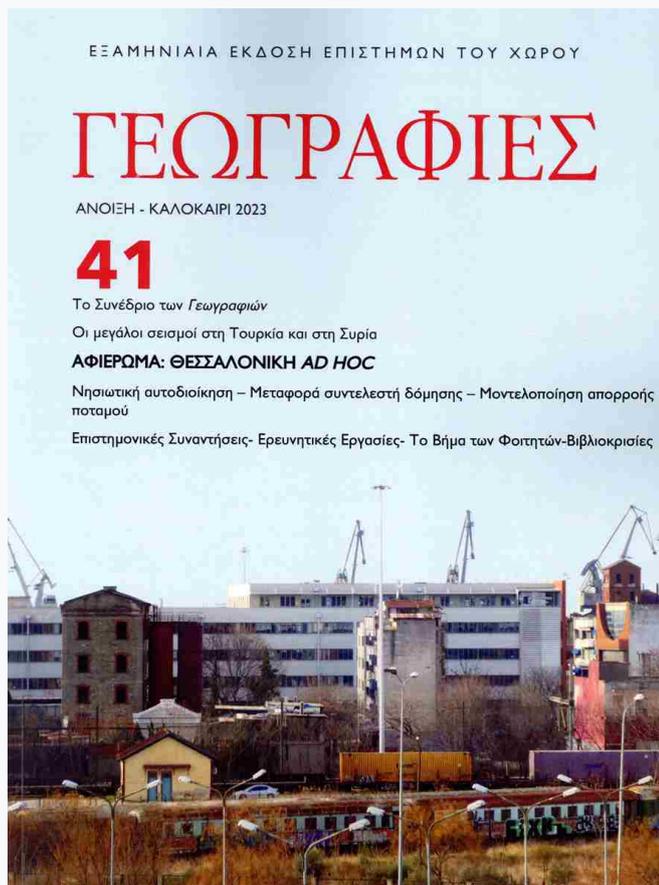


## Γεωγραφίες

Γεωγραφίες, Τεύχος 41, 2023



**ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ:  
ΑΝΑΖΗΤΩΝΤΑΣ ΤΗΝ ΕΜΠΙΣΤΟΣΥΝΗ ΚΑΙ ΤΗΝ  
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ Σ' ΕΝΑ ΘΕΣΜΟ ΓΙΑ  
ΠΑΝΩ ΑΠΟ 40 ΧΡΟΝΙΑ**

*Δημήτριος Χριστοδούλου*

# ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ: ΑΝΑΖΗΤΩΝΤΑΣ ΤΗΝ ΕΜΠΙΣΤΟΣΥΝΗ ΚΑΙ ΤΗΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ Σ' ΕΝΑ ΘΕΣΜΟ ΓΙΑ ΠΑΝΩ ΑΠΟ 40 ΧΡΟΝΙΑ

**Δημήτριος Χριστοδούλου<sup>1</sup>**

## *Περίληψη*

Το 2021 συμπληρώθηκαν 42 χρόνια από τη θεσμοθέτηση στην Ελλάδα του πολύτιμου πολεοδομικού εργαλείου της Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης (ΜΣΔ), η οποία έγινε με το ν.880/1979. Προκειμένου να εκτιμήσουμε την αποτελεσματικότητα του υπάρχοντος θεσμικού πλαισίου, απουσία άλλων στοιχείων και δεδομένων από την ελληνική πραγματικότητα, αναγκαστικά στρεφόμαστε στο τι έχει καταγραφεί ότι λειτουργεί καλύτερα με βάση τη διεθνή εμπειρία. Στόχος αυτής της διαφορετικής οπτικής, την οποία εισάγει η συγκεκριμένη εργασία, είναι η αποδόμηση του θεσμού σε όρους αποδοτικότητας και δημιουργίας εμπιστοσύνης με σκοπό την κατανόηση και την εισαγωγή μηχανισμών που μπορούν να βελτιώσουν σημαντικά τόσο την αποδοτικότητα, υποκαθιστώντας συγκεκριμένες διαδικασίες, αλλά και δημιουργώντας ένα πλαίσιο διαφάνειας και αποκατάστασης της εμπιστοσύνης στο θεσμό.

Λέξεις-κλειδιά: Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης (ΜΣΔ), Μεταφορά Δικαιωμάτων Ανάπτυξης (ΜΔΑ), Χωρικές πολιτικές και δημιουργία εμπιστοσύνης, Ψηφιακή Τράπεζα Γης

Transfer of Building Coefficient: Seeking trust and effectiveness in an institution for over 40 years

**Dimitrios Christodoulou**

## *Abstract*

2021 marks the 42nd anniversary of the institutionalization in Greece of the valuable urban planning tool of Transfer of Building Coefficient (MSD), which was done with Law 880/1979. In order to assess the effectiveness of the existing institutional framework, in the absence of other data from the Greek implementation of the institution, we use lessons from the international experience. The purpose of this different perspective introduced by this paper is to deconstruct the institution in terms of efficiency and trust in order to understand and introduce mechanisms that can significantly improve efficiency, substituting specific procedures and creating a framework of transparency and restoring trust in the institution.

Keywords: Transfer of Building Coefficient (MSD), Transfer of Development Rights (TDR), Spatial policies and confidence building, Digital Land Bank

1. Χωροτάκτης Μηχανικός, Υποψήφιος Διδάκτορας Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, [dimisChris@gmail.com](mailto:dimisChris@gmail.com)

## 1. Εισαγωγή

Ένα στοίχημα για τον πολεοδομικό σχεδιασμό είναι η διατήρηση των ιστορικών και πολιτιστικών μνημείων, η προστασία περιβαλλοντικά επιβαρυνμένων περιοχών, αλλά και η απόδοση προς χρήση νέων κοινοχρήστων χώρων. Προκειμένου να επιτευχθούν αυτοί οι στόχοι πολλές φορές χρειάζεται επιβολή μέτρων που αφορούν την ανάπτυξη των συγκεκριμένων περιοχών.

Παγκόσμια το ενδιαφέρον εστιάζεται στη χρήση μηχανισμών και εργαλείων, που μπορούν να συμβάλουν στην επίτευξη των σκοπών του πολεοδομικού σχεδιασμού ενώ εξασφαλίζουν μοντέλα βιώσιμης αστικής ανάπτυξης, όχι μόνο σε περιβαλλοντικό αλλά και σε οικονομικό ή/και κοινωνικό επίπεδο. Σε αυτό το δίλημμα η Μεταφορά των Δικαιωμάτων Ανάπτυξης (ΜΔΑ) (Transfer of Development Rights, TDR) φαίνεται να αποτελεί μια βιώσιμη εναλλακτική λύση.

Η εφαρμογή αυτού του πολεοδομικού εργαλείου στην ελληνική πραγματικότητα έγινε μέσω του θεσμού της Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης, πριν από περίπου 40 χρόνια. Στη σημερινή του μορφή παραπέμπει στη δυνατότητα που παρέχεται σ' έναν ιδιοκτήτη και για μια συγκεκριμένη κατηγορία ακινήτων (ακίνητα προσφοράς), για τα οποία δεν χρησιμοποιείται ολόκληρος ή και καθόλου ο συντελεστής δόμησης (λόγω επιβολής περιορισμών δόμησης), να μεταφέρει αυτούσιο το ΣΔ ή τμήμα του σε άλλο ακίνητο, σε περιοχή οικιστικά κατάλληλη που ορίζεται ως ζώνη υποδοχής συντελεστή (ακίνητα υποδοχής).

