩΝ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ Έγκριση του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης του Δημοσίου Ακινήτου (ΕΣΧΑΔΑ) με την ονομασία «Άγιος Ιωάννης Σιθωνίας» στην περιοχή Αγίου Ιωάννη Νικήτης του Δήμου Σιθωνίας Χαλκιδικής».
- **ΦΕΚ 1, 14.1.2015**, ΤΕΥΧΟΣ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΩΝ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ Έγκριση του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης του δημοσίου ακινήτου με την ονομασία “Ξενία Σκιάθου” στη θέση Κουκουναριές του Δήμου Σκιάθου.

ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

- Η ιστοσελίδα του **ΤΑΙΠΕΔ Α.Ε.** <http://www.hradf.com/el>
- Η ιστοσελίδα της **ΕΠΕΝΔΥΣΤΕ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ Α.Ε.** νυν <http://www.enterprisegreece.gov.gr/> πρώην <http://www.investingreece.gov.gr/>
- Η ιστοσελίδα της **ΕΤΑΔ Α.Ε.** <http://www.etasa.gr/>
- Η ιστοσελίδα της Διαύγειας για τις αποφάσεις της **ΠΑΡΑΚΤΙΟ ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΩΠΟ Α.Ε.** ελλείπει δικού της ιστοχώρου <https://et.diavgeia.gov.gr/f/paraktio>
- Η ιστοσελίδα του **Ταμείου Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας** <http://www.hfsf.gr/el.htm>
- Η ιστοσελίδα του **Ιδρύματος Σταύρος Νιάρχος** <http://www.snf.org/>
- Η ιστοσελίδα του **Ιδρύματος Αλέξανδρος Ωνάσης** <http://www.onassis.gr/>
- <http://www.reactivate-athens.com/> (η ιστοσελίδα έχει πλέον κατέβει)
- <http://www.rethinkathens.org/>
- **Αυτοδιαχειριζόμενο camping Βούλας** <http://voulacamp.blogspot.gr/>
- **Επιτροπή Αγώνα για το Μητροπολιτικό Πάρκο Ελληνικού** <http://parkoellinikou.blogspot.gr/>
- **Αντιμνημονιακό Μέτωπο Σαρωνικού** <http://anti-saronikos.blogspot.gr/>
- **Δίκτυο Προστασίας Σαρωνικού** <https://saronikossos.wordpress.com/>
- **Ενότητα Σαρωνικού** <https://enotitasaronikou.wordpress.com/>
- **Εργοσαρωνικός** <https://ergosaronikos.wordpress.com/>
- Παράσταση Διαμαρτυρίας του **Δήμου Αργυρούπολης-Ελληνικού**, (ανακτήθηκε τελευταία 6.10.2015), <http://www.elliniko-argyroupoli.gr/article.php?id=3098>
- Επιστολή του **WWF** προς τα μέλη της Βουλής των Ελλήνων σχετικά με το νομοσχέδιο για τον αιγιαλό και την παραλία, στις 5.5.2014, (ανακτήθηκε τελευταία 6.10.2015), http://issuu.com/tvxorissinora/docs/epistoli_pros_vouleftes_gia_nomosxe?e=2936379/7729580
- <http://www.commoner.org.uk/>
- <http://www.midnightnotes.org/mnpublic.html>
- Η ιστοσελίδα του **ΣΕΤΕ** <http://sete.gr>
- Η ιστοσελίδα της **McKinsey & Company** <http://www.mckinsey.com/global-locations/europe-and-middleeast/greece>

- Η ιστοσελίδα του **ΟΟΣΑ** <http://www.oecd.org/>
- Η ιστοσελίδα της **Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος** <https://www.nbg.gr/>
- Περιοδικό **‘Real Estate & Development’** <http://www.ered.gr/>
- Εφημερίδα **‘Ναυτεμπορική’** <http://www.naftemporiki.gr/>
- Εφημερίδα **‘Κεφάλαιο’** <http://www.capital.gr/>

ΕΠΙΚΑΙΡΟΤΗΤΑ – ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΟΣ ΤΥΠΟΣ (ενδεικτική επιλογή άρθρων ανά θεματική ενότητα)

