

## Γεωγραφίες

Αρ. 28 (2016)

Γεωγραφίες, Τεύχος 28, 2016



### ΤΟ ΒΗΜΑ ΤΩΝ ΦΟΙΤΗΤΩΝ

-

# (ΑΝΑ)ΠΡΟΣΕΓΓΙΖΟΝΤΑΣ ΚΕΝΑ ΚΑΙ ΕΓΚΑΤΑΛΕΙΜΜΕΝΑ ΕΓΓΕΙΑ ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ ΣΤΟΝ ΑΣΤΙΚΟ ΧΩΡΟ: Η ΠΡΟΟΠΤΙΚΗ ΤΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ COMMONS. ΠΡΟΚΛΗΣΕΙΣ ΣΤΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ\*

Μυρτώ Γαλάνη<sup>1</sup>

## Εισαγωγή

Φαινόμενα κενών και εγκαταλελειμμένων έγγειων αποθεμάτων, «κενής γης», σε αστικές περιοχές αποτελούν ζητήματα-προκλήσεις με άμεσες επιπτώσεις στη χωρική ανάπτυξη. Τα κυρίαρχα μοντέλα πολιτικών διαχείρισης κενής γης, υποκινούμενες «από τα πάνω» εκ μέρους δημόσιων φορέων ή συνεργασιών αυτών με ιδιωτικούς φορείς, έχουν αποδυναμωθεί λόγω κρίσης, ενισχύοντας τον ρόλο της αγοράς σε λήψη αποφάσεων και ρύθμιση οργάνωσης του χώρου. Παραδόξως, στο ίδιο πλαίσιο συναντώνται συγχρόνως πρωτοβουλίες «από τα κάτω», διεκδικώντας δικαίωμα στην πόλη και πρόσβαση σε γη, η οποία επιτυγχάνεται με διάφορες «εναλλακτικές» μορφές κοινής χρήσης και συν-διαχείρισης εκ μέρους κοινοτήτων, οργανώσεων, ομάδων. Σε αυτές μπορούν να ενταχθούν η έννοια και πρακτικές των αστικών commons<sup>2</sup>, ως ενδιάμεσες, εναλλακτικές μορφές ιδιοκτησιακών σχέσεων, που παρουσιάζουν ευκαιρίες για βιώσιμη διαχείριση γης και πόρων και ικανοποίηση τοπικών κοινωνικών αναγκών τις οποίες το συμβατικό, απόλυτο δίπολο δημόσιας-ιδιωτικής ιδιοκτησίας ενδέχεται να αδυνατεί να καλύψει.

Στόχος της διπλωματικής εργασίας ήταν να αναδείξει την προοπτική των αστικών commons ως μέσο-ευκαιρία αξιοποίησης κενής γης. Θεωρώντας

την παράμετρο του πλαισίου (θεσμικό, χωρικό, ιδιοκτησιακό, κοινωνικό-οικονομικό) ως καθοριστική, η εργασία εστίασε στην ελληνική εμπειρία διαχείρισης κενής γης και τις ευελιξίες που επιτρέπουν οι σχέσεις ιδιοκτησίας, εστιάζοντας σε προκλήσεις στο ευρύτερο κέντρο της Αθήνας. Η εργασία βασίστηκε σε βιβλιογραφική ανασκόπηση, μελέτη θεσμικού πλαισίου και πολιτικών και συλλογή δεδομένων από δευτερεύουσες πηγές.

## Περίληψη βασικών σημείων της εργασίας

Ο όρος «κενά» μπορεί να αφορά ένα εύρος γης και έγγειων πόρων. Στην εργασία χρησιμοποιήθηκε, για λόγους μεθοδολογίας, ο γενικός όρος «Κενή Γη» (Vacant Land), που περιλαμβάνει όχι μόνο δημόσια και ιδιωτική αχρησιμοποίητη ή εγκαταλελειμμένη γη ή γη που κάποτε περιελάμβανε εγκαταστάσεις, αλλά και γη που περιλαμβάνει εγκαταστάσεις εγκαταλελειμμένες, ερειπωμένες, μερικώς κατεστραμμένες ή ληηλατημένες (Bowman και Pagano, 2004). Καθοριστικές παράμετροι ως προς το χαρακτηρισμό της κενής γης ως διαχειρίσιμη είναι το ιδιοκτησιακό της καθεστώς και η δυνατότητες ανάπτυξης που επιτρέπει («developability»). Στο ελληνικό πλαίσιο θεσμών και πολιτικών συναντώνται διάφοροι ορισμοί για έγγεια αποθέματα κενά, εγκαταλελειμμένα,

\* Μεταπτυχιακή Διπλωματική Εργασία. Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Τμήμα Γεωγραφίας, Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών (ΠΜΣ) «Εφαρμοσμένη Γεωγραφία και Διαχείριση του Χώρου», Κατεύθυνση Β' «Ευρωπαϊκές Πολιτικές, Σχεδιασμός και Ανάπτυξη του Χώρου», Ιούλιος 2015. Επιβλέπων Καθηγητής: Παύλος-Μαρίνος Δελλαδέτσιμας.

Η διπλωματική εργασία πραγματοποιήθηκε με την υποστήριξη υποτροφίας «I.K.Y. Μεταπτυχιακών Σπουδών στην Ελλάδα»-«Πρόγραμμα SIEMENS».

Η εργασία υπεβλήθη στην αγγλική γλώσσα, με πρωτότυπο τίτλο: “(RE)APPROACHING VACANT AND ABANDONED LANDED ASSETS IN URBAN AREAS: THE ENABLING POTENTIAL OF URBAN COMMONS. Challenges in Athens City Center.”

1. Επικοινωνία: mygalani4@gmail.com

ερημωμένα ή χωρίς ιδιοκτήτη, αλλά η έλλειψη ενός καθολικού ορισμού συχνά οδηγεί σε σύγχυση<sup>3</sup>.

Παρά το γεγονός ότι τα «κενά» ταυτίζονται με υποβαθμισμένες περιοχές, στην πραγματικότητα συναντώνται σε κάθε αστική γειτονιά, σε μικρότερες ή μεγαλύτερες συγκεντρώσεις (Goldstein κ.ά., 2001). Αν και δεν υπάρχει αρχείο ενιαίας καταγραφής, το χωρικό αποτύπωμα κενής γης στο ευρύτερο Αθηναϊκό κέντρο<sup>4</sup> είναι ιδιαίτερα έντονο. Φαινόμενα εγκατάλειψης και υποβάθμισης έχουν παρουσία δεκαετιών, αλλά έχουν λάβει μεγαλύτερες διαστάσεις την τελευταία δεκαετία λόγω κρίσης (Μαλούτας κ.ά., 2013; Τουρνικιώτης κ.ά., 2011). Πρόκειται κυρίως για κτήρια μεγάλου εύρους χρήσεων, ή υπο-χρησιμοποιούμενους ελεύθερους χώρους και μικρούς αδόμητους χώρους μεταξύ οικοπέδων. Ως προς τα κτήρια, συναντάται πληθώρα μικρών κατακερματισμένων ιδιωτικών ιδιοκτησιών σχετικής παλαιότητας, αλλά και αξιοσημείωτος αριθμός κενών κτηρίων περιουσίας δημοσίου (Ασφαλιστικών Φορέων, Υπουργείων, Δήμου, κ.λπ.) που παραμένουν αναξιοποίητα.