Ωστόσο ο θεσμός στην πράξη εφαρμόστηκε για ένα πολύ μικρό χρονικό διάστημα. Μέχρι σήμερα είναι πρακτικά ανενεργός, εγκλωβίζοντας χιλιάδες ιδιοκτήτες στο ιδιότυπο καθεστώς της κατοχής τίτλων ΜΣΔ τους οποίους δεν μπορούν να αξιοποιήσουν, ενώ πρακτικά υφίστανται τις δυσμενείς συνέπειες της επιβολής περιορισμού δόμησης της ιδιοκτησίας τους σε αντιστάθμισμα.

Όλα αυτά τα χρόνια η πολιτεία, όπως αναλύουμε και στο άρθρο, πιστεύοντας στη χρησιμότητα του θεσμού, μέσω νομοθετικών ρυθμίσεων προσπάθησε να τον τροποποιήσει κατάλληλα ώστε να είναι εφαρμόσιμος. Παρ' όλα αυτά, τούτο μέχρι σήμερα δεν κατέστη εφικτό.

Γίνεται κατανοητό ότι σ' ένα τέτοιο πλαίσιο νέες εξαγγελίες για επανεκκίνηση του θεσμού αντιμετωπίζονται με μεγάλη δυσπιστία. Αρα μια βασική κρατική επιδίωξη είναι να ενισχύσει το θεσμό με διαφάνεια και εμπιστοσύνη και ταυτόχρονα να καταφέρει να ενσωματώσει καλές πρακτικές σε όρους αποδοτικότητας που έχουν καταγραφεί σε διεθνές επίπεδο.

Σε αυτό το άρθρο, εξετάζουμε τα αίτια της μέχρι

τώρα αποτυχίας του θεσμού, και επικεντρωνόμαστε σε δύο κύριες διαστάσεις: την εμπιστοσύνη και την αποτελεσματικότητα. Η μεθοδολογία που ακολουθείται περιλαμβάνει μια εξέταση των εκάστοτε κανονιστικών πλαισίων, αλλά και μιας τεχνικής τεκμηρίωσης, καθώς επίσης μια συστηματική ανασκόπηση της βιβλιογραφίας. Η γενικότερη προβληματική του άρθρου επικεντρώνεται στο ότι η εμπιστοσύνη των πολιτών στην κυβέρνηση έχει μειωθεί δραματικά τις τελευταίες δεκαετίες (Hibbing και Theiss-Morse 2001· Rosenstone και Hansen 1993). Η Hansson (2018) επίσης εξειδικεύει το ρόλο της εμπιστοσύνης στον αστικό σχεδιασμό και καταλήγει στο συμπέρασμα ότι επηρεάζει σε μεγάλο βαθμό την εφαρμογή των εκάστοτε προγραμμάτων. Μια παράμετρο που διερευνούμε στο άρθρο είναι επίσης η χρήση των νέων τεχνολογιών στο θεσμό, και η εξ αυτών δυνατότητα ενίσχυσης της εμπιστοσύνης και της αποτελεσματικότητας. Ειδικότερα δε αναφερόμαστε σε μια νέα τεχνολογία η οποία χρησιμοποιείται στα κρυπτονομίσματα, την τεχνολογία Blockchain, με την οποία ασχολούμαστε αναλυτικότερα σε επόμενη δημοσίευση που αποτελεί συνέχεια της παρούσας.

## 2. Διαχρονική εξέλιξη του θεσμού της ΜΣΔ

Ο ν.880/1979 «Περί καθορισμού ανωτάτου ορίου συντελεστού δομήσεως, εισαγωγής του θεσμού μεταφοράς συντελεστού δομήσεως και ετέρων τινών διαρρυθμίσεων της πολεοδομικής νομοθεσίας» εισήγαγε για πρώτη φορά τη ΜΣΔ στην Ελλάδα. Βέβαια για να συμβεί αυτό είχε προηγηθεί η αναθεώρηση του Συντάγματος της Ελλάδος το 1975, το οποίο έθεσε τις βάσεις του σύγχρονου πολεοδομικού σχεδιασμού. Το πεδίο εφαρμογής του θεσμού της ΜΣΔ ήταν:

- διατηρητέα κτίρια,
- ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές με ιδιαίτερο πολεοδομικό ενδιαφέρον,
- ρυμοτομούμενα οικόπεδα,
- περιπτώσεις ακινήτων που περιλαμβάνονται σε άλλους ειδικούς νόμους.

Η φιλοσοφία του νόμου επικεντρωνόταν στην επίτευξη των εξής στόχων:

- Διάσωση της αρχιτεκτονικής και πολιτιστικής κληρονομιάς μέσω δημιουργίας κινήτρων για τους ιδιοκτήτες ακινήτων.
- Δημιουργία κοινόχρηστων χώρων και χώρων πρασίνου σε οικόπεδα ρυμοτομούμενα ή οικόπεδα που βρίσκονται σε ενδιαφέροντα πολεοδομικά σημεία της πόλης.

- Δυνατότητα έμμεσης αποζημίωσης των ιδιοκτητών ρυμοτομούμενων εκτάσεων με αντάλλαγμα τίτλο ΜΣΔ όπως εναλλακτικά προβλέπεται από το άρθρο 24 του Συντάγματος.

Η ΜΣΔ επιτρέπεται βάσει του προαναφερθέντος νόμου σε οποιαδήποτε περιοχή, είτε εντός είτε εκτός σχεδίου πόλεως, ανεξάρτητα από το εάν η περιοχή που φιλοξενεί τον υπέρμετρο ΣΔ μπορεί να την ανεχθεί βάσει πολεοδομικών και οικιστικών κριτηρίων. Αυτό, όμως, μπορεί να οδηγήσει σε πολεοδομικές στρεβλώσεις και συγκέντρωση συντελεστή σε περιοχές χωρίς περιθώρια περαιτέρω οικιστικής επιβάρυνσης στο μέτρο που δεν θα επηρεαστεί η φυσιογνωμία τους.

Εδώ πρέπει να τονίσουμε ότι το συγκεκριμένο θεσμικό πλαίσιο, παρά τις σημαντικές του αδυναμίες και προβλήματα, ήταν ωστόσο αυτό στο οποίο ανταποκρίθηκαν περισσότερο οι ιδιοκτήτες γης αλλά και οι επενδυτές. Το 1992 παρατηρείται διαχρονικά η μεγαλύτερη ποσοστιαία κλιμάκωση των επιφανειών τόσο των βαρυνόμενων (ακινήτων δηλαδή για τα οποία υφίσταται περιορισμός συντελεστή) όσο και των ωφελούμενων (ακινήτων λήψης του υπέρμετρου ΣΔ) ακινήτων (Αγγελίδου 2014).

Με δεδομένο ότι ο ν.880/1979 κρίθηκε αντισυνταγματικός από το ΣτΕ, εκδόθηκε ο ν.2300/1995 με τίτλο «Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και άλλες διατάξεις», ο οποίος ουσιαστικά αντικαθιστά το άρθρο 2 του προηγούμενου νόμου, καθώς και τα συνοδευτικά του διατάγματα.

Στο σύνολό του ο ν.2300/1995 επαναλαμβάνει τα προηγούμενα προεδρικά διατάγματα (470/1979 και 510/1979) που εκδόθηκαν για συμμόρφωση με το ν.880/1979 (άρθρο 2) ενώ μόνο τα άρθρα 1-4 εισάγουν νέες έννοιες και ρυθμίσεις.

