

Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο | Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

**Ο χωρικός σχεδιασμός και ο ρόλος του  
στην προσέλκυση επενδύσεων**

**Εκπόνηση** | Χαραλαμπίδου Βασιλική

**Επιβλέπων Καθηγητής** | Σερράος Κωνσταντίνος







**ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ | ΣΧΟΛΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ**

Διατμηματικό - Διεπιστημονικό Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών  
«Αρχιτεκτονική - Σχεδιασμός του Χώρου»  
Κατεύθυνση Β: Πολεοδομία - Χωροταξία

**Ο χωρικός σχεδιασμός  
και ο ρόλος του στην προσέλκυση επενδύσεων**

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

της

**Βασιλικής Ι. Χαραλαμπίδου**

Διπλωματούχου Μηχανικού Χωροταξίας, Πολεοδομίας  
& Περιφερειακής Ανάπτυξης Π.Θ. (2016)

**Επιβλέπων:** κ. Κωνσταντίνος Απ. Σερράος  
Καθηγητής Σχολής Αρχιτεκτόνων Μηχανικών Ε.Μ.Π.

Αθήνα, Φεβρουάριος 2018





**ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ | ΣΧΟΛΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ**

Διατμηματικό - Διεπιστημονικό Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών  
«Αρχιτεκτονική - Σχεδιασμός του Χώρου»  
Κατεύθυνση Β: Πολεοδομία - Χωροταξία

**Ο χωρικός σχεδιασμός  
και ο ρόλος του στην προσέλκυση επενδύσεων**

Μεταπτυχιακή Διπλωματική Εργασία

της

**Βασιλικής Ι. Χαραλαμπίδου**

Διπλωματούχου Μηχανικού Χωροταξίας, Πολεοδομίας  
& Περιφερειακής Ανάπτυξης Π.Θ. (2016)

**Επιβλέπων:** κ. Κωνσταντίνος Απ. Σερράος  
Καθηγητής Σχολής Αρχιτεκτόνων Μηχανικών Ε.Μ.Π.

Εγκρίθηκε από την τριμελή εξεταστική επιτροπή την 23η Φεβρουαρίου 2018.

Κωνσταντίνος Απ. Σερράος

Δ. Κ. Μέλισσας

Π. Θεοδωρά

Αθήνα, Φεβρουάριος 2018

**ΒΑΣΙΛΙΚΗ Ι. ΧΑΡΑΛΑΜΠΙΔΟΥ**

Κάτοχος Διατμηματικού – Διεπιστημονικού Μεταπτυχιακού Διπλώματος Ειδίκευσης στην  
Επιστημονική Περιοχή: «Αρχιτεκτονική – Σχεδιασμός του χώρου | Πολεοδομία – Χωροταξία»

© 2018 – All rights reserved

# Ευχαριστίες

Εκφράζω την ευγνωμοσύνη μου και ευχαριστώ ιδιαίτερα τον επιβλέποντα Καθηγητή μου κ. Σερράο Κωνσταντίνο για την ηθική και έμπρακτη καθοδήγηση και την εμπιστοσύνη που μου έδειξε. Οι πολύτιμες παρατηρήσεις, οι ωφέλιμες υποδείξεις, η αμέριστη βοήθεια, η συνεχής ενθάρρυνση, η άμεση ανταπόκριση και η άριστη συνεργασία που μου προσέφερε, συνέβαλαν καθοριστικά στην εκπόνηση αυτής της διπλωματικής εργασίας. Επίσης, θα ήθελα να ευχαριστήσω θερμά τον Καθηγητή κ. Μέλισσα Δημήτρη και την Επίκουρη Καθηγήτρια κα Θεοδωρά Γιώτα για τη συμμετοχή τους στην τριμελή επιτροπή και για την πολύτιμη συνδρομή τους στην οργάνωση της σκέψης και των επιστημονικών αναζητήσεων που μου προσέφεραν κατά τη διάρκεια αυτού του μεταπτυχιακού προγράμματος σπουδών.

Ένα μεγάλο ευχαριστώ οφείλω στον Καθηγητή κ. Οικονόμου Δημήτρη, επιβλέποντα της προπτυχιακής διπλωματικής μου εργασίας, του οποίου η καθοριστική συμβολή, αποτέλεσε κίνητρο να συνεχίζω να εξελίσσομαι επιστημονικά. Η συζήτηση και το υλικό που μου προσέφερε ήταν απαραίτητα για την εξέλιξη της παρούσας διπλωματικής εργασίας.

Ευχαριστώ ακόμα, την κα. Σηλιοπούλου Γ. της Δ/σης Στρατηγικών Επενδύσεων της Enterprise Greece, για το χρόνο που μου αφιέρωσε στη συνέντευξη, τις χρήσιμες πληροφορίες και το υλικό που μου προσέφερε. Ευχαριστίες οφείλω στον κ. Γουργιώτη Α. Προϊστάμενο του Τμήματος Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων, της Δ/σης Χωροταξικού Σχεδιασμού του Υ.Π.ΕΝ. και στην κα. Ραμπαβίλα Μ. του Τμήματος Εθνικής Χωροταξικής Στρατηγικής, της Δ/σης Χωροταξικού Σχεδιασμού του Υ.Π.ΕΝ., οι οποίοι είναι πάντα πρόθυμοι και διαθέσιμοι να μου προσφέρουν τη βοήθειά τους και το απαραίτητο υλικό. Τέλος, ευχαριστώ την υποψήφια διδάκτορα κα. Λιτσάρδου Δ. για την εποικοδομητική συζήτηση και τη διάθεσή της για βοήθεια.

Δεν θα μπορούσα να παραλείψω να ευχαριστήσω την οικογένειά μου για την ανεκτίμητη συνεισφορά της και την ηθική και έμπρακτη στήριξη σε όλη την πορεία των σπουδών μου.

# Περιεχόμενα

<b>1<sup>ο</sup></b>	<b>Εισαγωγή</b> .....	22
<b>2<sup>ο</sup></b>	<b>Αλληλεπίδραση οικονομίας και χωρικού σχεδιασμού</b> .....	
	2.1 Σχέση κράτους – αγοράς .....	30
	2.2 Ο παράγοντας του σχεδιασμού .....	33
	2.3 Το χωρικό αποτύπωμα της κρίσης .....	35
	2.4 Προς μια νεοφιλελεύθερη πορεία στη διαδικασία του σχεδιασμού;..	38
	2.5 Προκαταρκτικές συμπερασματικές επισημάνσεις .....	40
<b>3<sup>ο</sup></b>	<b>Χωρικός σχεδιασμός και διακυβέρνηση</b> .....	
	3.1 Έννοια και περιεχόμενο του όρου ‘διακυβέρνηση’ .....	44
	3.2 Καθοριστικοί παράγοντες του μοντέλου χωρικής διακυβέρνησης..	48
	3.3 Η ευρωπαϊκή εμπειρία .....	51
	3.3.1 Ηνωμένο Βασίλειο .....	52
	3.3.2 Γερμανία .....	53
	3.3.3 Γαλλία .....	54
	3.3.4 Δανία .....	55
	3.4 Η ελληνική περίπτωση .....	56
	3.5 Προκαταρκτικές συμπερασματικές επισημάνσεις .....	60
<b>4<sup>ο</sup></b>	<b>Οι πολιτικές για τις επενδύσεις με χωρικές επιπτώσεις</b> .....	
	4.1 Το πρόσφατο κοινωνικό – οικονομικό πλαίσιο .....	64
	4.2 Αναπτυξιακοί και επενδυτικοί νόμοι .....	65
	4.3 Στρατηγικές επενδύσεις .....	70
	4.3.1 Ορισμοί και προϋποθέσεις .....	71
	4.3.2 Διυπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων .....	74
	4.3.3 Η Εταιρεία «Enterprise Greece» .....	74
	4.3.4 Διαδικασίες υποβολής, αξιολόγησης και ένταξης ιδιωτικών επενδύσεων .....	75
	4.3.5 Επενδύσεις & Golden Visa.....	76



4.4	Αξιοποίηση ιδιωτικής περιουσίας δημοσίου .....	79
4.4.1	Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημόσιων Ακινήτων .....	79
4.4.2	Αρμόδιοι Φορείς _ Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ.   ΕΤ.Α.Δ.   Ε.Ε.Σ.Π. ....	79
4.5	Τουριστική ανάπτυξη .....	82
4.5.1	Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα .....	82
4.5.2	Οργανωμένοι Υποδοχείς Τουριστικών Δραστηριοτήτων .....	83
4.6	Προκαταρκτικές συμπερασματικές επισημάνσεις .....	87

## 5<sup>ο</sup> Νομοθεσία για το χωρικό σχεδιασμό στην Ελλάδα την εποχή των μνημονίων

---

5.1	Μετεξέλιξη του θεσμικού πλαισίου για το σχεδιασμό .....	90
5.1.1	Νόμος 2508/1997 .....	90
5.1.2	Νόμος 2742/1999 .....	91
5.1.3	Νόμος 4269/2014 .....	92
5.1.4	Νόμος 4447/2016 .....	94
5.1.5	Σχέδιο Π.Δ/γματος για τις χρήσεις γης .....	96
5.2	Ο νέος ρόλος του χωρικού σχεδιασμού .....	97
5.3	Προκαταρκτικές συμπερασματικές επισημάνσεις .....	100

## 6<sup>ο</sup> Τα ειδικότερα χωρικά εργαλεία για τις επενδύσεις

---

6.1	ΕΣΧΑΣΕ «Ίτανος Γαία» στο Κάβο Σίδερο .....	104
6.1.1	Περιγραφή του επενδυτικού σχεδίου .....	104
6.1.2	Το προφίλ του φορέα της επένδυσης .....	108
6.1.3	Σημαντικοί σταθμοί των αποφάσεων   Απόψεις κοινής γνώμης.	108
6.1.4	Βαθμός συμπληρωματικότητας με άλλα χωρικά σχέδια.....	111
6.2	ΕΣΧΑΔΑ Κασσιώπης στην Κέρκυρα.....	116
6.2.1	Περιγραφή του επενδυτικού σχεδίου .....	116
6.2.2	Το προφίλ του φορέα της επένδυσης .....	120
6.2.3	Σημαντικοί σταθμοί των αποφάσεων   Απόψεις κοινής γνώμης.	120
6.2.4	Βαθμός συμπληρωματικότητας με άλλα χωρικά σχέδια.....	124
6.3	Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης Ελληνικού .....	128
6.3.1	Περιγραφή του επενδυτικού σχεδίου .....	128
6.3.2	Το προφίλ του φορέα της επένδυσης .....	132
6.3.3	Σημαντικοί σταθμοί των αποφάσεων   Απόψεις κοινής γνώμης.	132
6.3.4	Βαθμός συμπληρωματικότητας με άλλα χωρικά σχέδια .....	134
6.4	Προκαταρκτικές συμπερασματικές επισημάνσεις.....	138

## 7<sup>ο</sup> Συμπεράσματα .....

---

Βιβλιογραφία .....	150
--------------------	-----

---

# Κατάλογος Διαγραμμάτων

<b>Διάγραμμα 1.1:</b> Η Θεωρία της Οικιστικής του Κ. Δοξιάδη .....	23
<b>Διάγραμμα 1.2:</b> Το πλαίσιο μελέτης της εργασίας .....	25
<b>Διάγραμμα 3.1:</b> Ολοκληρωμένο μοντέλο αστικής διακυβέρνησης .....	47
<b>Διάγραμμα 3.2:</b> Τα συστήματα σχεδιασμού στην Ευρώπη σύμφωνα με τους Newman και Thornley .....	52
<b>Διάγραμμα 4.1:</b> Προϋποθέσεις επένδυσης σύμφωνα με τον Ν. 4072/2012 ..	73
<b>Διάγραμμα 4.2:</b> Περιπτώσεις επενδύσεων και χορήγησης Golden Visa .....	78
<b>Διάγραμμα 4.3:</b> Το νομικό πλαίσιο των επενδύσεων και του χωρικού σχεδιασμού στην Ελλάδα .....	85
<b>Διάγραμμα 4.4:</b> Διαχρονική εξέλιξη της νομοθεσίας για τις επενδύσεις και το χωρικό σχεδιασμό στην Ελλάδα .....	86
<b>Διάγραμμα 6.1:</b> Γεωγραφική θέση του σχεδίου .....	105

# Κατάλογος Πινάκων

<b>Πίνακας 2.1:</b> Η σχέση κράτους – αγοράς στις οικονομικές θεωρίες .....	32
<b>Πίνακας 3.1:</b> Αντιστοίχιση χαρακτηριστικών - συστημάτων για τις τέσσερις χώρες .....	57
<b>Πίνακας 4.1:</b> Συγκεντρωτικά στοιχεία προηγούμενων αναπτυξιακών νόμων..	70
<b>Πίνακας 5.1:</b> Συστήματα σχεδιασμού σύμφωνα με τους Ν. 2508/1997, Ν. 2742/1999, Ν. 4269/2014 & Ν. 4447/2016 .....	97

## Κατάλογος Χαρτών

<b>Χάρτης 6.1:</b> Το ΕΣΧΑΣΕ «Ίτανος Γαία» .....	106
<b>Χάρτης 6.2:</b> Γενική απεικόνιση του ΕΣΧΑΣΕ «Ίτανος Γαία» .....	107
<b>Χάρτης 6.3:</b> Χωροταξική οργάνωση Περιφέρειας Κρήτης (Χάρτης Π.2 <sup>ο</sup> ) ....	113
<b>Χάρτης 6.4:</b> Χάρτης χρήσεων γης και προστασία περιβάλλοντος του Δήμου Ιτάνου .....	115
<b>Χάρτης 6.5:</b> Το ΕΣΧΑΔΑ «Κασσιώπη Κέρκυρας» .....	117
<b>Χάρτης 6.6:</b> Η πολεοδομική μελέτη του ΕΣΧΑΔΑ «Κασσιώπη Κέρκυρας» ..	118
<b>Χάρτης 6.7:</b> Χωροταξική Οργάνωση της Περιφέρειας Ιονίων Νήσων (Χάρτης Π.2 <sup>ο</sup> ) .....	127
<b>Χάρτης 6.8:</b> Οι περιοχές και οι ζώνες του Σ.Ο.Α. Ελληνικού .....	129
<b>Χάρτης 6.9:</b> Το Masterplan του Ελληνικού .....	130
<b>Χάρτης 6.10:</b> Χωροταξική οργάνωση – αναπτυξιακοί πόλοι της Περιφέρειας Αττικής .....	137

## Κατάλογος Εικόνων

<b>Εικόνα 6.1:</b> Απεικόνιση της συνολικής επένδυσης - α .....	119
<b>Εικόνα 6.2:</b> Απεικόνιση της συνολικής επένδυσης - β .....	119
<b>Εικόνα 6.3:</b> Απεικόνιση της συνολικής επένδυσης - γ .....	119
<b>Εικόνα 6.4:</b> Όψη του σχεδίου της επένδυσης - α .....	131
<b>Εικόνα 6.5:</b> Όψη του σχεδίου της επένδυσης - β .....	131
<b>Εικόνα 6.6:</b> Όψη του σχεδίου της επένδυσης - γ .....	131

# Ακρωνύμια

## Ελληνικά

<b>αρ.</b>	άρθρο
<b>Α.Π.Ε.</b>	Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας
<b>Γ.Π.Σ.</b>	Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
<b>Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α.</b>	Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης
<b>Δ.Ε.</b>	Δημοτική Ενότητα
<b>Δ.Ε.Α.Α.</b>	Διυπουργική Επιτροπή Αναδιρθώσεων και Αποκρατικοποιήσεων
<b>Δ.Ε.Σ.Ε.</b>	Διυπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων
<b>Δ.Ν.Τ.</b>	Διεθνές Νομισματικό Ταμείο
<b>Ε.Ε.</b>	Ευρωπαϊκή Ένωση
<b>Ε.Ε.Σ.Π.</b>	Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας
<b>Ε.Ο.Τ.</b>	Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού
<b>Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α.</b>	Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης
<b>Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.</b>	Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Δημόσιου Ακινήτου
<b>Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.</b>	Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης
<b>ΕΤ.Α.Δ.</b>	Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου
<b>Ε.Τ.Α.</b>	Εταιρεία Τουριστικής Ανάπτυξης
<b>Ε.Υ.Π.Α.Τ.Ε.</b>	Ειδική Υπηρεσία Προώθησης και Αδειοδότησης Τουριστικών Επενδύσεων
<b>Ε.Χ.Π.</b>	Εθνικό Χωροταξικό Πλαίσιο
<b>Ε.Χ.Σ.</b>	Ειδικό Χωρικό Σχέδιο
<b>Η.Π.Α.</b>	Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής
<b>Κ.Α.Δ.</b>	Κωδικός Αριθμός Δραστηριότητας
<b>Κ.Υ.Α.</b>	Κοινή Υπουργική Απόφαση
<b>Μ.Π.Ε.</b>	Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων
<b>Ν.</b>	Νόμος
<b>Ν. Δ/γμα</b>	Νομοθετικό Διάταγμα
<b>Π. Δ/γμα</b>	Προεδρικό Διάταγμα
<b>Ο.Τ.Α.</b>	Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης

<b>παρ.</b>	παράγραφος
<b>Π.Ε.Ρ.ΠΟ.</b>	Περιοχή Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδομησης
<b>Π.Ε.</b>	Πράξη Εφαρμογής
<b>Π.Ε.Χ.Π.</b>	Περιοχή Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων
<b>Π.Ι.Ν.</b>	Περιφέρεια Ιονίων Νήσων
<b>Π.Μ.</b>	Πολεοδομική Μελέτη
<b>Π.Ο.Α.Π.Δ.</b>	Περιοχή Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων
<b>Π.Ο.Τ.Α.</b>	Περιοχή Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης
<b>Π.Π.Χ.Σ.Α.Α.</b>	Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης
<b>Π.Χ.Π.</b>	Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο
<b>Ρ.Σ.</b>	Ρυθμιστικό Σχέδιο
<b>Ρ.Σ.Α.</b>	Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας
<b>Σ.Δ.</b>	Συντελεστής Δόμησης
<b>ΣΤΕ</b>	Συμβούλιο της Επικρατείας
<b>Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ.</b>	Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου
<b>Τ.Χ.Σ.</b>	Τοπικό Χωρικό Σχέδιο
<b>Σ.Μ.Π.Ε.</b>	Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων
<b>Σ.Ο.Α.</b>	Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης
<b>Σ.Ο.Α.Π.</b>	Σχέδιο Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων
<b>Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.</b>	Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης
<b>Υ.Α.</b>	Υπουργική Απόφαση
<b>Υ.Π.ΕΝ.</b>	Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας
<b>Φ.Ε.Κ.</b>	Φύλλο Εφημερίδας της Κυβερνήσεως

## Αγγλικά

<b>E.S.D.P.</b>	European Spatial Development Perspective
<b>L.D.F.</b>	Local Development Frameworks
<b>I.C.T.</b>	Information and Communication Technology
<b>O.E.C.D.</b>	Organisation for Economic Cooperation and Development

## Γαλλικά

<b>P.L.U.</b>	Plan Local d' Urbanisme
<b>S.Co.T.</b>	Schémas de Cohérence Territoriale
<b>S.R.A.D.D.T.</b>	Schéma régional d'aménagement, de développement durable du territoire

# Λεξικό ξένων όρων

## Αγγλικοί Όροι

<b>Advocacy Planning</b>	Συνηγορικός Σχεδιασμός
<b>Collaborative/Participatory Planning</b>	Συμμετοχικός Σχεδιασμός
<b>Corporatist Governance</b>	Εταιρικό Μοντέλο Διακυβέρνησης
<b>Fast-Track</b>	Διαδικασία Ταχείας Ανάπτυξης
<b>Golden Visa</b>	Χρυσή Βίζα
<b>Governance</b>	Διακυβέρνηση
<b>Government</b>	Κυβέρνηση
<b>Local Development Framework</b>	Τοπικό Αναπτυξιακό Πλαίσιο
<b>Local Plan</b>	Τοπικό Σχέδιο
<b>Localism Act</b>	Τοπική Πράξη
<b>Managerial Governance</b>	Διαχειριστική Διακυβέρνηση
<b>Market – oriented Planning</b>	Σχεδιασμός Προσανατολισμένος στην Αγορά
<b>Memorandum of Understanding</b>	Μνημόνιο Συναντίληψης
<b>National Planning Policy Framework</b>	Εθνικό Πλαίσιο Πολιτικής Σχεδιασμού
<b>National Planning Report</b>	Αναφορά για τον Εθνικό Σχεδιασμό
<b>Neighbourhood Plan</b>	Σχέδιο Γειτονιάς
<b>Planning Act</b>	Πράξη Σχεδιασμού
<b>Progrowth Governance</b>	Προοδευτική Διακυβέρνηση
<b>Spatial Planning Procedure</b>	Διαδικασία Χωρικού Σχεδιασμού
<b>Urban Sprawl</b>	Αστική Εξάπλωση
<b>Welfare Governance</b>	Κοινωνική Διακυβέρνηση
<b>Zoning</b>	Ζωνοποίηση χρήσεων γης

## Γαλλικοί Όροι

<b>Contrats d' Agglomération</b>	Συμβόλαια Πολεοδομικών Συγκεντρώσεων
<b>Contrats de Pays</b>	Συμβόλαια της Υπαίθρου
<b>Plan local d' urbanisme</b>	Τοπικό Σχέδιο Χρήσεων Γης
<b>Schéma de Cohérence Territoriale</b>	Σχέδιο Εδαφικής Συνοχής
<b>Schéma Régional d'Aménagement et de Développement du Territoire</b>	Περιφερειακό Χωροταξικό Σχέδιο

## Γερμανικοί Όροι

<b>Bebauungspläne</b>	Δεσμευτικά Σχέδια Χρήσεων Γης
<b>Flächennutzungsplan</b>	Προπαρασκευαστικά Σχέδια Χρήσεων Γης
<b>Landesentwicklungsplan</b>	Χωροταξικό Σχέδιο
<b>Raumordnung</b>	Χωρικός Σχεδιασμός
<b>Regionalplan</b>	Περιφερειακά Σχέδια

# Περίληψη

Η παρούσα διπλωματική εργασία με πεδίο διερεύνησης το νέο ρόλο που καλείται να διαδραματίσει ο σχεδιασμός στην προσέλκυση των επενδύσεων, επιχειρεί να αναλύσει τις διάφορες σχέσεις που αναπτύσσονται μεταξύ οικονομίας και χωρικού σχεδιασμού. Η διαμόρφωση και εφαρμογή συντονισμένων πολιτικών, σε συνδυασμό με τις νέες μορφές διακυβέρνησης, προσανατολίζονται ολοένα και περισσότερο στην κατεύθυνση των επενδύσεων. Η διαδικασία λήψης αποφάσεων σταδιακά μετασχηματίζεται και η συνεργασία μεταξύ δημόσιου και ιδιωτικού τομέα είναι πλέον εμφανής. Στο πλαίσιο αυτό, γίνεται μια κριτική επισκόπηση και αποδελτίωση των πολιτικών για τις επενδύσεις, συμπεριλαμβανομένου της αντίστοιχης νομοθεσίας και μελέτης των αρμόδιων φορέων, εστιάζοντας στην περίοδο της κρίσης (2007-2017) στην Ελλάδα. Το αυξανόμενο ενδιαφέρον και ο γενικότερος προβληματισμός σε σχέση με τα νέα κοινωνικο-οικονομικά δεδομένα, αποτυπώνεται και στη νομοθεσία του χωρικού σχεδιασμού τα τελευταία χρόνια. Η εφαρμογή του σχεδιασμού γίνεται πλέον με μόνο σκοπό τη διαχείριση και αντιμετώπιση της κρίσης. Στη συνέχεια, εξετάζονται τρεις μελέτες περίπτωσης, προκειμένου να γίνει κατανοητή η εφαρμογή των εργαλείων αυτών στην πράξη, το Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. Ίτανος Γαΐα στην Κρήτη, το Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. της Κασσιώπης στην Κέρκυρα και το Σ.Ο.Α. του Ελληνικού στην Αττική. Τέλος, τα συμπεράσματα που εξάγονται απαντούν στο νέο ρόλο του σχεδιασμού και στο κατά πόσο αυτός προωθεί τις επενδύσεις ή συμβαίνει το αντίθετο.

**Λέξεις – κλειδιά:** χωρικός σχεδιασμός, στρατηγικές επενδύσεις, μορφές διακυβέρνησης, Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.



# Abstract

This diploma thesis, aiming at seeking the new role that planning should play in attracting investments, explores the various relationships developed between economics and spatial planning. The formulation and implementation of coordinated policies, combined with new forms of governance, are increasingly oriented towards investments. The decision-making process is gradually transformed, with the cooperation between public and private sector to be evident. In this context, a critical review and indexation of investment policies, including relevant legislation, and the study of stakeholders are undertaken, focusing on the period of Greek financial crisis (2007-2017). The increasing interest and the general concern regarding the current socio-economic situation are reflected in the latest spatial planning legislation. The planning process intends to deal with the crisis. Three cases are then studied in order the application of these tools in practice, S.S.D.P.S.I. Itanos Gaia in Crete, the Cassiope S.S.D.P.P.R.E. in Corfu and Hellinikon Masterplan in Attica to be understood. Finally, in the conclusions, the main research question is answered; planning promotes investments or the opposite is true.

**Keywords:** spatial planning, strategic investments, forms of governance, S.S.D.P.S.I., S.S.D.P.P.R.E.



«Μπορούμε τώρα να αναρωτηθούμε αν θα οικοδομηθεί ποτέ η Οικουμενοπόλη. Έχουμε ήδη δώσει την απάντηση: είναι υπό κατασκευή. Μπορούμε λοιπόν να αναρωτηθούμε αν θα κατασκευαστεί προς όφελος του ανθρώπου, την ελευθερία, την ασφάλεια και την ευτυχία του, ή για τη δουλεία και την εξαφάνισή του. Μπορούμε μόνο να απαντήσουμε ότι όλα εξαρτώνται από δύο πράγματα: πρώτον, την ικανότητα του ανθρώπου να συλλάβει λογικά και να ονειρευτεί τις πόλεις του μέλλοντος ή, όπως ο Dennis Gabor το έχει ορίσει, «να εφεύρει το μέλλον»· δεύτερο, το θάρρος του ανθρώπου όχι μόνο να επινοήσει, αλλά και να οικοδομήσει το μέλλον. Η φαντασία και το θάρρος είναι οι δύο προϋποθέσεις. Έχουμε ενδείξεις ότι η πρώτη αρχίζει να λειτουργεί. Το παρόν άρθρο, που προέρχεται από το ενδιαφέρον για την τύχη των πόλεων μας, είναι μια απόδειξη. Για το δεύτερο, κάθε αναγνώστης πρέπει να αναρωτηθεί. Η απάντησή μου είναι ότι η ανθρωπότητα έχει τέτοιο θάρρος, ακόμα κι αν χρειάζεται μια μεγάλη κρίση για να την κινητοποιήσει.»

Δοξιάδης Α. Κωνσταντίνος (1968a) *Ecumenopolis: Tomorrow's City*. In *Britannica Book of the year 1968*. Chicago: Encyclopedia Britannica Inc., pp.16-38.



Εισαγωγή

Κεφάλαιο 1ο

*Μπορεί η σημερινή κρίση να αποτελέσει το έναυσμα για ουσιαστικές και απαραίτητες αλλαγές προς τη σωστή κατεύθυνση;*

Η οικονομική κρίση και το ευρύ σύνολο των εκφάνσεών της, παρουσιάζεται ως το συνηθέστερο αίτιο της πρόσφατης χωρικής πραγματικότητας. Βασική επιδίωξη όλων των πολιτικών που προωθούνται σήμερα (ενδεικτικά: φορολογική, αναπτυξιακή κ.α.), είναι η οικονομική μεγέθυνση και ανάκαμψη. Η στόχευση αυτή είναι εμφανής από τους μετασχηματισμούς που συμβαίνουν. Ωστόσο, δεδομένου ότι οι πολιτικές αυτές, άρχισαν να διαμορφώνονται βάσει των νέων δεδομένων κυρίως από το 2010 και έπειτα - και λόγω των επανειλημμένων τροποποιήσεών τους - η επιδίωξη αυτή, δεν έχει προλάβει να αποκτήσει ακόμα χωρικό αποτύπωμα. Οι πόλεις, περιφέρειες και χώρες θέλουν να λειτουργούν πλέον σαν υποδοχείς οικονομικών δραστηριοτήτων μεγάλης κλίμακας, κάτι που όμως δεν έχουν καταφέρει ακόμα, γιατί αν και οι επενδυτικές προθέσεις υπάρχουν, οι πολιτικοί χειρισμοί είναι στην αντίθετη κατεύθυνση.

Εντούτοις, υπάρχουν και στοιχεία που παραμένουν διαχρονικά και πρέπει να λαμβάνονται υπόψη στη διαδικασία του σχεδιασμού. Από τη μία είναι η **δυναμική των πόλεων**, δηλαδή η συνεχής εξέλιξη του παραγωγικού συστήματος, οι μηχανισμοί της οικονομίας και η διαμόρφωση των κοινωνικών δομών, συνιστώσες που καθορίζουν και διαμορφώνουν την οργάνωση του χώρου, και από την άλλη,

οι **συνεχώς αυξανόμενες ανάγκες** και απαιτήσεις για περαιτέρω λειτουργίες. Οι νέες τάσεις και συνθήκες λειτουργούν καθοριστικά και στους δύο αυτούς παράγοντες και τους επηρεάζουν σημαντικά.

Είναι καιρός πια, η κρίση να ιδωθεί μέσα από μια άλλη οπτική, ως μια αφορμή για πιο ανθρώπινες πόλεις και κοινωνίες. Η ανθρωποκεντρική προσέγγιση και η εστίαση των οικισμών και των πόλεων ως φυσικά στοιχεία, όπως έχει διατυπωθεί άρτια και ολοκληρωμένα στη Θεωρία της Οικιστικής του Κωνσταντίνου Δοξιάδη<sup>1</sup> στα μέσα της δεκαετίας του '50, είναι ένα εύστοχο παράδειγμα. Ο όρος της «Οικιστικής» υιοθετήθηκε από τον Δοξιάδη για να περιγράψει την «επιστήμη των ανθρώπινων οικισμών, η οποία είχε σκοπό να αναπτύξει γνώσεις σχετικά με τη φυσική κατανομή, την μορφή και τη δομή των οικισμών, λαμβάνοντας υπόψη την ποικιλία των λειτουργιών που φιλοξενούν» (Doxiadis, 1968b: 48). Βασικός στόχος της είναι η δημιουργία νέων ανθρώπινων οικισμών, οι οποίοι στη συνέχεια, θα προσλαμβάνουν πρόσθετες λειτουργίες, εφόσον η ανάπτυξή τους είναι συνεχής και απαιτεί διαρκείς επενδύσεις, διότι εάν δεν εξυπηρετούν τις ανάγκες των κατοίκων τους μπορεί να «πεθάνουν»» (Ιωαννίδης, 2012: 37).

**Διάγραμμα 1.1:** Η Θεωρία της Οικιστικής του Κ. Δοξιάδη



Πηγή: Ιδία επεξεργασία.

---

<sup>1</sup> Ο Κωνσταντίνος Α. Δοξιάδης (1913 - 1975) θεωρείται ένας από τους σημαντικότερους Έλληνες αρχιτέκτονες – πολεοδόμους του 20ου αιώνα. Αποφοίτησε από την Αρχιτεκτονική Σχολή του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου το 1935 κι ένα χρόνο αργότερα ανακηρύχθηκε Διδάκτωρ Μηχανικός από το Πανεπιστήμιο Charlottenburg του Βερολίνου (Σαρηγιάννης, 2010: 24). Η δράση του τόσο στο Δημόσιο, όσο και η εκπόνηση μελετών και εργασιών στο Γραφείο Δοξιάδη είναι πολυσχιδής και πολύτιμη στο πεδίο του σχεδιασμού.

Επιχείρησε μία ταξινόμηση των οικισμών αρχικά, αναφορικά με την κλίμακα, και έπειτα ξεχώρισε τα πέντε βασικά στοιχεία που υπάρχουν σε όλους τους οικισμούς και αποτελούν το μόριο της πόλης, τη φύση, τον άνθρωπο, τα κελύφη, την κοινωνία και τα δίκτυα. Υποστήριζε ακόμα, πως τα πολεοδομικά προβλήματα μπορούν να αντιμετωπιστούν ορθολογικά μέσα από επιστημονική προσέγγιση.

Η θεωρία αυτή, όπως και η προβληματική του για το σύστημα σχεδιασμού και τους φορείς εφαρμογής του, αν και θεωρήθηκε ουτοπική, παραμένει σε μεγάλο βαθμό πιο επίκαιρη από ποτέ και σε ορισμένες περιπτώσεις αρκετά πειστική (Οικονόμου, 2009: 54). Επιχείρησε να επανεξετάσει τις αρχές και το πλαίσιο του σχεδιασμού του 20ου αιώνα και να διερευνήσει τις σχέσεις με άλλες επιστήμες και τις αλληλεπιδράσεις μεταξύ τους. Τέτοιες προσπάθειες, σύνδεσης της Οικιστικής με άλλες επιστήμες, δίνουν τη δυνατότητα να κατανοηθεί αυτή εις βάθος, όχι μόνο από τις διαφορετικές οπτικές των άλλων επιστημών, αλλά και από τη στόχευση που επιδιώκουν οι τελευταίες (Doxiadis, 1968b: 55). Κάτι ανάλογο φαίνεται να συμβαίνει και σήμερα σε μεγαλύτερο βέβαια, βαθμό.

Αν και οι βασικές θεωρίες και αρχές της Πολεοδομίας ισχύουν μέχρι και σήμερα, η παράμετρος της κρίσης αναμφίβολα έχει διαταράξει αρκετά τις ισορροπίες και έχει μεταβάλλει σημαντικά την πορεία του σχεδιασμού. Η νομοθεσία και οι πολιτικές για τις επενδύσεις επιβάλλουν νέα εργαλεία και διαδικασίες αντίστοιχα, και ταυτόχρονα επιβάλλονται άμεσα και έμμεσα χωρίς καμία κριτική αποτίμηση. Παρόλα αυτά, οι χωρικές πολιτικές που διαμορφώνονται δεν πρέπει να έχουν αποκλειστικά οικονομική στόχευση, αλλά να περιλαμβάνουν ένα σύνολο στόχων, επιδιώξεων και δράσεων επιστημονικά τεκμηριωμένων σε πρώτο επίπεδο, και υλοποιημένων με ανθρωποκεντρική προσέγγιση σε δεύτερο.

Στην περίοδο της χρηματοπιστωτικής και αστικής – κοινωνικής κρίσης, που διαμορφώνει αδιαμφισβήτητα μια νέα πραγματικότητα, ο χωρικός σχεδιασμός καλείται να διαδραματίσει έναν σημαντικό ρόλο. Η διαμόρφωση και εφαρμογή συντονισμένων πολιτικών, σε συνδυασμό με τις νέες μορφές διακυβέρνησης, προσανατολίζονται όλο και περισσότερο στην κατεύθυνση της προσέλκυσης των επενδύσεων.

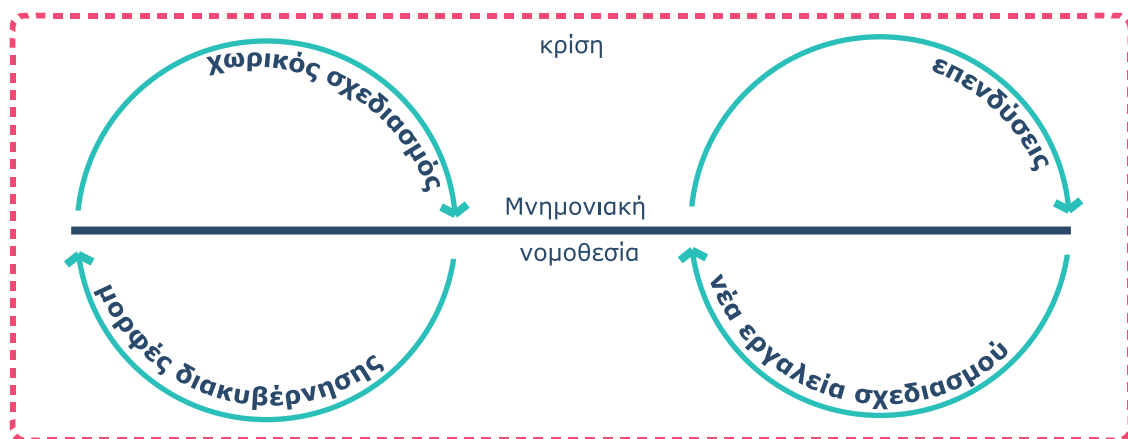
Αφορμή για την εξέταση του συγκεκριμένου θέματος αποτέλεσαν οι γενικότεροι προβληματισμοί που ολοένα και περισσότερο αναπτύσσονται από την επιστημονική κοινότητα σχετικά με το πώς τα νέα οικονομικά και δημοσιονομικά δεδομένα επηρεάζουν τις διαδικασίες του χωρικού σχεδιασμού. Το θέμα που μελετάται λοιπόν, εντάσσεται στο γενικότερο πλαίσιο του ρόλου



του σχεδιασμού – πολεοδομικού και χωροταξικού – για την προσέλκυση επενδύσεων. Το θέμα παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον για μελέτη, όντας ένα σημαντικό ζήτημα, το οποίο βρίσκεται συχνά στο επίκεντρο συζητήσεων που σχετίζονται με την αναδιάρθρωση του συστήματος σχεδιασμού στο πλαίσιο της επιδιωκόμενης οικονομικής ανάκαμψης, ενώ ταυτόχρονα αποτελεί επιταγή – ζητούμενο της κάθε είδους πολιτικής (χωρικής, αναπτυξιακής, φορολογικής κ.λπ.) που διαμορφώνεται και φυσικά των δεσμεύσεων της χώρας έναντι των Ευρωπαίων και Διεθνών εταιρών της (Δ.Ν.Τ., Ε.Ε. κ.λπ.).

Η παρούσα διπλωματική εργασία καλείται εν μέσω αυτών των εξελίξεων και συνεχών διεργασιών, να τα μελετήσει, να τα εξετάσει και να τα αξιολογήσει από την πλευρά του πολεοδόμου – χωροτάκτη. Έτσι, λοιπόν, το πλαίσιο μελέτης και η πορεία που θα ακολουθηθεί αποτυπώνεται στο παρακάτω διάγραμμα.

**Διάγραμμα 1.2:** Το πλαίσιο μελέτης της εργασίας



Πηγή: Ιδία επεξεργασία.

## Σκοπός & Μεθοδολογία

Σκοπός της παρούσας διπλωματικής εργασίας είναι η διερεύνηση της σχέσης μεταξύ του πολεοδομικού σχεδιασμού και της προσέλκυσης επενδύσεων, καθώς και η εξέταση πολιτικών για τις επενδύσεις και της εφαρμογής των νέων πολεοδομικών εργαλείων που τις προωθούν. Στόχος, βέβαια, δεν είναι η απλή παράθεση πληροφοριών, αλλά επιχειρείται μία τεκμηριωμένη κριτική και αξιολόγηση των όσων μελετήθηκαν, προκειμένου να ανακύψουν ποικίλες πτυχές του θέματος.

Η μεθοδολογία που χρησιμοποιήθηκε για την επίτευξη του σκοπού αυτού είναι η βιβλιογραφική ανασκόπηση και οι προσωπικές συνεντεύξεις.

## Υπόθεση εργασίας

Στην περίπτωση της Ελλάδας, η εθνική νομοθεσία που προσαρμόζεται στις μνημονιακές επιταγές, έχει σαφή κατεύθυνση προς την προσέλκυση των επενδύσεων. Οι συνεχείς μεταρρυθμίσεις χωρικού χαρακτήρα και τα νέα εργαλεία, σε συνδυασμό με τις νέες μορφές διακυβέρνησης και συνεργασίας μεταξύ δημόσιου και ιδιωτικού τομέα, έχουν σκοπό να εξυπηρετήσουν τις επενδύσεις και να καθορίσουν το πλαίσιο εφαρμογής τους. Αυτό έχει σαν αποτέλεσμα, ο σχεδιασμός να έπεται των μεταρρυθμίσεων και όχι να τις προσδιορίζει.

## Ερωτήματα προς διερεύνηση

- Πώς οι νέες μορφές διακυβέρνησης έχουν αλλάξει τις πολιτικές χωρικού σχεδιασμού;
- Ποια συμφέροντα εξυπηρετούνται και ποιους ωφελούν τα ειδικότερα εργαλεία για τις επενδύσεις;
- Ο σχεδιασμός προωθεί τις επενδύσεις ή οι επενδύσεις κατευθύνουν τον σχεδιασμό;

## Παραδοχές της έρευνας

- Το θέμα αναπτύσσεται για το παράδειγμα της Ελλάδας, λαμβάνοντας όμως υπόψη, και την ευρωπαϊκή εμπειρία σε περιπτώσεις που κρίνεται απαραίτητο.
- Για τις ανάγκες της έρευνας, η μελέτη του θέματος αφορά την περίοδο της κρίσης, δηλαδή από το 2007 μέχρι και σήμερα.
- Εξαιτίας του ότι το θέμα μελέτης, δεν κινείται αμιγώς σε μία χωρική κλίμακα, διότι από τη μία καθορίζονται χρήσεις γης από τα πολεοδομικά εργαλεία για τις επενδύσεις, ενώ από την άλλη, αναφερόμαστε σε επενδύσεις μητροπολιτικού ή/και δια-περιφερειακού ενδιαφέροντος που επηρεάζουν και διαμορφώνουν ροές στο χώρο, είναι ανάγκη να διευκρινιστεί ότι, σε περιπτώσεις αναφοράς του όρου «χωρικός σχεδιασμός», νοείται τόσο ο πολεοδομικός, όσο και ο χωροταξικός σχεδιασμός.

- Ο σχεδιασμός πέρα από μια επιστημονική πρακτική, είναι και μια πολιτική διαδικασία, που τις περισσότερες φορές εκφράζεται ως το αποτέλεσμα κάποιων πολιτικών αποφάσεων.

## Προβλήματα κατά την έρευνα

- Η επικοινωνία με τους αρμόδιους φορείς για την πληροφόρηση, κυρίως με την Περιφέρεια Ιονίων Νήσων, ήταν ιδιαίτερα δύσκολη. Στην ιστοσελίδα υπήρχε μόνο ένας αριθμός τηλεφώνου στον οποίο δεν απαντούσε κανείς.
- Η εύρεση της νομολογίας του ΣΤΕ ορισμένες φορές ήταν δύσκολη, καθώς στην ιστοσελίδα δεν βρίσκονταν όλες, με αποτέλεσμα να αναζητούνται έμμεσα από άλλες πηγές.
- Η άποψη της κοινής γνώμης ήταν δύσκολο να συγκεντρωθεί, καθώς ήταν διατυπωμένη μόνο σε ειδησεογραφικές ιστοσελίδες.



# Αλληλεπίδραση οικονομίας και χωρικού σχεδιασμού

Το κεφάλαιο αυτό διερευνά τις σχέσεις που αναπτύσσονται μεταξύ του κράτους και της αγοράς και τον τρόπο με τον οποίο συνυπάρχουν και αλληλεπιδρούν. Η περίοδος της κρίσης – με κάθε μορφή που αυτή γίνεται αντιληπτή – αποτελεί βασικό άξονα που διατρέχει τόσο το συγκεκριμένο κεφάλαιο, όσο και ολόκληρη τη διπλωματική εργασία. Το χωρικό αποτύπωμα της κρίσης γίνεται αντιληπτό με πολλαπλούς τρόπους, καθώς όλο και περισσότερο συναντώνται παραδείγματα στον αστικό χώρο που έχουν ως αιτία εκδήλωσής τους την κρίση. Συχνά, λοιπόν, γίνεται λόγος για μία στροφή στη διαδικασία του σχεδιασμού προς μια νεοφιλελεύθερη προσέγγιση.

## 2.1 Σχέση κράτους – αγοράς

Η μελέτη τόσο των δύο αυτών όρων ξεχωριστά, όσο και των σχέσεων που αναπτύσσονται μεταξύ τους έχει απασχολήσει σε μεγάλο βαθμό την παγκόσμια επιστημονική κοινότητα ήδη από τις αρχές του 19ου αιώνα μέχρι και σήμερα. Πρόκειται για έννοιες, οι οποίες μελετήθηκαν σε διάφορες σχολές οικονομικής σκέψης και πολιτικής θεώρησης, όμως, σχετίζονται, άμεσα ή έμμεσα, με πλήθος άλλων επιστημών και ειδικοτήτων.

Από τους θεμελιωτές της σύγχρονης οικονομικής επιστήμης, ο ρόλος του κράτους και ο τρόπος με τον οποίο καθορίζει και ρυθμίζει ζητήματα της αγοράς και της κοινωνίας, έχει αποτελέσει αντικείμενο διερεύνησης. Το παραγωγικό υπόδειγμα σε συνδυασμό με τις δομές – μηχανισμούς της οικονομίας επηρεάζουν και επηρεάζονται από τη διαμόρφωση των κοινωνικών ομάδων και τις συνθήκες διαβίωσης (Ασπρογέρακας, 2011). Η παραγωγή αποτελεί βασική συνιστώσα σε κάθε οικονομική θεωρία, ενώ το στοιχείο που διαφοροποιείται και αμφισβητείται, ως απότοκος πολιτικής και επιστημονικής προβληματικής, είναι τα όρια και οι δυνατότητες του βαθμού παρέμβασης του κράτους σε πρώτο επίπεδο, και το κατά πόσο η αγορά είναι επαρκής και μπορεί να καθοδηγήσει την παραγωγή σε δεύτερο.

Οι εκπρόσωποι της **Κλασικής Σχολής**, ως ένθερμοι υποστηρικτές του οικονομικού φιλελευθερισμού, ισχυρίζονταν πως η ελευθερία της οικονομικής δραστηριότητας επιτυγχάνεται με την κατάργηση της κρατικής παρέμβασης.

Θεμελιωτής της συγκεκριμένης σχολής ήταν ο Adam Smith, ο οποίος ανέπτυξε τη «θεωρία περί αόρατου χεριού» και περιορισμού του ρόλου του κράτους. Υποστήριζε πως το κράτος πρέπει να παρεμβαίνει για την παροχή υπηρεσιών στην άμυνα, στη δικαιοσύνη και σε ορισμένα δημόσια έργα που οι ιδιώτες δεν θέλουν να τα παρέχουν (Χλέτσος, 2015: 5). Ο T. Malthus διατύπωσε τον «νόμο περί πληθυσμού», ότι, δηλαδή, το ύψος του πληθυσμού καθορίζεται από τη διαθέσιμη ποσότητα μέσων διαβίωσης (Καραμεσίνη, 2006: 18). Η άποψη αυτή υιοθετήθηκε από πολλούς κλασικούς οικονομολόγους, καθώς και η άποψη του D. Ricardo περί των ταξικών αντιθέσεων.

Αρκετά επηρεασμένη ως ένα βαθμό από τον τελευταίο είναι και η **μαρξιστική θεωρία**, όπου το κράτος παρουσιάζεται ως ένα εργαλείο στα χέρια του μονοπωλιακού κεφαλαίου. Το κράτος είναι αυτό που υποτάσσεται στον εκάστοτε τρόπο παραγωγής και στην κυρίαρχη τάξη, ενώ αναλύεται ως εσωτερικό στοιχείο της ανάπτυξης της καπιταλιστικής διαδικασίας και όχι ως εξωτερικό υποκείμενο ως προς την κοινωνία (Χλέτσος, 2015: 12). Οι μαρξιστές – πολεοδόμοι αντιμετωπίζουν κριτικά τα ισχύοντα συστήματα πολεοδομικού σχεδιασμού, τα οποία τα θεωρούν «συστήματα τάσεων», διότι ακολουθούν κατά πολύ τις τάσεις και τις επιδιώξεις του καπιταλιστικού συστήματος (Ιωάννου, 2014: 30).

Η **νεοκλασική αντίληψη** για το ρόλο του κράτους διαιρείται σε δύο περιόδους, το διάστημα κατά τα έτη 1870 – 1920 και την περίοδο μετά το 1930. Η πρώτη γενιά των νεοκλασικών (1870-1920) υποστήριζε ότι η μεγιστοποίηση της οικονομικής ευημερίας μπορεί να επιτευχθεί στα πλαίσια μιας τελείως ανταγωνιστικής αγοράς, αρκεί να μην επεμβαίνει το κράτος. Η άποψη των νεοκλασικών που διαμορφώνεται μετά το 1930 υποστηρίζει ότι η μεγιστοποίηση της οικονομικής ευημερίας είναι εφικτή μόνο αν το κράτος παρεμβαίνει στην αγορά για να διορθώσει τις ατέλειές της και να αναπληρώσει τις αδυναμίες της (Χλέτσος, 2015: 7). Ο ρόλος του κράτους καθορίζεται αλλά και καθορίζει σε σημαντικό βαθμό τις συνθήκες μέσα στις οποίες πραγματοποιείται η συσσώρευση του κεφαλαίου. Κύριοι εκφραστές της θεωρίας αυτής είναι ο A. Marshall, που αναφέρθηκε στην αρχή της οριακής παραγωγικότητας γενικεύοντας την θεωρία της γαιοπροσόδου του Ricardo και ο V. Pareto.

Αρκετά διαφοροποιημένη είναι η **κεϋνσιανή θεωρία**, που βασιζόταν στις οικονομικές αρχές του J. Keynes, ο οποίος υποστήριζε την ενεργό παρέμβαση του κράτους για να ρυθμίσει τις εκρήξεις και τις υφέσεις, που χαρακτηρίζουν τις καπιταλιστικές οικονομίες. Ειδικότερα, οι κυβερνήσεις θα έπρεπε να δαπανούν σε καιρούς ύφεσης, ώστε να δημιουργούν ενεργό ζήτηση για ιδιωτικά αγαθά και υπηρεσίες (Knox & Pinch, 2009: 70). Το κράτος εδώ, φαίνεται να κατέχει

έναν έντονα ρυθμιστικό ρόλο στην οικονομία μέσω των δημοσίων δαπανών για την αποφυγή της οικονομικής κρίσης, ή για την υποβοήθηση της οικονομίας να εξέλθει από την κρίση.

Η **νεοφιλελεύθερη θεωρία** αναδεικνύεται σε κυρίαρχο ακαδημαϊκό ρεύμα κατά τα τέλη της δεκαετίας του '70, με κυρίαρχους εκφραστές τους F. Hayek και M. Friedman. Το βασικό ιδεολόγημά του αποτελεί το νεοφιλελεύθερο κράτος, όπου θεμελιώδες αγαθό είναι η ελευθερία των επιχειρήσεων και των εταιρειών που λειτουργούν υπό το θεσμικό πλαίσιο των ελεύθερων αγορών και του ελεύθερου εμπορίου (Περπινιά, 2015: 24). Η νεοφιλελεύθερη αντίληψη λοιπόν, περιορίζει την παρέμβαση του κράτους στην παραγωγή και διαχείριση υποδομών, τόσο των υλικών, όσο και των θεσμικών, καθώς και στην αναδιοργάνωση των δημόσιων υπηρεσιών, ώστε οι επιπτώσεις της λειτουργίας τους στους συναλλασσόμενους να είναι περισσότερο συμβατές προς το περιβάλλον της ελεύθερης αγοράς (Παπασωτηρίου, 2007).

**Πίνακας 2.1:** Η σχέση κράτους – αγοράς στις οικονομικές θεωρίες

ΚΛΑΣΙΚΗ ΣΧΟΛΗ	ΜΑΡΞΙΣΤΙΚΗ ΘΕΩΡΙΑ	ΝΕΟΚΛΑΣΙΚΗ ΣΧΟΛΗ	ΚΕΪΝΣΙΑΝΗ ΘΕΩΡΙΑ	ΝΕΟΦΙΛΕΛΕΥΘΕΡΙΣΜΟΣ
A. Smith   T. Malthu D. Ricardo	K. Marx	A. Marshall   J. Clark V. Pareto	J. Keynes	F. Hayek   M. Friedman
Υποστηρικτές οικονομικού φιλελευθερισμού 'Η ελευθερία της οικονομικής δραστηριότητας επιτυγχάνεται με την κατάργηση της κρατικής παρέμβασης'.  θεωρία του περί άορατου χεριού και περιορισμού του ρόλου του κράτους (A. Smith)	Παραδοσιακή μαρξιστική θεώρηση  'το κράτος είναι ένα εργαλείο στα χέρια του μονοπωλιακού κεφαλαίου'.	1. 1870-1920 Μεγιστοποίηση οικονομικής ευημερίας χωρίς την κρατική παρέμβαση.  2. 1930 - Μεγιστοποίηση της οικονομικής ευημερίας εφικτή μόνο με κρατική παρέμβαση για διόρθωση των αδυναμιών της αγοράς.	Έντονα ρυθμιστικός ρόλος του κράτους στην οικονομία μέσω των δημοσίων δαπανών, για την αποφυγή της οικονομικής κρίσης, ή για την υποβοήθηση της οικονομίας να εξέλθει από την κρίση.	Ελευθερία της αγοράς = ελευθερία ατόμων & επιλογών  περιορισμός της κρατικής παρέμβασης, ώστε οι επιπτώσεις της στους συναλλασσόμενους, να είναι περισσότερο συμβατές προς το περιβάλλον της ελεύθερης αγοράς

Πηγή: Ιδία επεξεργασία.

Στην οικονομική σφαίρα δραστηριοτήτων, στα πλαίσια ενός περιβάλλοντος οικονομικού νεοφιλελευθερισμού, η επικράτηση της τακτικής του *laisser faire*, ως βάση του ελεύθερου εμπορίου, οδηγεί σταδιακά στην επικράτηση του μοντέλου ελευθεριοποίησης των αγορών. Ο περιορισμός του 'κρατισμού' και η απελευθέρωση των συναλλαγών μεταξύ ιδιωτών από τον δυσλειτουργικό παρεμβατικό κρατικό μηχανισμό, οδήγησε τελικά στην ακύρωση των κρατικών μονοπωλίων και του κρατικού μοντέλου ελέγχου των υπηρεσιών, καθώς και



άλλων τομέων που τελούσαν υπό κρατικό έλεγχο (Κωνσταντινίδου, 2015).

Στον αντίποδα του πρώιμου **καπιταλισμού**, που αναφέρθηκε προηγουμένως, ο **ύστερος** επιχειρεί να προσδιορίσει τις δυναμικές που επιβάλλουν μια διαρκώς αυξανόμενη κρατική παρέμβαση. Οι βασικότεροι λόγοι, για τους οποίους ο κρατικός παρεμβατισμός έπρεπε να επεκταθεί και να εντατικοποιηθεί είναι: η εξομάλυνση των ανισοτήτων και η σταθεροποίηση της κοινωνικής τάξης, ο έλεγχος των κρίσεων που σαν αιτία τους έχουν το στοιχείο του ανορθολογισμού και η οργάνωση της παροχής δημόσιων αγαθών, όπως το οδικό δίκτυο, τα λιμάνια κ.α.. Η φύση του κράτους μπορεί να γίνει αντιληπτή στον ύστερο καπιταλισμό, σαν ο θεσμός που ενσωματώνει τα δομικά χαρακτηριστικά που προέρχονται από την εξισορρόπηση των δύο ομάδων δύναμης (αυτών που τάσσονται υπέρ της κρατικής παρέμβασης και αυτών που είναι κατά) σε κάθε χρονική περίοδο (Roweis, 1995: 264-265).

Η σχέση μεταξύ κράτους και οικονομικού συστήματος δεν είναι ένα καινούριο θέμα. Εμφανίζεται όμως, σήμερα για πρώτη φορά, με παγκόσμιες διαστάσεις και επιπτώσεις. Εφόσον, δηλαδή, οι σχέσεις κράτους και οικονομικού συστήματος, τείνουν – για λόγους παγκοσμιοποίησης – να καθοριστούν ομοιόμορφα, παρακάμπτονται και αλλοιώνονται οι ιστορικές, πολιτιστικές, πολιτικές και οικονομικές διαφοροποιήσεις (Καραμανώφ, 2014α: 33-34).

Σήμερα, στην Ελλάδα, τα πολιτικά κριτήρια, οι πελατειακές σχέσεις, οι γραφειοκρατικές αγκυλώσεις και οι λοιπές δυσκαμψίες λειτουργούν ανασταλτικά για τους συναλλασσόμενους και κατά συνέπεια, για την οικονομική ανάπτυξη. Έτσι, το κράτος τίθεται στο επίκεντρο της κριτικής, όχι πάντοτε αντικειμενικής, η οποία με τη σειρά της, οδηγεί σε γενικεύσεις ως προς το βαθμό αποτελεσματικότητάς του. Για ορισμένους, το κράτος είναι ένας μηχανισμός βραδυκίνητος, πολυδάπανος και διεφθαρμένος, κατ' επέκταση ανίκανος να ανταποκριθεί στο δυναμισμό της σημερινής κοινωνίας και τις σύγχρονες απαιτήσεις της αγοράς και της ανάπτυξης (Καραμανώφ, 2014α: 48-49).

