



Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο
Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών
Τομέας II Πολεοδομίας και Χωροταξίας

© Δήμητρα-Αθανασία Κ. Λιτσάρδου
© ΕΜΠ

«Η έγκριση της παρούσας διδακτορικής διατριβής από την επταμελή εξεταστική επιτροπή και τη Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου δεν προϋποθέτει και την αποδοχή των απόψεων του συγγραφέα σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 202, παράγραφος 2 του ν. 5343/1932 (Α'86)»

Διδακτορική διατριβή:

Χωρικός σχεδιασμός, φυσικό κεφάλαιο και δημόσια γη

Διεθνείς τάσεις, πρακτικές και εθνική πολιτική γης για την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου με όρους σύγχρονης «κρίσης»

Επταμελής Εξεταστική Επιτροπή:

Ειρήνη Κλαμπατσέα, Αν. Καθηγήτρια ΕΜΠ (Επιβλέπουσα)
Σοφία Αυγερινού-Κολώνια, Ομ. Καθηγήτρια ΕΜΠ
Δημήτρης Μέλισσας, Καθηγητής ΕΜΠ
Νικόλαος Μπελαβίλας, Καθηγητής ΕΜΠ
Ελισάβετ Θωίδου, Καθηγήτρια ΑΠΘ
Στέλλα-Σοφία Κυβέλου-Χιωτίνη, Καθηγήτρια ΠΠΚΠΕ
Ιωάννης Ψυχάρης, Καθηγητής ΠΠΚΠΕ

Υποψήφια Διδάκτωρ:

Δήμητρα-Αθανασία Λιτσάρδου
Αρχιτέκτων Μηχανικός (ΜΕΚ Γ' Τάξεως)
ΜSc Πολεοδομία-Χωροταξία ΕΜΠ

εισαγωγή

τάσεις αστικοποίησης
συνθήκες αξιοποίησης
σύγχρονη «κρίση»

*η διερεύνηση ζητημάτων σχεδιασμού του χώρου με όρους σύγχρονης «κρίσης»
τρίπτυχο: πολιτικές διαχείρισης - προϋποθέσεις προστασίας - πρακτικές αξιοποίησης
της δημόσιας γης εντός ή/και πλησίον προστατευόμενων περιοχών*

υπόθεση εργασίας

ερευνητικός στόχος
μεθοδολογική προσέγγιση
συμβολή έρευνας

η «**συνθήκη**»* κεφαλαιοποίησης της δημόσιας γης
ως φυσικού & δυνάμει επενδυτικού πόρου

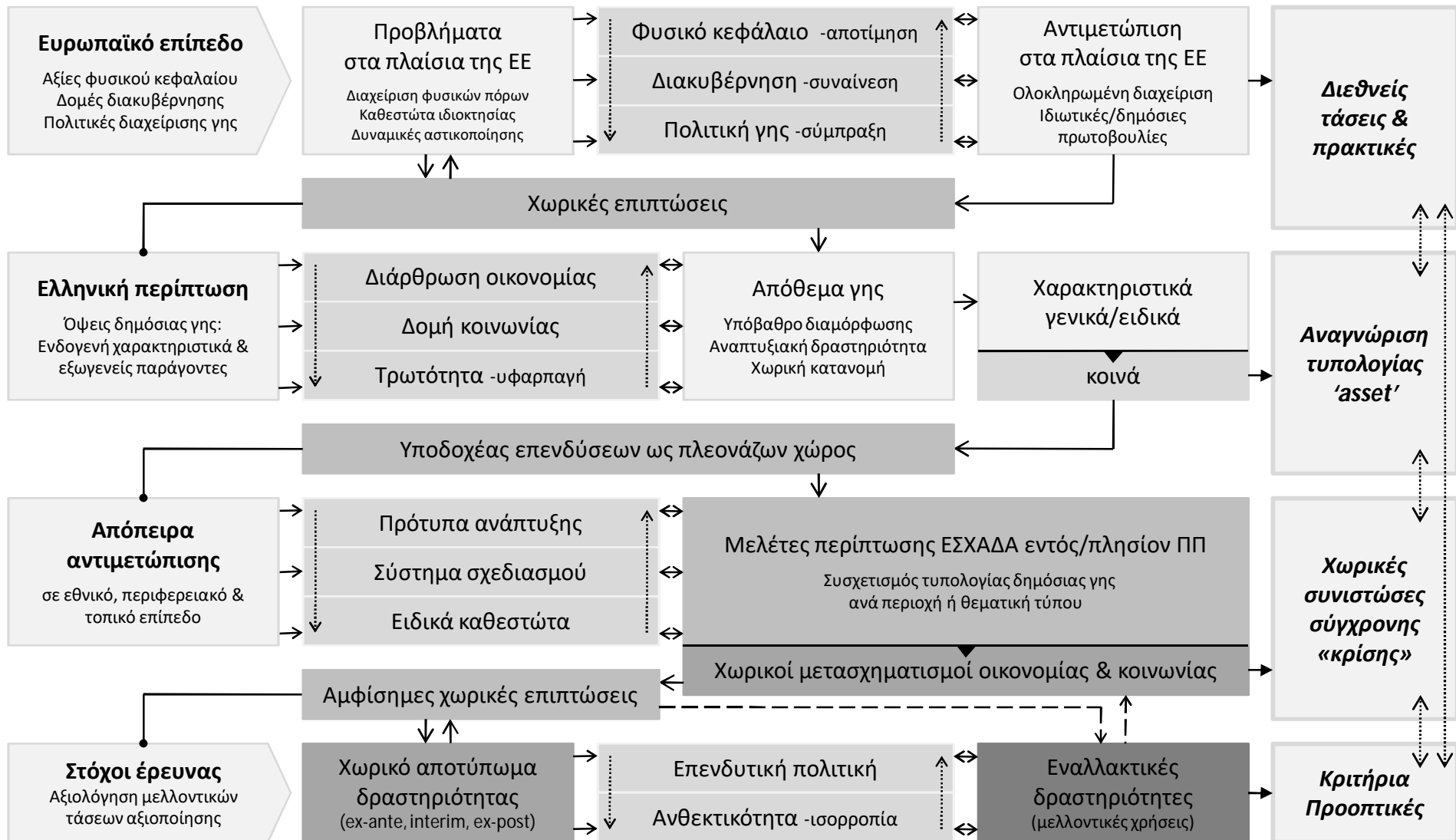
* το είδος της συμφωνίας, η οποία εγγυάται τη δικαιοσύνη ανάμεσα σε όλα τα συμβαλλόμενα μέλη της κοινωνίας και εξασφαλίζει τα συμφέροντά τους με τρόπο δίκαιο στα πλαίσια της αμοιβαιότητας ως «έγγυητής ἀλλήλοις τῶν δικαίων» ΑΡΙΣΤΟΤΕΛΗΣ, ΠΟΛΙΤΙΚΑ [1279a22-1281a10]

άξονες έρευνας

η ευρωπαϊκή θεώρηση
η ελληνική περίπτωση
χωρικές συνιστώσες σύγχρονης «κρίσης»
κριτήρια & προοπτικές κεφαλαιοποίησης
πορίσματα έρευνας

η **αποτελεσματικότητα** των περιουσιακών στοιχείων του φυσικού κεφαλαίου
η **αποδοτικότητα** των πολιτικών διαχείρισης της δημόσιας γης
η **(αντ-)απόδοση** της υπεραξίας που παράγεται από την εκμετάλλευση
στον τόπο προέλευσης του διατιθέμενου πόρου

διάρθρωση - εξειδίκευση έρευνας



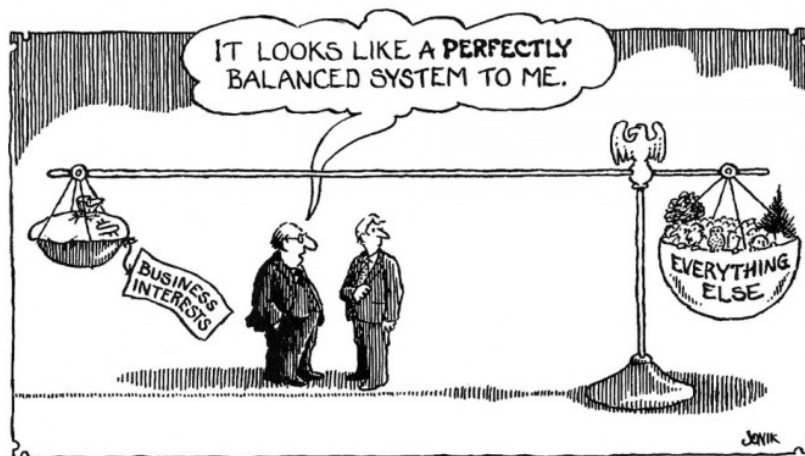
μέρος α'

**διεθνείς τάσεις και πρακτικές: η Ευρωπαϊκή θεώρηση
διαχείριση πόρων - καθεστώτα ιδιοκτησίας - δυναμικές αστικοποίησης**

*ποιος & πώς καρπούται υπεραξία & οφέλη ενός καθεστώτος με «χωρικά προνόμια»
ποιες είναι οι παράμετροι σύγκλισης στη συνάρτηση
ποιο είναι το εύρος τιμών της «συνθήκης» ?*

φυσικό κεφάλαιο

('natural capital')



φυσικό κεφάλαιο

('natural capital')

διαστάσεις

αξίες

περιβαλλοντική **αποτίμηση**

διασύνδεση

> περιουσιακό στοιχείο ('asset')

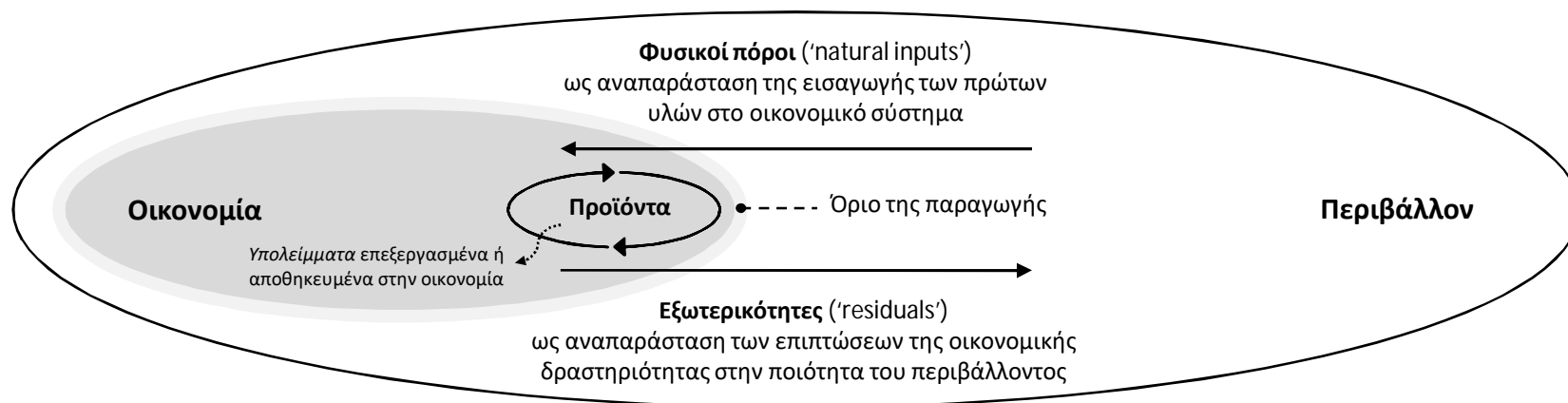
διαστάσεις

σχέσεις οικονομίας - περιβάλλοντος

[Field, 1994]

το πρόβλημα επιλογής ('choice problem') του τρόπου κατανομής ('how to allocate') πόρων, αγαθών και υπηρεσιών μεταξύ ανταγωνιστικών χρήσεων

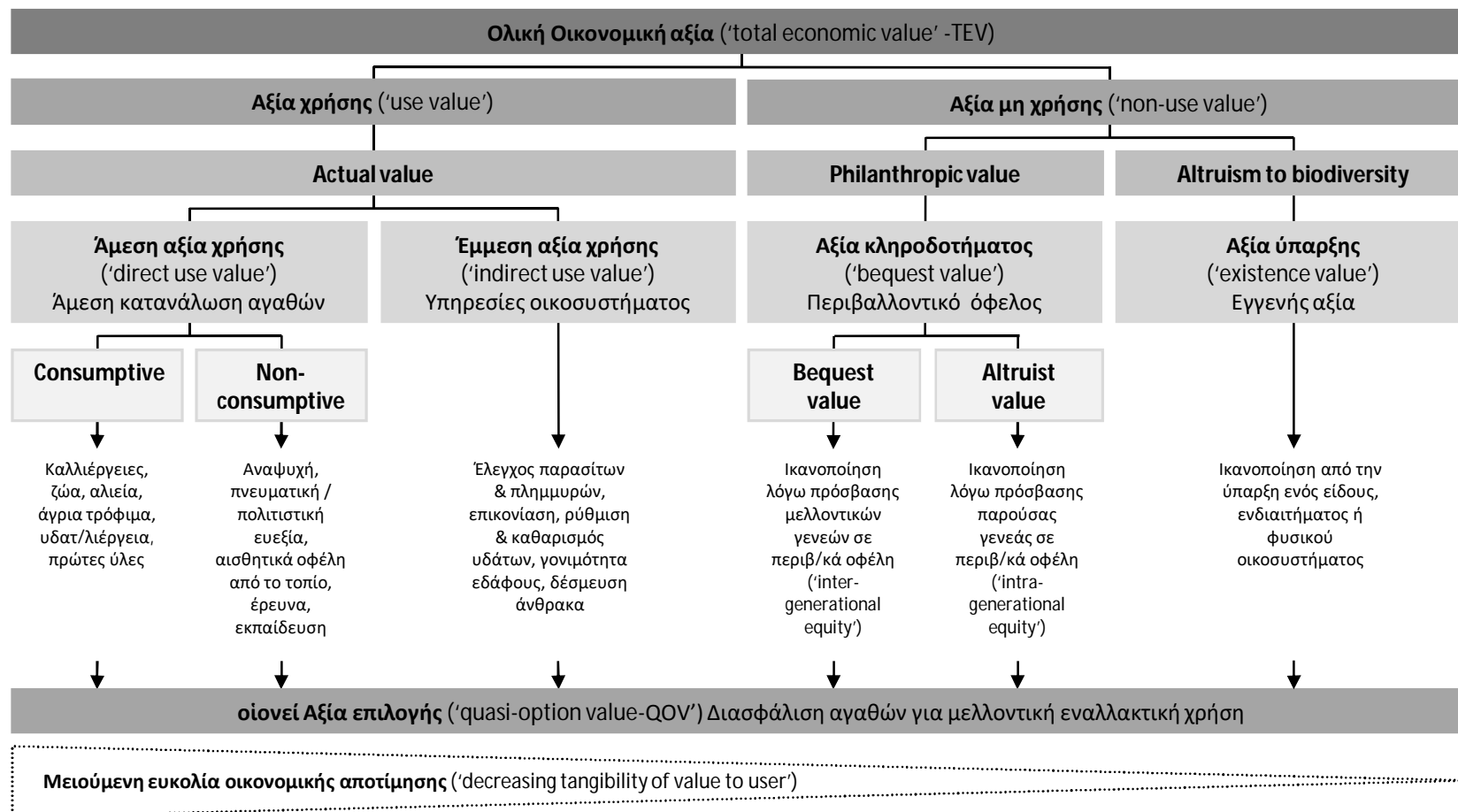
[Hackett, 2006]



αξίες

ολική οικονομική αξία

(TEV framework)



Ολική οικονομική αξία φυσικού κεφαλαίου (TEV framework)

Ιδία επεξεργασία (Pearce et al., 1994; TEEB, 2010e:14; Litsardou & Klabatsea, 2017b:4)

περιβαλλοντική αποτίμηση

υπηρεσίες οικοσυστήματος

('ecosystem services')