Η ύπαρξη κενών και εγκαταλελειμμένων έργων αποθεμάτων αποδίδεται «παραδοσιακά» στα φαινό-

μενα της αποβιομηχάνισης και της αστικής διάχυσης από τα κέντρα στα προάστια αλλά ουσιαστικά εξαρτάται από ένα φάσμα θεσμικών, κοινωνικών, οικονομικών, περιβαλλοντικών και ιστορικών παραγόντων μακρο- και μικρο- κλίμακας, διαφορετικών ανά πόλη. Η κρίση στην Αθήνα, όπως και σε άλλες πόλεις, κλόνησε πάγιες δομές και πρακτικές διαχείρισης ιδιοκτησίας, έφερε στην επιφάνεια χρόνια ζητήματα εγκατάλειψης που δημόσιες πολιτικές δεν είχαν επιτυχώς διαχειριστεί και γιγάντωσε τη χωρική τους εμβέλεια (Μαλούτας κ.ά., 2013; Τουρνικιώτης κ.ά., 2011, ΕΚΔΔΑ, 2011). Η εγκατάλειψη είναι ουσιαστικά μια κυκλική διαδικασία, στην οποία τα αίτια μετατρέπονται σε συνέπειες, και οι συνέπειες με τη σειρά τους σε αίτια: «η εγκατάλειψη προκαλεί περαιτέρω εγκατάλειψη» (Mallach, 2006; Goldstein, κ.ά., 2001). Πέρα από την υποβάθμιση της γενικότερης ποιότητας ζωής, παρατηρείται απαξίωση, περιθωριοποίηση («γκέτο») ολόκληρων αστικών περιοχών του κέντρου και των κατοίκων τους, δημιουργώντας κατ' επέκταση εμπόδια στην αστική αναζωογόνηση.

Όσον αφορά μορφές διαχείρισης των φαινομένων εγκατάλειψης, η εργασία έδωσε έμφαση στην αντίστιξη

«παραδοσιακών» πολιτικών, και «εναλλακτικών», καινοτόμων πρωτοβουλιών. Εκάστοτε στόχοι διαχείρισης (ή μη) απορρέουν από το τι συμβολίζει η κενή γη: είτε πρόβλημα είτε ευκαιρία (Bowman και Pagano, 2004). Στις «παραδοσιακές», μακροσκοπικές προσεγγίσεις, όπου βασίζονται διαχρονικά οι αστικές πολιτικές, η κενή γη νοείται ως «εμπόρευμα» και επενδυτικό ρίσκο που εμποδίζει την κίνηση της αγοράς. Η ανάπτυξη είναι αντιληπτή με όρους οικονομικής μεγέθυνσης και οι όποιες πολιτικές διαχείρισης συχνά απορρέουν «από τα πάνω» (κράτος ή αγορά, μέσω κρατικοποιήσεων ή ιδιωτικοποιήσεων αντίστοιχα), παίρνουν μορφές gentrification ή μεγάλης κλίμακας παρεμβάσεων με προσανατολισμό αρχιτεκτονικό ή «ωραιοποίησης» (Χατζημιχάλης, 2013). Στον αντίποδα, στα πλαίσια εναλλακτικής οπτικής, αποθέματα κενής γης δύνανται, υπό συνθήκες, να αποτελέσουν «αστικούς πόρους» στους οποίους μπορεί να βασιστούν πρωτοβουλίες αναδιοργάνωσης του αστικού χώρου και ευκαιρίες τοπικής ανάπτυξης και ικανοποίησης χωρο-κοινωνικών αναγκών. Κίνητρο είναι να αναδειχθεί η αξία της γης ως πόρος της κοινότητας, και η διαχείριση ιδιοκτησιών να ανταποκρίνεται σε δημόσιες και συλλογικές αξίες, αντί κερδοσκοπικές επιδιώξεις (Goldstein κ.ά., 2000). Τέτοιες πρακτικές βασίζονται σε μορφές διακυβέρνησης «από τα κάτω» (με θεσμική ή πρακτική στήριξη εκ μέρους δημοσίων φορέων και συνεργασίες μεταξύ δημοσίου, ιδιωτών και κοινωνικών οργανώσεων) ή/και αυτο-διαχείριση (Mallach, 2006).

Διαχρονικά, οι όποιες πρακτικές διαχείρισης κενής γης στο ευρύτερο αθηναϊκό κέντρο, είτε ιδιωτικές πρωτοβουλίες είτε δημόσιες πολιτικές αναπλάσεων, χαρακτηρίζονται από αποσπασματικότητα δράσεων και σαιφείς ελλείψεις (θεσμικές και πρακτι-

Πίνακας: Χωρικές συγκεντρώσεις κενών και εγκαταλελειμμένων κτηρίων ανά κατηγορία χρήσεων γης (ισογείου) στο κέντρο της Αθήνας

<b>Κατοικία</b>	Κεραμεικός, Μεταξουργείο, Ψυρρή, Πλάκα
<b>Γραφεία και Διοίκηση</b>	Ευρύτερη περιοχή Ομονοίας, Οδοί Σταδίου και Πανεπιστημίου
<b>Εμπόριο (συμπεριλαμβανομένων και χρήσεων Αναψυχής και εστίασης)</b>	Ευρύτερη περιοχή Ομονοίας, Οδοί Σταδίου, Πανεπιστημίου, Ακαδημίας, Πατησίων, Εμπορικό Τρίγωνο. Σημειώνεται ότι κλειστά καταστήματα συναντώνται διάσπαρτα σε όλη την υπό μελέτη περιοχή
<b>Ξενοδοχεία</b>	Ευρύτερη περιοχή Ομονοίας, Οδοί Σταδίου και Πανεπιστημίου
<b>Βιομηχανία και Βιοτεχνία</b>	Μεταξουργείο, Ψυρρή

Πηγές: Συγκεντρωτικές ενδείξεις από Τουρνικιώτης κ.ά. (2011), ΣΟΑΠ για το κέντρο της Αθήνας (2014), Καταγραφές Περιφέρειας Αττικής. Ιδία επεξεργασία.

κές) για ουσιαστική, ολοκληρωμένη διαχείριση. Παρεμβάσεις στις περιοχές Πλάκα, Ψυρρή, Γκάζι-Κεραμεικός και Μεταξουργείο, οι οποίες είχαν/έχουν να αναδείξουν εκτεταμένο κενό έγγειο απόθεμα, επιβεβαιώνουν τον παραπάνω ισχυρισμό. Ανάλογες τάσεις αντικατοπτρίζονται διαχρονικά στην ελληνική εμπειρία διαχείρισης ιδιοκτησίας, τα πρότυπα της οποίας αναδεικνύουν ολοένα αυξανόμενο ρόλο του κεφαλαίου στην ανάπτυξη του χώρου (Delladetsima, 2006), και το γενικότερο έλλειμμα χωρικού προγραμματισμού και σχεδιασμού, που προβάλλει παραγνώριση τοπικών προβλημάτων και λειτουργικών αναγκών και αδυναμία εξυπηρέτησης δημόσιου και συλλογικού συμφέροντος υπέρ της ανάδειξης ιδιωτικού (Χατζημιχάλης, 2013). Αξιοαναφερθείσα, βέβαια, είναι η πρόσφατη επισήμανση της έκτασης και της κρισιμότητας φαινομένων εγκατάλειψης σε επίπεδο πολιτικής στον Δήμο Αθηναίων, όπως μέσω του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Αστικής Παρέμβασης (ΣΟΑΠ) για το κέντρο της Αθήνας (ΦΕΚ Β' 64-16.01.2015) και ακολούθου σχεδίου νόμου για εγκαταλελειμμένα, κενά και αγνώστων ιδιοκτητών κτήρια (δεν έχει εγκριθεί) ή των προτάσεων στα πλαίσια του Re-Think Athens, ή άλλων μεμονωμένων πρωτοβουλιών (αρχιτεκτονικοί διαγωνισμοί, καταγραφή εγκαταλελειμμένων δημοσίων κτηρίων από την περιφέρεια Αττικής, προγράμματα κατεδαφίσεων εγκαταλελειμμένων κτηρίων). Αν και δεν έχουν προχωρήσει σε αξιοσημείωτη πρακτική εφαρμογή και έχουν επίσης χαρακτηριστεί αμφιλεγόμενες ως προς την αποτελεσματικότητα και τα κίνητρά τους, εντούτοις οι όποιες πρωτοβουλίες θεωρούνται βήμα για μια ευρύτερης κλίμακας ατζέντα πολιτικής.