Βέβαια και σε αυτή την περίπτωση, όπως και με τον προηγούμενο νόμο, η Ολομέλεια του ΣτΕ με την απόφαση 6070/1996 έκρινε συγκεκριμένες διατάξεις του ν.2300/1995 ως αντισυνταγματικές. Το σκεπτικό της απόφασης στηρίχθηκε στο γεγονός ότι ο θεσμός της ΜΣΔ –σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 24 παρ. 6 του Συντάγματος– μπορεί να χρησιμοποιηθεί μόνο ως μηχανισμός αποζημίωσης ιδιοκτητών.

Η μέχρι και με το ν.2300/1995 εφαρμογή του θεσμού είχε μεγάλες δομικές αδυναμίες και λειτουργικά προβλήματα τα οποία και δημιούργησαν τεράστια αβεβαιότητα και έλλειμμα εμπιστοσύνης στους πολίτες. Τα κυριότερα προβλήματα που καταγράφονται και συνετέλεσαν προς αυτή την κατεύθυνση είναι τα παρακάτω:

1. Δεν υπήρχαν οι κατάλληλες συνθήκες για την ενεργοποίηση στην πράξη της ΜΣΔ. Αυτό διαφαίνεται:

- Στο πώς αντιμετώπισε το θεσμό το αρμόδιο Υπουργείο (πρώην ΥΠΕΧΩΔΕ) που ουσιαστικά αντανάκλωσε την αδυναμία στην πράξη ελέγχου και εφαρμογής του θεσμού, γεγονός που σύμφωνα με τον Αποστολάτο (1993) οδήγησε στη μηχανογράφηση του θεσμού.

- Από τη στάση του ΣτΕ, του οποίου η δημιουργική νομολογία του «ήταν και συνεχίζει να είναι συχνά δυσάρεστη όχι μόνο στους διαδίκους, που εξαιτίας της χάνουν δικαιώματα που τα θεωρούσαν κεκτημένα, όπως στην περίπτωση της ΜΣΔ, αλλά εξίσου έντονα και στη Δημόσια Διοίκηση» (Βαρότσος 2007: 7). Οι αποφάσεις του ΣΤΕ ήταν κατά τη γνώμη μας καταλυτικές για την απαξίωση και την κατάργηση στην πράξη του θεσμού, δεχόμενο ωστόσο την κριτική των τεχνοκρατών περί «αυστηρών νομικών ερμηνειών».

- Στο ρόλο που έπαιξαν τα ΜΜΕ (Μέσα Μαζικής Ενημέρωσης) της εποχής και κυρίως οι εφημερίδες, οι οποίες προδιέθεταν αρνητικά την κοινή γνώμη για το θεσμό της ΜΣΔ.

2. Η έλλειψη καθορισμού ΖΑΣ/ΕΖΥΣ ήταν –όπως συμπεραίνουμε και από την εξέλιξη του θεσμού– παράγοντας καθοριστικής σημασίας, όπως επίσης ο προκαθορισμός των επιτρεπόμενων προσαυξήσεων ΣΔ προς χρήση της ΜΣΔ.

3. Η εξασφάλιση και αξιοπιστία των τίτλων ΜΣΔ σύμφωνα με τον Ζεντέλη (1993) είναι σημαντικός παράγοντας οικοδόμησης εμπιστοσύνης προς το θεσμό. Η αξιοπιστία των τίτλων ΜΣΔ, όμως, συναρτάται άμεσα με την ύπαρξη ενός αποτελεσματικού μηχανισμού έκδοσης, διαχείρισης και ακύρωσης των τίτλων ΜΣΔ, ο οποίος επιπρόσθετα θα δίνει τη δυνατότητα ελέγχου αυτών.

4. Ένα ζήτημα που έχει σημασία για την κατανόηση του μηχανισμού της ΜΣΔ και δημιουργεί μεγάλο έλλειμμα εμπιστοσύνης στους κατόχους των αντίστοιχων τίτλων ΜΣΔ, είναι αυτό του νομικού προσδιορισμού ενός τίτλου ΜΣΔ. Ο εν λόγω προβληματισμός ωστόσο ισχύει και σε άλλες χώρες, όπως για παράδειγμα στην Κίνα (Hou 2018). Ο Μακρής (1998), που ασχολήθηκε ιδιαίτερα ερευνητικά με το θέμα, υποστηρίζει την άποψη ότι, το δικαίωμα που ενσωματώνει ο τίτλος ΜΣΔ κατ' ουσίαν είναι εμπράγματο δικαίωμα βάσει μιας σειράς αιτιάσεων όπως: α) η ελεύθερη μεταβίβαση του τίτλου με οπισθογράφηση, με υποχρέωση ταυτόχρονης μεταγραφής σε ειδικό βιβλίο που τηρεί το αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο (ή το Κτηματολόγιο) αρμοδιότητας για το βαρυνόμενο ακίνητο, β) η δυνατότητα ο τίτλος να

κληρονομείται, γ) ο τίτλος αποσβένεται μόνο ύστερα από την άσκηση του δικαιώματος της ΜΣΔ σε ωφελούμενο ακίνητο.

Το ΣτΕ ωστόσο εμμένει με την απόφαση 2366/2007 της Ολομέλειάς του και αναφέρει ρητά ότι «η μεταφορά συντελεστού δομήσεως δεν αποτελεί δικαίωμα επί ακινήτου, διότι ως τοιαύτα νοούνται μόνον τα εμπράγματα δικαιώματα, τα οποία προβλέπονται περιοριστικώς στον Αστικό Κώδικα, αλλά ατομική τροποποίηση υπέρ του ωφελουμένου ακινήτου του ισχύοντος σε ορισμένη περιοχή κανονιστικού καθεστώτος όρων και περιορισμών δομήσεως». Αυτός ο διττός χαρακτήρας του τίτλου ΜΣΔ, αφενός να αποτελεί διοικητική πράξη και αφετέρου να αντιμετωπίζεται ως εμπράγματο δικαίωμα δημιούργησε μεγάλο έλλειμμα εμπιστοσύνης στους ιδιοκτήτες ακινήτων που κατέχουν τέτοιους τίτλους, οι οποίοι προφανώς καλύπτονται καλύτερα, τουλάχιστον σε ψυχολογικό επίπεδο, από τη θεώρηση ως εμπράγματο δικαίωμα, λαμβάνοντας υπόψη τη σχέση του Έλληνα πολίτη με την ακίνητη περιουσία.

Με τη Συνταγματική αναθεώρηση, το 2001, σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 2 του Συντάγματος ορίζεται ότι: «Η αποζημίωση, εφόσον συναινεί ο δικαιούχος, μπορεί να καταβάλλεται και σε είδος, ιδίως με τη μορφή της παραχώρησης της κυριότητας άλλου ακινήτου ή της παραχώρησης δικαιωμάτων επί άλλου ακινήτου».

Αυτή η νέα συνταγματική διάταξη ουσιαστικά «άνοιξε το δρόμο» για την έκδοση ενός νέου νόμου για τη ΜΣΔ σε αντικατάσταση του ν.2300/1995 που ήδη είχε κριθεί αντισυνταγματικός ως προς τις βασικές του διατάξεις. Αυτός ήταν ο ν.3044/2002 «Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και ρύθμισης άλλων θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων».

Στο ν.3044/2002 ενσωματώθηκαν ρυθμίσεις που διευρύνουν την έννοια των βαρυνόμενων ακινήτων αίροντας τους υφιστάμενους περιορισμούς σχετικά με την έκδοση τίτλων ΜΣΔ. Στο ίδιο πλαίσιο υπήρξαν ρυθμίσεις σχετικές με τις Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (ΖΥΣ). Ουσιαστικά και αυτό το πλαίσιο παρέμεινε ανενεργό για πάνω από δέκα έτη.