δίκαιη διανομή ευημερίας ('equitable distribution') → καταπολέμηση φτώχειας
 αποτελεσματική κατανάλωση ('effective consumption') → βελτίωση διαβίωσης

| Κατηγορία | Υπηρεσία | Άμεση αξία χρήσης | Έμμεση αξία χρήσης | Αξία επιλογής | Αξία μη χρήσης |
|---------------------------------------|--|--|--------------------|---------------|----------------|
| Θεμελιώδεις ('supporting') | <u>Υποστήριξη</u> λειτουργίας των υπηρεσιών (διατήρηση κύκλου ζωής, διατροφικός κύκλος, κύκλος νερού, παροχή ενδιαιτήματος, παραγωγή οξυγόνου, εδαφογένεση κá) | * Ο υπολογισμός της αξίας τους αποτιμάται εν μέρει μέσω των άλλων κατηγοριών | | | |
| Παροχής & εφοδιασμού ('provisioning') | <u>Αγαθά και προϊόντα</u> από οικοσυστήματα (τροφή, νερό, πρώτες ύλες & καύσιμα, βιομάζα, φαρμακευτικές ουσίες, γενετικό υλικό-τράπεζα γονιδίων με γονίδια/γενετική πληροφορία χρήσιμη για την εκτροφή ζώων, την καλλιέργεια φυτών και τη βιοτεχνολογία, αισθητική, φυτικές ίνες κá) | • | ΔΕ | • | ΔΕ |
| Ρύθμισης & συντήρησης ('regulating') | <u>Οφέλη</u> από οικοσυστημικές λειτουργίες (ποιότητα αέρα, ρύθμιση κλίματος, προστασία από ακραία καιρικά φαινόμενα, ρύθμιση ροών/καθαρισμού υδάτων, βιορρύθμιση αποβλήτων, αποτροπή διάβρωσης εδάφους, διατήρηση κύκλου θρεπτικών στοιχείων/ γονιμότητας εδάφους, επικοινωνία, βιολογικός έλεγχος παρασίτων κá) | ΔΕ | • | • | ΔΕ |
| Πολιτιστικές ('cultural') | <u>Αλληλεπιδράσεις</u> με τα άλλα (οικο-)συστήματα (αισθητική απόλαυση, ευκαιρίες για αναψυχή & τουρισμό, καλλιτεχνική έμπνευση, πνευματική ευημερία, εκπαίδευση, φυσικές, διανοητικές, πνευματικές & συμβολικές αλληλεπιδράσεις με οικοσυστήματα, χερσαία & θαλάσσια τοπία κá) | • | ΔΕ | • | • |

Δυνατότητα εφαρμογής περιβαλλοντικής αποτίμησης ('applicability'): • Εφικτή / ΔΕ Ανέφικτη (δεν εφαρμόζεται)

διασύνδεση

«αντάλλαγμα/ αντιστάθμιση»

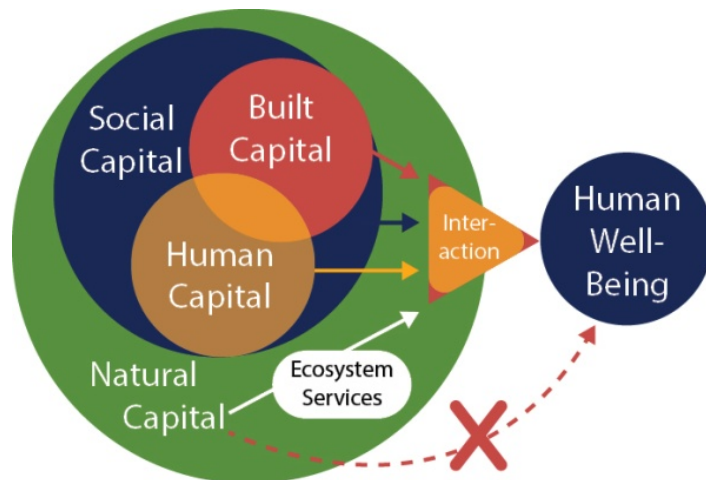
(‘trade-off’)

«τα οφέλη τώρα - τα κόστη αργότερα» (‘temporal’)

«τα οφέλη εδώ - τα κόστη εκεί» (‘spatial’)

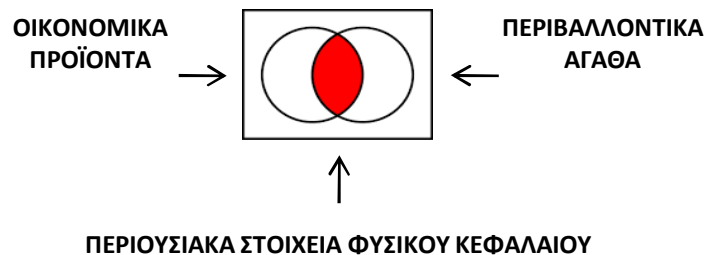
«κάποιοι νικούν - άλλοι χάνουν» (‘beneficiary’)

«διαχείριση της μιας - απώλεια της άλλης» (‘service’)



> περιουσιακό στοιχείο ('asset')

TEV/ SEEA/ CICES framework



* βέλτιστη επιλογή ?

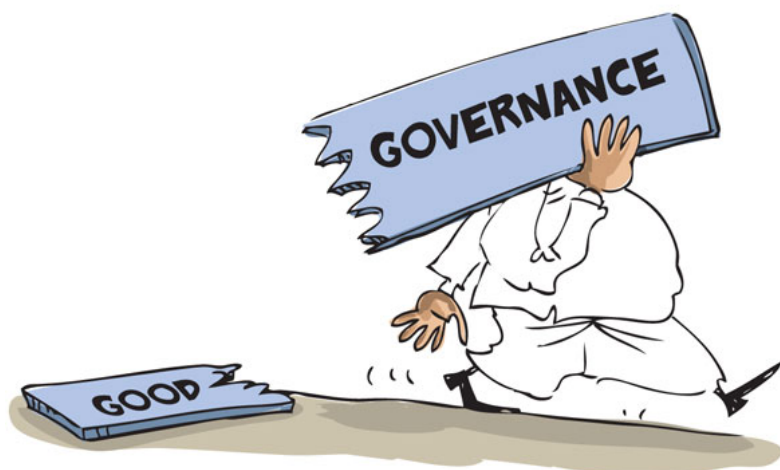
| ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ | ΜΕΘΟΔΟΣ | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------|---|---|---|---|--|---|--|---|---------------------------------------|---|---|---|--|---|--|---|
| | Τιμές Αγοράς (‘market prices’) | | Συνάρτησης Παραγωγής (‘production function’) | | Κόστους Ταξιδιού (‘travel cost’) | | Ωφελ/κής Αποτίμησης (‘hedonic pricing’) | | Ανάλυσης Κόστους (‘cost-based’) | | Άμεσης ή Δεδ/μένης Προτίμησης (‘stated preference’) | | Μεταφοράς Οφέλους (‘benefit or value transfer’) | | Συνάρτησης Οικολογικής Λειτουργίας (‘ecological production function’) | |
| Παροχής (‘provisioning’) | • | • | • | • | | | | | • | • | | | | | • | • |
| Ρυθμιστικές (‘regulating’) | | | • | • | | | • | ◦ | • | • | • | ◦ | • | ◦ | • | • |
| Πολιτιστικές (‘cultural’) | • | • | • | • | • | ◦ | | | | | • | ◦ | • | ◦ | • | • |

Εφαρμογή περιβαλλοντικής αποτίμησης (‘applicability’): • Ισχυρή / ◦ Ασθενής / [κενό] Ανέφικτη

1^η στήλη: Οικονομική αποτίμηση (‘valuation’) σε περίπτωση μελέτης συνθηκών διαβίωσης και ανθρώπινης ευημερίας

2^η στήλη: Λογιστική αποτίμηση (‘accounting’) σε περίπτωση λογιστικής προσέγγισης (με ή χωρίς νομισματική μετρική)

περιβαλλοντική **διακυβέρνηση**
(‘environmental governance’)



περιβαλλοντική **διακυβέρνηση**
(‘environmental governance’)

δομές

τυπολογία

συμμετοχή

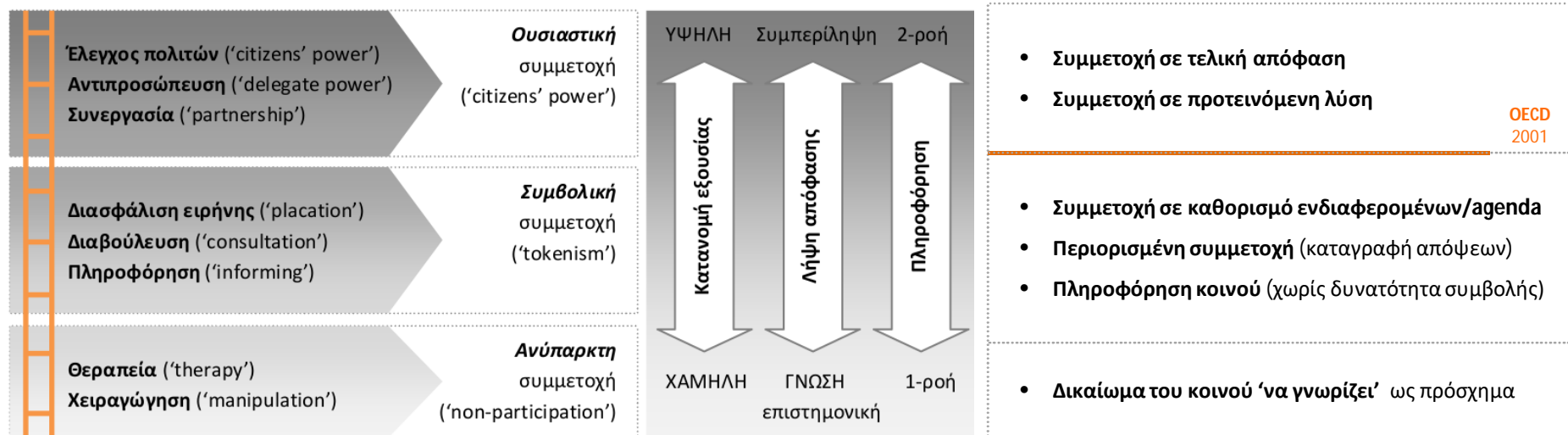
δέσμευση

> (συν-)διαχείριση

δομές

συμπερίληψη (‘inclusive governance’)

* εκδημοκρατισμός ?



«Κλίμακα συμμετοχής» του πολίτη

Ιδία επεξεργασία (Arnstein, 1969; Wiedemann & Femers, 1993; Litsardou & Klabatsea, 2017c:5)

τυπολογία

μορφές πολλαπλών επιπέδων/ εταίρων

('multi-level/actor governance')

_ ποιος, γιατί/ σε τι, πώς & πότε;
«από ποιόν για ποιόν»

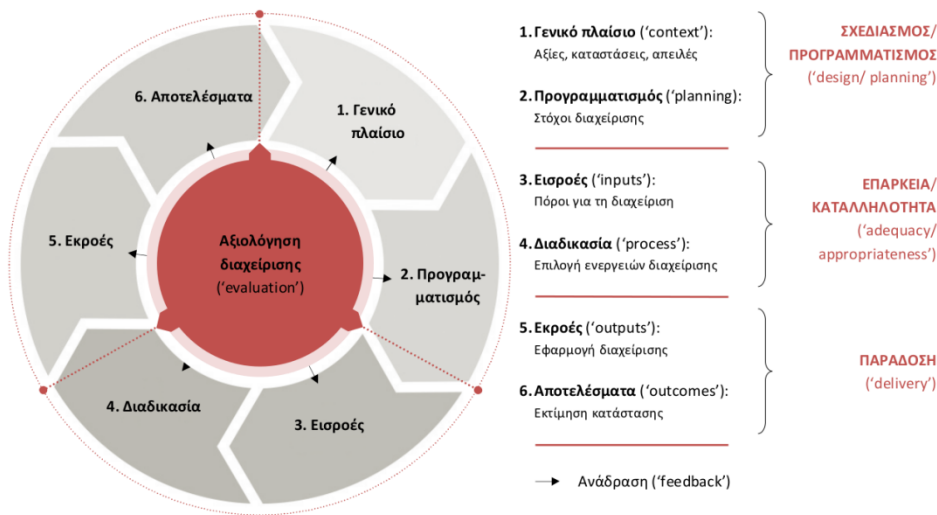
| ΜΟΡΦΕΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ ('governance modes') | ΦΟΡΕΙΣ - ΔΡΩΝΤΑ ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΑ ('actors') | |
|---|--|--|
| | Δημοσίου τομέα ('public actors') | Ιδιωτικού τομέα ('private actors') |
| | Συγκεντρωτικό πρότυπο | Αποκεντρωτικό πρότυπο |
| Ιεραρχικές ('hierarchical') Χαμηλή ● ⋮ ▼ Κατανομή εξουσίας Μη ιεραρχικές ('non-hierarchical') Υψηλή | ΙΕΡΑΡΧΙΕΣ ('hierarchies') Κράτος-έθνος και (υπερ-)εθνικοί θεσμοί | ΑΓΟΡΕΣ ('markets') Ιδιωτικοποίηση κρατικών μέσων |
| | ΔΙΚΤΥΑ ('networks') Συνεργασίες δημοσίου-ιδιωτικού τομέα | ΚΟΙΝΟΤΗΤΕΣ ('communities') Συνεργασίες ιδιωτικού τομέα |

συμμετοχή

θεωρία (πολύπλοκων) συστημάτων (‘complex systems theory’)

‘nonsummativity’

[Hanson, 1995]



Βρόχος αξιολόγησης διαχείρισης (IUCN-WCPA framework)
 Ίδια επεξεργασία (Hockings et al., 2006; Litsardou & Klabatsea, 2017a:8)



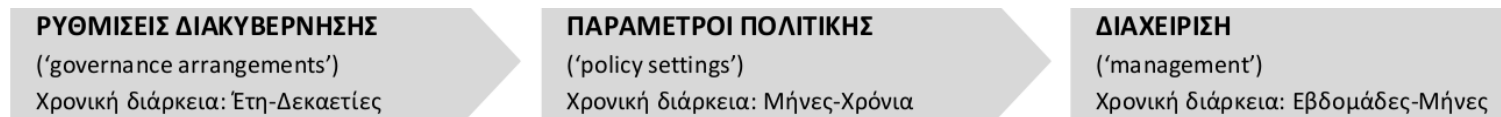
Βρόχος προσαρμοστικής διαχείρισης
 Ίδια επεξεργασία (Holling, 1978; Rist et al., 2013; Litsardou & Klabatsea, 2017c:8)

δέσμευση

προσαρμοστικότητα/ συναίνεση

('consensus')

εξισορρόπηση περιβ/κής επιβάρυνσης & κοινωνικο-οικονομικού οφέλους



Δομή προσαρμοστικής διακυβέρνησης
Ιδία επεξεργασία (Dovers et al., 2015:417; Litsardou & Klabatsea, 2017c:9)

Υπό ποιο καθεστώς (δικαιοδοσία) βρίσκεται η προστατευόμενη περιοχή (ΠΠ);

1. **ΠΟΙΟΣ** έχει **όφελος/συμφέρον** (‘interests’) να συμμετάσχει;
Ποιο άτομο ή ομάδα θα **πρέπει να ασχοληθεί**;

2. **ΓΙΑΤΙ** ενδιαφέρονται/ποιες είναι οι **αξίες** (‘values’) τους;
‘Η, ποιος είναι ο **σκοπός της δέσμευσης στη διαχείριση ΠΠ**;

ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ & ΜΕΘΟΔΟΙ ΔΕΣΜΕΥΣΗΣ
με συμβιβασμούς & προσαρμογή σε ορισμένη κατάσταση

3. **ΠΩΣ**/ποιος ο **σκοπός συμμετοχής** (‘purpose’) στη διαχείριση ΠΠ;
‘Η, ποια είναι η **κατάλληλη μορφή δέσμευσης & συμμετοχής**;

4. **ΠΟΤΕ** απαιτείται δέσμευση -**χρονικά διαστήματα** (‘intervals’);
Ποιο είναι το **χρονοδιάγραμμα & η συχνότητα της δέσμευσης**;

Γενικό πλαίσιο στρατηγικής δέσμευσης
Ιδία επεξεργασία (Dovers et al., 2015:422; Litsardou & Klabatsea, 2017c:10)

(συν-)διαχείριση

στάδια/ κλίμακες σχεδιασμού

('spatio-temporal')



- _ ποιος αναλαμβάνει την ευθύνη της διαχείρισης -αρμόδια αρχή;
- ποιος θέτει επίσημα την περιοχή υπό το καθεστώς προστασίας;
 - ποιος απολαμβάνει τα οφέλη του «προνομιακού» καθεστώτος;

| Κατηγορία ΠΠ | ΤΥΠΟΣ περιβαλλοντικής διακυβέρνησης | | | |
|--------------|--|--|---|---|
| | A Κοινοτική (‘community management’) | B Κρατική (‘government management’) | Γ Ιδιωτική ή εκχωρηθείσα (‘private or delegated management’) | Δ Ενδιαφερομένων μερών (‘multi-stakeholder management’) |
| | Διαχείριση: <ul style="list-style-type: none"> • Ιθαγενής πληθυσμός • Τοπική κοινότητα | Διαχείριση: <ul style="list-style-type: none"> • Κεντρικό κράτος • Περιφερειακοί φορείς • Τοπικές/δημοτικές αρχές | Διαχείριση: <ul style="list-style-type: none"> • Ιδιοκτήτες γης (ιδιώτες, ΝΠΙΔ) • ΜΚΟ, ιδρύματα • Ερευνητικά κέντρα, πανεπιστήμια κá | (Συν-)διαχείριση: <ul style="list-style-type: none"> • Έσω & έξω δρώντες Επιμέρους τύποι: <ul style="list-style-type: none"> • Συνεργατικός (‘collaborative’) • Συλλογικός (‘joint’) |

πολιτική γης

('land management')



πολιτική γης

('land management')

πόρος

πρότυπα

διαχείριση

εργαλεία

> στρατηγικές

πόρος

σχέσεις γαιοκτησίας
(‘land tenure’)

_ ποιος και πώς;

*άμβλυνση (κοινωνικο-οικονομικών) χωρικών ανισοτήτων ?