Η θεώρηση της κενής γης ως πόρος της κοινότητας και αντικείμενο τοπικής διαχείρισης, αναδεικνύει και

αναδεικνύεται μέσα από την ευρεία και πολύπλευρη έννοια των commons. Γενικότερα, ως «κοινή» νοείται γη που ανήκει σε μια οντότητα, πάνω στην οποία μια άλλη οντότητα έχει δικαιώματα κοινής χρήσης. Η έννοια έχει διαχρονικά εξελιχθεί από την «παραδοσιακή» της μορφή (συλλογική διαχείρισης γης και έγγειων πόρων από κοινότητες για αγροτικούς σκοπούς), ζωτικής σημασίας για την οργάνωση των φεουδαρχικών συστημάτων της Μεσαιωνικής Ευρώπης, κατάφερε να επιβιώσει από τα μαζικά κινήματα των περιφράξεων 18ου-19ου αιώνα, και να (επαν)εμφανιστεί ως βιώσιμη εναλλακτική διαχείρισης γης και πόρων στα μέσα του 20ού αιώνα, στον αντίποδα πολιτικών που εξιδανίκευαν λύσεις ιδιωτικοποιήσεων και κεντρικής κρατικής παρέμβασης ως μόνες αποτελεσματικές επιλογές (Harvey, 2012). Μορφές commons επιβίωσαν και εξελίχθηκαν, αποκτώντας νέες εφαρμογές, σε αγροτικές αλλά και σε αστικές περιοχές. Μία από αυτές τις σύγχρονες μορφές είναι τα αστικά (urban) commons, έννοια που μπορεί να αναφέρεται μεταξύ άλλων σε συλλογικούς πόρους, χώρους, ή συστήματα διαχείρισης αυτών που εμπεριέχουν το στοιχείο του «κοινού» (Foster, 2012). Συχνότατα, πρακτικές αστικών commons συνδέονται με διαχείριση κενής γης. Σύγχρονα παραδείγματα είναι τα Κοινοτικά Trust Γης (Community Land Trusts), τα Trust Οικονομικά Προσιτής Κατοικίας (Tenement Trusts) και άλλες μορφές συλλογικής ή «συν-κατοικίας», οι Αστικοί Λαχανόκηποι και Πρακτικές Κοινής Διαχείρισης δημόσιων χώρων (πάρκα, πλατείες) και κτηρίων από κοινωνικές ομάδες, αλλά και περιοχές βελτίωσης επιχειρηματικότητας (Business Improvement Districts).

Τα commons στηρίζονται στο επιχείρημα ότι η θεώρηση της ιδιοκτησίας γης υπό το αυστηρό δίπολο «δημόσια ή ιδιωτική», και ως «τίτλος»

αντί «σύνολο δικαιωμάτων (bundle of rights)» μπορεί να δημιουργεί εμπόδια σε συλλογικούς στόχους διαχείρισης χώρου (Gaisler και Daneker, 2000). Βασικό χαρακτηριστικό των commons είναι ότι (πρέπει να) απορρέουν από κοινωνικές συλλογικές ανάγκες και δεν υποκινούνται από ατομικές επιδιώξεις για εμπορευματοποίηση γης και πόρων. Επιπλέον, σημαντικό ρόλο παίζει η «κοινότητα» (τοπικός φορέας μικρής ή μεγάλης κλίμακας, αλλά σαφώς προσδιορισμένος), στα πλαίσια της οποίας τα commons δημιουργούνται και εξελίσσονται, με σκοπό να διατηρήσουν αυτόν τον χαρακτήρα παρά τις όποιες εξωτερικές πιέσεις (Harvey, 2012). Η διεθνής εμπειρία υποδεικνύει ότι «καλές» πρακτικές υπάρχουν, αλλά συχνά μπορεί να είναι μεμονωμένες, και δύσκολο να αναπαραχθούν από χώρα σε χώρα. Για την εφαρμογή, βιωσιμότητα, αλλά και διάδοση πρακτικών commons συχνά δεν αρκούν ενδογενείς προϋποθέσεις συνεργασίας των μελών μιας κοινότητας, αλλά και εξωγενείς παράγοντες. Μεταξύ άλλων, το πλαίσιο που διέπει ιδιοκτησιακά καθεστώτα ανά χώρα καθορίζει αντίστοιχα την ευελιξία ή τα εμπόδια πρακτικής εφαρμογής τους: το τι μπορούν να κάνουν τη γη που κατέχουν ιδιώτες και κράτος εξαρτάται από θεσμικές ρυθμίσεις και άυλες σχέσεις (πολεοδομικού, χωροταξικού, περιβαλλοντικού χαρακτήρα) (Χατζημιχάλης, 2014).

Στην Ελλάδα η έννοια των commons δεν είναι οικεία σε θεσμούς και πολιτικές, αλλά ούτε και σε κοινωνικές ομάδες, καθώς απέχει από κυρίαρχα αναγνωρισμένες και αποδεκτές μορφές ιδιοκτησιακών καθεστώτων που σχετίζονται με το δίπολο δήμοσιας περιουσίας και ιδιωτικής ιδιοκτησίας [αντίστιξη του διαχρονικά σημαντικού μοντέλου μικρο-ιδιοκτησίας και ιδιοχρησίας με μεγάλης κλίμακας επενδύσεις και ιδιωτικοποιήσεις δημόσιας γης, και τα δύο με σχετική αυτο-

νομία από το χωρικό σχεδιασμό (Delladetsima, 2006)]. Η γενικότερη ασάφεια έχει οδηγήσει, ενδεικτικά, σε ταύτιση της έννοιας των commons με καταλήψεις-καταπατήσεις ιδιωτικών ή δημόσιων εγκαταλελειμμένων χώρων (οι οποίες συχνά αντιμετωπίζονται με αστυνομική παρέμβαση) άρα και την καταδίκη τους, ή τη de facto σύνδεση της κοινής γης με τη ανοιχτή πρόσβασης δημόσια γη. Η εκτός συναλλαγής δημόσια γη (π.χ. δασικές εκτάσεις, περιοχές περιβαλλοντικής προστασίας, αιγιαλός) μπορεί εν δυνάμει να μετατραπεί σε κοινή γη, αν υπάρχουν οι προϋποθέσεις για κοινή κτήση και χρήση (Χατζημιχάλης, 2014). Επιπλέον, ευέλικτοι θεσμοί όπως η ενεργός πολεοδομία, το ενεργό οικοδομικό τετράγωνο και οι Πολεοδομικές Επιτροπές Γειτονιάς (Ν. 1337/83; Ν.2508/97) θα μπορούσαν να δημιουργήσουν πλαίσια ενίσχυσης πρακτικών αστικών commons, όμως η εφαρμογή τους είναι αδρανής.

Στην πράξη, απόπειρες κοινής κτήσης που βασίζονται κατά πλειοψηφία σε αυτο-διαχείριση εκ μέρους μικρών κοινοτήτων (με ελάχιστη ή καθόλου στήριξη δημοσίων φορέων) συναντώνται σε αστικές περιοχές. Στην Αθήνα, τέτοιες είναι ο χώρος Ακαδημίας Πλάτωνος, το πάρκο Ναυαρίνου στα Εξάρχεια, κτήρια του συγκροτήματος προσφυγικών πολυκατοικιών της Λεωφόρου Αλεξάνδρας, το Θέατρο «Εμπρός» στου Ψυρρή, και άλλες. Ωστόσο, οι όποιες πρωτοβουλίες συναντούν ελλείψεις θεσμικών εργαλείων, και εμπόδια που απορρέουν από το ευρύτερο πλαίσιο χωρικού σχεδιασμού και διαχείρισης γης που χαρακτηρίζεται από κεντρικότητα, στατικότητα και έλλειψη ευελιξίας μορφών διακυβέρνησης. Κατά συνέπεια, «καλές πρακτικές» είναι σημαντικά σποραδικές συγκριτικά με πόλεις του εξωτερικού, ενώ ο αντίκτυπός τους στην οργάνωση του χώρου, αντίστοιχα, είναι χωρικά περιορισμένος

και τα όποια πλεονεκτήματα δε γίνονται διακριτά σε ευρύτερη κλίμακα πέραν της τοπικής.