Το θεσμικό πλαίσιο που ουσιαστικά θα έθετε εκ νέου τη λειτουργία του θεσμού της ΜΣΔ ήταν ο ν.4178/2013 «Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης - Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις». Στον πυρήνα αυτού του θεσμικού πλαισίου ήταν η δημιουργία ενός μηχανισμού της «Τράπεζα Γης» η οποία θα είναι μια ηλεκτρονική υπηρεσία διαχείρισης και καταγραφής τίτλων ΜΣΔ, καθώς επίσης των μελλοντικών δικαιωμάτων και αξιών που θα δημιουργηθούν μέσω

των περιβαλλοντικών και χωροταξικών ρυθμίσεων.

Την τετραετία 2013-2017 ουσιαστικά υπήρχε ένα «πάγωμα» των διαδικασιών ΜΣΔ, αφού σύμφωνα με την Αγγελίδου (2014) μόνο για 21 νέα βαρυνόμενα ακίνητα χορηγήθηκαν νέοι τίτλοι ΜΣΔ. Έτσι ήταν αναγκαία η εκ νέου διαμόρφωση ενός αποτελεσματικού θεσμικού πλαισίου για την Τράπεζα Γης. Κατά συνέπεια, δημιουργήθηκε ένας νέος θεσμός που ουσιαστικά αποτελεί τη μετεξέλιξη της Τράπεζας Γης, η «Τράπεζα Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων», η οποία περιγράφεται στο ν.4495/2017 «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις».

Σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση του ν.4495/2017 κρίθηκε επιτακτική η έκδοση ενός νέου θεσμικού πλαισίου, το οποίο θα ορίζει ρητά ότι ο θεσμός της ΜΣΔ είναι συνταγματικά επιτρεπτός, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στα άρθρα 17 (παράγραφος 2) και 24 (παράγραφοι 1, 2 και 6), αυστηρά και μόνο όταν θα έχει αποζημιωτικό χαρακτήρα και όχι εμπορικό, ενώ απαραίτητα η όλη διαδικασία ΜΣΔ θα πρέπει να εντάσσεται σ' ένα πλαίσιο ευρύτερου πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού.

Συνολικά ο ν.4495/2017 αντιμετώπισε επιτυχώς αρκετά προβλήματα συνταγματικότητας της ΜΣΔ. Ωστόσο, ο Γώγος (2018) υποστηρίζει ότι η πρόβλεψη περί μεταφοράς συντελεστή σε περιοχές αυθαιρέτων, προκειμένου να νομιμοποιηθεί οριστικά η αυθαίρετη δόμηση, εγείρει νέα, σοβαρά, ζητήματα συνταγματικότητας, τα οποία δεν αίρονται από την επίσης αμφισβητήσιμη ιδέα του «περιβαλλοντικού ισοζυγίου». Ειδικότερα ο θεσμός των ΠΑΕΣ, δεν είναι κατ' αρχήν σαφές σε τι στοχεύει, και συγκεκριμένα εάν αφορά υποβαθμισμένες οικιστικά περιοχές οι οποίες πρόκειται να αναβαθμιστούν, με ταυτόχρονη κατεδάφιση των αυθαιρέτων, ή αν τελικά δημιουργούνται περιοχές περαιτέρω επιβάρυνσης. Ουσιαστικά διαφαίνεται ότι αυτός ο νόμος μπορεί να δράσει ως ένα πλαίσιο νομιμοποίησης οικισμών αυθαιρέτων τα οποία έχουν ανεγερθεί παρανόμως πάνω σε παράκτια ή δασική γη.

Το ισχύον θεσμικό πλαίσιο της ΜΣΔ περιγράφεται στο ν.4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις». Αυτός ο νόμος καλείται να διαχειριστεί επιτυχώς 2246 τίτλους δικαιωμάτων ΜΣΔ σύμφωνα με στοιχεία του 2011 (Ανδρουλάκη 2018), ενώ η επιφάνεια που αντιστοιχεί σε αυτούς τους τίτλους είναι περίπου 423.999 τ.μ.

Το ρόλο της Τράπεζας ΔΔΚΧ του προηγούμενου θεσμικού πλαισίου αναλαμβάνει η μετεξέλιξή της, η Ψηφιακή Τράπεζα Γης, η οποία αποτελεί το αποκλει-

στικό σύστημα καταγραφής και διαχείρισης των τίτλων Μεταφοράς ΣΔ.

Το νέο θεσμικό πλαίσιο της μεταφοράς ΣΔ έχει στόχο την επανεκκίνηση του θεσμού –για πολλοστή φορά– ωστόσο κρίνοντας από τη μέχρι σήμερα πορεία του δεν είναι καθόλου βέβαιο πως θα το επιτύχει. Αυτό σε μεγάλο βαθμό οφείλεται και στο γεγονός ότι λόγω του ότι ο θεσμός ουσιαστικά παρέμεινε ανενεργός επί δεκαετίες δεν έχουμε στοιχεία ανατροφοδότησης προκειμένου να εξετάσουμε πρακτικά τι λειτουργεί και τι όχι. Άρα η όποια προσέγγιση γίνεται σε καθαρά θεωρητικό πλαίσιο στο οποίο συσχετίζονται και τα γενικότερα προβλήματα του πολεοδομικού σχεδιασμού στην Ελλάδα. Επίσης μπορούμε να αντλήσουμε στοιχεία από την εφαρμογή του θεσμού σε διεθνές επίπεδο, ο οποίος παρουσιάζει μια αρκετά μεγάλη δυναμική, προσαρμόζοντας πετυχημένες πρακτικές και εργαλεία στην ελληνική πραγματικότητα.

Ας δούμε όμως αναλυτικά ποιοι παράγοντες αποδοτικότητας έχουν καταγραφεί διεθνώς από τη βιβλιογραφία ως οι πλέον σημαντικοί για την προώθηση του θεσμού και εάν αυτοί προβλέπονται στο υπάρχον θεσμικό πλαίσιο της ΜΣΔ.

### 3. Παράγοντες που συντελούν στην αποδοτικότητα ενός προγράμματος ΜΔΑ

Οι Pruetz και Standridge (2008) χρησιμοποιώντας 20 ερευνητικές δημοσιεύσεις σχετικές με παράγοντες επιτυχίας των προγραμμάτων ΜΔΑ στις ΗΠΑ, εστίασαν σε 10 χαρακτηριστικά που προκρίνονται ως τα πλέον σημαντικά. Επίσης τυποποίησαν και βαθμονόμησαν την εμφάνιση αυτών των παραγόντων στα 20 πιο επιτυχημένα προγράμματα ΜΔΑ στις ΗΠΑ. Τα δέκα αυτά χαρακτηριστικά με την αντίστοιχη βαθμολόγηση της συχνότητας αναφοράς είναι τα εξής:

Πίνακας 1. Παράγοντες Επιτυχίας ενός προγράμματος ΜΔΑ

A/A	Παράγοντας επιτυχίας	Συχνότητα εμφάνισης με βάση το 20
1	Ζήτηση για επιπλέον ανάπτυξη (Demand for bonus development)	20
2	Προσαρμοσμένη περιοχή λήψης-παραλαβής (Customized receiving areas)	20

3	Αυστηροί κανονισμοί περιοχής αποστολής (Strict sending area regulations)	18
4	Μη εναλλακτικές λύσεις (No alternatives to TDR)	17
5	Κίνητρα (Market incentives)	15
6	Ασφάλεια χρήσης (Certainty of use)	14
7	Ισχυρή υποστήριξη των πολιτών (Strong public preservation support)	13
8	Απλότητα (Simplicity)	13
9	Προώθηση και διευκόλυνση (Promotion and facilitation)	12
10	Τράπεζα-φορέας (a TDR bank)	4

Οι παράγοντες 1-5 είναι οι πιο σημαντικοί με τους δύο πρώτους να είναι οι πλέον απαραίτητοι για την υλοποίηση ενός προγράμματος ΜΔΑ.