ΕΣΧΑΣΕ

- **Πουτσέτη, Χρ.**, 2014, «Εγκρίθηκαν οι επενδύσεις ΙΤΑΝΟΣ ΓΑΙΑ και Kilada Hills. Είναι οι δύο πρώτες που θα υλοποιηθούν με ΕΣΧΑΣΕ», άρθρο στην εφημερίδα *Το Βήμα – Οικονομία*, δημοσίευση στην ιστοσελίδα της εφημερίδας την 5^η Νοεμβρίου 2014.
<http://www.tovima.gr/finance/article/?aid=647860&h1=true#commentForm>

ΠΕΖΟΔΡΟΜΗΣΗ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ (Ίδρυμα Ωνάση) ΚΑΙ ΚΠΙΣΝ (Ίδρυμα Στ. Νιάρχου)

- Ρωμανός, Αρ., 2014, «Γιατί η πεζοδρόμηση της Πανεπιστημίου είναι επιζήμια», άρθρο στο *Capital.gr*, στις 22.4.2014, <http://www.capital.gr/story/1996944>, (ανακτήθηκε 11.10.2015)
- Λιάλιος, Γ., 2014, «Οι δύο όψεις της ανάπλασης της Πανεπιστημίου», άρθρο στην *Καθημερινή*, στις 20.9.2014, (ανακτήθηκε 11.10.2015)
<http://www.kathimerini.gr/784665/article/epikairothta/ellada/oi-dyo-oyeis-ths-anaplashs-ths-panepisthmioy>
- Τράτσα, Μ., 2014, «Κέντρο Πολιτισμού «Ίδρυμα Νιάρχος»: Πυρετός στο εργοτάξιο του **Φαλήρου**», άρθρο στο *ΒΗΜΑ*, στις 24.10.2014, (ανακτήθηκε 11.10.2015)
<http://www.tovima.gr/society/article/?aid=644495>
- Κλουτσινώτη, Ρ., Καβουνίδης, Σπ., 2014, «Δεκαεπτά ερωτήματα για την πεζοδρόμηση της Πανεπιστημίου», άρθρο στο *ΒΗΜΑ*, στις 2.11.2014, (ανακτήθηκε 11.10.2015),
<http://www.tovima.gr/opinions/article/?aid=646632>
- Χεκίμογλου, Αχ., 2014, «Το επόμενο βήμα μετά την απένταξη της Πεζοδρόμησης της Πανεπιστημίου και της ανάπλασης του Φαληρικού Όρμου», άρθρο στο *ΒΗΜΑ*, στις 22.11.2014, (ανακτήθηκε 11.10.2015), <http://www.tovima.gr/society/article/?aid=653188>
- Τεχνική Ενημέρωση GRA, 2014, «Οριστικά εκτός ΕΣΠΑ τα έργα ανάπλασης σε Πανεπιστημίου και Φάληρο», ενημερωτικό άρθρο στο *Greek Architects*, στις 25.12.2014, (ανακτήθηκε 11.10.2015), <http://www.greekarchitects.gr/>
- Χαλιώτης, Δ., 2015, «Τέσσερις ημέρες και νύχτες στο Πάρκο Σταύρος Νιάρχος», άρθρο στο *Πρώτο Θέμα*, στις 3.6.2015, (ανακτήθηκε 11.10.2015), <http://www.protothema.gr/city-stories/article/481328/tesseris-imeres-kai-nuhtes-sto-parko-stauros-niarhos/>
- Καραμανώλη, Ε., Λιάλιος, Γ., 2015, «Οριστικό «όχι» ΣτΕ στην ανάπλαση της Πανεπιστημίου», άρθρο στην *Καθημερινή*, στις 6.6.2015, (ανακτήθηκε 11.10.2015),
<http://www.kathimerini.gr/818146/article/epikairothta/ellada/oristiko-oxi-ste-sthn-anaplash--ths-panepisthmioy>

ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΑΘΗΝΑΣ/ΑΤΤΙΚΗΣ

- Σαρηγιάννης, Γ., 2012, «**Μικρή κριτική στο «Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθηνών 2021»**», άρθρο στο διαδικτυακό περιοδικό *Greek Architects*, στις 4.2.2012, <http://www.greekarchitects.gr/>
- Δεμερτζής, Αρ., 2014, «**Στον αέρα το Ρυθμιστικό Αθήνας και σχέδια πόλης για 60.000 στρέμματα**», άρθρο στην εφημερίδα *Ελευθεροτυπία*, στις 20.1.2014, (ανακτήθηκε τελευταία 6.10.2015), <http://www.enet.gr/?i=news.el.article&id=410753>
- Πορτάλιου, Ε., 2015, «**Το Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας/Αττικής 2021: Η Ρύθμιση του χώρου σε εποχή γενικευμένης απορρύθμισης**», άρθρο *The R Project*, στις 16.3.2015, (ανακτήθηκε τελευταία 6.10.2015), <http://rproject.gr/article/neo-rythmistiko-shedio-athinasattikis-2021-i-rythmisi-toy-horoy-se-epohi-genikeymenis>

ΑΙΓΙΑΛΟΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΛΙΑ

- Δημοπούλου, Α., 2014, «**Ένα οικονομικό νομοσχέδιο που βλάπτει θάλασσες και ακτές**», άρθρο στο *TV Χωρίς Σύνορα*, στις 5.5.2014, (ανακτήθηκε τελευταία 6.10.2015), <http://tvxs.gr/news/periballon/ena-oikonomiko-nomosxedio-poy-blaptei-thalasses-kai-aktes>
- Λιάλιος, Γ., 2014, «**Όλες οι κρίσιμες αλλαγές για τον αιγιαλό**», άρθρο στην εφημερίδα *Καθημερινή*, στις 13.5.2014, (ανακτήθηκε τελευταία 6.10.2015), <http://www.kathimerini.gr/766816/article/epikairothta/ellada/oles-oi-krisimes-allages-gia-ton-aigialo>

ΑΤΤΙΚΟ ΠΑΡΑΚΤΙΟ ΜΕΤΩΠΟ

- Ανώνυμο από το newsroom της εφημερίδας, 2014, «**Μεταβίβαση 20 ακινήτων του Δημοσίου στην 'Παράκτιο Αττικό Μέτωπο Α.Ε.'**», άρθρο στην εφημερίδα *Ναυτεμπορική*, στις 16.9.2014, (ανακτήθηκε τελευταία 6.10.2015), <http://www.naftemporiki.gr/finance/story/857069/metabibasi-20-akiniton-tou-dimosiou-stin-paraktio-attiko-metopo-ae>
- Τζαναβάρα, Χ., 2014, «**Παράκτιο Αττικό Μέτωπο... πολέμου**», άρθρο στην *Εφημερίδα των Συντακτών*, στις 12.11.2014, (ανακτήθηκε τελευταία 6.10.2015), <http://www.efsyn.gr/arthro/paraktio-attiko-metopo-polemoy>
- Αναδημοσίευση ανακοίνωσης της Επιτροπής Δημάρχων της ΠΑΡΑΚΤΙΟ ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΩΠΟ ΑΕ με τίτλο «**Αντίθετοι στην κατάργηση της Παράκτιο Αττικό Μέτωπο οι δήμαρχοι της παραλιακής ζώνης**», στην εφημερίδα *Real News*, στις 18.3.2015, (ανακτήθηκε τελευταία 6.10.2015), <http://www.real.gr/DefaultArthro.aspx?page=arthro&id=401525&catID=3>

ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΙ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΙ – ΠΕΝΤΕΛΗ

- Κιούσης, Γ., 2007, «**30 χρόνια καίγεται 50 χρόνια κτίζεται η Πεντέλη**», άρθρο στην *Ελευθεροτυπία* στις 17.8.2007, αναδημοσίευση στις 21.3.2010 στην ιστοσελίδα <http://politespolitias.gr/article.php?id=9> (τελευταία προσπέλαση 2.10.2015)
- Γεωργιοπούλου, Τ., 2007, «**28 'μνηστήρες' για την Πεντέλη**», άρθρο στην *Καθημερινή* στις 19.8.2007 από την ιστοσελίδα της εφημερίδας (τελευταία προσπέλαση 2.10.2015) <http://www.kathimerini.gr/295412/article/epikairothta/ellada/28-mnhsthres-gia-thn-pentelhi>