Ουσιαστικά, το κεντρικό ζήτημα περιστρέφεται γύρω από την πρόσβαση σε γη, και πως πρωτοβουλίες συλλογικών ομάδων μπορούν να την επιτύχουν μέσω πλαισίων αναδιοργάνωσης θεσμών και πολιτικών σχεδιασμού και ιδιοκτησίας. Αν και τα commons παραμένουν αδύναμη ως έννοια θεσμικά, εν τούτοις, στην πράξη, το τεράστιο απόθεμα γης ή κτηρίων τα οποία υπο-χρησιμοποιούνται, είναι κενά ή/και έχουν εγκαταλειφθεί, ιδιοκτησίες κυρίως δημοσίου αλλά και ιδιωτικές που εν δυνάμει μπορούν να παρέλθουν σε δημόσιους φορείς ή άλλες ομάδες, θεωρείται ότι μπορεί να αποτελέσουν «υποψηφίους» για πιλοτική εφαρμογή πρακτικών commons, στα πλαίσια στρατηγικών διαχείρισης κενής γης από δημόσιους φορείς σε συνεργασία με κοινότητες, ομάδες και ιδιωτικούς φορείς, στήριξης και ανάδειξης τοπικού δυναμικού και πρακτικών αυτο-διαχείρισης. Η παρούσα εργασία δεν προχώρησε σε έρευνα πεδίου. Ωστόσο, δόθηκαν ορισμένες γενικές, οριζόντιες κατευθύνσεις πολεοδομικού σχεδιασμού και διακυβέρνησης προς δημιουργία ενός κατάλληλου, «φιλόξενου» πλαισίου για commons αλλά και καλύτερη διαχείριση κενής γης, οι οποίες συνοψίζονται παρακάτω:

Αναπροσαρμογή των στόχων πολιτικών ανάπτυξης, με γνώμονα τόσο την προστασία όσο και τον περιορισμό των ιδιωτικών ιδιοκτησιακών επιδιώξεων, την προώθηση δημοσίου συμφέροντος και την ανάδειξη συλλογικών αναγκών.

Υιοθέτηση διττής προσέγγισης σε μακρο- και μικρο- επίπεδο εκ μέρους δημοσίων φορέων σχετικά με τη διαχείριση του κενού αποθέματος, υπό την προοπτική ολοκληρωμένης διαχείρισης αντί αποσπασματικών πα-

ρεμβάσεων με βραχυπρόθεσμο ορίζοντα.

Προώθηση συμμετοχικών μορφών σχεδιασμού και διακυβέρνησης, με έμφαση σε τοπικά χωρο-κοινωνικά προβλήματα και δυναμικές. Επιλεκτική και στοχευμένη αποκέντρωση αρμοδιοτήτων μεταξύ φορέων του δημοσίου, και συνεργασίες μεταξύ φορέων δημοσίου-ιδιωτικού τομέα με κοινωνικές οργανώσεις και ομάδες.

Στοχευμένη χρησιμοποίηση εργαλείων σχεδιασμού και πολιτικών γης στα πλαίσια στόχων τοπικής ανάπτυξης και λαμβάνοντας υπόψη κοινωνικά αιτήματα.

Θεσμική διαπραγμάτευση, υποστήριξη και προώθηση ευέλικτων, «κοινών» ιδιοκτησιακών σχέσεων και πρακτικών συλλογικής τοπικής δράσης, και αναγνώριση τους ως μακροπρόθεσμες λύσεις αντί ως προσωρινά μέτρα έως την ανάκαμψη της αγοράς.

### Σημειώσεις

2. Στην εργασία χρησιμοποιείται ο αγγλικός όρος. Αν μεταφραστεί στα ελληνικά, προτιμότερος είναι ένας όρος όπως «συστήματα κοινής-συλλογικής-συνεργατικής χρήσης και διαχείρισης», αντί «κοινά», επιδιώκοντας έμφαση σε μορφές, σχέσεις και δικαιώματα ιδιοκτησίας και τις παραμέτρους (θεσμοί, πολιτικές) σχεδιασμού και διακυβέρνησης που καθορίζουν τις σχέσεις αυτές.

3. Ενδεικτικά αναφέρονται οι ορισμοί στα άρθρα 268, 422 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας, το άρθρο 6 του Ν.4030/2011, το άρθρο 1 του σχεδίου Νόμου ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΓΙΑ ΕΓΚΑΤΑΛΕΙΜΜΕΝΑ, ΚΕΝΑ ΚΑΙ ΑΓΝΩΣΤΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΚΤΙΡΙΑ, ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ ΣΕ ΕΠΙΛΕΓΟΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ (δεν έχει εγκριθεί), και οι ορισμοί της ΕΛΣΤΑΤ για κενές κατοικίες.

4. Το αθηναϊκό κέντρο ως περιοχή μελέτης δεν προσεγγίστηκε «αυστηρά» με διοικητικά όρια. Η έρευνα συμπεριέλαβε συνοικίες του ευρύτερου κέντρου και πλησίον αυτού, όπως, π.χ., μελετήθηκαν από το ΣΟΑΠ (2014), τους Μαλούτας κ.ά. (2013) και Τουρνικιώτης κ.ά. (2011), και οι οποίες εμφανίζουν σημαντικά ποσοστά κενής γης.

*Ενδεικτική Βιβλιογραφία**Ξενόγλωσση*

- Bowman, A. και Pagano, M. (2004). *Terra Incognita: Vacant Land and Urban Strategies*. Washington DC: Georgetown University Press.
- Delladetsima, P.M. (2006). "The Emerging Property Development Pattern in Greece and its Impact on Spatial Development". *European Urban and Regional Studies July 2006 vol. 13 no. 3* 245-278.
- Goldstein, J., Jensen, M., και Reiskin, E., (2001). "Urban vacant land redevelopment: Challenges and progress". Lincoln Institute of Land Policy Working Paper. Cambridge: MA.
- Foster, S. (2012). "Collective Action and the Urban Commons", *Notre Dame Law Review*, 87 (57) Fordham Law Legal Studies Research Paper No. 1791767. [online].

- Gaisler C., and Daneker G. (Ed), (2000). *Property and Values: Alternatives to Public and Private Ownership*, Washington DC: Island Press
- Harvey, D. (2012). "The Creation of the Urban Commons". In D. Harvey, (Ed.) *Rebel Cities: From the Right to the City to the Urban Revolution* (Chapter 3). London: Verso.
- Mallach, A. (2006). *Bringing buildings back. From abandoned properties to community assets: a guidebook for policymakers and practitioners*. New Jersey: Rutgers University Press.

*Ελληνόγλωσση*

- Εθνικό Κέντρο Δημόσιας Διοίκησης και Αυτοδιοίκησης (ΕΚΔΔΑ) (2011). «Καινοτόμο Εργαστήρι «Αθήνα: Πόλη σε κρίση;», Έκθεση Πολιτικής. Αθήνα, Ιούλιος 2011.
- Μαλούτας, Θ., Κανδύλης, Γ., Πέτρου, Μ. και Σουλιώτης, Ν. (Επιμ) (2013).

*Το κέντρο της Αθήνας ως πολιτικό διακύβευμα*. Αθήνα: ΕΚΚΕ-Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο.