Με βάση τη διεθνή βιβλιογραφία που ασχολείται με τη μελέτη αυτών των παραγόντων υπάρχει διαφορετική στάθμιση της σημαντικότητας ανάλογα και το μελετητή ενώ οι μεγαλύτερες διακυμάνσεις παρουσιάζονται στους παράγοντες με αύξοντα αριθμό 2, 8 και 10.

Ας εξετάσουμε όμως καλύτερα σε τι αναφέρεται ο κάθε παράγοντας και εάν αυτός έχει προβλεφθεί στο υπάρχον ελληνικό θεσμικό πλαίσιο της ΜΣΔ.

#### Παράγοντας 1: Ζήτηση για επιπλέον ανάπτυξη

Η επιτυχία ενός προγράμματος ΜΔΑ συναρτάται άμεσα με τη ζήτηση για την επιπλέον δόμηση (Machemer και Karlowitz 2002). Στην περίπτωση που ένας επενδυτής ικανοποιείται από την πυκνότητα δόμησης που του παρέχεται, προφανώς και δεν θα προβεί σε αγορά επιπλέον αναπτυξιακών δικαιωμάτων, γεγονός που οδηγεί μαθηματικά σε αποτυχία υλοποίησης του προγράμματος. Η πολιτεία προκειμένου να δημιουργήσει έτσι την εν λόγω ζήτηση πολλές φορές προσφεύγει σε αντιδημοφιλή μέτρα, όπως αυτό της μείωσης των υπάρχοντων συντελεστών δόμησης στις περιοχές λήψης των αναπτυξιακών δικαιωμάτων.

Όσον αφορά τη χωρική διάσταση ο Pizor (1986) υποστηρίζει ότι η ζήτηση δημιουργείται κυρίως στις ραγδαία αναπτυσσόμενες περιοχές. Επίσης οι κεντρικές αστικές περιοχές επειδή συνδέονται άμεσα με την οικονομική δραστηριότητα πάντα έχουν τη δική τους ελκυστικότητα ανάλογα πάντα και με τη γενικότερη οικονομική κατάσταση. Το Pinelands στο Νιου Τζέρσεϊ των ΗΠΑ, είναι ένα τέτοιο παράδειγμα ενίσχυσης της ανά-

πτυξης του κέντρου στα πλαίσια αποφυγής της αστικής διάχυσης.

Σύμφωνα με το ισχύον θεσμικό πλαίσιο η ΜΣΔ γίνεται αποκλειστικά προς τις ΖΥΣ. Έτσι σύμφωνα και με την προηγούμενη ανάλυση η χωροθέτηση των ΖΥΣ σε περιοχές με αυξημένη ελκυστικότητα και ζήτηση για οικιστική ανάπτυξη μπορεί να εγγυηθεί την επιτυχία κατ' αρχάς του προγράμματος.

### Παράγοντας 2: Προσαρμοσμένη περιοχή λήψης-παραλαβής

Σύμφωνα με τους Pruetz και Standridge (2008) τα ελάχιστα χαρακτηριστικά που θα πρέπει να έχει μια Περιοχή Λήψης δικαιωμάτων είναι τα εξής:

1. επαρκή υποδομή η οποία θα φιλοξενήσει την πρόσθετη ανάπτυξη,
2. αποδοχή σε πολιτικό επίπεδο,
3. συμβατότητα με την υπάρχουσα ανάπτυξη,
4. σαφής προσδιορισμό,
5. συνέπεια με το περιεκτικό σχέδιο (comprehensive plan),
6. τοποθεσία για την οποία οι επενδυτές προσδοκούν σε παροχή υψηλότερης πυκνότητας, και
7. χωροθέτηση της περιοχής λήψης που βρίσκεται σε άλλη χωρική ενότητα εάν η περιοχή αποστολής βρίσκεται σε μια κοινότητα που δεν μπορεί να υποδεχθεί περισσότερη ανάπτυξη.

Ωστόσο αυτές οι παράμετροι διαφέρουν ως προς την αποτελεσματικότητά τους σύμφωνα με τη μελέτη διαφόρων προγραμμάτων και όπως τονίζουν οι Pruetz και Standridge (2008) πρέπει να προσαρμόζονται προσεκτικά στις συγκεκριμένες περιστάσεις και απαιτήσεις στις οποίες απευθύνονται μέσα από διαδικασίες προσεκτικής διερεύνησης.

Η σημασία της ύπαρξης των απαραίτητων υποδομών στις περιοχές υποδομής και η καταλληλότητα για ανάπτυξη είναι παράγοντες κομβικής σημασίας σύμφωνα και με τον Pizor (1986).

Το εργαλείο που προβλέπεται στην ελληνική νομοθεσία και είναι συμβατό με αυτόν τον παράγοντα είναι οι μελέτες καθορισμού Ζωνών Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (ΖΥΣ) οι οποίες εκπονούνται αυτόνομα ή στα πλαίσια των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ). Οι τεχνικές προδιαγραφές των ΖΥΣ εκδόθηκαν –έχοντας παρέλθει πλέον των δέκα ετών από τη δημοσίευση της απόφασης του ΣτΕ– με το ΦΕΚ Β' 3544 3.8.2021 το οποίο τροποποιεί το άρθρο 72 του ν.4495/2017. Συνολικά οι τεχνικές αυτές προδιαγραφές λαμβάνουν ένα θετικό πρόσημο στο μέτρο που αναφέρονται σε περιοχές

οι οποίες επιλέγονται με κατάλληλα πολεοδομικά και συγκοινωνιακά χαρακτηριστικά.

Όσον αφορά την αποδοχή σε πολιτικό επίπεδο αυτή συναρτάται με τα εκάστοτε μικροπολιτικά συμφέροντα που σχετίζονται με την ανάπτυξη της ιδιοκτησίας και το εάν αυτά στην πράξη μπορούν να ανατρέψουν τον όποιο χωρικό σχεδιασμό. Το μεγάλο πρόβλημα όμως με τις μελέτες καθορισμών των ΖΥΣ είναι η υλοποίησή τους, την οποία το υπάρχον νομικό πλαίσιο καθιστά αμφίβολη. Συγκεκριμένα όπως τονίζει και ο Σύλλογος Ελλήνων Μηχανικών Πολεοδομίας Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης (Σ.Ε.Μ.Π.Χ.Π.Α.) (2021) προκειμένου να οριστούν ΖΥΣ, βάσει του υπάρχοντος θεσμικού πλαισίου, θα πρέπει απαραίτητα να τροποποιηθεί το πολεοδομικό καθεστώς μιας περιοχής (υπερκείμενος πολεοδομικός σχεδιασμός). Αυτό γίνεται είτε μέσω της εκπόνησης ΤΠΣ, είτε μέσω της έγκρισης προεδρικού διατάγματος, έπειτα από αίτημα του αρμόδιου ΟΤΑ, αλλά και της περιφέρειας ή του ΥΠΕΝ, της εκπόνησης στρατηγικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων και φυσικά της μελέτης που αφορά τη ΖΥΣ.