## 2.2 Ο παράγοντας του σχεδιασμού

Η σχέση μεταξύ κράτους και αγοράς, που εξετάστηκε παραπάνω, έχει μετασηματιστεί και έχει περάσει από διάφορες φάσεις, συναρτήσει πάντοτε του γενικότερου κοινωνικού, πολιτικού και οικονομικού γίνεσθαι. Το εκάστοτε ιδεολογικό υπόβαθρο των οικονομικών αυτών θεωριών, έχει επηρεάσει διαχρονικά και την πορεία του σχεδιασμού. Είναι φανερό, λοιπόν, ότι ο χώρος

προσλαμβάνει κεντρική θέση σε όλες σχεδόν τις διαστάσεις των κοινωνικο-οικονομικών αναδιαρθρώσεων στη χώρα (Βαταβάλη & Καλατζοπούλου, 2013).

Η αναγνώριση της κυριαρχίας των δυνάμεων της αγοράς δεν είναι φυσικά, καινούρια. Ο χώρος – και η χωρική δομή γενικότερα – είναι προϊόν αλληλεπίδρασης μεταξύ **αγοράς, κράτους** και **φυσικών διεργασιών**. Είναι γεγονός, λοιπόν, ότι το κράτος έχει ενεργό ρόλο στον τομέα του σχεδιασμού, ως θεσμού και παρεμβατικής πρακτικής (Βασενχόβεν, 2004: 85). Η κρατική παρέμβαση όμως, είναι μόνο μία από τις τρεις διαδικασίες και όχι κατ' ανάγκη η ισχυρότερη (Οικονόμου, 2003: 13).

Ο Καυκαλάς (2007: 59) παρουσιάζει το χρονικό της διαδρομής του χωρικού σχεδιασμού με φόντο την ευρωπαϊκή εμπειρία του κράτους πρόνοιας, με αφετηρία την παρεμβατική λογική της δεκαετίας του 1960, η οποία συνοδευόταν από μεγάλα προγράμματα και έργα. Τότε ακριβώς που, αναπτύχθηκε ο σχεδιασμός του χώρου στην καθολική και ορθολογική του διάσταση, ως μία κρατική προσπάθεια σφαιρικής αντίληψης και επιστημονικής προσέγγισης των προβλημάτων που δημιουργούσαν οι δυνάμεις της ελεύθερης αγοράς στο φυσικό και δομημένο περιβάλλον των χωρών του ανεπτυγμένου καπιταλισμού (Βασενχόβεν & Κουρλιούρος, 2007: 371). Η κριτική που άρχισε να δέχεται ήταν δύο οπτικών: από την νεομαρξιστική οπτική, θεωρήθηκε ως κενός περιεχομένου και ως ενδιαφερόμενος περισσότερο για τη διαδικασία, παρά για την ουσία και το πολιτικό περιεχόμενο, ενώ από την άλλη, ο προγραμματισμός του ορθολογικού μοντέλου θεωρήθηκε περιοριστικός για την απρόσκοπτη λειτουργία των δυνάμεων της ελεύθερης αγοράς (Μεταξάς & Λαλένης, 2006: 9).

Έως τα μέσα της δεκαετίας του '70, ο ρόλος του κράτος και γενικότερα, του δημόσιου τομέα στα ζητήματα κοινωνικής πολιτικής και ρύθμισης της αγοράς, είναι καθοριστικός. Στη δεκαετία του 1980, επικρατεί μια κυριαρχία μεμονωμένων προγραμμάτων και πρωτοβουλιών, όπως για παράδειγμα αστικών αναπλάσεων και σημειακών υποδομών, ενώ και στη δεκαετία του '90, περιορίστηκε το κράτος, αναβαθμίστηκε ο ρόλος του ιδιωτικού τομέα και της συνεργασίας του με τον δημόσιο. Τα χαρακτηριστικότερα παραδείγματα εκείνης της περιόδου, είναι οι κοινωνικές και οικονομικές πολιτικές των Reagan και Thatcher, σε Η.Π.Α. και Μεγάλη Βρετανία αντίστοιχα, με αποτέλεσμα, η δεκαετία του 1980 να θεωρείται ως μία πραγματική στροφή στην μεταπολεμική ιστορία του σχεδιασμού. Η νεοφιλελεύθερη κριτική που τους ασκήθηκε, έχει ως βάση, το γεγονός ότι, η οργάνωση του χώρου θα ήταν πολύ καλύτερη, αν αφηνόταν, αν όχι αποκλειστικά, περισσότερο στις δυνάμεις της αγοράς (Βασενχόβεν, 2002: 35). Προς τα τέλη του '90, δίνεται έμφαση στη διαμόρφωση

στρατηγικών πλαισίων για την οργάνωση των πόλεων και των περιφερειών. Η παγκοσμιοποίηση της οικονομίας με την απελευθέρωση των ροών κεφαλαίου και του εργατικού κινήματος και οι νέες μορφές διακυβέρνησης που ενισχύουν τον ρόλο της αγοράς στη διαδικασία λήψης αποφάσεων συνιστούν τις κυρίαρχες δυνάμεις μετασχηματισμού του ρόλου και σκοπού του χωρικού σχεδιασμού στη σύγχρονη εποχή (Allmendinger, 2001: 94). Η επικράτηση νεοφιλελεύθερων πολιτικών, οδήγησε στην εδραίωση μηχανισμών και διαδικασιών απομείωσης του ήδη περιορισμένου ρόλου του σχεδιασμού στην ανάπτυξη και την παραγωγή του χώρου (Ζήφου κ.α., 2011).

Ανέκαθεν, επομένως, οι μετασχηματισμοί πάσης φύσεως που συνέβαιναν, πολιτικοί, οικονομικοί, κοινωνικοί, θεσμικοί, είχαν και εξακολουθούν να έχουν, σημαντικές συνέπειες στη χωρική δομή. Ο σχεδιασμός και η διαμόρφωση της πολιτικής αφορά μια αλληλεπίδραση μεταξύ αγοράς και κυβερνητικής δράσης (Τασσπούλου, 2015: 278). Το κράτος όμως, παραμένει πάντα υπεύθυνο για το χωρικό αποτέλεσμα, ακόμα και σε συνθήκες ελεύθερης αγοράς. Συνεπώς, δεν απαξιώνεται στο βωμό της παγκοσμιοποίησης, όπως υποστηρίζουν οι νεοφιλελεύθεροι, αλλά αλλάζει ποιοτικά ρόλο και εμπλουτίζεται από νέους φορείς που εμπλέκονται στη διαδικασία λήψης αποφάσεων (Βασενχόβεν & Κουρλιούρος, 2007: 395). Αυτό που κατά μία έννοια, επιβάλλεται είναι οι νέες προσεγγίσεις στο σχεδιασμό, ο οποίος πρέπει να γίνει περισσότερο καινοτόμος, λιγότερο ρυθμιστικός και περισσότερο επιχειρησιακός (Friedmann, 2005: 228).

## 2.3 Το χωρικό αποτύπωμα της κρίσης

Ο σχεδιασμός, πέρα από τη σχέση μεταξύ κράτους – αγοράς, παίζει καίριο ρόλο και στη συζήτηση για την υπέρβαση της κρίσης, λειτουργώντας έμμεσα ως ένα οικονομικό εργαλείο. Στο πλαίσιο αυτό, τείνει να μετασχηματίζεται από προϊόν οικονομικής ευμάρειας, σε μέσον οικονομικής ανάπτυξης με έμφαση στον αστικό χώρο (Γοσποδίνη, 2007: 118). Το επιστημονικό ενδιαφέρον μετατοπίζεται από τη χωρική έκφραση της κρίσης, στη διαχείρισή της μέσω του σχεδιασμού (Κλαμπατσέα, 2012). Αντίθετα, υποβαθμίζεται σκόπιμα το γεγονός, ότι η ίδια η κρίση είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με τις διαδικασίες παραγωγής χώρου που ακολουθήθηκαν τις τελευταίες δεκαετίες σε τοπικό και παγκόσμιο επίπεδο (Βαταβάλη & Καλατζοπούλου, 2013).

Η έννοια της «κρίσης» εμπεριέχει μια έκρηξη μη ελεγχόμενων καταστάσεων και συνθηκών, μια ξαφνική αλλαγή των δεδομένων της υπάρχουσας κατάστασης

και την επιβολή της απειλής. Αυτά είναι στοιχεία, τα οποία εκφράζονται άμεσα ή έμμεσα σε όλες τις πτυχές της κρίσης, και της χρηματοπιστωπιστωτικής, και της κοινωνικο-οικονομικής και της αστικής. Το χωρικό αποτύπωμά της διαφαίνεται σαν το αποτέλεσμα όσων λαμβάνουν χώρα και συμβαίνουν στη σημερινή εποχή. Είναι δηλαδή, αυτό που γίνεται άμεσα αντιληπτό στο χώρο, προερχόμενο από τις επιπτώσεις της κρίσης στην κοινωνία, στην οικονομία, το περιβάλλον και την πολιτική. Διερευνώντας, έτσι, τις συνέπειες της κρίσης στους τέσσερις αυτούς τομείς, μπορεί εύκολα να διαπιστωθεί η νέα χωρική πραγματικότητα που επιβάλλεται.

Αναφορικά με τις επιπτώσεις της κρίσης στην **κοινωνία**, η μείωση των εισοδημάτων, η αύξηση των χρεών, της ανεργίας, της εγκληματικότητας και η έλλειψη σε κοινωνικές παροχές (θέρμανση κ.λπ.), η αλλοίωση της δημογραφικής σύστασης και η αύξηση της άτυπης οικονομίας, έχουν σαν αποτέλεσμα, την αύξηση των αστέγων και τη συγκέντρωση μεταναστών σε περιοχές, που καταλήγουν σε γκέτο και υποβαθμίζονται περαιτέρω. Η δημογραφική συρρίκνωση σε συνδυασμό και με ορισμένες οικονομικές συνθήκες, εντείνουν το φαινόμενο της αστικής συρρίκνωσης (Shrinking Cities), το οποίο αφορά περιφέρειες, μητροπόλεις, πόλεις, ή τμήματα πόλεων που εμφανίζουν για περισσότερο από δύο χρόνια σημαντική μείωση της οικονομικής, κοινωνικής και δημογραφικής τους βάσης, αλλαγή της οικονομικής βάσης και φαινόμενα προαστικοποίησης (Γοσποδίνη, 2012).

Στον **οικονομικό τομέα**, το κλείσιμο πολλών επιχειρήσεων, η μείωση των εξαγωγικών δραστηριοτήτων, το πλήθος των πολυεθνικών εταιρειών, η επιχειρηματική μετανάστευση, η μείωση θέσεων εργασίας, η απώλεια της αγοραστικής δύναμης, η αύξηση της ανεργίας, η συρρίκνωση του κατασκευαστικού κλάδου και γενικότερα, η αλλαγή του οικονομικού μοντέλου (αποβιομηχάνηση, υπηρεσίες έρευνας και τεχνολογίας, καινοτομία κ.α.), οδήγησαν σε σημαντικά ζητήματα για τον αστικό χώρο. Δημιουργήθηκαν «δρόμοι φαντάσματα», μεγάλα κενά αστικά κελύφη μέσα στην πόλη, απαξιώθηκε το κτιριακό απόθεμα, παράλληλα με την απουσία νέων έργων, υποβαθμίστηκαν περιοχές ή ακόμα και εγκαταλείφθηκαν.

Οι βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες συνέπειες, όπως η αύξηση των ενεργειακών απαιτήσεων, ο κίνδυνος για τη δημόσια υγεία λόγω αυξημένης χρήσης φυσικού αερίου και καύσης βιομάζας και η διαχείριση του περιβάλλοντος αποκλειστικά σαν οικονομικό πόρο, είναι μερικά από τα παραδείγματα της κρίσης σε σχέση με το **περιβάλλον**. Το χωρικό αποτύπωμα σε αυτή την περίπτωση είναι κυρίως, θεσμικού χαρακτήρα, διότι γίνεται λόγος για απλούστευση της

περιβαλλοντικής αδειοδότησης με σκοπό τη διευκόλυνση των επενδύσεων, την αποδυνάμωση της περιβαλλοντικής νομοθεσίας, την έλλειψη μέριμνας για αντισεισμικά και αντιπλημμυρικά έργα.

Εκτός όμως, από τα παραπάνω, η κρίση και οι πολιτικές λιτότητας έχουν αντίκτυπο στην **πολιτική – διοίκηση** όλων των επιπέδων, τόσο την τοπική αυτοδιοίκηση, όσο στην κεντρική, καθώς και στις σχέσεις μεταξύ τους. Το πιο εμφανές μειονέκτημα είναι η μείωση ή ακόμα και η άρνηση χρηματοδότησης στην τοπική αυτοδιοίκηση, με αποτέλεσμα παρόλο που υπάρχει συνεχώς αυξανόμενη ζήτηση σε κοινωνικές παροχές, αυτές να εξακολουθούν να εκλείπουν. Παράλληλα η επιτροπή της Τρόικας πιέζει όλο και περισσότερο για ιδιωτικοποιήσεις μεταφορικών υποδομών (λιμάνια, αεροδρόμια, σιδηρόδρομοι) και για την πώληση και εκποίηση της δημόσιας περιουσίας.

Όπως γίνεται αντιληπτό, παρόλο που οι ποικίλες συνέπειες της κρίσης μπορεί να διαφοροποιούνται ως ένα βαθμό, ανάμεσα στις χώρες, το χωρικό αποτύπωμα είναι ίδιο στον ευρωπαϊκό νότο. Οι ιδιαιτερότητες των ευρωπαϊκών πολιτικών λιτότητας στις μεσογειακές χώρες, έχουν επιφέρει περαιτέρω διαρθρωτικές επιπτώσεις. Εντούτοις, σημαντικό είναι να υπογραμμιστεί, ότι οι πόλεις δεν είναι μόνο οι τόποι όπου η κρίση και η λιτότητα έχουν βιώσει, αλλά και οι τόποι που αυτές αμφισβητούνται και συζητούνται (Cotella et al., 2016: 30-31). Η περίπτωση της Ελλάδας, βέβαια, είναι ένα ακραίο παράδειγμα σύνδεσης μεταξύ της οικονομικής κρίσης, των πολιτικών λιτότητας και των κοινωνικών συνεπειών. Εκτιμάται, πως όσο περισσότερο χρονικό διάστημα υφίστανται τέτοιες συνθήκες κρίσης, το χωρικό αποτύπωμα θα διογκώνεται συνεχώς και οι επιπτώσεις θα είναι ακόμα δυσμενέστερες.

Οι χωρικοί μετασχηματισμοί που διαμορφώνονται ως απόρροια της κρίσης, επιτάσσουν την αλλαγή και στις κυρίαρχες αντιλήψεις και πρακτικές του σχεδιασμού. Αναμφισβήτητα, οι μεταβολές αυτές επιφέρουν αλλαγές και στον τρόπο με τον οποίο παράγεται και αναπτύσσεται ο χώρος, ενώ οι μέχρι τώρα προσεγγίσεις μοιάζουν να μην επαρκούν για την αντιμετώπιση των νέων αυτών δεδομένων (Τασοπούλου, 2015: 283). Το παραδοσιακό πρότυπο οικιστικής ανάπτυξης έχει αποδομηθεί, έμμεσα με την απαξίωση της μικρής και μεσαίας ιδιοκτησίας και άμεσα, με την προβολή και την ενθάρρυνση νέων προτύπων οικιστικής και επιχειρηματικής ανάπτυξης (Γιαννακούρου & Καυκαλάς, 2014: 516-517).

Η ενεργοποίηση του χωρικού σχεδιασμού με έμφαση στην κοινωνική, οικονομική και περιβαλλοντική πραγματικότητα της κρίσης, σε συνδυασμό με τη διακοπή

του ρόλου του θεατή ή νομιμοποιητή ενός άλλου χαρακτήρα «σχεδιασμού», επιβαλλόμενου εκ των άνω, συγκεντρωτικού και κατά περίπτωση, είναι επιτακτική ανάγκη (Κλαμπατσέα, 2011).

## 2.4 Προς μια νεοφιλελεύθερη πορεία στη διαδικασία του σχεδιασμού;

Το ελληνικό σύστημα σχεδιασμού ήταν πάντα το αποτέλεσμα μεγάλων κρίσεων και καταστροφών, ή στην καλύτερη περίπτωση, σοβαρών γεγονότων που προκαλούσαν αίσθηση έκτακτης ανάγκης (Wassenhoven, 2013). Η σημερινή πραγματικότητα δεν αποτελεί μια νέα κατάσταση.

Η ακαδημαϊκή συζήτηση που αναπτύσσεται έχει **δύο ειδών προελεύσεις** με τους αντίστοιχους υποστηρικτές: εκείνους που υποστηρίζουν ότι η νεοφιλελεύθερη στροφή προϋπήρχε της κρίσης και αυτούς, που ισχυρίζονται πως ο νεοφιλελευθερισμός προέκυψε ως αποτέλεσμα της κρίσης. Βέβαια, η αντιπαράθεση αυτή εξηγείται κατά ένα σημαντικό βαθμό, από την πολιτική διάσταση του σχεδιασμού.

Η **πρώτη κατηγορία** αναφέρει ότι, το σύστημα σχεδιασμού και οι πολιτικές του, βρίσκονταν σε μια μεταβατική φάση στην Ελλάδα πριν από την εμφάνιση της κρίσης το 2007 και χαρακτηρίζονταν από δύο επικρατούσες τάσεις: την προσπάθεια εκσυγχρονισμού και ολοκλήρωσης του πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού, με στόχο την παρέμβαση στο χώρο στην κατεύθυνση της βιώσιμης ανάπτυξης, και τη διεύρυνση του ρόλου της αγοράς που συνεπάγεται την επικράτηση νεοφιλελεύθερων πολιτικών στην ανάπτυξη του χώρου (Ζήφου, 2012). Η νεοφιλελεύθερη αυτή στροφή της τελευταίας τριακονταετίας (από το '80 και έπειτα), στηρίχθηκε στη «νομιμοποίηση» της οικονομικής αναδιάρθρωσης, η οποία απελευθέρωσε την επενδυτική δραστηριότητα από εθνικές και τοπικές εξαρτήσεις και υποχρεώσεις. Με την αναγωγή της ιδιωτικής επενδυτικής δραστηριότητας σε μοναδικό μοχλό οικονομικής ανάπτυξης, ο δημόσιος τομέας έπρεπε πλέον όχι μόνο να συρρικνωθεί, ώστε να μην αποτελεί τροχοπέδη στην ανάπτυξη, αλλά και να στραφεί αποκλειστικά και μόνο στην εξυπηρέτηση και διευκόλυνση αυτής της δραστηριότητας (Μαλούτας, 2011: 56). Η μεταβατική αυτή φάση εξακολουθεί και σήμερα, έχοντας βέβαια διαφορετικά χαρακτηριστικά, ως αποτέλεσμα των δημοσιονομικών αλλαγών και της διευκόλυνσης των διαδικασιών του σχεδιασμού στο πλαίσιο των ευρύτερων μνημονιακών/δημοσιονομικών απαιτήσεων. Στις συνθήκες της παρούσας

οικονομικής κρίσης που, ο χωρικός σχεδιασμός εμφανίζεται ιδιαίτερα ευπαθής, ζητούμενο είναι, μεταξύ άλλων, και η ανθεκτικότητά του. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι, τα θεσμικά και χρηματοδοτικά μέσα με τα οποία ασκείται, υφίστανται πιέσεις και περιορισμούς (Θωΐδου, 2012).

Η **δεύτερη κατηγορία** από την άλλη, εστιάζει στο ότι η πλειονότητα των μεταρρυθμίσεων σηματοδότησαν μια στροφή του συστήματος χωρικού σχεδιασμού της Ελλάδας προς μια πιο νεοφιλελεύθερη προσέγγιση. Το πιο σημαντικό όμως, είναι το γεγονός ότι, οι συνεχείς μεταρρυθμίσεις είχαν σαν αποτέλεσμα μια σύγχυση στον ακαδημαϊκό και επαγγελματικό χώρο, καθώς και μια επιχειρηματική διστακτικότητα, παρά τον νεοφιλελεύθερο προσανατολισμό των περισσότερων αλλαγών, προκειμένου να διευκολυνθούν τα οικονομικά έργα και οι επενδύσεις (Parageorgiou, 2017). Οπωσδήποτε, οι μνημονιακές πολιτικές έχουν μεταβάλλει σε μεγάλο βαθμό τις διαδικασίες του σχεδιασμού, παρεμποδίζοντας ή διευκολύνοντας τις κατά περίπτωση. Όταν για παράδειγμα επρόκειτο να «ξεμπλοκάρουν» και να προχωρήσουν μεγάλες επενδύσεις, επιταχύνθηκε ολόκληρη η διαδικασία των θεσμικών παρεμβάσεων. Ο ρόλος του σχεδιασμού λοιπόν, βρίσκεται σήμερα σε ένα σταυροδρόμι: της νεοφιλελεύθερης αντίληψης για τη χρήση του χώρου υπό την κυριαρχία των δυνάμεων της αγοράς και της τυπικής επικύρωσης αποφάσεων και δράσεων της στο χώρο (σε περιπτώσεις μεγάλων επενδύσεων και προγραμμάτων) από τη μία, και της πολυδιάστατης κρίσης που βιώνει η ελληνική κοινωνία από την άλλη (Κλαμπατσέα, 2017).

Αν και η επικρατούσα τάση στη βιβλιογραφία αναφέρεται σε μια «νεοφιλελευθεροποίηση» του σχεδιασμού, η διερεύνηση των διαδικασιών και των μέσων του, καθώς και ο τρόπος που εφαρμόζονται στην πράξη, την θέτει υπό αμφισβήτηση. Επίσης, τονίζεται το γεγονός ότι η εφαρμογή ενός αμιγώς νεοφιλελεύθερου μοντέλου πολεοδομικού σχεδιασμού δεν έχει δοκιμαστεί σε καμία χώρα (Ιωάννου, 2014: 35). Ήδη από τις δεκαετίες του 1950 τέτοιες προσεγγίσεις ενεργοποιούνται και εφαρμόζονται αρκετά επιτυχημένα. Στην Αγγλία, με τις πολιτικές της Θάτσερ, τη Νότια Γαλλία, την Ισπανία (έως το 1988-1990), την Ολλανδία και άλλες χώρες. Αρχίζει πλέον να δίνεται μεγαλύτερο βάρος στους ιδιώτες, συμμετέχοντας κι αυτοί στις διαδικασίες σχεδιασμού. Στις συνθήκες της κρίσης που βιώνουμε σήμερα, τα εργαλεία του σχεδιασμού σίγουρα έχουν αλλάξει και προσαρμοστεί ώστε να ανταποκρίνονται στην όποια ζήτηση επιτάσσει η εποχή. Η πραγματική παρέμβαση όμως, η αλλαγή των χρήσεων στο χώρο διαφέρει.

Από νομικής πλευράς, η τελική έγκριση των σχεδίων ήταν και παραμένει στην

αρμοδιότητα του δημόσιου τομέα. Χαρακτηριστικό παράδειγμα που αποδεικνύει τη δήλωση αυτή, είναι η δυνατότητα που υπάρχει στα Ειδικά Χωρικά Σχέδια (Ε.Χ.Σ.) του Ν. 4269/2014 και του Ν. 4447/2016, ο ιδιώτης να προτείνει την αλλαγή των χρήσεων γης, διατηρώντας το κράτος την τελική απόφαση. Αυτό που εισέρχεται σταδιακά, είναι η συνεργασία μεταξύ δημόσιου και ιδιωτικού τομέα, το οποίο πρόκειται για ένα σημαντικό βήμα διακυβέρνησης. Αλλάζει δηλαδή, η διαδικασία μέσα από την οποία καταλήγει το κράτος στο σχέδιο.

Φυσικά, το αποτέλεσμα της αξιολόγησης των μεταλλαγών που λαμβάνουν χώρα, εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από την πολιτική σκοπιά από την οποία εξετάζονται. Ωστόσο, κανείς δεν μπορεί να παραμελήσει το γεγονός ότι η νέα αυτή συνεργασία είναι όλο και περισσότερο εμφανής στις διαδικασίες παραγωγής του χώρου.

## 2.5 Προκαταρκτικές συμπερασματικές επισημάνσεις

Συμπερασματικά, οι επισημάνσεις του κεφαλαίου αυτού, συνοψίζονται πρώτα στη σχέση κράτους – αγοράς και το γεγονός ότι η εν λόγω σχέση έχει αποτελέσει αφετηρία οικοδόμησης πολλών οικονομικών θεωριών του 20ου αιώνα. Ο βαθμός παρέμβασης του κράτους είναι αυτό που διαφοροποιείται ανάλογα τη σχολή σκέψης. Για αρκετούς, το κράτος είναι ένας μηχανισμός ανίκανος να ανταποκριθεί και να ρυθμίσει τις ανάγκες της οικονομίας, όταν ειδικά η αγορά πιέζει και έμμεσα πολλές φορές υποκινεί διαδικασίες.

Το ιδεολογικό υπόβαθρο των θεωριών αυτών έχει επηρεάσει και την πορεία του σχεδιασμού διαχρονικά. Αυτός είναι ο δεύτερος τομέας που εμπάθυνε το κεφάλαιο αυτό, δηλαδή, στο ρόλο που παίζει ο σχεδιασμός στη σχέση αυτή, σε συνδυασμό με τον παράγοντα της κρίσης. Το χωρικό αποτύπωμα της κρίσης και οι μετασχηματισμοί που εξελίσσονται αρνητικά είναι κάτι περισσότερο από εμφανείς στη σημερινή πραγματικότητα. Το κράτος είναι υπεύθυνο για τον καθορισμό της πολιτικής σχεδιασμού και την αλληλεπίδραση μεταξύ αγοράς και κυβερνητικής δράσης. Όπως θα φανεί και παρακάτω, όσο και αν το γενικότερο πλαίσιο μπορεί να μεταβάλλεται, ο κρατικός μηχανισμός είναι αυτός που εξακολουθεί να είναι υπεύθυνος και να έχει τον τελευταίο λόγο στη διαδικασία του σχεδιασμού.







# Χωρικός σχεδιασμός και διακυβέρνηση

Το τρίτο κεφάλαιο εστιάζει στην έννοια της διακυβέρνησης και αναλύει τις νέες μορφές συνεργασίας που κερδίζουν σταδιακά έδαφος, μεταξύ δημόσιου και ιδιωτικού τομέα, τόσο γενικότερα σε διάφορα ζητήματα διοίκησης, όσο και ειδικότερα στο χωρικό σχεδιασμό. Το άνοιγμα της συμμετοχής στη διαδικασία λήψης αποφάσεων είναι σημαντικό θέμα, διότι καθορίζει το μοντέλο της διακυβέρνησης και κατ'επέκταση και του σχεδιασμού που εφαρμόζεται. Διάφορες χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης έχουν αναπτύξει μια μεγάλη κουλτούρα στα θέματα σχεδιασμού και διακυβέρνησης, γεγονός που στην Ελλάδα δεν έχει περάσει ακόμα στην πράξη.

### 3.1 Έννοια και περιεχόμενο του όρου ‘διακυβέρνηση’

Από τα μέσα του 1970 και καθ’ όλη τη διάρκεια της δεκαετίας του ‘80, οι παρεμβατικές πολιτικές του κράτους πρόνοιας υποχώρησαν και αντικαταστάθηκαν από πλαίσια και κανόνες λειτουργίας της αγοράς. Αντίστοιχα, ο χωρικός σχεδιασμός καθολικού χαρακτήρα της προηγούμενης περιόδου (zoning κ.λπ.) υποχωρεί και χάνει τη σημασία του (Γετίμης κ.α., 1994: 5). Παράλληλα, φαινόμενα όπως η αστική εξάπλωση (urban sprawl) και οι συνεπαγόμενες συνέπειές της, δημιούργησαν τον προβληματισμό σχετικά με την άμεση διαμόρφωση πολιτικής μέσω διαφορετικών διαδικασιών, με εντονότερη τη συμμετοχή κι άλλων δρώντων. Έτσι, οι νέες αυτές αντιλήψεις οδήγησαν σταδιακά στην ανάγκη για ένα πολυεπίπεδο πλαίσιο στη διαδικασία ανάπτυξης, το οποίο αντανακλάται και ενισχύεται από αλλαγές στη διακυβέρνηση (Τασοπούλου, 2015: 262).

Η έννοια της διακυβέρνησης έχει μεγάλο εύρος και προσαρμόζεται στο εκάστοτε επιστημονικό πεδίο. Για τη **θεσμική οικονομική**, η διακυβέρνηση υποδηλώνει τους μηχανισμούς συντονισμού σε ένα πλήθος ομάδων που διαχειρίζονται οικονομικές δραστηριότητες με τρόπους πέρα από τους παραδοσιακούς. Στο πεδίο των **διεθνών σχέσεων**, η διακυβέρνηση αφορά στον διεθνικό συντονισμό

μέσω του οποίου υπερβαίνεται η εθνική εξουσία των κρατών, ενώ για την **πολιτική επιστήμη**, η διακυβέρνηση σχετίζεται με μορφές συντονισμού που υπερβαίνουν τη συμβατική διάκριση μεταξύ δημόσιου και ιδιωτικού και συμπεριλαμβάνουν παράλληλα δίκτυα εξουσίας και διάφορες αλληλεξαρτήσεις σε διάφορα επίπεδα της κυβέρνησης (Ζαχαρή, 2013: 21).

Διακυβέρνηση (governance) σημαίνει αρκετά περισσότερα από κυβέρνηση (government). Αν όμως, υιοθετηθεί μια περιγραφική προσέγγιση, που απλώς διαφοροποιεί την κυβέρνηση από τη διακυβέρνηση, τότε ο ορισμός της προκύπτει ευθύγραμμα ως εξής: η έννοια της διακυβέρνησης χρησιμοποιείται για να περιγράψει ένα σύνολο θεσμών και αλληλεπιδράσεων, ευρύτερο από τους τυπικούς φορείς, που παίζουν ρόλο στη διαμόρφωση κοινωνικο-οικονομικών διαδικασιών (Βασενχόβεν κ.α., 2010: 60-61). Με τη δεοντολογική της έννοια, που παρουσιάζουν οι Βασενχόβεν & Κουρλιούρος (2007: 394), η διακυβέρνηση παραπέμπει σε ένα εναλλακτικό μοντέλο διαχείρισης των συλλογικών υποθέσεων, που συνδέεται με την αναδιάρθρωση του κράτους στο πλαίσιο ενός μεταφορνητικού συστήματος.

Ουσιαστικά, οι μηχανισμοί διακυβέρνησης συνεπάγονται την αλληλεπίδραση δημόσιων και ιδιωτικών δρώντων, ετερογενών δηλαδή ομάδων, στη χάραξη πολιτικής ανακλύπτοντας έτσι, μιανέα προσέγγιση κοινωνικών αλληλεπιδράσεων, όχι σε μια ιεραρχική, διοικητική και κυβερνητική δομή, αλλά σε διάφορους τύπους συνεταιριστικών ρυθμίσεων (Καυκαλάς, 2007: 57). Λαμβάνοντας υπόψη τον ορισμό που έχει δοθεί σε ευρωπαϊκό επίπεδο στη **Λευκή Βίβλο για τη διακυβέρνηση** (Ευρωπαϊκή Επιτροπή Κοινοτήτων, 2001), ως διακυβέρνηση νοούνται οι κανόνες και οι διαδικασίες για την άσκηση της εξουσίας και των πολιτικών που προσδιορίζονται από πέντε αρχές: διαφάνεια, συμμετοχή, ευθύνη, αποτελεσματικότητα και συνοχή.

Αρκετοί μελετητές εκτιμούν πως το νέο αυτό μοντέλο θα έχει μεγάλα πλεονεκτήματα σε σύγκριση με άλλους μηχανισμούς κοινωνικού συντονισμού, όπως οι δυνάμεις της αγοράς ή η εκ των άνω επιτακτική λειτουργία του κράτους (Βασενχόβεν κ.α., 2010: 73). Οι πραγματικές δυσκολίες εξεύρεσης ενός πληρέστερου και πιο ολοκληρωμένου ορισμού εμφανίζονται όταν λάβει κανείς υπόψη, όχι μόνο τις πολιτικές και κοινωνικές προεκτάσεις ενός νέου τρόπου διοίκησης με χαρακτηριστικά διακυβέρνησης (Βασενχόβεν κ.α., 2010: 61), αλλά και το ισχύον σύστημα σχεδιασμού.

Η έννοια της διακυβέρνησης συχνά, αναπτύχθηκε σε συνδυασμό με την ανάδυση των πολιτικών αστικών ανάπτυξης, για δύο λόγους. Πρώτον, οι

τελευταίες αποβλέπουν σε σημαντικό βαθμό στην οικονομική ανάπτυξη των πόλεων, και αυτό αποτελεί επιθυμητό στόχο για τις διάφορες επιχειρήσεις και επαγγελματικές ομάδες που δραστηριοποιούνται στην πόλη, και δεύτερον οι μειωμένες χρηματοδοτικές δυνατότητες των τοπικών αυτοδιοικήσεων καθιστούν απαραίτητη ακόμα περισσότερο, από ότι στην περίπτωση του κεντρικού κράτους, τη συμμετοχή στην εφαρμογή της πολιτικής των ιδιωτικών κεφαλαίων (Οικονόμου, 2011: 27-28). Πολλές χώρες που ξεκίνησαν με το χωρικό σχεδιασμό σαν μια δραστηριότητα του κεντρικού κράτους στις αρχές του 20ου αιώνα, έχουν μέχρι σήμερα αναπροσαρμόσει τις διαδικασίες ενίσχυσης του σχεδιασμού, σαν μια δραστηριότητα πολλαπλών επιπέδων διοίκησης, μοιρασμένη μεταξύ κεντρικών, περιφερειακών και τοπικών αρχών (Ο.Ε.Κ.Δ., 2017a: 51).

Τη θέση λοιπόν, του συμβατικού σχεδιασμού του χώρου, παίρνει σταδιακά η προσέγγιση της χωρικής διακυβέρνησης. Η **χωρική διακυβέρνηση** μπορεί να θεωρηθεί ως μια απλή εφαρμογή των γενικών αρχών της διακυβέρνησης σε συγκεκριμένες χωρικές ενότητες, ως μια πιο σύνθετη διαδικασία που επηρεάζεται από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της χωρικότητας (Βασενχόβεν κ.α., 2010: 57). Προϋποθέτει φυσικά, τις οριζόντιες και κάθετες συνεργασίες τόσο μεταξύ των διαφόρων επιπέδων της διοίκησης, αλλά και των πολιτικών με χωρικές συνέπειες, καθώς και το συντονισμό κυβερνητικών και μη φορέων, οργάνων και πολιτών.

Η έννοια της διακυβέρνησης εμπεριέχει εξ ορισμού, όπως προαναφέρθηκε, τη συνεργασία πολλαπλών επιπέδων διοίκησης, που αναπόφευκτα, ταυτίζονται με τα αντίστοιχα χωρικά επίπεδα (περιφέρεια, πόλη κ.λπ.). Εξαιτίας αυτού, το ζήτημα της **πολυεπίπεδης διακυβέρνησης** (αστική, μητροπολιτική, περιφερειακή) έχει τεθεί στο κέντρο της συζήτησης, τόσο σε θεωρητική βάση, όσο και στη διαμόρφωση πλαισίων σχεδιασμού και στο συντονισμό τομειακών πολιτικών. Για παράδειγμα, η συγκριτική προσέγγιση της αστικής διακυβέρνησης στα τέσσερα επίπεδα, όπως την παρουσιάζεται στο Διάγραμμα 3.1, σύμφωνα με τους DiGaetano και Strom (2003), έχει τη δυνατότητα να προβληθεί σε κάθε χωρικό επίπεδο.

Από τη σκοπιά του σχεδιασμού, οι επιρροές της ευρωπαϊκής οικονομικής ολοκλήρωσης στις μητροπολιτικές περιοχές, καθώς επίσης και οι απαιτήσεις για διακυβέρνηση σε όλα τα επίπεδα και η λήψη μέτρων για να αντισταθμιστεί η πόλωση στα αστικά συστήματα, έχουν ειδικά αναγνωριστεί στο Σχέδιο Ανάπτυξης Κοινοτικού Χώρου (Ε.Σ.Δ.Π.) (Wilks-Heeg et al., 2003: 20).

**Διάγραμμα 3.1:** Ολοκληρωμένο μοντέλο αστικής διακυβέρνησης



Πηγή: DiGaetano & Strom (2003), Ιδία επεξεργασία.

Στη γνωμοδότηση της Επιτροπής των Περιφερειών της Ε.Ε. για τη Λευκή Βίβλο για την διακυβέρνηση, καθορίζεται η έννοια της πολυεπίπεδης διακυβέρνησης, η οποία νοείται ως η συντονισμένη δράση των κρατών μελών, των τοπικών και περιφερειακών αρχών, βασισμένη στην εταιρική σχέση, στη χάραξη και υλοποίηση των πολιτικών της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Συνεπώς, αντιπροσωπεύει ένα πολιτικό πλέγμα οργάνωσης της δράσης και όχι έναν νομικό μηχανισμό, ενώ δεν μπορεί να νοηθεί αποκλειστικά υπό το πρίσμα του καταμερισμού των αρμοδιοτήτων. Η ίδια Επιτροπή εξέδωσε το 2014, με ψήφισμά της, τον Χάρτη για την πολυεπίπεδη διακυβέρνηση στην Ευρώπη. Ο Χάρτης μπορεί να υπογραφεί από τις ευρωπαϊκές τοπικές και περιφερειακές αρχές (Καραμέτου, 2016). Με την υπογραφή του, οι πόλεις και οι περιφέρειες φροντίζουν να αξιοποιήσουν τις δυνατότητες της πολυεπίπεδης διακυβέρνησης κατά τη διαχείριση των δημόσιων πολιτικών, δρομολογούν πρωτοβουλίες και σχέδια σε συνεργασία με τα διάφορα επίπεδα διακυβέρνησης (τοπικό, εθνικό και ευρωπαϊκό), αναπτύσσουν μέσα εδαφικής συνεργασίας και εκσυγχρονίζουν τη διοίκησή τους σύμφωνα με τις συστάσεις που διατυπώνονται σε αυτόν (Υπουργείο Εσωτερικών, 2014).

## 3.2 Καθοριστικοί παράγοντες του μοντέλου χωρικής διακυβέρνησης

Όπως έγινε κατανοητό από τους διάφορους ορισμούς που παρατέθηκαν παραπάνω, η διακυβέρνηση καθορίζεται από ορισμένες παραμέτρους. Είναι απαραίτητο να αναφερθούν αυτοί οι παράγοντες, διότι διαμορφώνουν την μορφή της και τελικά, το μοντέλο της διακυβέρνησης που θα εφαρμοστεί. Ωστόσο, ενδέχεται να εμπλουτίζονται ανάλογα τον σκοπό για τον οποίο εξετάζεται το συγκεκριμένο θέμα, και βέβαια, να διαφοροποιούνται για την κάθε χώρα που μελετάται. Από τη θεωρητική έρευνα, με έμφαση στα άρθρα των Allmendinger και Haughton *'The Evolution and Trajectories of English Spatial Governance: 'Neoliberal' Episodes in Planning'*, του Pierre *'Models of urban governance: the institutional dimension of urban politics'* και την έκδοση του Ο.Ε.Κ.Δ. *'The governance of land use in Ο.Ε.Κ.Δ. Countries: policy analysis and recommendations'*, καταλήγουμε στο ότι οι καθοριστικοί παράμετροι αφορούν τη **διοικητική οργάνωση**, το **οικονομικό σύστημα**, το **θεσμικό πλαίσιο**, το **χωρικό σχεδιασμό** και το **βαθμό συμμετοχικότητας**.

- A.** Με τη **διοικητική οργάνωση** νοείται το σύστημα που είναι δομημένη η δημόσια διοίκηση, το πόσο ισχυρό ή όχι είναι το κεντρικό κράτος. Αν το σύστημα είναι συγκεντρωτικό, τα κρατικά όργανα ασκούν αποφασιστικές αρμοδιότητες σε όλη την επικράτεια. Λειτουργούν βέβαια, περιφερειακές ή τοπικές διοικητικές υπηρεσίες, υπό την εποπτεία και τη χρηματοδοτική εξάρτηση όμως, του κεντρικού κράτους. Άλλη περίπτωση είναι το σύστημα να είναι αποκεντρωτικό, να προβλέπει την ύπαρξη μη κεντρικών, δηλαδή περιφερειακών οργάνων τα οποία μπορούν να λαμβάνουν αποφάσεις χωρίς να χρειάζονται την έγκριση ή την επικύρωση των οργάνων της κεντρικής δημόσιας διοίκησης. Το αποσυγκεντρωτικό σύστημα, εφαρμόζεται σε ομοσπονδιακά κράτη, όπως οι ΗΠΑ και η Γερμανία. Η ομοσπονδιακή δημόσια διοίκηση εμφανίζεται ως πλήρως ανεπτυγμένη στον ανώτερο βαθμό (κεντρική διοίκηση), αλλά ασθενώς παρούσα στο μέσο και κατώτερο περιφερειακό και τοπικό επίπεδο (ομοσπονδιακή πολιτεία ή κρατίδιο). Το τελευταίο διοικητικό σύστημα είναι αυτό της αυτοδιοίκησης, το οποίο συνεπάγεται την άσκηση αρμοδιοτήτων από οργανισμούς, οι οποίοι είναι οργανωμένοι ως νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, χωρίς να ανήκουν σε κρατικές υπηρεσίες. Αυτό σημαίνει ότι διαθέτουν δική τους νομική προσωπικότητα, διακριτή



από εκείνη του κράτους (Ακριβοπούλου & Ανθόπουλος, 2015).

- Β.** Το **οικονομικό σύστημα** μελετάται μέσω των δύο συνιστωσών που το διαμορφώνουν: τους θεσμούς, που εκφράζουν το βαθμό παρέμβασης του κράτους στην οικονομία και την αγορά. Πρόκειται δηλαδή, για διεθνείς οικονομικούς οργανισμούς (Σκλιάς & Ρουκανάς, 2005: 10). Η μορφή της διακυβέρνησης μετασχηματίζεται, όσο οι οργανισμοί αυτοί πληθαίνουν. Οι δημοσιονομικές πολιτικές και οι πολιτικές μεταρρύθμισης προωθούν νέες συμπράξεις και σχέσεις μεταξύ των διάφορων εμπλεκόμενων την παραγωγική διαδικασία.
- Γ.** Το **θεσμικό πλαίσιο** από την άλλη, είναι ένας ακόμα, καθοριστικός παράγοντας, που θέτει τους κανόνες σύμφωνα με τους οποίους θα λειτουργήσουν η διοίκηση και η οικονομία. Τα θεσμικά όργανα της διακυβέρνησης ορίζουν τις ρυθμίσεις των δημόσιων οργανισμών. Για το λόγο αυτό είναι απαραίτητο να εξετάσουμε σε ποιο βαθμό οι οργανωτικές ρυθμίσεις διαμορφώνουν την αστική πολιτική και τη σχέση μεταξύ θεσμών και οργανισμών στην αστική πολιτική (Pierre, 1999: 374).
- Δ.** Το πλεονέκτημα της εστίασης σε ένα συγκεκριμένο τομέα πολιτικής, στην περίπτωση αυτή του **χωρικού σχεδιασμού**, είναι ότι συμβάλλει στην ανάδειξη του ρόλου του θεσμικού πλαισίου και με άλλους τομείς πολιτικής, που έχουν συγκεκριμένες αρχές και διαδικασίες (Allmendinger & Haughton, 2013: 7). Η σχέση του χωρικού σχεδιασμού με την πολυεπίπεδη διακυβέρνηση είναι παράλληλη στο βαθμό που η δεύτερη μπορεί να επηρεάσει τις εδαφικές ενότητες με τις οποίες ασχολείται ο σχεδιασμός, ενώ παράλληλα οι διοικητικές ρυθμίσεις και αρμοδιότητες μπορούν να ενσωματωθούν στις προτάσεις του και να αποτελέσουν στοιχεία του θεσμικού πλαισίου που τον συνοδεύει. Ο χωρικός σχεδιασμός και η διακυβέρνηση αλληλεπιδρούν, καθώς ο σχεδιασμός εστιάζει στη χωρική συνύπαρξη των ανθρώπινων δραστηριοτήτων, ενώ η διακυβέρνηση εξετάζει τις θεσμικές και πολιτικές/διοικητικές πτυχές αυτής της συνύπαρξης (Καυκαλάς, 2015). Η διακυβέρνηση είναι ουσιαστικά μια μεθοδολογία σχεδιασμού με την ευρύτερη έννοια του όρου (Μπεριάτος, 2013: 3-4).
- Ε.** Ο **βαθμός συμμετοχικότητας** του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα, αλλά κυρίως των πολιτών στη διαδικασία λήψης αποφάσεων είναι εξίσου σημαντικός για τη διακυβέρνηση. Η συμμετοχή στις σημερινές

πολιτικές και κοινωνικές συνθήκες είναι μείζον θέμα. Πρόκειται για τη σχέση του πολίτη με το χώρο και με τους μετασχηματισμούς του, που αποτελούν προϊόν αποφάσεων τρίτων. Συνεπώς, η διαδικασία του σχεδιασμού πρέπει να προσαρμοστεί στις νέες συνθήκες και η συμμετοχή των πολιτών πρέπει να φτάσει στην ουσία του σχεδιασμού και όχι απλώς στη νομιμοποίησή του (Βασενχόβεν, 2004: 82).

Οι παράγοντες αυτοί καθορίζουν εν τέλει και το μοντέλο της διακυβέρνησης το οποίο θα εφαρμοστεί. Ο Pierre (1999: 377) περιγράφει αναλυτικά **τέσσερα μοντέλα διακυβέρνησης**, τονίζοντας ότι αυτά πρέπει να θεωρούνται ιδανικοί τύποι και όχι εμπειρικά ακριβή παραδείγματα διακυβέρνησης σε διαφορετικές χώρες, τόπους και τομείς πολιτικής. Πρώτο αναφέρει, το μοντέλο της **διαχειριστικής διακυβέρνησης** (managerial governance), σύμφωνα με το οποίο, δίνεται έμφαση στη συμμετοχή των ιδιωτών και ειδικότερα στους διαχειριστές της παραγωγής και της παροχής υπηρεσιών. Θα μπορούσε να θεωρηθεί, ότι αποβλέπει στην αποκατάσταση της εμπιστοσύνης με το δημόσιο τομέα, παρόλα αυτά η έμφαση δίνεται στην απόδοση παραγωγής σύμφωνα με τα πρότυπα. Επόμενο είναι το **εταιρικό μοντέλο διακυβέρνησης** (corporatist governance), χαρακτηριστικό των βιομηχανικών πόλεων της Δυτικής Ευρώπης. Ένα από τα καθοριστικά χαρακτηριστικά της είναι ο συμμετοχικός χαρακτήρας του. Στην πιο προηγμένη μορφή του, αναγνωρίζει ότι οι ομάδες συμφερόντων απολαμβάνουν εξουσιοδοτημένη δημόσια εξουσία με περιορισμένη συμμετοχή πολιτικών θεσμών. Ο κύριος στόχος της εταιρικής διακυβέρνησης είναι διανεμητικός, διασφαλίζοντας ότι τα συμφέροντα των οργανώσεων διαμορφώνονται από αστικές πολιτικές. Από τα μοντέλα διακυβέρνησης που περιγράφονται, η **προοδευτική διακυβέρνηση** (progrowth governance), δηλαδή, η διάρθρωση των συντονισμένων δράσεων δημόσιου και ιδιωτικού τομέα για την τόνωση της τοπικής οικονομίας, είναι μακράν η πιο οικεία αφαίρεση των αστικών πολιτικών. Χαρακτηρίζεται από στενή συνεργασία μεταξύ δημόσιου και ιδιωτικού. Οι πολιτικές και κοινωνικές προϋποθέσεις για την εν λόγω συνεργασία, σχετίζονται με τις εθνικές παραδόσεις της κρατικής δύναμης και της δημόσιας παρουσίας στις αγορές. Τελευταίο μοντέλο που αναλύεται, είναι αυτό της **κοινωνικής διακυβέρνησης** (welfare governance), που εφαρμόστηκε σε πόλεις με περιορισμένη τοπική οικονομία, όπου η κύρια εισροή κεφαλαίων στην οικονομία ήταν αποκλειστικά μέσω του συστήματος κοινωνικής πρόνοιας.

Το κάθε μοντέλο αξιολογείται ουσιαστικά βάσει τεσσάρων κριτηρίων: της σύνθεσης των συμμετεχόντων, των στόχων που χαρακτηρίζουν τη διακυβέρνηση, τα μέσων επίτευξης των στόχων αυτών και των αποτελεσμάτων

του. Ανάλογα τις υπάρχουσες συνθήκες και την αλληλεπίδραση μεταξύ των καθοριστικών παραγόντων, η τελική μορφή και το μοντέλο της διακυβέρνησης διαφοροποιείται, επιδιώκοντας και άλλους βραχυχρόνιους και μακροχρόνιους στόχους.

### 3.3 Η ευρωπαϊκή εμπειρία

Όπως έγινε ήδη κατανοητό, η έννοια της διακυβέρνησης έχει απασχολήσει πλήθος διαφορετικών επιστημών εδώ και δεκαετίες. Ωστόσο, αυτό που ενδιαφέρει περισσότερο και εξυπηρετεί το σκοπό του θέματος που μελετάται, είναι η εφαρμογή της στο χωρικό σχεδιασμό. Αρκετές χώρες της Ευρώπης με ώριμα και ολοκληρωμένα συστήματα χωρικού σχεδιασμού, έχουν αναπτύξει μια τέτοια κουλτούρα, δίνοντας μεγάλη έμφαση στη συμμετοχή του κοινού και εξελίσσοντας την εμπειρία τους τόσο στον κάθετο, όσο και στον οριζόντιο συντονισμό της διακυβέρνησης.

Έχοντας υπόψη λοιπόν, όλες τις παραμέτρους, είναι απαραίτητο να διερευνηθεί η ευρωπαϊκή εμπειρία πάνω στο θέμα αυτό. Παρόλο που οι εθνικές κυβερνήσεις κατέχουν ακόμα ισχυρό ρόλο στη χωρική ανάπτυξη, το πεδίο των πολιτικών έχει μετατραπεί σε ένα «πολύ-δρώντων και πολύ-επίπεδο» παιχνίδι. Η πρόκληση της διακυβέρνησης και ο συντονισμός της με τις χωρικές πολιτικές είναι ιδιαίτερα περίπλοκη υπό αυτές τις δυναμικές και αέναιες καταστάσεις (Salet et al., 2003: 3). Ανακύπτουν συνεχώς νέες εκ των κάτω δράσεις που αναμφισβήτητα επηρεάζουν τις διαδικασίες σχεδιασμού του χώρου.

Βασικό κριτήριο επιλογής των χωρών που μελετώνται αναλυτικότερα παρακάτω, αποτέλεσε η κατηγοριοποίηση των ευρωπαϊκών συστημάτων σχεδιασμού σύμφωνα με τους Newman και Thornley (2002). Η τυπολογία αυτή στηρίζεται στο πολιτειακό – διοικητικό σύστημα των χωρών και περιγράφει πέντε ομάδες με τα αντίστοιχα συστήματα σχεδιασμού, όπως φαίνεται στο παρακάτω διάγραμμα.

Επιλέγεται μία χώρα με σημαίνοντα ρόλο από το κάθε σύστημα, αυξημένη συμμετοχή δρώντων και σημαντική εφαρμογή του συντονισμού και της διακυβέρνησης, πέραν του ανατολικο-ευρωπαϊκού, το οποίο εξαιρείται, γιατί τα αντίστοιχα κράτη έχουν πρώιμα συστήματα ανάπτυξης και σχεδιασμού. Οι χώρες αυτές είναι το Ηνωμένο Βασίλειο, η Γερμανία, η Γαλλία και η Δανία και εξετάζονται για το ισχύον σύστημα διοικητικής διαίρεσης, χωρικού σχεδιασμού και διακυβέρνησής τους.

**Διάγραμμα 3.2:** Τα συστήματα σχεδιασμού στην Ευρώπη σύμφωνα με τους Newman και Thornley



Πηγή: Newman και Thornley (2002), Χαραλαμπίδου (2016).

### 3.3.1 Ηνωμένο Βασίλειο

Το Ηνωμένο Βασίλειο είναι ένα ενιαίο κράτος με τρεις αποκεντρωμένες διοικήσεις, τη Βόρεια Ιρλανδία, την Ουαλία και τη Σκωτία. Σε τοπικό επίπεδο, υπάρχουν 389 τοπικές αρχές σε μεταβαλλόμενη κατάσταση και ισχύ. Η κεντρική κυβέρνηση είναι υπεύθυνη για την κατανομή της χρηματοδότησης στις τοπικές αρχές και εκπονεί το Εθνικό Πλαίσιο Πολιτικής Σχεδιασμού (National Planning Policy Framework) για την Αγγλία, το οποίο καθορίζει τον τρόπο εφαρμογής των κυβερνητικών πολιτικών λαμβάνοντας υπόψη τα τοπικά συμβούλια και τους κατοίκους στην προετοιμασία των σχεδίων. Η τοπική αυτοδιοίκηση είναι υπεύθυνη για τα Τοπικά Αναπτυξιακά Πλαίσια (Local Development Frameworks – L.D.F.), τα οποία αντικατέστησαν ουσιαστικά τα Τοπικά Σχέδια (Local Plans) και τα Σχέδια Γειτονιάς (Neighbourhood Plans). Η Τοπική Πράξη του 2011 (Localism Act 2011) εισήγαγε το καθήκον της συνεργασίας, σύμφωνα με το οποίο οι τοπικές αρχές σχεδιασμού κατά την προετοιμασία των Τοπικών Αναπτυξιακών

Σχεδίων πρέπει να συνεργάζονται με οργανώσεις σχεδιασμού της γειτονιάς, οργανισμούς για διασυννοριακά ζητήματα (Ο.Ε.Κ.Δ., 2017b: 214-215).

Ως προς την συμμετοχική διαδικασία υπάρχουν ευκαιρίες δημόσιου διαλόγου κατά την υιοθέτηση εργαλείων πολιτικής, κανονισμών χρήσεων γης και άλλων δραστηριοτήτων σχεδιασμού. Βέβαια το κόστος και η πολυπλοκότητα τις διαδικασίας συχνά αποθαρρύνει την συμμετοχή. Το κοινό έχει την δυνατότητα στα αρχικά στάδια όταν δημοσιοποιείται ένα σχέδιο να διατυπώσει απόψεις. Στη συνέχεια, υπάρχει η δυνατότητα επίσημης αντίρρησης σε τοπικά σχέδια ενώπιον ανεξάρτητου επιθεωρητή. Πολλές τοπικές αυτοδιοικήσεις προωθούν εκτεταμένη λαϊκή συμμετοχή πέρα από τις τυπικές τους υποχρεώσεις. Παρόλα αυτά δεν υπάρχει σημαντική συμμετοχή αλλά περισσότερο διατύπωση αντιρρήσεων. Για τον λόγο αυτό δίνεται μεγαλύτερη έμφαση στην διευκόλυνση διατύπωσης αντιρρήσεων (Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας, 2005: 93).