- Τουρνικιώτης, Π. κ.ά. (2011). «Μεταλλασσόμενοι Χαρακτήρες και Πολιτικές στα κέντρα πόλης Αθήνας και Πειραιά». Ερευνητικό Πρόγραμμα (Α, Β, Γ Φάση). Εθνικό Μετσόβειο Πολυτεχνείο και Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.
- Χατζημιχάλης, Κ. (2014). *Κρίση Χρέους και Υφαρπαγή Γης*. Αθήνα: ΚΨΜ.
- Χατζημιχάλης, Κ. (2013). «Ο διεθνής ρόλος της Αθήνας, το έλλειμμα σχεδιασμού για το δημόσιο συμφέρον και το κέντρο της πόλης», στο Μαλούτας, Θ., Κανδύλης, Γ., Πέτρου, Μ. και Σουλιώτης, Ν. (Επιμ) *Το κέντρο της Αθήνας ως πολιτικό διακύβευμα*. Αθήνα: ΕΚΚΕ-Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο.

# ΝΕΕΣ ΜΟΡΦΕΣ ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΤΟ ΚΑΒΟ ΣΙΔΕΡΟ\*

Λορένα Τσελεμέγκου<sup>1</sup>

Οι μεγάλες τουριστικές επενδύσεις που επιχειρούνται εδώ και δεκαοκτώ χρόνια στο Κάβο Σίδερο της Ανατολικής Κρήτης συνιστούν έργα πολλών ταχυτήτων και εκατομμυρίων και προβλέπεται να έχουν άμεσες και έμμεσες επιπτώσεις στο κοινωνικοχωρικό και οικονομικό επίπεδο της περιφέρειας Κρήτης και της χώρας ευρύτερα. Το πρώην «Cavo Sidero Resort» και νυν «Έργο Ίτανος Γαία» αφορούν στην εγκατάσταση ενός πολυτελούς, σύνθετου τουριστικού συγκροτήματος (Ν. 4002/2011) σε ένα άθικτο και ιδιαίτερο φυσικό κάλλους τοπίο. Οι επενδύσεις αυτές έχουν οδηγήσει σε πλήθος συγκρούσεων και αντιπαραθέσεων ανάμεσα σε κράτος, εκκλησία, θεσμούς και τοπική κοινωνία, καθώς εγείρουν ποικίλους προβληματισμούς όσον αφορά τα πρότυπα παραγωγής και ανάπτυξης του χώρου που προωθούνται (και) μέσα από την τουριστική εκμετάλλευση περιοχών.

Με αφορμή τα παραπάνω έργα, η παρούσα έρευνα εστιάζει σε μια χωρική προσέγγιση του τουριστικού φαινομένου και αναζητά τα πολυεπίπεδα σημεία τομής της σύγχρονης τουριστικής δραστηριότητας με τις νέες μορφές και διαδικασίες της αστικοποίησης και την εκτεταμένη διάχυση του «αστικού» φαινομένου στα πλαίσια της παγκοσμιοποιημένης οικονομίας και κοινωνίας. Τα κεντρικά ερευνητικά ερωτήματα αφορούν στους τρόπους με τους οποίους η παραγωγή

«νέων χώρων» για τους σκοπούς της τουριστικής κατανάλωσης συνδέεται: α) με τη στροφή του κεφαλαίου και του επενδυτικού ενδιαφέροντος στο δομημένο περιβάλλον και στη γη, β) με συγκεκριμένα πρότυπα κατοίκησης, ιδιοκτησίας, κινητικότητας και τρόπου ζωής, και γ) με το σχεδιασμό του χώρου και τις χωρικές πολιτικές που προωθούνται στην Ελλάδα, με σημείο αναφοράς την κρίση.

*Νέες μορφές αστικοποίησης και εκτεταμένη διάχυση του «αστικού»*

Από τη δεκαετία του 1970 και μετά, σε συνάρτηση με τις δραστικές μεταβολές που επέφερε η αναδιάρθρωση της παραγωγής και της οικονομίας, έχει αναπτυχθεί ένας τεράστιος διάλογος σχετικά με τις νέες μορφές και διαδικασίες της αστικοποίησης που δρομολόγησε η παγκοσμιοποίηση. Ένας σημαντικός αριθμός επιστημόνων του χώρου σημειώνουν πως διανύουμε τη «*νέα αστικοποιημένη εποχή*» και ότι οδεύουμε προς την ολοκληρωτική αστικοποίηση του κόσμου, μια διαδικασία που, μεταξύ άλλων, την αποκαλούν «*πλανητική*» ή εκτεταμένη αστικοποίηση (Lefebvre 2003, Soja & Kanai 2006, Brenner & Schmid 2011, κ.α.). Κοινή συνισταμένη των προσεγγίσεων αυτών αποτελεί η παραδοχή πως ο πλανήτης δεν εμφανίζει πλέον διακριτές και χωρικά

\* Διπλωματική Μεταπτυχιακή Εργασία. Τομέας Πολεοδομίας Χωροταξίας. Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών. Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο. Επιβλέπουσα: Ντίνα Βαΐου, 2016

1. Υποτροφίες Αριστείας Ι.Κ.Υ. Μεταπτυχιακών Σπουδών στην Ελλάδα - Πρόγραμμα Siemens. lwrena@yahoo.gr

οριοθετημένες αστικές νησίδες και δεν διαμορφώνεται πια από σαφείς διαχωρισμούς μεταξύ αστηρών δίπολων (πόλης – υπαίθρου, αστικού – αγροτικού, Βορρά – Νότου, κ.κ.). Για να κατανοήσουμε τη σφαιρικότητα των διαδικασιών της αστικοποίησης θα πρέπει αφενός να απαλλαχτούμε από τις διχοτομικές αυτές ερμηνείες, αφετέρου να συλλάβουμε και να εξετάσουμε το χώρο μέσα από την ευρύτερη σημασία του όρου (υλικός, κοινωνικός, οικονομικός, πολιτισμικός χώρος κ.λπ.). Ως εκ τούτου, η έννοια της εκτεταμένης αστικοποίησης και της διάχυσης του αστικού δεν αφορά μόνο στις μεταβολές στο δομημένο ή στο φυσικό περιβάλλον, αλλά και σε κάθε είδους ορατούς ή αόρατους μετασχηματισμούς, όπως οι αξίες, τα πρότυπα, ο τρόπος ζωής και οι νοηματοδοτήσεις του κοινωνικού χώρου.

Οι διαδικασίες παραγωγής και μετασχηματισμού του χώρου βρίσκονται σε άμεση συνάρτηση με το δίπολο τοπικό-παγκόσμιο και τις πρωτοφανείς μορφές εξάρτησης περιοχών και περιφερειών που έχουν αναδυθεί ως αποτέλεσμα της παγκοσμιοποίησης. Η άνιση επέκταση του αστικού-βιομηχανικού καπιταλισμού και η κυριαρχία των νεοφιλελεύθερων πολιτικών έχουν οδηγήσει ταυτόχρονα στην υπανάπτυξη και υπερανάπτυξη περιοχών, μέσα από διαδικασίες διάχυσης (αποκέντρωσης) και πόλωσης (συγκέντρωσης), συμβάλλοντας, έτσι, στην αναπαραγωγή των τοπίων της άνισης ανάπτυξης και στη διεύρυνση των κοινωνικοχωρικών και οικονομικών ανισοτήτων. Στη βάση της «νέας αστικοποιημένης εποχής», ο χώρος ως σύνολο, αλλά και κάθε σπιθαμή γης ξεχωριστά αποκτούν ιδιαίτερη βαρύτητα και αξία ως πηγή άμεσης ή εν δυνάμει κερδοφορίας (Ανδρίτσος 2011) και μετασχηματίζονται συνεχώς από την ανθρώπινη δραστηριότητα σε περιβαλλοντικό, κοινωνικό και πολιτισμικό επίπεδο. Κεντρικό ρόλο στη διαδικα-

σία αυτή κατέχει η αυξανόμενη τάση για συσσώρευση των κεφαλαίων στη γη, σε συνδυασμό με ολόκληρο το πολιτικοοικονομικό σύστημα που αναπτύσσεται γύρω από αυτή τη διεθνοποιημένη οικονομική δραστηριότητα, η οποία περιλαμβάνει τράπεζες, χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, επενδυτικούς ομίλους, πολιτικές ρύθμισης και σχεδιασμού του χώρου.