Επίσης σύμφωνα με το Σ.Ε.Μ.Π.Χ.Π.Α (2021) η εκπόνηση μιας πολεοδομικής μελέτης ΖΥΣ στα πλαίσια ενός ΤΠΣ, το οποίο ενσωματώνει μεγάλο όγκο άλλων μελετών, δυσχεραίνει σημαντικά την έγκαιρη υλοποίηση αλλά και ποιότητα της παραγόμενης μελέτης, άρα θα έπρεπε η μελέτη ΖΥΣ να αποτελεί μια αυτόνομη διαδικασία, η οποία άλλωστε θα διαχειριστεί τις ιδιαίτερα απαιτητικές σε λεπτομέρεια προδιαγραφές. Την πιθανή αναποτελεσματικότητα λόγω χαμηλής ποιότητας παραγόμενων μελετών ενισχύει και το γεγονός των μεγάλων εκπτώσεων. Συγκεκριμένα στις πρώτες μελέτες που προκήρυξε το ΥΠΕΝ για τις μελέτες πολεοδομικών Σχεδίων, σύμφωνα με δημοσίευμα της *Καθημερινής*, κατατέθηκαν εκπτώσεις που κυμαίνονται από 55% έως και 77% (Λιάλιος 2021). Στο ίδιο δημοσίευμα η πρόεδρος του Συλλόγου Πολεοδόμων Χωροτακτών (ΣΕΠΟΧ) Σοφία Αυγερινού-Κολώνια τονίζει ότι «η ποιότητα των μελετητικών εργασιών είναι η βάση επιτυχίας του εγχειρήματος και όχι μόνο το κόστος». Ταυτόχρονα εκφράζει σοβαρές επιφυλάξεις για τον τρόπο ανάθεσης των μελετών, που ουσιαστικά εξυπηρετούν συμφέροντα μεγάλων τοπογραφικών μελετητικών γραφείων ενώ παράλληλα υποβαθμίζουν τον κύριο ρόλο της επιστημονικής ειδικότητας του χωροτάκτη στη συγκρότηση των επιστημονικών ομάδων.

Όσον αφορά το σκέλος της αποτελεσματικότητας των ΖΥΣ σημαντικό είναι επίσης πως αποτυπώνεται χωρικά και οικονομικά η πρόθεση των επενδυτών για ζήτηση επιπλέον ΣΔ. Εδώ υπάρχει σημαντικό κενό ανα-

φορικά με την προσέγγιση πιθανών επενδυτών οι οποίοι έτσι και αλλιώς είναι «επιφυλακτικοί» για την ουσιαστική λειτουργία του θεσμού της ΜΣΔ. Επίσης, το γεγονός ότι ουσιαστικά τους καλούμε να δεσμεύσουν κεφάλαια για τη μελλοντική ανάπτυξη, μέσω της Ψηφιακής Τράπεζας Γης, δημιουργεί περαιτέρω προβλήματα υλοποίησης.

### *Παράγοντας 3: Αυστηροί κανονισμοί περιοχής αποστολής*

Ένας ιδιοκτήτης γης θα επιλέξει την ένταξή του σ' ένα πρόγραμμα ΜΔΑ, όταν η εναλλακτική της ανάπτυξης σε μια περιοχή αποστολής είναι λιγότερο ελκυστική, λόγω συγκεκριμένων γεωμορφολογικών ή αναπτυξιακών χαρακτηριστικών, όπως για παράδειγμα η ύπαρξη εδαφών με πολύ μεγάλες και απότομες κλίσεις, απομακρυσμένη τοποθεσία, έλλειψη βασικών υποδομών και άλλοι περιορισμοί. Ωστόσο η μελέτη των Pruetz και Standridge (2008) προκρίνει ως βασικό παράγοντα επιτυχίας την ύπαρξη ενός αυστηρού κανονιστικού πλαισίου στην περιοχή αποστολής, το οποίο θέτει αυστηρούς όρους και περιορισμούς της δόμησης. Στο ελληνικό θεσμικό πλαίσιο δεν προβλέπονται περιοχές αποστολής παρά μόνο ωφελούμενα ακίνητα και γενικότερα σημειακές παρεμβάσεις. Έτσι το μόνο που θα μπορούσε να πράξει η πολιτεία θα ήταν η δημιουργία προστιθέμενης αξίας σε αυτές τις παρεμβάσεις, οι οποίες για παράδειγμα θα αντανάκλωνται σε πιο υψηλές αξίες μεταπώλησης.

### *Παράγοντας 4: Μη εναλλακτικές λύσεις*

Σύμφωνα με τους Pruetz και Standridge (2008), δεκάδες προγράμματα ΜΔΑ απέτυχαν στην επίτευξη των στόχων τους γιατί η πολιτεία έδινε στους επενδυτές εναλλακτικούς τρόπους για επιπλέον ανάπτυξη χωρίς να χρειάζονται τη συμμόρφωση με τις απαιτήσεις ενός προγράμματος ΜΔΑ. Αυτό είναι γενικότερα το πλέον αδύναμο στοιχείο στην ελληνική νομοθεσία, η οποία πολλές φορές δίνει τη δυνατότητα παρεκκλίσεων ή και απαγορεύσεων (σε ελάχιστες περιπτώσεις), πολλές φορές δε, με αναδρομική ισχύ. Μέλλει ωστόσο να δούμε εάν το υπάρχον θεσμικό πλαίσιο θα θωρακίσει το θεσμό από τέτοιες εκτροπές.

### *Παράγοντας 5: Κίνητρα*

Πολλά προγράμματα ΜΔΑ προκειμένου να δημιουργήσουν κίνητρα για συμμετοχή επενδυτών χρησιμοποιούν μια αναλογία 1 προς 2 σε σχέση με τα μεταφερόμενα

δικαιώματα ανάπτυξης, δίνοντας ουσιαστικά διπλάσιο δικαίωμα στους αγοραστές των δικαιωμάτων.

Ο Pruetz (1997) τονίζει ότι είναι απαραίτητα τα κίνητρα που προάγουν την επίτευξη των στόχων του εργαλείου της ΜΔΑ (όπως για παράδειγμα απαλλαγές από κάποια τέλη- φόρους των επιπτώσεων ανάπτυξης, απαλλαγές από απαιτήσεις ανοιχτών χώρων και χώρων στάθμευσης κ.ο.κ.). Στο υπάρχον θεσμικό πλαίσιο δεν υπάρχουν τέτοιου είδους κίνητρα τα οποία μπορούν να δώσουν ώθηση στη ΜΣΔ.

### *Παράγοντας 6: Ασφάλεια χρήσης*

Προφανώς η συμμετοχή σ' ένα πρόγραμμα ΜΔΑ τόσο από την πλευρά των πωλητών αλλά και από αυτή των αγοραστών ενέχει οικονομικούς κινδύνους, γεγονός που δυσχεραίνει τη συμμετοχή ακόμη και στην περίπτωση που τηρηθούν συμμετοχικές διαδικασίες στο σχεδιασμό του προγράμματος. Η ασφάλεια του προγράμματος ενισχύεται σημαντικά με την επίτευξη κάθε παράγοντα επιτυχίας από τους δέκα που έχουν επισημανθεί ως οι πλέον σημαντικοί. Σύμφωνα με τους Mohamed (2006) και Thaler (1999) πολιτικές που ομαδοποιούν τους κινδύνους για τους επενδυτές είναι οι πλέον αποτελεσματικές παρεμβάσεις πολιτικής, οι οποίες πιθανώς να έχουν το μεγαλύτερο αντίκτυπο στην υλοποίηση ενός στοχευμένου προγράμματος κατεύθυνσης προς συγκεκριμένες περιοχές.