πρότυπα

χωρική ανάπτυξη
(‘spatial development’)

Καπιταλιστικό (‘privatization’) [Runge, 1985; Vernon, 1988; Gurung, 1991]

Σοσιαλιστικό (‘nationalization’) [Hecht, 1985; Cockburn, 1989; Goldstein, 1990]

Ανθρωπολογικό (‘communality’) [Steward, 1955; Uphoff, 1986]

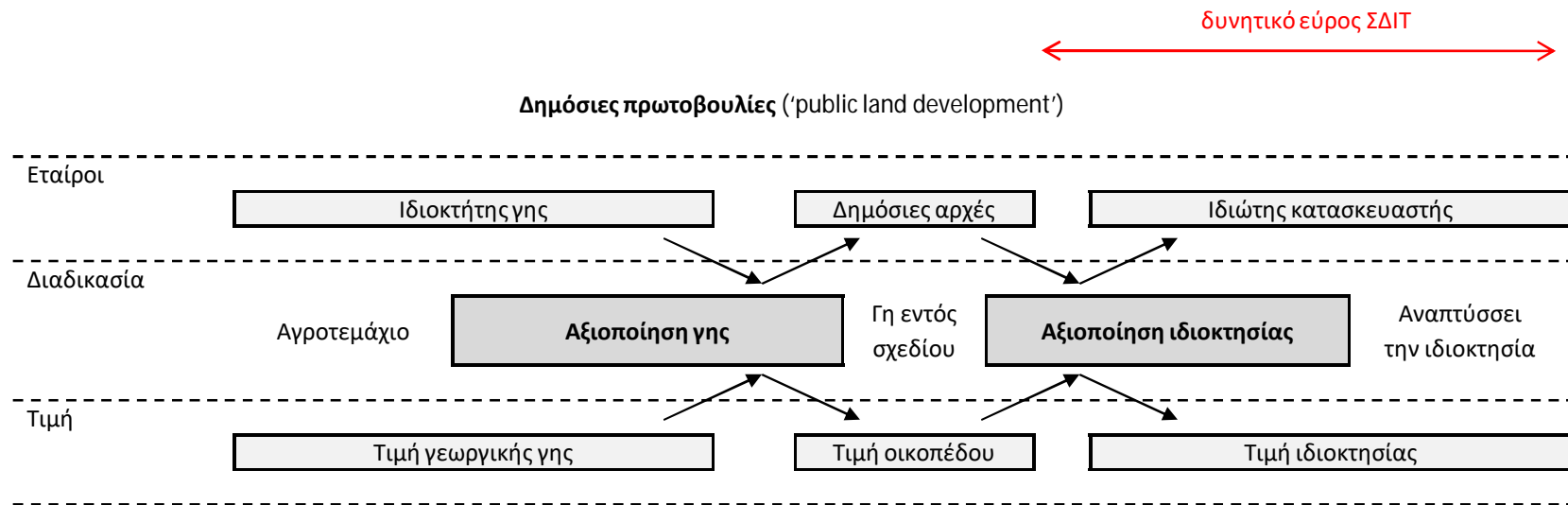
Αυτο-διαχείρισης (‘cooperative’) [Bookchin, 1971; Naess, 1973]



εργαλεία

αναπτυξιακοί στόχοι

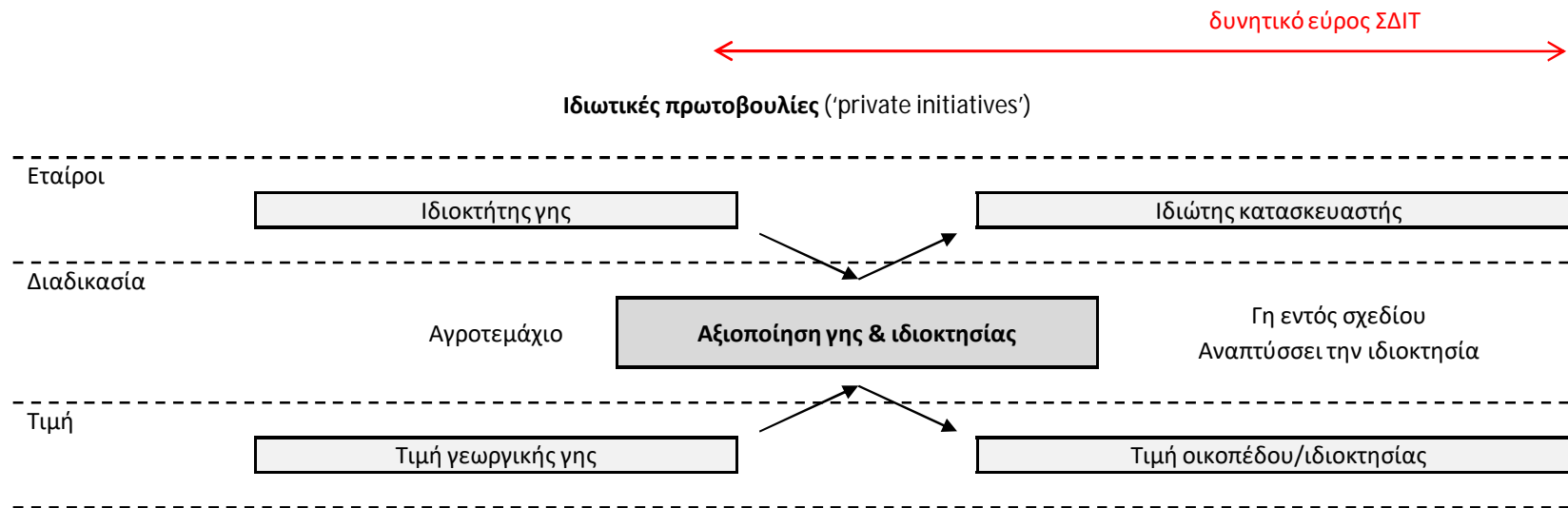
*εξισορρόπηση ευνοϊκών/ περιοριστικών παραγόντων ?



εργαλεία

αναπτυξιακοί στόχοι

*εξισορρόπηση δικαιώματος ιδιοκτησίας/ κοινού οφέλους ?



> στρατηγικές

κόστος - όφελος

*βαθμός ανταπόκρισης «κατάλληλης» στρατηγικής ?

| Στρατηγικές διαχείρισης γης | Κοινωνικά κριτήρια | Οικονομικά κριτήρια | | Περιβ/ντικά κριτήρια | Κριτήρια σχεδιασμού | Αγορά ακινήτων | |
|--------------------------------|-----------------------|------------------------|----------------------|-------------------------|---------------------------|----------------------|---------------------|
| | Συλλογικές ανάγκες | Ανάκτηση κόστους | Προστιθ/μενη αξία | Φυσικό κεφάλαιο | Χωρ. & Πολ. Προτερ/τες | Διαθεσιμότητα γης | Διαφάνεια αγοράς |
| Δημόσιες πρωτοβουλίες | • | ◦ | ◦ | • | • | ~ | ◦ |
| Σύμπραξη * Μεγέθη/όρια | ~ | • | ~ | ~ | ~ | ~ | • |
| Ιδιωτικές πρωτοβουλίες | ◦ | • | • | ◦ | ◦ | • | ◦ |

Βαθμός εφαρμογής ('applicability'): • Υψηλός / ~ Μεσαίος (υπό διαπραγμάτευση) / ◦ Χαμηλός

Διαβάθμιση ανταπόκρισης στρατηγικών διαχείρισης γης
Ιδία επεξεργασία βάσει ερευνητικής εργασίας (εν εξελίξει)

σύνοψη

παραδοξότητες & αντιφάσεις μιας αμφίσημης «συνθήκης»

*περί τον κοινό άξονα της βιοποικιλότητας
αδυναμία απόδοσης με επάρκεια του χωρικού αποτυπώματος
η φύση θεωρητικοποιείται... *με ακρίβεια & αξιοπιστία ?*

εκφάνσεις της ορολογίας σύνθετων χωρικών φαινομένων

παράμετροι σύγκλισης στη συνάρτηση & εύρος τιμών μεταβλητών της «συνθήκης»
η αμφισημία της βιώσιμης ανάπτυξης - η επίτευξη δυναμικής ισορροπίας ανάμεσα
σε ανάγκες της Κοινωνίας, τη ζήτηση της Οικονομίας & τα όρια παροχής της Φύσης

μέρος β'

**όψεις δημόσιας γης: η Ελληνική περίπτωση
ενδογενή χαρακτηριστικά - εξωγενείς παράγοντες - τυπολογία**

*ποιες είναι οι χωρικές επιπτώσεις από την εκμετάλλευση
στην κοινωνία από την αποστέρηση ενός κοινωνικού αγαθού &
στην ολική οικονομική αξία των 'assets' του φυσικού κεφαλαίου ?*

δημόσια γη

(‘public land’)



δημόσια γη

('public land')

απόθεμα

διαχείριση

χαρακτηριστικά

μετασχηματισμοί

> περιουσιακό στοιχείο ('asset')



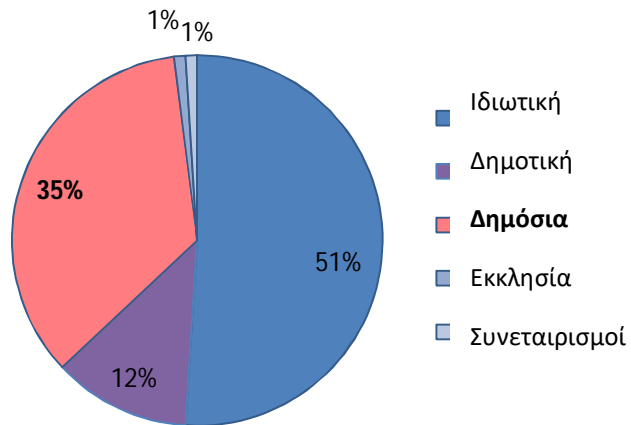
απόθεμα

έγγυιο

αντικρουόμενες αξιώσεις
ως αγροτικός κλήρος, τουριστικό ακίνητο, προστατευόμενη περιοχή ή περιουσιακό στοιχείο

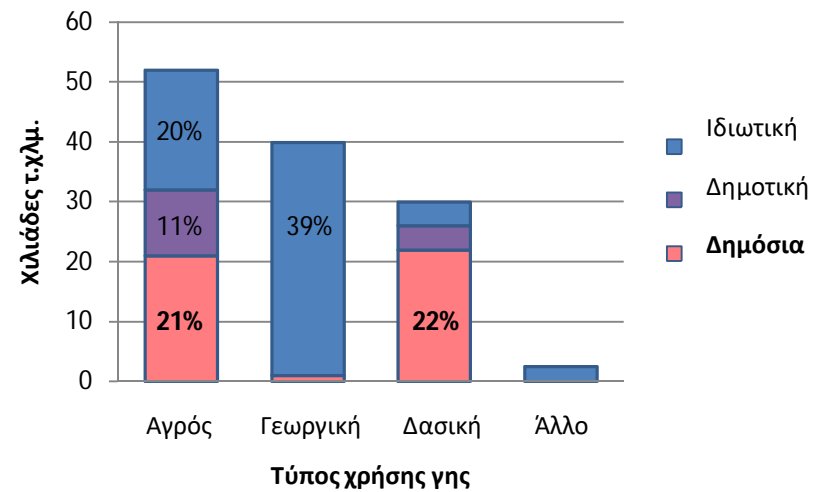
Συνολική έκταση: 124.500 τ.χλμ.*

* εξαίρεση 7.500 τ.χλμ. κατοικημένης περιοχής



Ανά τύπο χρήσης γης **

** περιλαμβάνεται γη που ανήκει σε Εκκλησία/συνεταιρισμούς



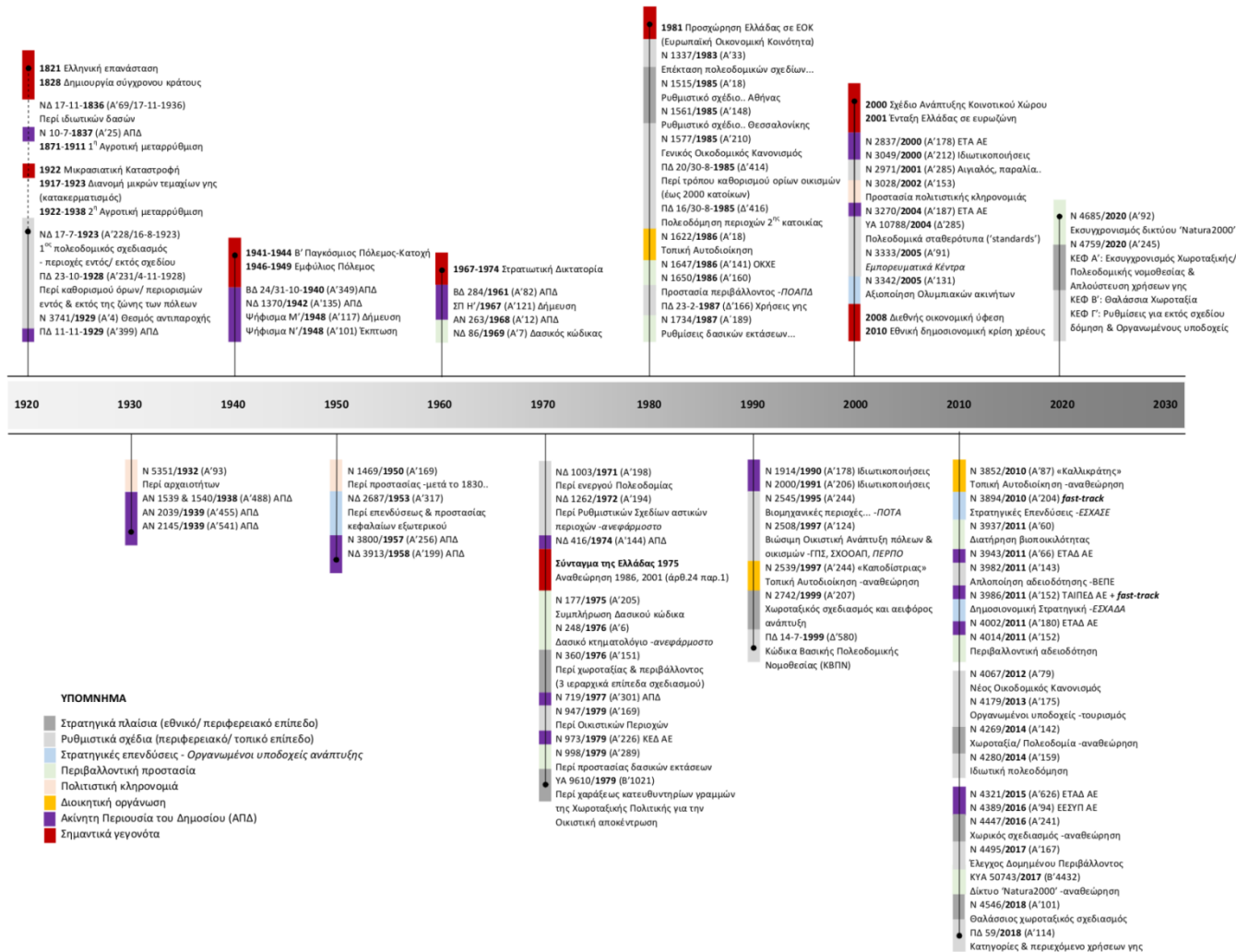
Ιδιοκτησία γης στην Ελλάδα

Ιδία επεξεργασία (Μυλωνάς, 2014:2; Τσούμας & Τασιούλας, 1986, European land use/cover survey -LUCAS)

εθνική πολιτική γης

*πριν/ μετά το 2010

πλέγμα πολυνομίας
ad-hoc «εξαιρέσεις»