- Γεωργιοπούλου, Τ., 2009, «'Μάστιγα' οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί», άρθρο στην *Καθημερινή* στις 25.8.2009 από την ιστοσελίδα της εφημερίδας (τελευταία προσπέλαση 2.10.2015) <http://www.kathimerini.gr/367698/article/epikairothta/ellada/mastiga-oi-oikodomikoi-synetairismoi>
- Ανώνυμου, 2009, «Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί της Πεντέλης», άρθρο γνώμης στις 25.8.2009 στο blog *CYNICAL* http://e-cynical.blogspot.gr/2009/08/blog-post_25.html (τελευταία προσπέλαση 2.10.2015)
- Σταυρογιάννη, Λ., 2013, «Νέα απόπειρα εις βάρους του Πεντελικού», άρθρο γνώμης στις 17.3.2013 στο blog *Δασαμάρι S.O.S.* http://dasamarisos.blogspot.gr/2013/03/blog-post_17.html (τελευταία προσπέλαση 2.10.2015)
- Τζαναβάρα, Χ., 2013, «Και τώρα... χτίζουμε», άρθρο στην *Εφημερίδα των Συντακτών* στις 15.4.2013 αναδημοσιευμένο με τον τίτλο «Προς 'τακτοποίηση' 550 οικοδομικοί συνεταιρισμοί που κατέχουν δασικές - μέχρι τώρα - εκτάσεις» στο <http://dasologoi.gr> (τελευταία προσπέλαση και των δύο σελίδων 2.10.2015) <http://archive.efsyn.gr/?p=40665>
- Ανανδρανιστάκης, Γ., 2014, «Ιερά βοσκοτόπια, Ιερές ψήφοι κι ας ...πάει & το παλιόπνευκο! Μόνο για το Πεντελικό διαγκωνίζονται κοντά στους 30 οικοδομικούς συνεταιρισμούς!», άρθρο γνώμης στις 15.5.2014 στο blog *Παρατηρητήριο Πεντέλης* http://paratiritirio-penteli.blogspot.gr/2014/05/blog-post_2353.html (τελευταία προσπέλαση 2.10.2015)
- Για το πιλοτικό σχέδιο ανάπτυξης του Αυτόνομου Οικοδομικού Οργανισμού Αξιωματικών στην Αττική βλ. και στην ιστοσελίδα του ΑΟΟΑ <http://aooa.army.gr/> (τελευταία προσπέλαση 2.10.2015)
- Λιάλιος, Γ., 2014, «Τι θα προβλέπει το νομοσχέδιο για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς», άρθρο στην *Καθημερινή* στις 13.7.2014 από την ιστοσελίδα της εφημερίδας <http://www.kathimerini.gr/776007/article/oikonomia/epixeirhseis/ti-8a-provlepei-to-nomosxedio-gia--toys-oikodomikoys-synetairismoys> (τελευταία προσπέλαση 2.10.2015)
- Ανώνυμου, 2014, «Δάση και Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί: ποιες αλλαγές προωθεί η κυβέρνηση», παρουσίαση επικαιρότητας στις 17.7.2014 στο *econews.gr* <http://www.econews.gr/2014/07/17/dasi-oikodomikoi-nomosxedio-116390/> (τελευταία προσπέλαση 2.10.2015)
- Κεραμιτζόγλου, Γ., 2014, «Τι προβλέπει το νομοσχέδιο για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς και τα δάση», άρθρο στις 17.7.2014 στο *skai.gr* <http://www.skai.gr/news/environment/article/262249/ti-provlepei-to-nomoschedio-gia-tous-oikodomikous-sunaiterismous-kai-ta-dasi/> (τελευταία προσπέλαση 2.10.2015)