Επιπρόσθετα η βιβλιογραφία επισημαίνει δύο ακόμη παράγοντες διαχείρισης κινδύνου σ' ένα πρόγραμμα ΜΔΑ και συγκεκριμένα:

1. Έχει καταγραφεί ως καλή πρακτική η περίπτωση κατά την οποία κάθε πώληση δικαιώματος ανάπτυξης μπορεί να μοιράζεται ως έσοδο σε όλους τους ιδιοκτήτες που έχουν απολέσει τα δικαιώματα ανάπτυξης. Έτσι μειώνεται ο κίνδυνος στο μέτρο που κάθε τίτλος ΜΔΑ συνεισφέρει σε καθένα από αυτούς έστω και ένα μικρό έσοδο ενώ παράλληλα ικανοποιείται και ένα αίσθημα δικαιοσύνης στους ιδιοκτήτες, μιας και η αποζημίωση βάσει αύξοντα αριθμού ένταξης στο πρόγραμμα είναι αυθαίρετη και δεν έχει πολεοδομικά ερείσματα.
2. Άλλη πρακτική είναι η μεταβίβαση των αναπτυξιακών δικαιωμάτων στην πολιτεία, μέσω αγοράς αυτών με βάση την εκτιμώμενη αξία τους. Σε αυτή την περίπτωση το κράτος αναλαμβάνει τον πιθανό κίνδυνο που απορρέει από μια αδύναμη αγορά δικαιωμάτων ανάπτυξης.

Το υπάρχον θεσμικό πλαίσιο στην Ελλάδα καθιστά δύσκολη την εξάλειψη και ομαδοποίηση των επενδυτικών

κινδύνων μέσω των προαναφερόμενων πρακτικών κυρίως γιατί αφορά σημειακές παρεμβάσεις σε ιδιοκτησίες στο χώρο σε σχέση με συστήματα ΜΔΑ που εφαρμόζονται σε περιοχές αποστολής. Επίσης δεν υπάρχουν οι πόροι από την πολιτεία για την αγορά αυτών των δικαιωμάτων.

#### *Παράγοντας 7: Ισχυρή υποστήριξη των πολιτών*

Σύμφωνα με τον Barrese (1983) η θετική αποδοχή του προγράμματος ΜΔΑ από τις εμπλεκόμενες κοινότητες τόσο για την περιοχή αποστολής όσο και για την περιοχή λήψης αναδεικνύεται ως κρίσιμος παράγοντας επιτυχίας. Η ενημέρωση των εμπλεκόμενων σ' ένα πρόγραμμα ΜΔΑ για την έννοια του πολεοδομικού αυτού εργαλείου είναι σημαντική. Οι Johnston και Madison (1997) εντόπισαν επίσης ως σημαντικούς παράγοντες τη γνωστοποίηση του χρονοδιαγράμματος εξέλιξης του προγράμματος ΜΔΑ καθώς και τη συμμετοχή του κοινού σε εκπαιδευτικές δραστηριότητες. Ο Stinson (1996) επίσης υποστηρίζει ότι μια προωθητική ενέργεια εκπαιδευτικού χαρακτήρα είναι απαραίτητη για την κατανόηση από τα εμπλεκόμενα μέρη της έννοιας του εργαλείου της ΜΔΑ, η οποία θα υλοποιείται παράλληλα με μια εκστρατεία δημοσίων σχέσεων που θα στοχεύει στη δημιουργία εμπιστοσύνης στους πολίτες σχετικά με την αγοραστική αξία των δικαιωμάτων ανάπτυξης.

Η εκπαίδευση απευθύνεται σε μια ευρεία ομάδα όπως πολίτες, περιβαλλοντικές οργανώσεις, δικηγόροι, επαγγελματίες της αγοράς ακινήτων, πολεοδόμοι, μηχανικοί κ.ο.κ. Ο Pruetz (2003) αναφέρει χαρακτηριστικά ότι προκειμένου να υλοποιηθεί ένα πρόγραμμα ΜΔΑ στην πρωτεύουσα της αμερικανικής πολιτείας Νέο Μεξικό, Σάντα Φε, οι υπεύθυνοι του προγράμματος διοργάνωσαν ένα ολοήμερο εργαστήριο.

Στην ελληνική πραγματικότητα προβλέπεται η διαβούλευση, ωστόσο ανάλογα με το εάν η μελέτη πραγματοποιηθεί στα πλαίσια ενός ΤΠΣ ή πρόκειται για μια αυτόνομη μελέτη ΖΥΣ ακολουθείται διαφορετική διαδικασία. Συγκεκριμένα:

Στην περίπτωση που εκπονηθεί ειδική πολεοδομική μελέτη ΖΥΣ ισχύει η «Τήρηση των διαδικασιών δημοσιότητας της ειδικής πολεοδομικής μελέτης Ζ.Υ.Σ. και της Σ.Μ.Π.Ε», όπως καθορίζονται από τις διατάξεις της ΚΥΑ ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ. 107017/2006.

Στην περίπτωση όμως του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Τ.Π.Σ.) για το οποίο εφαρμόζεται το Π.Δ. 90/2018 σύμφωνα με τον Μέλισσα (2020), ο εξορθολογισμός της συμμετοχής όλων των άμεσα ενδιαφερομένων, του διαλόγου, της δημοσιοποίησης των εναλλακτικών προτάσεων και της διαφάνειας γενικότερα, θα

μπορούσαν να επιτευχθούν με την τυποποίηση του προβλεπόμενου «πρόσφορου τρόπου» στην περίπτωση της παραγράφου 1 του άρθρου 5 του Π.Δ. 90/2018. Αυτή είναι η πλέον ενδεδειγμένη λύση συμμετοχής των ενδιαφερομένων μερών και η οποία θα συμβάλει στη δημιουργία κάποιας σταθερότητας.

#### *Παράγοντας 8: Απλότητα*

Η απλότητα του προγράμματος λειτουργεί υποστηρικτικά στις εμπλεκόμενες ομάδες σ' ένα πρόγραμμα ΜΔΑ, όπως για παράδειγμα ιδιοκτήτες γης, αιρετοί, πολεοδόμοι, επενδυτές κ.ο.κ. Αυτό άλλωστε αναφέρει και ο Pizor (1986), ο οποίος υποστηρίζει ότι προγράμματα που είναι δομημένα με σαφήνεια και εφαρμόζουν την ιδέα της ΜΔΑ με απλό, άμεσο τρόπο θα λειτουργούν καλύτερα από τα πιο περίτεχνα. Ωστόσο σύμφωνα με τους Pruetz και Standridge (2008) ο παράγοντας «απλότητα» είναι επιθυμητός, αλλά όχι απαραίτητος. Θεωρούμε ότι για την περίπτωση της χώρας μας, ένας παράγοντας απλότητας που θα διευκόλυνε σημαντικά τις διαδικασίες ΜΔΑ θα ήταν η κωδικοποίηση του θεσμού (αυτόνομα ή στο πλαίσιο μιας ευρύτερης κωδικοποίησης της πολεοδομικής νομοθεσίας) με τέτοιο τρόπο, ώστε να μπορεί να γίνει κατανοητή και από ανθρώπους με λίγη ή καθόλου εξειδίκευση στο αντικείμενο.