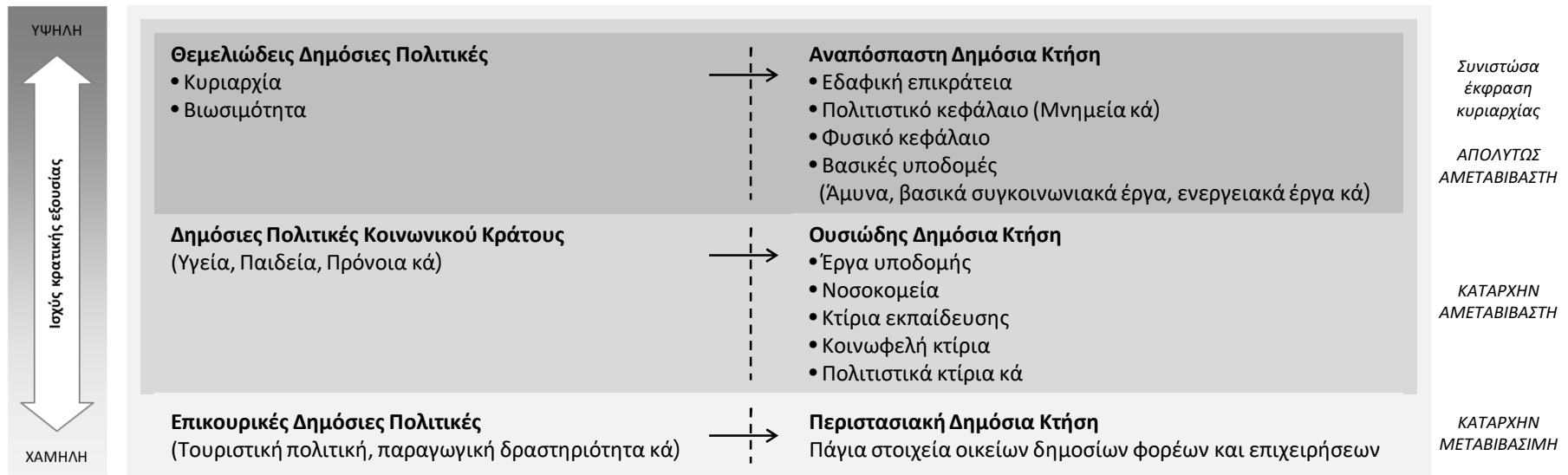


χαρακτηριστικά

γενικά & ειδικά

Ακίνητη Περιουσία του Δημοσίου (ΑΠΔ)

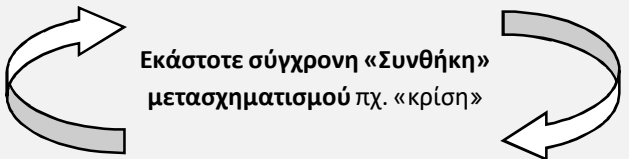
ν. 21^{ης} Ιουνίου (3^{ης} Ιουλίου) 1837 (Α'25)



χαρακτηριστικά

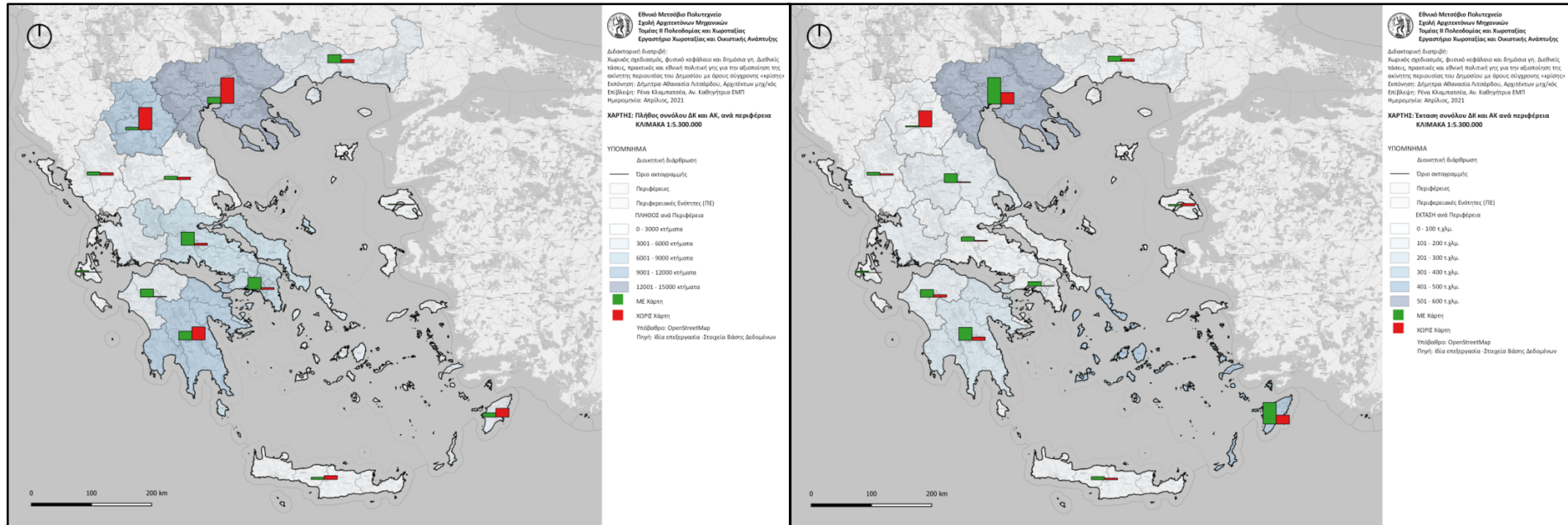
μεθοδολογική επιλογή

«εργαλειοποίηση» ΑΠΔ

| | | |
|---|---|---|
| <p>(Ενδο/Εξω-)γενείς μεταβλητές της χωρικής ανάπτυξης Κοινωνικο-δημογραφικοί, πολιτιστικοί, πολιτικο-ιστορικοί παράγοντες, οικονομικά μεγέθη, περιβαλλοντικά δεδομένα</p>  <p>Εκάστοτε σύγχρονη «Συνθήκη» μετασχηματισμού πχ. «κρίση»</p> <p>Ακίνητη περιουσία του Δημοσίου Έγγειο απόθεμα περιουσιακών στοιχείων του Κράτους για την εξυπηρέτηση ποικίλων μορφών χωρικής ανάπτυξης</p> | ΓΕΝΙΚΑ & ΕΙΔΙΚΑ χαρακτηριστικά δημόσιας γης | <p>Ιεραρχική διάρθρωση διοίκησης Δομές κεντρικής εξουσίας & αποκεντρωμένης (αυτο-)διοίκησης ↓ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΕΣ ΔΟΜΕΣ (αρμοδιότητα)</p> <ul style="list-style-type: none"> Εθνικό/ Περιφερειακό επίπεδο <p>Κατηγοριοποίηση εθνικού χώρου Φυσικο-γεωγραφικά & γεωπολιτικά χαρακτηριστικά ↓ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΧΩΡΟΥ (χωροθέτηση)</p> <ul style="list-style-type: none"> Παράκτιες περιοχές & νησιά - (Περι/Εξω-)αστικός χώρος <p>Περιβαλλοντική διακυβέρνηση φυσικού κεφαλαίου 2008+ : Νέα οικολογικά πρότυπα (μέτρα αντιστάθμισης) ↓ ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΟΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ (εγγύτητα)</p> <ul style="list-style-type: none"> Οικολογικό Δίκτυο 'Natura2000' <p>Πολιτικές γης - Σύστημα χωρικού σχεδιασμού 2010+ : Συστηματοποίηση 'ad-hoc' ρυθμίσεων αξιοποίησης ↓ ΜΟΡΦΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (κλίμακα/ ένταση)</p> <ul style="list-style-type: none"> Κατευθύνσεις/ ειδικοί όροι/ εργαλεία - Εκτός σχεδίου δόμηση |
|---|---|---|

τρωτότητα

ΔΚ & ΑΚ



Γεωγραφική κατανομή συνόλου ΔΚ και ΑΚ σε πλήθος/ αξία ανά περιφέρεια - NUTS (2)
 ίδια επεξεργασία (Ζεντέλης, 2005:45-46; Ζεντέλης, 2010:524-547)

| ΔΗΜΟΣΙΑ ΚΤΗΜΑΤΑ | | | | | ΑΝΤΑΛΛΑΞΙΜΑ ΚΤΗΜΑΤΑ | | | | | ΣΥΝΟΛΟ ΔΚ & ΑΚ ΚΤΗΜΑΤΩΝ | | | | |
|-----------------|---------------|--------------|-------------|----------|---------------------|------------|--------------|-------------|----------|-------------------------|---------------|--------------|---------------|----------|
| ΜΕ ΧΑΡΤΕΣ | | ΧΩΡΙΣ ΧΑΡΤΕΣ | | ΣΥΝΟΛΟ | ΜΕ ΧΑΡΤΕΣ | | ΧΩΡΙΣ ΧΑΡΤΕΣ | | ΣΥΝΟΛΟ | ΜΕ ΧΑΡΤΕΣ | | ΧΩΡΙΣ ΧΑΡΤΕΣ | | ΣΥΝΟΛΟ |
| ΠΛΗΘΟΣ | ΕΚΤΑΣΗ | ΠΛΗΘΟΣ | ΕΚΤΑΣΗ | Μ.ΕΚΤΑΣΗ | ΠΛΗΘΟΣ | ΕΚΤΑΣΗ | ΠΛΗΘΟΣ | ΕΚΤΑΣΗ | Μ.ΕΚΤΑΣΗ | ΠΛΗΘΟΣ | ΕΚΤΑΣΗ | ΠΛΗΘΟΣ | ΕΚΤΑΣΗ | Μ.ΕΚΤΑΣΗ |
| | τ.μ. | | τ.μ. | τ.μ. | | τ.μ. | | τ.μ. | τ.μ. | | τ.μ. | | τ.μ. | τ.μ. |
| 32.053 | 2.133.476.550 | 14.366 | 464.636.263 | 87.705 | 672 | 53.994.385 | 23.979 | 655.435.482 | 80.409 | 32.725 | 2.187.470.937 | 38.345 | 1.120.071.744 | 72.319 |

Συγκεντρωτικός πίνακας για το σύνολο των ΔΚ και ΑΚ ανά επικράτεια - NUTS (0)
 ίδια επεξεργασία (Ζεντέλης, 2005:45-46; Ζεντέλης, 2010:524-547)

> περιουσιακό στοιχείο ('asset')

«πλεονάζων» χώρος

[Κλαπατσέα, 2003; 2006]

| ΓΕΝΙΚΑ & ΕΙΔΙΚΑ χαρακτηριστικά δημοσίου αγαθού | ΚΟΙΝΑ χαρακτηριστικά «ενεργού» περιουσιακού στοιχείου ('asset') | | | |
|---|---|---|--|---|
| | Χωρικές συνιστώσες | Νομικές δεσμεύσεις | Γενικός προορισμός | Επενδυτικό σχέδιο |
| <p>Γενικά χαρακτηριστικά:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Κατηγορία κτήσης (δημόσια/ ιδιωτική) • Χαρακτήρας (κοινοχρησία) • Προορισμός (αναπόσπαστη, ουσιώδης, ή περιστασιακή) ... | <p>Παράγοντες διαμόρφωσης (συνθήκες -παρόν):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Κοινωνικο-δημογραφικοί • Οικονομικοί • Περιβαλλοντικοί • Πολιτιστικοί • Πολιτικο-ιστορικοί ... | <p>Εντός ή/και πλησίον:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Παρόχθιος-παράκτιος/ ορεινός χώρος • ΠΠ (Natura2000...) • Αρχαιολογικός χώρος • ΖΟΕ, ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ • Παραδοσιακός οικισμός • Διατηρητέο κτίριο ... | <p>Γενικές χρήσεις γης:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Παραθεριστικό χωριό • Επιχειρηματικό πάρκο • Μικτές χρήσεις --- • Τουρισμός-αναψυχή • Θεματικά πάρκα-εμπορικά κέντρα-αναψυχή • Μεταφορές, τεχνικές/κοινωνικές/ περιβαλλοντικές υποδομές, λειτουργίες και Μικτές χρήσεις | <p>Πολεοδομικά μεγέθη:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ζώνη πολεοδόμησης • Ποσοστό Κ/Χ, Χ/Π • Ποσοστό ΟΤ, ΚΦ • Μικτός/ καθαρός ΣΔ • Ποσοστό κάλυψης • Μικτή/καθαρή πληθυσμιακή πυκνότητα ... |
| <p>Ειδικά χαρακτηριστικά:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Γεωγραφική θέση (εντός/ εκτός σχεδίου) • Γεωμετρικά μεγέθη (υψόμετρο, κλίσεις...) • Χρήσεις γης & δόμηση (γενικοί/ ειδικοί όροι) • Υφιστάμενη απόδοση (είδος γεωτεμαχίου, με ή χωρίς κτίριο) ... | <p>Αξίες υπόστασης (δυνατότητες -μέλλον):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Κοινωνικές • Οικονομικές • Περιβαλλοντικές • Πολιτιστικές • Ονόματος ('brand equity') ... | <p>Παραχωρήσεις:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Δικαίωμα επιφανείας • Χρήση (απευθείας) αιγιαλού & παραλίας • Εισφορά σε γη/ χρήμα • Έργα υποδομής • Προληπτικός έλεγχος νομιμότητας (ΣΤΕ) ... | | <p>*Βαθμός ανταπόκρισης του masterplan σε συλλογικές ανάγκες & προγραμματισμό προτεραιοτήτων (μηδενική λύση, ρυθμός κατανάλωσης, χωρικό αποτύπωμα...)</p> |
| | | <p>ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ επένδυσης ↑ ↓</p> | <p>ΜΙΓΜΑ χρήσεων γης ↑ ↓</p> | <p>ΕΥΡΟΣ βέλτιστης ισορροπίας ↑ ↓</p> |
| <p>*Ιδιοκτησιακό καθεστώς & δικαιώματα (φορέας)</p> | <p>*Παράμετροι Συνθήκης «βέλτιστης ισορροπίας» ('optimal equilibrium')</p> | <p>*Ειδικό νομικό καθεστώς προστασίας</p> | <p>*Ταυτότητα/ Ωρίμανση δημοσίου ακινήτου γης</p> | <p>*Σύγκλιση ή Απόκλιση παραμέτρων Συνθήκης για αιεφορία & βιωσιμότητα</p> |
| Άλλο | Άλλο | Άλλο | Άλλο | Άλλο |

Τυπολογία δημοσίων ακινήτων γης ('public land assets')
 ίδια επεξεργασία βάσει ερευνητικής εργασίας (εν εξελίξει)

σύνοψη

υλικές & άυλες διαστάσεις της δημόσιας γης

η εμπλοκή του δημοσίου τομέα - «*εργαλειοποίηση*»
«συνεκτικός ιστός» & διαφιλονικούμενος αναπτυξιακός πόρος
πλέγμα πολυνομίας με καθεστώς εξαίρεσης από κανόνα γενικής ισχύος

διεπαφή σε κρίσιμα σημεία τομής με την ΑΠΔ

ελκυστικότητα - ευθραυστότητα παράκτιου & νησιωτικού εξωαστικού χώρου
τρωτότητα δημόσιας γης σε (μικρο/μακρο-)υφαρπαγή
ως αγροτικός κλήρος, τουριστικό ακίνητο, προστατευόμενη περιοχή ή περιουσιακό στοιχείο

μέρος γ'

χωρικές συνιστώσες της σύγχρονης «κρίσης»: αμφίσημες επιπτώσεις απόπειρα αντιμετώπισης σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο

η δημόσια γη ενεργοποιείται με μηχανισμούς ιδιωτικοποίησης-αποκρατικοποίησης, προωθώντας ή αναιρώντας απώτερους στόχους της χωρο-εδαφικής συνοχής ?