### 3.3.2 Γερμανία

Η Γερμανία είναι μια ομοσπονδιακή χώρα με τέσσερα επίπεδα κυβερνήσεων. Κάτω από την εθνική κυβέρνηση, υπάρχουν δεκαέξι ομοσπονδιακά κράτη. Στο ενδιάμεσο επίπεδο υπάρχουν 402 διοικητικές περιφέρειες και σε τοπικό, 11092 δήμοι. Σύμφωνα με το σύνταγμα, η ομοσπονδιακή και η κεντρική κυβέρνηση έχουν επικαλυπτόμενες νομοθετικές εξουσίες σε θέματα χωροταξικού σχεδιασμού. Η ομοσπονδιακή κυβέρνηση μπορεί να εγκρίνει νόμους που σχετίζονται με το χωρικό σχεδιασμό (Raumordnung), όπως και η κεντρική διοίκηση. Αν θεσπίσουν και τα δύο επίπεδα, ο νόμος που ισχύει είναι ο πιο πρόσφατος. Τονίζεται ότι, δεν υπάρχει εθνικό σχέδιο χωροταξικού σχεδιασμού στη Γερμανία. Το σύστημα έχει τρία επίπεδα. Το κάθε ομοσπονδιακό κράτος εκπονεί το κρατικό χωροταξικό σχέδιο (Landesentwicklungsplan), η περιφέρεια τα περιφερειακά σχέδια (Regionalplans), τα οποία καλύπτουν ποσοστό μεταξύ 10-30% του κράτους και σε τοπικό επίπεδο, εκπονούνται τα προπαρασκευαστικά σχέδια χρήσεων γης (Flächennutzungsplan) και τα δεσμευτικά σχέδια χρήσεων γης (Bebauungspläne). Ένα ιδιαίτερο χαρακτηριστικό του γερμανικού συστήματος σχεδιασμού και συγχρόνως ισχυρή έκφραση της ομοσπονδιακής αρχής της κρατικής οργάνωσης, αποτελεί το γεγονός, ότι η Ομοσπονδία δεν διαθέτει κανένα θεσμοθετημένο επιτελικό εργαλείο σχεδιασμού, για να μπορεί να καθορίσει δεσμευτικούς στόχους για τη χωρική οργάνωση και εξέλιξη της ομοσπονδιακής επικράτειας (Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας, 2005: 58-59).

Ο συντονισμός και η συνεργασία μεταξύ των επιπέδων που προαναφέρθηκαν,

έχει και αντίστροφη κατεύθυνση. Τα χαμηλότερα επίπεδα σχεδιασμού πρέπει να εναρμονίζονται σε αυτά του υπερκείμενου επιπέδου, ενώ παράλληλα να λειτουργεί και η διαδικασία ανάδρασης. Ένα ειδικό όργανο συντονισμού για σημαντικά αναπτυξιακά σχέδια είναι η διαδικασία χωρικού σχεδιασμού (Spatial Planning Procedure). Πρόκειται για μια δομημένη διαδικασία σε πρώιμο στάδιο του σχεδιασμού, που αξιολογεί τις διάφορες περιφερειακές και τοπικές επιπτώσεις μιας ανάπτυξης που προτείνεται. Περιλαμβάνει περιφερειακούς και τοπικούς δρώντες με σκοπό να προσδιορίσει και να μεσολαβήσει στις πιθανές συγκρούσεις των χρήσεων γης. Παρόλο που οι αποφάσεις αυτού του οργάνου δεν έχουν άμεση νομική ισχύ, πρέπει να λαμβάνονται υπόψη από τις δημόσιες αρχές στις μεταγενέστερες αποφάσεις σχεδιασμού (O.E.C.D., 2017b: 105-107). Ιδιαίτερης όμως σημασίας είναι, και οι συνεργασίες για περιφερειακό μητροπολιτικό σχεδιασμό, όπως στις περιπτώσεις των λειτουργικών αστικών περιφερειών της Στουτγάρδης και του Ανοβέρου (Παγώνης & Βασενχόβεν, 2010).

### 3.3.3 Γαλλία

Η Γαλλία διαθέτει τέσσερα επίπεδα διοίκησης: την κεντρική, 18 περιφέρειες, 101 τμήματα και 35.885 δήμους. Η κεντρική διοίκηση είναι υπεύθυνη για τη διακυβέρνηση των χρήσεων γης πρωτίστως, μέσω της ευθύνης της για το νομικό πλαίσιο που αφορά το σχεδιασμό χρήσεων γης, την περιβαλλοντική πολιτική και άλλα πεδία πολιτικών. Σημαντικό είναι να αναφερθεί, πως στη Γαλλία δεν υπάρχει χωροταξικό σχέδιο σε εθνικό επίπεδο, έχει όμως τρία επίπεδα σχεδίων, τα περιφερειακά σχέδια (Schéma régional d'aménagement, de développement durable du territoire – SRADDT), στο ενδιάμεσο επίπεδο, τα σχέδια εδαφικής συνοχής (Schémas de Cohérence Territoriale – S.Co.T.), και σε τοπικό τα σχέδια χρήσεων γης (Plan Local d'Urbanisme – P.L.U.). Το γαλλικό σύστημα σχεδιασμού έχει καθορισθεί από τις προτεραιότητες οικονομικής ανάπτυξης και από το ρόλο του κράτους, ακόμα κι αν άλλες προτεραιότητες έρχονται στο προσκήνιο. Οι αποφάσεις από το κράτος σχετικά με την οικονομική ανάπτυξη και το σχεδιασμό σημαντικών υποδομών χρειάζεται να ληφθούν υπόψη στα πολεοδομικά σχέδια που συντάσσονται από τις τοπικές αρχές (Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας, 2005: 39).

Οι επίσημοι κάθετοι μηχανισμοί συντονισμού μεταξύ των επιπέδων της διοίκησης είναι περιορισμένοι και πρωτίστως αναφέρονται στην ιεραρχική δομή του συστήματος σχεδιασμού, όπου τα υποκείμενα σχέδια οφείλουν να εναρμονίζονται με τα υπερκείμενα. Σχέδια του ίδιου επιπέδου πρέπει να αλληλολαμβάνονται υπόψη. Ο οριζόντιος συντονισμός τώρα, δρομολογείται μέσω των

δημοσίων διασκέψεων για τις εδαφικές δράσεις (Public Actions Territorial Conferences), τα οποία συγκεντρώνουν όλες τις περιφερειακές και τοπικές αρχές υπό τον πρόεδρο του περιφερειακού συμβουλίου (O.E.C.D., 2017b: 99-101). Επίσης, η εφαρμογή της προσέγγισης της διακυβέρνησης σε θέματα σχεδιασμού εμφανίζεται κυρίως στην χρήση συμβολαίων ανάπτυξης για τοπικά έργα. Πρόκειται για τα συμβόλαια πολεοδομικών συγκεντρώσεων (Contrats d' Agglomération) και τα συμβόλαια της υπαίθρου (Contrats de Pays). Εφαρμόζεται επίσης, στην εκπόνηση χωρικών σχεδίων, όπως τα προγράμματα εδαφικής συνοχής, δεδομένου ότι βασίζονται σε οριζόντιες και κάθετες συνεργασίες μεταξύ τοπικών, διαδημοτικών και περιφερειακών αρχών και κινητοποιούν την τοπική κοινωνία (Παγώνης & Βασενχόβεν, 2010).

### 3.3.4 Δανία

Η Δανία έχει τρία επίπεδα διοίκησης: το κεντρικό κράτος, 5 περιφερειακές διοικήσεις και 98 τοπικές. Το Υπουργείο Επιχειρηματικότητας και Ανάπτυξης προετοιμάζει την αναφορά για το σχεδιασμό εθνικού επιπέδου (National Planning Report), έπειτα από εκλογική απόφαση του Κοινοβουλίου. Η αναφορά αυτή παρουσιάζει τους μακροπρόθεσμους προβληματισμούς σε θέματα σχεδιασμού και ανάπτυξης για τη Δανία. Το σύστημα σχεδιασμού θα μπορούσε να χαρακτηριστεί ιεραρχικό, καθώς αποτελείται από τρία επίπεδα αναπτυξιακών σχεδίων και στρατηγικών και δύο επίπεδα σχεδίων χρήσεων γης. Κάθε επίπεδο διοίκησης εκπονεί ένα στρατηγικό σχέδιο, ενώ τα δύο είδη σχεδίων χρήσεων γης εκπονούνται σε επίπεδο δήμου.

Ο κάθετος συντονισμός εφαρμόζεται μέσω νομικών απαιτήσεων για τα υποκείμενα επίπεδα, τα οποία πρέπει να ακολουθούν τις αρχές των υπερκείμενων. Για παράδειγμα, τα σχέδια που εκπονούνται από το Δήμο, δεν πρέπει να έρχονται σε αντίθεση με τις αρχές χωρικής ανάπτυξης που προωθούνται σε περιφερειακό επίπεδο. Ο οριζόντιος συντονισμός από την άλλη, απαιτείται ρητά από την Πράξη Σχεδιασμού (Planning Act). Τα τοπικά σχέδια οφείλουν να ρυθμίζουν με σαφή και κατανοητό τρόπο πληθώρα θεμάτων του δημόσιου τομέα. Όμως, δεν υπάρχει καμία επίσημη διάταξη για το πώς θα επιτευχθεί αυτό σε επίπεδο σχεδίου (O.E.C.D., 2017b: 81-83). Σε τοπικό επίπεδο, οι δήμοι έχουν μακρά παράδοση συμμετοχικών διαδικασιών. Πολίτες, κινήματα πολιτών και μη κυβερνητικές οργανώσεις εμπλέκονται ενεργά στις διαδικασίες σχεδιασμού (Παγώνης & Βασενχόβεν, 2010).

Ανακεφαλαιώνοντας, υπάρχει σίγουρα μεγάλη ποικιλία ρόλων των διαφόρων κυβερνητικών βαθμίδων στη διαχείριση των θεμάτων του σχεδιασμού, στον ανταγωνισμό των πόλεων και στις ευρωπαϊκές πολιτικές. Οι κύριες διαφορές μεταξύ των περιπτώσεων είναι οι εξωτερικές κρατικές συνταγματικές ρυθμίσεις, που εκτείνονται μεταξύ ομοσπονδιακών και ενιαίων κρατών και οι εσωτερικές δομές των περιφερειών, μεταξύ μονοκεντρικών και πολυκεντρικών θεμάτων (Herrschel & Newman, 2002: 70). Συνοψίζοντας λοιπόν, όλα τα παραπάνω, στον Πίνακα 3.1, γίνεται αντιληπτό ότι στην πλειοψηφία του ευρωπαϊκού χώρου, υπάρχει μία σημαντική στροφή σε συμμετοχικές διαδικασίες στο σχεδιασμό. Είναι εμφανής μια συνεχής εξέλιξη και ένταξη στις διεργασίες σχεδιασμού, νέων σύγχρονων συμμετοχικών δομών και εφαρμογής αποτελεσματικών μοντέλων συνηγορικού σχεδιασμού. Με τη συμμετοχή των πολιτών και με άμεσες εκ των κάτω δράσεις, αρχίζει να διαμορφώνεται μια κουλτούρα στην κοινωνία, ενώ παράλληλα η ίδια η διοίκηση τροφοδοτεί το διάλογο αυτό (Σερράος, 2017).

### 3.4 Η ελληνική περίπτωση

Η συμμετοχή του κοινού στα ζητήματα σχεδιασμού αναδεικνύεται πιο επίκαιρη από ποτέ, λόγω της αυξανόμενης πολυπλοκότητας των σύγχρονων προβλημάτων, της αβεβαιότητας που απορρέει από τις ραγδαίες κοινωνικές, οικονομικές, πολιτιστικές, περιβαλλοντικές, και τεχνολογικές εξελίξεις και το πλαίσιο που αυτές διαμορφώνουν (Στρατηγέα, 2015: 82). Ωστόσο, αν και η ευρωπαϊκή εμπειρία είναι μεγάλη και ιδιαίτερα διευρυμένη στο θέμα αυτό, η ελληνική πραγματικότητα υστερεί για ακόμα μια φορά.

Ο συγκεντρωτικός χαρακτήρας της διαχείρισης του σχεδιασμού στην Ελλάδα, αποτελεί αναπόσπαστο στοιχείο του μοντέλου διακυβέρνησης που ακολούθησε, παρά τις εξελίξεις και την πρόοδο στη μορφή και τη διαδικασία λήψης αποφάσεων σε ευρωπαϊκό επίπεδο (Τασοπούλου, 2015: 287). Στον συγκεντρωτισμό της εξουσίας, προστίθενται και φαινόμενα όπως, η αδυναμία συμβιβασμού αντιτιθεμένων ενδιαφερόντων και έμμεσα οικονομικών συμφερόντων, η απαξίωση του σχεδιασμού στα μάτια των πολιτών, η μικρή αποτελεσματικότητα και η αμφισβήτηση του κρατικού μηχανισμού (Σερράος, 2017), τα οποία δυσχεραίνουν ακόμη περισσότερο, την εισαγωγή νέων μορφών οργάνωσης και αποφάσεων στο πεδίο του σχεδιασμού.

Στην Ελλάδα, η συμμετοχή του κοινού στον σχεδιασμό εισάγεται για πρώτη φορά στη νομοθεσία και τις πολιτικές σχεδιασμού τη δεκαετία του '80, με το νόμο 1337/1983 και την Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης από την οποία



**Πίνακας 3.1:** Αντιστοίχιση χαρακτηριστικών - συστημάτων για τις τέσσερις χώρες

σύστημα βάση τυπολογίας χώρα σύστημα	ΒΡΕΤΑΝΙΚΟ Αγγλία	ΓΕΡΜΑΝΙΚΟ Γερμανία	ΝΑΠΟΛΕΟΝΤΕΙΟ Γαλλία	ΣΚΑΝΔΙΝΑΒΙΚΟ Δανία
<b>ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ</b>	<p><b>2 επίπεδα</b></p> <p>3 Αποκεντρωμένες διοικήσεις 389 τοπικές αρχές</p>	<p><b>4 επίπεδα</b></p> <p>Κεντρική διοίκηση 16 Ομοσπονδιακά Κράτη 402 Περιφέρειες 11.092 Δήμοι</p> <p><b>3 επίπεδα σχεδίων</b></p> <p>Κρατικό χωροταξικό σχέδιο, περιφερειακά σχέδια, προπαρασκευαστικά &amp; δεσμευτικά σχέδια χρήσεων γης</p>	<p><b>4 επίπεδα</b></p> <p>Κεντρική διοίκηση 18 Περιφέρειες 101 Τμήματα 35.885 Δήμοι</p> <p><b>3 επίπεδα σχεδίων</b></p> <p>Περιφερειακά σχέδια, Σχέδια Εδαφικής Συνοχής &amp; Σχέδια Χρήσεων Γης</p>	<p><b>3 επίπεδα</b></p> <p>Κεντρική διοίκηση 5 Περιφέρειες 98 Δήμοι</p> <p>Ιεραρχική δομή του συστήματος σχεδιασμού</p> <p><b>3 επίπεδα αναπτυξιακών σχεδίων &amp; 2 επίπεδα σχεδίων χρήσεων γης</b></p> <p>Κάθε επίπεδο διοίκησης εκπονεί ένα αναπτυξιακό και ο Δήμος τα δύο σχέδια χρήσεων γης</p>
<b>ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ</b>	<p>Εθνικό Πλαίσιο Πολιτικής Σχεδιασμού, Τοπικά Αναπτυξιακά Πλαίσια</p>	<p>Δεν υπάρχει χωροταξικό σχέδιο σε εθνικό επίπεδο</p> <p><b>Κάθετος συντονισμός</b> (από πάνω προς τα κάτω και το αντίστροφο)</p> <p>Ειδικό όργανο για σημαντικά αναπτυξιακά σχέδια είναι η διαδικασία χωρικού σχεδιασμού</p> <p>Ιδιαίτερης σημασίας συνεργασίες για περιφερειακό &amp; μητροπολιτικό σχεδιασμό</p>	<p>Δεν υπάρχει χωροταξικό σχέδιο σε εθνικό επίπεδο</p> <p><b>Περιορισμένος Κάθετος συντονισμός</b></p> <p><b>Οριζόντιος συντονισμός μέσω των δημοσίων διασκέψεων για τις εδαφικές δράσεις</b></p> <p>Εφαρμογή της διακυβέρνησης σε θέματα σχεδιασμού, με τη χρήση συμβολαίων ανάπτυξης για τοπικά έργα</p>	<p>Υπουργείο Επιχειρηματικότητας &amp; Ανάπτυξης Αναφορά εθνικού σχεδιασμού</p> <p><b>Κάθετος συντονισμός</b></p> <p><b>Οριζόντιος συντονισμός μέσω της Πράξης Σχεδιασμού</b></p> <p>Μακρά παράδοση συμμετοχικών διαδικασιών σε τοπικό επίπεδο</p> <p>Πλήθος φορέων εμπλέκονται στις διαδικασίες σχεδιασμού</p>
<b>ΣΥΝΤΟΝΙΣΜΟΥ &amp; ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ</b>	<p>Τοπική Πράξη του 2011</p> <p>Εισήγαγε το καθήκον της συνεργασίας, όπου οι τοπικές αρχές σχεδιασμού πρέπει να συνεργάζονται με οργανώσεις σχεδιασμού της γειτονιάς &amp; οργανισμούς για διασυνοριακά ζητήματα</p>			

Πηγή: Ίδια επεξεργασία.

προωθήθηκαν οι λαϊκές συνελεύσεις και οι πολεοδομικές επιτροπές γειτονιάς<sup>2</sup>, ενώ από τις αρχές του '90 νέοι παράγοντες επηρεάζουν ολοένα και εντονότερα τον πολεοδομικό σχεδιασμό και τη συμμετοχή στις διαδικασίες του (Λαλένης, 2008: 202-204). Με την εκδήλωση της πολύμορφης κρίσης, ο σχεδιασμός και οι ισορροπίες μεταξύ των εμπλεκόμενων επηρεάστηκαν. Ο χωρικός σχεδιασμός βρίσκεται πλέον παγιδευμένος ανάμεσα σε τρεις τάσεις και συνθήκες: η πρώτη είναι η αναζήτηση μιας πιο ανοικτής και συναινετικής προσέγγισης, όπως επικράτησε στα πλαίσια ενός μεταμοντέρνου προτύπου, η δεύτερη, η ασφυκτική πίεση της πρωτοφανούς οικονομικής κρίσης και μιας απεγνωσμένης προσπάθειας προσέλκυσης επενδύσεων και μείωσης κρατικών δαπανών και η τρίτη, ένα καθεστώς ανομίας και συχνά ανοικτής βίας (Βασενχόβεν, 2011).

Ο Οικονόμου (2014) από την άλλη, επισημαίνει χαρακτηριστικά, πως ο βαθμός συγκέντρωσης εξουσίας στο κεντρικό κράτος δεν έχει αλλάξει στην περίοδο της κρίσης, καθώς ανέκαθεν το ελληνικό σύστημα σχεδιασμού ήταν κρατικοκεντρικό. Η πραγματική αλλαγή έγκειται σε δύο συνιστώσες: την μετατόπιση στη διαδικασία λήψης αποφάσεων στο εσωτερικό του κεντρικού κράτους – δηλαδή, από το ένα Υπουργείο, στο άλλο – και στη δημιουργία νέων υπηρεσιών που παρακάμπτουν υφιστάμενες, μέσω κυρίως της νομοθεσίας για τις στρατηγικές επενδύσεις. Η αλλαγή στο μοντέλο της διακυβέρνησης έχει σαν βασική αιτία, την τάση διευκόλυνσης δράσεων οικονομικών παραγόντων του ιδιωτικού τομέα. Υπό αυτές τις συνθήκες, επιβεβαιώνεται το γεγονός ότι επί της ουσίας ενισχύονται τα χαρακτηριστικά της κρατικής κεντρικής παρέμβασης, καθώς η πολιτική προσέλκυσης επενδύσεων επιβάλλεται εκ των άνω μέσω του κεντρικού κράτους, το οποίο είναι υπόλογο να λογοδοτήσει στους υπερεθνικούς πολιτικούς οργανισμούς (Παγώνης, 2014).

Όπως γίνεται λοιπόν, αντιληπτό, η πορεία του σχεδιασμού και οι διαδικασίες διακυβέρνησης, καθορίζουν και καθορίζονται από τις σχέσεις εξουσίας. Παρόλο που νέοι δρώντες και σχήματα παικτών έχουν δημιουργηθεί, η παραδοσιακή κουλτούρα σχεδιασμού και κατευθυνόμενων δράσεων από τα πάνω στην Ελλάδα, παραμένει. Απαραίτητη προϋπόθεση για τον εκσυγχρονισμό του συστήματος

---

<sup>2</sup> Γενικά, έχει επικρατήσει αυτή η άποψη. Υπάρχει βέβαια, και προγενέστερη αναφορά της συμμετοχής του κοινού στο Ν. Δ/γμα της 17.7.1923, άρθρο 3, ωστόσο, δεν νοείται η συμμετοχή με τη σημερινή έννοια του όρου, απλά υπήρχε η δυνατότητα να επηρεάζουν το τελικό αποτέλεσμα, ενώ σήμερα συμμετέχουν πιο άμεσα και ενεργά.

και την ουσιαστική ανάπτυξη συμμετοχικών διαδικασιών είναι η ωριμότητα, τόσο της κοινωνίας ώστε να μπορεί να αναλάβει ενεργό και υπεύθυνο ρόλο στο σχεδιασμό, όσο και της διοίκησης σε όλα τα επίπεδα για να κατανοήσει, να δρομολογήσει, να υποστηρίξει και να ελέγξει τέτοιου είδους διαδικασίες. Εξετάζοντας και τις συμμετοχικές διαδικασίες των άλλων ευρωπαϊκών χωρών εξάγεται το συμπέρασμα ότι, για να είναι επιτυχημένη μια δημοκρατική διαδικασία χρειάζεται πολιτική κουλτούρα (Τασσοπούλου, 2015: 297).

Παρατηρείται έτσι, ένα είδος απόκλισης και αντίθεσης μεταξύ των όσων μελετώνται στη θεωρία για το συμμετοχικό σχεδιασμό και τις νέες μορφές διακυβέρνησης, και αυτών που τελικά εφαρμόζονται στην πράξη, τουλάχιστον για το παράδειγμα της Ελλάδας. Πιο συγκεκριμένα, σε θεωρητικό επίπεδο αν και εξετάζεται ο συνηγορικός (advocacy planning)<sup>3</sup> και ο συμμετοχικός σχεδιασμός (collaborative/participatory planning)<sup>4</sup>, όπως και οι νέες μορφές διακυβέρνησης, σε επίπεδο εφαρμογής δίνεται προτεραιότητα και έμφαση στον σχεδιασμό με αναπτυξιακές και οικονομικές κατευθύνσεις, στη διευκόλυνση οικονομικών παραγόντων που υπαγορεύονται από τον ιδιωτικό τομέα και εν τέλει σε μια μορφή σχεδιασμού προσανατολισμένου στην αγορά (market – oriented planning), ο οποίος προσφέρει μεγαλύτερη προβλεψιμότητα και ευελιξία, ώστε οι κοινότητες να μπορούν να εξελιχθούν καθώς οι οικονομίες και οι προτιμήσεις των καταναλωτών αλλάζουν με την πάροδο του χρόνου (Staley & Scarlett, 1997: 3). Το νέο πρότυπο χωρικού σχεδιασμού που φαίνεται να αναδύεται από τέτοιες πρωτοβουλίες, είναι πιο επιχειρησιακό, πιο ευέλικτο και προσαρμοσμένο στις ανάγκες της αγοράς· προσεγγίζοντας αυτό που σε άλλες ευρωπαϊκές χώρες έχει χαρακτηριστεί ως χωρικός σχεδιασμός προσανατολισμένος στην οικονομική μεγέθυνση (progrowth planning) και στην ενεργό υποστήριξη των επενδύσεων σε γη και κτίσματα (Γιαννακούρου & Καυκαλάς, 2014: 517).

Η σημερινή ελληνική πραγματικότητα αρχίζει σταδιακά να δίνει βάρος στη συμμετοχή των πολιτών και άλλων δρώντων στο σχεδιασμό, καθώς αυτό είναι που αλλάζει εν μέσω κρίσης, το πλήθος των εμπλεκόμενων φορέων και ομάδων.

---

<sup>3</sup> Αναπτύχθηκε κυρίως στις Ηνωμένες Πολιτείες. Αναγνωρίζει ότι σε μια οικονομία της ελεύθερης αγοράς, οι επενδυτές και οι ιδιοκτήτες γης έχουν σημαντική δύναμη, θεωρεί όμως, ταυτόχρονα ισχυρές τις δυνάμεις της κοινωνίας και των τοπικών ομάδων πληθυσμού που μέσα από δημοκρατικές διεργασίες μπορούν να ανατρέψουν ή να επηρεάσουν πολεοδομικές προτάσεις (Ιωάννου, 2014: 36-37).

<sup>4</sup> Ο συμμετοχικός σχεδιασμός έχει τις ρίζες του στην Ευρώπη, ιδιαίτερα στο Ηνωμένο Βασίλειο. Έχει μια κοινή βάση με τον συνηγορικό σχεδιασμό, δίνει όμως, μεγαλύτερη έμφαση στην εμπλοκή των ατόμων αντί των φορέων και των ειδικών (Ιωάννου, 2014: 39).

Φυσικά, δεν έχουμε φτάσει σε στάδιο να μιλάμε για εφαρμογή ολοκληρωμένων συμμετοχικών διαδικασιών, διότι αυτό απαιτεί πρώτα την ολοκλήρωση και ωρίμανση όλων των επιμέρους συστημάτων που αλληλεπιδρούν εσωτερικά, του διοικητικού, του κοινωνικού, του χωρικού, του οικονομικού κ.λπ..

## 3.5 Προκαταρκτικές συμπερασματικές επισημάνσεις

Με τα δεδομένα που προέκυψαν σε αυτό το κεφάλαιο, οι μηχανισμοί διακυβέρνησης συνεπάγονται την αλληλεπίδραση δημόσιων και ιδιωτικών δρώντων, ενώ είναι άρρηκτα συνδεδεμένοι με τις πολιτικές αστικής ανάπτυξης. Αυτό συνέβαλε αποτελεσματικά και στη ραγδαία ανάπτυξη της χωρικής διακυβέρνησης, με ποικίλες δράσεις και εφαρμογές. Η Ευρωπαϊκή Ένωση έχει κάνει πολλά βήματα προς αυτή την κατεύθυνση, με πιο πρόσφατο την έκδοση του Χάρτη για την πολυεπίπεδη διακυβέρνηση (2014). Πιο συγκεκριμένα, προωθείται μια νέα διαδικασία χάραξης πολιτικής με οριζόντια και κάθετη συνεργασία μεταξύ δημόσιας διοίκησης, ιδιωτικού τομέα και πολιτών. Η είσοδος του ιδιώτη στο πεδίο των δρώντων είναι πλέον γεγονός και μάλιστα, κερδίζει συνεχώς και περισσότερο έδαφος. Ο βαθμός συμμετοχικότητας, βέβαια, είναι μόνο ένας από τους παράγοντες που καθορίζουν το μοντέλο της χωρικής διακυβέρνησης. Ο χωρικός σχεδιασμός είναι αδιαμφισβήτητα αυτός που παίζει το σημαντικότερο ρόλο.

Περνώντας από τη θεωρία στην πράξη, είναι γεγονός ότι η πλειοψηφία των ευρωπαϊκών χωρών έχει ήδη αναπτύξει μια σημαντική κουλτούρα σχεδιασμού και εφαρμογής της διακυβέρνησης. Η εμπειρία αυτών θα μπορούσε να χρησιμεύσει και σε ανάλογες εφαρμογές στη χώρας μας, η οποία έχει καθυστερήσει αρκετά να αναπτύξει πιο συμμετοχικές διαδικασίες και να εστιάσει σε πιο συνηγορικά μοντέλα σχεδιασμού. Αντίθετα, εξακολουθεί να έχει σημαίνοντα ρόλο το κράτος, παρόλο που οι ιδιωτικές πρωτοβουλίες έχουν αυξηθεί και τείνει να επικρατήσει ένα πιο επιχειρησιακό πρότυπο χωρικού σχεδιασμού.





# Οι πολιτικές για τις επενδύσεις με χωρικές επιπτώσεις

Στο παρόν κεφάλαιο είναι χρήσιμο να εξεταστεί πρώτα, το σύγχρονο πλαίσιο που καθόρισε απαραίτητη την προσέλκυση επενδύσεων και έπειτα, οι πολιτικές με χωρικές επιπτώσεις που τις προωθούν, προκειμένου να γίνει κατανοητό το πλέγμα της νομοθεσίας που τις διέπει, σε συνδυασμό με τους αντίστοιχους φορείς που έχουν συσταθεί για το σκοπό αυτό.

## 4.1 Το πρόσφατο κοινωνικό – οικονομικό πλαίσιο

Η παράμετρος της κρίσης έχει μεταβάλει σε σημαντικό βαθμό τις προϋπάρχουσες συνθήκες στη χώρα και έχει επηρεάσει άμεσα όλες τις διαστάσεις των κοινωνικο-οικονομικών αναδιαρθρώσεων. Το πλαίσιο λοιπόν, που διαμορφώνεται επιτάσσει και διευκολύνει τον καθορισμό πολιτικών για τις επενδύσεις.

Αναφορικά με τις κοινωνικά δεδομένα που επικρατούν, η μείωση ή/και η απουσία εισοδήματος που οφείλονται στη συνεχή αύξηση των ποσοστών της ανεργίας του πληθυσμού, καθιστούν ιδιαίτερα δύσκολη τη διαβίωση και δημιουργούν προβλήματα βιοπορισμού, με αποτέλεσμα μεγάλος αριθμός νοικοκυριών να ζει σε συνθήκες φτώχειας. Από την άλλη και η περιστασιακή – εποχιακή απασχόληση δεν είναι ικανή να καλύψει τις βασικές ανάγκες, καθώς οι μειώσεις των μισθών και των συντάξεων είναι ολοένα και μεγαλύτερες. Επιπλέον, το φαινόμενο των αστέγων και των ανθρώπων που ζουν κάτω από τα όρια της φτώχειας παρουσιάστηκε πιο έντονα στα χρόνια της κρίσης. Η οικονομική κρίση τροφοδοτεί μια αλληλουχία γεγονότων που προκαλούν αλλαγές στις κοινωνικές ισορροπίες, ωθώντας μάζες πολιτών στις άκρες του κοινωνικού πλαισίου, κυρίως από την απώλεια εργασίας. Η αύξηση των μεταναστευτικών



και των προσφυγικών ροών άλλαξε τα δεδομένα στη σύνθεση του πληθυσμού, ενώ αυξήθηκαν φαινόμενα κοινωνικών ανισοτήτων και περιθωριοποίησης. Η αύξηση της εγκληματικότητας και των παραβατικών συμπεριφορών είναι ακόμη μία απόρροια της οικονομικής ύφεσης, διότι αρκετοί προβαίνουν σε εγκληματικές πράξεις για να εξασφαλίσουν τα προς το ζην. Σοβαρό παραμένει και το πρόβλημα της μείωσης του ενεργού εργατικού δυναμικού, που οφείλεται σε δύο βασικούς λόγους: στην υπογεννητικότητα και στη μετανάστευση των νέων στο εξωτερικό (Κυριάκου κ.α., 2015:474). Είναι εμφανές ότι το νέο κοινωνικό πλαίσιο που διαμορφώνεται λόγω της κρίσης, είναι πολύ πιο έκδηλο σε σύγκριση με τις περισσότερες χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης (Κατσιάκας κ.α., 2014: 64).

Ως προς τις οικονομικές συνθήκες που λαμβάνουν χώρα λόγω κρίσης, είναι χρήσιμο να αναφερθούν τα σημαντικότερα γεγονότα, ώστε να γίνουν έπειτα κατανοητές οι πολιτικές προώθησης των επενδύσεων. Αρχικά, η ανακεφαλαιοποίηση των τραπεζών ήταν από τις βασικότερες αιτίες της κρίσης, όπως και τα τεράστια δημόσια ελλείμματα. Αυτό έχει σαν αποτέλεσμα να επικρατεί μια διαρκής αβεβαιότητα για τη βιωσιμότητα της οικονομίας και βέβαια, έχοντας ήδη κλονιστεί η εμπιστοσύνη στον κρατικό μηχανισμό, λόγω του πελατειακού συστήματος. Ταυτόχρονα επιμηκύνθηκε και η περίοδος αποπληρωμής του χρέους προς τον μηχανισμό στήριξης. Ακόμη, η δημοσιονομική αναπροσαρμογή επιβάλλει αυξημένη φορολόγηση τόσο σε ιδιώτες, όσο και σε επιχειρηματίες, ενώ ταυτόχρονα μειώνεται η αγοραστική δύναμη του πληθυσμού. Από την άλλη, η μείωση των εξαγωγών, η συρρίκνωση του πρωτογενούς και δευτερογενούς τομέα παραγωγής έφερε περαιτέρω μείωση των εσόδων για τη χώρα. Σε κάθε περίπτωση, η υπέρβαση της κρίσης στη χώρα, απαιτεί την αποκατάσταση της δημοσιονομικής πειθαρχίας και την εφαρμογή σειράς μεταρρυθμίσεων για τη βελτίωση της ανταγωνιστικότητας. Τόσο βραχυπρόθεσμα όσο και μακροπρόθεσμα, οι επενδύσεις, (δημόσιες και ιδιωτικές) και οι εξαγωγές μπορούν να γίνουν το αναπτυξιακό αντίβαρο στη μείωση της κατανάλωσης, δημόσιας και ιδιωτικής (Ι.Ο.Β.Ε., 2010: 9-10).

## 4.2 Αναπτυξιακοί – Επενδυτικοί νόμοι

Η νομοθεσία περί επενδύσεων περιλαμβάνει τόσο τους αναπτυξιακούς – επενδυτικούς νόμους, όσο και το θεσμικό πλαίσιο για το χωρικό σχεδιασμό το οποίο λειτουργεί συμπληρωματικά με ορισμένες διατάξεις. Στο παρόν υποκεφάλαιο, δίνεται ιδιαίτερο βάρος στους αναπτυξιακούς νόμους, καθώς η νομοθεσία χωρικού σχεδιασμού εξετάζεται στο επόμενο κεφάλαιο. Οι

αναπτυξιακοί και επενδυτικοί νόμοι καθ' όλη τη διάρκεια της κρίσης μέχρι και σήμερα, αλλάζουν διαρκώς. Μέσω αυτών διατυπώνεται έμμεσα και το αναπτυξιακό πρότυπο της χώρας, το οποίο είναι αναγκαστικά προσαρμοσμένο στους σκοπούς και τους στόχους των μνημονιακών απαιτήσεων. Οι νόμοι αυτοί έχουν ουσιαστικά οικονομικό χαρακτήρα και περιεχόμενο.

Όπως αναφέρθηκε και στην προηγούμενη ενότητα, ο τρόπος που η κρίση εκδηλώθηκε στην Ελλάδα, με την αποδυνάμωση της ανταγωνιστικότητας πρώτα και το δημόσιο έλλειμμα έπειτα, και οι επιπτώσεις της στο κοινωνικο-οικονομικό πλαίσιο (Τσακλόγλου κ.α., 2016: 18), ανεγείρουν συνεχώς νέα ζητούμενα προς την κατεύθυνση της προσέλκυσης των επενδύσεων. Από την άλλη, βέβαια, υπάρχουν φορές που οι επενδύσεις παρουσιάζονται ως η μοναδική – και φυσικά βέλτιστη λύση – για την καταπολέμηση της κρίσης. Για το λόγο αυτό, είναι χρήσιμο να εξεταστούν οι αναπτυξιακοί – επενδυτικοί νόμοι και τα οικονομικά κριτήρια και κίνητρα που αυτοί δίνουν για τις επενδύσεις.

Ο **Νόμος 3299/2004** «Κίνητρα ιδιωτικών επενδύσεων για την οικονομική ανάπτυξη και την περιφερειακή σύγκλιση» ήταν ο δεύτερος επενδυτικός νόμος που τέθηκε σε ισχύ στην Ελλάδα, μετά τον Ν. 2601/1998. Από την Εισηγητική του Έκθεση τονίζεται πως επιδιώκεται η παροχή ενισχύσεων προς ιδιωτικές επενδύσεις με αποτελεσματικότερα κίνητρα λειτουργώντας ως ένα μέσο παρέμβασης, το οποίο παράλληλα με μέτρα δημοσιονομικής και οικονομικής πολιτικής θα συμβάλει στην αύξηση των επενδύσεων και κατ' επέκταση στην ανάπτυξη της οικονομίας. Ωστόσο, είχε κάποιες αδυναμίες, οι οποίες αναφέρονται στην έλλειψη αναπτυξιακής στόχευσης και στρατηγικής, την απουσία κινήτρων ενίσχυσης της ανταγωνιστικότητας και τη μη συμβολή στον τεχνολογικό και γνωστικό μετασχηματισμό. Οι θεσμικές δυσλειτουργίες του από την άλλη, σχετίζονται με την πολυπλοκότητά του και το μεγάλο πλήθος ρυθμίσεων ως προς το είδος και το εύρος των δραστηριοτήτων που ενισχύονται, την έλλειψη σαφούς ετήσιου χρονοδιαγράμματος και προϋπολογισμού, τις καθυστερήσεις στην αξιολόγηση, την χρηματοδότηση, την υλοποίηση και τους ελέγχους (Υπουργείο Οικονομίας και Ανάπτυξης, 2010).

Έπειτα από αυτόν, ακολούθησε ο **Νόμος 3908/2011** «Ενίσχυση ιδιωτικών επενδύσεων για την οικονομική ανάπτυξη, την επιχειρηματικότητα και την περιφερειακή συνοχή». Σύμφωνα με την Αιτιολογική του Έκθεση τονίζεται πως είναι επιτακτική ανάγκη η αναπτυξιακή επανεκκίνηση με την προώθηση βιώσιμων επενδύσεων, ενώ αναφέρεται πως χαρακτηριστικό του νόμου είναι ο πολυδιάστατος προσανατολισμός προς όλες τις μορφές επιχειρηματικής δραστηριότητας πλην όσων απαγορεύονται από την Κοινοτική Νομοθεσία.

Σχολιάζοντας την πενταετή εφαρμογή του Ν. 3299/2004, επισημαίνει πως δεν συνέβαλε επαρκώς στο ρυθμό ανάπτυξης, στην ανταγωνιστικότητα της οικονομίας, στην προσέλκυση ξένων επενδύσεων, την απασχόληση και την οικονομική συνοχή. Φαίνεται πως ο καινούριος νόμος κινεί μια πολιτική αναδιάρθρωσης του παραγωγικού δυναμικού της χώρας, η οποία όμως, τελικά δεν ολοκληρώνεται ούτε από τους επόμενους νόμους. Συμπληρωματικά και επιβεβαιώνοντας το σχόλιο αυτό, προστίθεται η αναφορά στην Έκθεση Αξιολόγησης Συνεπειών Ρυθμίσεων, πως οι βραχυχρόνιες επιπτώσεις στη δομή της αγοράς δεν θα είναι σημαντικές και μόνο μεσοπρόθεσμα αναμένεται να τεθεί σε κίνηση η διαδικασία της παραγωγικής αναδιάρθρωσης.

Κατά τη διαχείριση των έργων, που ακολούθησαν τις διατάξεις των δύο προαναφερθέντων αναπτυξιακών νόμων, έχουν αναδειχθεί μια σειρά προβλημάτων και δυσλειτουργιών όπως: σημαντικές αποκλίσεις μεταξύ του αρχικού εγκεκριμένου και τελικού πιστοποιηθέντος έργου, παράλληλη εξέλιξη περισσότερων του ενός συγχρηματοδοτούμενων επενδυτικών σχεδίων, που οδηγεί σε αδυναμία διάκρισης δαπανών και κίνδυνο διπλής χρηματοδότησης, αναντιστοιχία μεταξύ υλοποιημένου φυσικού και οικονομικού αντικειμένου, πολεοδομικές παραβάσεις και προβλήματα αδειοδότησης, ενώ δε θα πρέπει να αγνοηθούν και οι καταγγελίες για φαινόμενα διαφθοράς (Ε.Σ.Ε.Ε., 2015: 8).

Τις αδυναμίες και τις στρεβλώσεις αυτές καλείται να καλύψει ο επόμενος επενδυτικός **Νόμος 4146/2013** «Διαμόρφωση Φιλικού Αναπτυξιακού Περιβάλλοντος για τις Στρατηγικές και Ιδιωτικές Επενδύσεις και άλλες διατάξεις»<sup>5</sup>. Αξίζει να αναφερθεί εδώ, ότι υπάρχει διαφορά μεταξύ των Υπουργείων που θεσμοθετούν τους δύο νόμους, καθώς για τον μεν 3908/2011 αρμόδιο ήταν το τότε επονομαζόμενο Υπουργείο Οικονομίας, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας, ενώ για τον δε 4146/2013 το τότε Υπουργείο Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων. Με αυτόν τον τρόπο, γίνεται κατανοητή και η εκάστοτε επιδίωξη της Κυβέρνησης<sup>5</sup> από τη μία δηλαδή, στα οικονομικά και φορολογικά κίνητρα και από την άλλη στη διευκόλυνση της αδειοδοτικής διαδικασίας για τη χωροθέτηση υποδομών και επενδύσεων. Το γεγονός αυτό, επιβεβαιώνεται και από την Αιτιολογική Έκθεση του παρόντος νόμου, όπου διαπιστώνεται η ανάγκη εκσυγχρονισμού του θεσμικού πλαισίου αδειοδότησης

---

<sup>5</sup> Ο Ν. 4146/2013 τροποποιεί και το βασικό νόμο για τις στρατηγικές επενδύσεις, τον Ν. 3894/2010, λεγόμενο ως «fast-track», ο οποίος εξετάζεται εκτενέστερα στη συνέχεια του παρόντος κεφαλαίου.

καθώς και η δημιουργία αρμόδιας υπηρεσίας (Επενδύστε στην Ελλάδα – Invest in Greece<sup>6</sup>, η σημερινή Enterprise Greece<sup>7</sup>) για την αδειοδότηση και το συντονισμό, ως κίνητρο για την προσέλκυση τέτοιων επενδύσεων στη χώρα. Με το νόμο αυτό επιχειρείται, επίσης, η επικαιροποίηση και βελτίωση του θεσμικού πλαισίου ιδιωτικών επενδύσεων, που υπάγονται σε άλλους επενδυτικούς νόμους. Ο επενδυτικός νόμος και οι αλλαγές που επέφερε συνέβαλαν στη ραγδαία βελτίωση του επιχειρηματικού περιβάλλοντος, καθώς σύμφωνα με στοιχεία του Υπουργείου Ανάπτυξης, το 2013 υποβλήθηκαν στο νόμο 379 επενδυτικά σχέδια, συνολικού προϋπολογισμού 1,4 δισ. ευρώ.

Σε σχέση με τα διαθέσιμα είδη ενισχύσεων, στον Ν. 4146/2013, όπως και στον προγενέστερο Ν. 3908/2011, προβλέπονται τρεις μορφές ευεργετημάτων για τα υπαγόμενα επενδυτικά σχέδια: η φορολογική απαλλαγή, η επιχορήγηση και η επιδότηση χρηματοδοτικής μίσθωσης. Στον Ν. 4146/2013 δίδεται η δυνατότητα ελεύθερης επιλογής του μείγματος των ως άνω ευεργετημάτων για τα επενδυτικά σχέδια ύψους έως 50 εκατ. Ευρώ. Η δυνατότητα αυτή συνιστά μία από τις καίριες βελτιώσεις που επιφέρει ο νέος Νόμος, καθώς στο προηγούμενο καθεστώς ίσχυαν σημαντικοί περιορισμοί στη χρήση του ευεργετήματος της επιχορήγησης και της επιδότησης χρηματοδοτικής μίσθωσης, ανάλογα με την κατηγορία επένδυσης και την ηλικία της επιχείρησης. Με δεδομένο ότι, λόγω και της ύφεσης, το ευεργέτημα της φοροαπαλλαγής συχνά δεν μπορεί να αξιοποιηθεί πλήρως από τις επιχειρήσεις. Η ευελιξία αξιοποίησης της επιχορήγησης και της επιδότησης χρηματοδοτικής μίσθωσης, καθιστά ελκυστικότερο το νέο επενδυτικό Νόμο και συμβάλλει στην ενίσχυση της ρευστότητας των επιχειρήσεων που υπάγονται σε αυτόν (Κ.Ε.Π.Ε., 2014: 424-425).

Σειρά έχει ο **Ν. 4242/2014** «Ενιαίος φορέας εξωστρέφειας», όπου στο καθεστώς ενισχύσεων του υπάγονταν επενδυτικά σχέδια από όλους τους τομείς της οικονομίας, πλην συγκεκριμένων εξαιρέσεων. Επίσης, μετονομάζει την εταιρεία «Επενδύστε στην Ελλάδα», σε «Ελληνική Εταιρεία Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε – Enterprise Greece». Σύμφωνα με την Αιτιολογική Έκθεση, σκοπός της είναι η προσέλκυση, υποδοχή, προώθηση, υποστήριξη και διατήρηση επενδύσεων στην Ελλάδα, η συμβολή στη διαρκή βελτίωση του

---

<sup>6</sup> Η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Επενδύστε στην Ελλάδα Α.Ε.» συστάθηκε σύμφωνα με τον Ν. 2372/1996.

<sup>7</sup> Μελετάται αναλυτικότερα στο υποκεφάλαιο 4.3 για τις στρατηγικές επενδύσεις.

θεσμικού πλαισίου, η υποστήριξη των διεθνών επενδυτικών συνεργασιών, η προώθηση της χώρας ως επενδυτικού προορισμού μέσω ανάπτυξης θεσμικών συνεργασιών με διεθνείς φορείς, η προώθηση και ανάπτυξη κάθε είδους εξαγωγών αγαθών και υπηρεσιών και η παροχή πληροφόρησης, συμβουλευτικής βοήθειας και κάθε άλλης υποστηρικτικής υπηρεσίας προς τις ελληνικές επιχειρήσεις με στόχο τη διευκόλυνση επιχειρηματικών επαφών και τη στήριξη των ελληνικών εξαγωγών και της επιχειρηματικότητας στις διεθνείς αγορές.

Ο τελευταίος και πιο πρόσφατος επενδυτικός νόμος που εξετάζεται είναι ο **4399/2016** «Θεσμικό πλαίσιο για τη σύσταση καθεστώτων Ενισχύσεων Ιδιωτικών Επενδύσεων για την περιφερειακή και οικονομική ανάπτυξη της χώρας - Σύσταση Αναπτυξιακού Συμβουλίου και άλλες διατάξεις». Ο νόμος αυτός προβλέπει ενισχύσεις μέχρι 45% ανάλογα με το μέγεθος της επιχείρησης και την περιοχή εγκατάστασης. Ως περιεχόμενο του επενδυτικού σχεδίου μπορεί να είναι: η δημιουργία νέας μονάδας, η επέκταση δυναμικότητας υφιστάμενης μονάδας, η διαφοροποίηση της παραγωγικής διαδικασίας, η θεμελιώδης αλλαγή παραγωγικής διαδικασίας ή η απόκτηση στοιχείων ενεργητικού μονάδας που έχει παύσει να λειτουργεί. Βασικό χαρακτηριστικό του είναι η ενεργοποίησή του μέσω της δυνατότητας προκήρυξης οκτώ ειδικών καθεστώτων (αρ. 1-69). Ακολουθώντας, στα άρθρα 70-75, συστήνεται το Αναπτυξιακό Συμβούλιο στο Υπουργείο Οικονομίας και Ανάπτυξης με συγκεκριμένες αρμοδιότητες, ενώ στα άρθρα 76-85, θεσμοθετούνται ρυθμίσεις για την αντιμετώπιση ζητημάτων των προηγούμενων αναπτυξιακών νόμων, κυρίως των Ν. 3908/2011 και Ν. 3299/2004.

Ας μην παραληφθεί η αναφορά στην αντίστοιχη Αιτιολογική Έκθεση, καθώς ίσως είναι από τις ελάχιστες φορές – ίσως και η μοναδική – που γίνεται ένα είδος αξιολόγησης των προγενέστερων αναπτυξιακών νόμων, προκειμένου να ληφθούν υπόψη τυχόν αδυναμίες και να καλυφθούν όλες οι περιπτώσεις. Χαρακτηριστικά συνοψίζονται τα στοιχεία των τριών προηγούμενων νόμων, φανερώνοντας από τη μία πλευρά, ότι στο Ν. 2601/1998 η αύξηση της απασχόλησης δεν ήταν μόνο ρητά διατυπωμένος στόχος, αλλά και βασικό κριτήριο επιλεξιμότητας των επενδυτικών σχεδίων, κάτι που στους δύο μεταγενέστερους νόμους δεν ίσχυσε και από την άλλη, πως σημαντικό ρόλο στην ερμηνεία της μικρότερης επίπτωσης των Ν. 3299/1994 και Ν. 3908/2011 παίζει η κλαδική τους διάρθρωση. Ακόμα, παρατηρείται μία διαχρονική αύξηση της βαρύτητας των μεγάλων (>10 εκατ. Ευρώ) και πολύ μεγάλων (>20 εκατ. Ευρώ) επενδυτικών σχεδίων, τόσο όσον αφορά στο συνολικό ύψος των επενδύσεων, όσο και στο ύψος των ενισχύσεων.

**Πίνακας 4.1:** Συγκεντρωτικά στοιχεία προηγούμενων αναπτυξιακών νόμων

	<b>N. 2601/1998</b>	<b>N. 3299/2004</b>	<b>N. 3908/2011</b>
<b>Αριθμός επενδυτικών σχεδίων (1)</b>	3.116	10.459	1.276
<b>Ύψος επενδύσεων σε ευρώ (2)</b>	3.590.158.365	22.464.740.784	6.021.766.328
<b>Ενισχύσεις σε ευρώ (3)</b>	1.114.748.524	9.573.740.964	1.991.038.154
<b>Ενισχύσεις ως ποσοστό των επενδύσεων (3/2)</b>	31,05%	42,62%	33,06%
<b>Μέσο μέγεθος επένδυσης (2/1)</b>	1.152.169	2.147.886	4.719.253
<b>Μέσο μέγεθος ενίσχυσης (3/1)</b>	357.75	357.75	1.560.375

Πηγή: Αιτιολογική Έκθεση Ν. 4399/2016 (2016: 3), Ιδία επεξεργασία.

## 4.3 Στρατηγικές Επενδύσεις

Οι Στρατηγικές Επενδύσεις είναι ένα ξεχωριστό κεφάλαιο στην αναπτυξιακή ανάκαμψη της χώρας. Εισήχθησαν σε εφαρμογή με το **Νόμο 3894/2010** «Επιτάχυνση και διαφάνεια υλοποίησης Στρατηγικών Επενδύσεων», ως απάντηση στην έλλειψη ενός ολοκληρωμένου και σύγχρονου πλαισίου διευκόλυνσης της προσέλκυσης των επενδύσεων και της χρηματοδότησης και κατασκευής μεγάλων αναπτυξιακών έργων, μέσω συνεργασιών δημόσιου και ιδιωτικού τομέα, όπως χαρακτηριστικά αναφέρεται στην Αιτιολογική Έκθεση. Ο Νόμος αυτός έχει χαρακτηριστεί ως 'fast-track' και λειτουργεί ως ένα εργαλείο επιτάχυνσης και διαφάνειας όσον αφορά τις διαδικασίες υλοποίησης στρατηγικών επενδύσεων,

είτε αυτές προέρχονται αμιγώς από τον ιδιωτικό τομέα (ιδιωτική επένδυση σε ιδιωτικό χώρο/ακίνητο, όπως ξενοδοχειακή/τουριστική μονάδα, βιομηχανία κτλ.) είτε αυτές προέρχονται μέσω συνεργασίας δημόσιου και ιδιωτικού τομέα (ιδιωτική επένδυση σε δημόσιο χώρο/ακίνητο, όπως το Ελληνικό, η ανάπτυξη τουριστικών ή άλλων ακινήτων, ένα αεροδρόμιο κτλ.) (Παμπούκης, 2010).

Στον παρόντα νόμο περιλαμβάνονται αναλυτικά οι όροι και η διαδικασία έγκρισης των στρατηγικών επενδύσεων, οι ειδικές ρυθμίσεις που προσφέρονται σε όσους ενταχθούν στο καθεστώς αυτό, οι αλλαγές της λειτουργίας του οργανισμού «Enterprise Greece», ο οποίος ορίζεται ως υπεύθυνος για την αξιολόγηση των επενδύσεων, οι διαδικασίες ένταξης για τις δημόσιες στρατηγικές επενδύσεις, η διαδικασία ταχείας αδειοδότησης και τα Ειδικά Σχέδια Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης. Από το 2010 που ψηφίστηκε έχει υποστεί ήδη τέσσερις τροποποιήσεις με τους Ν. 4072/2012, Ν. 4146/2013, Ν. 4242/2014 και Ν. 4262/2014, που σύμφωνα με αυτούς προσφέρει πλέον τεσσάρων ειδών κίνητρα στους επενδυτές: δυνατότητα κατάρτισης Ειδικών Σχεδίων Ανάπτυξης, ταχεία αδειοδότηση, διαδικαστικές και πολεοδομικές παρεκκλίσεις και δευτερευόντως φορολογικά κίνητρα (Πέρρου, 2016: 20).

### 4.3.1 Ορισμοί και προϋποθέσεις

Στο άρθρο 1 δίνεται ο ορισμός των Στρατηγικών Επενδύσεων, που νοούνται ως *«οι παραγωγικές επενδύσεις που επιφέρουν ποσοτικά και ποιοτικά αποτελέσματα σημαντικής εντάσεως στη συνολική εθνική οικονομία και προάγουν την έξοδο της χώρας από την οικονομική κρίση. Οι Στρατηγικές Επενδύσεις αφορούν ιδίως στην κατασκευή, ανακατασκευή, επέκταση, αναδιάρθρωση, εκσυγχρονισμό ή στη διατήρηση υφιστάμενων υποδομών, εγκαταστάσεων και δικτύων: α. στη βιομηχανία, β. στην ενέργεια, γ. στον τουρισμό, δ. στις μεταφορές και επικοινωνίες, ε. στην παροχή υπηρεσιών υγείας, στ. στη διαχείριση απορριμμάτων, ζ. σε έργα υψηλής τεχνολογίας και καινοτομίας»*. Με την τροποποίηση του Ν. 4146/2013 προστέθηκαν επιπλέον επιλογές κλάδων προς επένδυση, όπως: *ο τομέας εκπαίδευσης, ο τομέας πολιτισμού, ο πρωτογενής τομέας και η μεταποίηση αγροδιατροφικών προϊόντων και η παροχή υπηρεσιών, εν γένει, του τριτογενούς τομέα*.

Επιπλέον, για να χαρακτηριστεί μια επένδυση ως «στρατηγική» οφείλει να πληροί τουλάχιστον μία από τις παρακάτω προϋποθέσεις (αρ. 1):

- (α) το συνολικό κόστος της επένδυσης να είναι >200 εκατομμύρια ευρώ.

(β) το συνολικό κόστος της επένδυσης είναι >75 εκατομμύρια ευρώ και ταυτόχρονα να δημιουργούνται τουλάχιστον διακόσιες (200) νέες θέσεις εργασίας.

(γ) ανεξαρτήτως συνολικού κόστους της επένδυσης, να προβλέπεται ποσό τουλάχιστον 3 εκατομμυρίων ευρώ που επενδύεται ανά τριετία σε έργα υψηλής τεχνολογίας και καινοτομίας, που εντάσσονται στη στρατηγική επένδυση.

(δ) ανεξαρτήτως συνολικού κόστους της επένδυσης, να προβλέπεται ποσό τουλάχιστον 3 εκατομμυρίων ευρώ που επενδύεται ανά τριετία σε έργα που προάγουν και δημιουργούν υπεραξία για την περιβαλλοντική προστασία.

(ε) ανεξαρτήτως συνολικού κόστους της επένδυσης, να προβλέπεται ποσό τουλάχιστον 3 εκατομμυρίων ευρώ που επενδύεται ανά τριετία σε έργα που δημιουργούν υπεραξία στην Ελλάδα στο χώρο της εκπαίδευσης, της έρευνας και της τεχνολογίας με την έννοια της ποιοτικής ή ποσοτικής αύξησης της γνώσης.

(στ) από την επένδυση να δημιουργούνται κατά βιώσιμο τρόπο τουλάχιστον 250 νέες θέσεις εργασίας.

Με τροποποίηση που επήλθε με τον Ν. 4072/2012, τα ελάχιστα ύψη επενδύσεων μειώθηκαν αρκετά και άλλαξε και το είδος των κριτηρίων όπως φαίνεται στο Διάγραμμα 4.1.

Όπως φαίνεται, βασικές προϋποθέσεις είναι κυρίως, το ύψος της επένδυσης και η δημιουργία ή/και διατήρηση των θέσεων απασχόλησης. Η βασική στόχευση της εφαρμογής των στρατηγικών επενδύσεων ήταν η θετική τους επίδραση στην ελληνική οικονομία και η τόνωση αυτής, γεγονός όμως, που δεν τεκμηριώνεται και σίγουρα δεν αποτυπώνεται μέσω των κριτηρίων που τίθενται. Ένα άλλο χαρακτηριστικό αυτών των προϋποθέσεων υπαγωγής είναι ότι βασίζονταν ουσιαστικά στην πρόθεση του επενδυτή και όχι στο αποτέλεσμα της επένδυσης. Τα κίνητρα όμως του νόμου, παρέχονται εξ ορισμού πριν την υλοποίηση της επένδυσης. Κατά συνέπεια ο επενδυτής δύναται να αξιοποιήσει τα προνόμια του νόμου μόνο με την «υπόσχεση» εκτέλεσης του επενδυτικού του σχεδίου και όχι μετά από έλεγχο της υλοποίησής του, όπως προβλέπεται σε άλλα καθεστώτα ενισχύσεων όπως οι αναπτυξιακοί νόμοι (Πέρρου, 2016: 16).