Ωστόσο, παρά το γεγονός ότι οι διαδικασίες της εκτεταμένης αστικοποίησης θεμελιώνονται στην επέκταση των οικονομικών σχέσεων σε παγκόσμια κλίμακα, η διάχυση του «αστικού» αφορά σε όλο το φάσμα της καθημερινής ζωής και πρακτικής των κατοίκων τόσο της πόλης όσο και της υπαίθρου. Στην κατεύθυνση αυτή συμβάλλουν η ανάπτυξη των υποδομών, της τεχνολογίας, της τηλεπικοινωνίας και των ευέλικτων μορφών εργασίας, καθώς και η αδιάκοπη κινητικότητα ανθρώπων, αγαθών, πληροφορίας, υπηρεσιών, τουριστών. Σε αυτό το πλαίσιο, ο χώρος και τα συστατικά στοιχεία κάθε κοινωνικού σχηματισμού εμφανίζουν όλο και πιο έντονα χαρακτηριστικά ομογενοποίησης και κατακερματισμού ταυτόχρονα, ενώ ο τόπος και η τοπικότητα προσλαμβάνεται ως ένα ενδιάμεσο πεδίο που αλληλεπιδρά με όλες τις κοινωνικές, πολιτικές, οικονομικές και γεωγραφικές κλίμακες.

#### *Νέες μορφές αστικοποίησης και τουριστική ανάπτυξη*

Ο τουρισμός, ως ένα κατεξοχήν παγκόσμιο κοινωνικοοικονομικό φαινόμενο που πραγματοποιείται στο χώρο, διαμορφώνει και διαμορφώνεται από τις διαδικασίες της παγκοσμιοποίησης και άρα της αστικοποίησης. Η παγκοσμιότητα του τουρισμού αφορά τόσο στις ποικίλες κινητικότητες ανθρώπων, αγαθών και υπηρεσιών που πραγματοποιούνται στα πλαίσια της

τουριστικής κατανάλωσης, όσο και σε ολόκληρο το παραγωγικό σύστημα που κινητοποιείται για την προσφορά του, στο οποίο δραστηριοποιούνται οικονομικά υποκείμενα σε εθνικό και παγκόσμιο επίπεδο. Είναι γεγονός ότι ο τουρισμός επεμβαίνει στη δυναμική του χώρου και της κοινωνίας, τους οποίους και μετασχηματίζει. Έτσι, συντελεί και αυτός με τη σειρά του στην περαιτέρω επέκταση του αστικού φαινομένου με την ευρύτερη σημασία της έννοιας, δηλαδή, τόσο στην υλική (κτισμένο περιβάλλον) όσο και στην άυλη μορφή του (τρόπος ζωής, αντίληψεις κ.λπ.). Ωστόσο, ο βαθμός που επιδρά στην παραγωγική, οικονομική και κοινωνικοχωρική δομή του γεωγραφικού χώρου όπου αναπτύσσεται εξαρτάται σημαντικά τόσο από το μέγεθος και το είδος της τουριστικής δραστηριότητας, όσο και από τις εθνικές χωρικές πολιτικές και τις μορφές τουριστικής ανάπτυξης που αυτές προωθούν.

Το είδος της τουριστικής ανάπτυξης στο οποίο εστιάζει η έρευνα αφορά σε ορισμένες ειδικές μορφές τουρισμού που απαιτούν τη δημιουργία «νέων χώρων» καθεαυτό για την εξυπηρέτηση του τουρισμού - αναψυχής, όπως είναι, μεταξύ άλλων, τα σύνθετα τουριστικά συγκροτήματα. Αυτά αποτελούν, με έναν τρόπο, μια μετεξέλιξη των «τουριστικών χωριών» («all inclusive» resorts) και των συνταξιοδοτικών κοινοτήτων που εξαπλώθηκαν στην Ευρώπη και στις Η.Π.Α. αντίστοιχα μεταπολεμικά. Πρόκειται για ένα είδος τουριστικής - οικιστικής ανάπτυξης που αποτελεί διεθνώς μία από τις πλέον σύγχρονες τάσεις της τουριστικής βιομηχανίας και του κτηματομεσιτικού κλάδου και βασίζεται στην προσφορά μιας «συνολικής τουριστικής εμπειρίας» μέσα σε αυτόνομα τουριστικά συγκροτήματα. Τα τελευταία, εκτός από κλασικά ξενοδοχειακά καταλύματα περιλαμβάνουν και τουριστικές κατοι-



κίες, ενώ πλαισιώνονται από ειδικές τουριστικές εγκαταστάσεις, όπως γήπεδα γκολφ, τένις, spa, συνεδριακά κέντρα κ.α. Για την ανάπτυξή τους, απαιτούνται μεγάλες εκτάσεις γης και επιλέγονται, συνήθως, σπάνιας ομορφιάς τοπία που χαρακτηρίζονται από πλούσιο φυσικό και πολιτισμικό κεφάλαιο. Η διεθνής εμπειρία έχει δείξει πως αυτές οι χωρικές δομές αφενός μιμούνται τη μορφή και τη δομή “παραδοσιακών” οικισμών, αφετέρου παρέχουν τη δυνατότητα αγοράς ή μακροχρόνιας ενοικίασης των τουριστικών κατοικιών εντός του συγκροτήματος. Η ετήσια λειτουργία τους αλλά και ένα μεγάλο μέρος της απόσβεσης των εξόδων των επενδύσεων αυτών βασίζεται στην εκμετάλλευση των κατοικιών.

Ο συνδυασμός των παραπάνω έχει οδηγήσει, από τη μία, στην ανάδυση νέων μορφών κινητικότητας του παγκόσμιου πληθυσμού που συμβαδίζει με μια μετανεωτερική αντίληψη για τον τόπο και την τουριστική εμπειρία - κατανάλωση. Παράλληλα, έχει συμβάλει στην ανάπτυξη νέων μορφών ιδιοκτησίας και στην εμφάνιση ενός νέου μοντέλου τουρίστα, αυτό του «οικιστή» – εποχικού μετανάστη και μόνιμου συνιδιοκτήτη των πόρων μιας περιοχής έναντι της αντίληψης του επισκέπτη – περιηγητή (Μπαλατσινός 2008). Η μετανάστευση των συνταξιούχων συνέβαλε καθοριστικά στην εδραίωση τόσο του νέου «τουρίστα – οικιστή», όσο και στην κατεύθυνση που έχει πάρει η τουριστική ανάπτυξη σήμερα. Όπως σημειώνει και ο Deane Simpson (2010), η ανάδυση της κοινωνικής οντότητας των συνταξιούχων μεταπολεμικά, δρομολόγησε οικονομικές και χωροκοινωνικές διαδικασίες που οδήγησαν στην «αστικοποίηση της τρίτης ηλικίας», μέσα από ένα δίκτυο χώρων που ο ίδιος ονομάζει «συνταξιοδοτικές ουτοπίες των νέων-γέρον».