χωρικός σχεδιασμός

('spatial planning')



χωρικός σχεδιασμός

(‘spatial planning’)

(απορ-)ρύθμιση

χαρτοφυλάκιο

αποκρατικοποίηση

«χωρικά προνόμια»

> μελέτες περίπτωσης



ΤΑΜΕΙΟ ΛΕΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
HELLENIC CORPORATION OF ASSETS AND PARTICIPATIONS

(απορ-)ρύθμιση

οργάνωση χώρου

| | ν. 2742/1999 (Α'207) | ν. 4269/2014 (Α'142) | ν. 4447/2016 (Α'241) | ν. 4759/2020 (Α'245) |
|------------------------|--|----------------------|--|----------------------|
| ΥΠΕΡΚΕΙΜΕΝΟ επίπεδο | Χωροταξικός Σχεδιασμός | | Στρατηγικός Χωρικός Σχεδιασμός | |
| | Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού & Αειφόρου Ανάπτυξης (ΓΠΧΣΑΑ): Σχεδιασμός σε εθνικό επίπεδο (κείμενα & διαγράμματα για δίκτυα, χωρική οργάνωση παραγωγικών τομέων, μητροπολιτικές περιοχές) | ➤ | ➤ Εθνική Χωρική Στρατηγική: Κείμενο αρχών που αποτυπώνει τη χωροταξική πολιτική σε εθνικό επίπεδο | ➤ |
| | Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού & Αειφόρου Ανάπτυξης (ΕΠΧΣΑΑ): Στρατηγικές κατευθύνσεις σε εθνικό επίπεδο ανά τομέα, ειδική χωρική ενότητα, δίκτυα ή υπηρεσίες | ➤ | ➤ Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια (ΕΧΠ): Στρατηγικές κατευθύνσεις σε εθνικό επίπεδο ανά τομέα, ειδική χωρική ενότητα, δίκτυα ή υπηρεσίες | ➤ |
| | Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού & Αειφόρου Ανάπτυξης (ΠΠΧΣΑΑ) / Ρυθμιστικό σχέδιο Αθήνας - Αττικής (ΡΣΑ): Στρατηγικές κατευθύνσεις σε επίπεδο Περιφέρειας & οικείων Δήμων | ➤ | ➤ Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια (ΠΧΠ) / Ρυθμιστικό σχέδιο Αθήνας - Αττικής (ΡΣΑ): Στρατηγικές κατευθύνσεις σε επίπεδο Περιφέρειας & οικείων Δήμων | ➤ |
| ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΟ επίπεδο | Πολεοδομικός Σχεδιασμός | | Ρυθμιστικός Χωρικός Σχεδιασμός | |
| | Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ): Ρυθμιστικός κανονιστικός σχεδιασμός σε επίπεδο Δήμων (χρήσεις γης, όροι & περιορισμοί δόμησης σε εντός & εκτός σχεδίου περιοχές) | ➤ | ➤ Τοπικά Χωρικά Σχέδια (ΤΧΣ) / Ειδικά Χωρικά Σχέδια (ΕΧΣ)*: Ρυθμιστικός κανονιστικός σχεδιασμός (χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης σε εντός & εκτός σχεδίου περιοχές) | ➤ |
| | Πολεοδομική Μελέτη (ΠΜ): Καθορίζει το ρυμοτομικό σχέδιο, χρήσεις γης όρους & περιορισμούς δόμησης | ➤ | ➤ Πολεοδομικά Σχέδια Εφαρμογής (ΠΣΕ) των ΤΧΣ & ΕΧΣ: Σχεδιασμός σε περιοχές βάσει χρήσεων & όρων που αποδόθηκαν στο προηγούμενο επίπεδο σχεδιασμού Εκπονούνται ταυτόχρονα με την πράξη εφαρμογής | ➤ |
| | Πράξη εφαρμογής (ΠΕ): Υλοποιεί την πολεοδομική μελέτη | ➤ | | |

*ΕΧΣ: ΠΟΤΑ, ΠΟΑΠΔ, ΤΡΣ [ν. 1337/1983], Οργανωμένοι Υποδοχείς Μεταποιητικών & Επιχειρηματικών Δραστ/των [ν. 3982/2011], ΕΣΧΑΣΕ, ΕΣΧΑΔΑ

Σύστημα χωρικού σχεδιασμού
Ιδία επεξεργασία

χαρτοφυλάκιο

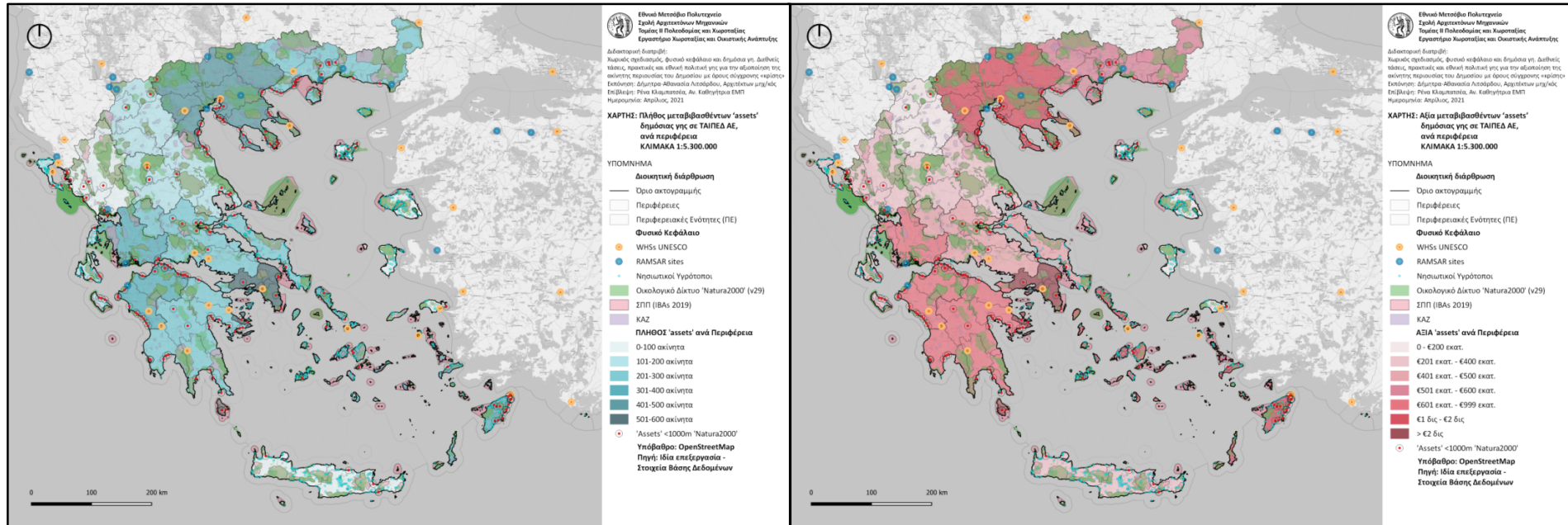
δημόσια ακίνητα γης

μεγάλο πλήθος
γεωγραφική διασπορά
σύνθετα πολεοδομικά ζητήματα

| Κατηγορία (χρήση) | | Πλήθος | Έκταση (τμ) | (%) σε σύνολο κατηγορίας | Δομημένη επιφάνεια (τμ) | (%) σε σύνολο κατηγορίας |
|----------------------|---------------------------------|------------|-------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|
| 1 | Τουριστικά | 14 | 5.110.953 | 4,5 | 39.800 | 17,5 |
| 2 | Αστικά | 85 | 466.200 | 64,5 | 503.200 | 74,8 |
| 3 | Μεικτές χρήσεις | 12 | 6.422.388 | 31,0 | 39.205 | 88,3 |
| 4 | Θεματικά πάρκα/ Εμπορικά κέντρα | 7 | 190.369 | 16,8 | 199.418 | 95,0 |
| 5 | Επιχειρηματικά πάρκα | 6 | 470.774 | 100 | 2.248 | 100 |
| 6 | Οικιστικά | 4 | 45.816 | 4,5 | 317 | 11,8 |
| Γενικό Σύνολο | | 128 | 12.706.500 | | 784.188 | |

αποκρατικοποίηση

ΤΑΙΠΕΔ ΑΕ/ ΕΕΣΥΠ ΑΕ



Γεωγραφική κατανομή επιλεγμένων ακινήτων σε πλήθος/ αξία ανά διοικητική περιφέρεια ΤΑΙΠΕΔ ΑΕ
Ιδία επεξεργασία (Ταμπραντζής, 2012)

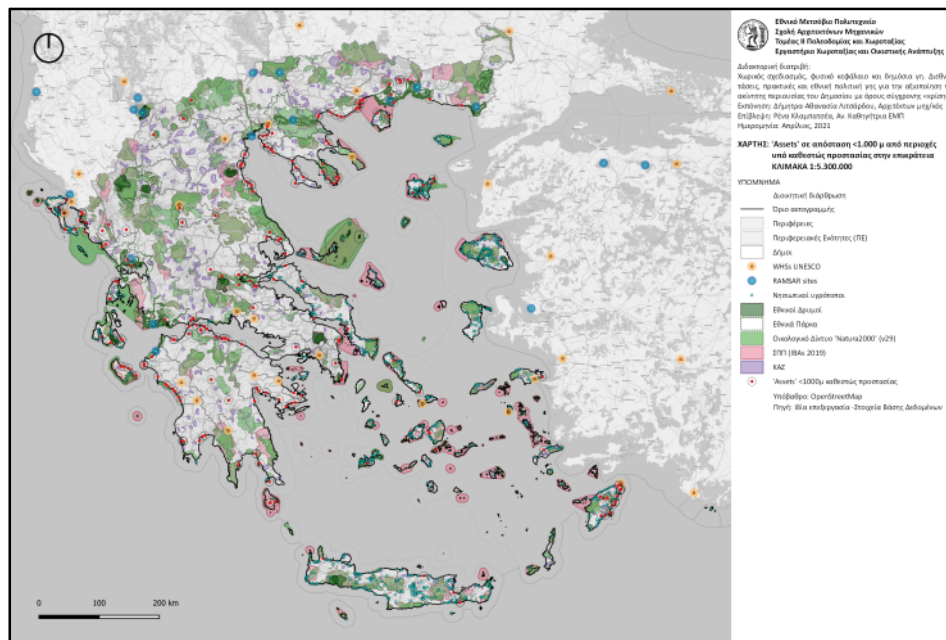
| Σύνθεση Χαρτοφυλακίου Αξιοποίησης Περιουσιακών Στοιχείων της ΑΠΔ | | |
|--|--|---------------------------|
| 50% Δημόσια γη | 35% Υποδομές-Ενέργεια μονοπωλιακά δικαιώματα | 15% Δημόσιες επιχειρήσεις |

«χωρικά προνόμια»

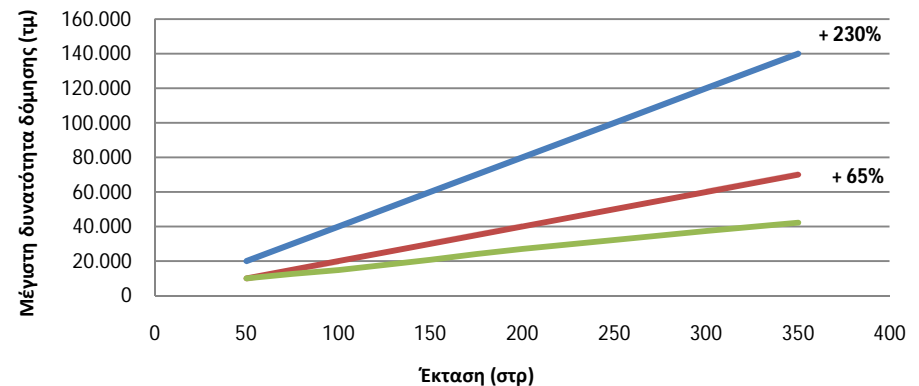
τοπικός «πόρος-προνόμιο»

[Κλαμπατσέα, 2009]

πριν την εκκίνηση της διαγωνιστικής διαδικασίας
ή κατά τη διάρκεια της αδειοδοτικής διαδικασίας



'Assets' <1000μ από καθεστώς προστασίας ανά την επικράτεια
Ίδια επεξεργασία βάσει ερευνητικής εργασίας

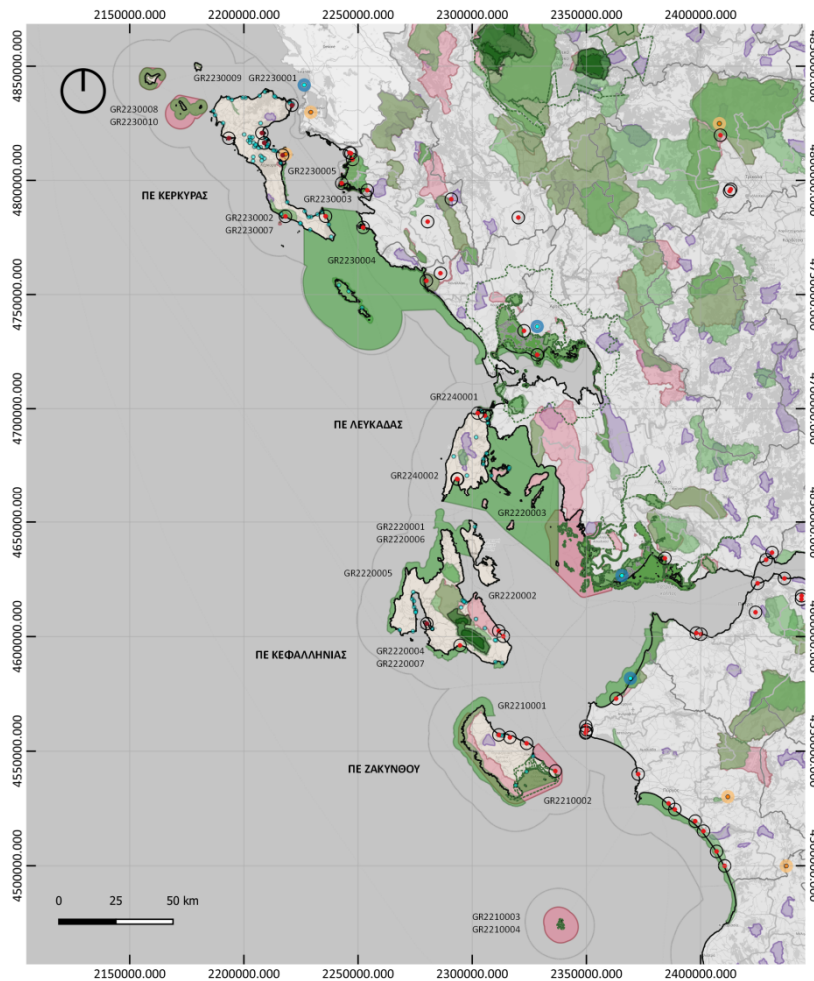


- ΕΣΧΑΔΑ (ΣΔ 0.4)
+ 230% δόμηση για χρήσεις
Μεικτών χρήσεων
- ΕΣΧΑΔΑ (ΣΔ 0.2)
+ 65% δόμηση για χρήσεις
Τουρισμού, Αναψυχής, Παραθεριστικού-Τουριστικού Χωριού
- χωρίς ΕΣΧΑΔΑ

Επίδραση ΕΣΧΑΔΑ στη δυνατότητα δόμησης δημοσίων ακινήτων
Ίδια επεξεργασία (ΣΕΒ, 2014:41-43)

> περιοχή μελέτης

ΠΙΝ



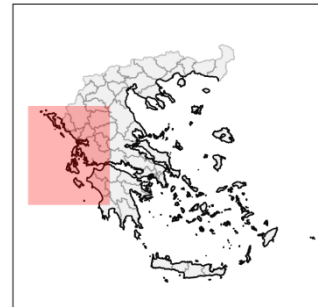
Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο
Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών
Τομέας II Πολεοδομίας και Χωροταξίας
Εργαστήριο Χωροταξίας και Οικιστικής Ανάπτυξης

Διδακτορική διατριβή:
Χωρικός σχεδιασμός, φυσικό κεφάλαιο και δημόσια γη. Διεθνείς τάσεις, πρακτικές και εθνική πολιτική γης για την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου με όρους σύγχρονης «κρίσης»
Εκπόνηση: Δήμητρα Αθανασία Λιταάρδου, Αρχιτέκτων μηχανικός
Επίβλεψη: Ρένα Κλαμπασά, Αν. Καθηγήτρια ΕΜΠ
Ημερομηνία: Απρίλιος, 2021

ΧΑΡΤΗΣ: 'Assets' σε απόσταση <1.000 μ από περιοχές υπό ειδικό καθεστώς προστασίας σε ΠΙΝ
ΚΛΙΜΑΚΑ 1:2.100.000

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- Διοικητική διάρθρωση
 - Όριο ακτογραμμής
 - Περιφέρεια Ιονίων Νήσων (ΠΙΝ)
 - Περιφερειακές Ενότητες (ΠΕ)
 - Δήμοι
 - Δημοτικές Ενότητες (ΔΕ)
 - WHSs UNESCO
 - RAMSAR sites
 - Νησιωτικοί υγρότοποι
 - Εθνικοί Δρυμοί
 - Εθνικά Πάρκα
 - Οικολογικό Δίκτυο 'Natura2000' (v29)
 - ΣΠΠ (IBAs 2019)
 - KAZ
 - 'Assets' <1000μ καθεστώς προστασίας
- Υπόβαθρο: OpenStreetMap
Πηγή: Ιδία επεξεργασία - Στοιχεία Βάσης Δεδομένων