**Διάγραμμα 4.1:** Προϋποθέσεις επένδυσης σύμφωνα με τον Ν. 4072/2012

ΥΨΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ		ΑΛΛΑ ΚΡΙΤΗΡΙΑ
100.000.000	<b>A</b>	-
<b>α.</b> 15.000.000 <b>β.</b> 3.000.000	<b>B</b>	<b>α.</b> Βιομηχανία σε ΒΙΠΕ <b>β.</b> Έργο JESSICA
40.000.000	<b>Γ</b>	120 νέες θέσεις εργασίας
-	<b>Δ</b>	150 νέες θέσεις εργασίας

Πηγή: Αιτιολογική Έκθεση Ν. 4399/2016 (2016: 3), Ίδια επεξεργασία.

Με τον Ν. 3894/2010 (άρθρο 24) εισήχθησαν τα «Ειδικά Σχέδια Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης Περιοχών Εγκατάστασης Στρατηγικών Επενδύσεων» στην ελληνική νομοθεσία με στόχο τον ορθολογικό σχεδιασμό και την ολοκληρωμένη ανάπτυξη των περιοχών υποδοχής των Στρατηγικών Επενδύσεων. Στο ίδιο άρθρο γίνεται ξεκάθαρα αναφορά πως τα Ειδικά αυτά Σχέδια εναρμονίζονται προς τις επιλογές ή κατευθύνσεις των εγκεκριμένων περιφερειακών πλαισίων και σε περίπτωση που αυτά εκλείπουν, προς τις επιλογές ή κατευθύνσεις του εγκεκριμένου Γενικού και των εγκεκριμένων Ειδικών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (άρθρο 24, παρ. 1). Στα Ειδικά Σχέδια Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης οριοθετούνται οι περιοχές χωροθέτησης των στρατηγικών επενδύσεων και ορίζονται μεταξύ άλλων οι όροι δόμησης και η διάταξη των εγκαταστάσεων. Με τον Ν. 4146/2013 το άρθρο για τα Ειδικά Σχέδια τροποποιείται και αυτά μετονομάζονται σε **Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων – Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.**, τα οποία μπορούν να καταρτίζονται για κάθε είδους στρατηγική επένδυση που χρειάζεται πολεοδομικό σχεδιασμό.

### 4.3.2 Διυπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων

Σύμφωνα με το άρθρο 2 συνίσταται η Διυπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων - Δ.Ε.Σ.Ε., στην οποία μετέχουν ως Πρόεδρος, ο Υπουργός Οικονομίας και Ανάπτυξης – με πρόσφατη τροποποίηση (Ν. 4512/2018, αρ. 122) συμμετέχει πλέον και ο Υφυπουργός Οικονομίας και Ανάπτυξης με αρμοδιότητα σε θέματα στρατηγικών και ιδιωτικών επενδύσεων – και ως μέλη οι Υπουργοί Οικονομικών, Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Επικράτειας με αρμοδιότητα να συνδράμει τον Πρωθυπουργό για το συντονισμό, παρακολούθηση και έλεγχο της κυβερνητικής πολιτικής που αφορά την προώθηση, επιτάχυνση και υλοποίηση επενδύσεων, καθώς και οι αρμόδιοι κατά περίπτωση Υπουργοί. Η Επιτροπή αυτή είναι αρμόδια για το χαρακτηρισμό της επένδυσης ως Στρατηγικής.

Η Δ.Ε.Σ.Ε. με απόφαση της εντάσσει επενδυτικές προτάσεις στις Διαδικασίες Στρατηγικών Επενδύσεων σύμφωνα με τους όρους του παρόντος νόμου. *«Για την ένταξη των επενδυτικών προτάσεων στις Διαδικασίες Στρατηγικών Επενδύσεων λαμβάνονται υπόψη ιδίως: η βιωσιμότητα της προτεινόμενης ή υφιστάμενης επένδυσης και η φερεγγυότητα του επενδυτή, καθώς και η μεταφορά γνώσης και τεχνογνωσίας, η προβλεπόμενη αύξηση ή διατήρηση της απασχόλησης, η περιφερειακή ή κατά τόπους ανάπτυξη της χώρας, η ενίσχυση της επιχειρηματικότητας και της ανταγωνιστικότητας της εθνικής οικονομίας και ιδίως της βιομηχανίας, η υιοθέτηση καινοτομίας και υψηλής τεχνολογίας, η αύξηση της εξαγωγικής δραστηριότητας, η προστασία του περιβάλλοντος και η εξοικονόμηση ενέργειας»* (Ν. 3894/2010, αρ. 3). Επισημαίνεται ότι τα κριτήρια αυτά είναι απλώς ενδεικτικά και μη δεσμευτικά, χωρίς να είναι απαραίτητο να πληρούνται ένας ελάχιστος αριθμός τους. Προβλέπεται, επίσης, ότι η Δ.Ε.Σ.Ε. μπορεί με απόφασή της να επιβάλλει και περαιτέρω κριτήρια, εφόσον το θεωρεί απαραίτητο για την επίτευξη των στόχων.

### 4.3.3 Η Εταιρεία «Enterprise Greece»

Η εταιρεία Enterprise Greece, όπως αναφέρει στην ιστοσελίδα της, αποτελεί μετεξέλιξη της «Επενδύστε στην Ελλάδα Α.Ε. (Invest in Greece), στην οποία ενσωματώνονται, μεταξύ άλλων, και οι αρμοδιότητες του «Ελληνικού Οργανισμού Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.» σε έναν νέο και καινοτόμο φορέα εξωστρέφειας. Ο Οργανισμός Enterprise Greece είναι ο αρμόδιος εθνικός φορέας, υπό την εποπτεία του Υπουργείου Οικονομίας και Ανάπτυξης για την προσέλκυση

επενδύσεων στην Ελλάδα και την προώθηση εξαγωγών, με στόχο να προβάλλει τη χώρα ως σημαντικό στρατηγικό εταίρο παγκοσμίως. Λειτουργεί, δηλαδή, χάριν του δημόσιου συμφέροντος κατά τους κανόνες της ιδιωτικής οικονομίας και η διάρκειά της είναι πενήντα έτη από τη σύσταση της.

Η Enterprise Greece δημιουργήθηκε με στόχο να υποστηρίξει τους διεθνείς επενδυτές και εταιρείες να αναπτύξουν επιχειρηματική δράση στην Ελλάδα, να συμβάλλει στην εξωστρέφεια της ελληνικής οικονομίας, στην προσέλκυση ξένων επενδυτών, στην άρση γραφειοκρατικών εμποδίων, καθώς και να παράσχει σημαντική πληροφόρηση για τη δραστηριοποίησή τους στη χώρα. Η Ελλάδα πρέπει να διεκδικήσει μεγαλύτερο μερίδιο ξένων επενδυτικών κεφαλαίων και να προβάλλει τους τομείς εκείνους στους οποίους διαθέτει ασυναγώνιστα πλεονεκτήματα. Για την επίτευξη του σκοπού αυτού, βασικά, κινητοποιεί τους ενδιαφερόμενους επενδυτές και τους πληροφορεί για το θεσμικό, νομοθετικό, φορολογικό και χρηματοοικονομικό πλαίσιο που διέπει τις επενδύσεις στην Ελλάδα, προβάλλει στις αλλοδαπές χρηματοοικονομικές αγορές τις συνθήκες του επιχειρηματικού περιβάλλοντος και τις επενδυτικές ευκαιρίες στην Ελλάδα κατά τομέα και κλάδο, μεριμνά για την έναρξη των διαδικασιών για την έκδοση αδειών ή την παροχή άλλων εγκρίσεων, που είναι αναγκαίες, για την έναρξη πραγματοποίησης των επενδύσεων.

Επίσης, η εταιρεία αποσκοπεί στην προώθηση των ελληνικών προϊόντων και υπηρεσιών στις διεθνείς αγορές, καθώς παράλληλα στηρίζει τις ελληνικές επιχειρήσεις να προσεγγίσουν νέες αγορές και να εντοπίσουν νέους εταίρους έτσι ώστε να αυξήσουν την ανταγωνιστικότητά τους. Η δημιουργία του Enterprise Greece συνάδει με τις σύγχρονες βέλτιστες διεθνείς πρακτικές με ορίζοντα τον ενιαίο, εξωστρεφή προσανατολισμό της χώρας, έτσι ώστε να αξιοποιηθεί στο έπακρο η δυνατότητα της Ελλάδας να προσελκύσει ξένες άμεσες επενδύσεις και ταυτόχρονα να ενισχυθούν οι εξαγωγικές προσπάθειες των ελληνικών επιχειρήσεων στις διεθνείς αγορές.

#### 4.3.4 Διαδικασίες υποβολής, αξιολόγησης και ένταξης ιδιωτικών επενδύσεων

Σύμφωνα με τον Οδηγό για τις Ιδιωτικές Στρατηγικές Επενδύσεις (2017) της εταιρείας Enterprise Greece, οι διαδικασίες υποβολής, αξιολόγησης και ένταξης επενδύσεων στο καθεστώς του fast-track, παρουσιάζονται αναλυτικά παρακάτω.

Αρχικά, ο υποψήφιος επενδυτής ενημερώνεται για τη διαδικασία και τα κριτήρια υπαγωγής και επικοινωνεί με την εταιρεία. Η εταιρεία ελέγχει αν πληρούνται τα κριτήρια και έπειτα η πρόταση μπορεί να υπαχθεί στη διαδικασία Fast Track. Η διαδικασία για την τυπική και επίσημη υποβολή επενδυτικής πρότασης προς υπαγωγή στον νόμο 3894/2010 διενεργείται σε δύο στάδια, με το δεύτερο να περιλαμβάνει βασικά: την αίτηση, το επενδυτικό σχέδιο, τη μελέτη άμεσων και έμμεσων επιπτώσεων της επένδυσης στην ελληνική οικονομία σε βραχυπρόθεσμο, μεσοπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο ορίζοντα, τα πολεοδομικά και περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά του ακινήτου καθώς και εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων και των προτεινομένων μέτρων αντιμετώπισης τους, ανάλογα με το είδος και τη φύση της επένδυσης, τα πιστοποιητικά κατοχής παγίων στοιχείων ή συμβάσεις μισθώσεως ή συνεργασίας με τον κάτοχο παγίου στοιχείου, έγγραφα σχετικά με την αδειοδότηση της επένδυσης, στοιχεία του φορέα του σχεδίου κ.α.

Στη συνέχεια, η εταιρεία εντός 15 ημερών αξιολογεί την επενδυτική πρόταση και μετά και την απόφαση της Δ.Ε.Σ.Ε. για την ένταξη της επένδυσης στη Διαδικασία Στρατηγικών Επενδύσεων, ο επενδυτής καταθέτει στη Γενική Διεύθυνση Στρατηγικών Επενδύσεων του Υπουργείου Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, που είναι κι αυτή η οποία τελικά, αποφασίζει, ορισμένα τελικά έγγραφα. Η Γενική Διεύθυνση Στρατηγικών Επενδύσεων υποχρεούται να προωθήσει το σχετικό φάκελο στις υπηρεσίες που είναι αρμόδιες για την έκδοση των απαιτούμενων αδειών, μέσα σε προθεσμία 5 ημερών.

Για την πραγματοποίηση Στρατηγικών Επενδύσεων, η Γενική Γραμματεία Στρατηγικών και Ιδιωτικών Επενδύσεων, ως ο αρμόδιος δημόσιος φορέας, μετά την πλήρη ωρίμανση του σχεδίου και σε συνέχεια της συνεργασίας της με τους αρμόδιους φορείς όπως το Υπουργείο Περιβάλλοντος, τις Αρχαιολογικές και Δασικές Υπηρεσίες κ.λπ., αποφαιίνεται τελικά αν η επένδυση θα ακολουθήσει τις πάγιες διατάξεις χωρικού σχεδιασμού, ή θα εκπονηθεί Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.). Στην περίπτωση που εκπονηθεί Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. το οποίο αποτελεί πρώτο επίπεδο Πολεοδομικού Σχεδιασμού και εγκρίνεται με Π. Δ/γμα, δύναται να ακολουθήσει και η έκδοση Κοινής Υπουργικής Απόφασης που πολεοδομεί την περιοχή εφόσον απαιτείται (Σπηλιοπούλου, 2017).

#### 4.3.5 Επενδύσεις & Golden Visa

Μια άλλη διαδικασία επενδύσεων που ελέγχεται επίσης, από την Enterprise

Greece, είναι αυτή που τίθεται με το **Νόμο 4251/2014** «Κώδικας Μετανάστευσης και Κοινωνικής Ένταξης και λοιπές διατάξεις», ο οποίος περιλαμβάνει διατάξεις που διευκολύνουν την παραμονή επενδυτών τρίτων χωρών, των οποίων οι επενδύσεις έχουν χαρακτηριστεί ως στρατηγικές επενδύσεις, μέσω της παροχής διευρυσμένων χρονικών ορίων παραμονής για τους εκπροσώπους των επενδυτικών φορέων και των συνεργατών τους. Παράλληλα, παρέχεται δυνατότητα χορήγησης αδειών διαμονής σε πολίτες τρίτων χωρών και σε μέλη οικογενειών τους, που προβαίνουν σε αγορά ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα, η αξία της οποίας υπερβαίνει τις 250.000 ευρώ. Συγκεκριμένα, λοιπόν, πρόκειται για δύο περιπτώσεις: τις στρατηγικές επενδύσεις και τις επενδύσεις σε ακίνητα (αγορά ή μακροχρόνια μίσθωση).

Πιο αναλυτικά, η πρώτη περίπτωση καθορίζεται βάσει του άρθρου 16 «Χορήγηση και ανανέωση άδειας διαμονής για επενδυτική δραστηριότητα» του προαναφερθέντος νόμου, σύμφωνα με το οποίο, επιτρέπεται η είσοδος και η διαμονή πολιτών τρίτης χώρας στην Ελλάδα, προκειμένου να πραγματοποιήσουν επένδυση που θα έχει θετικές επιπτώσεις στην εθνική ανάπτυξη και οικονομία. Αρμόδια για την εξέταση της αίτησης και την έκδοση απόφασης χορήγησης ή ανανέωσης άδειας διαμονής για πραγματοποίηση επενδυτικής δραστηριότητας είναι η Διεύθυνση Μεταναστευτικής Πολιτικής του Υπουργείου Μεταναστευτικής Πολιτικής. Επιτρέπεται να εισέλθουν στη χώρα εφόσον προηγουμένως λάβουν, όπου απαιτείται, θεώρηση εισόδου (Visa D), μέχρι δέκα (10) πολίτες τρίτων χωρών, ανά επένδυση, που κρίνονται απαραίτητοι, προκειμένου να πραγματοποιήσουν επενδύσεις οι οποίες έχουν χαρακτηριστεί ως «Στρατηγικές Επενδύσεις», μετά από απόφαση της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων περί υπαγωγής στο Ν. 3894/2010. Η ανωτέρω θεώρηση χορηγείται ατελώς, με την προσκόμιση της απόφασης της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων, η οποία χαρακτηρίζει την επένδυση ως «Στρατηγική Επένδυση» και εισήγηση του Γενικού Γραμματέα Στρατηγικών και Ιδιωτικών Επενδύσεων που αναφέρεται στη σχέση των πολιτών τρίτων χωρών με το φορέα της στρατηγικής επένδυσης.

Η δεύτερη περίπτωση ορίζεται στο άρθρο 20 «Λοιποί λόγοι χορήγησης άδειας διαμονής», παρ. 4, «Μόνιμη άδεια διαμονής επενδυτή». Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, χορηγείται άδεια διαμονής για πέντε έτη, με δυνατότητα ανανέωσης, σε πολίτη τρίτης χώρας, που:

- (α) Έχει εισέλθει νομίμως στη χώρα με οποιαδήποτε θεώρηση εισόδου ή διαμένει νομίμως στη χώρα ακόμη και αν ο τίτλος διαμονής που κατέχει δεν επιτρέπει αλλαγή σκοπού.

(β) Διαθέτει προσωπικά κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή, ακίνητη περιουσία αξίας 250.000 ευρώ στην Ελλάδα.

(γ) Έχει συνάψει τουλάχιστον δεκαετούς διάρκειας μίσθωση ξενοδοχειακών καταλυμάτων ή τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών σε σύνθετα τουριστικά καταλύματα, σύμφωνα με τα οριζόμενα του άρθρου 8 παρ. 2 του Ν. 4002/2011.

Αξίζει να αναφερθεί πως το χρηματικό όριο αγοράς ακινήτου στην Ελλάδα, είναι από τα χαμηλότερα στην Ευρώπη.

Παρακάτω αποτυπώνονται διαγραμματικά οι περιπτώσεις χορήγησης άδειας διαμονής, ή αλλιώς Golden Visa, όπως είναι γνωστής, συνοδευόμενες από τις αντίστοιχες επιτρεπόμενες δραστηριότητες, σύμφωνα με τον Κώδικα Μετανάστευσης και Κοινωνικής Ένταξης.

#### **Διάγραμμα 4.2:** Περιπτώσεις επενδύσεων και χορήγησης Golden Visa



Πηγή: Golden Visa Greece (2017), Ιδία επεξεργασία.

Σύμφωνα με πρόσφατη δήλωση του Προέδρου του Συλλόγου Μεσιτών Αθηνών – Αττικής Λευτέρη Ποταμιάνο, έχουν καταγραφεί 4.962 χορηγήσεις αδειών διαμονής σε αγοραστές ακινήτων, με τους Κινέζους να είναι πρώτοι στη λίστα με 2.091 άδειες. Οι αμέσως επόμενοι είναι οι Ρώσοι, οι Αιγύπτιοι, οι Τούρκοι και οι Ουκρανοί, ενώ ανεβαίνουν σημαντικά και οι Σαουδάραβες. Αφού αγοραστούν τα ακίνητα και χορηγηθούν οι golden visa, στη συνέχεια αυτά τα νοικιάζουν στην ηλεκτρονική πλατφόρμα airbnb (Γαλάνη, 2018).

## 4.4 Αξιοποίηση Ιδιωτικής Περιουσίας Δημοσίου

### 4.4.1 Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημόσιων Ακινήτων

Σε συνέχεια των όσων έχουν αναλυθεί παραπάνω για τις Στρατηγικές Επενδύσεις και τα Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., αξίζει να μελετηθεί ο **Νόμος 3986/2011**, ο οποίος είναι ο εφαρμοστικός του μεσοπρόθεσμου προγράμματος προσαρμογής, «Επείγοντα Μέτρα εφαρμογής μεσοπρόθεσμου πλαισίου Δημοσιονομικής Προσαρμογής 2012-2015». Όπως έχει ήδη αναφερθεί, τα Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. πλέον βασίζονται στα άρθρα των Ειδικών Σχεδίων Χωρικής Ανάπτυξης Δημόσιων Ακινήτων (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.), οπότε για να είναι ολοκληρωμένη η μελέτη οφείλουν να εξεταστούν παράλληλα.

Με τον Ν. 3986/2011 (άρθρο 12) θεσμοθετούνται τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημόσιων Ακινήτων (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.) και στα προς αξιοποίηση ακίνητα και καθορίζονται και εγκρίνονται: η βασική επενδυτική ταυτότητα, οι γενικές και ειδικές χρήσεις γης, αλλά και ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης του προς αξιοποίηση ακινήτου, άλλες ρυθμίσεις για την παραχώρηση του αιγιαλού και τις απαλλοτριώσεις και οι ειδικές ζώνες προστασίας και ελέγχου. Με τον νόμο ορίζονται οι όροι και η διαδικασία έκδοσης των Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α., καθώς και η θέση τους στο σύστημα χωρικού σχεδιασμού (Κερμελιώτης, 2016: 42). Η έγκριση των Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. γίνεται με Προεδρικό Διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ύστερα από εισήγηση του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης για την Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας.

### 4.4.2 Αρμόδιοι Φορείς

Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ. | ΕΤ.Α.Δ. | Ε.Ε.Σ.Π.

Το πιο σημαντικό ίσως σημείο, αυτού του νόμου, είναι ότι συστήνεται η ανώνυμη εταιρεία με τη επωνυμία «**Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου Α.Ε.**» (Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ.) (άρθρο 1), η οποία έχει σαν στόχο την αξιοποίηση της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου προκειμένου να επιτευχθούν οι στόχοι των δημοσίων εσόδων. Τα περιουσιακά στοιχεία μεταβιβάζονται στο Ταμείο, σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου. Το Ταμείο λειτουργεί για την εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος, σύμφωνα με τους κανόνες της ιδιωτικής οικονομίας και δεν υπάγεται στην κατηγορία των οργανισμών και

επιχειρήσεων του ευρύτερου δημόσιου τομέα. Ο νόμος αυτός τροποποιήθηκε αρκετές φορές στα επόμενα χρόνια (Πέρρου, 2016: 53). Στο Ταμείο έχουν ήδη μεταφερθεί τα περιουσιακά στοιχεία που είχαν περιληφθεί στα Μεσοπρόθεσμα Προγράμματα, τα οποία συνοψίζονται σε τρεις κατηγορίες: την αξιοποίηση γης, τις υποδομές και το εταιρικό χαρτοφυλάκιο.

Για να επιτευχθεί η μέγιστη επενδυτική αξία, ο εκάστοτε επενδυτής επωφελείται με το δικό του χωροταξικό, πολεοδομικό και περιβαλλοντικό καθεστώς. Με τα Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α., κάθε ακίνητο του Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ. μπορεί εν δυνάμει να αποκτήσει ένα δικό του καθεστώς. Καθιερώνεται δηλαδή, ένας θύλακας εξαιρέσεων μέσα στη νομοθεσία, προκειμένου να καταστεί το ακίνητο ελκυστικό στον επενδυτή. Ένα άλλο θέμα που έχει προκύψει και σχετίζεται άμεσα με το προηγούμενο, έγκειται στη μονοδιάστατη και ισοπεδωτική αντίληψη για τον προορισμό των δημόσιων ακινήτων, καθώς το κράτος τείνει να μεταχειρίζεται όλα τα δημόσια ακίνητα σαν να επρόκειτο για ιδιωτική του περιουσία (Καραμανώφ, 2014β: 99).

Παρόμοια εταιρεία είναι η **Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε.** (ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε.) είναι ανώνυμη εταιρεία με σκοπό τη διαχείριση, ανάπτυξη, εκμετάλλευση και αξιοποίηση της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου. Η ΕΤ.Α.Δ. ιδρύθηκε με το Νόμο 2636/1998, αρχικά με την επωνυμία «Ανώνυμη Εταιρεία Αξιοποίηση Περιουσίας Ε.Ο.Τ.». Δύο χρόνια αργότερα, με το Νόμο 2837/2000, μετονομάστηκε σε «Ελληνικά Τουριστικά Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρεία» και τελικά το 2004, με το Νόμο 3270/2004 σε «Εταιρεία Τουριστικής Ανάπτυξης (Ε.Τ.Α.) Α. Ε.». Το 2011 απορρόφησε την Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε. και μετονομάστηκε, σύμφωνα με το άρθρο 47 του Ν. 3943/31.03.2011 σε «Ελληνικά Τουριστικά Ακίνητα Α.Ε.», ενώ τον Δεκέμβριο του ίδιου έτους συγχωνεύτηκε με την Κτηματική Εταιρεία Δημοσίου Α.Ε., δυνάμει των διατάξεων του Ν. 4002/2011, λαμβάνοντας πλέον τη σημερινή της επωνυμία. Το 2015, απορρόφησε την εταιρεία με την επωνυμία «Παράκτιο Αττικό Μέτωπο Α.Ε.», βάσει του Ν. 4321/2015.

Η ΕΤ.Α.Δ. διαχειρίζεται ένα χαρτοφυλάκιο ακινήτων, το οποίο περιλαμβάνει 210 τουριστικά ακίνητα σε όλη την Ελλάδα, με σημαντική ποικιλία όπως τα πρώην ξενοδοχεία ξενία, μαρίνες, κάμπινγκ, γκολφ, χιονοδρομικά κέντρα, μουσεία, σπήλαια, τουριστικά περίπτερα, ιαματικές πηγές αλλά και σημαντικού μεγέθους και προοπτικών εκτάσεις προς τουριστική αξιοποίηση, 8 ολυμπιακά ακίνητα, 70.000 περίπου τίτλους ακινήτων της ιδιωτικής περιουσίας του ελληνικού Δημοσίου καθώς και 1.052 ακίνητα που έχουν μεταβιβαστεί στο Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ. (Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου, 2017).

Η βασική διαφορά μεταξύ ΕΤ.Α.Δ. και Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ. είναι πως, η πρώτη λειτουργεί



μέσω μακροχρόνιων μισθώσεων, δηλαδή ενοικιάσεων, ενώ το Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ. μέσω παραχώρησης (leasing) για ενενήντα εννέα χρόνια, κρατώντας όμως, την κυριότητα (Σπηλιοπούλου, 2017).

Πρόσφατα, όμως, με το Ν. 4389/2016 συστάθηκε ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «**Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε.**» (Ε.Ε.Σ.Π.), η οποία λειτουργεί χάριν του δημοσίου συμφέροντος, σύμφωνα με τους κανόνες της ιδιωτικής οικονομίας εξυπηρετώντας ειδικό δημόσιο σκοπό. Το σύνολο των μετοχών τόσο του Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ., όσο της ΕΤ.Α.Δ. μεταβιβάστηκαν από το Ελληνικό Δημόσιο στην Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας.

Ειδικότερα, η Εταιρεία διαχειρίζεται και αξιοποιεί τα περιουσιακά της στοιχεία προκειμένου να: (α) συνεισφέρει πόρους για την υλοποίηση της επενδυτικής πολιτικής της χώρας και για την πραγματοποίηση επενδύσεων που συμβάλλουν στην ενίσχυση της ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας και (β) συμβάλλει στην απομείωση των οικονομικών υποχρεώσεων της Ελληνικής Δημοκρατίας, σύμφωνα με το Ν. 4336/2015 (Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου, 2017).

Για την εκπλήρωση του σκοπού της, η Εταιρεία ενεργεί με τρόπο ανεξάρτητο, επαγγελματικό και επιχειρηματικό με μακροπρόθεσμη προοπτική στην επίτευξη των αποτελεσμάτων της, σύμφωνα με τον Εσωτερικό της Κανονισμό, με εγγυήσεις πλήρους διαφάνειας και με σκοπό την επαύξηση της αξίας και τη βελτίωση της απόδοσης των παραπάνω περιουσιακών στοιχείων, καθώς και τη δημιουργία εσόδων, τα οποία κατανέμονται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου. Περαιτέρω, η Εταιρεία προωθεί μεταρρυθμίσεις των δημοσίων επιχειρήσεων, μεταξύ άλλων, μέσω, αναδιάρθρωσης, βέλτιστης εταιρικής διακυβέρνησης και διαφάνειας, καθώς και μέσω της προαγωγής υπεύθυνης διοίκησης, κοινωνικής ευθύνης, αειφορίας, καινοτομίας και βέλτιστων εταιρικών πρακτικών ενώ προβαίνει σε κάθε ενέργεια προκειμένου να εκπληρώνει τον σκοπό της εντός του πλαισίου που τίθεται από τις διατάξεις του Ν. 4389/2016 (Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας, 2017).

Οι άμεσες θυγατρικές της Εταιρείας είναι: το Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας, που είναι υπεύθυνο για τη διατήρηση της σταθερότητας του ελληνικού τραπεζικού συστήματος, το Ταμείο Αξιοποίησης της Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου, η Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου και η Εταιρεία Δημοσίων Συμμετοχών, η οποία είναι υπό σύσταση.

## 4.5 Τουριστική Ανάπτυξη

Ο τουρισμός ήταν ο βασικός τομέας ανάπτυξης της χώρας εδώ και αρκετές δεκαετίες και εξακολουθεί να είναι. Αν και θεωρείται κορεσμένος ο συγκεκριμένος κλάδος, η ζήτηση για επενδύσεις που αφορούν τα παραθεριστικά καταλύματα και τη β' κατοικία συνεχώς αυξάνεται.

### 4.5.1 Σύνθετα τουριστικά καταλύματα

Το βασικότερο πλαίσιο που θεσμοθέτησε και εισήγαγε στην ελληνική νομοθεσία την έννοια της ανάπτυξης των σύνθετων και ολοκληρωμένων τουριστικών υποδομών σταθερού παραθερισμού, είναι το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό του 2009, στο οποίο ορίζεται ως εξής: «η συνδυασμένη ανάπτυξη ξενοδοχείων διαφόρων λειτουργικών μορφών / τύπων υψηλών προδιαγραφών, τουριστικών επιπλωμένων επαύλεων, εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής, καθώς και κατοικιών προς πώληση, στις οποίες θα προβλέπεται η δυνατότητα παροχής ξενοδοχειακών υπηρεσιών υψηλού επιπέδου» (αρ. 3, παρ. 7).

Η ανάπτυξη αυτού του είδους σηματοδοτεί τόσο το μετασχηματισμό των παραδοσιακών μορφών τουρισμού, όσο και την αλλαγή του προφίλ του τουρίστα – επισκέπτη. Γεγονός είναι πως τέτοιες αναβαθμισμένες τουριστικές υποδομές έχουν υπάρξει στον ευρωπαϊκό χώρο δεκαετίες νωρίτερα (Πέρρου, 2016: 54). Το 2011 θεσμοθετήθηκε ο Νόμος 4002/2011 «Τροποποίηση της συνταξιοδοτικής νομοθεσίας του Δημοσίου - Ρυθμίσεις για την ανάπτυξη και τη δημοσιονομική εξυγίανση – θέματα αρμοδιότητας Υπουργείων Οικονομικών, Πολιτισμού και Τουρισμού και Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης», όπου στο Μέρος Β «Πρώθηση τουριστικών επενδύσεων, σύνθετα τουριστικά καταλύματα και άλλες διατάξεις τουριστικής νομοθεσίας» εισάγει την έννοια των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων, σε συνδυασμό με τους όρους δόμησης και τις προδιαγραφές τους (άρθρο 9).

Εισάγονται τροποποιήσεις και ρυθμίσεις για τις Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης – Π.Ο.Τ.Α.. Ορίζεται το περιεχόμενο του Π. Δ/γματος ή της Κ.Υ.Α. χαρακτηρισμού και οριοθέτησης των Π.Ο.Τ.Α., οι διαδικασίες έγκρισής τους, ειδικοί όροι, χρήσεις γης και περιβαλλοντικές αδειοδοτήσεις στο άρθρο 11.

Επίσης, με το άρθρο 12 του ίδιου νόμου, συνίσταται η Ειδική Υπηρεσία Πρώθησης

και Αδειοδότησης Τουριστικών Επενδύσεων – Ε.Υ.Π.Α.Τ.Ε., η οποία λειτουργεί ως υπηρεσία μιας στάσεως για την έκδοση και αναθεώρηση των οικοδομικών αδειών και εγκρίσεων για την έναρξη λειτουργίας των εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής, των κύριων τουριστικών καταλυμάτων δυναμικότητας άνω των 300 κλινών, καθώς και όλων των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων, ουσιαστικά αναλαμβάνοντας έτσι τη διευκόλυνση και επιτάχυνση της αδειοδότησης για όλες τις μεγάλες επενδύσεις στον τομέα του τουρισμού. Ρυθμίζονται τέλος, επιμέρους ζητήματα εφαρμογής του Ειδικού Πλαισίου Χ.Σ.Α.Α. για τον Τουρισμό σε σχέση με τη διευκόλυνση της προώθησης των επενδύσεων και κυρίως των ειδικών τουριστικών υποδομών (άρθρο 14).

Ο Ν. 4092/2012 τροποποιεί συμπληρωματικά τον Ν. 3986/2011 και πιο συγκεκριμένα τις διατάξεις που αφορούν τα Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α., όπου προστίθεται η χρήση του τουριστικού παραθεριστικού χωριού για την κάλυψη της ζήτησης παραθεριστικής κατοικίας. Ακόμη προστίθενται διατάξεις που αφορούν τις αναγκαστικές απαλλοτριώσεις στην περίπτωση κατάρτισης Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α., αλλά και την παραχώρηση χρήσης αιγιαλού και παραλίας για τις χρήσεις παραθεριστικού-τουριστικού χωριού και τουρισμού.

## 4.5.2 Οργανωμένοι Υποδοχείς Τουριστικών Δραστηριοτήτων

Ο Ν. 4179/2013 «Απλούστευση διαδικασιών για την ενίσχυση της επιχειρηματικότητας στον τουρισμό, αναδιάρθρωση του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού και λοιπές διατάξεις» εισήγαγε τους οργανωμένους τουριστικούς υποδοχείς, στους οποίους εντάχθηκαν και τα Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. με τη χρήση του παραθεριστικού χωριού ή του τουρισμού.

Συγκεκριμένα στο άρθρο 1 του Ν. 4179/2013 ορίζεται ως οργανωμένος υποδοχέας τουριστικών δραστηριοτήτων, «η «περιοχή που αναπτύσσεται βάσει ενιαίου σχεδιασμού, προκειμένου να λειτουργήσει κατά κύρια χρήση ως οργανωμένος χώρος ανάπτυξης δραστηριοτήτων τουρισμού-αναψυχής και άλλων συνοδευτικών του τουρισμού, δραστηριοτήτων».

Ως «οργανωμένοι υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων» νοούνται:

αα) Οι Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Τ.Α.).

ββ) Οι Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων

Τουρισμού (Π.Ο.Α.Π.Δ.) στις οποίες η αποκλειστική ή κύρια χρήση είναι η χρήση τουρισμού-αναψυχής.

γγ) Οι Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.), στις οποίες επιτρέπονται χρήσεις τουρισμού-αναψυχής.

δδ) Τα Δημόσια Ακίνητα, των οποίων ο βασικός χωρικός προορισμός σύμφωνα με τα Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. είναι ο τουρισμός – αναψυχή ή παραθεριστικό-τουριστικό χωριό ή ο συνδυασμός τους.

εε) Περιοχές, για τις οποίες εκδίδονται Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. για επενδύσεις στον τομέα του τουρισμού.

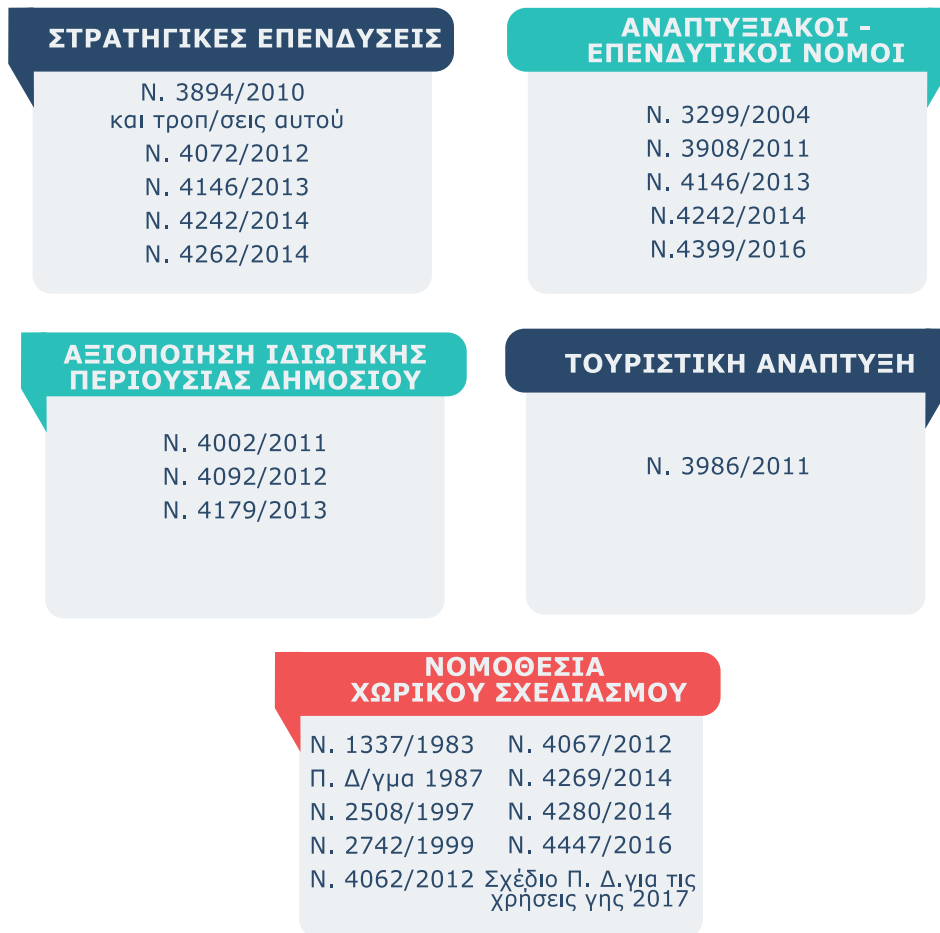
Διαπιστώνεται, λοιπόν, ότι με τον παρόντα νόμο επιχειρείται μια πρώτη προσπάθεια ομαδοποίησης διαφορετικών εργαλείων σχεδιασμού από το Υπουργείου Τουρισμού, ώστε να ενσωματωθούν σε όλα ειδικές ρυθμίσεις και παρεκκλίσεις, προκειμένου να διευκολυνθεί η υλοποίηση των επενδυτικών σχεδίων (Πέρρου, 2016: 60).

Ο Ν. 4179/2013 προβλέπει (αρ. 1, παρ.3) ότι οι οργανωμένοι υποδοχείς επιτρέπονται στο σύνολο των περιοχών που υπάγονται στις κατηγορίες Α', Β', Δ', Ζ' του Ειδικού Πλαισίου Χ.Σ.Α.Α. για τον Τουρισμό και στις παράκτιες περιοχές της κατηγορίας Ε' με ανώτατο επιτρεπόμενο Σ.Δ. τον προβλεπόμενο για κάθε κατηγορία οργανωμένου υποδοχέα τουριστικών δραστηριοτήτων.

Στο άρθρο 5 του νόμου αυτού προβλέπονται ειδικοί όροι για τους οργανωμένους υποδοχείς, κάποιους από τους οποίους έχουν ήδη ενσωματωθεί εν μέρει στα Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. και τα Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., που αφορούν γήπεδα γκολφ, αποστάσεις κτιρίων, την παραχώρηση χρήσης αιγιαλού και παραλίας, η διάνοιξη οδών και λοιπών συνοδών έργων σε ιδιωτικά δάση και δασικές εκτάσεις, κ.α..

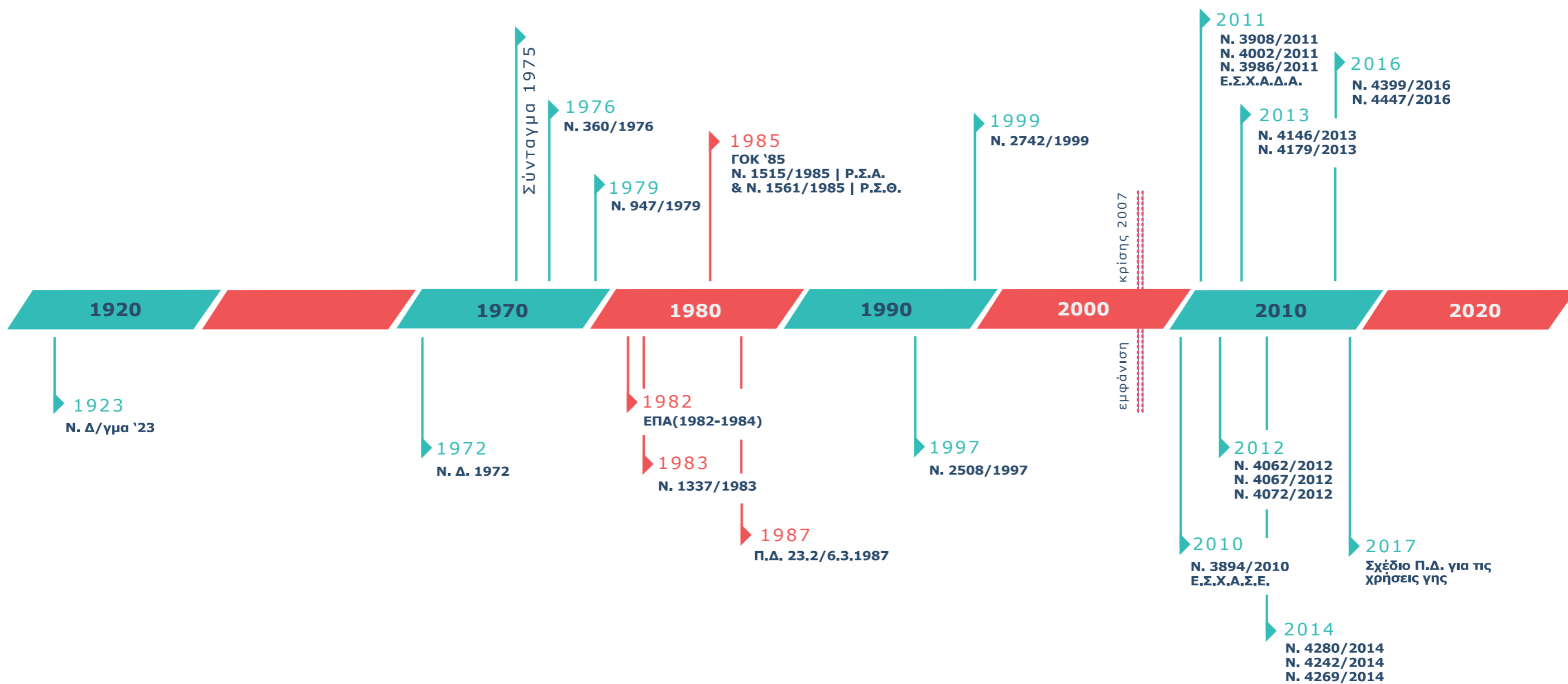
Συμπερασματικά λοιπόν, παρουσιάζονται διαχρονικά όλοι οι νόμοι που προαναφέρθηκαν, σε συνδυασμό με όσους αφορούν το χωρικό σχεδιασμό και μελετώνται στο Κεφάλαιο 5.

**Διάγραμμα 4.3:** Το νομικό πλαίσιο των επενδύσεων και του χωρικού σχεδιασμού στην Ελλάδα



Πηγή: Αιτιολογική Έκθεση Ν. 4399/2016 (2016: 3), Ιδία επεξεργασία.

**Διάγραμμα 4.4:** Διαχρονική εξέλιξη της νομοθεσίας για τις επενδύσεις και το χωρικό σχεδιασμό στην Ελλάδα



Πηγή: Ιδία επεξεργασία.

## 4.6 Προκαταρκτικές συμπερασματικές επισημάνσεις

Μέσα από όλη την ανάλυση που προηγήθηκε, έγιναν κατανοητές οι διαδικασίες των επενδύσεων και πως αυτές κινούνται και ολοκληρώνονται. Υπάρχουν πολλών ειδών επενδύσεις και τρόποι επένδυσης αυτή τη στιγμή, με διαφορετικό αντίκτυπο κάθε φορά. Είναι γεγονός πως αυτές ξεκινούν κυρίως από το κράτος, καθώς αυτό είναι που επιζητά τις επενδύσεις και προσπαθεί με κάθε μέσο να τις προσελκύσει. Έχει λοιπόν, συσταθεί ένας ολόκληρος μηχανισμός που τις επεξεργάζεται, τις ελέγχει και τις καθοδηγεί, με όλους τους απαραίτητους φορείς και όργανα που απαιτούνται. Με αυτό ακριβώς, φαίνεται η κατά περίπτωση ευελιξία και ο βαθμός προσαρμοστικότητας της διοίκησης, η οποία σε τέτοιες δράσεις φαίνεται να αντιδρά άμεσα, θεσπίζοντας κανόνες, ιδρύοντας φορείς και εργαλεία με μόνο σκοπό την οικονομική ανταπόδοση. Σε αυτό προστίθεται και η αξιοποίηση ή εκποίηση – η επιλογή του όρου έγκειται στο πώς θα το ερμηνεύσει κανείς – της ιδιωτικής περιουσίας δημοσίου. Το νομοθετικό πλαίσιο για αυτές τις περιπτώσεις είναι αρκετά μεγάλο και σύνθετο, ενώ ενδιαφέρον παρατηρείται στην άμεση αντίδραση και πρόβλεψη του κράτους. Η golden visa από την άλλη, έχει επιφέρει εξίσου αρκετά έσοδα, όμως οι επιπτώσεις αυτού σίγουρα θα φανούν μακροπρόθεσμα.

Κρίσιμης σημασίας είναι και το ότι αν και ο τουρισμός θεωρείται κορεσμένος κλάδος, εξακολουθεί να υπάρχει αυξημένη ζήτηση σε επενδύσεις τέτοιου χαρακτήρα. Διατηρείται μια επιφύλαξη για αυτή τη μονοκαλλιέργεια του τουρισμού στην Ελλάδα, όταν την ίδια στιγμή σε ολόκληρη την Ευρώπη γίνονται άλματα σε μια πληθώρα τομέων και δραστηριοτήτων, όπως για παράδειγμα η έρευνα και η τεχνολογία, οι εφαρμογές ICT, ο αγροδιατροφικός τομέας, οι ανανεώσιμες πηγές ενέργειας κ.α.. Ίσως έμμεσα δηλαδή, να υπάρχει αυτή η κατεύθυνση και ορισμένοι να επιδιώκουν να μετατρέψουν την Ελλάδα σε ένα τουριστικό θέρετρο, κάτι που σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να συμβεί.





# Νομοθεσία για το χωρικό σχεδιασμό στην Ελλάδα την εποχή των μνημονίων

Το κεφάλαιο αυτό πραγματεύεται την ταχεία αλλαγή του θεσμικού πλαισίου του χωρικού σχεδιασμού, αλλά και γενικότερα της νομοθεσίας με χωρικές επιπτώσεις, την περίοδο της κρίσης. Η πληθώρα των νομοθετημάτων και των ρυθμίσεων σχεδιασμού την περίοδο των μνημονίων, φανερώνει ακριβώς μια καθοδηγούμενη ανάγκη προς την επιτάχυνση των διαδικασιών για την επίτευξη συγκεκριμένων στόχων. Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στους δύο πιο πρόσφατους νόμους για το χωρικό σχεδιασμό στην Ελλάδα που ως πλαίσια – σταθμοί, καθορίζουν τις μεταγενέστερες εξελίξεις.

## 5.1 Μετεξέλιξη του θεσμικού πλαισίου για το σχεδιασμό

Εισαγωγικά, και προτού περάσουμε στην εποχή των μνημονίων και της κρίσης, είναι χρήσιμο να αναφερθούν εν συντομία τα προϋπάρχοντα βασικά νομοθετήματα για τον πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό, προκειμένου να κατανοηθεί έπειτα, η αλλαγή που επιβλήθηκε τη σημερινή εποχή.

### 5.1.1 Νόμος 2508/1997

Η περίοδος από τη δεκαετία του '90 χαρακτηρίζεται από έναν ωριμότερο προβληματισμό σε σχέση με την αποτελεσματικότητα και τη χρησιμότητα του σχεδιασμού, αλλά και από μια δραματική αλλαγή των αντιλήψεων γύρω από την πολεοδομία και χωροταξία, την αξιοπιστία και το ρόλο της στη σύγχρονη κοινωνία (Χαραλαμπίδου, 2016: 75). Οι δύο βασικοί νόμοι που καθόρισαν τις χωρικές εξελίξεις την τελευταία εικοσαετία στην Ελλάδα είναι ο **N. 2508/1997** «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις» και ο **N. 2742/1999** «Χωροταξικός σχεδιασμός και αειφόρος ανάπτυξη και άλλες διατάξεις», για τον πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό αντίστοιχα.

Ο Ν. 2508/1997 καθορίζει τις κατευθυντήριες αρχές, τους όρους, τις διαδικασίες σχεδιασμού και τις μορφές του πολεοδομικού σχεδιασμού για τη βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των ευρύτερων περιοχών των πόλεων και οικισμών της χώρας (άρθρο 1), ενώ παράλληλα παγιώνει **δύο επίπεδα και τέσσερις βαθμίδες πολεοδομικού σχεδιασμού**. Το πρώτο επίπεδο αποτελείται από σχέδια στρατηγικού χαρακτήρα και κατευθύνσεων αναφορικά με τις χρήσεις γης, την επισκόπηση των υφισταμένων συνθηκών, προβλέψεις, εναλλακτικούς τρόπους ανάπτυξης, τις προτεραιότητες κ.α.. Πρόκειται για τα Ρυθμιστικά Σχέδια (Ρ.Σ.) για τα αστικά συγκροτήματα της χώρας (Αθήνα και Θεσσαλονίκη) με μητροπολιτικό χαρακτήρα, τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (Γ.Π.Σ.) για τον αστικό και περιαστικό χώρο και τα Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.). Το δεύτερο επίπεδο αποτελείται από σχέδια μεγαλύτερης κλίμακας, καθώς περιλαμβάνονται οι Πολεοδομικές Μελέτες (Π.Μ.) και οι Πράξεις Εφαρμογής της (Π.Ε.), που μαζί με τις πολεοδομικές μελέτες αναπλάσεων, παραγωγικών πάρκων ή άλλες ειδικές μελέτες αποτελούν την εξειδίκευση και εφαρμογή του πρώτου επιπέδου πολεοδομικού σχεδιασμού (Φωλίνα, 2014: 26).

## 5.1.2 Νόμος 2742/1999

Δύο χρόνια αργότερα, θεσμοθετείται ο κυρίαρχος Νόμος – πλαίσιο για το χωροταξικό σχεδιασμό 2742/1999. Είναι αυτός που αντικαθιστά πλήρως τον ούτως ή άλλως ανενεργό Νόμο 360/1976. Οι στόχοι του και οι αρχές του αρθρώνονται γύρω από το τρίπτυχο της αειφόρου ανάπτυξης «προστασία – ανάπτυξη – συνοχή». Σκοπός του είναι η θέσπιση θεμελιωδών αρχών και η θεσμοθέτηση σύγχρονων οργάνων, διαδικασιών και μέσων άσκησης χωροταξικού σχεδιασμού που προωθούν την αειφόρο και ισόρροπη ανάπτυξη, κατοχυρώνουν την παραγωγική και κοινωνική συνοχή, διασφαλίζουν την προστασία του περιβάλλοντος στο σύνολο του εθνικού χώρου και στις επιμέρους ενότητες του και ενισχύουν τη θέση της χώρας στο διεθνές και ευρωπαϊκό πλαίσιο (άρθρο 1). Καθορίζεται ένα **ιεραρχημένο σύστημα σχεδιασμού και τα μέσα εφαρμογής του σε δύο επίπεδα**. Το πρώτο επίπεδο είναι το εθνικό, όπου περιλαμβάνει το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α.) και τα Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α.), που αποτελούν σύνολα κειμένων και διαγραμμάτων και εξειδικεύουν τις κατευθύνσεις του Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α. (άρθρο 7) και αφορούν στη χωρική διάρθρωση παραγωγικών τομέων, στη χωρική διάρθρωση δικτύων και υπηρεσιών τεχνικής και διοικητικής υποδομής και σε περιοχές που παρουσιάζουν κρίσιμα περιβαλλοντικά, αναπτυξιακά και κοινωνικά προβλήματα. Το δεύτερο επίπεδο είναι αυτό των Περιφερειακών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και

Αειφόρου Ανάπτυξης (Π.Π.Χ.Σ.Α.Α.), τα οποία διαδραματίζουν κεντρικό ρόλο μεταξύ των χωρικών μέσων σχεδιασμού στο επίπεδο της Περιφέρειας. Επίσης, με τον Ν. 2742/1999 προσδιορίζονται ρυθμίσεις για τις Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (Π.Ο.Α.Π.Δ.), τις Περιοχές Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων (Π.Ε.Χ.Π.) και τα Σχέδια Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων (Σ.Ο.Α.Π.).

Η χώρα λοιπόν, στις αρχές του 21ου αιώνα, διαθέτει ένα πλήρες – από πλευράς εργαλείων σχεδιασμού και των μεταξύ τους συνδέσεων – και αρκετά δοκιμασμένο στην πράξη για τουλάχιστον μια 15ετία, σύστημα χωρικού σχεδιασμού, που αν και θεωρείτο πως είναι σε θέση να εκπληρώσει αποτελεσματικά το ρόλο του στη διαδικασία ρύθμισης του χώρου, τελικά αυτό κατέστη εν μέρει εφικτό (Σερράος, 2014: 102). Οι αιτίες – αδυναμίες του συγκεκριμένου συστήματος σχετίζονται με τις χρονοβόρες διαδικασίες, τη μη εξασφαλισμένη ροή χρηματοδότησης, την αδυναμία ολοκλήρωσης των τρέχοντων σχεδίων κ.λπ.. Ως αποτέλεσμα λοιπόν, οι μνημονιακές απαιτήσεις και υποχρεώσεις έρχονται να καλύψουν τα κενά αυτά, επιβάλλοντας τη θεσμική μεταρρύθμιση και αναδιαμόρφωση του συστήματος σχεδιασμού.

### 5.1.3 Νόμος 4269/2014

Το 2014 θεσπίζεται ο **Νόμος 4269/2014** «Χωροταξική και Πολεοδομική Μεταρρύθμιση – Βιώσιμη Ανάπτυξη», με στόχο τη διάρθρωση νέου πλαισίου για το χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό, το οποίο απαντά στις σύγχρονες ανάγκες και επιλύει ζητήματα και συγκρούσεις που προέκυψαν από προηγούμενα πλαίσια. Εμπλουτίστηκε στη συνέχεια, με τους Ν. 4280/2014 για τα δάση και την ιδιωτική πολεοδόμηση, τον Ν. 4277/2014 το νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας – Αττικής 2014-2020. Ο Ν. 4269/2014 καθορίζει στο Κεφάλαιο Α', **δύο διακριτές κατηγορίες χωρικών σχεδίων**, μία αμιγώς **στρατηγικού χαρακτήρα** και μία **ρυθμιστικού χαρακτήρα**. Η *Εθνική Χωροταξική Στρατηγική* αποτελεί ένα «κείμενο αρχών που περιλαμβάνει τους βασικούς άξονες, τους μεσοπρόθεσμους και μακροπρόθεσμους στόχους χωρικής ανάπτυξης στο επίπεδο της Γενικής Κυβέρνησης και των επιμέρους φορέων της, καθώς και τα προτεινόμενα μέτρα και δράσεις για την υλοποίηση της επιδιωκόμενης ανάπτυξης», δεν ανήκει σε καμία από τις δύο κατηγορίες, αλλά διέπει όλα τα ακόλουθα σχέδια. Στην πρώτη κατηγορία του στρατηγικού χωρικού σχεδιασμού, ανήκουν τα *Εθνικά Χωροταξικά Πλαίσια* (Ε.Χ.Π.) και τα *Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια* (Π.Χ.Π.), που αποτελούν σύνολα κειμένων ή και διαγραμμάτων με τα οποία παρέχονται οι κατευθύνσεις του στρατηγικού χωροταξικού σχεδιασμού, σε εθνικό και περιφερειακό επίπεδο και αντικαθιστούν ουσιαστικά, τα Ειδικά Πλαίσια Χ.Σ.Α.Α.

και τα Περιφερειακά Πλαίσια Χ.Σ.Α.Α. αντίστοιχα. Στη δεύτερη κατηγορία του ρυθμιστικού χωρικού σχεδιασμού περιλαμβάνονται, τα *Τοπικά Χωρικά Σχέδια* (Τ.Χ.Σ.) που αντικαθιστούν τα Γ.Π.Σ. και τα Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., τα *Ειδικά Χωρικά Σχέδια* (Ε.Χ.Σ.) και σε δεύτερο επίπεδο τα *Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής*. Τα Τ.Χ.Σ. αποτελούν σύνολα κειμένων και διαγραμμάτων με τα οποία καθορίζονται οι γενικές χρήσεις γης, οι γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης, καθώς και κάθε άλλο μέτρο, όρος ή περιορισμός που απαιτείται για την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση της περιοχής ενός πρωτοβάθμιου Ο.Τ.Α. (αρ. 7, παρ. 1). Τα Ε.Χ.Σ. είναι μια ειδική κατηγορία σχεδίων, όπου δεν περιορίζονται σε διοικητικά όρια, αλλά λειτουργούν σαν υποδοχείς έργων και προγραμμάτων υπερτοπικής κλίμακας και σημασίας. Σημαντική διευκρίνηση αποτελεί το γεγονός ότι τα Ε.Χ.Σ. δύνανται να τροποποιούν τα Τ.Χ.Σ., καθώς και άλλες ισχύουσες διατάξεις για τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης και τους όρους αστικής εκμετάλλευσης, εφόσον η τροποποίηση καθίσταται αναγκαία εν όψει του ειδικού χαρακτήρα της επιδιωκόμενης ανάπτυξης (αρ. 8, παρ.4).