Από την άλλη, η ένταξη και ο τρόπος εκμετάλλευσης της κατοικίας σε

αυτό το ιδιαίτερο είδος «αστικού χώρου», που κατασκευάζεται κατεξοχήν για την κατανάλωση της αναψυχής, αναδεικνύει ότι *το αυξημένο ενδιαφέρον των διεθνών κερδοσκοπικών κεφαλαίων για επενδύσεις στη γη και τον τρόπο που αυτές υποστηρίζονται από τις νεοφιλελεύθερες πολιτικές σε όλο τον κόσμο* (Χατζημηγάλης, 2014) αφορά έντονα και στην τουριστική βιομηχανία. Τα “νέα” πρότυπα παραγωγής και ανάπτυξης του χώρου που προωθούνται από μεγάλους επενδυτικούς ομίλους και το τουριστικό real estate, σε συνδυασμό με τις χωρικές πολιτικές που τα κατοχυρώνουν, αποτυπώνουν σε μεγάλο βαθμό τις διαφορετικές όψεις των διαδικασιών της «πλανητικής» αστικοποίησης. Όπως αναφέρει και ο Lefebvre (1991: 353) «ο τουρισμός και η αναψυχή συνιστούν πυλώνες επενδύσεων και κερδοφορίας στην παραγωγή χώρων κατανάλωσης, ενισχύοντας τον κατασκευαστικό τομέα, την κερδοσκοπία επί των ακινήτων, την εκτεταμένη αστικοποίηση». Η αλληλεπίδραση παγκόσμιου - τοπικού, η αλληλοδιείσδυση του «αστικού» στο «αγροτικό» και αντίστροφα, η υπεροχή της ανταλλακτικής αξίας έναντι της αξίας χρήσης του χώρου, η ιδιωτικοποίηση της γης και οι εντεινόμενες κοινωνικές αντιθέσεις που αυτά επιφέρουν είναι εμφανείς πλέον σε κάθε γεωγραφική κλίμακα χώρου.

*Επενδύσεις στο Κάβο Σίδερο, χωρικές πολιτικές και εκτεταμένη αστικοποίηση*

Το μέγεθος, το είδος και η δομή των επενδύσεων στο Κάβο Σίδερο ενσωματώνουν σχεδόν όλα τα παραπάνω χαρακτηριστικά τουριστικής ανάπτυξης, η οποία αποτελεί μια σχετικά νέα πραγματικότητα για τον ελληνικό χώρο. Ωστόσο, δεδομένου ότι οι επενδύσεις δεν έχουν υλοποιηθεί ακόμα, το πλαίσιο ανάλυσης και σύνδεσης

τους με τις θεωρητικές προσεγγίσεις περιορίζεται στην αποδελτίωση του λόγου που χρησιμοποιεί από τη μία η επενδυτική εταιρεία (Μίνοαν Γρουπ) και, από την άλλη, η ελληνική πολιτεία (θεσμικό πλαίσιο), τα οποία καθόρισαν σημαντικά την πορεία του επενδυτικού σχεδίου.

Ο κλάδος του τουρισμού στην Ελλάδα, που τα τελευταία χρόνια αντιμετωπίζεται ως “μοχλός” διεξόδου από την οικονομική κρίση, έχει πλαισιωθεί από πλήθος νομοθετημάτων που διευκολύνουν την ανάπτυξη της τουριστικής δραστηριότητας σχεδόν παντού, με τρόπους και όρους που αντιβαίνουν σε οποιαδήποτε επικαλούμενη αρχή αειφορίας, κοινωνικής δικαιοσύνης και προσπάθεια μείωσης ανισοτήτων (Κλαμπατσέα 2011). Το νέο θεσμικό πλαίσιο “επιτάχυνσης και διαφάνειας στρατηγικών επενδύσεων” ουσιαστικά προωθεί την παραγωγή «νέων χώρων» και νομιμοποιεί διαδικασίες ιδιωτικής πολεοδόμησης, μονοπωλιακής εκμετάλλευσης της γης και τουριστικής ανάπτυξης σε προστατευόμενες περιοχές. Την πραγματικότητα αυτή αποτυπώνει και το «Έργο Ίτανος Γαία», που το 2012 χαρακτηρίστηκε ως στρατηγικής σημασίας επένδυση (μέσω fast-track, Ν. 3894/2010), η υλοποίηση του οποίου αφορά στην τουριστική αξιοποίηση μιας έκτασης 25.000 στρεμμάτων που ανήκει στο οικολογικό δίκτυο NATURA2000, με ένα τμήμα της να αποτελεί Ζώνη Ειδικής Προστασίας για την Ορνιθοπανίδα.

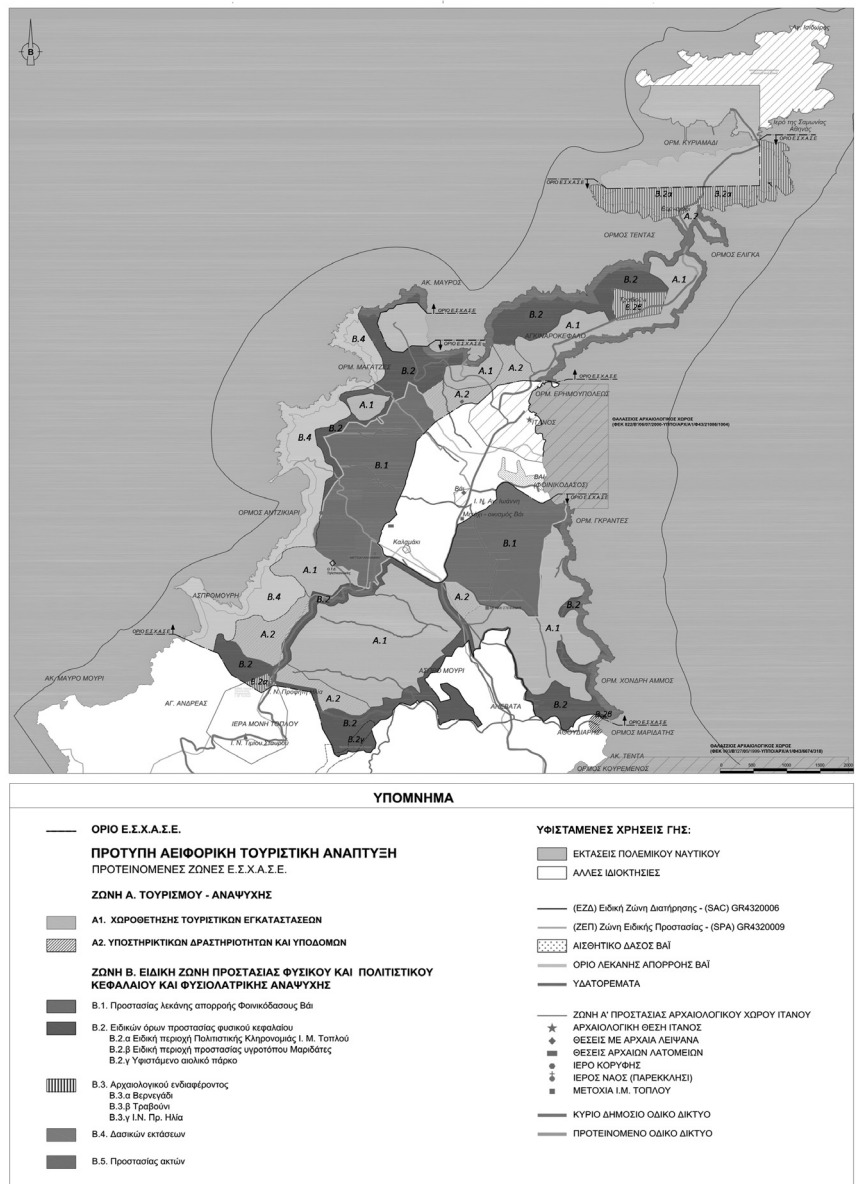
Η εκτενής μελέτη των διαθέσιμων από την επενδυτική εταιρεία δεδομένων για το έργο έδειξε πως η πρόταση αφορά ουσιαστικά στην “εκ-του-μηδενός” κατασκευή μιας «αστικής ουτοπίας» σε ένα φυσικό τοπίο. Το επενδυτικό σχέδιο περιλαμβάνει την κατασκευή πέντε, πολυτελών θεματικών ξενοδοχείων συνολικής δυναμικότητας 1936 κλινών, εκ των οποίων τα τρία είναι μικτού τύπου και τα δύο