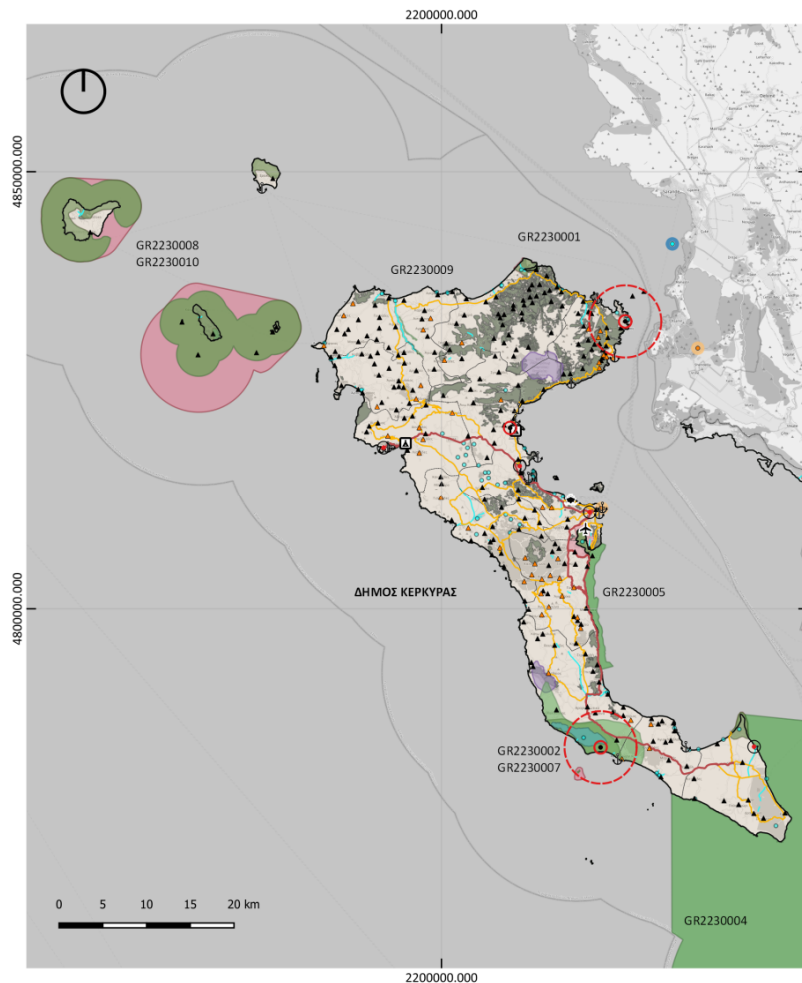


τουριστικός προορισμός
υποδομές
δημόσια ακίνητα
«πόροι-προνόμια»
* «μονοκαλλιέργεια»
τουρισμού

'Assets' σε απόσταση <1.000 μ από περιοχές υπό ειδικό καθεστώς προστασίας σε ΠΙΝ (2012-2016)
Ιδία επεξεργασία βάσει ερευνητικής εργασίας

> περιοχή μελέτης

Δήμος Κέρκυρας



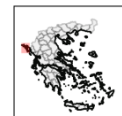
Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο
Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών
Τομέας Η Πολεοδομίας και Χωροταξίας
Εργαστήριο Χωροταξίας και Οικιστικής Ανάπτυξης

Διδακτορική διατριβή:
Χωρικός σχεδιασμός, φυσικό κεφάλαιο και δημόσια γη. Διεθνείς τάσεις, πρακτικές και εθνική πολιτική γης για την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου με όρους σύγχρονης «κρίσης»
Εκπόνηση: Δήμητρα-Αθανασία Λιτσάρδου, Αρχιτέκτων μηχανικός
Επίβλεψη: Ρένα Κλαμπασά, Αν. Καθηγήτρια ΕΜΠ
Ημερομηνία: Απρίλιος, 2021

ΧΑΡΤΗΣ: Περιοχές υπό καθεστώς προστασίας Δ. Κέρκυρας
ΚΑΙΜΑΚΑ 1:550.000

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- Διοικητική διάρθρωση
 - Όριο ακτογραμμής
 - Δήμος Κέρκυρας
 - Δημοτικές Ενότητες (ΔΕ)
 - Πρωτεύουσ οδικό δίκτυο
 - Δευτερεύουσ οδικό δίκτυο
 - ✈ Διεθνής αερολιμένας
 - ⚓ Λιμένας εμπνευματικής/ επιβατικής κίνησης
 - ⚓ Τουριστικοί λιμένες
 - ⛺ Τουριστικά camping
 - ▲ Οικισμοί
 - ▲ Παραδοσιακοί οικισμοί
 - WHS UNESCO
 - RAMSAR sites
 - Νησιωτικοί υγρότοποι
 - Ποταμοί
 - Μεταβατικά ύδατα
 - Δασικές εκτάσεις
 - Οικολογικό Δίκτυο 'Natura2000' (v29)
 - ΣΠΠ (IBAs 2019)
 - ΚΑΖ
 - 'Assets' <1000μ καθεστώς προστασίας
 - ΕΣΧΑΔΑ
 - Μελέτες περίπτωσης ('case studies')
- Υπόβαθρο: OpenStreetMap
Σύστημα αναφοράς: WGS84 EPSG3857
Πηγή: Ιδία επεξεργασία -Στοιχεία Βάσης Δεδομένων



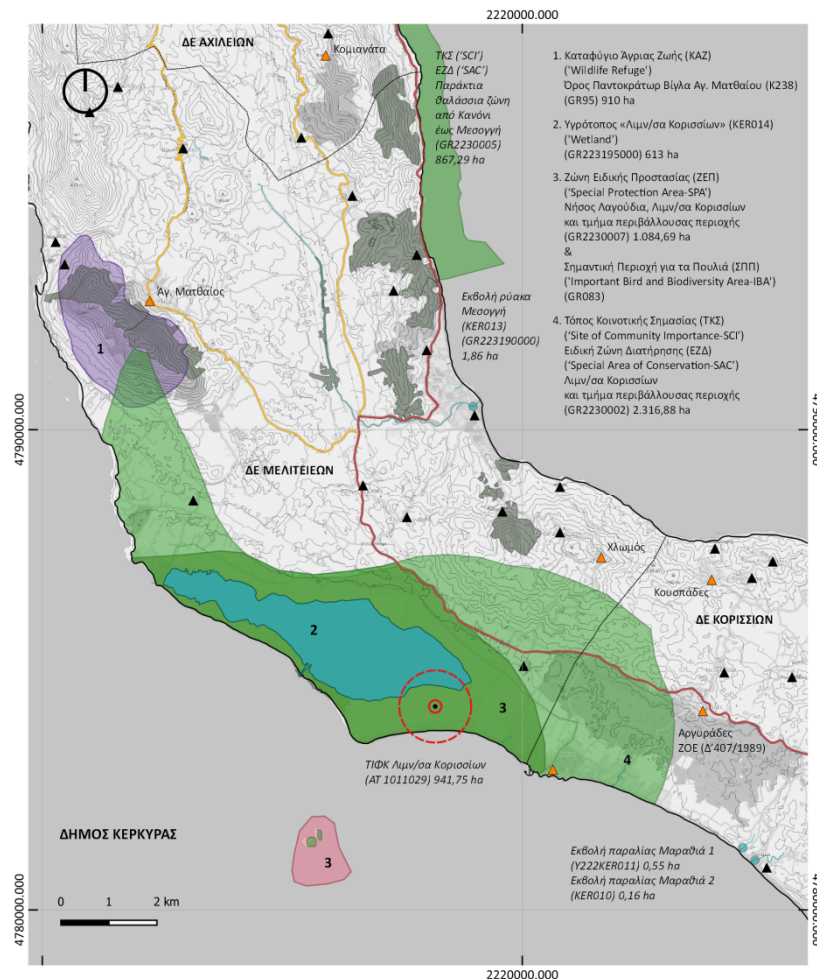
τουριστικός προορισμός
υποδομές
δημόσια ακίνητα
«πόροι-προνόμια»
* «μονοκαλλιέργεια»
τουρισμού

'Assets' σε απόσταση <1.000 μ από περιοχές
υπό ειδικό καθεστώς προστασίας σε Δ. Κέρκυρας (2012-2016)
Ιδία επεξεργασία βάσει ερευνητικής εργασίας

> μελέτη περίπτωσης

«Ισσος» Κέρκυρας (ABK 468)

η κυρίαρχη θεώρηση τουριστική εκμετάλλευση «πάση θυσία»



Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο
Σχολή Αρχιτεκτονικών Μηχανικών
Τομέας II Πολεοδομίας και Χωροταξίας
Εργαστήριο Χωροταξίας και Οικιστικής Ανάπτυξης

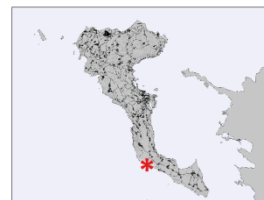
Διδακτορική διατριβή:

Χωρικός σχεδιασμός, φυσικό κεφάλαιο και δημόσια γη. Διεθνείς τάσεις, πρακτικές και εθνική πολιτική γης για την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου με όρους σύγχρονης «κρίσης» Εκπόνηση: Δήμητρα-Αθανασία Λιτσάρδου, Αρχιτέκτων μηχανικός. Επιβλέψη: Ρένα Κλαμιτατά, Αν. Καθηγήτρια ΕΜΠ. Ημερομηνία: Απρίλιος, 2021

ΧΑΡΤΗΣ: Μελέτη περίπτωσης δημοσίου ακινήτου
«Ισσος» Κέρκυρας (ABK 468)
ΚΛΙΜΑΚΑ 1:100.000

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- Διοικητική διάρθρωση
 - Όριο ακτογραμμής
 - Δημοτικές ενότητες
 - Πρωτεύον οδικό δίκτυο
 - Δευτερεύον οδικό δίκτυο
 - Τουριστικοί λιμένες
 - Οικισμοί
 - Παραδοσιακοί οικισμοί
 - Υψομετρικές καμπύλες (ανά 25m)
 - Νησιωτικοί υγρότοποι
 - Ποταμοί
 - Μεταβατικά ύδατα
 - Δασικές εκτάσεις
 - Οικολογικό δίκτυο 'Natura2000' (v29)
 - ΣΠΠ (IBAs 2019)
 - ΚΑΖ
 - 'Assets' <1000μ καθεστώς προστασίας
 - ΕΣΧΑΔΑ
 - Μελέτες περίπτωσης ('case studies')
- Υπόβαθρο: OpenStreetMap
Σύστημα αναφοράς: WGS84 EPSG:3857
Πηγή: Ιδία επεξεργασία -Στοιχεία Βάσης Δεδομένων

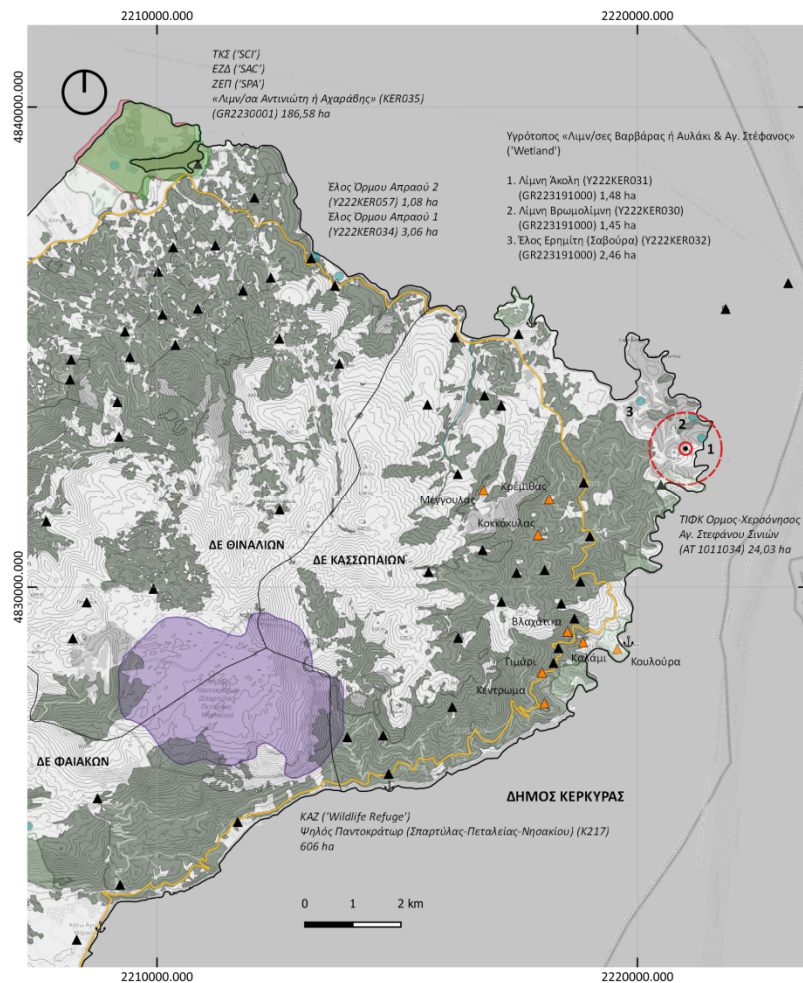


ΖΟΕ (Δ'407/16-6-1989)
ΤΚΣ/ ΕΖΔ (GR2230002)
ΖΕΠ (GR2230007)
ΣΠΠ (GR083)
ΚΑΖ (GR95)
υγρότοπος (GR223195000)
ΤΙΦΚ (AT 1011029)

«Ισσος» Κέρκυρας (ABK 468)
Ιδία επεξεργασία βάσει ερευνητικής εργασίας

> μελέτη περίπτωσης

ΕΣΧΑΔΑ «Κασσιώπη, Κέρκυρας» (ΑΒΚ 506-517+)



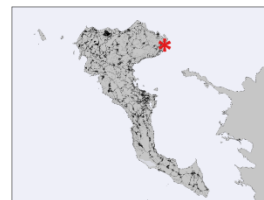
Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο
Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών
Τομέας II Πολεοδομίας και Χωροταξίας
Εργαστήριο Χωροταξίας και Οικιστικής Ανάπτυξης

Διδακτορική διατριβή:
Χωρικός σχεδιασμός, φυσικό κεφάλαιο και δημόσια γη. Διεθνείς τάσεις, πρακτικές και εθνική πολιτική γη για την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου με όρους σύγχρονης «κρίσης» Εκπόνηση: Δήμητρα-Αθανασία Λιτσάρδου, Αρχιτέκτονας μηχανικός
Επιβλέψη: Ρένα Κλαμιτατά, Αν. Καθηγήτρια ΕΜΠ
Ημερομηνία: Απρίλιος, 2021

ΧΑΡΤΗΣ: Μελέτη περίπτωσης ΕΣΧΑΔΑ
«Κασσιώπη, Κέρκυρας» (ΑΒΚ 506-517+)
ΚΑΙΜΑΚΑ 1:100.000

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- Διοικητική διάρθρωση
 - Όριο ακτογραμμής
 - Δημοτικές ενότητες
 - Δευτερεύον οδικό δίκτυο
 - Τουριστικοί λιμένες
 - Οικισμοί
 - Παραδοσιακοί οικισμοί
 - Υψομετρικές καμπύλες (ανά 25m)
 - Νησιωτικοί υγρότοποι
 - Ποταμοί
 - Δασικές εκτάσεις
 - Οικολογικό Δίκτυο 'Natura2000' (v29)
 - ΣΠΠ (ΙΒΑΣ 2019)
 - ΚΑΖ
 - ΕΣΧΑΔΑ
 - Μελέτες περίπτωσης ('case studies')
- Υπόβαθρο: OpenStreetMap
Σύστημα αναφοράς: WGS84 EPSG3857
Πηγή: ίδια επεξεργασία -Στοιχεία Βάσης Δεδομένων



η κυρίαρχη πρακτική
το καθεστώς «εξαίρεσης»
fast track

*σημείο-πέρασμα
φυσικός σχηματισμός (ΑΔΑ: 4Α5Ζ7ΛΕ-ΦΟΨ)
(ιδιωτικό) δάσος (ΔΔ/2143/1-6-1983)
υγρότοποι (GR223191000)
ΤΙΦΚ (ΑΤ 1011034)

ΕΣΧΑΔΑ «Κασσιώπη, Κέρκυρας» (ΑΒΚ 506-517+)
Ίδια επεξεργασία βάσει ερευνητικής εργασίας

σύνοψη

διαδικασίες παραγωγής του χώρου - φυσικό κεφάλαιο ως «διακύβευμα»

μηχανισμός ιδιωτικοποίησης-αποκρατικοποίησης ('privatisation process')

ανακόλουθο σχήμα = από δέσμευση σε «χωρικό προνόμιο»...

*περιβαλλοντικό κεκτημένο ?