Το γεγονός ότι μειώνει τον αριθμό των σχεδίων από επτά σε τέσσερα, σε σχέση με το προηγούμενο σύστημα είναι ένα πλεονέκτημα, όμως χρειάζεται χρόνος για τέτοιες μεταρρυθμίσεις. Η ευελιξία στην αξιοποίηση των ακινήτων δίνει χώρο για ιδιωτικές επενδύσεις, που μπορούν να λειτουργήσουν σαν μοχλός οικονομικής ανάκαμψης. Γίνεται ορθώς προσπάθεια σύνδεσης του χωροταξικού σχεδιασμού με τον αναπτυξιακό προγραμματισμό, στοιχείο που έλειπε από τα προηγούμενα θεσμικά κείμενα σχεδιασμού (Χαραλαμπίδου, 2016: 121).

Άλλο σημαντικό ζήτημα του παρόντος νόμου είναι το Κεφάλαιο Β', στο οποίο επιχειρείται η **επικαιροποίηση των χρήσεων γης** του Π. Δ/γματος της 23.02.1987. Παρόλα αυτά, το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μέσω της τροπολογίας με αριθμό 449/93 21.05.2016, στο τότε σχέδιο νόμου του Υπουργείου Οικονομικών με τίτλο: «Επείγουσες διατάξεις για την εφαρμογή της συμφωνίας δημοσιονομικών στόχων και διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων και άλλες διατάξεις» – θεσμοθετήθηκε αργότερα με τον Ν. 4389/2016 – καταργεί τα άρθρα 14 έως 33 του Ν. 4269/2014, με τον σκοπό, όπως αναφέρεται στην αντίστοιχη αιτιολογική έκθεση, τη βελτίωση του νομοθετικού πλαισίου που διέπει τις χρήσεις γης, επαναφέροντας ουσιαστικά το Π. Δ/γμα της 23.02.1987, το οποίο όμως δεν ανταποκρίνεται στα σύγχρονα δεδομένα (Χαραλαμπίδου, 2016: 103).

Τα βέλτιστα σημεία που συνέβαλε ήταν η πλήρης πλέον αποσαφήνιση του δεσμευτικού ή μη χαρακτήρα, η μείωση των επιπέδων των σχεδίων, η καθυστερημένη αντιστοίχιση επιπέδων σχεδιασμού και αναπτυξιακού

προγραμματισμού, σε περιφερειακό έστω επίπεδο, αλλά και η ελάφρυνση της διοίκησης από λεπτομερείς και τεχνικές ρυθμίσεις. Επισημαίνεται, όμως, ότι ο νόμος δίνοντας ιδιαίτερη έμφαση στο ζήτημα της ρύθμισης της ανάπτυξης των δραστηριοτήτων στο χώρο, επιχειρεί ουσιαστικά να εξασφαλίσει τη δυνατότητα μιας κατά το δυνατόν ευέλικτης, πλην όμως αποσπασματικής χωροθέτησης οικονομικών, παραγωγικών και εν γένει επενδυτικών δραστηριοτήτων (Σερράος, 2014: 103-104). Δηλαδή, όλα τα σχέδια δύναται να τροποποιηθούν για μία μεμονωμένη χωροθέτηση, κάτι το οποίο δεν είναι καθόλου επιθυμητό, ιδιαίτερα στην ελληνική πραγματικότητα, καθώς αυτό σημαίνει πως όποιος σχεδιασμός κι αν προϋπάρχει δύναται να τροποποιηθεί, αν πρόκειται για μία στρατηγική επένδυση. Ο νόμος της πολεοδομικής και χωροταξικής μεταρρύθμισης συγκροτεί όλες αυτές τις διάσπαρτες νησίδες υπό fast track καθεστώς και όλες τις ad hoc ρυθμίσεις διευκόλυνσης της εγκατάστασης επενδύσεων σε ένα δεύτερο, παράλληλο σύστημα σχεδιασμού υπό τον γενικό τίτλο Ειδικά Χωρικά Σχέδια, στα οποία συμπεριλαμβάνονται εκτός από τις Π.Ο.Τ.Α., τα Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. και τα Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. και οι Π.Ο.Α.Π.Δ., τα Επιχειρηματικά Πάρκα, τα Εμπορευματικά Κέντρα κ.α. (Βουρεκάς & Πούλιος, 2014).

### 5.1.4 Νόμος 4447/2016

Ο τελευταίος **N. 4447/2016** «Χωρικός Σχεδιασμός – Βιώσιμη Ανάπτυξη» είναι αυτός που ισχύει σήμερα. Δεν επιφέρει επί της ουσίας δραστικές αλλαγές σε σχέση με τον προηγούμενο Ν. 4269/2014, αντίθετα τον διατηρεί στο κυρίως σώμα του προβαίνοντας σε ορισμένες και εστιασμένες τροποποιήσεις των διατάξεών του. Το Μέρος Α' του νέου Νόμου αντικαθιστά το αντίστοιχο μέρος του Ν. 4269/2014 και αναδιαρθρώνει – τροποποιεί το σύστημα χωρικού σχεδιασμού που αυτός εισήγαγε. Η βιώσιμη ανάπτυξη, όπως ορίζεται στον νέο νόμο, αποτελεί κατευθυντήρια αρχή και σκοπό του χωρικού σχεδιασμού. Κοινό πλαίσιο αρχών μεταξύ των δύο σχεδίων αποτελούν η ασφάλεια δικαίου ως βάση για την ορθή οικονομική ανάπτυξη, η επίσπευση των διαδικασιών σχεδιασμού και μείωσης των επικαλύψεων, αντιφάσεων και αντιθέσεων μεταξύ των σχεδίων διαφορετικών επιπέδων, η διάκριση του σχεδιασμού σε στρατηγικό και ρυθμιστικό επίπεδο, η κατανομή αρμοδιοτήτων σε συμβατότητα με τη διοικητική διαίρεση, και η διαμόρφωση πλαισίου για την κωδικοποίηση της σχετικής νομοθεσίας.

Ο νόμος αυτός κινείται στην κατεύθυνση της άμβλυνσης της ιεραρχικής δομής του συστήματος χωρικού σχεδιασμού και διαφοροποιείται, μεταξύ άλλων, ως προς τους ρόλους που αποδίδει στο Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας, στην Εθνική Χωρική Στρατηγική, στα σχέδια Εθνικού και Περιφερειακού επιπέδου

και στον τρόπο ενσωμάτωσης των Ειδικών Χωρικών Σχεδίων. Ειδικότερα, η Εθνική Χωρική Στρατηγική αναδεικνύεται ως κείμενο αρχών για τον συντονισμό των στρατηγικών χωροταξικών πλαισίων και του αναπτυξιακού σχεδιασμού. Το ισχύον Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α. επέχει θέση Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής ως την έγκρισή της, οπότε και ενσωματώνεται σε αυτήν και παύει να ισχύει.

Το νέο σύστημα χωρικού σχεδιασμού περιλαμβάνει **σχέδια Στρατηγικού χαρακτήρα** (Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια, Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια) και **σχέδια Ρυθμιστικού Χαρακτήρα** (Τοπικά Χωρικά Σχέδια, Ειδικά Χωρικά Σχέδια και Πολεοδομικά Σχέδια Εφαρμογής). Τα Εθνικά Χωρικά Σχέδια μετονομάζονται σε Ειδικά Χωρικά Σχέδια και αποσαφηνίζεται ο στρατηγικός χαρακτήρας τους. Παράλληλα, τα Περιφερειακά Πλαίσια μπορούν να συντονίζονται, να εξειδικεύονται ή και να συμπληρώνουν τις κατευθύνσεις των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων.

Αντιμετωπίζεται η αποσπασματική ρύθμιση του χώρου, με την υποχρέωση εκπόνησης Τ.Χ.Σ. σε επίπεδο Ο.Τ.Α. και όχι Δ.Ε.. Διευρύνεται το αντικείμενο των Ειδικών Χωρικών Σχεδίων, με τη δυνατότητα εκπόνησής τους για προγράμματα αστικής ανάπτυξης, περιβαλλοντικής προστασίας ή αντιμετώπισης συνεπειών φυσικών καταστροφών. Διατηρείται το επίπεδο Μητροπολιτικού Σχεδιασμού που επιτελούν τα Ρυθμιστικά Σχέδια Αθήνας-Αττικής (επέχει θέση Περιφερειακού Χωροταξικού) και Θεσσαλονίκης (ενσωματώνεται στο Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο, εξειδικεύεται και συμπληρώνεται από αυτό).

Στο Μέρος Β΄ του νέου νόμου περιλαμβάνονται 18 υπουργικές και 20 τροπολογίες, μεταξύ των οποίων η τροπολογία του Υ.Π.ΕΝ. σχετικά με τα Πράσινα Σημεία (ορισμοί, όροι και προϋποθέσεις για την εγκατάσταση), η παράταση της διάρκειας του προγράμματος "ΘΗΣΕΑΣ" ως τις 30/06/2017 και κάποιες νέες τροποποιήσεις στον Ν. 4412/16 για τις Δημόσιες Συμβάσεις (Σύνδεσμος Ελληνικών Εταιρειών-Γραφείων Μελετών, 2016).

Παραμένει όμως, η απουσία της παρακολούθησης της εφαρμογής του σχεδιασμού στην επικράτεια, καθώς δεν θεσμοθετείται ένα αποτελεσματικό σύστημα παρακολούθησης και αξιολόγησης για την εφαρμογή του χωρικού σχεδιασμού στο σύνολο της χώρας. Στο Νόμο προβλέπεται μόνο η σύνταξη εκθέσεων αξιολόγησης ανά σχέδιο, πρόβλεψη που στο παρελθόν έχει καταστεί ανενεργή. Η απουσία του έχει συμβάλλει καθοριστικά στα όποια προβλήματα εφαρμογής του χωρικού σχεδιασμού έως και σήμερα (Σ.Ε.Μ.Π.Χ.Π.Α., 2016: 2).

### 5.1.5 Σχέδιο Π. Δ/γματος για τις χρήσεις γης

Την ίδια χρονιά, ένα άλλο σημαντικό νομοθέτημα για το σχεδιασμό είναι το **Σχέδιο Προεδρικού Διατάγματος** με τίτλο «**Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης**», που δόθηκε στη δημοσιότητα στα τέλη Φεβρουαρίου του 2017 και **προσδιορίζει το εύρος και το περιεχόμενο των κατηγοριών χρήσεων γης**, που εφαρμόζονται σε περιοχές που καλύπτονται από πολεοδομικά σχέδια, ουσιαστικά αντικαθιστώντας το Κεφάλαιο Β΄ του Ν. 4269/2014 που αναφέρθηκε παραπάνω. Μεταξύ των νέων ειδικών χρήσεων που εισάγει το σχέδιο Προεδρικού Διατάγματος περιλαμβάνονται: τα πράσινα σημεία και οι γωνιές ανακύκλωσης, που αποτελούν βασικά εργαλεία υλοποίησης του Εθνικού Σχεδίου Διαχείρισης Απορριμμάτων, η αστική γεωργία-λαχανόκηποι που επιτρέπουν την καλλιέργεια στις πόλεις γεωργικών προϊόντων για ατομική κατανάλωση, οι εγκαταστάσεις υποδοχής και φιλοξενίας μεταναστών-προσφύγων ως αναγκαίες δομές για τη διαχείριση της προσφυγικής κρίσης και οι αγροτικές εκμεταλλεύσεις ως βασική παραγωγική δραστηριότητα στην ύπαιθρο. Η **νέα κατηγορία της αποκλειστικής κατοικίας** αφορά μόνο τις υφιστάμενες περιοχές που έχουν ως αποκλειστική χρήση την κατοικία, βάσει των ειδικών διαταγμάτων που τις διέπει. Βασική αρχή για την ανάμιξη των ειδικών χρήσεων, που περιλαμβάνονται στις επιμέρους γενικές κατηγορίες, αποτελεί η διατήρηση του αμιγούς πολεοδομικού χαρακτήρα κάθε γενικής χρήσης ο οποίος, όμως, εμπλουτίζεται με συμπληρωματικές και συμβατές με αυτόν δραστηριότητες και λειτουργίες (Reporter, 2017).

Σε σχέση με το πρώτο καθεστώς χρήσεων γης, το Π. Δ/γμα 23-2-1987, είναι θετικό το γεγονός ότι επικαιροποιούνται οι χρήσεις και δίνεται η δυνατότητα για την πρόβλεψη των ορίων και για την ένταξη. Από την άλλη, ως προς τον Ν. 4269/2014, αφαιρέθηκε η αντίστοιχη των χρήσεων με την κωδικοποίηση της Κ.Α.Δ. και φυσικά, διατηρούνται παράλληλα συστήματα χρήσεων γης, όπως για παράδειγμα αυτά των Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. και Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α., ενώ είναι υποχρεωτική η τροποποίηση των Γ.Π.Σ. που χρησιμοποίησαν τις χρήσεις του Ν. 4269/2014 (Οικονόμου, 2017: 20-22). Ο Σ.Ε.Μ.Π.Χ.Π.Α (2017) από την άλλη, θέτει ένα σημαντικό πρόβλημα, καθώς παρατηρείται ότι υπάρχει πλήθος εννοιών σε διάφορα θεσμοθετημένα κείμενα που δεν ορίζονται επαρκώς και συνεπώς δεν κωδικοποιούνται αντίστοιχα. Δεν έχει δηλαδή καθοριστεί μια ενιαία, συνεκτική, τυποποιημένη και κοινή ορολογία στο σύστημα σχεδιασμού, η οποία θα διασφαλίζει τη μονοσήμαντη έννοια των όρων και θα αξιοποιείται από τη δημόσια διοίκηση συνολικά σε ό,τι αφορά θέματα που σχετίζονται άμεσα ή έμμεσα με τις χρήσεις γης. Η προτεινόμενη κατηγοριοποίηση συνεχίζει τη μακρά



παράδοση της απουσίας εννοιολογικής οριοθέτησης, καθώς οι χρήσεις αλλά και οι επιμέρους προσδιοριστικοί παράγοντες αυτών σε ορισμένες κατηγορίες χρήσεων γης (π.χ. περιορισμοί σε μέγιστο αριθμό κλινών στα ξενοδοχεία, μέγιστο αριθμό δομημένων τετραγωνικών σε ορισμένες χρήσεις που συνιστά όρο δόμησης, κ.α.), δεν είναι τεκμηριωμένοι, έστω στη βάση μιας διεθνούς καλής πρακτικής.

Στο παρακάτω Πίνακα, φαίνονται συγκεντρωμένα σε αντιστοιχία τα εργαλεία σχεδιασμού ανά χωρικό επίπεδο, των βασικών νομοθετημάτων πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού στην Ελλάδα.

**Πίνακας 5.1:** Συστήματα σχεδιασμού σύμφωνα με τους Ν. 2508/1997, Ν. 2742/1999, Ν. 4269/2014 & Ν. 4447/2016

νόμος χωρικό επίπεδο	<b>Ν. 2508/1997</b> 2 επίπεδα   4 βαθμίδες	<b>Ν. 2742/1999</b> 2 επίπεδα   4 βαθμίδες	<b>Ν. 4269/2014</b> 3 επίπεδα   5 βαθμίδες	<b>Ν. 4447/2016</b> 3 επίπεδα   4 βαθμίδες	
Εθνικό επίπεδο		<b>1ο επίπεδο</b> Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α. Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α.	Εθνική Χωροταξική Στρατηγική Εθνικά Χωροταξικά Πλαίσια	Εθνική Χωροταξική Στρατηγική Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια	Στρατηγικός Χωρικός Σχεδιασμός
Περιφερειακό επίπεδο		<b>2ο επίπεδο</b> Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Άλλα σχέδια Π.Ο.Α.Π.Δ. Π.Ε.Χ.Π. Σ.Ο.Α.Π.	Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια <b>1ο επίπεδο</b>	Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια <b>1ο επίπεδο</b>	
Τοπικό επίπεδο	<b>1ο επίπεδο</b> Ρυθμιστικό Σχέδιο Γ.Π.Σ. / Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.		<b>2ο επίπεδο</b> Τοπικά Χωρικά Σχέδια Ειδικά Χωρικά Σχέδια	<b>2ο επίπεδο</b> Τοπικά Χωρικά Σχέδια Ειδικά Χωρικά Σχέδια	Ρυθμιστικός Χωρικός Σχεδιασμός
Τμήμα πόλης	<b>2ο επίπεδο</b> Πολεοδομική Μελέτη Πράξη Εφαρμογής		<b>3ο επίπεδο</b> Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής (Πολ. Μελέτη + Πράξη Εφαρμογής)	<b>3ο επίπεδο</b> Πολεοδομικά Σχέδια Εφαρμογής (Πολ. Μελέτη + Πράξη Εφαρμογής)	

Πηγή: Ν. 2508/1997, Ν. 2742/1999, Ν. 4269/2014, Ν. 4447/2016, Ιδία επεξεργασία.

## 5.2 Ο νέος ρόλος του χωρικού σχεδιασμού

Η περίοδος της πολύπλευρης αυτής κρίσης στην Ελλάδα συνοδεύεται από έναν καταίγισμο νέων νομοθετημάτων, τα οποία ήδη έχουν αλλάξει αισθητά το τοπίο σε όλες τις κλίμακες του σχεδιασμού. Διαχρονικά το κράτος ενίσχυε την μικρή ιδιοκτησία, με αποτέλεσμα την κοινωνική και γεωγραφική διάχυση του οφέλους από την γαιοπρόσοδο που προκύπτει, ενώ σήμερα δίνεται ιδιαίτερο βάρος στην ενίσχυση της μεγάλης ιδιοκτησίας και του κεφαλαίου που δραστηριοποιείται στον κλάδο της γης και της οικοδομής (Βουρεκάς, 2015).

Η παρουσίαση και αποδελτίωση των σημαντικότερων νομοθετημάτων για το σχεδιασμό την περίοδο της κρίσης, αποδείχτηκε ιδιαίτερα προσοδοφόρα, καθώς όπως έγινε αντιληπτό οι κατευθύνσεις και οι πολιτικές σχεδιασμού συναρτώνται ολόένα και περισσότερο, με τις μνημονιακές επιταγές στην οικονομία, την ανάπτυξη, την στρατηγική στόχευση της προσέλκυσης μεγάλων επενδύσεων και της αξιοποίησης της ιδιωτικής περιουσίας δημοσίου, με αποτέλεσμα, τελικά, ο ρόλος του σχεδιασμού να μεταβάλλεται αισθητά. Η παραπάνω αλλαγή σχεδιαστικού υποδείγματος μπορούμε να πούμε, ότι αντανακλά τις βαθύτερες μεταλλαγές στο επιδιωκόμενο μοντέλο οικονομικής ανάπτυξης.

Ανέκαθεν, ο σχεδιασμός αποτελούσε ταυτόχρονα πρόκληση και στοίχημα· πρόκληση, γιατί καλείται να αποδείξει ότι αποτελεί πράγματι την αναγκαία και ικανή συνθήκη διασφάλισης επιτυχούς υλοποίησης των αναπτυξιακών επιλογών και στοίχημα, διότι έννοιες όπως, φύση, χρήσεις γης, κοινωνία κ.α. συνεχώς υπονομεύονται (Θεοδωρά, 2014: 17). Σήμερα όμως, ο σχεδιασμός τείνει να λειτουργεί ως το βασικό μέσο της οικονομικής ανάκαμψης, χωρίς να μεριμνά πλέον για την αντιμετώπιση των κοινωνικο-οικονομικών συνεπειών, τη ρύθμιση και την οργάνωση των δραστηριοτήτων στο χώρο και την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος. Είναι παραπάνω από εμφανής η στόχευση για την κινητοποίηση κεφαλαίων και την προσέλκυση επενδύσεων, καθώς επίσης και για την «αξιοποίηση» – ή καλύτερα εκποίηση / ιδιωτικοποίηση, όπως σκόπιμα αποφεύγονται οι έννοιες αυτές – της δημόσιας περιουσίας (δασών, κτιρίων, οργανισμών, μεταφορικών υποδομών κ.α.) (Περπινιά, 2015: 121).

Οι ρυθμίσεις και διατάξεις που προωθούνται, με τις άμεσες ή έμμεσες χωρικές επιπτώσεις που αυτές έχουν, λειτουργούν για την αντιμετώπιση της δημοσιονομικής κρίσης που βιώνει η ελληνική κοινωνία σήμερα. Ανακύπτει έτσι, μια μετατόπιση από τη χωρική έκφραση της κρίσης, στη διαχείριση της κρίσης μέσω του σχεδιασμού του χώρου (Κλαμπατσέα, 2017), κι αυτό διότι, επιχειρήθηκε η αντιμετώπιση της κοινωνικοοικονομικής κρίσης με δημοσιονομικούς όρους. Παρατηρείται μια απομάκρυνση της διασφάλισης του δημόσιου συμφέροντος και ταυτόχρονα, μια ασυμβατότητα μεταξύ κινήτρου θεσμοθέτησης και αποτελέσματος ρύθμισης. Η συσσώρευση των χρόνιων φαινομένων, όπως οι μεγάλες χρονικές καθυστερήσεις στην ολοκλήρωση των μελετών και στην έγκριση των σχεδίων, η πολυνομία και οι προβληματικές διαδικασίες αδειοδότησης έργων, οι θεσμικές αγκυλώσεις και τα κατά παρέκκλιση καθεστώτα, λειτουργούν ανασταλτικά στην παραγωγή και ανάπτυξη του χώρου. Όλα τα παραπάνω σε συνδυασμό με τις συνθήκες της κρίσης, επιφέρουν μια απομείωση του θεσμοθετημένου συστήματος χωρικού σχεδιασμού, με ad hoc χωροθετήσεις, δυνατότητα παρέκκλισης και ακύρωσης υφιστάμενου πλαισίου

χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης και προώθηση μεγάλης κλίμακας αστικών αναπτύξεων (Ζήφου, 2013).

Η «ιδιωτικοποίηση» των διαδικασιών σχεδιασμού κερδίζει σήμερα δυναμική στην Ελλάδα, κυρίως λόγω της χρηματοπιστωτικής και οικονομικής κρίσης, αυξάνοντας τον περιορισμό της κυβέρνησης και την άνοδο μιας στρατηγικής σχεδιασμού περισσότερο προσανατολισμένης στην αγορά κατά τα τελευταία χρόνια. Υπό αυτές τις συνθήκες, ο χωρικός σχεδιασμός εξαρτάται περισσότερο από τους πόρους του ιδιωτικού τομέα και τις αναπτυξιακές πρωτοβουλίες (Giannakourou & Balla, 2012: 10). Αυτό εξηγεί και η αυξανόμενη συμμετοχή του ιδιωτικού τομέα τόσο στην προετοιμασία, όσο και στην υλοποίηση των σχεδίων χρήσεων γης και στη διαχείριση των δημόσιων χώρων και ολόκληρων αστικών περιοχών. Γίνεται πλέον, αυτοσκοπός του κράτους η ύψιστη διασφάλιση της οικονομικής κερδοφορίας των επενδύσεων, οι αποκρατικοποιήσεις οργανισμών και δημοσίων επιχειρήσεων και η εκποίηση της δημόσιας περιουσίας για την αποπληρωμή του χρέους. Το νέο αναπτυξιακό πρότυπο φαίνεται πια να υπερκαλύπτει και όχι να συνοδεύει – όπως παραδοσιακά ίσχυε – το χωρικό σχεδιασμό της χώρας, ενώ ο τουρισμός, οι μεταφορές, η αγορά ακινήτων και η ενέργεια αποτελούν τους κυρίαρχους τομείς επενδύσεων και ανάπτυξης. Η προσέλκυση και η ανάπτυξη νέων δραστηριοτήτων, χώρων και επενδύσεων θεωρείται ότι επισύρει αναγκαστικά και την ανάπτυξη συνολικά. Είναι, σαν να διαγράφεται μια κυρίαρχη πορεία, όπου η ανάπτυξη τείνει σε μεγάλο βαθμό, να εξομοιωθεί με την ανάπτυξη των πόλεων και των χωρών, κι αυτή με την ανάπτυξη νέων δραστηριοτήτων μέσα στην ίδια την πόλη ή τη χώρα (Μαντουβάλου & Μπάλλα, 2004: 313).

Όπως γίνεται λοιπόν, αντιληπτό, έπειτα από δέκα και πλέον έτη κρίσης στην Ελλάδα, το σύστημα σχεδιασμού και όλες οι μεταρρυθμίσεις που αυτό έχει υποστεί, αδυνατεί να ανταποκριθεί στα σημερινά ζητούμενα. Η αλλαγή των χωρικών πολιτικών και της χωρικής ανάπτυξης οφείλεται κατά βάση στα όσα ειπώθηκαν παραπάνω. Τα παράλληλα συστήματα σχεδιασμού και η πληθώρα νέων εργαλείων για τις επενδύσεις δεν συμβάλλουν θετικά σε χωρικό επίπεδο. Με τον τρόπο αυτό, αδυνατεί να λειτουργήσει καθολικά και ολοκληρωμένα ο σχεδιασμός, ενώ δεν αποφεύγονται φαινόμενα μεμονωμένων, αποσπασματικών και ad hoc επενδυτικών προτάσεων. Ωστόσο, ο νέος ρόλος που καλείται να παίξει ο σχεδιασμός, αναμένεται να αναδειχτεί και μελετώντας τα ειδικότερα εργαλεία σχεδιασμού για τις επενδύσεις σε επόμενο κεφάλαιο.

## 5.3 Προκαταρκτικές συμπερασματικές επισημάνσεις

Όπως έγινε αντιληπτό, υπάρχει μία συνεχής αλλαγή του συστήματος σχεδιασμού ειδικά στα χρόνια της κρίσης. Παρόλο που αυτή αποτελεί μνημονιακή υποχρέωση, είναι επιθυμητή, διότι επιταχύνονται διαδικασίες και επικαιροποιούνται τα εργαλεία ώστε να ανταποκρίνονται στις νέες ανάγκες και να λαμβάνουν υπόψη ευρωπαϊκές πολιτικές. Επίσης, ο εκσυγχρονισμός των χρήσεων γης, που αν και δεν υπάρχει αντιστοιχία με το Κ.Α.Δ. όπως τονίστηκε, ήταν απαραίτητος για την κατάρτιση των νέων Τοπικών Χωρικών Σχεδίων της χώρας. Ωστόσο, το αποτέλεσμα των νέων αυτών χρήσεων γης μένει να διαπιστωθεί με την κατάρτιση και εφαρμογή των σχεδίων.

Πλέον, αναδεικνύεται ένας νέος ρόλος του σχεδιασμού. Τείνει να λειτουργεί, δηλαδή, για την οικονομική ανάκαμψη και την αντιμετώπιση της κρίσης, επιδιώκοντας την προσέλκυση των επενδύσεων. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα, ζητήματα υψίστης χωρικής σημασίας όπως οι συγκρούσεις χρήσεων γης, η καταπάτηση της γραμμής του αιγιαλού, η αυθαίρετη δόμηση κ.α. να διογκώνονται και να εξακολουθούν να έχουν αρκετές περιβαλλοντικές επιπτώσεις. Ο ιδιωτικός τομέας και η ιδιωτική πρωτοβουλία κερδίζει συνεχώς έδαφος στις μέρες μας, αλλά κι αυτή οφείλει να υπόκεινται σε ορισμένους κανόνες σχεδιασμού και όχι να επιβάλλει με σκοπό το προσωπικό κέρδος, τις δικές της επιδιώξεις, ούτε να αντιμετωπίζεται με μεροληψία τόσο από την πολιτική ηγεσία, όσο και από την τοπική κοινωνία στην οποία θέλει να δραστηριοποιηθεί.





# Τα ειδικότερα χωρικά εργαλεία για τις επενδύσεις

Το κεφάλαιο αυτό εστιάζει στα ειδικότερα πολεοδομικά εργαλεία των επενδύσεων που είτε έχουν πάρει ήδη την τελική μορφή νομικού κειμένου (Φ.Ε.Κ), είτε βρίσκονται στο τελικό στάδιο της γνωμοδότησής τους από το ΣΤΕ, ώστε να κατανοηθεί στην πράξη η ουσιαστική στόχευση και επιδίωξη αυτών και ο τρόπος με τον οποίο, παρεμβαίνουν στο χώρο. Επιλέγονται ως παραδείγματα, το Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. «Ίτανος Γαία» στην Κρήτη, το Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. «Κασσιώπη Κέρκυρας», διότι είναι το μοναδικό δημόσιο ακίνητο, για το οποίο έχει εγκριθεί πολεοδομική μελέτη, καθώς και το Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης Ελληνικού, το οποίο παρόλο που δεν υπάγεται στο καθεστώς των Στρατηγικών Επενδύσεων και αποτελεί αυτοτελή νόμο, μπορεί να συγκριθεί με τα προαναφερθέντα. Επιχειρείται επίσης, η αναφορά του ιστορικού των αποφάσεων, σε συνδυασμό με τις απόψεις της κοινής γνώμης και η μελέτη του βαθμού συμπληρωματικότητάς τους με άλλα αμιγώς χωρικά εργαλεία (Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., Ρ.Σ.Α.). Τέλος, διερευνάται η «συμπληρωματικότητα» σχετικά με τις κατευθύνσεις και όχι η «εναρμόνιση», για δύο λόγους: πρώτον εξετάζονται και υποκείμενα επίπεδα σχεδιασμού, στα οποία δεν θα μπορούσαν να εναρμονιστούν τα σχέδια των επενδύσεων και δεύτερον, ο βαθμός ιεράρχησης στο σύστημα σχεδιασμού είναι καθορισμένος από νομικής πλευράς, μόνο για τα Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. (βλ. Ν.3984/2010, αρ. 24, παρ.1).

## 6.1 Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. «Ίτανος Γαία» στο Κάβο Σίδερο

### 6.1.1 Περιγραφή του επενδυτικού σχεδίου

Η πρώτη μελέτη περίπτωσης που εξετάζεται είναι το Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης «Ίτανος Γαία» στη θέση Χερσόνησος Σίδερο, στη Δημοτική Ενότητα Ιτάνου, του Δήμου Σητείας της Περιφέρειας Κρήτης, το οποίο εγκρίθηκε με Π. Δ/γμα τον Μάρτιο του 2016 (Φ.Ε.Κ. 38/ΑΑΠ/11-03-2016). Ήταν η δεύτερη επένδυση που θεσμοθετήθηκε με Π. Δ/γμα και είναι ευρέως γνωστή για την αντίδραση που έχει προκαλέσει. Το προτεινόμενο σχέδιο «Ίτανος Γαία» έχει χαρακτηριστεί ως «στρατηγική επένδυση», βάση της υπ' αριθμ. 17/20-09-2012 απόφασης της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (Δ.Ε.Σ.Ε.) (Φ.Ε.Κ. 3294/Β'/2012), ενώ τροποποιήθηκε από την υπ' αριθμ. 23/13-11-2013 απόφαση (Φ.Ε.Κ. 2931/Β'/20-11-2013). Πρόκειται για το βορειοανατολικό άκρο της Περιφερειακής Ενότητας Λασιθίου, μια παράκτια περιοχή όπως φαίνεται και στο Διάγραμμα 6.1, η κυριότητα της οποίας ανήκει στο κοινωφελές Εκκλησιαστικό Ίδρυμα Παναγία η Ακρωτηριανή που συστάθηκε από την Ιερά Μονή Τοπλού και την Ιερά Μητρόπολη Ιεραπότνης και Σητείας. Η συνολική έκταση της περιοχής επένδυσης είναι περίπου **22.120 στρέμματα** και



ως βασικός χωρικός προορισμός ορίζεται η χρήση «**Τουρισμός – Αναψυχή**».

**Διάγραμμα 6.1:** Γεωγραφική θέση του σχεδίου

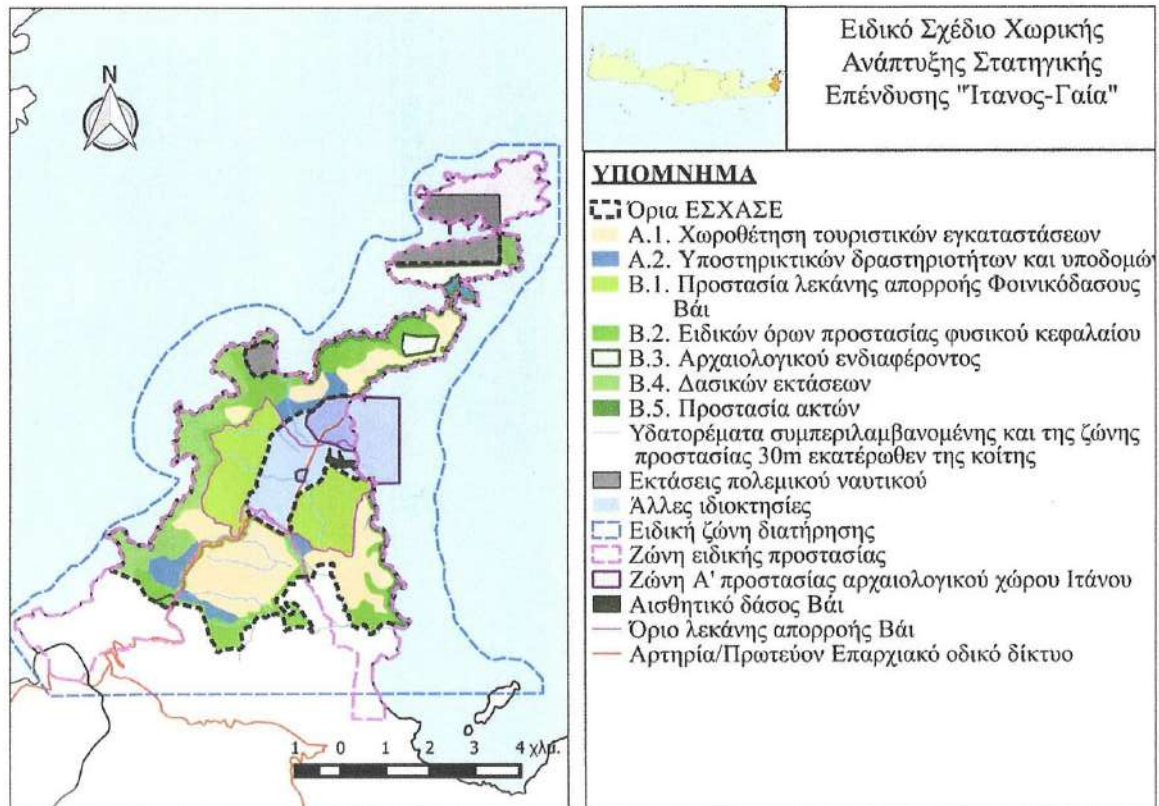


Πηγή: Echmes Ltd (2014).

Σύμφωνα με το άρθρο 2 του Π. Δ/γματος, καθορίζονται όροι και περιορισμοί δόμησης και χρήσεις γης στο παρόν ακίνητο κατά δύο ζώνες Α και Β. Η **Ζώνη Α**, έκτασης 8.937 στρ., χαρακτηρίζεται ως περιοχή *Τουρισμού – Αναψυχής*, στην οποία επιτρέπονται τουριστικές κυρίως, χρήσεις και άλλες συμπληρωματικές. Εντός της ζώνης Α, υπάρχουν δύο υποζώνες, η Α1: Χωροθέτησης Τουριστικών Εγκαταστάσεων και η Α2: Υποστηρικτικών Δραστηριοτήτων και Υποδομών. Η **Ζώνη Β**, συνολικής έκτασης 13.183 στρ., χαρακτηρίζεται ως *Ειδική ζώνη προστασίας φυσικού και πολιτιστικού κεφαλαίου και φυσιολατρικής αναψυχής*, στην οποία επιτρέπονται δράσεις φυσιολατρικής αναψυχής (περιηγητικός, πεζοπορικός τουρισμός κλπ), αγροτικές δραστηριότητες φιλικές προς το περιβάλλον, δίκτυα μονοπατιών και παρατηρητήρια, εξασφαλίζονται διαδρομές και οργανωμένη προσβασιμότητα σε αρχαιολογικούς χώρους, προστατεύεται και αναδεικνύεται το φυσικό περιβάλλον. Σε αυτήν εντάσσονται πέντε υποζώνες: Υποζώνη Β1: Προστασίας της Λεκάνης Απορροής του Βάι, Υποζώνη Β2: Ειδικών Όρων Προστασίας Φυσικού Κεφαλαίου, Υποζώνη Β3: Αρχαιολογικού Ενδιαφέροντος, Υποζώνη Β4: Δασικών Εκτάσεων, Υποζώνη Β5: Προστασίας Ακτών. Βέβαια, αξίζει να σημειωθεί ότι στο εγκεκριμένο Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., δεν αποτυπώνονται με σαφή τρόπο τα όρια των υποπεριοχών, γεγονός που εμπίπτει στην ευελιξία και στην αναπροσαρμογή της τελικής χωροθέτησης των έργων (Χαϊνταρλής, 2017: 90). Ταυτόχρονα, με το άρθρο 3, εγκρίνεται η Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.) του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης της Στρατηγικής Επένδυσης «Ίτανος Γαία», με τους αντίστοιχους όρους, περιορισμούς και κατευθύνσεις για την προστασία και διαχείριση του περιβάλλοντος που επιβάλλεται να τηρούνται κατά την εξειδίκευση και υλοποίηση

του σχεδίου, με μέριμνα της αρχής σχεδιασμού, καθώς και του συνόλου των φυσικών και νομικών προσώπων που συμμετέχουν στην υλοποίησή του.

**Χάρτης 6.1:** Το Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. «Ίτανος Γαία»

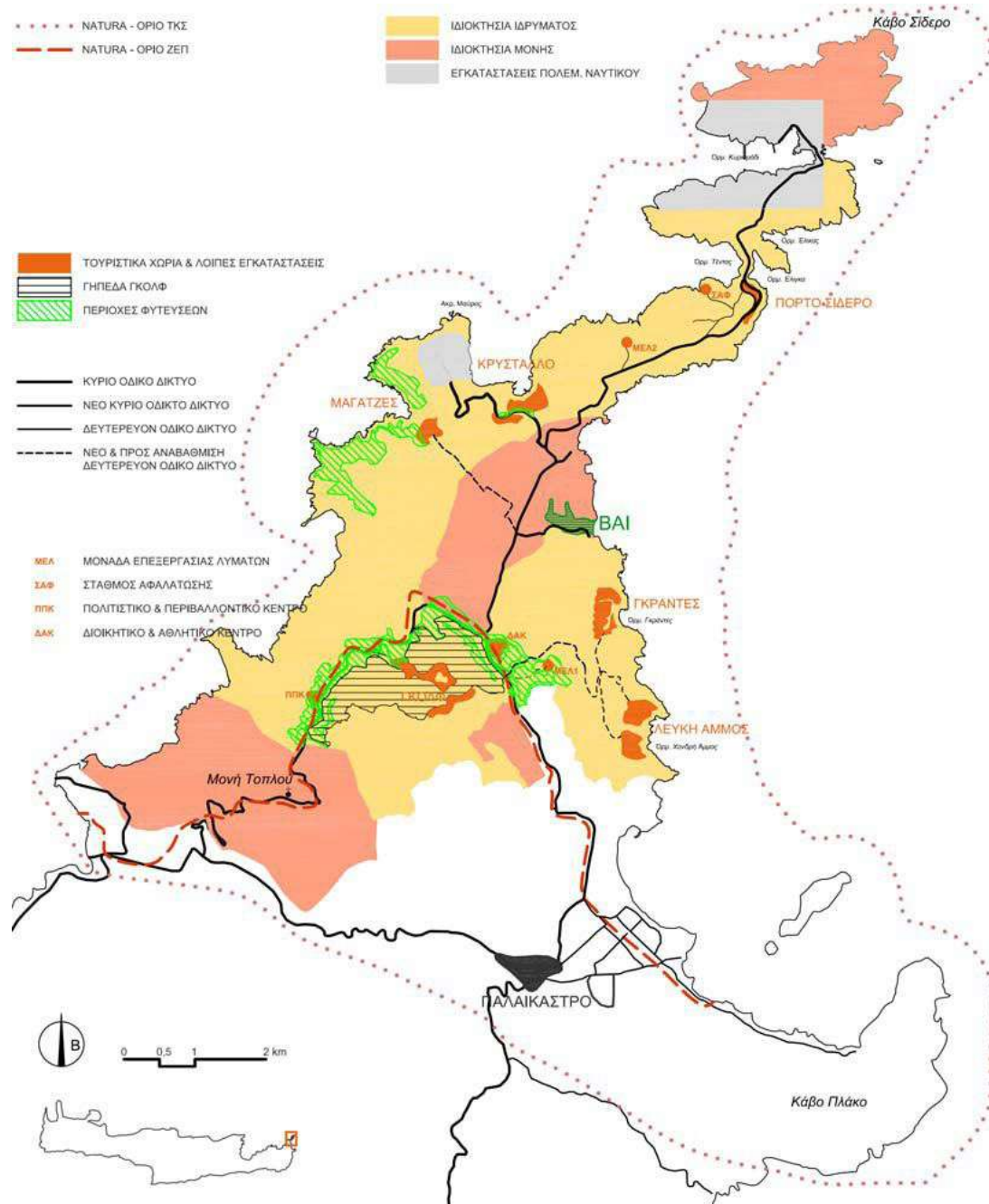


Πηγή: Χαϊνταρλής (2017: 112).

Με βάση τον αρχικό σχεδιασμό, το ξενοδοχειακό συγκρότημα θα απαρτίζεται από πέντε ξενοδοχεία συνολικής δυναμικότητας 1.936 κλινών, εκ των οποίων τα τρία είναι μικτού τύπου και τα δύο αποκλειστικά επιπλωμένων διαμερισμάτων/«κατοικιών», ένα γήπεδο γκολφ 18 οπών και ειδικές τουριστικές υποδομές για την προσέλκυση τουρισμού υψηλής ποιότητας και σε ετήσια βάση, δημιουργώντας 1.200 άμεσες και 2.000 έμμεσες θέσεις εργασίας και αναβαθμίζοντας σημαντικά το τουριστικό προφίλ ολόκληρης της Κρήτης. Επίσης, στην επένδυση περιλαμβάνονται ακόμα συνεδριακό κέντρο δυναμικότητας 1.190 συνέδρων, καθώς και βοηθητικές υποδομές, όπως το οδικό δίκτυο, οι μονάδες επεξεργασίας λυμάτων, μονάδες αφαλάτωσης, το αθλητικό και διοικητικό κέντρο, πολιτιστικό και περιβαλλοντικό κέντρο, εμπορικά καταστήματα, χώροι στάθμευσης, λιμενικά έργα, ψυχαγωγικές εγκαταστάσεις, τα οποία αναμένεται

να αυξήσουν την επίσκεψη των τουριστών παρατείνοντας την τουριστική περίοδο.

**Χάρτης 6.2:** Γενική απεικόνιση του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. «Ίτανος Γαία»



Πηγή: Μελισσοουργός (2008: 303).

## 6.1.2 Το προφίλ του φορέα της επένδυσης

Η τουριστική επένδυση Ίτανος Γαΐα αποτελεί τη μεγαλύτερη στην Κρήτη και είναι συνολικού ύψους 267,7 εκατ. ευρώ. Ο φορέας του Επενδυτικού Σχεδίου ΙΤΑΝΟΣ ΓΑΙΑ είναι η εταιρεία Loyalward Ltd, η οποία εδρεύει στο Λονδίνο και είναι 100% θυγατρική του Ομίλου Minoan (Minoan Group Plc.) που δραστηριοποιείται στον ευρύτερο τομέα του τουρισμού και των υπηρεσιών αναψυχής. Σχεδιάζει την κατασκευή, ανάπτυξη και εκμετάλλευση πολυτελών ξενοδοχειακών συγκροτημάτων στην ευρύτερη περιοχή της Μεσογείου. Επιπλέον έχει εισέλθει δυναμικά στον ταξιδιωτικό κλάδο έχοντας υλοποιήσει μια σειρά σημαντικών συμφωνιών και εξαγορών στον συμπληρωματικό κλάδο της πρακτόρευσης και παροχής τουριστικών υπηρεσιών, στοχεύοντας τόσο στην ενίσχυση της κύριας δραστηριότητάς του (μέσω συνεργειών από την κάθετη ολοκλήρωση), όσο και στη διεύρυνση του χαρτοφυλακίου των υπηρεσιών του (διασπορά επιχειρηματικού κινδύνου, νέες πηγές εσόδων, κτλ.). Η Loyalward ανέλαβε δυνάμει της από 14/07/1998 «Συμβάσεως Παραχώρησης, Χρήσεως Γης, Τουριστικής Αναπτύξεως και Εκμεταλλεύσεως» την υλοποίηση τουριστικής επένδυσης στη χερσόνησο Σίδερο της περιοχής Σητείας του Νομού Λασιθίου κατόπιν διεθνούς διαγωνισμού που προκήρυξε ο ιδιοκτήτης της περιοχής ανάπτυξης Ίδρυμα «Παναγία η Ακρωτηριανή». Ο Όμιλος και οι θυγατρικές του διαθέτουν γραφεία στο Λονδίνο, τη Γλασκώβη, την Αθήνα και το Παλαιόκαστρο Δήμου Σητείας (Echmes Ltd, 2014).

## 6.1.3 Σημαντικοί σταθμοί των αποφάσεων | Απόψεις κοινής γνώμης

Οι αποφάσεις και ο δημόσιος διάλογος για τη συγκεκριμένη επένδυση διαρκεί πάνω από μία δεκαετία με πλήθος νομικών κειμένων και αντιδράσεων τόσο από τους κατοίκους, όσο και από φορείς τοπικής και εθνικής εμβέλειας. Η περιπέτεια της επένδυσης ξεκίνησε το 1998, οπότε και υπογράφηκε η σύμβαση με την οποία η εταιρεία μίσθωσε έκταση 26.000 στρεμμάτων της Μονής Τοπλού. Το Φεβρουάριο του 2007 εγκρίνεται η μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων της επένδυσης, με την Κ.Υ.Α. 163381/4564/05.04.2007 «Περί έγκρισης των περιβαλλοντικών όρων, κατασκευής και λειτουργίας του έργου 'Ολοκληρωμένη Τουριστική Ανάπτυξη της περιοχής Ίδρυματος Παναγία η Ακρωτηριανή' – Έργο Κάβο Σίδερο» (Χαϊνταρλής, 2017: 85). Δύο χρόνια αργότερα, τον Απρίλιο του 2009, τριακόσιοι κάτοικοι της Κρήτης και ορισμένες περιβαλλοντικές οργανώσεις προσέφυγαν στο ΣΤΕ ζητώντας να ακυρωθεί η σχετική υπουργική

απόφαση, με βασικά σημεία αντίθεσης: την παραβίαση του Περιφερειακού Χωροταξικού Κρήτης, τη μη προηγούμενη από την αδειοδότηση, λήψη μέτρων για την προστασία και διαχείριση της περιοχής, καθώς πρόκειται για περιοχή του δικτύου Natura 2000, πλημμέλειες της Μ.Π.Ε. ως προς τις αξιολογήσεις που κάνει σε σχέση με τις επιπτώσεις, δεδομένου ότι πρόκειται για περιοχή του δικτύου Natura 2000 και πλημμελής αιτιολογία της (υπουργικής) απόφασης ως προς τα ζητήματα που αφορούν στη διαχείριση των υδατικών πόρων και στην ερημοποίηση. Η Ολομέλεια του ΣτΕ με την Απόφαση υπ' αριθμ. 3920/2010, έκρινε παράνομη την υπουργική απόφαση του 2007, για τρεις λόγους: πρώτον, διότι είναι συνταγματικά απαραίτητο το εν λόγω έργο και ανάλογα αυτού, να προβλέπονται από εγκεκριμένα ολοκληρωμένα χωροταξικά σχέδια, με άλλα λόγια να εντάσσεται στη θεσμοθετημένη οργάνωση του ευρύτερου χώρου στον οποίο σχεδιάζεται από άλλα χωροταξικά σχέδια, δεύτερον, κρίθηκε απαραίτητη η ύπαρξη σχεδίου χρήσεων γης - εδώ Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. - το οποίο δεν υπήρχε και τρίτον, γιατί το επίμαχο έργο χωροθετήθηκε σε περιοχή χαρακτηρισμένη από το Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο ως «περιοχή με φέρουσα ικανότητα φυσικού και πολιτιστικού κεφαλαίου», στην οποία επιτρέπονται μόνο ήπιες τουριστικές χρήσεις (Χαϊνταρλής, 2017: 86). Έτσι, το τουριστικό σχέδιο ανάπτυξης που δρομολογήθηκε προς υλοποίηση «πάγωσε», καθώς δεν ακολουθούσε τις κατευθύνσεις του Περιφερειακού Πλαισίου Κρήτης με το οποίο προβλέπεται μόνο η ήπια μορφή ανάπτυξης της περιοχής που δεν αποσκοπεί στην εντατική τουριστική εκμετάλλευση της ανατολικής παράκτιας, ευαίσθητης ζώνης όπου βρίσκεται η εν λόγω έκταση (tnxs, 2010). Αφενός λοιπόν, δεν προηγήθηκε χωροταξικός σχεδιασμός δευτέρου επιπέδου, αλλά έγινε απευθείας εφαρμογή διατάξεων και χρήση διαδικασιών του τρίτου σταδίου της ατομικής αδειοδοτήσεως και αφετέρου, παραβιάστηκαν οι κατευθύνσεις του Περιφερειακού Πλαισίου Χ.Σ.Α.Α. Κρήτης που προβλέπουν για την περιοχή ήπια τουριστική εκμετάλλευση.

Στη συνέχεια, έλαβαν χώρα δύο σημαντικές θεσμικές αλλαγές, η μία αφορά την εισαγωγή της έννοιας της στρατηγικής επένδυσης με τον Ν. 3894/2010 και η άλλη την εισαγωγή της Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης, με την ΚΥΑ 107017/28.08.2006, η οποία αποτελεί την εναρμόνιση στο εθνικό δίκαιο της Οδηγίας 2001/42. Επομένως, αφού το Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. αποτελεί στρατηγική επένδυση, η έγκρισή του προϋποθέτει την έγκριση της αντίστοιχης Σ.Μ.Π.Ε.. Στις 31 Μαρτίου 2011 η εταιρία υπέβαλε νέο φάκελο με διαφοροποιημένο σχέδιο στην τότε 'Invest in Greece' (σήμερα Enterprise Greece). Το 2012, εγκρίθηκε με απόφαση της Δ.Ε.Σ.Ε. (17/20-09-2012) το αίτημα του επενδυτή για την υπαγωγή στη διαδικασία του fast track, ενώ το 2013 με την απόφαση 23/13-11-2013 της Δ.Ε.Σ.Ε., εγκρίθηκε η δυνατότητα κατάρτισης Ειδικού

Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων. Τον Ιανουάριο του 2014, συντάσσεται η Σ.Μ.Π.Ε. και εγκρίνεται μαζί με το Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. στο ίδιο Π. Δ/γμα 2016 που αναφέρθηκε και παραπάνω. Τον Μάιο του ίδιου έτους, προσέφυγαν στο ΣΤΕ 17 φορείς και 123 πολίτες, ζητώντας την ακύρωση του Π. Δ/γματος, ως αντίθετο στην Ευρωπαϊκή και Ελληνική νομοθεσία (Cre-taLive, 2016). Υποστήριξαν ότι η επίμαχη περιοχή στην οποία πρόκειται να υλοποιηθεί η τουριστική επένδυση, βρίσκεται σε ζώνη προστασίας του διεθνούς δικτύου Natura 2000 που δεν επιτρέπει παρόμοιες τουριστικές εγκαταστάσεις. Παράλληλα, ανέφεραν ότι η Σ.Μ.Π.Ε. πλέον του ότι είναι πλημμελής, έρχεται σε σύγκρουση τόσο με την Ελληνική νομοθεσία, όσο και με οδηγία της Ευρωπαϊκής Ένωσης (οδηγία 92/43/ΕΟΚ), αφού -μεταξύ των άλλων- δεν προβλέπει μέτρα προστασίας και περιορισμούς για τη διαχείριση του ευαίσθητου περιβάλλοντος της επίμαχης περιοχής (Natura 2000) στην οποία περιλαμβάνονται και φυσικοί οικότοποι), αλλά ούτε έχει προηγηθεί η αναγκαία εκτίμηση των επιπτώσεων της ξενοδοχειακής δραστηριότητας στο προστατευόμενο οικολογικό περιβάλλον της επίμαχης έκτασης. Στις 4 Ιουλίου του 2016 ορίστηκε η δικάσιμος για τη συζήτηση της προσφυγής.

Αξίζει να αναφερθεί ότι ταυτόχρονα, εκφράζεται και η αντίθετη άποψη, υπέρ δηλαδή, της επένδυσης, την οποία στηρίζουν 31 εμπορικοί και τουριστικοί φορείς από την ευρύτερη περιοχή της Σητείας, μεταξύ των οποίων Εμπορικοί Σύλλογοι, Ενώσεις Ξενοδόχων, Σύλλογος Μηχανικών Σητείας και πολλοί άλλοι, που με επιστολή τους στην τότε κυβέρνηση, τόνισαν πως είναι υπέρ όλων των επενδύσεων που σέβονται την Ελληνική Νομοθεσία και το περιβάλλον και που θα προσφέρουν ανάπτυξη στην περιοχή. Τονίζουν δε, ότι οι οικολογικές οργανώσεις που αντιτίθενται στη συγκεκριμένη επένδυση, δεν έχουν εναντιωθεί σε άλλες ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις, από τις εκατοντάδες που έχουν γίνει στην υπόλοιπη Κρήτη (Hania news, 2016).

Πρόσφατα όμως, η Ολομέλεια του ΣΤΕ με τις Αποφάσεις υπ' αριθμ. 1704/2017 και 1705/2017, κρίνει ως νόμιμο το Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. για την επένδυση στο Κάβο Σίδερο. Επίσης, επισημαίνει ότι το περιεχόμενο της Σ.Μ.Π.Ε. ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις της Οδηγίας 2001/42/ΕΚ και της υπ' αριθ. 107017/2006 Κ.Υ.Α. και είναι απορριπτέος ως αβάσιμος ο περί του αντιθέτου προβαλλόμενος λόγος ακυρώσεως, κατά τον οποίο η επίμαχη Σ.Μ.Π.Ε. στερείται του ελάχιστου νομίμου περιεχομένου. Η εκτίμηση που πραγματοποιείται δεν μπορεί συνεπώς να παρουσιάζει κενά και πρέπει να περιέχει πλήρη, ακριβή και οριστικά συμπεράσματα και διαπιστώσεις, ώστε να αίρεται κάθε εύλογη αμφιβολία, από επιστημονικής απόψεως, όσον αφορά τις επιπτώσεις των σχεδιαζόμενων εργασιών στον οικείο προστατευόμενο τόπο. Η περιοχή, στην οποία σχεδιάζεται

να αναπτυχθεί το επίδικο έργο, ανήκει κατά κυριότητα στο κοινωφελές Εκκλησιαστικό Ίδρυμα «Παναγία η Ακρωτηριανή» και έχει παραχωρηθεί στην παρεμβαίνουσα εταιρεία «Loyalward Ltd». Ως προς την περιοχή αυτή ισχύει το Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης της νήσου Κρήτης και το Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) του (τότε) Δήμου Ιτάνου.

## 6.1.4 Βαθμός συμπληρωματικότητας με άλλα χωρικά σχέδια

Σε αυτό το στάδιο, είναι χρήσιμο να εξεταστεί ο βαθμός συμπληρωματικότητας που ενδέχεται να υπάρχει μεταξύ της προτεινόμενης επένδυσης και των υφιστάμενων χωρικών σχεδίων περιφερειακού και τοπικού επιπέδου για την περιοχή. Με αυτόν τον τρόπο, θα διερευνηθεί το αν το συγκεκριμένο είδος επένδυσης ανταποκρίνεται στις ανάγκες της περιοχής και της Περιφέρειας και το κατά πόσο αυτό – παρόλο που πρόκειται για ένα παράλληλο σχέδιο – εμφανίζει συμπληρωματικότητες, αναφορικά με τις χωρικές ρυθμίσεις και το πρότυπο χωρικής ανάπτυξης που προωθούνται από το τοπικό και περιφερειακό χωρικό σχέδιο.