αποκλειστικά επιπλωμένων διαμερισμάτων/«κατοικιών». Το συγκρότημα, συνολικής δόμησης 108.000 στρεμμάτων, αναπτύσσεται σε πέντε διακριτές τοποθεσίες (βλ. ζώνες Α1, χάρτης ΕΣΧΑΣΕ), και κάθε μονάδα πλαισιώνεται από συμπληρωματικά και διαφοροποιημένα προϊόντα - υπηρεσίες, όπως ένα γήπεδο γκολφ, εγκαταστάσεις spa, γαστρονομία κ.α. Η ανάπτυξη διαφορετικών τύπων καταλυμάτων και δραστηριοτήτων σε πέντε επιμέρους θύλακες συνδράμει στη διαφοροποίηση του προϊόντος σε δύο χωρικές κλίμακες, αυτή του «χωριού»/μονάδας, και αυτή του συγκροτήματος συνολικά, γεγονός το οποίο εξασφαλίζει στους επενδυτές τη δυνατότητα να καρπώνονται μεγάλες οικονομίες κλίμακας και εύρους (Μελισσοουργός 2008). Τέλος, ο «οικιστικός χαρακτήρας» του έργου διαφαίνεται από τη δυνατότητα μακροχρόνιας μίσθωσης ή πώλησης των τουριστικών κατοικιών, η οποία κατοχυρώνεται πλέον από τις κείμενες διατάξεις του θεσμικού πλαισίου, ενώ αποτελεί σαφής και επεκφρασμένη επιδίωξη των επενδυτών (Σ.τ.Ε. 2015).

Συνοψίζοντας, τα παραπάνω φανερώνουν ότι αφενός το έργο ανταποκρίνεται στις πλέον σύγχρονες επιταγές της τουριστικής αγοράς, και αφετέρου ότι εισάγεται και στην Ελλάδα μια νέα μορφή τουρισμού, μέσω του οποίου προωθείται η διάχυτη, εκτεταμένη αστικοποίηση και επαναπροσδιορίζεται ο ρόλος και η μορφή της ιδιοκτησίας και του χωρικού σχεδιασμού. Η εγκατάσταση σύνθετων τουριστικών συγκροτημάτων σε απομονωμένα και ευαίσθητα οικοσυστήματα, αδιαμφισβήτητα δημιουργεί νέες αστικές πυκνότητες σε πρώην αγροτικές περιοχές διαταράσσοντας τις υπάρχουσες ισορροπίες στο περιβαλλοντικό, κοινωνικοοικονομικό και πολιτισμικό επίπεδο του τόπου. Παράλληλα, συνδράμει στη δημιουργία νέων χωρικών και οικονομικών δι-

κτύων, παράγοντας πολυσύνθετους συσχετισμούς σε τοπική, εθνική και παγκόσμια κλίμακα. Η ανάπτυξη αυτόνομων χωρικών ενοτήτων που προορίζονται αποκλειστικά για την κατανάλωση της αναπυχής προωθεί τη συγκέντρωση έναντι της διάχυσης της οικονομίας τουρισμού και των τουριστών με την τοπική οικονομία και κοινωνία αντίστοιχα, ενώ ταυτόχρονα συμβάλλει στο μετασχηματισμό του τόπου και της τοπικής ταυτότητας.

Αποτελεί, λοιπόν, πράγματι αυτό το μοντέλο τουριστικής ανάπτυξης την ιδανική λύση «εξόδου» της χώρας από την κρίση; Και, αν ναι, σε τι βαθμό αλληλεπιδρά και ανταποκρίνεται στις ανάγκες της τοπικής κοινωνίας; Τόσο τα ζητήματα που θέτουν οι προσεγγίσεις της «πλανητικής» αστικοποίησης, όσο και τα υλοποιημένα παραδείγματα που ακολουθούν αυτό το μοντέλο τουριστικής ανάπτυξης διεθνώς, καθιστούν επιτακτική την ανάγκη να



Το Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.) «Έργο Ίτανος Γαία» όπου έχουν οριστεί οι ζώνες χρήσεων γης της επένδυσης. Να σημειωθεί ότι δεν υπάρχει ακόμα άλλο, δημοσιευμένο και αναγνώσιμο σχέδιο από την Εταιρεία.

ορίσουμε πώς, για ποιόν και με ποιούς τρόπους σχεδιάζουμε το χώρο.

### Βιβλιογραφικές Αναφορές

- Ανδρίτσος, Θ. 2011, «Κρίση στην αγορά κατοικίας και σύγχρονος καπιταλισμός. Προσωρινή δυσλειτουργία ενός σταθερού συστήματος ή μόνιμη λειτουργία;» Τετράδια ανυπότακτης θεωρίας, Αθήνα: ΚΨΜ
- Brenner, N. & Schmid, C. 2011, "Planetary urbanization", *Urban Constellations*. Ed. Matthew Grandy. Berlin Jovis. 2011:10-13
- Κλαμπατσέα, Ε. 2011, «Χωρικά αποτυπώματα και προκλήσεις σχεδιασμού σε συνθήκες κρίσης: η ελληνική περίπτωση», Πρακτικά 9ου Εθνικού Συνεδρίου της ERSA-GR με θέμα: "Περιφερειακή ανάπτυξη και οικονομική κρίση: Διεθνής εμπειρία και Ελλάδα", Αθήνα: 6-7/5/2011
- Lefebvre, H. 2003 [1970], "*The Urban Revolution*", Trans. Robert Bononno. Minneapolis, MN.: University of Minnesota Press.
- Lefebvre, H. 1991 [1974]. "*The Production of Space*", Trans. Donald Nicholson - Smith, Oxford UK and Cambridge USA: Basil Blackwell Ltd.
- Μελισσουργός, Γ. 2008, «Τοπική – περιφερειακή ανάπτυξη και η γεωγραφία των χωροθετικών αντιθέσεων: Μελέτη δύο περιπτώσεων τουριστικής ανάπτυξης σε Ελλάδα και Ισπανία», αδημοσίευτη διδακτορική διατριβή, Αθήνα: Τμήμα Γεωγραφίας, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο
- Μπαλατσινός, Ν. 2008, «Τουρισμός – Παράθεριστική Κατοικία: Μια ανταγωνιστική σχέση», Δαίμων της οικολογίας (Τεύχος 87, 11/08)
- N. 4002/2011 «Τροποποίηση της συνταξιοδοτικής νομοθεσίας του Δημοσίου Ρυθμίσεις για την ανάπτυξη και τη δημοσιονομική εξογίανση. Θέματα αρμοδιότητας Υπουργείων Οικονομικών, Πολιτισμού και Τουρισμού και Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης».
- N. 3894/2010 «Επιτάχυνση και Διαφάνεια υλοποίησης Στρατηγικών Επενδύσεων»
- Π.Ε. Σ.τ.Ε. 29/2015, Έγκριση Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης "Ίτανος Γαία" στη θέση Χερσόνησος Σίδερο, στην περιοχή Δ.Ε. Ιτάνου, Δήμου Σητείας της Περιφέρειας Κρήτης, Πρόεδρος: Σ. Ρίζος, Εισηγητής: Χ. Ντουχάνης
- Χατζημηγάλης, Κ. 2014, «Κρίση χρέους και υφαρπαγή της γης», Αθήνα: ΚΨΜ
- Simpson, D. 2010, "*Third Age Urbanism: Retirement Utopias of the Young-Old*", PhD dissertation submitted for the degree of Doctor of Sciences: ETH Zurich
- Soja, E. & Kanai, M. 2006, "*The urbanization of the world. The Endless City*". Eds. Ricky Burdett and Deyan Sudjic. London: Phaidon