σύγχρονη «**συνθήκη**» σχεδιασμού

εντοπισμός αναντιστοιχιών & ανάλυση επιπλοκών
ορισμός «ανταλλάγματος/ αντιστάθμισης» - έλεγχος τεχνικής επάρκειας
βάσει επιστημονικής προσέγγισης, κοινωνικής δέσμευσης & πολιτικής βούλησης

μέρος δ'

**κριτήρια και προοπτικές της χωρικής ανάπτυξης: στόχοι έρευνας
αξιολόγηση μελλοντικών εναλλακτικών τάσεων της αξιοποίησης**

*ποιο είναι το εύρος & τα οριακά σημεία της «βέλτιστης» δυναμικής ισορροπίας
στη διεθνή συζήτηση ?*

παρακολούθηση

('monitoring')



παρακολούθηση

('monitoring')

απόκριση

πιέσεις - πολιτικές - επιπτώσεις

τρωτότητα

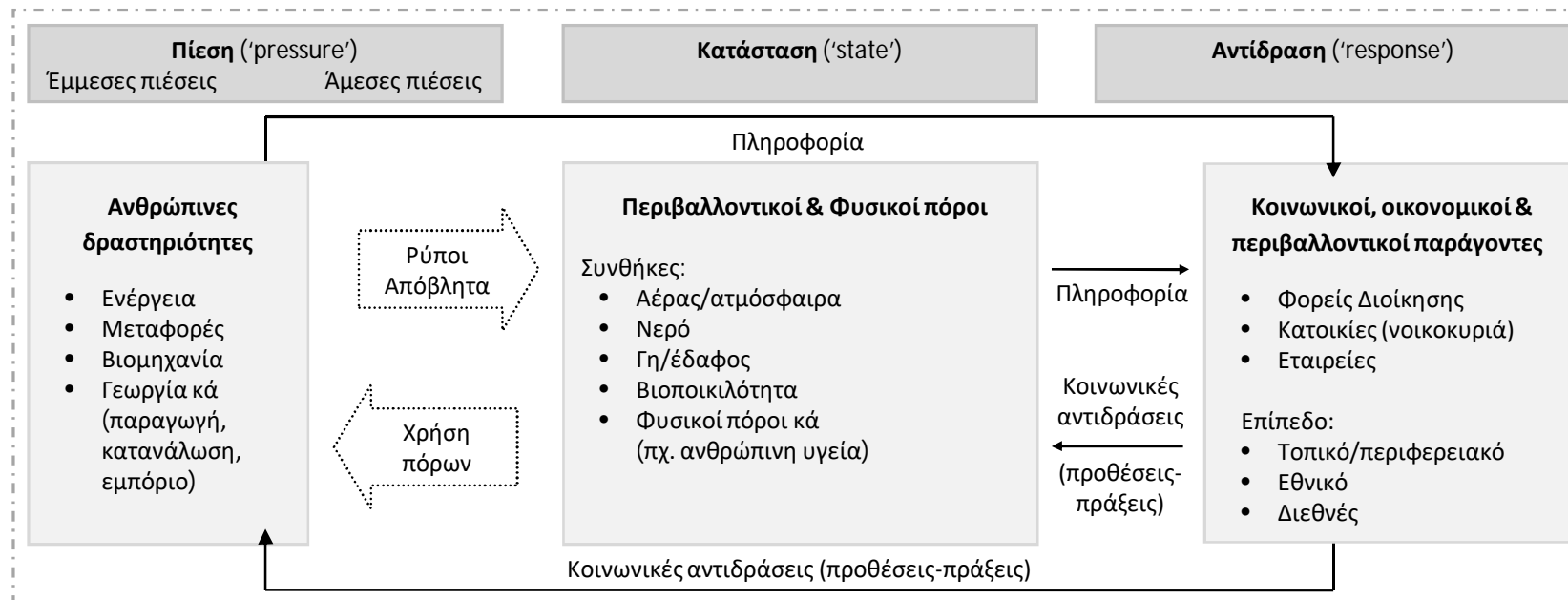
> συμβιβασμός

πιέσεις

PSR/ PSIR/ DPSIR model

[OECD, 2003]

αιτιώδης συνάφεια



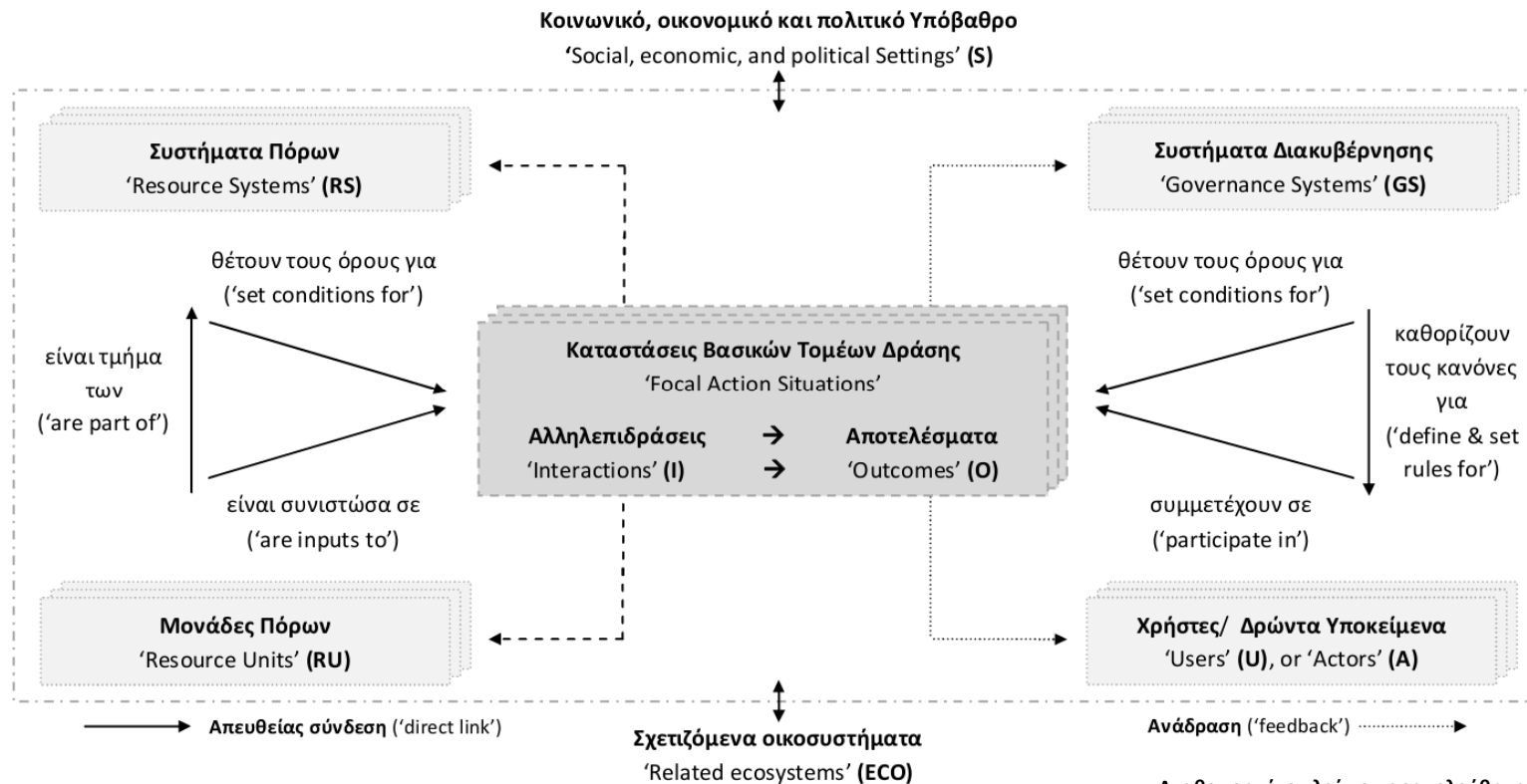
Συσχετισμός παραμέτρων κατά πρότυπο PSR/ PSIR/ DPSIR model
 Ίδια επεξεργασία (OECD, 2003:21)

πολιτικές

SES framework

[Ostrom, 2011]

συντονισμένη ανταπόκριση σε κρίση

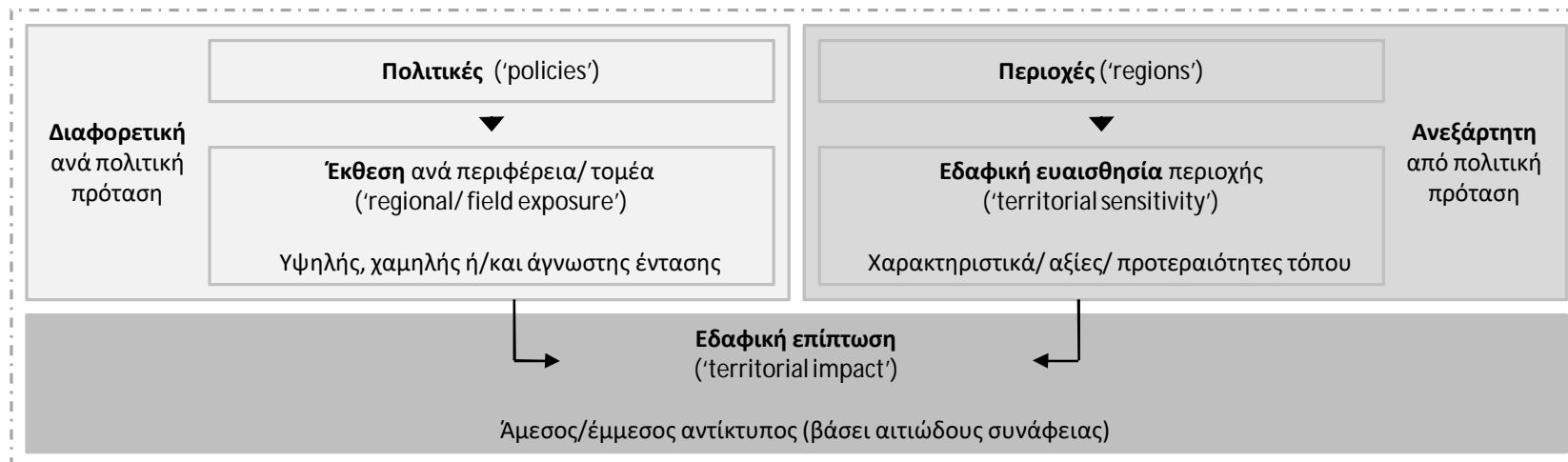


ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ

ESPON TIA tool

[ESPON, 2013]

η «καλύτερη λύση συμβιβασμού» ≠ η απόλυτη «αλήθεια»



marketing & branding

(«προώθηση εμπορικού σήματος»)



marketing & branding

τεχνικές

στρατηγικές

unesco WHSs

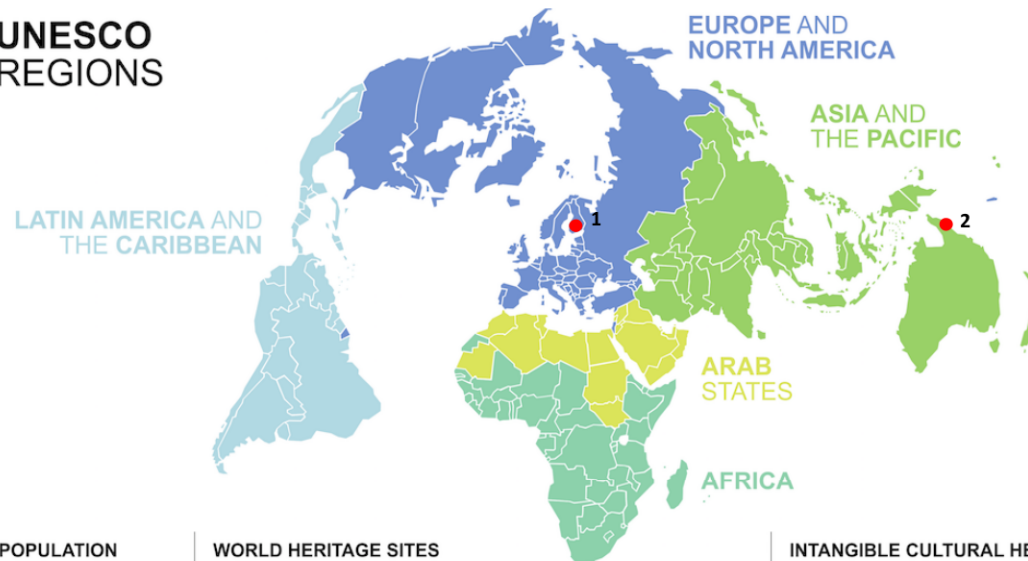
συμμετοχικότητα

> κεφαλαιοποίηση

τεχνικές marketing

αναγνωρισιμότητα
(‘brand awareness’)

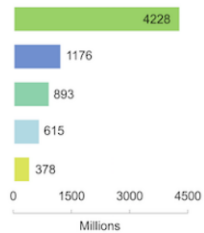
UNESCO REGIONS



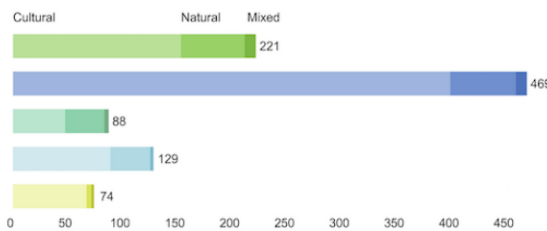
unesco WHSs

* προϋπόθεση
οικολογική κατάσταση
& όροι αξιοποίησης ?

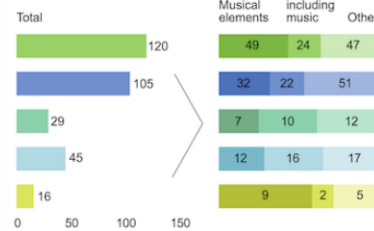
POPULATION



WORLD HERITAGE SITES



INTANGIBLE CULTURAL HERITAGE



CC-BY-SA GRANDJEAN 2015
Data: UNESCO (unesco.org) 2014



United Nations
Educational, Scientific and
Cultural Organization



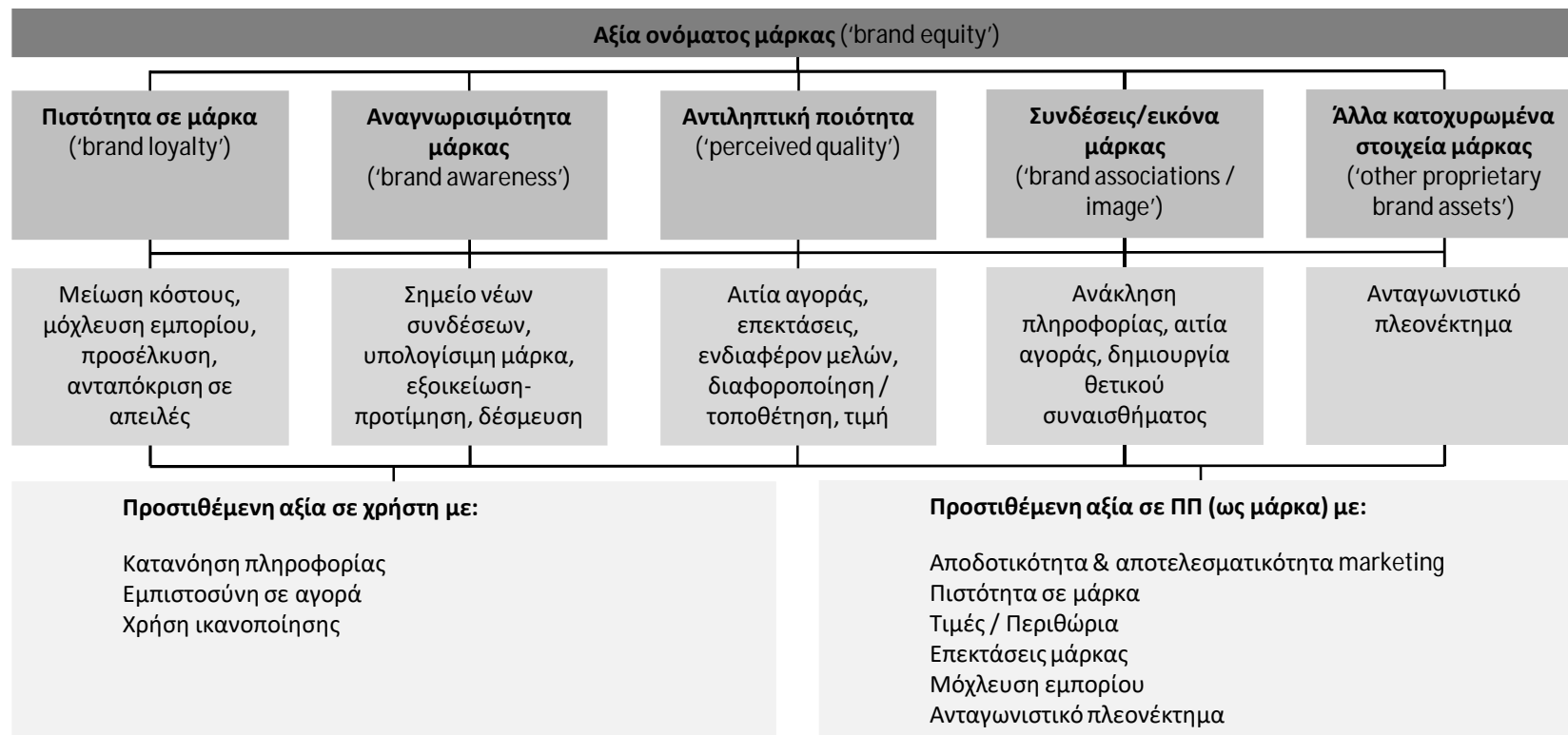
1 Λίμνη Saimaa (Linnansaari), Φινλανδία ('The Ringed Seal Archipelagos of Lake Saimaa')
2 Μεγάλος Κοραλλιογενής Ύφαλος, Αυστραλία ('Great Barrier Reef')