### A. Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο Κρήτης (Φ.Ε.Κ. 260/ΑΑΠ/8.11.2017)

Στο αναθεωρημένο Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο Κρήτης, το οποίο είναι το μόνο που έχει εγκριθεί μέχρι σήμερα (Ραμπαβίλα, 2018), ως στρατηγικός στόχος τίθεται η προώθηση καινοτόμων πρωτοβουλιών στον τομέα του τουρισμού μέσω πιλοτικών εγχειρημάτων, για τη μετάβαση προς έναν ποιοτικό, διαφοροποιημένο, οργανωμένο και πολυθεματικό τουρισμό, οικονομικά αποδοτικό, ενώ γίνεται λόγος και για την αλλαγή του προτύπου ανάπτυξης της τουριστικής δραστηριότητας με βασικά επιδίωξη την αποφόρτιση των υψηλών πιέσεων και, αναβάθμιση του δομημένου χώρου στην υπεραναπτυγμένη βόρεια ακτή, και περιορισμό ανάπτυξης μορφών μαζικού και μονοθεματικού τουρισμού (άρθρο 1). Στη συνέχεια, στο άρθρο 6, εντοπίζονται οι χωρικές ενότητες αστικής/ οικιστικής/ τουριστικής ανάπτυξης και παραθεριστικής κατοικίας, στις οποίες ως πρότυπο εξέλιξης της τουριστικής δραστηριότητας επιλέγονται οι ήπιες μορφές πολυθεματικού τουρισμού, εναλλακτικού και ποιοτικά αναβαθμισμένου τύπου στα ορεινά και ημιορεινά σύνολα ή μορφές τουρισμού

ενταγμένες σε οργανωμένους υποδοχείς. Στην υπερ-αναπτυγμένη βόρεια ακτή, που αποτελεί τμήμα της περιοχής του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., επιδιώκεται η ανάληψη δράσεων αποφόρτισης των υψηλών πιέσεων και αναβάθμισης του δομημένου χώρου και αποφεύγεται στο μέτρο του δυνατού, η έγκριση νέων αιτημάτων για ανάπτυξη μορφών μονοθεματικού μαζικού τουρισμού. Το φοινικόδασος στο Βάι, από την άλλη, που εντάσσεται εντός της περιοχής της επένδυσης, ανήκει σύμφωνα με το Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο στις ευρείες περιοχές με φέρουσα ικανότητα φυσικού και πολιτιστικού κεφαλαίου διεθνούς σημασίας. Στο άρθρο 12 τώρα, που έχει τίτλο 'Χωρική οργάνωση και ανάπτυξη του παράκτιου, νησιωτικού και ορεινού χώρου' ορίζονται κάποιες ζώνες (α. Παράκτιες ζώνες οικιστικής ανάπτυξης και αστικών δραστηριοτήτων, β. Παράκτιες ζώνες αστικής, οικιστικής, τουριστικής ανάπτυξης και παραθεριστικής κατοικίας, γ. Μικρός νησιωτικός χώρος, δ. Ορεινός χώρος) και μικρότερες υποζώνες αυτών, με τις αντίστοιχες κατευθύνσεις και ρυθμίσεις. Μια υποζώνη της κατηγορίας (β) που ενδιαφέρει και για την περίπτωση του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. (ζώνες της ανατολικής ακτής του νησιού), είναι οι παράκτιες ζώνες ήπιας οικιστικής/τουριστικής ανάπτυξης, ποιοτικής/περιβαλλοντικής αναβάθμισης και προστασίας/ανάδειξης πολιτιστικών και φυσικών πόρων, στις οποίες ειδικά, για την ανάπτυξη της τουριστικής δραστηριότητας, προωθείται η ανάπτυξη διαφοροποιημένου τουριστικού προϊόντος υψηλών προδιαγραφών, καθώς και ειδικού και εναλλακτικού τουρισμού (αγροτουρισμού, πεζοπορικού, πολιτιστικού τουρισμού κ.λπ.), με παροχή υπηρεσιών που να διαφοροποιείται από το κυρίαρχο μοντέλο μαζικού τουρισμού ως προς τους πόρους που αξιοποιούνται, το βαθμό χωρικής συγκέντρωσης, καθώς και τη χρονική περίοδο ανάπτυξής τους. Ταυτόχρονα, προωθείται η προστασία και ανάδειξη της φυσικής και της πολιτιστικής κληρονομιάς και η εξυγίανση της υπάρχουσας κατάστασης. Παράλληλα, για τις ίδιες ζώνες, γίνεται αναφορά στο άρθρο 16, παρ. 3, τονίζοντας πως μπορεί να λειτουργήσει αποτελεσματικά και συμπληρωματικά η προώθηση προγραμμάτων της τουριστικής δραστηριότητας με τον αγροτοδιατροφικό τομέα που αποτελεί βασικό κρίκο της βιωσιμότητας όχι μόνο του γεωργικού τομέα της Κρήτης, αλλά και της οικονομίας της συνολικά.

Επομένως, παρόλο που η επένδυση του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. ανταποκρίνεται εν μέρει, στις ανάγκες της Περιφέρειας, καθώς και το ίδιο το Περιφερειακό Πλαίσιο τάσσεται υπέρ της ανάπτυξης των δύο συνεργαζόμενων τομέων, του τουρισμού και της γεωργίας, ο τρόπος και το είδος του τουριστικού προϊόντος διαφέρει. Όπως φαίνεται, επιδιώκεται μια αποσυγκέντρωση των τουριστικών δραστηριοτήτων και προωθούνται άλλες μορφές εναλλακτικού τουρισμού, οι οποίες έρχονται σε αντίθεση, με τα μεγάλης κλίμακας τουριστικά έργα του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. και τον μαζικό τουρισμό.



**Χάρτης 6.3:** Χωροταξική οργάνωση Περιφέρειας Κρήτης (Χάρτης Π.2<sup>ο</sup>)



Πηγή: Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο Περιφέρειας Κρήτης (2017).

## B. Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης Δήμου Ιτάνου (Φ.Ε.Κ. 498/ΑΑΠ/2.10.2009)

Όπως αναφέρθηκε και σε προηγούμενο υποκεφάλαιο, ένας από τους λόγους ακύρωσης της προσβληθείσας έγκρισης περιβαλλοντικών όρων, ήταν το γεγονός ότι δεν υπήρχε σχέδιο χρήσεων γης για την περιοχή, στην προκειμένη περίπτωση Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.. Έτσι, το 2009 εγκρίνεται το Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. του Δήμου Ιτάνου, στο οποίο η χωρική οργάνωση χρήσεων γης και η προστασία του περιβάλλοντος (άρθρο 3) είναι αλληλένδετα στοιχεία. Επισημαίνεται καταρχάς, οι περιοχές του βορειοανατολικού άκρου της Κρήτης, η χερσόνησος Σίδερο και η νήσος Ελάσα, που περιλαμβάνονται στο δίκτυο Natura 2000, για τις οποίες όμως, έχει μεν εκπονηθεί Ειδική Περιβαλλοντική Μελέτη, αλλά δεν έχει εγκριθεί.

Συμπληρωματικά, ως περιοχή ειδικής προστασίας ορίζεται το Αισθητικό Δάσος Βάι και η παραλιακή ζώνη, για τις οποίες επισημαίνεται ότι λόγω των πιέσεων που δέχεται σήμερα η περιοχή, δεν επιτρέπεται η δόμηση και η κατασκευή

έργων μόνιμης ή εποχιακής τουριστικής υποδομής και κάθε άλλη συναφής δραστηριότητα ή επέμβαση. Ενδιαφέρον παρουσιάζει και η ειδική ζώνη ήπιας – βιώσιμης ανάπτυξης, που περιλαμβάνει όλο το χερσαίο τμήμα του ακρωτηρίου, ενώ ειδικά για τις τουριστικά καταλύματα η δόμηση προτείνεται να είναι συμβατή με την έννοια «ήπια τουριστική ανάπτυξη».

Βασικό στοιχείο της έννοιας αυτής είναι ο καθορισμός συντελεστή δόμησης μικρότερου από το 1/2 αυτού που προβλέπουν οι αντίστοιχες διατάξεις για την εκτός σχεδίου δόμηση των τουριστικών εγκαταστάσεων<sup>8</sup>. Παρακάτω, υπάρχει σχετική αναφορά για ορισμένους περιορισμούς για την ήπια τουριστική ανάπτυξη, βασικό στοιχείο της οποίας, όπως προέβλεπε και το αρχικό Περιφερειακό Πλαίσιο Χ.Σ.Α.Α. Κρήτης (Φ.Ε.Κ. 1486/Β/2003), είναι η ανατολική ακτή της Κρήτης, δηλαδή, η παραλιακή ζώνη του Δήμου Ιτάνου, εντός της οποίας η οποιαδήποτε ήπια τουριστική ανάπτυξη θα πρέπει να εντάσσεται αρμονικά στο φυσικό τοπίο με τις ελάχιστες δυνατές αλλοιώσεις. Πιο συγκεκριμένα, δίνεται πρωτεύουσα σημασία στη διάταξη και το μέγεθος των εγκαταστάσεων με τρόπο που να μην επηρεάζεται η μορφή του τοπίου και έπειτα, στη δομήσιμη έκταση που πρέπει να είναι σημαντικά μικρότερη από την μέγιστη επιτρεπόμενη, ώστε το μεγαλύτερο μέρος της έκτασης που μπορεί να αξιοποιηθεί να μένει αδόμητο με τις ελάχιστες δυνατές επεμβάσεις.

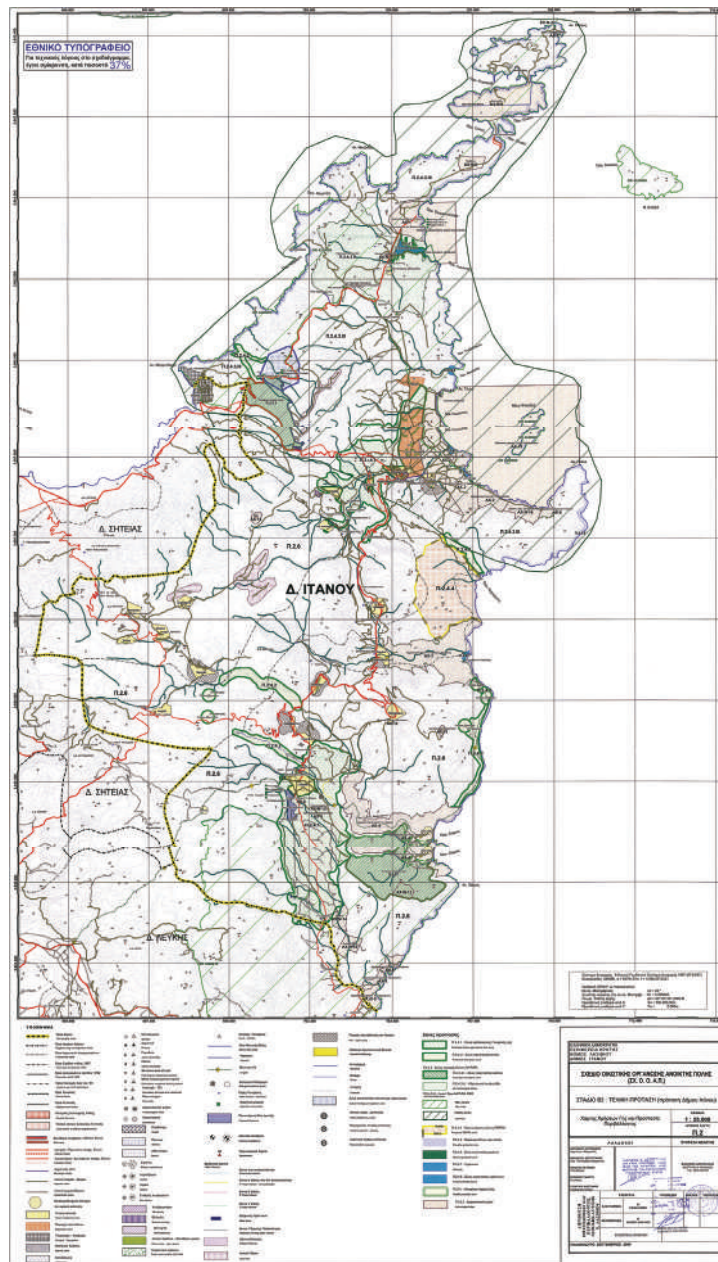
Η αποδελτίωση των βασικών ρυθμίσεων του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. έδειξε μια διαφορετική προσέγγιση του μοντέλου τουριστικής ανάπτυξης για τον Καποδιστριακό Δήμο Ιτάνου, με κατεύθυνση την ήπια τουριστική ανάπτυξη. Αυτό έχει σαν αποτέλεσμα, να επιτρέπονται μόνο οι «ήπιες επενδύσεις» που πληρούν τα κριτήρια του χαμηλότερου συντελεστή και της αρμονικής ένταξης στο φυσικό τοπίο. Άρα, το Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. όχι απλά δεν παρουσιάζει καμία συμπληρωματικότητα με τη ρύθμιση αυτή και έρχεται σε πλήρη αντίθεση, καθώς δεν πρόκειται για ήπιας μορφής τουριστική ανάπτυξη. Επιπλέον, δίνεται μεγάλη έμφαση στο να είναι ο συντελεστής δόμησης, ο μισός του προβλεπόμενου για εκτός σχεδίου, ενώ θα

---

<sup>8</sup> Υπενθυμίζεται πως σύμφωνα με το Π.Δ/γμα της 6/10/1978 (Φ.Ε.Κ. 538/Δ/17.10.1978) 'Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών' και το Π.Δ/γμα της 24.05.1985 (Φ.Ε.Κ. 270/Δ/31.05.1985) 'Τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών', άρθρο 8 'τουριστικές εγκαταστάσεις', ο Σ.Δ. είναι κλιμακωτός ανάλογα το εμβαδόν του γηπέδου. Για γήπεδα εμβαδού μέχρι 50 στρεμ., ο Σ.Δ. δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,2, για γήπεδα μέχρι 100 στρεμ., ο Σ.Δ. για μεν τα πρώτα 50 στρεμ. Ακολουθεί την προηγούμενη περίπτωση, για τα δε επιπλέον, ο Σ.Δ. δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 0,15 και για γήπεδα μεγαλύτερα των 100 στρεμ., ο Σ.Δ. για μεν τα πρώτα 100 στρεμ. Ορίζεται όπως προηγουμένως, για δε τα επιπλέον δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 0,10.

έπρεπε να υφίστανται και άλλα ποσοτικά κριτήρια. Ωστόσο, στο Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. εφαρμόζεται κλιμακωτός μικτός συντελεστής δόμησης για έκταση έως 2.000 στρέμματα 0,05, για έκταση από 2.000–4.000 στρέμματα 0,03 και για το υπόλοιπο της έκτασης 0,01, ενιαία στη Ζώνη Α του ακινήτου και όχι ανά γήπεδο (άρθρο 2, παρ. 2αγ).

**Χάρτης 6.4:** Χάρτης χρήσεων γης και προστασία περιβάλλοντος του Δήμου Ιτάνου



Πηγή: Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης Δήμου Ιτάνου (2009).

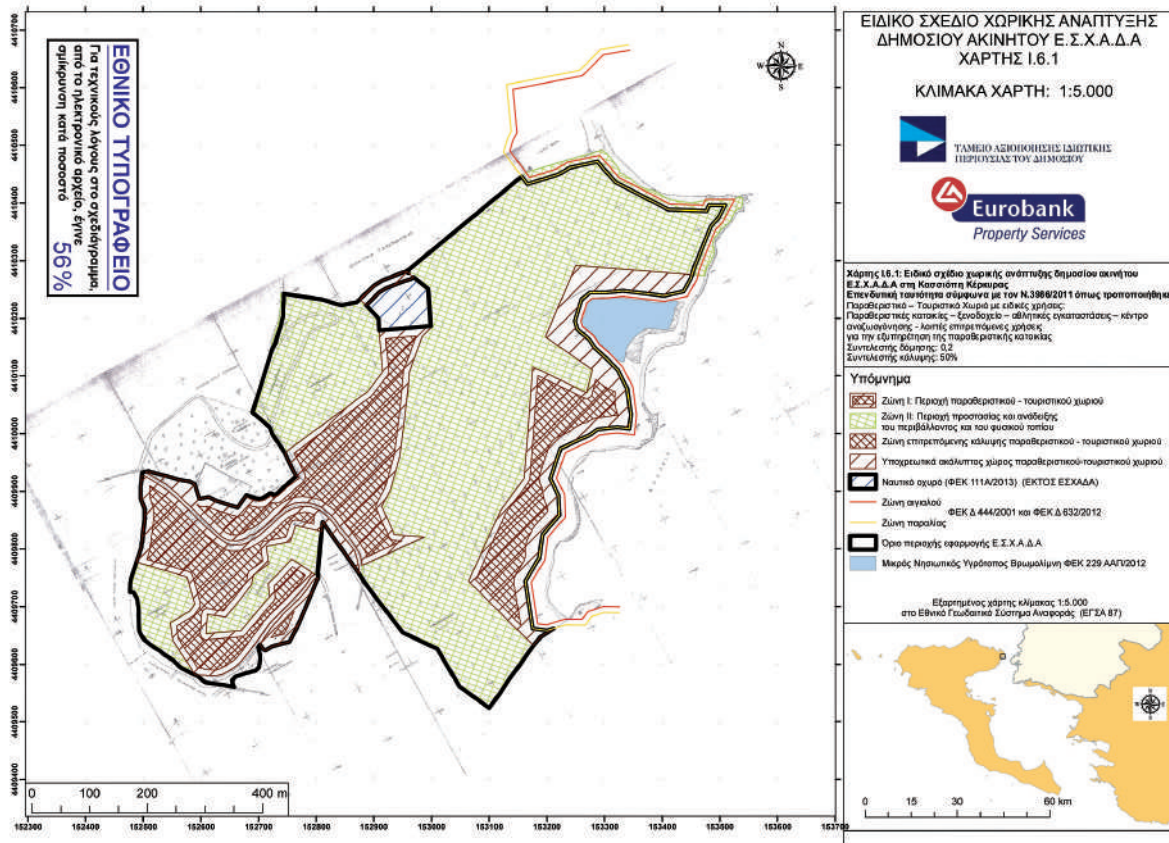
## 6.2 Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. Κασσιώπης στην Κέρκυρα

### 6.2.1 Περιγραφή του επενδυτικού σχεδίου

Το δεύτερο εργαλείο για τις επενδύσεις που εξετάζεται είναι το **Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης του Δημοσίου Ακινήτου «Κασσιώπη Κέρκυρας»**, στη χερσόνησο του Ερημίτη της Κασσιώπης Κέρκυρας, του Καποδιστριακού Δήμου Κασσωπαίων, το οποίο εγκρίθηκε με Π. Δ/γμα το Νοέμβριο του 2013 (Φ.Ε.Κ. 406/ΑΑΠ/15-11-2013). Είναι χρήσιμο να αναφερθεί, πως παρόλο που έχουν εγκριθεί και άλλα ΕΣΧΑΔΑ, επιλέγεται να μελετηθεί το συγκεκριμένο, διότι είναι το μοναδικό, το οποίο έχει φτάσει σε επίπεδο εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης με την ΚΥΑ υπ' αριθ. ΓΓΔΠ 0006631 ΕΞ2016/2016 (Φ.Ε.Κ. 74/ΑΑΠ/22-4-2016). Πρόκειται για μια παραθαλάσσια έκταση στο βορειοανατολικό άκρο του νησιού, που βρίσκεται 38 χλμ. βόρεια της πόλης της Κέρκυρας. Η συνολική έκταση στην Κασσιώπη ανέρχεται σε 490 στρέμματα, εκ των οποίων μεταβιβάζονται τα **447 στρέμματα** από το Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ., για μακροχρόνια μίσθωση στην αμερικανική NCH Capital. Ως βασικός χωρικός προορισμός του ακινήτου ορίζεται η χρήση **«Παραθεριστικό – Τουριστικό Χωριό»**.

Με το άρθρο 2 του Π. Δ/γματος, καθορίζονται οι χρήσεις γης και οι όροι δόμησης στο παρόν ακίνητο κατά δύο ζώνες I και II. Η **Ζώνη I**, συνολικής έκτασης 182 στρ., χαρακτηρίζεται ως **«Περιοχή παραθεριστικού – τουριστικού χωριού»**, στην οποία επιτρέπονται, επιτρέπονται οι χρήσεις παραθεριστικής κατοικίας και ξενοδοχείου, ενώ επιτρέπεται επίσης, η δημιουργία τουριστικής λιμενικής εγκατάστασης. Ο μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης στο σύνολο της ζώνης I ορίζεται σε 0,2. Η **Ζώνη II** χαρακτηριζόμενη ως **«Περιοχή προστασίας και ανάδειξης του περιβάλλοντος και του φυσικού τοπίου»** και συνολικής έκτασης 265 στρέμματα, περιλαμβάνει τις εκτάσεις δασικού χαρακτήρα του ακινήτου. Σε αυτές, διατηρείται ο δασικός χαρακτήρας και το φυσικό ανάγλυφο και απαγορεύεται κάθε δόμηση. Στο άρθρο 3, εγκρίνεται η Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.) του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης του Δημοσίου Ακινήτου (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.) «Κασσιώπη Κέρκυρας» με τους αντίστοιχους όρους και περιορισμούς για την προστασία και διαχείριση του περιβάλλοντος, ενώ γίνεται αναφορά στην πολεοδομική μελέτη που θα καταρτισθεί και στο τι αυτή πρέπει να λάβει υπόψη της, όπως η ισόρροπη και λειτουργικά αποδοτικότερη κατανομή των ελεύθερων και κοινόχρηστων χώρων, η διαχείριση των υγρών αποβλήτων αστικού τύπου με σχετική μονάδα επεξεργασίας, η ορθολογική χρήση του νερού κ.α..

**Χάρτης 6.5:** Το Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. «Κασσιώπη Κέρκυρας»



Πηγή: Υ.Α. 0006631/2016 (ΦΕΚ 74/ΑΑΠ/22-4-2016).

Σύμφωνα με το Master Plan της επένδυσης, που σχεδιάστηκε από το γραφείο μελετών Α. Ν. Τομπάζη, προβλέπεται ότι θα δημιουργηθούν ένα 5άστερο ξενοδοχειακό συγκρότημα περίπου 90 δωματίων, με ένα μικρό αριθμό πολυτελών διαμερισμάτων, χώρους εστίασης, εξωτερική πισίνα, αίθουσες εκδηλώσεων και κέντρο υδροθεραπείας – spa με εσωτερική πισίνα, 52 πολυτελείς κατοικίες, η κάθε μία με τη δική της πισίνα, πλήρως εναρμονισμένες με το φυσικό τοπίο, 71 διαμερίσματα, μαρίνα με 60 θέσεις ελλιμενισμού για σκάφη αναψυχής (kassiopeproject.com, 2018).

Σύμφωνα με την εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη για τη Ζώνη I του Π. Δ/γματος, ισχύει ότι στους οικοδομήσιμους χώρους επιτρέπονται οι χρήσεις παραθεριστικής κατοικίας, η αρτιότητα των οικοπέδων ορίζεται ανά οικοδομικό τετράγωνο, ενώ οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης ορίζονται κατά τομείς ως εξής: Τομέας ΖΙ-Α (22 κατοικίες) με μέγιστο Σ.Δ. ανά οικοδομικό

τετράγωνο 0,25, Τομέας ΖΙ-Β (ξενοδοχείο και επιπλωμένα διαμερίσματα) με μέγιστο Σ.Δ. ανά οικοδομικό τετράγωνο 0,55 και Τομέας ΖΙ-Γ (30 κατοικίες) με μέγιστο Σ.Δ. ανά οικοδομικό τετράγωνο 0,5 (άρθρο 1, παρ. 2β). Επίσης, η περιοχή διακρίνεται στις εξής ζώνες γεωλογικής καταλληλότητας: α. Περιοχές Ακατάλληλες για Δόμηση, στις οποίες απαγορεύεται η δόμηση, β. Περιοχές Κατάλληλες για Δόμηση, στις οποίες επιτρέπεται η δόμηση και γ. Περιοχές Κατάλληλες για Δόμηση υπό προϋποθέσεις, οι οποίες εμφανίζουν ορισμένα ειδικά χαρακτηριστικά περιβαλλοντικής και γεωλογικής φύσεως (άρθρο 1, παρ. 3). Τέλος, το άρθρο 2 αφορά στη χωροθέτηση της τουριστικής λιμενικής εγκατάστασης και στα απαραίτητα έργα τα οποία πρέπει να γίνουν. Σύμφωνα με τα σχέδια του επενδυτή και τις προβλέψεις που έχουν νομοθετηθεί με το Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α., στο σύνολο 490 στρεμμάτων το 93% θα παραμένει πράσινο, με τη δόμηση να γίνεται μόνο στο υπόλοιπο 7%.

**Χάρτης 6.6:** Η πολεοδομική μελέτη του Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. «Κασιώπη Κέρκυρας»



Πηγή: Π. Δ/γμα (ΦΕΚ ΑΑΠ 406/15.11.2013).



**Εικόνες 6.1 - 6.2 - 6.3:**  
Απεικόνιση της συνολικής επένδυσης - α,β,γ  
Πηγή: [kassioiriproject.com](http://kassioiriproject.com) (2018).

## 6.2.2 Το προφίλ του φορέα της επένδυσης

Η επένδυση του μεγάλου αυτού ξενοδοχειακού συγκροτήματος αναμένεται να φτάσει τα 120 εκατ. ευρώ. Ο φορέας που κινεί την επένδυση είναι η αμερικανική NCH Capital, η οποία νοίκιασε μακροχρόνια την έκταση από το ελληνικό Δημόσιο (Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ.). Η NCH Capital είναι διαχειριστής επενδυτικών κεφαλαίων και διαθέτει πολυετή εμπειρία διεθνών επενδύσεων σε ολόκληρη την Ευρώπη, με έμφαση στα έργα ανάπτυξης ακινήτων. Οι επιχειρηματικές της δραστηριότητες εστιάζουν στους επιχειρηματικούς τομείς των δημοσίων τίτλων, των ιδιωτικών κεφαλαίων, της μεταποίησης αγροτικών προϊόντων και ακινήτων. Η NCH Capital Inc. ιδρύθηκε το 1993, διαχειρίζεται κεφάλαια αξίας μεγαλύτερης των 3 δισεκατομμυρίων δολαρίων και έχει δημιουργήσει 24 επενδυτικά κεφάλαια, μέσα από ένα δίκτυο γραφείων σε όλες τις χώρες που δραστηριοποιείται (Ευρωπαϊκές χώρες, Ρωσία και Βραζιλία). Από την ίδρυσή της μέχρι και σήμερα, η NCH Capital Inc. έχει επενδύσει και διαχειριστεί περισσότερα από 90 κατασκευαστικά έργα, μεταξύ των οποίων συμπεριλαμβάνονται κτίρια γραφείων, αποθηκευτικά κέντρα, έργα ανάπτυξης οικισμάτων, εμπορικά κέντρα και αγροτεμάχια ([kassioirproject.com](http://kassioirproject.com)).

Ο διευθύνων σύμβουλος της NCH Capital Inc. για την Ελλάδα και τα Βαλκάνια, Ανδρέας Σάντης, βρίσκεται σε διαδικασία αναζήτησης και επιλογής αναγνωρισμένου κύρους αλυσίδας για τη διαχείριση του ξενοδοχείου, που αναμένεται να είναι και το πρώτο από τα έργα που θα λειτουργήσει. Σύμφωνα με στοιχεία, το φορολογικό όφελος για το ελληνικό Δημόσιο από το έργο θα φτάσει τα 36 εκατ. ευρώ, ενώ ο Δήμος Κέρκυρας θα έχει έσοδα από δημοτικά τέλη και φόρους κατά την πρώτη δεκαετία λειτουργίας της τάξης του ενός εκατομμυρίου. Όσον αφορά τις μακροοικονομικές ωφέλειες, υπολογίζονται πως αυτές θα ενισχύσουν την τοπική οικονομική δραστηριότητα με 170 εκατ. ευρώ κατά τη διάρκεια κατασκευής του έργου και με επιπλέον 180 εκατ. σε βάθος δεκαετίας. Το συγκρότημα εκτιμάται πως θα δημιουργήσει κατά την κατασκευή του χίλιες νέες θέσεις εργασίας, ενώ θα απασχολεί σε πλήρη λειτουργία πεντακόσια άτομα (Μπέλλος, 2017α).

## 6.2.3 Σημαντικοί σταθμοί των αποφάσεων | Απόψεις κοινής γνώμης

Και σε αυτή την περίπτωση της επένδυσης έχουν καταγραφεί αρκετές ενστάσεις και αντιθέσεις από κατοίκους της περιοχής, αλλά και συλλόγους,



σχετικά κυρίως με το ναυτικό οχυρό, που βρίσκεται στο βόρειο τμήμα της παρέμβασης. Το Ναυτικό Οχυρό του Αγ. Στεφάνου το οποίο διαθέτει ραντάρ, είναι το μοναδικό που καλύπτει τις ανάγκες επιτήρησης των στενών Κέρκυρας – Αλβανίας και μάλιστα στη στενότερη θαλάσσια μεθόριο και θεσμοθετήθηκε με το Βασιλικό Διάταγμα της 10-12-56 (ΦΕΚ 295/Α/1956). Αργότερα, αυτό τροποποιήθηκε από το Π. Δ/γμα 398/2001 (ΦΕΚ 279/Α/13.12.2001) και περιλαμβάνει απαγορευμένη ζώνη 12.600 τ.μ. και επιτηρούμενη ζώνη 142.000 τ.μ.. Ήδη αυτό το Π. Δ/γμα περιόριζε πολύ τα όρια του Ναυτικού Οχυρού από το πρώτο Βασιλικό Διάταγμα. Εν συνεχεία, τον Απρίλιο του 2012, δημοσιοποιείται η Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων Ειδικού Χωροταξικού Σχεδίου αξιοποίησης ακινήτου περιοχή Ερημίτης Κασσιώπης νήσου Κέρκυρας» (Σ.Μ.Π.Ε.) που εκπονήθηκε από το Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ. και η οποία αναφέρει ότι «Η έκταση περικλείει άλλο ακίνητο του Ελληνικού Δημοσίου 11,5 στρ., που έχει χαρακτηριστεί «Ναυτικό Οχυρό». Έπειτα τροποποιήθηκε και εγκρίθηκε τον Ιανουάριο του 2013.

Με νέο Π. Δ/γμα, ο αριθμός του οποίου δεν βρέθηκε επακριβώς, η έκταση αυτή των 11,5 στρ. αποχαρακτηρίζεται και μεταβιβάζεται στο Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ., ενώ ταυτόχρονα χαρακτηρίζεται ως Ναυτικό Οχυρό, νέα έκταση 7,2 στρ. στο βορειοδυτικό άκρο του ακινήτου (Δελτίο Τύπου, 9ος 2013). Στις 24/01/2013 με απόφαση του Δ.Σ. του Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ., εγκρίθηκε η σύμβαση παραχώρησης στην εταιρεία NCH CAPITAL της δημόσιας έκτασης στην Κασσιώπη της Κέρκυρας. Το ΣΤΕ όμως, περίπου δύο μήνες αργότερα, με την Απόφαση της Ολομέλειάς του υπ' αριθμ. 52/04.03.2013 κρίνει παράνομο το τελευταίο Π. Δ/γμα για την τροποποίηση των ορίων του οχυρού. Συγκεκριμένα αναφέρεται πως «η ακριβής νέα θέση του οχυρού δεν ήταν γνωστή στο Ανώτατο Ναυτικό Συμβούλιο. Για το λόγο αυτό, δεν ήταν δυνατόν και να αιτιολογηθεί γιατί τα όρια των ανωτέρω ζωνών σχεδόν συμπίπτουν και, συνεπώς, η γνωμοδότηση του Ανωτάτου Ναυτικού Συμβουλίου πάσχει και κατά τούτο. Σχετικώς επισημαίνεται ότι είναι ληπτέοι υπόψη και άλλοι παράγοντες, αναγόμενοι στο γενικότερο εθνικό και δημόσιο συμφέρον, όπως είναι η υλοποίηση του προγράμματος αποκρατικοποιήσεων και αξιοποίησεως της ιδιωτικής περιουσίας του Ελληνικού Δημοσίου, με απώτερο στόχο την αποπληρωμή του δημοσίου χρέους. Κατά τη στάθμιση, όμως, των προστατευόμενων έννομων αυτών αγαθών με εκείνο της εθνικής ασφάλειας, πρέπει προεχόντως να διασφαλισθεί η ανεξαρτησία της Χώρας, ελλείψει της οποίας η στάθμιση αυτή δεν θα ήταν δυνατή».

Στις 26/03/2013 εκπρόσωποι της Ύψισης Πολιτών κατά του Ξεπουλήματος και της Καταστροφής του Ερημίτη και ενεργοί πολίτες, προσέφυγαν στο ΣΤΕ κατά του Διοικητικού Συμβουλίου του Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ., για την Ακύρωση της σύμβασης

παραχώρησης στην εταιρεία NCH CAPITAL. Οι λόγοι που επικαλέστηκαν ήταν δέκα, με σημαντικότερους τους παρακάτω:

- Τα κοινόχρηστα πράγματα ως ανήκοντα στην δημόσια περιουσία του κράτους είναι αναπαλλοτρίωτα, αμεταβίβαστα, ακατάσχετα και εκτός συναλλαγής. Ο δημόσιος σκοπός τους δεν είναι δυνατόν να μεταβληθεί, ανατραπεί ή πάντως καταστεί δευτερεύων και ανενεργός.
- Τα ιδιόχρηστα πράγματα ως ανήκοντα στην δημόσια περιουσία του κράτους είναι αναπαλλοτρίωτα, αμεταβίβαστα, ακατάσχετα και εκτός συναλλαγής, διέπεται δε η αφιέρωση τους σε δημόσιο σκοπό από την αρχή της αναλογικότητας.
- Η προσβαλλόμενη πράξη και οι εξουσιοδοτικοί αυτής νόμου παραβιάζουν το συνταγματικό δικαίωμά μας στο φυσικό περιβάλλον (άρθρο 24, παρ. 1).
- Η προσβαλλόμενη αντίκειται στο άρθρο 1 του Συντάγματος καθώς προκαλεί κινδύνους στην εθνική ασφάλεια και επομένως βλάπτει την εθνική κυριαρχία (Δελτίο Τύπου, 3ος 2013)

Ακολούθως, εκδίδεται νέο Π. Δ/γμα της 8 Μαΐου 2013 (Φ.Ε.Κ. 111/Α/14-05-2013), σύμφωνα με το οποίο γίνεται και άλλη τροποποίηση των ορίων του Ναυτικού Οχυρού Αγίου Στεφάνου. Με αφορμή αυτό, υπάρχει νέα προσφυγή στο ΣτΕ, στις 30/09/2013, κατά του τότε Υπουργού Εθνικής Άμυνας για την ακύρωση του Διατάγματος αυτού. Την προσφυγή κατέθεσαν από κοινού η Κίνηση Πολιτών κατά του Ξεπουλήματος και της Καταστροφής του Ερημίτη και οι παρατάξεις "ΑΝΑΣΑ" της Περιφέρειας Ιονίων Νήσων και "ΕΜΠΡΟΣ μ' εσένα για την Κέρκυρα" του Δήμου Κέρκυρας. Οι λόγοι αυτή τη φορά είναι τέσσερις, ότι προκαλείται κίνδυνος εθνικής ασφάλειας και επομένως βλάπτει την εθνική κυριαρχία, ότι η νέα θέση του Ναυτικού Οχυρού είναι ακατάλληλη, καθώς βρίσκεται μέσα σε χαράδρα, πάσχει από έλλειψη ορατότητας, δεν έχει επιτηρούμενη ζώνη και επομένως δεν διασφαλίζονται οι στρατιωτικές εγκαταστάσεις και παραβιάζεται ο Ν. 376/1936 «Περί μέτρων ασφαλείας οχυρών θέσεων», καθώς και ότι στερείται επιστημονικής τεκμηρίωσης, διότι η μοναδική μελέτη που έχει δημοσιοποιηθεί είναι η Σ.Μ.Π.Ε. του Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. της Κασσιώπης (Δελτίο Τύπου, 9ος 2013). Τελικά, εκδίδεται το Νοέμβριο του 2013, το Π.Δ. για το Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης του Δημοσίου Ακινήτου «Κασσιώπη Κέρκυρας» (Φ.Ε.Κ. 406/ΑΑΠ/15-11-2013).

Στις 14/01/2014, έχουμε νέα προσφυγή στο ΣτΕ από την "Κίνηση Πολιτών κατά του Ξεπουλήματος και της Καταστροφής του Ερημίτη", την Περιφερειακή Παράταξη Περιφέρειας Ιονίων Νήσων "ΑΝΑΣΑ", τη Δημοτική Παράταξη Δήμου Κέρκυρας "ΕΜΠΡΟΣ" και τους πολίτες, κατά των τότε Υπουργών Οικονομικών,

Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ζητώντας να ακυρωθεί το Π.Δ. του Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α., επικαλούμενοι δεκαπέντε λόγους, που αφορούν κυρίως περιβαλλοντικά ζητήματα και αντιθέσεις με υπερκείμενα πλαίσια (left.gr, 2014). Με την Απόφαση της Ολομέλειας του ΣτΕ 3874/2014 κρίνει ως νόμιμο το Π. Δ/γμα για την έγκριση του Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. «Κασσιώπη Κέρκυρας», αναφέροντας χαρακτηριστικά ότι «το επίμαχο Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. εναρμονίζεται και με τους στόχους και κατευθύνσεις τόσο του Γενικού Χωροταξικού Σχεδίου, όσο και του Ειδικού Χωροταξικού Σχεδίου για τον Τουρισμό, όπως συμπληρώνεται από τις ρυθμίσεις του Ν. 4179/2013. Συνεπώς, ο λόγος ακυρώσεως, με τον οποίο προβάλλεται ότι το Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. αντίκειται σε υπερκείμενο χωροταξικό σχεδιασμό και συγκεκριμένα στο Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού Ιονίων Νήσων, το οποίο εξαιρεί (σύμφωνα με το Χάρτη Π.3) από τις «Ζώνες Ανάπτυξης», την επίμαχη περιοχή του ερημίτη παρίσταται απορριπτέος ως αβάσιμος».

Τον Ιανουάριο του 2015, δημοσιοποιήθηκε και τέθηκε σε διαβούλευση η Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Μ.Π.Ε.) που αφορά την κατασκευή παραθεριστικού- τουριστικού χωριού στην περιοχή (efsyn.gr, 2015), η οποία εγκρίθηκε το 2016, μαζί με την αντίστοιχη πολεοδομική μελέτη για την περιοχή του παραθεριστικού – τουριστικού χωριού, με την Κ.Υ.Α. υπ’ αριθ. ΓΓΔΠ 0006631 ΕΞ2016/2016 (Φ.Ε.Κ. 74/ΑΑΠ/22-4-2016), που αναφέρθηκε και προηγουμένως. Έπειτα, ακολούθησε εξώδικη πρόσκληση στις 10/11/2016 προς τον πρόεδρο και τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου του Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ., την Ν.С.Н.СΑPITAL Inc και τον διευθύνοντα σύμβουλο της στην Ελλάδα, από ενεργούς πολίτες της Κέρκυρας και 17 μέλη της Τοπικής Αυτοδιοίκησης μεταξύ των οποίων και ο Περιφερειάρχης Ιονίων Νήσων, ζητώντας την άμεση ακύρωση της Κ.Υ.Α. που εγκρίνει την πολεοδομική μελέτη. Τα επιχειρήματα που παρουσιάστηκαν ήταν πως δεν εκτιμώνται σωστά οι επιπτώσεις στο περιβάλλον, πως η επένδυση οδηγεί σε βέβαιη βλάβη της βίδρας, των αποδημητικών πτηνών, των λιβαδιών της Ποσειδωνίας και γενικότερα των οικοσυστημάτων της, παραβιάζει το Π. Δ/γμα περί «Έγκρισης Καταλόγου Μικρών Νησιωτικών Υγροτόπων» που έχει εκδοθεί κατ’ επιταγή της ήδη ισχύουσας νομοθεσίας για την διατήρηση της βιοποικιλότητας και το Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. αντίκειται ρητώς στο Χωροταξικό Σχέδιο των Ιονίων Νήσων (enimerosi.com, 2016). Στις 29 Δεκεμβρίου του ίδιου έτους, ολοκληρώθηκε η ιδιωτικοποίηση, με την υπογραφή της μεταβίβασης του συνόλου του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας «Επενδύσεις Ακινήτων Νέας Κέρκυρας Α.Ε.», η οποία είχε συσταθεί από το Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ. (Φιντικάκης, 2016).

Η τελευταία και πιο πρόσφατη ενέργεια ήταν τον Αύγουστο του 2017, όπου

ξανά ο «Ερημίτης Πλους Περιβαλλοντική Προστασία Ακτών Β.Α. Κέρκυρας», προσέφυγε στην Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Επιτροπή Αναφορών της Ε.Ε. ζήτησε προκαταρκτική έρευνα για την επένδυση από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή και την Επιτροπή Περιβάλλοντος του Ευρωκοινοβουλίου. Παράλληλα, η οργάνωση είπε ότι πρόκειται να καταθέσει προσφυγή στο Ευρωπαϊκό Δικαστήριο, κατά της απόφασης του ΣΤΕ για την πολεοδομική μελέτη, κάτι για το οποίο έχει μάλιστα δεσμευθεί και ο περιφερειάρχης Ιονίων Νήσων. Ακόμα, θα ακολουθούσε και προσφυγή κατά της απόφασης της Τεχνικής Επιτροπής Εξέτασης Αντιρρήσεων για την Πράξη Χαρακτηρισμού περιοχής του ακινήτου της Κασσιόπης (Ρουσάνογλου, 2017).

## 6.2.4 Βαθμός συμπληρωματικότητας με άλλα χωρικά σχέδια

Όπως αναφέρθηκε και σε προηγούμενο υποκεφάλαιο, το μοναδικό θεσμοθετημένο αναθεωρημένο Π.Χ.Π. είναι αυτό της Κρήτης (Ραμπαβίλα, 2018). Στην περίπτωση της Κέρκυρας παρουσιάστηκαν ορισμένες δυσκολίες στην εύρεση του σταδίου στο οποίο βρίσκεται την παρούσα χρονική στιγμή, η αναθεώρηση του Π.Χ.Π. Ιονίων Νήσων. Έπειτα από προσωπική επικοινωνία με την Περιφέρεια Ιονίων Νήσων και συγκεκριμένα τη Δ/νση Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού (Τμήμα Χωρικού Σχεδιασμού), υπήρξε η πληροφόρηση πως έχει ολοκληρωθεί και το Β1 Στάδιο της Αναθεώρησης του Π.Χ.Π. και υπάρχει το Σχέδιο της Υ.Α. τροποποίησης του Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Ιονίων Νήσων και Σ.Μ.Π.Ε. (Παπασωζομένου, 2018). Αναφορικά τώρα, με το αν υπάρχει θεσμοθετημένο Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. για τον Καποδιστριακό Δήμο Κασσωπαίων ή τον Καλλικράτειο Δήμο Κέρκυρας, έπειτα από επίσης, προσωπική επικοινωνία με τη Δ.Ε. Κασσωπαίων, η ενημέρωση ήταν πως δεν υπάρχει κανένα από τα δύο σχέδια (Κατσαρός, 2018).

Επομένως, για τις ανάγκες της παρούσας διπλωματικής εργασίας, ο βαθμός συμπληρωματικότητας της επένδυσης του ακινήτου «Κασσιώπη Κέρκυρας», για το αν ανταποκρίνεται στις ανάγκες της περιοχής και αν εμφανίζει συμπληρωματικότητες αναφορικά με τις χωρικές ρυθμίσεις και το πρότυπο χωρικής ανάπτυξης που προωθούνται, θα γίνει μόνο με το Σχέδιο Υ.Α. τροποποίησης του Π.Π.Χ.Σ.Α.Α., όπως ακολουθεί παρακάτω.

## Α. Σχέδιο Υπουργικής Απόφασης τροποποίησης του Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Ιονίων Νήσων και Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού

Αρχικά, ως μία από τις στρατηγικές κατευθύνσεις που προτείνεται είναι η τουριστική ανάπτυξη της Π.Ι.Ν. ως τμήμα του Ν.Α. χώρου της Μεσογειακής λεκάνης, με εξειδίκευση στις ειδικές μορφές τουρισμού, όπως ο θαλάσσιος τουρισμός - σκάφη αναψυχής και κρουαζιερόπλοια και ο πολιτιστικός τουρισμός της Μεσογείου - Αδριατικής (άρθρο 1).

Στο άρθρο 2, γίνεται μια εξειδίκευση των κατευθύνσεων του Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. για τον Τουρισμό όσον αφορά τον ρόλο της Περιφέρειας σε εθνικό επίπεδο. Προτείνεται η διάκριση της Περιφέρειας σε χωρικές ενότητες τουρισμού, εξειδικεύοντας τις κατευθύνσεις για το νησιωτικό χώρο (ανάπτυξη του ήπιου και των ειδικών και εναλλακτικών μορφών τουρισμού) - κατευθύνσεις τις οποίες η παρούσα μελέτη προσαρμόζει στην ιδιαιτερότητα της Π.Ι.Ν. με επαναπροσδιορισμό ορισμένων παράκτιων ζωνών που εμφανίζονται στο Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. ως τουριστικά ανεπτυγμένες περιοχές Α1 με χαρακτήρα ήπιου - ειδικών και εναλλακτικών μορφών τουρισμού. Εν συνεχεία, η αναπτυξιακή φυσιογνωμία της περιοχής συνίσταται στην ανάπτυξη του τουρισμού, συνοδευόμενη από την ανάπτυξη σύμφωνα με το αγροδιατροφικό πρότυπο, την πράσινη οικονομία και την γαλάζια ανάπτυξη - τους νέους δυναμικούς κλάδους της σύγχρονης νησιώτικης οικονομίας (άρθρο 3). Αυτό αναλύεται διεξοδικότερα παρακάτω (άρθρο 4) και το πρότυπο χωρικής ανάπτυξης που προτείνεται για την Π.Ι.Ν. συνοψίζεται στο δίπτυχο: «Πράσινα νησιά - γαλάζια ανάπτυξη» - «πράσινη» και «γαλάζια ανάπτυξη» - που συντιθέμενες προσαρμόζονται και εξειδικεύονται στη «νησιωτική πολιτική», με το τρίπτυχο «το ποιοτικό, το πράσινο, το νησί των ίσων ευκαιριών». Πιο συγκεκριμένα, προτείνεται η αύξηση της ανταγωνιστικότητας του τουρισμού στο νέο περιβάλλον της διευρυμένης Ευρωπαϊκής Ένωσης με παράλληλη αποθάρρυνση της "μονοκαλλιέργειας" του τουρισμού, δηλαδή η ανάπτυξη ποιοτικού τουρισμού και η διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος μέσω της ενίσχυσης των εναλλακτικών και εξειδικευμένων μορφών τουρισμού και η ισόρροπη ανάπτυξη και των άλλων τομέων της οικονομίας. Στο άρθρο 5, αναγνωρίζεται η Κασσιώπη ως τουριστικός πόλος περιφερειακής εμβέλειας.

Επιπλέον, στο άρθρο 6 ορίζονται κάποιες ευρύτερες χωρικές ενότητες. Για τον γ' γενή τομέα που ενδιαφέρει είναι οι «Χωρικές Ενότητες Τουρισμού - Παραθεριστική κατοικία». Σύμφωνα με το Πρότυπο Χωρικής Ανάπτυξης, ο τουρισμός πρέπει να αναπτυχθεί σε συνδυασμό των δύο μορφών - του μαζικού,

παραθαλάσσιου και του ήπιου και ειδικών - εναλλακτικών μορφών. Ο μεν πρώτος αναπτύσσεται μέσω της εξυγίανσης και αναβάθμισης των περιοχών όπου έχει ήδη αναπτυχθεί, ο δε δεύτερος στις υπόλοιπες παράκτιες και εσωτερικές περιοχές και σε κάθε περίπτωση και οι δύο μορφές οφείλουν να σέβονται τις κατευθύνσεις που αναφέρονται στην εισαγωγή του παρόντος κεφαλαίου για τις Χωρικές Ενότητες. Στις Χωρικές Ενότητες ανάπτυξης παραθαλάσσιου μαζικού τουρισμού, έχουν εφαρμογή οι σχετικές κατευθύνσεις του Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. για τον Τουρισμό, για τις περιοχές Α<sup>9</sup>, σε συνδυασμό με τις ειδικότερες κατευθύνσεις για τα νησιά των ομάδων I και II και για τις ειδικές κατηγορίες χώρου. Αντίστοιχα στις «Χωρικές Ενότητες ήπιου και ειδικών – εναλλακτικών μορφών τουρισμού» προτείνεται η εφαρμογή των κατευθύνσεων του Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. για τον Τουρισμό για τις περιοχές με στοιχείο Β<sup>10</sup>, τα νησιά των ομάδων I και II και τις ειδικές κατηγορίες χώρου.

Ένα ακόμη, άρθρο που ενδιαφέρει είναι το άρθρο 7, στο οποίο γίνεται αναφορά στις δυνατότητες υποδοχής μεγάλων επενδύσεων στην Περιφέρεια. Στο προηγούμενο Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. δεν γίνεται αναφορά σε δυνατότητες υποδοχής μεγάλων επενδύσεων. Εξάλλου, η υλοποίηση μεγάλων επενδύσεων εθνικής ή διεθνούς εμβέλειας (Ν. 3908/2011, Ν. 3894/2010, Ν. 4072/2012), δεν είναι δυνατή στην κλίμακα αυτών που υλοποιούνται στις περιφέρειες της ηπειρωτικής χώρας. Λόγω της μικρής κλίμακας του νησιωτικού χώρου, ως μεγάλες επενδύσεις θεωρούνται, οι επενδύσεις έντασης κεφαλαίου και τεχνολογίας που μπορούν να διαφοροποιήσουν αισθητά τα τοπικά οικονομικά και παραγωγικά μεγέθη. Οι δυνατότητες υποδοχής «μεγάλων» για την περίπτωση της Π.Ι.Ν. επενδύσεων προτείνονται κυρίως στους κλάδους των υδατοκαλλιέργειών – ανάπτυξη καινοτόμων μονάδων, των Α.Π.Ε., του τουρισμού.

Τέλος, αξίζει να αναφερθεί πως στο άρθρο 19 που γίνεται η εξειδίκευση για τον Καλλικράτειο Δήμο Κέρκυρας, προτείνεται η σύνταξη του Γ.Π.Σ. του Δήμου Κέρκυρας είτε συνολικά είτε ανά ομάδες ή μεμονωμένες Δημοτικές Ενότητες με προτεραιότητα στη Δ.Ε. Κέρκυρας και τις Δ.Ε. με οξυμένα προβλήματα από την ανάπτυξη του συμβατικού τουρισμού στον παράκτιο χώρο.

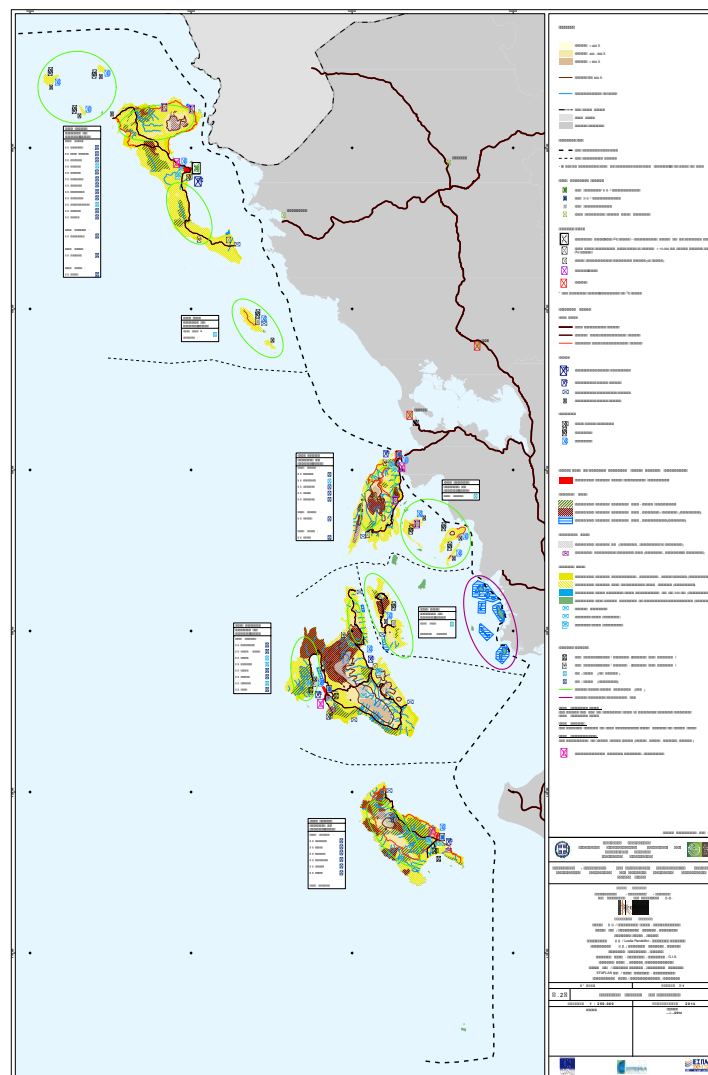
---

<sup>9</sup> Βλέπε άρθρο 5 «Κατευθύνσεις χωρικής οργάνωσης: (Α) Αναπτυγμένες τουριστικά περιοχές του ΕΠΧΣΑΑ για τον Τουρισμό (Φ.Ε.Κ. 1138/Β/11.06.2009).

<sup>10</sup> Βλέπε άρθρο 5 «Κατευθύνσεις χωρικής οργάνωσης: (Β1) Περιοχές με περιθώρια ανάπτυξης μαζικού τουρισμού του ΕΠΧΣΑΑ για τον Τουρισμό (Φ.Ε.Κ. 1138/Β/11.06.2009).

Όπως γίνεται λοιπόν, κατανοητό, από την εξέταση του Σχεδίου Υ.Α. για την τροποποίηση του Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. των Ιονίων Νήσων, ο τουρισμός εξακολουθεί να αποτελεί στρατηγική ανάπτυξης, με διαφορετική μορφή. Δίδοντας δηλαδή, περισσότερο βάρος στις ήπιες και εναλλακτικές μορφές τουρισμού και λιγότερο στο μαζικό στον οποίο απευθύνεται η επένδυση της Κασσιώπης. Επιπλέον, η αναφορά στις δυνατότητες υποδοχής μεγάλων επενδύσεων, δεν είναι τυχαία, καθώς δίνεται προτεραιότητα στις υδατοκαλλιέργειες και στις μονάδες ανάπτυξης και καινοτομίας. Επομένως, το Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. φαίνεται να μην παρουσιάζει κανένα βαθμό συμπληρωματικότητας με το εν λόγω σχέδιο Υ.Α..

**Χάρτης 6.7:** Χωροταξική Οργάνωση της Περιφέρειας Ιονίων Νήσων (Χάρτης Π.2<sup>α</sup>)



Πηγή: Σχέδιο Υπουργικής Απόφασης τροποποίησης του Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Ιονίων Νήσων και Σ.Μ.Π.Ε. αυτού.

## 6.3 Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης Ελληνικού

### 6.3.1 Περιγραφή του επενδυτικού σχεδίου

Το τρίτο παράδειγμα αφορά το Ελληνικό. Παρόλο που αυτή η περίπτωση δεν υπάγεται στο καθεστώς των επενδύσεων, εξετάζεται, καθώς αποτελεί μια πολυσυζητημένη επένδυση για την Αττική και δύναται να συγκριθεί με τις άλλες δύο μελέτες περίπτωσης. Στα τέλη του 2017 και συγκεκριμένα στις 22 Δεκεμβρίου, υπεγράφη παρουσία του πρωθυπουργού, το **Σχέδιο Προεδρικού Διατάγματος «Έγκριση του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (Σ.Ο.Α.) του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά Περιφέρειας Αττικής»**, το οποίο και χρησιμοποιείται για τις ανάγκες της παρούσας διπλωματικής εργασίας.

Σύμφωνα με το άρθρο 1, η συνολική επιφάνειά του είναι **6.008.076,49 τ.μ.**, ενώ στο άρθρο 2 αναφέρεται στο ότι ο Μητροπολιτικός Πόλος Ελληνικού-Αγίου Κοσμά αναπτύσσεται, κατά το άρθρο 11 παρ. 3.1 περ. β' του Ν. 4277/2014<sup>11</sup> και τα άρθρα 1 και 2 του Ν. 4062/2012<sup>12</sup>, ως ενιαίο ακίνητο και ως περιοχή πολλαπλών λειτουργιών μητροπολιτικής εμβέλειας και διεθνούς αναφοράς. Τα πολεοδομικά μεγέθη που καθορίζονται συνολικά είναι η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση στα 2.700.000 τ.μ. με μέγιστο μικτό συντελεστή δόμησης 0,5. Επίσης, τονίζεται η δημιουργία ενιαίου ανοιχτού στο κοινό Μητροπολιτικού Πάρκου Πρασίνου και Αναψυχής, εκτάσεως 2.000.569 τ.μ..

Εντός του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά καθορίζονται χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δόμησης, κατά περιοχές και ζώνες. Ουσιαστικά, σε επίπεδο πολεοδομικής οργάνωσης και λειτουργικών χαρακτηριστικών η προτεινόμενη ανάπτυξη επιμερίζεται σε δύο βασικές χωρικές ενότητες: στο χώρο του πρώην Αεροδρομίου και στο χώρο του Παράκτιου Μετώπου. Αντίστοιχα, λοιπόν, καθορίζονται ως **περιοχή Α**, συνολικής επιφανείας 5.249.873,49 τ.μ., η **Περιοχή του πρώην Αεροδρομίου Ελληνικού**, με έξι ζώνες προς

---

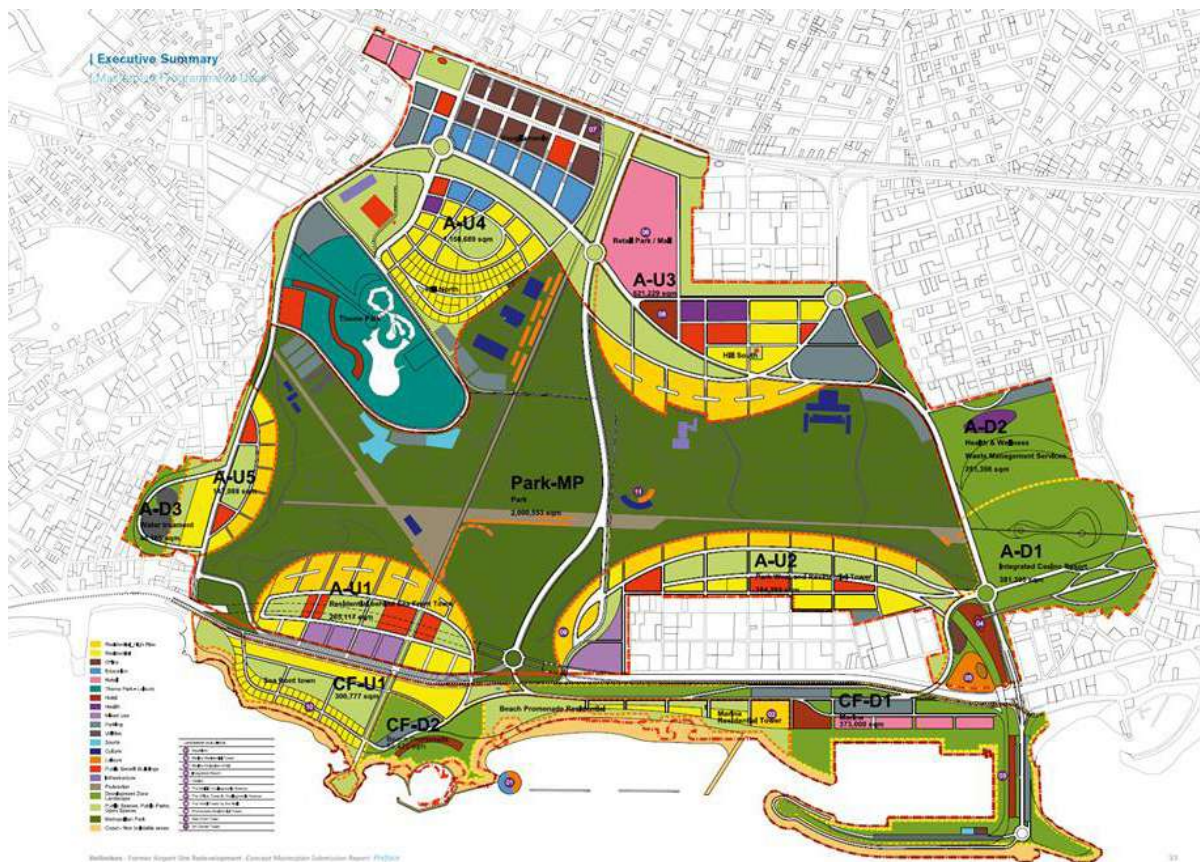
<sup>11</sup> Ν. 4277/2014 (Φ.Ε.Κ. 156/Α/01.08.2014) «Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας – Αττικής και άλλες διατάξεις».

<sup>12</sup> Ν. 4062/2012 (Φ.Ε.Κ. 70 Α/30.03.2012) «Αξιοποίηση του πρώην Αεροδρομίου Ελληνικού – Πρόγραμμα ΗΛΙΟΣ – Προώθηση της χρήσης ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές (Ενσωμάτωση Οδηγίας 2009/28/ΕΚ) – Κριτήρια Αειφορίας Βιοκαυσίμων και Βιορευστών (Ενσωμάτωση Οδηγίας 2009/30/ΕΚ)».



πολεοδόμηση (Α-Π1, Α-Π2, Α-Π3, Α-Π4, Α-Π5 και Α-Π6) και μια ζώνη ανάπτυξης (Α-Α1), καθώς και το Μητροπολιτικό Πάρκο Πρασίνου και Αναψυχής (ΜΠ) και ως **περιοχή Β**, η **Περιοχή Παρακτίου Μετώπου**, συνολικής επιφάνειας 758.203 τ.μ., με μία ζώνη προς πολεοδόμηση (ΠΜ-Π1) και δύο ζώνες ανάπτυξης (ΠΜ-Α1 και ΠΜ-Α2) (άρθρο 3). Στη συνέχεια, γίνεται αναφορά στα απαιτούμενα έργα και τις υποδομές (άρθρο 4), επισημαίνοντας πως απαιτείται η υποχρεωτική διοικητική συνδρομή των αρμοδίων δημοσίων υπηρεσιών και οργανισμών για την εκτέλεσή τους.

**Χάρτης 6.8:** Οι περιοχές και οι ζώνες του Σ.Ο.Α. Ελληνικού



Πηγή: Σχέδιο Π. Δ/γματος «Έγκριση του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (Σ.Ο.Α.) του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά Περιφέρειας Αττικής» (2017).

Η πρόταση περιλαμβάνει 74,3% της συνολικής έκτασης για την δημιουργία του πάρκου και 25,7% για ανάπτυξη. Το όραμα του σχεδίου και του έργου είναι διττό, καθώς επιδιώκεται να δημιουργηθεί ένας διεθνής προορισμός και ταυτόχρονα ένας νέος τρόπος ζωής στην περιοχή του πρώην αεροδρομίου. Το σχέδιο βασίζεται στις συνιστώσες της αειφορίας και της βιωσιμότητας, ενώ η υλοποίησή του θα προσφέρει οφέλη στην κοινωνία, στην οικονομία και στο περιβάλλον. Σύμφωνα με το Master Plan που είχε καταθέσει η Lamda Development για το Ελληνικό, προβλέπονται έργα για την πλήρη αναβάθμιση του παραλιακού μετώπου και της μαρίνας, όπως η κατασκευή πέντε ξενοδοχειακών μονάδων, καθώς και η κατασκευή 6 ψηλών κτιρίων (θα είναι κάτω από 200 μ.) μοναδικής αρχιτεκτονικής που θα αποτελέσουν τοπόσημα για όλη την Ευρώπη, θεματικό πάρκο νερού με ενυδρείο κ.λπ., αθλητικές εγκαταστάσεις, κτίρια γραφείων και χώρους πολιτισμού (Το Ελληνικό, 2017).

**Χάρτης 6.9:** Το Masterplan του Ελληνικού



Πηγή: Το Ελληνικό (2017).

**Εικόνες 6.4 - 6.5 - 6.6:** Όψη του σχεδίου της επένδυσης - α,β,γ  
Πηγή: Το Ελληνικό (2017).



### 6.3.2 Το προφίλ του φορέα της επένδυσης

Η LAMDA Development είναι μια εταιρεία συμμετοχών που δραστηριοποιείται στην ανάπτυξη, επένδυση και διαχείριση ακινήτων. Διαδραματίζει πρωταγωνιστικό ρόλο στον κλάδο των μεγάλων εμπορικών και ψυχαγωγικών κέντρων στην Ελλάδα και έχει διαφοροποιηθεί με επιτυχία σε αναπτύξεις γραφείων και οικιστικές αναπτύξεις. Στις αναπτύξεις της περιλαμβάνονται τρία εμπορικά και ψυχαγωγικά κέντρα, τα The Mall Athens και Golden Hall στην Αθήνα και το Mediterranean Cosmos στη Θεσσαλονίκη κ.α.. Σκοπός του έργου είναι η ολοκληρωμένη μητροπολιτική ανάπλαση της έκτασης του πρώην αεροδρομίου του «Ελληνικού», η οποία θα αποτελέσει τη μεγαλύτερη ιδιωτική επένδυση στην Ελλάδα (LAMDA Development, 2015).

Η εταιρεία είναι μέλος του Ομίλου Λάτση, ο οποίος ανήκει σε μια διεθνή κοινοπραξία επενδυτών, την Global Investment Group στην οποία συμπεριλαμβάνονται και ο όμιλος Fosun Group από την Κίνα, η Eagle Hills από το Άμπου Ντάμπιέχουν, που έχουν ενώσει τις δυνάμεις τους για την αξιοποίηση του Ελληνικού, του μεγαλύτερου έργου αστικής ανάπλασης στην Ευρώπη (Το Ελληνικό, 2017).

### 6.3.3 Σημαντικοί σταθμοί των αποφάσεων | Απόψεις κοινής γνώμης

Η ανάπτυξη του πρώην ανατολικού αεροδρομίου του Ελληνικού έχει για πάνω δύο δεκαετίες τη δική της ιστορία. Ήδη, από το 1995 έχουν κατατεθεί αρκετές προτάσεις ανάπτυξης, έχουν πραγματοποιηθεί αρχιτεκτονικοί διαγωνισμοί, μελέτες και πληθώρα ερευνητικών προγραμμάτων για αυτή την περιοχή. Για το σκοπό της διπλωματικής εργασίας όμως, το ενδιαφέρον επικεντρώνεται στην πρόταση, η οποία επιλέχτηκε τελικά να υλοποιηθεί και βρίσκεται εν εξελίξει. Έτσι, το ιστορικό ξεκινάει τον Ιούλιο του 2011 με τη σύσταση του Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ. (Ν. 3986/2011) και ένα μήνα μετά το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Ελληνικό Α.Ε. (συστάθηκε με τον Ν. 3943/2011) περνάει στο Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ., με την ΚΥΑ υπ' αριθ. 187/6.9.2011, που εκδόθηκε από τη Διυπουργική Επιτροπή Αναδιρθώσεων και Αποκρατικοποιήσεων (Δ.Ε.Α.Α.). Σύμφωνα με την Έκθεση του Σ.Ο.Α., το Δεκέμβριο του 2011, το Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ. προχώρησε στην προκήρυξη δημόσιου διαγωνισμού «Για την απόκτηση της πλειοψηφίας του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας «ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε.». Προβλέφθηκε ότι ο διαγωνισμός θα διενεργηθεί σε δύο φάσεις: η μεν πρώτη φάση ως στάδιο

εκδήλωσης ενδιαφέροντος επιχειρηματικών φορέων με απόληξη την προεπιλογή όσων πληρούσαν τα κριτήρια τεχνικής και χρηματοοικονομικής επάρκειας με καταληκτική ημερομηνία υποβολής την 17η Μαρτίου 2012 και η δεύτερη, ως στάδιο υποβολής δεσμευτικών προσφορών από μέρους των προεπιλεγέντων της πρώτης φάσης με απόληξη την κατακύρωση του Διαγωνισμού στον πλειοδότη. Παράλληλα, έχουμε τη θεσμοθέτηση του Ν. 4062/2012 για την «Αξιοποίηση του πρώην Αεροδρομίου Ελληνικού – Πρόγραμμα ΗΛΙΟΣ – Προώθηση της χρήσης ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές (Ενσωμάτωση Οδηγίας 2009/28/ΕΚ) – Κριτήρια Αειφορίας Βιοκαυσίμων και Βιορευστών (Ενσωμάτωση Οδηγίας 2009/30/ΕΚ)» (ΑΣ.Π.Α. Α.Ε., 2016).

Στη συνέχεια, τον Ιανουάριο του 2013, το Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ. ξεκινά τη δεύτερη φάση, απευθυνόμενη στους προεπιλεγέντες της πρώτης φάσης, και εφόσον αυτοί φυσικά το επιθυμούσαν, να υποβάλουν προσφορά για την αγορά του συνόλου των μετοχών της. Στις 27.02.2014 υποβλήθηκε τελικά μία μόνο προσφορά από τη LAMDA Development και το Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ. επέλεξε την εταιρεία ως «αγοραστή». Τον Μάιο έχουμε την πρώτη προσφυγή στο ΣΤΕ, από τους Δήμους Ελληνικού-Αργυρούπολης και Αλίμου, δέκα κατοίκων του Ελληνικού, καθώς και της Ιεράς Μητρόπολης Γλυφάδας, Ελληνικού, Βούλας, Βάρης και Βουλιαγμένης, οι οποίοι στράφηκαν κατά της συγκεκριμένης μεταβίβασης στο Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ. (Ελευθεροτυπία, 2014). Όμως, η Ολομέλεια του ΣΤΕ μέσω των αποφάσεων του (υπ' αριθμ. 1902/2014, 1903/2014 και 1905/2014) έκρινε ότι η μεταβίβαση των μετοχών της Ελληνικό Α.Ε. από το Ελληνικό Δημόσιο στο Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ. ήταν απολύτως νόμιμη. Με δύο ακόμη αποφάσεις της (υπ' αριθμ. 2185/2014 και 2186/2014), απέρριψε τις αιτήσεις ακύρωσης που είχαν κατατεθεί κατά αποφάσεων της Δ.Ε.Α.Α. (Το Ελληνικό, 2018). Ταυτόχρονα, θεσμοθετείται το νέο Ρυθμιστικό της Αθήνας (Ν. 4277/2014), ενώ με την απόφαση υπ' αρ. 3800/2014 του VI Τμήματος, το Ελεγκτικό Συνέδριο εγκρίνεται ότι δεν κωλύεται η υπογραφή της Σύμβασης Αγοραπωλησίας Μετοχών μεταξύ του Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ., της «Hellinikon Global I S.A. και της Lamda Development, η οποία τελικά υπογράφηκε στις 14.11.2014 (ΑΣ.Π.Α. Α.Ε., 2016).

Το 2016, το Κυβερνητικό Συμβούλιο Οικονομικής Πολιτικής ενέκρινε το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Αξιοποίησης του Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ., βάσει του οποίου προβλεπόταν η σύναψη Μνημονίου Συναντίληψης (MOU) μεταξύ των συμβαλλομένων. Στις 7 Ιουνίου 2016, το Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ., η Hellinikon Global I S.A. και η Lamda Development συνυπέγραψαν το MOU, με το οποίο συμφωνήθηκε η σύναψη τροποποιητικής σύμβασης. Με νέα απόφασή του, το Ελεγκτικό Συνέδριο έκρινε ότι δεν υπάρχει κώλυμα στην υπογραφή της τροποποιητικής σύμβασης, γεγονός που οδήγησε στην υπογραφή της τροποποιητικής σύμβασης στις 19

Ιουλίου 2016. Τον Σεπτέμβριο του 2016 κυρώθηκε η αρχική και τροποποιητική σύμβαση από την Βουλή των Ελλήνων με ευρύτατη πλειοψηφία, ενώ το Δεκέμβριο υποβάλλεται το Σ.Ο.Α. στο Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ. για έλεγχο πληρότητας και εγκρίθηκε ξανά το Φεβρουάριο του 2017.

Στις 15 Ιουνίου του 2017 υποβλήθηκε το Σ.Ο.Α. σε σχέδιο Π. Δ/γματος στην Hellinikon και στο Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ. (Το Ελληνικό, 2018) και στις 20 Ιουλίου υποβλήθηκε η Σ.Μ.Π.Ε. σε δημόσια διαβούλευση (Μπέλλος, 2017β). Σειρά είχε η απόφαση του Κεντρικού Αρχαιολογικού Συμβουλίου για κήρυξη 280 στρεμμάτων ως αρχαιολογικού χώρου στο πρώην αεροδρόμιο, τον Οκτώβριο του 2017, στα οποία δεν απαγορεύει τη δόμηση, ωστόσο βάζει πολύ αυστηρούς όρους (CNN Greece, 2017). Ακόμα, δεν έχει διασαφηνιστεί ποια είναι τα ακριβή σημεία που αντιστοιχούν στην οριοθετημένη ως αρχαιολογικό χώρο έκταση, ωστόσο πληροφορίες κάνουν λόγο για το αμαξοστάσιο του τραμ (Reader, 2017). Τέλος, τον περασμένο Δεκέμβριο (22/12/2017) υπογράφηκε το σχέδιο Π. Δ/γματος που αφορά στην επένδυση στο Ελληνικό, από τον υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, την υπουργό Πολιτισμού και Αθλητισμού, τον αναπληρωτή υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας και την υφυπουργό Οικονομικών (efsyn.gr, 2017).

Στις αρχές του 2018, το σχέδιο Π. Δ/γματος διαβιβάστηκε στο ΣτΕ για την «έγκριση του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού-Αγίου Κοσμά περιφέρειας Αττικής» και με πράξη του πρόεδρου του ΣτΕ, λόγω σπουδαιότητας, το επίμαχο σχέδιο διατάγματος εισήχθη για νομοπαρασκευαστική επεξεργασία στην Ολομέλεια του δικαστηρίου (Καθημερινή, 2018). Ο απαιτούμενος χρόνος μέχρι την έγκριση του Προεδρικού Διατάγματος έχει προβλεφθεί διάστημα 6 μηνών (Προκόπη, 2017).

### 6.3.4 Βαθμός συμπληρωματικότητας με άλλα χωρικά σχέδια

Στο υποκεφάλαιο αυτό, όπως και στις αντίστοιχες ενότητες προηγουμένως, μελετάται ο βαθμός συμπληρωματικότητας του σχεδίου Π. Δ/γματος του Σ.Ο.Α. **μόνο με** το νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας και όχι με τα επιμέρους τρία Γ.Π.Σ. των Δήμων που ανήκει η μελέτη. Αυτό δίνει τη δυνατότητα μιας ενιαίας ανάλυσης και όχι κατακερματισμένης και αποσπασματικής που θα είχαν τα Γ.Π.Σ., γιατί εξαιτίας της διαφορετικής περιοχής αρμοδιότητάς τους, δεν επιτρέπουν ένα ενιαίο πλαίσιο αξιολόγησης.

## A. Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας

Στο Ρυθμιστικό Σχέδιο λοιπόν, στο άρθρο 3, ορίζονται ως στρατηγικοί στόχοι η ισόρροπη οικονομική ανάπτυξη, η βιώσιμη χωρική ανάπτυξη και η βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων. Έπειτα, μια πιο άμεση αναφορά είναι στο άρθρο 8 που αναφέρεται στη χωροταξική οργάνωση και κατονομάζει τη χωρική υποεπένδυση Νότιας Αθήνας, που περιλαμβάνει μεταξύ άλλων τους Δήμους Γλυφάδας, Ελληνικού – Αργυρούπολης και Αλίμου. Για την περιοχή αυτή, οι κατευθύνσεις που προωθούνται (άρθρο 9) είναι να διατηρηθεί ο χαρακτήρας της περιοχής κυρίως ως κατοικίας, αλλά και τουρισμού, αναψυχής και εμπορίου. Ακόμα, κατεύθυνση αποτελεί η πολεοδομική οργάνωση των περιοχών, κυρίως με τον έλεγχο των χρήσεων μέσω των υποκείμενων επιπέδων σχεδιασμού, προς την κατεύθυνση της εξισορρόπησης των συγκρούσεων χρήσεων γης, κυρίως όσον αφορά την κατοικία και την αναψυχή. Προωθείται η καλύτερη δικτύωση της περιοχής αυτής και η χωροθέτηση υποδομών υγείας, περίθαλψης και πρόνοιας.

Στο άρθρο 11 για την οργάνωση αξόνων και πόλων ανάπτυξης, ως αναπτυξιακός άξονας μητροπολιτικής ακτινοβολίας είναι ο άξονας θαλάσσιου μετώπου του πολεοδομικού συγκροτήματος, από το Φαληρικό όρμο μέχρι τη Βουλιαγμένη, του οποίου ο βασικός προσανατολισμός συνίσταται στην εξασφάλιση του ανοίγματος του μητροπολιτικού συγκροτήματος της Αθήνας προς το παραλιακό μέτωπο και της λειτουργικής διασύνδεσης με αυτό, με την ανάπτυξη χρήσεων πολιτισμού, τουρισμού, αναψυχής και αθλητισμού μητροπολιτικής εμβέλειας, καθώς και στη διασφάλιση της συνέχειας και της προσπελασιμότητας της παράκτιας ζώνης για όλους τους κατοίκους και τους επισκέπτες της πόλης. Ακόμη, ως πόλος διεθνούς και εθνικής εμβέλειας ορίζεται ο μητροπολιτικός πόλος Ελληνικού – Αγίου Κοσμά, με στόχο την ανάδειξη της πρωτεύουσας σε σημαντικό κέντρο οικονομικής, περιβαλλοντικής και καινοτομικής ανάπτυξης και την ενίσχυση της Αθήνας ως τουριστικού προορισμού, επιχειρηματικού κέντρου και χώρου αναψυχής στην ευρύτερη περιοχή της Ανατολικής Μεσογείου. Στο χώρο αυτό προωθείται πρόγραμμα ολοκληρωμένης ανάπτυξης και μικτών λειτουργιών, το οποίο, πέραν του χώρου που θα διατεθεί για τη δημιουργία κεντρικού πάρκου εμπλουτισμένου με τις χρήσεις και δραστηριότητες που προβλέπονται στις διατάξεις του Ν. 4062/2012.

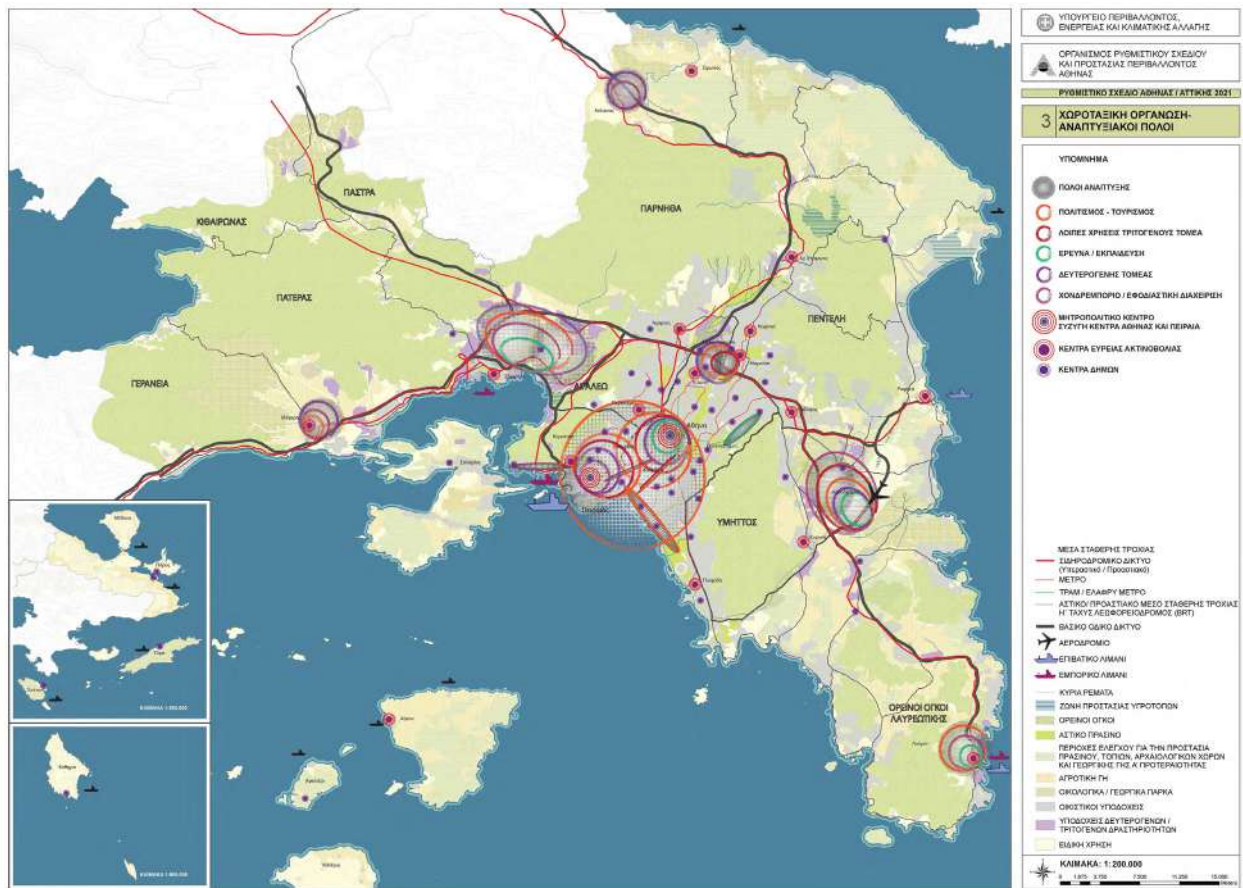
Τέλος, στο άρθρο 14 για τις μητροπολιτικές παρεμβάσεις, οι οποίες πρέπει να συγκεντρώνουν στρατηγικό και πολυτομεακό χαρακτήρα, μητροπολιτική εμβέλεια με σημαντικές χωρικές επιπτώσεις σε τοπικό επίπεδο και πιλοτικό

χαρακτήρα, ως προς την υιοθέτηση καινοτόμων μεθόδων σχεδιασμού και λήψης αποφάσεων με έμφαση στη συμμετοχή και τη διαφάνεια στη συνεργασία δημόσιου και ιδιωτικού τομέα. Τέτοιες παρεμβάσεις θεσμοθετούνται μεταξύ άλλων, με την έκδοση Π. Δ/γματος για την εξειδίκευση του Ρ.Σ.Α..

Ένα τέτοιο παράδειγμα είναι και το σχέδιο Σ.Ο.Α., το οποίο εκτός του ότι συγκεντρώνει τα παραπάνω χαρακτηριστικά, αναμένεται να έχει ποικίλες βραχυχρόνιες και μακροχρόνιες συνέπειες σε πολλούς τομείς. Είναι γεγονός ότι σήμερα, τα αστικά παράκτια μέτωπα συνεχίζουν να φιλοξενούν δραστηριότητες σχετικές με τις θαλάσσιες μεταφορές, ωστόσο μπορούν να αναπτύξουν δυναμικά και δραστηριότητες κατοικίας, αναψυχής/τουρισμού, πολιτισμού και έρευνας (Ασπρογέρακας κ.α., 2007). Η σημερινή εικόνα της παραλιακής ζώνης της Αττικής χαρακτηρίζεται από πλέον έντονη παρέμβαση του ανθρώπου στο φυσικό χώρο της ακτής, κυρίως μέσω της αλλοίωσης της μορφολογίας της, αλλά και της έντονης τάσης για δέσμευση αυτού του χώρου από λειτουργίες, που είτε είναι απαραίτητες για την τοπική κοινωνία, και δεν διατίθενται άλλες κατάλληλες θέσεις στον αστικό ιστό για αυτές, είτε είναι ξένες προς την περιοχή με έντονο υπερτοπικό χαρακτήρα (Ιωάννου & Σερράος, 2006: 136), με αποτέλεσμα να δημιουργούνται έντονες συγκρούσεις και πιέσεις στον παράκτιο χώρο. Εδώ, φαίνεται να δίνεται ιδιαίτερο βάρος στον άξονα αυτόν και στον πόλο ανάπτυξης και στο άνοιγμα της πόλης προς τη θάλασσα, ενώ ταυτόχρονα οι χρήσεις ταυτίζονται ακριβώς με αυτές που περιλαμβάνονται και στις κατευθύνσεις του Σ.Ο.Α.. Ο βαθμός συμπληρωματικότητας του Σ.Ο.Α. με το Ρυθμιστικό της Αθήνας φαίνεται να είναι μεγάλος, σε αντίθεση με τα προηγούμενα παραδείγματα. Ωστόσο, το τελικό αποτέλεσμα είναι αυτό που θα καθορίσει το αν ανταποκρίνεται στις ανάγκες της περιοχής αυτή η παρέμβαση μεγάλης κλίμακας.



**Χάρτης 6.10:** Χωροταξική οργάνωση – αναπτυξιακοί πόλοι της Περιφέρειας Αττικής



Πηγή: Ν. 4277/2014.

## 6.4 Προκαταρκτικές συμπερασματικές επισημάνσεις

Έπειτα από την μελέτη που προηγήθηκε για τα τρία παραδείγματα, οι επισημάνσεις μπορούν να ομαδοποιηθούν σε δύο θεματικές κατηγορίες: τα εργαλεία σχεδιασμού από τη μία και τη σχέση επενδυτών – τοπικής κοινωνίας από την άλλη.

Ως προς τα **εργαλεία**, τα δύο πρώτα που εξετάστηκαν, Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. και Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α., είναι ουσιαστικά τουριστικές αναπτύξεις σε νησιά, τα οποία θεωρούνται ήδη κορεσμένα σε μεγάλο βαθμό από τον τουρισμό, με αποτέλεσμα τέτοιου είδους επενδύσεις να υπερβαίνουν τη φέρουσα ικανότητά τους. Το γεγονός αυτό μπορεί να ρυθμιστεί κυρίως μέσω του χωρικού σχεδιασμού. Σε αυτό έρχεται να προστεθεί, η θεσμοθέτηση νέων εργαλείων (όπως τα Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. και Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.) για ειδικές περιπτώσεις, παρακάμπτοντας δηλαδή, το ισχύον σύστημα σχεδιασμού της χώρας και δημιουργώντας άλλα παράλληλα συστήματα με αυτό. Πιο συγκεκριμένα, αυτές οι τουριστικές επενδύσεις, θα μπορούσαν να ακολουθήσουν το καθεστώς των Περιοχών Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Τ.Α.) που καθορίζονται στο άρθρο 29 του Ν. 2545/1997 και όχι να υπάρχουν νέα εργαλεία για τον ίδιο σκοπό. Το Σ.Ο.Α. του Ελληνικού από την άλλη, παρόλο που περιλαμβάνει και άλλες χρήσεις πέραν του τουρισμού, όπως η κατοικία, το εμπόριο, η αναψυχή, και αυτό μαζί με τα δύο προηγούμενα απευθύνονται σε ένα συγκεκριμένο προφίλ τουριστών με υψηλή οικονομική επιφάνεια που επιζητούν υποδομές μεγάλου κόστους και χώρου, όπως οι μαρίνες. Ο βαθμός συμπληρωματικότητας των εργαλείων αυτών με τα άλλα χωρικά σχέδια που μελετήθηκαν, ήταν μέτριος έως ανύπαρκτος, καθώς άλλο πρότυπο χωρικής ανάπτυξης προωθούνταν για την κάθε περιοχή από τα Π.Χ.Π. για παράδειγμα, και άλλο από τα σχέδια επενδύσεων. Αυτό ενδέχεται να δημιουργήσει αντιθέσεις όταν τα σχέδια θα πρέπει να εφαρμοστούν στην πράξη.

Όσον αφορά τώρα τη **σχέση των επενδυτών με την τοπική κοινωνία**, αυτή δεν είναι ιδιαίτερα ισορροπημένη. Υπήρχαν πολλές αντιδράσεις όπως φάνηκε, από την τοπική κοινωνία και στις τρεις μελέτες περίπτωσης. Βέβαια, κοινός παρονομαστής όλων παραμένει το ότι ο επενδυτής είναι συνήθως μια ξένη πολυεθνική εταιρεία του εξωτερικού, με αποτέλεσμα να αντιμετωπίζεται με καχυποψία από τους κατοίκους, παρόλο που οι μακροπρόθεσμες συνέπειες από την επένδυση μπορεί να είναι θετικές. Ίσως κάτι τέτοιο να άλλαζε, αν ο

επενδυτής ήταν ο Δήμος ή μια σύμπραξη φορέων της περιοχής.



Συμπεράσματα

Κεφάλαιο 7ο

Η διερεύνηση, ανάλυση, αξιολόγηση και κριτική αποτίμηση των σχέσεων και αλληλεπιδράσεων μεταξύ του χωρικού σχεδιασμού, των μορφών διακυβέρνησης, της μνημονιακής νομοθεσίας, των επενδύσεων και των νέων εργαλείων σχεδιασμού (βλ. Διάγραμμα 1.2), ήταν τα κύρια ζητήματα στα οποία εστίασε η παρούσα διπλωματική εργασία.

Η **σχέση κράτους – αγοράς** είναι ο θεμέλιος λίθος των οικονομικών θεωριών ήδη από τον 20ο αιώνα, καθώς και των αντίστοιχων σχολών σκέψης στις οποίες αυτές βασίστηκαν. Ο βαθμός παρεμβατικότητας του κράτους και το κατά πόσο αυτό από μόνο του θα μπορούσε να ρυθμίζει τα οικονομικά θέματα ή αν, αντίθετα, η αγορά μπορεί να δρα αυτόνομα, έχει αποτελέσει για πολλούς κοινωνιολόγους και οικονομολόγους, ερώτημα προς διερεύνηση. Βέβαια, αρκετοί είναι αυτοί που αμφισβητούν το ρόλο του κράτους και θεωρούν πως η αγορά είναι σε θέση να ρυθμίσει τις ανάγκες της οικονομίας και να κινεί διαδικασίες. Η σχέση μεταξύ κράτους και οικονομικού συστήματος δεν είναι κάτι καινούριο. Η αλληλεξάρτηση μεταξύ κρατικού και οικονομικού συστήματος, οι θεωρίες που την μελετούν καθώς και το ιδεολογικό υπόβαθρο των θεωριών αυτών έχει επηρεάσει και εξακολουθεί να επηρεάζει, την **πορεία του σχεδιασμού** διαχρονικά. Σε αυτό προστίθενται και οι συνέπειες της **κρίσης**, με άμεσο χωρικό αντίκτυπο. Το κράτος είναι αρμόδιο για τον καθορισμό της πολιτικής σχεδιασμού και την αλληλεπίδραση μεταξύ ιδιωτικής πρωτοβουλίας και κυβερνητικής δράσης. Όσο και αν το γενικότερο πλαίσιο μπορεί να μεταβάλλεται, ο κρατικός μηχανισμός

είναι αυτός που εξακολουθεί να είναι υπεύθυνος και να καθορίζει τη διαδικασία του σχεδιασμού. Για το λόγο αυτό, η αντιπαράθεση που έχει επικρατήσει για το αν ο νεοφιλελευθερισμός προϋπήρχε της κρίσης στο πεδίο του χωρικού σχεδιασμού, ή τελικά προέκυψε ως αποτέλεσμα της, μπορεί να ερμηνευτεί μόνο υποκειμενικά, έχοντας όμως πάντα υπόψη την πολιτική διάσταση του σχεδιασμού.

Την ισορροπία τόσο στη σχέση αυτή, όσο και στις διαδικασίες του σχεδιασμού, μεταβάλλουν αισθητά οι **μηχανισμοί διακυβέρνησης**. Ο ιδιωτικός τομέας λαμβάνει όλο και πιο ενεργό ρόλο και συναποφασίζει μαζί με το δημόσιο τομέα. Παράλληλα, η διακυβέρνηση είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με τις πολιτικές αστικής ανάπτυξης, με αποτέλεσμα η χωρική διακυβέρνηση να κερδίζει συνεχώς έδαφος με ποικίλες δράσεις και εφαρμογές. Οι παράμετροι που καθορίζουν την επιλογή του κατάλληλου μοντέλου χωρικής διακυβέρνησης είναι η διοικητική οργάνωση, το οικονομικό σύστημα, το θεσμικό πλαίσιο, ο βαθμός συμμετοχικότητας και ο χωρικός σχεδιασμός. Η Ευρωπαϊκή Ένωση έχει κάνει πολλά βήματα προς αυτή την κατεύθυνση και προωθεί μια νέα διαδικασία χάραξης πολιτικής με οριζόντια και κάθετη συνεργασία μεταξύ δημόσιας διοίκησης, ιδιωτικού τομέα και πολιτών. Η πλειοψηφία λοιπόν, των ευρωπαϊκών χωρών έχει αναπτύξει μια σημαντική κουλτούρα σχεδιασμού σε συνδυασμό με τη διακυβέρνηση. Η εμπειρία αυτών θα μπορούσε να λειτουργήσει αποτελεσματικά σε ανάλογες εφαρμογές στην Ελλάδα, η οποία έχει καθυστερήσει αρκετά. Βέβαια, κατά τα τελευταία χρόνια, φαίνεται να αλλάζει η διαδικασία μέσω της οποίας καταλήγουμε στο σχέδιο – και κατ' επέκταση να αλλάζουν και οι χωρικές πολιτικές – και είναι πιο έντονη η συνεργασία μεταξύ δημόσιου – ιδιωτικού τομέα, αν και το κράτος καθορίζει πάντα την τελική απόφαση.

Το νέο είδος συνεργασίας που αναδύεται, έχει αμφίρροπες σχέσεις· από τη μία, ο ιδιωτικός τομέας ασκεί πίεση στο κράτος για να καθορίσει το πλαίσιο πολιτικών και να οργανώσει το απαιτούμενο σχέδιο παρέμβασης, και από την άλλη, το ίδιο το κράτος είναι αυτό που επιζητά και ενθαρρύνει τη συμμετοχή και τη δραστηριοποίηση του ιδιωτικού τομέα. Τόσο βραχυπρόθεσμα όσο και μακροπρόθεσμα, είναι ως ένα βαθμό, απαραίτητο να συμβάλλει ο ιδιωτικός τομέας στην οικονομική ανάκαμψη της χώρας με επενδύσεις διαφόρου τύπου. Πολλές φορές βέβαια, οι ιδιώτες έχουν εκφράσει τη δυσαρέσκειά τους, σε σχέση με το ισχύον νομικό πλαίσιο και τα περιθώρια δράσης που τους αφήνει. Για αυτό και έχει συσταθεί το απαραίτητο πλαίσιο κανόνων και πολιτικών, που θα ρυθμίσει τις **διαδικασίες των επενδύσεων**. Ολόκληρος ο μηχανισμός που έχει συσταθεί για να εξυπηρετεί τις επενδύσεις, επιβεβαιώνει ουσιαστικά, την – κατά περίπτωση – άμεση ευελιξία και το βαθμό προσαρμοστικότητας της

διοίκησης. Στους ήδη θεσμοθετημένους αναπτυξιακούς – επενδυτικούς νόμους, προστίθενται νέοι νόμοι και αντίστοιχοι φορείς, τόσο για τις στρατηγικές επενδύσεις, όσο και για την αξιοποίηση ιδιωτικής περιουσίας δημοσίου. Επιπλέον, παραμένει σε υψηλά επίπεδα το ενδιαφέρον για τις **τουριστικές επενδύσεις**, παρόλο που θεωρείται κορεσμένος κλάδος, εξακολουθεί να υπάρχει αυξημένη ζήτηση σε επενδύσεις τέτοιου χαρακτήρα. Είναι καιρός όμως, να υπάρξουν επενδύσεις και σε άλλους τομείς που αναπτύσσονται σταδιακά, όπως η έρευνα και η τεχνολογία, η ενέργεια κ.α..

Έτσι, εν μέσω κρίσης, θεσμοθετήθηκε μια συστάδα νόμων για να καλύψει τις ανάγκες και τις απαιτήσεις των επενδύσεων. Φυσικά, κάτι τέτοιο δεν θα μπορούσε να ευδοκιμήσει χωρίς και την ταυτόχρονη **αλλαγή του συστήματος σχεδιασμού**. Η κίνηση αυτή ήταν θετική, από την άποψη ότι επιταχύνονται διαδικασίες και επικαιροποιούνται τα εργαλεία, ώστε να ανταποκρίνονται στις νέες ανάγκες και να λαμβάνουν υπόψη ευρωπαϊκές πολιτικές, εκσυγχρονίζονται οι κατηγορίες των χρήσεων γης και μειώνονται τα επίπεδα σχεδίων της χώρας. Ο νέος ρόλος του σχεδιασμού είναι κάτι περισσότερο από εμφανής. Τείνει να λειτουργεί για την οικονομική ανάκαμψη και την αντιμετώπιση της κρίσης, επιδιώκοντας την προσέλκυση των επενδύσεων. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα, ζητήματα υψίστης χωρικής σημασίας να παραμελούνται και να εξακολουθεί ο σχεδιασμός να μη λειτουργεί προληπτικά. Ο **ιδιωτικός τομέας** δραστηριοποιείται όλο και περισσότερο σήμερα, αλλά κι αυτός με τη σειρά του, οφείλει να υπόκεινται σε ορισμένους κανόνες σχεδιασμού και όχι να διατηρεί το δικό του παράλληλο σύστημα, γιατί με αυτό τον τρόπο δημιουργούνται συγκρούσεις και αλληλοκαλύψεις χρήσεων γης.

Οι **τρεις μελέτες περίπτωσης** που αναλύθηκαν, είχαν σκοπό την κατανόηση στην πράξη ολόκληρου του συστήματος των επενδύσεων, του τρόπου που κινούνται οι διαδικασίες και τη σχέση τους με τα άλλα χωρικά σχέδια υποκείμενου ή υπερκείμενου επιπέδου. Τα δύο πρώτα εργαλεία, Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. και Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α., είναι ουσιαστικά τουριστικές αναπτύξεις σε νησιά. Ωστόσο, υπάρχει η σκέψη ότι τέτοιου είδους επενδύσεις υπερβαίνουν τη φέρουσα ικανότητα των νησιών, τα οποία μάλιστα, θεωρούνται ήδη κορεσμένα από τον τουρισμό. Αυτό που θα μπορούσε να αποτελέσει πιθανή λύση στο πρόβλημα αυτό, είναι να τεθούν ορισμένα κριτήρια, χωρικά πρωτίστως, για την επιλογή της περιοχής χωροθέτησης και να ορισθούν κάποιες ζώνες καταλληλότητας των επενδύσεων. Μια τέτοια κίνηση, βέβαια, προϋποθέτει τη γνώση και άμεση εύρεση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος για όλη τη χώρα, κάτι που χωρίς την ολοκλήρωση των δασικών χαρτών και του κτηματολογίου, καθίσταται αδύνατο.



Το Σ.Ο.Α. του Ελληνικού, αν και περιλαμβάνει και άλλες χρήσεις πέραν του τουρισμού (κατοικία, εμπόριο, αναψυχή κ.α.), και αυτό μαζί με τα προηγούμενα απευθύνονται σε ένα συγκεκριμένο προφίλ χρηστών με υψηλή οικονομική επιφάνεια. Η συμπληρωματικότητα του σχεδίου των επενδύσεων με τα υπόλοιπα εργαλεία σχεδιασμού, είναι μέτρια έως ανύπαρκτη, καθώς άλλο πρότυπο χωρικής ανάπτυξης και διαφορετικές κατευθύνσεις προωθούνται για την κάθε περιοχή από τα Π.Χ.Π. για παράδειγμα, και άλλες από τα σχέδια επενδύσεων. Το αποτέλεσμα και οι συνέπειες των επενδυτικών σχεδίων, θα είναι ορατό όταν αυτές θα έχουν πλέον υλοποιηθεί. Επίσης, θα μπορούσαν να αξιοποιηθούν υπάρχοντες πολεοδομικοί μηχανισμοί, όπως οι Π.Ο.Τ.Α. που δίνουν δυνατότητες χωροταξικής εφαρμογής στον τουρισμό ή οι Π.Ε.Ρ.Π.Ο. που δίνουν δυνατότητες οργανωμένης δόμησης παραθεριστικής κατοικίας, κάτι που δυστυχώς δεν έγινε, γιατί θεωρήθηκαν οικονομικά ασύμφοροι (Καλοκάρδου, 2011: 29) κι αυτό διότι, δεν λειτούργησαν συμπληρωματικά με άλλες παραγωγικές δραστηριότητες, ώστε να αποτελέσουν ένα ανταγωνιστικό δίκτυο τουριστικού προορισμού. Το προφίλ των επενδυτών από την άλλη, παίζει ρόλο στη σχέση τους με την τοπική κοινωνία. Υπάρχουν πολλές αντιδράσεις από τους ντόπιους και στα τρία παραδείγματα. Βέβαια, κοινός παρονομαστής όλων παραμένει το ότι ο επενδυτής είναι μια ξένη πολυεθνική εταιρεία, με αποτέλεσμα να αντιμετωπίζεται με καχυποψία από τους κατοίκους, καθώς τα συμφέροντα που φυσικά, ικανοποιούνται πρώτα, είναι αυτά των επενδυτών, παρόλο που οι μακροπρόθεσμες συνέπειες μπορεί να είναι θετικές για την τοπική κοινωνία. Πιθανόν το αποτέλεσμα να ήταν διαφορετικό, αν ο επενδυτής ήταν ο Δήμος ή μια σύμπραξη τοπικών φορέων.

## Ερευνητικά ερωτήματα & Υπόθεση εργασίας

Κατά συνέπεια, απαντώντας στα ερωτήματα που τέθηκαν προς διερεύνηση στην αρχή της εργασίας:

- Πώς οι νέες μορφές διακυβέρνησης έχουν αλλάξει τις πολιτικές χωρικού σχεδιασμού;

Πράγματι οι νέες μορφές διακυβέρνησης έχουν αλλάξει τις χωρικές πολιτικές, διότι, αφενός μεταβάλλεται σταδιακά η διαδικασία σχεδιασμού και αφετέρου, έχει εξασφαλιστεί η συνεργασία μεταξύ δημόσιου και ιδιωτικού τομέα και έχει καθοριστεί η μορφή και οι όροι αυτής. Το γεγονός ότι οι εμπλεκόμενοι φορείς, αλλά και οι κάτοικοι επιζητούν τη διαρκή συμμετοχή τους στη διαδικασία της ανάπτυξης και του σχεδιασμού πρέπει να ληφθεί υπόψη στον καθορισμό των πολιτικών. Η συλλογή αυτή των απόψεων μέσω της αλληλεπίδρασης των

συμμετεχόντων, έχουν σαν αποτέλεσμα την εφαρμογή νέων προσεγγίσεων στο σχεδιασμό. Οι πολιτικές σχεδιασμού δίνουν πλέον ιδιαίτερη έμφαση στην ευελιξία του με την εισαγωγή περισσότερο «εκ των κάτω» διαδικασιών (bottom up) χωρικής ανάπτυξης. Ο συμμετοχικός σχεδιασμός που προωθείται μέσω των πολιτικών αυτών, εκτός από επίκαιρος, αντικατοπτρίζει μια γενικότερη διαδικασία αντιμετώπισης των σύνθετων και πολυδιάστατων φαινομένων της κοινωνίας. Είναι πλέον σαφές, ότι αυτό που έχει αλλάξει είναι η διαδικασία λήψης αποφάσεων και τα εμπλεκόμενα σε αυτή μέρη.

- Ποια συμφέροντα εξυπηρετούνται και ποιους ωφελούν τα ειδικότερα εργαλεία για τις επενδύσεις;

Μέσα από την ανάλυση που έγινε, προκύπτει ότι τα συμφέροντα που εξυπηρετούνται από την υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου είναι κατά βάση αυτά του επενδυτή, ο οποίος επιζητά το μέγιστο κέρδος και την όσο το δυνατόν πιο άμεση ανταποδοτικότητα του έργου. Σε δεύτερο βαθμό, έρχονται να ικανοποιηθούν τα συμφέροντα και οι επιδιώξεις του κράτους που επιθυμεί την προσέλκυση των επενδύσεων ως βασικός μηχανισμός δημοσιονομικής στήριξης. Από την άλλη όμως, αυτό είναι υπεύθυνο για την εξασφάλιση τόσο των βέλτιστων συνθηκών και της ασφάλειας δικαίου για τους επενδυτές, αλλά και τους πολίτες, όσο και της ομαλής ένταξης της επένδυσης στην περιοχή και της ενίσχυσης της τοπικής οικονομίας. Οφείλει λοιπόν, να διατηρεί τις ισορροπίες, να λειτουργεί αμερόληπτα και να μεριμνά για την δίκαιη αντιμετώπιση των εμπλεκόμενων. Ακόμα, υπό την προϋπόθεση ότι η επένδυση είναι επιτυχημένη, επωφελούνται και οι πολίτες λόγω των ανταποδοτικών οφελών της επένδυσης (π.χ. θέσεις εργασίας).

- Ο σχεδιασμός προωθεί τις επενδύσεις ή οι επενδύσεις κατευθύνουν τον σχεδιασμό;

Πρόκειται για το βασικό ερώτημα, που διέπει ολόκληρη τη διπλωματική εργασία. Έπειτα από τη βιβλιογραφική επισκόπηση και την ανάλυση μελετών περίπτωσης, προκύπτει ότι οι επενδύσεις κατευθύνουν τον σχεδιασμό. Φαίνεται να εκδηλώνεται πρώτα το ενδιαφέρον της επένδυσης και ύστερα να θεσμοθετούνται εργαλεία για το σκοπό αυτό. Η μεταβολή και ανανέωση του πλαισίου και του τρόπου που εφαρμόζεται σήμερα ο σχεδιασμός, είναι αναγκαία και απαραίτητη, για να μπορέσει να συμβεί το αντίθετο. Βέβαια, αυτό προϋποθέτει μια ωριμότητα στη διαδικασία του σχεδιασμού, ένα ευέλικτο σύστημα εργαλείων και σχεδίων, την άμεση διευθέτηση και ολοκλήρωση υποδομών σχεδιασμού (κτηματολόγιο, δασικοί χάρτες κ.λπ.) και την επιτάχυνση των αντανakλαστικών του συστήματος

σχεδιασμού. Σίγουρα, ο σχεδιασμός δεν είναι απρόσωπος, το κράτος είναι αυτό που πρέπει να τον κινεί και να θέτει πάντα τους κανόνες και τις ρυθμίσεις. Ας μην ξεχνάμε βέβαια, πως ο σχεδιασμός όντας μια κατά βάση πολιτική διαδικασία αντικατοπτρίζει τους στόχους, τις επιδιώξεις, τις αδυναμίες και τις ελλείψεις τόσο του ίδιου του πολιτικού συστήματος, όσο και της κοινωνίας ολόκληρης.

Εν κατακλείδι, τα συμπεράσματα της εργασίας έδειξαν ότι **επιβεβαιώνεται η αρχική υπόθεση εργασίας**. Ο μεταρρυθμιστικός χωρικός χαρακτήρας και τα νέα εργαλεία, σε συνδυασμό με τις νέες μορφές διακυβέρνησης και συνεργασίας, εξυπηρετούν την προσέλκυση και υλοποίηση των επενδύσεων, με αποτέλεσμα, ο σχεδιασμός να μην μπορεί να καθορίσει το πλαίσιο εφαρμογής τους και να έπεται αυτών.

## Προτάσεις για περαιτέρω έρευνα

Σε ένα επόμενο ερευνητικό στάδιο και εξελίσσοντάς το παρόν θέμα μελέτης, θα μπορούσε να διερευνηθεί η χωρική συγκέντρωση αυτών των επενδύσεων συνδυαστικά με το γιατί επιλέγονται οι εκάστοτε περιοχές. Επίσης, συνέργειες και συμπληρωματικότητα μεταξύ αναπτυξιακού προγραμματισμού και χωρικού σχεδιασμού για την περίπτωση της Ελλάδας και όχι μόνο, θα πρέπει να μελετηθούν περαιτέρω. Επιπλέον, προτείνεται να εξεταστεί μελλοντικά, η επιλογή των δρώντων επενδυτών και του ρόλου τους στη διαδικασία λήψης αποφάσεων. Κρίνεται σκόπιμη, η επέκταση των μελετών περίπτωσης που πραγματοποιήθηκαν στην παρούσα εργασία, καθώς υπάρχουν κι άλλα παραδείγματα που είναι εν εξελίξει και αναμένονται στην πράξη οι συνέπειές τους. Ένα ακόμα, ενδιαφέρον θέμα προς μελέτη είναι η οργάνωση κριτηρίων για περιοχές που προτείνονται για χωροθέτηση επενδύσεων και ο καθορισμός ορισμένων σύνθετων δεικτών για την αξιολόγηση των επενδύσεων. Συμπληρωματικά σε αυτό, θα μπορούσε να μελετηθεί και το τι συμβαίνει σε άλλες χώρες του εξωτερικού, τον τρόπο με τον οποίο αυτές διαχειρίζονται τις επενδύσεις σε συνδυασμό με τις νέες μορφές διακυβέρνησης.



# Βιβλιογραφία

## Ελληνόγλωσση

Ακριβοπούλου, Χ. και Ανθόπουλος, Χ. (2015) *Εισαγωγή στο διοικητικό δίκαιο*. [ηλεκτρ. βιβλ.] Αθήνα: Σύνδεσμος Ελληνικών Ακαδημαϊκών Βιβλιοθηκών. Διαθέσιμο στο: <http://hdl.handle.net/11419/2534> [τελευταία πρόσβαση 4/12/2017].

ΑΣ.Π.Α. Α.Ε. (2016) *Έκθεση Σ.Ο.Α.*. Διαθέσιμο στο: <https://goo.gl/mrygfr3> [τελευταία πρόσβαση 28/01/2018].

Ασπρογέρακας, Ε. (2011) *Μεταλλαγές του παραγωγικού υποδείγματος και επιπτώσεις στα αστικά κέντρα*. Εισήγηση στο μάθημα 'Δυναμικές των πόλεων και σύγχρονες πρακτικές του σχεδιασμού'. Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο.

Ασπρογέρακας, Ε., Σερράος, Κ. και Σοφιανόπουλος Δ. (2007) «Χωρικές μεταβολές και πολιτικές ανασχεδιασμού παράκτιων αστικών περιοχών: Διερεύνηση δυνατοτήτων αστικής αναβάθμισης στις περιπτώσεις της Αθήνας και του Αμβούργου». Στο *8ο Πανελλήνιο Γεωγραφικό Συνέδριο της Ελληνικής Γεωγραφικής Εταιρείας*. Αθήνα: 4-7 Οκτωβρίου.

Βασενχόβεν, Λ. (2002) «Η δημοκρατικότητα του σχεδιασμού του χώρου και η αμφισβήτηση του ορθολογικού "μοντέλου"». *Αειχώρος*, **1** (1), σελ. 30-49.

Βασενχόβεν, Λ. (2004) «Η θεωρία του αστικού σχεδιασμού: ποιο θα είναι το μέλλον της στον 21ο αιώνα;». Στο Οικονόμου, Δ., Σαρρηγιάννης, Γ. και Σερράος, Κ. (επιμ.) *Πόλη και χώρος από τον 20ο στον 21ο αιώνα*. Αθήνα: Μέμφις, σελ. 75-102.

Βασενχόβεν, Λ. (2010) *Χωρική διακυβέρνηση: Θεωρία, ευρωπαϊκή εμπειρία και η περίπτωση της Ελλάδας*. Αθήνα: Κριτική.

Βασενχόβεν, Λ. (2011) «Ο χωρικός σχεδιασμός σε μια εποχή αναταράξεων: Είναι ουτοπική η συναίνεση και η συμμετοχή;» Στο Εθνικό Κέντρο Περιβάλλοντος και Αειφόρου Ανάπτυξης. Ημερίδα: *Διδάγματα από την εφαρμογή του χωρικού σχεδιασμού στην Ελλάδα και μαθήματα για το μέλλον*. Αθήνα, 25 Νοεμβρίου.

Βασενχόβεν, Λ. και Κουρλιούρος, Η. (2007) «Κοινωνικές και πολιτικές διαστάσεις του σχεδιασμού του χώρου». Στο Τερκενλή, Θ., Ιωσηφίδης, Θ. και Χωριανόπουλος, Ι. (επιμ.) *Ανθρωπογεωγραφία: Άνθρωπος, κοινωνία και χώρος*. Αθήνα: Κριτική, σελ. 366-406.

Γετίμης, Π., Καυκαλάς, Γ. και Οικονόμου, Δ. (1994) «Χωροταξία και περιβάλλον: Νέοι θεσμοί και συμβίωση για το μέλλον». *ΤΟΠΟΣ: Επιθεώρηση αστικών και περιφερειακών μελετών*, (**8**), σελ. 5-14.