Παραδείγματα βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης του φυσικού κεφαλαίου **unesco WHSs**
Ιδία επεξεργασία - UNESCO, <http://whc.unesco.org/>

στρατηγικές branding

συμμετοχικότητα
(‘participatory approach’)

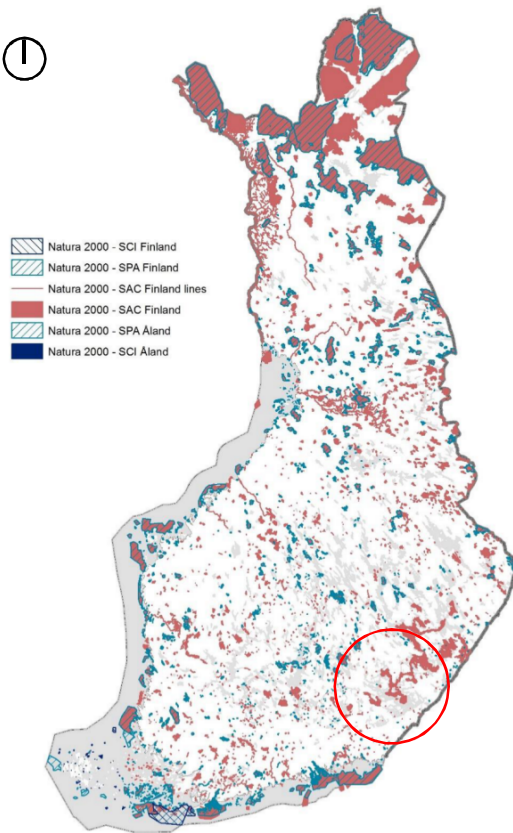
* προϋπόθεση



Διαστάσεις της αξίας ονόματος της μάρκας
Ιδία επεξεργασία (Aaker, 1991)

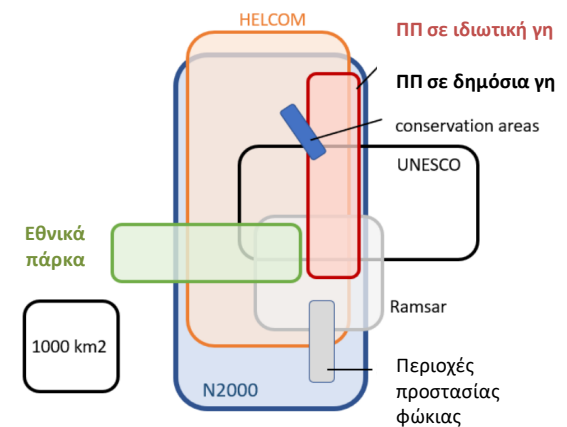
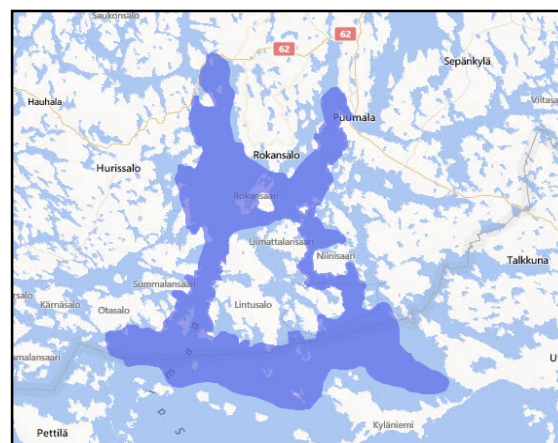
> κεφαλαιοποίηση

Θετική αξία ονόματος
(‘positive brand equity’)



συλλογικός χαρακτήρας πόρου
(‘conservation-oriented’)
εκδημοκρατισμός διοίκησης - «πρότυπο συνεργασίας»
αποδεκτή μεταβολή (‘limits of acceptable change-LAC’)

*κυκλική οικονομία [WCEF 2021]



Λίμνη Saimaa (Linnansaari), Φινλανδία (‘The Ringed Seal Archipelagos of Lake Saimaa’)
PAF - Finland (2021)

> κεφαλαιοποίηση

Θετική αξία ονόματος
(‘positive brand equity’)



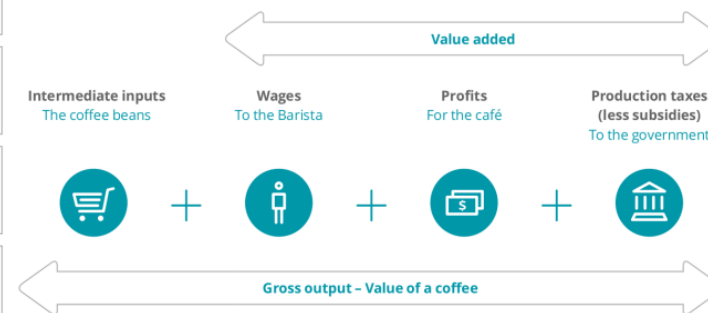
Source: GBRMPA

συλλογικός χαρακτήρας πόρου
(‘development-oriented’)
στάθμιση - «πρότυπο προτεραιοποίησης»
ανώτατο όριο εκτίμησης (‘upper-bound estimate’)
*ακεραιότητα ?

Figure 1.1: Scope of the report

| | |
|----------------------------------|--|
| Economic Contribution | <ul style="list-style-type: none"> Value added to the economy Contribution to employment |
| Economic and Social Value | <ul style="list-style-type: none"> Direct use value from tourism and recreation Broad non-use value to society |
| Traditional Owner Value | <ul style="list-style-type: none"> Cultural heritage Spiritual and religious Educational Knowledge |
| Brand Value | <ul style="list-style-type: none"> Differentiation Relevance Esteem Knowledge |

Figure 2.1: Economic activity accounting framework - making a cup of coffee



σύνοψη

αποτελεσματικότητα φυσικού κεφαλαίου - αποδοτικότητα δημόσιας γης

ολοκληρωμένη προσέγγιση κεφαλαιοποίησης

διαδικασίες πειραματισμού ('trial & error')

για την αξιολόγηση του αντίκτυπου από κάθε ανθρώπινη παρέμβαση

κοινά ζητούμενα - κοινά πρότυπα - κοινές κατευθυντήριες αρχές

διαφοροποιήσεις πολιτικής διαχείρισης γης

τα «όρια» της εκμετάλλευσης

η (ασταθής) δυναμική ισορροπία μεταξύ προστασίας & αξιοποίησης

μέρος ε΄

πορίσματα έρευνας - συμπεράσματα

*ποιο είναι το εύρος & τα οριακά σημεία της «βέλτιστης» δυναμικής ισορροπίας
για την ελληνική περίπτωση ?*

πορίσματα



πορίσματα

**συντελεστές κεφαλαιοποίησης
τρίπτυχο «συνθήκης»**

> «βέλτιστη» ισορροπία

> κεφαλαιοποίηση

συντελεστές

| Ενδογενείς & εξωγενείς συντελεστές | | Στοιχεία εσωτερικού περιβάλλοντος (εθνική κλίμακα) (‘internal origin’) | | Στοιχεία εξωτερικού περιβάλλοντος (διεθνής < ευρωπαϊκή < μεσογειακή κλίμακα) (‘external origin’) | |
|--|--|--|----------------------------------|--|--|
| Κεντρικοί άξονες Θεματικοί τομείς παρέμβασης (υπό στάθμιση) | Άξονες προτεραιότητας Παράγοντες διαμόρφωσης «Συνθήκης» (συντελεστές μετασχηματισμού) | Δυνατότητες (‘strengths’) | Αδύναμα σημεία (‘weaknesses’) | Ευκαιρίες/ Ευνοϊκοί παράγοντες (‘opportunities’) | Απειλές/ Ανασταλτικοί παράγοντες (‘threats’) |
| Α. Διαχείριση γης (πολιτικές) Βελτιστοποίηση | Υπόβαθρο (ιστορικό, κοινωνικο-οικονομικό, περιβαλλοντικό) | | | | |
| | Χωρικός σχεδιασμός (διαδικασίες παραγωγής χώρου) | | | | |
| | Φυσικό περιβάλλον (περιβαλλοντική διακυβέρνηση) | | | | |
| Β. Προστασία φυσικού κεφαλαίου (προϋποθέσεις) Διατήρηση ακεραιότητας | Κοινωνικο-οικονομική/ περιβαλλοντική διάσταση (εξασφάλιση «ροής» υπηρεσιών οικοσυστήματος) | | | | |
| | Χωρική/ περιβαλλοντική διάσταση (εξασφάλιση βιοποικιλότητας & ανθεκτικότητας οικοσυστήματος) | | | | |
| Γ. Αξιοποίηση δημόσιας γης (πρακτικές) Αποτελεσματικότητα Αποδοτικότητα | Υπόβαθρο (ιστορικό, κοινωνικο-οικονομικό, περιβαλλοντικό) | | | | |
| | Χωρικός σχεδιασμός (διαδικασίες παραγωγής χώρου) | | | | |
| | Φυσικό περιβάλλον (περιβαλλοντική διακυβέρνηση) | | | | |
| | Βιώσιμη Τουριστική ανάπτυξη (ενδεικτική περίπτωση) | | | | |

> κεφαλαιοποίηση

τοπικός «πόρος-προνόμιο» & «κοινό» αγαθό

τα «όρια» της εκμετάλλευσης
σημεία τριβής & σύγκλισης → θέσεις κοινής αποδοχής
δυνατότητες & αδυναμίες - ευνοϊκοί/ ανασταλτικοί συντελεστές
*ο αστάθμητος παράγων ?

προϋπόθεση

διατήρηση ακεραιότητας & βελτιστοποίηση πολιτικής

ζητούμενο

αποτελεσματικότητα φυσικού κεφαλαίου

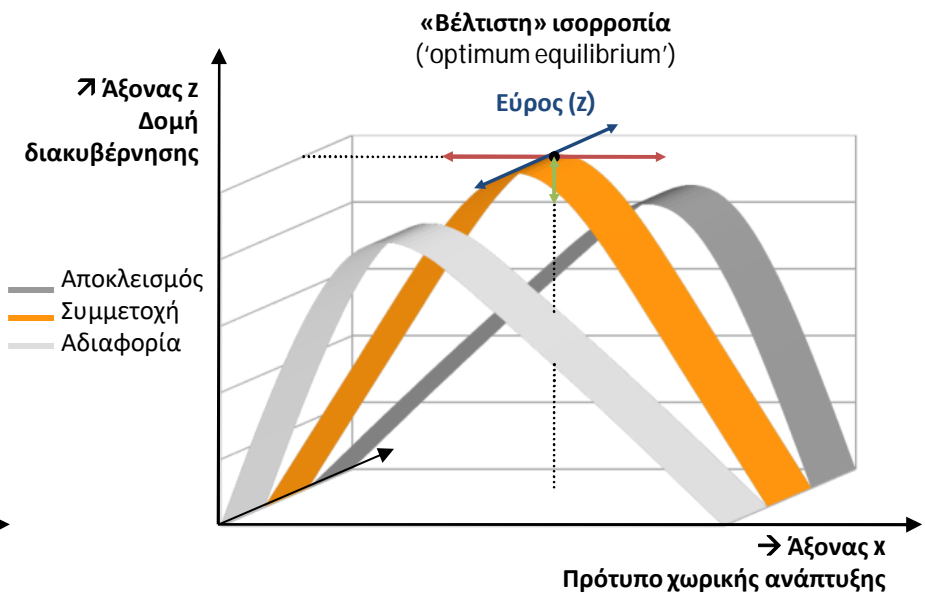
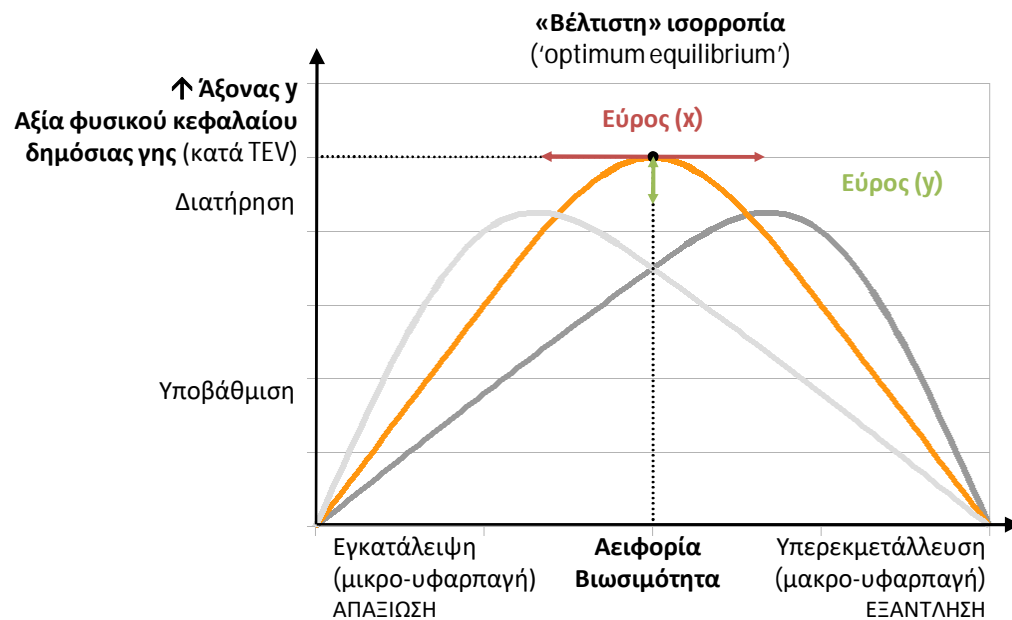
αποδοτικότητα δημόσιας γης

ανταπόδοση υπεραξίας σε τόπο προέλευσης διατιθέμενου πόρου

> κεφαλαιοποίηση

αιφρορία - βιωσιμότητα | ανθεκτικότητα

κριτήρια, εύρος & οριακά σημεία
το διακύβευμα = η δημόσια γη ως φυσικός & επενδυτικός πόρος



Σας ευχαριστώ



Είπες «Θα πάγω σ'άλλη γη, θα πάγω σ'άλλη θάλασσα.
Μια πόλις άλλη θα βρεθεί καλλίτερη από αυτή.
Κάθε προσπάθειά μου μια καταδίκη είναι γραφτή •
κ'είν'η καρδιά μου –σαν νεκρός- θαμμένη. 5
Ο νους μου ως πότε μες στον μαρασμόν αυτόν θα μένει.
Όπου το μάτι μου γυρίσω, όπου κι αν δω
ερείπια μαύρα της ζωής μου βλέπω εδώ,
που τόσα χρόνια πέρασα και ρήμαξα και χάλασα.»

Καινούριους τόπους δε θα βρεις, δε θα βρεις ίδιες θάλασσες.
Η πόλις θα σε ακολουθεί. Στους δρόμους θα γυρνάς 10
τους ίδιους. Και στες γειτονιές τες ίδιες θα γερνάς •
και μες στα ίδια σπίτια αυτά θ'ασπρίζεις.
Πάντα στην πόλι αυτή θα φτάνεις. Για τα αλλού –μη ελπίζεις-
δεν έχει πλοίο για σε, δεν έχει οδό.
Έτσι που τη ζωή σου ρήμαξες εδώ 15
στην κώχη τούτη τη μικρή, σ'όλην την γη την χάλασες.

Καβάφης, Κ.Π. [23, 1910] Η ΠΟΛΙΣ