Γιαννακούρου, Γ. και Καυκαλάς, Γ. (2014) «Επανεξετάζοντας τη χωροταξία σε περίοδο κρίσης:Αναγκαιότητα, περιεχόμενο και προϋποθέσεις της μεταρρύθμισης». Στο Μασουράκης, Μ. και Γκόρτσος, Χ. (επιμ.) *Ανταγωνιστικότητα για ανάπτυξη: Προτάσεις πολιτικής*. Αθήνα: Ελληνική Ένωση Τραπεζών, σελ. 511-522.

Γοσποδίνη, Α. (2007) «Χωρικές πολιτικές για το σχεδιασμό, την ανταγωνιστικότητα και τη βιώσιμη ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων». *Αειχώρος*, **6** (1), σελ. 100-145.

Ελληνική Συνομοσπονδία Εμπορίου και Επιχειρηματικότητας – Ε.Σ.Ε.Ε. (2015) *Αναπτυξιακός νόμος*. Αθήνα: Ελληνική Συνομοσπονδία Εμπορίου και Επιχειρηματικότητας.

Echmes Ltd (2014) *Στρατηγική μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων για το σχέδιο «Ιτανος Γαία»*. Διαθέσιμο στο: <https://goo.gl/γνNηqu> [τελευταία πρόσβαση: 23/01/2018].

Enterprise Greece (2017) *Συνοπτικός οδηγός της διαδικασίας επιτάχυνσης και διαφάνειας υλοποίησης στρατηγικών επενδύσεων για ιδιωτικές επενδύσεις*. Αθήνα: Enterprise Greece.

Ζαχαρή, Β. (2013) *Εδαφική συνοχή, εδαφική διακυβέρνηση και εδαφικό κεφάλαιο: Οι βασικές συνιστώσες μιας νέας προσέγγισης χωρικού σχεδιασμού*. Διδακτορική Διατριβή. Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο.

Ζήφου, Μ. (2012) «Η πολιτική σχεδιασμού του χώρου στην Ελλάδα στη συγκυρία της κρίσης: Μια κριτική θεώρηση». Στο Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης. *3ο Πανελλήνιο Συνέδριο Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης*. Βόλος, 27-30 Σεπτεμβρίου.

Ζήφου, Μ. (2013) *Κρίση και χωρικές ανακατατάξεις: Μετασχηματισμοί του θεσμικού πλαισίου για τον χωρικό σχεδιασμό*. Εισήγηση στο μάθημα 'Θέματα αστικού σχεδιασμού'. Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών. Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο.

Θεωδωρά, Γ. (2014) «Οι χρήσεις γης ως έκφραση του αναπτυξιακού προτύπου στο χώρο: ζητήματα μεθοδολογικής θεώρησης για χωρική ανάπτυξη και ρύθμιση». Στο Μέλισσας, Δ. (επιμ.) *Χρήσεις γης: Ρύθμιση του χώρου για την ανάπτυξη*. Αθήνα: Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, σελ. 17-38.

Θωΐδου, Ε. (2012) «Στρατηγικός χωρικός σχεδιασμός σε περίοδο κρίσης: Η περίπτωση των Μητροπολιτικών περιοχών» Στο Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης. *3ο Πανελλήνιο Συνέδριο Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης*. Βόλος, 27-30 Σεπτεμβρίου.

Ίδρυμα Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών - Ι.Ο.Β.Ε. (2010) «Έκθεση για την ελληνική οικονομία». Ίδρυμα Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών, **62** (4), σελ. 1-140.

Ιωαννίδης, Β. (2012) *Η πολη του μέλλοντος του Δοξιάδη: Μεταξύ μετεωρισμού και ανθρωπίνης πραγματικότητας*. Ερευνητική Εργασία. Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας.

Ιωάννου, Β. (2014) *Πολεοδομικός σχεδιασμός και αρχιτεκτονική της πόλης: Εισαγωγή σε βασικές έννοιες*. Θεσσαλονίκη: Επίκεντρο.

Ιωάννου, Β. και Σερράος, Κ. (2006) «Μετασχηματισμοί της ελληνικής πάλης: Επιπτώσεις στην εικόνα του αστικού τοπίου». Στο Γοσποδίνη, Α. και Μπεριάτος Η. (επιμ.) *Τα νέα αστικά τοπία και η ελληνική πόλη*. Αθήνα: Κριτική, σελ. 128-147.

Καλοκάρδου, Ρ. (2011) «Χαρακτηριστικά της τουριστικής δραστηριότητας στον ευρωπαϊκό και ελληνικό χώρο: Η χωροταξική άποψη». Στο Αυγερινού-Κολώνια, Σ. και Μέλισσας, Δ. (επιμ.) *Οικονομική συγκυρία & χωροταξία του χώρου*. Αθήνα: Προπομπός, σελ. 25-34.

Καραμανώφ, Μ. (2014α) *Τα όρια των ιδιωτικοποιήσεων: Βιώσιμο κράτος και δημόσια κτήση*. Αθήνα: Επιμελητήριο Περιβάλλοντος και Βιώσιμου Αναπτύξεως.

Καραμανώφ, Μ. (2014β) «Τα συνταγματικά όρια των ιδιωτικοποιήσεων». Στο Ίδρυμα Μαραγκοπούλου για τα δικαιώματα του ανθρώπου (επιμ.) *ΤΑΙΠΕΔ: Όργανο εκποίησης της περιουσίας και κατάργησης της εθνικής κυριαρχίας της Ελλάδας*. Αθήνα: Ίδρυμα Μαραγκοπούλου για τα δικαιώματα του ανθρώπου, σελ. 93-99.

Καραμεσίνη, Μ. (2006) *Οικονομικές θεωρίες της κοινωνικής πολιτικής*. Διδακτικές σημειώσεις. Αθήνα: Πάντειον Πανεπιστήμιο.

Κατσίκας, Δ., Καρακίτσιος, Α., Φιλίνης, Κ., Πετραλιάς, Α. (2014) *Έκθεση για το κοινωνικό προφίλ της Ελλάδας σε σχέση με τη φτώχεια, τον κοινωνικό αποκλεισμό και την ανισότητα πριν και μετά από την εκδήλωση της κρίσης*. Διαθέσιμο στο: <https://goo.gl/sYGL1h> [τελευταία πρόσβαση: 21/12/2017].

Καυκαλάς, Γ. (2007) «Αστικά προβλήματα και αστική διακυβέρνηση: οι βασικές συνιστώσες». Στο Ανδρικοπούλου, Ε., Γιαννακού, Α., Καυκαλάς, Γ. και Πιτσιάβα-Λατινοπούλου, Μ. (επιμ.) *Πόλη και πολεοδομικές πρακτικές για τη βιώσιμη αστική ανάπτυξη*. Αθήνα: Κριτική, σελ. 48-63.

Καυκαλάς, Γ. (2015) *Χωρικός σχεδιασμός: Ορισμοί και οριοθετήσεις*. Εισήγηση στο μάθημα: 'Θεωρία Χωρικού Σχεδιασμού'. Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης.

Κέντρο Προγραμματισμού και Οικονομικών Ερευνών - Κ.Ε.Π.Ε. (2014) *Το αναπτυξιακό όραμα για την Ελλάδα του 2020: Προβλέψεις, προϋποθέσεις ανάπτυξης και μηχανισμοί χρηματοδότησης*. Αθήνα: Κέντρο Προγραμματισμού και Οικονομικών Ερευνών.

Κερμελιώτης, Γ. (2017) *Θεσμικό πλαίσιο χωρικού σχεδιασμού για στρατηγικές επενδύσεις: Αξιολόγηση των εργαλείων ΕΣΧΑΔΑ-ΕΣΧΑΣΕ*. Μεταπτυχιακή διατριβή. Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο.

Κλαμπατσέα, Ε. (2011) «Χωρικά αποτυπώματα και προκλήσεις σχεδιασμού σε συνθήκες κρίσης: η ελληνική περίπτωση» Στο European Regional Science Association (ERSA) και Ινστιτούτο Περιφερειακής Ανάπτυξης Παντείου Πανεπιστημίου. *9ο Εθνικό Συνέδριο Περιφερειακή ανάπτυξη και οικονομική κρίση: Διεθνής εμπειρία και Ελλάδα*. Αθήνα, 6-7 Μαΐου.

Κλαμπατσέα, Ε. (2012) «Ο σχεδιασμός του χώρου ως μέσο διαχείρισης της κρίσης στην Ελλάδα» Στο Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης. *3ο Πανελλήνιο Συνέδριο Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης*. Βόλος, 27-30 Σεπτεμβρίου.

Κλαμπατσέα, Ε. (2017) *Η κρίση της χωροταξίας και η χωροταξία της κρίσης*. Εισήγηση στο μάθημα 'Μετασχηματισμοί, αναπτυξιακές δυναμικές και σχεδιασμός ελληνικού χώρου με όρους αειφορίας'. Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο.

Κνοχ, Ρ. και Ριντς, Σ. (2009) *Κοινωνική γεωγραφία των πόλεων*. Αθήνα: Σαββάλας.

Κυριάκου, Δ., Μπελιάς, Δ., Κουστέλιος, Α., Βαρσάνης, Κ., Ξανθόπουλος, Δ. (2015) «Οι κοινωνικές επιπτώσεις στην Ελλάδα των μνημονίων» Στο Τ.Ε.Ι. Θεσσαλίας. *10th MIBES - Management of International Business & Economic Systems*. Λάρισα, 15-17 Οκτωβρίου.

Λαλένης, Κ. (2008) «Από τις λαϊκές συνελεύσεις στις εταιρικές σχέσεις δημοσίων και ιδιωτικών συμφερόντων: Ανασκόπηση των συμμετοχικών διαδικασιών στον πολεοδομικό σχεδιασμό στην Ελλάδα κατά την τελευταία 25ετία». Στο Γοσποδίνη, Α. (επιμ.) *Διάλογοι για το σχεδιασμό του χώρου και την ανάπτυξη*. Αθήνα: Κριτική, σελ. 199-234.

Μαλούτας, Θ. (2011) «Χωρικές και κοινωνικές επιπτώσεις της κρίσης στην Αθήνα: Από τις ρυθμίσεις του πελατειακού κράτους στην κρίση των ελλειμμάτων». *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών*, **134-135** Α, σελ. 51-70.

Μαντουβάλου, Μ. και Μπάλλα, Ε. (2004) «Μεταλλαγές στο σύστημα γης και οικοδομής και διακυβεύματα του σχεδιασμού στην Ελλάδα σήμερα». Στο Οικονόμου, Δ., Σαρρηγιάννης, Γ. και Σερράος, Κ. (επιμ.) *Πόλη και χώρος από τον 20ο στον 21ο αιώνα*. Αθήνα: Μέμφις, σελ. 313-330.



Μελισσουργός, Γ. (2008) *Τοπική-περιφερειακή ανάπτυξη και η γεωγραφία των χωροθετικών αντιθέσεων: Μελέτη δύο περιπτώσεων τουριστικής ανάπτυξης σε Ελλάδα και Ισπανία*. Διδακτορική Διατριβή. Τμήμα Γεωγραφίας, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο.

Μεταξάς, Θ. και Λαλένης, Κ. (2006) «Ο στρατηγικός σχεδιασμός ως τύπος σχεδιασμού και ως εργαλείο αποτελεσματικής αστικής διαχείρισης». *Αειχώρος*, **5** (1), σελ. 4-37.

Μπεριάτος, Η. (2013) «Χωροταξικός σχεδιασμός και εδαφικές-διοικητικές δομές: ζητήματα χωρικής διακυβέρνησης σε τοπική κλίμακα». Στο Ελληνικό τμήμα της Ευρωπαϊκής Εταιρείας Περιφερειακής Επιστήμης (ERSA). *11ο Τακτικό επιστημονικό συνέδριο «Αγροτική οικονομία, ύπαιθρος χώρος, περιφερειακή και τοπική ανάπτυξη»*. Πάτρα, 14-15 Ιουνίου.

NERCO-N. Χλυκάς & Συνεργάτες Α.Ε.Μ. (2015) *Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων για την κατασκευή και λειτουργία παραθεριστικού – τουριστικού χωριού στη θέση «Αρταβάνη» (Ερημίτης), Τ.Κ. Σινιών, Δ.Ε. Κασσωπαίων, Δ. Κέρκυρας, Π.Ε. Κέρκυρας*. Διαθέσιμο στο: [http://84.205.237.112/pin.gov.gr/uploads/pol\\_meleti.pdf](http://84.205.237.112/pin.gov.gr/uploads/pol_meleti.pdf) [τελευταία πρόσβαση: 25/01/2018].

Οικονόμου, Δ. (2003) *Πολοδομία: Θεωρία, τεχνικές, πολιτική*. Διδακτικές σημειώσεις. Βόλος: Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας.

Οικονόμου, Δ. (2009) «Χωροταξία και οικιστικό δίκτυο: οι πρώιμες απόψεις του Κ.Α. Δοξιάδη». Στο Καζάζη Γ. (επιμ.) *Ο Κωνσταντίνος Δοξιάδης και το έργο του*. Αθήνα: Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας, σελ. 46-55.

Οικονόμου, Δ. (2011) *Πολοδομική πολιτική: Πρώτο μέρος*. Διδακτικές σημειώσεις. Βόλος: Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας.

Οικονόμου, Δ. (2014) *Μια συζήτηση με τον Δημήτρη Οικονόμου για τις παραδόσεις σχεδιασμού και τον ρόλο των ειδικών*. Διάλογοι Ομάδας Πρωτοβουλίας «Πόλη + Κρίση». Διαθέσιμο στο: <https://goo.gl/LyiwvP> [τελευταία πρόσβαση: 07/12/2017].

Οικονόμου, Δ. (2017) «Αλληλεπιδράσεις μεταξύ του (σχεδίου) Π.Δ. για τις χρήσεις γης και του νόμου 4447/2016». Στο Μελισσας, Δ. και Σερράος, Κ. (επιμ.) *Οργάνωση χρήσεων και δραστηριοτήτων κατά τη διαδικασία του σχεδιασμού του χώρου*. Αθήνα: Σάκκουλα, σελ. 19-26.

Παγώνης, Α. (2014) *Μια συζήτηση με τον Αθανάσιο Παγώνη για τις παραδόσεις σχεδιασμού και τον ρόλο των ειδικών*. Διάλογοι Ομάδας Πρωτοβουλίας «Πόλη + Κρίση». Διαθέσιμο στο: <https://goo.gl/AeESNr> [τελευταία πρόσβαση: 07/12/2017].

Παγώνης, Θ. και Βασενχόβεν, Λ. (2010) *Στρατηγικός αστικός σχεδιασμός και διακυβέρνηση: Η περίπτωση του Λονδίνου*. Εισήγηση στο μάθημα 'Θέματα αστικού σχεδιασμού'. Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο.

Παπασωτηρίου, Σ. (2007) *Κράτος και οικονομία*. Εταιρεία Κοινωνικών και Οικονομικών Μελετών. Αθήνα: Εταιρεία Κοινωνικών και Οικονομικών Μελετών.

Περπινιά, Σ. (2015) *Ώψεις συνέχειας και εμβάθυνσης των νεοφιλελεύθερων πολιτικών για τον αστικό χώρο και το σχεδιασμό: Εξετάζοντας τις θεσμοθετημένες χωρικές ρυθμίσεις της περιόδου 2010-2014*. Μεταπτυχιακή διατριβή. Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο.

Πέρρου, Ε. (2016) *Τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) ως κίνητρο προσέλκυσης επενδύσεων*. Μεταπτυχιακή διατριβή. Τμήμα Γεωγραφίας, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο.

Roweis, S. (1995) «Ο αστικός σχεδιασμός στις πρώιμες και στις ύστερες καπιταλιστικές κοινωνίες». Στο Γεωργούλης, Δ. (επιμ.) *Κείμενα στη θεωρία και στην εφαρμογή του πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού*. Αθήνα: Παπαζήση, σελ. 255-282.

Σαρηγιάννης, Γ. (2010) *Η εξέλιξη των ιδεών στην πολεοδομία και τις μεταφορές από τον μεσοπόλεμο ως σήμερα*. Διδακτικές σημειώσεις. Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο.

Σ.Ε.Μ.Π.Χ.Π.Α. - Σύλλογος Ελλήνων Μηχανικών, Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης (2016) *Γνώμη του Σ.Ε.Μ.Π.Χ.Π.Α. για το υπό διαβούλευση Σχέδιο Νόμου με τίτλο «Χωρικός Σχεδιασμός – Βιώσιμη Ανάπτυξη»*. Διαθέσιμο στο: [http://www.chorotaxia.gr/ftp/2016/Gnwmi\\_SEMPXPA\\_Xwrikos\\_Sxediasmos\\_211116.pdf](http://www.chorotaxia.gr/ftp/2016/Gnwmi_SEMPXPA_Xwrikos_Sxediasmos_211116.pdf) [τελευταία πρόσβαση: 04/01/2018].

Σ.Ε.Μ.Π.Χ.Π.Α. - Σύλλογος Ελλήνων Μηχανικών, Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης (2017) *Γνώμη του Σ.Ε.Μ.Π.Χ.Π.Α. για το Σχέδιο Π.Δ. «Κατηγορίες & Περιεχόμενο Χρήσεων Γης»*. Διαθέσιμο στο: [http://www.chorotaxia.gr/ftp/2017/SEMPXPA\\_Xriseis\\_Gis.pdf](http://www.chorotaxia.gr/ftp/2017/SEMPXPA_Xriseis_Gis.pdf) [τελευταία πρόσβαση: 04/01/2018].

Σερράος, Κ. (2014) «Οι πρόσφατες ρυθμίσεις για τη μεταρρύθμιση του συστήματος χωρικού σχεδιασμού και το σχεδιασμό των χρήσεων γης». Στο Μέλισσας, Δ. (επιμ.) *Χρήσεις γης: Ρύθμιση του χώρου για την ανάπτυξη*. Αθήνα: Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, σελ. 102-113.

Σερράος, Κ. (2017) *Η συμμετοχή του κοινού στη διαμόρφωση του δημόσιου χώρου*. Εισήγηση στο μάθημα 'Προσεγγίσεις του σχεδιασμού στην Ελλάδα και ευρωπαϊκή εμπειρία'. Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο.

Σκλιάς, Π. και Ρουκανάς, Σ. (2005) *Παγκόσμια διακυβέρνηση: Το επίπεδο συνύπαρξης ανάμεσα στους διεθνείς οικονομικούς οργανισμούς και την αγορά*. Κομοτηνή: Δημοκρίτειο Πανεπιστήμιο Θράκης.

Στρατηγέα, Α. (2015) *Θεωρία και μέθοδοι συμμετοχικού σχεδιασμού*. [ηλεκτρ. βιβλ.] Αθήνα: Σύνδεσμος Ελληνικών Ακαδημαϊκών Βιβλιοθηκών. Διαθέσιμο στο: <http://hdl.handle.net/11419/5428> [τελευταία πρόσβαση 07/12/2017].

Τασοπούλου, Α. (2015) «Αστική διακυβέρνηση, παραδόσεις σχεδιασμού και ο ρόλος των ειδικών». Στο Βιτοπούλου, Α., Γεμεντζή, Γ., Γιαννακού, Α., Καυκαλάς, Γ. και Τασοπούλου, Α. (επιμ.) *Βιώσιμες πόλεις*. [ηλεκτρ. βιβλ.] Αθήνα: Σύνδεσμος Ελληνικών Ακαδημαϊκών Βιβλιοθηκών, σελ. 255-327. Διαθέσιμο στο: <http://hdl.handle.net/11419/2227> [τελευταία πρόσβαση 25/11/2017].

Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας (2005) *Μελέτη συστημάτων και επιπέδων σχεδιασμού σε χώρες της Ευρώπης*. Αθήνα: Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας.

Τσακλόγλου, Π., Οικονομίδης, Γ., Παγουλάτος, Γ., Τριαντόπουλος, Χ. και Φιλιππόπουλος, Α. (2016) *Ένα νέο αναπτυξιακό πρότυπο για την ελληνική οικονομία και η μετάβαση σε αυτό*. Διαθέσιμο στο: [https://www.dianeosis.org/wp-content/uploads/2016/05/production\\_model\\_research\\_dianeosis\\_final.pdf](https://www.dianeosis.org/wp-content/uploads/2016/05/production_model_research_dianeosis_final.pdf) [τελευταία πρόσβαση: 25/11/2017].

Υπουργείο Εσωτερικών (2014) «Η Επιτροπή των Περιφερειών υιοθετεί το χάρτη για την πολυεπίπεδη διακυβέρνηση στην Ευρώπη». *Δελτίο Διεθνών και Ευρωπαϊκών θεμάτων και αναπτυξιακού σχεδιασμού της Τοπικής Αυτοδιοίκησης*, (47), σελ. 17-18.

Φωλίνα, Σ. (2014) *Αναμόρφωση του χωρικού σχεδιασμού: Σχολιασμός και αξιολόγηση της διαδικασίας προετοιμασίας, και του τελικού προϊόντος αναφορικά με τον πολεοδομικό σχεδιασμό*.

Μεταπτυχιακή διατριβή. Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας.

Χαϊνταρλής (2017) *Τα νομικά χωρικά εργαλεία στρατηγικού χαρακτήρα: Θεωρία και πράξη*. Αθήνα: Νομική Βιβλιοθήκη.

Χαραλαμπίδου, Β. (2016) *Θεσμικό πλαίσιο και πολιτικές του χωροταξικού σχεδιασμού*. Διπλωματική εργασία. Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας.

Χλέτσος, Μ. (2015) *Οι οικονομικές λειτουργίες του κράτους στο σύστημα της αγοράς*. Διδακτικές σημειώσεις. Τμήμα Οικονομικών Επιστημών, Πανεπιστήμιο Ιωαννίνων.

## Ξενόγλωσση

Allmendinger, P. (2001) *Planning in postmodern times*. London: Routledge.

Allmendinger, P. and Haughton, G. (2013) "The evolution and trajectories of English spatial governance: 'Neoliberal' episodes in planning". *Planning Practice & Research*, **28** (1), pp. 6-26.

Cotella, G., Othengrafen, F., Papaioannou, A. and Tulumello, S. (2016) "Socio-political and socio-spatial implications of the economic crisis and austerity politics in Southern European cities". In Knieling, J. & Othengrafen, F. (ed.) *Cities in crisis: Socio-spatial impacts of the economic crisis in Southern European cities*. London: Routledge, pp. 27-47.

DiGaetano, A. and Strom, E. (2003) "Comparative urban governance: an integrated approach". *Urban Affairs Review*, **38** (3), pp. 356-395.

Doxiadis, C. A. (1968a) *Ecumenopolis: Tomorrow's City*. In Britannica Book of the year 1968. Chicago: Encyclopedia Britannica Inc., pp.16-38.

Doxiadis, C. A. (1968b) *Ekistics: An introduction to the science of human settlements*. London: Hutchinson.

Friedmann, J. (2005) "Globalization and the emerging culture of planning". *Progress in Planning*, **64** (3), pp. 183-234.

Giannakourou, G. and Balla, E. (2012) "Privatization of planning powers and planning processes in Greece: Current trends, future prospects". In *6th Conference of The Platform of Experts in Planning Law*. Lisbon, Portugal, 12-13 October.

Herrschel, T. and Newman, P. (2002) *Governance of Europe's city regions: Planning, policy and politics*. London: Routledge.

Newman, P. and Thornley, A. (2002) *Urban planning in Europe: International competition, national systems and planning projects*. 2<sup>nd</sup> ed. London: Routledge.

O.E.C.D. (2017a) *The governance of land use in O.E.C.D. Countries: Policy analysis and recommendations*. Paris: OECD Publishing.

O.E.C.D. (2017b) *Land-use planning systems in the O.E.C.D. Countries: Country fact sheets*. Paris: OECD Publishing.

Papageorgiou, M. (2017) "Spatial planning policy in Greece: towards a new orientation?" In *54th*

*Colloquium of the Association de Science Régionale de Langue Française (ASRDLF) and 15th conference of the Greek Section of the European Regional Science Association (ERSA)*. Athens, Greece, 5-7 July.

Pierre, J. (1999) "Models of urban governance: the institutional dimension of urban politics". *Urban Affairs Review*, **34** (3), pp. 372-396.

Salet W., Thornley, A. and Kreukels, A., eds. (2003) *Metropolitan governance and spatial planning: Comparative case studies of European city-regions*. London: Spon Press.

Staley, S. and Scarlett, L. (1997) Market-oriented planning: Principles and tools. *Policy Study* **236**, pp. 1-24.

Wassenhoven, L. (2013) "Planning policy and laws in hard times: The case of Greece under the current crisis". *Conference – Rethinking planning law in the crisis era: New scope, new tools, new challenges*. Athens, Greece, 17-18 October.

Wilks-Heeg, S., Perry, B. and Harding, A. (2003) "Metropolitan regions in the face of the European dimension". In *Metropolitan Governance and Spatial Planning, Comparative case studies of European city-regions*, pp.20-38.

## Θεσμικά κείμενα

Νόμος 2508/1997 (Φ.Ε.Κ. 124/Α'/13.06.1997) «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της Χώρας και άλλες διατάξεις».

Νόμος 2545/1997 (Φ.Ε.Κ. 254/Α'/15.12.1997) «Βιομηχανικές και Επιχειρηματικές Περιοχές και άλλες διατάξεις».

Νόμος 2742/1999 (Φ.Ε.Κ. 207/Α'/07.10.1999) «Χωροταξικός σχεδιασμός και αιεφόρος ανάπτυξη και άλλες διατάξεις».

Νόμος 3299/2004 (Φ.Ε.Κ. 261/Α'/23.12.2004) «Κίνητρα Ιδιωτικών Επενδύσεων για την Οικονομική Ανάπτυξη και την Περιφερειακή Σύγκλιση».

Νόμος 3894/2010 (Φ.Ε.Κ. 204/Α'/02.12.2010) «Επιτάχυνση και διαφάνεια υλοποίησης Στρατηγικών Επενδύσεων».

Νόμος 3908/2011 (Φ.Ε.Κ. 8/Α'/01.02.2011) «Ενίσχυση Ιδιωτικών Επενδύσεων για την Οικονομική Ανάπτυξη, την Επιχειρηματικότητα και την Περιφερειακή Συνοχή»

Νόμος 3986/2011 (Φ.Ε.Κ. 152/Α'/01.07.2011) «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012–2015».

Νόμος 3943/2011 (Φ.Ε.Κ. 66/Α'/31.03.2011) «Καταπολέμηση της φοροδιαφυγής, στελέχωση των Ελεγκτικών Υπηρεσιών και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Οικονομικών».

Νόμος 4002/2011 (Φ.Ε.Κ. 180/Α'/22.08.2011) «Τροποποίηση της συνταξιοδοτικής νομοθεσίας του Δημοσίου - Ρυθμίσεις για την ανάπτυξη και τη δημοσιονομική εξυγίανση – θέματα αρμοδιότητας Υπουργείων Οικονομικών, Πολιτισμού και Τουρισμού και Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης».

Νόμος 4062/2012 (Φ.Ε.Κ. 70/Α'/30.03.2012) «Αξιοποίηση του πρώην Αεροδρομίου Ελληνικού – Πρόγραμμα ΗΛΙΟΣ – Προώθηση της χρήσης ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές (Ενσωμάτωση Οδηγίας 2009/28/ΕΚ) – Κριτήρια Αειφορίας Βιοκαυσίμων και Βιορευστών (Ενσωμάτωση Οδηγίας 2009/30/ΕΚ)».

Νόμος 4072/2012 (Φ.Ε.Κ. 86/Α'/11.04.2012) «Βελτίωση επιχειρηματικού περιβάλλοντος – Νέα εταιρική μορφή – Σήματα – Μεσίτες Ακινήτων – Ρύθμιση θεμάτων ναυτιλίας, λιμένων και αλιείας και άλλες διατάξεις».

Νόμος 4092/2012 (Φ.Ε.Κ. 220/Α'/08.11.2012) «Κύρωση της από 6 Σεπτεμβρίου 2012 Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου «Τροποποίηση του τελευταίου εδαφίου της παραγράφου 1 του άρθρου 3 του νόμου 3986/2011 «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012 – 2015» (Α' 152), όπως ισχύει» (Α' 174), της από 7 Σεπτεμβρίου 2012 Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου «Κατάργηση ελάχιστου ποσοστού Ελληνικού Δημοσίου σε ΕΛΠΕ, ΔΕΗ, ΟΠΑΠ, ΟΔΙΕ, ΕΥΔΑΠ, ΕΥΑΘ, ΕΛΤΑ, Οργανισμό Λιμένος Πειραιώς, Θεσσαλονίκης, Αλεξανδρούπολης, Βόλου, Ελευσίνας, Ηγουμενίτσας, Ηρακλείου, Καβάλας, Κέρκυρας, Λαυρίου, Πατρών και Ραφήνας, καθώς και κατάργηση του άρθρου 11 του ν. 3631/2008 (Α' 6), (Α' 175)» και άλλες διατάξεις».

Νόμος 4146/2013 (Φ.Ε.Κ. 90/Α'/18.04.2013) «Διαμόρφωση Φιλικού Αναπτυξιακού Περιβάλλοντος για τις Στρατηγικές και Ιδιωτικές Επενδύσεις και άλλες διατάξεις».

Νόμος 4179/2013 (Φ.Ε.Κ. 175/Α'/08.08.2013) «Απλούστευση διαδικασιών για την ενίσχυση της επιχειρηματικότητας στον τουρισμό, αναδιάρθρωση του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού και λοιπές διατάξεις».

Νόμος 4242/2014 (Φ.Ε.Κ. 50/Α'/28.02.2014) «Ενιαίος Φορέας Εξωστρέφειας και άλλες διατάξεις».

Νόμος 4251/2014 (Φ.Ε.Κ. 80/Α'/01.04.2014) «Κώδικας Μετανάστευσης και Κοινωνικής Ένταξης και λοιπές διατάξεις».

Νόμος 4262/2014 (Φ.Ε.Κ. 114/Α'/10.05.2014) «Απλούστευση της αδειοδότησης για την άσκηση οικονομικής δραστηριότητας και άλλες διατάξεις».

Νόμος 4277/2014 (Φ.Ε.Κ. 156/Α'/01.08.2014) «Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας – Αττικής και άλλες διατάξεις».

Νόμος 4280/2014 (Φ.Ε.Κ. 159/Α'/08.08.2014) «Περιβαλλοντική αναβάθμιση και ιδιωτική πολεοδόμηση – Βιώσιμη ανάπτυξη οικισμών Ρυθμίσεις δασικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις».

Νόμος 4389/2016 (Φ.Ε.Κ. 94/Α'/27.05.2016) «Επείγουσες διατάξεις για την εφαρμογή της συμφωνίας δημοσιονομικών στόχων και διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων και άλλες διατάξεις».

Νόμος 4399/2016 (Φ.Ε.Κ. 117/Α'/22.06.2016) «Θεσμικό πλαίσιο για τη σύσταση καθεστώτων Ενισχύσεων Ιδιωτικών Επενδύσεων για την περιφερειακή και οικονομική ανάπτυξη της χώρας - Σύσταση Αναπτυξιακού Συμβουλίου και άλλες διατάξεις».

Νόμος 4447/2016 (Φ.Ε.Κ. 241/Α'/23.12.2016) «Χωρικός σχεδιασμός - Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις».

Βασιλικό Διάταγμα της 10-12-56 (Φ.Ε.Κ. 295/Α'/1956) «Περί καθορισμού των ορίων Αμυντικών Περιοχών (Α.Π.) και των Ν. Οχυρών (Ν.Ο.) των Ενόπλων Δυνάμεων».

Προεδρικό Διάταγμα της 23/02/1987 (Φ.Ε.Κ. 166/Δ'/06.03.1987) «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης».

Προεδρικό Διάταγμα της 398/2001 (Φ.Ε.Κ. 279/Α'/13.12.2001) «Τροποποίηση Ναυτικού Οχυρού».

Προεδρικό Διάταγμα της 60/2013 (Φ.Ε.Κ. 111/Α'/14.05.2013) «Τροποποίηση του Ναυτικού Οχυρού Αγίου Στεφάνου».

Προεδρικό Διάταγμα της 15/11/2013 (Φ.Ε.Κ. 406/ΑΑΠ/15.11.2013) «Έγκριση Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης του δημοσίου ακινήτου με την ονομασία «Κασσιώπη Κέρκυρας» στην Περιοχή Ερημίτης της Κασσιώπης Κέρκυρας».

Προεδρικό Διάταγμα της 07/03/2016 (Φ.Ε.Κ. 38/ΑΑΠ/11.3.2016) «Έγκριση Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης «Ίτανος Γαία» στη θέση Χερσόνησος Σίδερο στην περιοχή Δ.Ε. Ιτάνου, Δήμου Σητείας της Περιφέρειας Κρήτης».

Κ.Υ.Α. 107017/28.08.2006 (Φ.Ε.Κ. 1225/Β'/05.09.2006) «Εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της Οδηγίας 2001/42/ΕΚ 'Σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων' του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27ης Ιουνίου 2001».

Κ.Υ.Α. 24208/2009 (Φ.Ε.Κ. 1138/Β'/11.06.2009) «Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και έγκριση της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού».

Κ.Υ.Α. 187/2011 (Φ.Ε.Κ. 2061/Β'/16.9.2011) «Μεταφορά στην εταιρεία «Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου» περιουσιακών στοιχείων του Δημοσίου κατά τις διατάξεις του Ν. 3986/2011 (Φ.Ε.Κ. Α' 152) από τη Διυπουργική Επιτροπή Αναδιρθώσεων και Αποκρατικοποιήσεων».

Κ.Υ.Α. ΓΓΔΠ 0006631 ΕΞ2016/2016 (Φ.Ε.Κ. 74/ΑΑΠ/22.04.2016) «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης παραθεριστικού – τουριστικού χωριού «Κασσιώπη Κέρκυρας», χωροθέτηση τουριστικής λιμενικής εγκατάστασης και καθορισμός των περιβαλλοντικών όρων αυτών και των συνοδών έργων υποδομής».

Υπουργική Απόφαση 25291/2003 (Φ.Ε.Κ. 1486/Β'/10.10.2003) «Έγκριση Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού Περιφέρειας Κρήτης».

Υπουργική Απόφαση 42284/2017 (Φ.Ε.Κ. 260/ΑΑΠ/08.11.2017) «Έγκριση αναθεώρησης Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού Περιφέρειας Κρήτης και έγκριση της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού».

Απόφαση του Γενικού Γραμματέα υπ' αριθ. 6995/2009 (Φ.Ε.Κ. 498/ΑΑΠ/02.10.2009) «Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) Δήμου Ιτάνου Ν. Λασιθίου».

Εισηγητική έκθεση του Νόμου 3299/2004 «Κίνητρα ιδιωτικών επενδύσεων για την οικονομική ανάπτυξη και την περιφερειακή σύγκλιση». [Διαδίκτυο]. Διαθέσιμο στο: <http://www.hellenicparliament.gr/UserFiles/2f026f42-950c-4efc-b950-340c4fb76a24/K-PERISI-eis.pdf>, [τελευταία πρόσβαση: 26/12/2017].

Αιτιολογική έκθεση στο Σχέδιο Νόμου 3894/2010 «Επιτάχυνση και διαφάνεια υλοποίησης Στρατηγικών Επενδύσεων». [Διαδίκτυο]. Διαθέσιμο στο: [http://www.hellenicparliament.gr/UserFiles/2f026f42-950c-4efc-b950-340c4fb76a24/E-ANAPTI-eis\\_XPress.pdf](http://www.hellenicparliament.gr/UserFiles/2f026f42-950c-4efc-b950-340c4fb76a24/E-ANAPTI-eis_XPress.pdf), [τελευταία πρόσβαση: 26/12/2017].

Αιτιολογική έκθεση στο Σχέδιο Νόμου 3908/2011 «Ενίσχυση ιδιωτικών επενδύσεων για την οικονομική ανάπτυξη, την επιχειρηματικότητα και την περιφερειακή συνοχή». [Διαδίκτυο]. Διαθέσιμο στο: <http://www.hellenicparliament.gr/UserFiles/2f026f42-950c-4efc-b950-340c4fb76a24/e-epensyn-eis.pdf>, [τελευταία πρόσβαση: 26/12/2017].

Αιτιολογική έκθεση στο Σχέδιο Νόμου 4146/2013 «Διαμόρφωση Φιλικού Αναπτυξιακού Περιβάλλοντος για τις Στρατηγικές και Ιδιωτικές Επενδύσεις και άλλες διατάξεις». [Διαδίκτυο]. Διαθέσιμο στο: <http://www.hellenicparliament.gr/UserFiles/2f026f42-950c-4efc-b950-340c4f-b76a24/d-anid-eis-1.pdf>, [τελευταία πρόσβαση: 26/12/2017].

Αιτιολογική έκθεση στο Σχέδιο Νόμου 4242/2014 «Ενιαίος φορέας εξωστρέφειας». [Διαδίκτυο]. Διαθέσιμο στο: <http://www.hellenicparliament.gr/UserFiles/2f026f42-950c-4efc-b950-340c4f-b76a24/e-exostre-eis-olo.pdf>, [τελευταία πρόσβαση: 26/12/2017].

Αιτιολογική έκθεση στο Σχέδιο Νόμου 4399/2016 «Θεσμικό πλαίσιο για τη σύσταση καθεστώτων Ενισχύσεων Ιδιωτικών Επενδύσεων για την περιφερειακή και οικονομική ανάπτυξη της χώρας - Σύσταση Αναπτυξιακού Συμβουλίου και άλλες διατάξεις». [Διαδίκτυο]. Διαθέσιμο στο: <http://www.hellenicparliament.gr/UserFiles/2f026f42-950c-4efc-b950-340c4f-b76a24/h-anapt-eis-syn-oliko.pdf>, [τελευταία πρόσβαση: 26/12/2017].

Έκθεση Αξιολόγησης Συνεπειών Ρυθμίσεων για το σχέδιο νόμου «Ενίσχυση ιδιωτικών επενδύσεων για την οικονομική ανάπτυξη, την επιχειρηματικότητα και την περιφερειακή συνοχή» [Διαδίκτυο]. Διαθέσιμο στο: [http://www.hellenicparliament.gr/UserFiles/c8827c35-4399-4fbb-8ea6-aebdc-768f4f7/5AXIOLOGISH\\_1.pdf](http://www.hellenicparliament.gr/UserFiles/c8827c35-4399-4fbb-8ea6-aebdc-768f4f7/5AXIOLOGISH_1.pdf) [τελευταία πρόσβαση: 26/12/2017].

Τροπολογία υπ' αριθ. 443/93 της 21.05.2016 «Κατάργηση των άρθρων 14 έως 33 του ν. 4269/2014, αναφορικά με τις κατηγορίες και το περιεχόμενο χρήσεων γης». [Διαδίκτυο]. Διαθέσιμο στο: <http://www.hellenicparliament.gr/UserFiles/bbb19498-1ec8-431f-82e6-023bb91713a9/9591906.pdf> [τελευταία πρόσβαση: 24/11/2017].

Σχέδιο Προεδρικού Διατάγματος (2017) «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης».

Σχέδιο Προεδρικού Διατάγματος (2017) «Έγκριση του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (ΣΟΑ) του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά Περιφέρειας Αττικής». [Διαδίκτυο]. Διαθέσιμο στο: <http://www.protothema.gr/files/1/2017/12/22/PROEDRIKODIATAGMA.pdf> [τελευταία πρόσβαση: 28/01/2018].

Σχέδιο Υπουργικής Απόφασης (2017) «Τροποποίηση του Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Ιονίων Νήσων και Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού».

Απόφαση της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (Δ.Ε.Σ.Ε.) υπ' αριθμ. 17/20-09-2012 απόφαση (Φ.Ε.Κ. 3294/Β'/10.12.2012).

Απόφαση της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (Δ.Ε.Σ.Ε.) (ΦΕΚ 3294/Β'/2012 και τροπ/ση με την υπ' αριθμ. 23/13-11-2013 απόφαση (ΦΕΚ 2931/Β'/20.11.2013).

Ευρωπαϊκή Επιτροπή Κοινοτήτων (2001) *Ευρωπαϊκή διακυβέρνηση: Μια Λευκή Βίβλος*. (C287/12.10.2001).

Επιτροπή των Περιφερειών (2009) *Γνωμοδότηση για 'Λευκή Βίβλος για την πολυεπίπεδη διακυβέρνηση'*. (CDR 89/2009).

Απόφαση υπ' αριθμ 3920/2010 της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας.

Απόφαση υπ' αριθμ 52/2013 της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας.

Απόφαση υπ' αριθμ 3874/2014 της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας.

Απόφαση υπ' αριθμ 1902/2014 της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας.  
Απόφαση υπ' αριθμ 1903/2014 της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας.  
Απόφαση υπ' αριθμ 1905/2014 της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας.  
Απόφαση υπ' αριθμ 2185/2014 της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας.  
Απόφαση υπ' αριθμ 2186/2014 της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας.  
Απόφαση υπ' αριθμ 1704/2017 της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας.  
Απόφαση υπ' αριθμ 1705/2017 της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας.  
Απόφαση υπ' αριθμ 3800/2014 του VI Τμήματος του Ελεγκτικού Συνέδριου.

## Ιστοσελίδες

Βαταβάλη, Φ. και Καλατζοπούλου, Μ. (2013) *Απορρύθμιση του χώρου και ο σχεδιασμός που της ταιριάζει*. Διαθέσιμο στο: <https://oikotrives.wordpress.com/2013/01/27/aporythmisi-xorou/> [τελευταία πρόσβαση: 19/11/2017].

Βουρεκάς, Κ. (2015) *ΤΑΙΠΕΔ: χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση και νέα αναπτυξιακά μοντέλα*. Διαθέσιμο στο: <http://www.amak.gr/index.php/apopseis/1009-taiped-xorotaksi-kai-kai-poleodomiki-metarrythmisi-kai-nea-anaptyksiaka-montela-tou-kosta-voureka> [τελευταία πρόσβαση: 08/01/2018].

Βουρεκάς Κ. και Πούλιος Δ. (2014) «*Μεταρρύθμιση*» ή *δύο ταχύτητες στον χωρικό σχεδιασμό; Διαθέσιμο στο: http://www.sadas-pea.gr/metarrithmisi-i-dio-tachitites-ston-choriko-schediasmo-architektones/* [τελευταία πρόσβαση: 04/01/2018].

Γαλάνη, Α. (2018) *Οι Κινέζοι αγοράζουν το κέντρο της Αθήνας και το νοικιάζουν στο Airbnb - Μπίζνες με ακίνητα και χρυσές βίζες*. Διαθέσιμο στο: <http://www.lifo.gr/now/greece/177751/kin-zoi-akinita> [τελευταία πρόσβαση: 25/01/2018].

Γοσποδίνη, Α. (2012) *Οικονομική κρίση και οι "συρρικνούμενες" Ελληνικές πόλεις*. Διαθέσιμο στο: [http://www.citybranding.gr/2012/12/blog-post\\_4.html](http://www.citybranding.gr/2012/12/blog-post_4.html) [τελευταία πρόσβαση: 21/11/2017].

CNN Greece (2017) *Ελληνικό: Σε αναμονή η Lamda Development - Όλο το master plan της επένδυσης*. Διαθέσιμο στο: <http://www.cnn.gr/news/ellada/story/100628/elliniko-se-anamoni-i-lamda-development-olo-to-master-plan-tis-ependysis> [τελευταία πρόσβαση: 28/01/2018].

CretaLive (2016) *Νέα προσφυγή για την επένδυση στο Κάβο Σίδερο*. Διαθέσιμο στο: <http://www.cretalive.gr/crete/nea-prosfygh-gia-thn-ependysh-sto-kabo-sidero> [τελευταία πρόσβαση: 21/01/2018].

Δελτίο Τύπου (3ος 2013) *ΣΤΕ: Προσφυγή κατά του ΤΑΙΠΕΔ για την παραχώρηση δημόσιας έκτασης στην Κασσιώπη της Κέρκυρας (Ερημίτης)*. Διαθέσιμο στο: <https://goo.gl/AzQWYs> [τελευταία πρόσβαση: 25/01/2018].

Δελτίο Τύπου (9ος 2013) *ΣΤΕ: Προσφυγή κατά του Υπουργού Εθνικής Άμυνας για το Ναυτικό Οχυρό Αγίου Στεφάνου*. Διαθέσιμο στο: <https://goo.gl/NT8oCt> [τελευταία πρόσβαση: 25/01/2018].

Ελευθεροτυπία (2014) *Στο ΤΑΙΠΕΔ Άγιος Κοσμάς και αεροδρόμιο*. Διαθέσιμο στο: <http://www.>



enet.gr/?i=news.el.article&id=432488 [τελευταία πρόσβαση: 28/01/2018].

Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας (c2017) *Όραμα και Αποστολή*. Διαθέσιμο στο: <http://www.hcap.gr/?q=el/content/%CE%B1%CF%80%CE%BF%CF%83%CF%84%CE%B-F%CE%BB%CE%AE> [τελευταία πρόσβαση: 25/12/2017].

Enimerosi.com (2016) *Εξώδικο του συλλόγου «Ερημίτη Πλους Περιβαλλοντική Προστασία Ακτίων Β.Α. Κέρκυρας»*. Διαθέσιμο στο: <http://www.enimerosi.com/details.php?id=6310> [τελευταία πρόσβαση: 25/01/2018].

Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου (c2017) *Η Εταιρεία – Ιστορικό*. Διαθέσιμο στο: <http://www.etasa.gr/page.aspx?itemID=SPG121> [τελευταία πρόσβαση: 25/12/2017].

Efsyn.gr (2015) *Σύμβολο του ξεπουλήματος το τσιμέντο στον Ερημίτη*. Διαθέσιμο στο: <http://www.efsyn.gr/arthro/symvolo-toy-xeroylimatos-tsimento-ston-erimiti> [τελευταία πρόσβαση: 25/01/2018].

Efsyn.gr (2017) *Υπεγράφη το σχέδιο Π.Δ. για το Ελληνικό*. Διαθέσιμο στο: <http://www.efsyn.gr/arthro/ypegrafi-shedio-pd-gia-elliniko> [τελευταία πρόσβαση: 28/01/2018].

Enterprise Greece (c2017) *Προφίλ Οργανισμού*. Διαθέσιμο στο: <http://www.enterprisegreece.gov.gr/gr/o-organismos/profil-organismoy> [τελευταία πρόσβαση: 24/12/2017].

Ζήφου, Μ., Καλαντζοπούλου, Μ., Σαμαρίνης, Π. και Χατζηκωνσταντίνου Ε. (2011) *Σχεδιασμοί για το κέντρο της Αθήνας στη συγκυρία της κρίσης*. Διαθέσιμο στο: [https://encounterathens.files.wordpress.com/2011/05/encounter\\_sxediasmos\\_teliko\\_14-5-2011.pdf](https://encounterathens.files.wordpress.com/2011/05/encounter_sxediasmos_teliko_14-5-2011.pdf) [τελευταία πρόσβαση: 21/11/2017].

Golden Visa Greece (c2017) *General & Property Investment*. Διαθέσιμο στο: <http://www.golden-visa-greece.com> [τελευταία πρόσβαση: 25/11/2017].

Hania news (2016) *Στις 4 Ιουλίου στο ΣΤΕ η τουριστική επένδυση στο Κάβο Σίδερο*. Διαθέσιμο στο: <https://goo.gl/YDeGpM> [τελευταία πρόσβαση: 21/01/2018].

Καθημερινή (2018) *Στο ΣΤΕ το σχέδιο Προεδρικού Διατάγματος για το Ελληνικό*. Διαθέσιμο στο: <http://www.kathimerini.gr/941527/article/epikairothta/ellada/sto-ste-to-sxedio-proedrikoy-diagmatos-gia-to-ellhniko> [τελευταία πρόσβαση: 28/01/2018].

Καραμέτου, Ρ. (2016) *Πολυεπίπεδη διακυβέρνηση: στρατηγική επιβίωσης*. Διαθέσιμο στο: [http://www.citybranding.gr/2016/11/blog-post\\_66.html](http://www.citybranding.gr/2016/11/blog-post_66.html) [τελευταία πρόσβαση: 29/11/2017].

kassiopiproject.com (c2017) *Το Έργο Kassiopi*. Διαθέσιμο στο: <http://www.kassiopiproject.com/el/%CF%84%CE%BF-%CE%AD%CF%81%CE%B3%CE%BF.html#tab-3> [τελευταία πρόσβαση: 23/01/2018].

Κωνσταντινίδου, Α. (2015) *Ο ρόλος και τα όρια του ΤΑΙΠΕΔ*. Διαθέσιμο στο: <http://tvxs.gr/news/ellada/o-rollos-kai-ta-oria-toy-taipeda> [τελευταία πρόσβαση: 20/11/2017].

LAMDA Development (2015) *Προφίλ*. Διαθέσιμο στο: <https://goo.gl/7J8XgH> [τελευταία πρόσβαση: 28/01/2018].

Left.gr (2014) *Προσφυγή δημοτικών και περιφερειακών κινήσεων της Κέρκυρας στο ΣΤΕ για το ξεπούλημα του "ακινήτου" Κασσιώπης*. Διαθέσιμο στο: <https://left.gr/news/prosfygi-dimotikon-kai-perifereiakon-kiniseon-tis-kerkyras-sto-ste-gia-xeroylima-toy-akinityoy> [τελευταία πρόσβαση: 25/01/2018].

Μπέλλος, Η. (2017α) *Το σχέδιο τουριστικής ανάπτυξης της NCH Capital στην Κασσιόπη*. Διαθέσιμο στο: [www.kathimerini.gr/894262/article/oikonomia/epixeirhseis/to-sxedio-toyristikh-s-anarty-3hs-ths-nch-capital-sthn-kassioph](http://www.kathimerini.gr/894262/article/oikonomia/epixeirhseis/to-sxedio-toyristikh-s-anarty-3hs-ths-nch-capital-sthn-kassioph) [τελευταία πρόσβαση: 23/01/2018].

Μπέλλος, Η. (2017β) *Σε δημόσια διαβούλευση η μελέτη για το Ελληνικό*. Διαθέσιμο στο: [www.kathimerini.gr/919168/article/epikairothta/ellada/se-dhmosia-dianouleysh-h-meleth-gia-to-ellhniko-fwto](http://www.kathimerini.gr/919168/article/epikairothta/ellada/se-dhmosia-dianouleysh-h-meleth-gia-to-ellhniko-fwto) [τελευταία πρόσβαση: 28/01/2018].

Παμπούκης, Χ. (2010) *Fast track για νέες επενδύσεις: εργαλείο κατά της γραφειοκρατίας για επιτάχυνση και διαφάνεια στις διαδικασίες υλοποίησης επενδυτικών σχεδίων*. Διαθέσιμο στο: [www.tovima.gr/finance/finance-news/article/?aid=354249](http://www.tovima.gr/finance/finance-news/article/?aid=354249) [τελευταία πρόσβαση: 25/12/2017].

Προκόπη, Δ. (2018) *Κατατέθηκε το Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης για το Ελληνικό*. Διαθέσιμο στο: [www.newsbomb.gr/oikonomia/story/799941/katatethike-to-sxedio-olokliromenis-anartyxis-gia-to-elliniko#ixzz55Unw82OU](http://www.newsbomb.gr/oikonomia/story/799941/katatethike-to-sxedio-olokliromenis-anartyxis-gia-to-elliniko#ixzz55Unw82OU) [τελευταία πρόσβαση: 28/01/2018].

Ρουσάνογλου, Ν. (2017) *Σε περιπέτειες ξανά η επένδυση στην Κασσιόπη της Κέρκυρας*. Διαθέσιμο στο: [www.kathimerini.gr/923624/article/oikonomia/epixeirhseis/se-peripeteies-3ana-h-ependysh-sthn-kassioph-ths-kerkyras](http://www.kathimerini.gr/923624/article/oikonomia/epixeirhseis/se-peripeteies-3ana-h-ependysh-sthn-kassioph-ths-kerkyras) [τελευταία πρόσβαση: 25/01/2018].

Reader (2017) *280 στρέμματα του Ελληνικού κήρυξε αρχαιολογικό χώρο το ΚΑΣ*. Διαθέσιμο στο: [www.reader.gr/news/oikonomia/280-stremmata-toy-ellinikoy-kiryxe-arhaiologiko-horo-kas](http://www.reader.gr/news/oikonomia/280-stremmata-toy-ellinikoy-kiryxe-arhaiologiko-horo-kas) [τελευταία πρόσβαση: 28/01/2018].

Reporter (2017) *Εκδόθηκε το Προεδρικό διάταγμα με τις νέες χρήσεις γης*. Διαθέσιμο στο: [www.reporter.gr/Eidhseis/Oikonomia/316220-Ekdothhke-to-Proedriko-diatagma-me-tis-nees-chrhseis-ghs](http://www.reporter.gr/Eidhseis/Oikonomia/316220-Ekdothhke-to-Proedriko-diatagma-me-tis-nees-chrhseis-ghs) [τελευταία πρόσβαση: 03/01/2018].

Σύνδεσμος Ελληνικών Εταιρειών-Γραφείων Μελετών (2016) *Νέος νόμος «Χωροταξικός Σχεδιασμός – Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις»*. Διαθέσιμο στο: <https://goo.gl/KJ6xeu> [τελευταία πρόσβαση: 04/01/2018].

Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (c2017) *Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας*. Διαθέσιμο στο: [www.hradf.com/fund?tab=1](http://www.hradf.com/fund?tab=1) [τελευταία πρόσβαση: 25/12/2017].

Το Ελληνικό (2017) *Το Όραμα. Οι επενδυτές*. Διαθέσιμο στο: <https://thehellinikon.com/%CF%84%CE%BF-%CF%8C%CF%81%CE%B1%CE%BC%CE%B1/> [τελευταία πρόσβαση: 28/01/2018].

Το Ελληνικό (2018) *Η Σύμβαση – Ιστορική Αναδρομή*. Διαθέσιμο στο: <https://goo.gl/cuxAMR> [τελευταία πρόσβαση: 28/01/2018].

Τνxs (2010) *Το τέλος στην υπόθεση της επένδυσης Τοπλού έγραψε το ΣΤΕ*. Διαθέσιμο στο: <https://goo.gl/y4634K> [τελευταία πρόσβαση: 21/01/2018].

Υπουργείο Οικονομίας και Ανάπτυξης (2010) *Αδυναμίες του νόμου 3299/04 (προηγούμενος επενδυτικός νόμος)*. Διαθέσιμο στο: <http://www.opengov.gr/γροια/?p=841> [τελευταία πρόσβαση: 25/12/2017].

Φιντικάκης, Γ. (2016) *Τέσσερα χρόνια μετά ξεκλείδωσε η ιδιωτικοποίηση της Κασσιόπης!* Διαθέσιμο στο: [www.liberal.gr/arthro/103558/oikonomia/2016/tessera-chronia-meta-xekleidonei-i-idiotikopoiisi-tis-kassiopis.html](http://www.liberal.gr/arthro/103558/oikonomia/2016/tessera-chronia-meta-xekleidonei-i-idiotikopoiisi-tis-kassiopis.html) [τελευταία πρόσβαση: 25/01/2018].

## ΣΥΝΕΝΤΕΥΞΕΙΣ

Κατσαρός, Γ. (2018) «Υπαρξη Γ.Π.Σ./Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. Δήμος Κέρκυρας και Δ.Ε. Κασσωπαίων». Δ/νση Τεχνικών Υπηρεσιών Δήμου Κέρκυρας – Δημοτική Ενότητα Κασσωπαίων. Τηλεφωνική επικοινωνία. 26 Ιανουαρίου, 11:00.

Παπασωζομένου, Χ. (2018) «Στάδιο μελέτης αναθεώρησης Π.Χ.Π. Ιονίων Νήσων». Τηλεφωνική επικοινωνία. Αναπληρώτρια Προϊσταμένη Δ/νσης Περιβάλλοντος & Χωρικού Σχεδιασμού Περιφέρειας Ιονίων Νήσων. 26 Ιανουαρίου, 11:30.

Ραμπαβίλα, Μ. (2018) «Αναθεώρηση Π.Χ.Π. Κρήτης και Ιονίων Νήσων». Διεύθυνση Χωροταξικού Σχεδιασμού. Τμήμα Εθνικής Χωροταξικής Στρατηγικής Υ.Π.ΕΝ. Επικοινωνία μέσω e-mail. m.rampanila@prn.ypeka.gr, 24 Ιανουαρίου, 15:00.

Σηλιοπούλου, Γ. (2017) Προσωπική συνέντευξη. Δ/νση Στρατηγικών Επενδύσεων Enterprise Greece. Πλατεία Μαβίλη, 22 Δεκεμβρίου, 14:00.





**Ο χωρικός σχεδιασμός και ο ρόλος του στην προσέλκυση επενδύσεων**

Μεταπτυχιακή Διπλωματική Εργασία | Βασιλική Χαραλαμπίδου