#### *Παράγοντας 9: Προώθηση και διευκόλυνση*

Η προώθηση ενός προγράμματος ΜΔΑ περιλαμβάνει την ενημέρωση των ενδιαφερομένων και εμπλεκόμενων στο πρόγραμμα εταίρων, αλλά και την υποστήριξή τους.

Οι ενδιαφερόμενοι σύμφωνα με τον Grothaus (2007) συνεισφέρουν προβάλλοντας τις δικές τους απόψεις, οι οποίες βοηθούν τους πολεοδόμους να σχεδιάσουν ένα επιτυχημένο πρόγραμμα που ανταποκρίνεται σε διαφορετικές ανάγκες. Παράλληλα δεσμεύονται και οι ίδιοι για την επιτυχία του προγράμματος στο μέτρο που έχουν αφιερώσει κάποιο χρονικό διάστημα στο πρόγραμμα μέσω της συμμετοχής τους και συμβάλλουν έτσι στη διάδοσή του από «στόμα σε στόμα».

Ο συγκεκριμένος παράγοντας έχει περισσότερο υποστηρικτικό χαρακτήρα και μπορούμε να τον συλλάβουμε περισσότερο ως ένα αναπτυξιακό εργαλείο και λιγότερο ως θεσμικό, ωστόσο για χώρες όπως η Ελλάδα ίσως αποτελεί έναν εξαιρετικά κρίσιμο παράγοντα.

#### *Παράγοντας 10: Τράπεζα-φορέας*

Η ζωνοποίηση ως πολεοδομική πρακτική μπορεί να

συμβάλει στην ισόρροπη αστική ανάπτυξη. Στην περίπτωση όμως κατά την οποία η ΜΣΔ οδηγεί σε αύξηση της πυκνότητας δόμησης ή σε θεσμοθέτηση χαμηλότερου ΣΔ σε σχέση με το ΣΔ που προβλέπεται σε ανάλογες περιοχές, τότε δημιουργείται μείζον θέμα διακριτικής και άνιση μεταχείρισης για τους ιδιοκτήτες ακινήτων σε ζώνες μεταφοράς και ζώνες υποδοχής (Τριανταφυλλόπουλος και Αλεξανδροπούλου 2010). Αυτό το γεγονός μπορεί να οδηγήσει έτσι σε αναποτελεσματικότητα του θεσμού, αφού καταστρατηγούνται βασικές αρχές της προστατευόμενης εμπιστοσύνης της χρηστής διοίκησης (Τριανταφυλλόπουλος και Αλεξανδροπούλου 2010). Την αναποτελεσματικότητα αυτή θα μπορούσε να καλύψει η Τράπεζα ΣΔ ή Τράπεζα δικαιωμάτων ανάπτυξης. Η βιβλιογραφία υποστηρίζει (Machemer και Karlowitz 2002· Karlowitz κ.ά. 2009· McConnell κ.ά. 2006· Pizor 1986) ότι μια Τράπεζα μπορεί να συμβάλει στην καλύτερη λειτουργία της αγοράς δικαιωμάτων ενισχύοντας έτσι την αξιοπιστία του θεσμού, ενώ ταυτόχρονα δημιουργεί ασφάλεια στους ιδιοκτήτες των βαρυνόμενων ακινήτων σχετικά με την αξιοποίηση της περιουσίας τους και την εύρεση επενδύτων που θα αποκτήσουν τον απολεσθέντα ΣΔ. Οι Pruetz και Standridge (2008) καθώς και ο Pizor (1986) αναδεικνύουν τη χρήση Τράπεζας Γης ως έναν παράγοντα επιτυχίας ενός προγράμματος ΜΔΑ.

Οι τράπεζες, σύμφωνα με τους Nelson κ.ά. (2012), μπορούν να ρυθμίσουν την αγορά TDR στην περίπτωση αδύναμης αγοράς δικαιωμάτων και να παρέχουν μια αίσθηση ασφάλειας, αξιοπιστίας και εμπιστοσύνης.

Οι τράπεζες Δ.Α. αγοράζουν δικαιώματα ανάπτυξης και μάλιστα σε μια προκαθορισμένη τιμή από ιδιοκτήτες γης και ακινήτων σε περιοχές αποστολής, όταν αυτοί οι ιδιοκτήτες γης επιθυμούν να πουλήσουν τα αναπτυξιακά τους δικαιώματα, ακόμη και αν οι αγοραστές δικαιωμάτων ανάπτυξης είναι προσωρινά μη διαθέσιμοι. Επίσης μπορούν να επενδύσουν σε πρόσθετα αναπτυξιακά δικαιώματα ή και να διαθέσουν τα έσοδά τους από την πώληση των αναπτυξιακών δικαιωμάτων για τη χρηματοδότηση προγραμμάτων που αφορούν την προστασία κοινοχρήστων χώρων ή κτιρίων, χρησιμοποιώντας πάντα τα αναπτυξιακά δικαιώματα που τα αφορούν.

Στην ελληνική πραγματικότητα τα πράγματα βέβαια είναι διαφορετικά όσον αφορά το θεσμό της Τράπεζας Δ.Α. ή Τράπεζας Γης όπως συχνά αναφέρεται στη σχετική ελληνική βιβλιογραφία (υπό μια πιο ευρεία έννοια περιλαμβάνοντας και άλλα εμπράγματα δικαιώματα).

Όπως αναφέρει ο Οικονόμου (1999) η Τράπεζα Γης, την οποία κατατάσσει σε Υποδομή Μακροχρόνιας Υπο-

στήριξης Πολιτικής Γης, ενώ προβλέπεται από τη νομοθεσία χρησιμοποιείται περιορισμένα σε σχέση με άλλους μηχανισμούς απόκτησης γης, όπως για παράδειγμα η Απαλλοτρίωση και η Εισφορά σε Γη. Αυτό οφείλεται εν μέρει στη γενικότερη φιλοσοφία και συγκρότηση της Πολιτικής Γης στην Ελλάδα και συγκεκριμένα στην έλλειψη πόρων για χρηματοδότηση της Τράπεζας Γης (λόγω υψηλών τιμών γης με ταυτόχρονα μεγάλη ζήτηση) και στη χωρική ανισοκατανομή των παρεμβάσεων στο δημόσιο χώρο (που επηρεάζει διαφορετικά τους χρήστες του χώρου και ιδιοκτήτες) (Οικονόμου 1999).

Στο υπάρχον θεσμικό πλαίσιο όμως δεν προβλέπεται η λειτουργία μιας Τράπεζας Γης, αλλά μιας Ψηφιακής Τράπεζας Γης. Και σε άλλες χώρες υπάρχουν Τράπεζες Γης που προσφέρουν τις υπηρεσίες τους μέσω ηλεκτρονικών συναλλαγών, ωστόσο πρόκειται για πραγματικές Τράπεζες Γης οι οποίες διαχειρίζονται δικαιώματα που έχουν ήδη στο χαρτοφυλάκιο τους. Η περίπτωση της λειτουργίας της Ψηφιακής Τράπεζας Γης στη χώρα μας αποτελεί ουσιαστικά μια καινοτομία, προκειμένου να αντιμετωπιστούν τα βασικά προβλήματα λειτουργίας μια τέτοιας υποδομής με κύριο αυτό της έλλειψης κεφαλαίων. Έτσι πρόκειται ουσιαστικά για ένα μηχανισμό που φέρνει σε επαφή αγοραστές και πωλητές ΣΔ με έναν τρόπο όμως που εξασφαλίζει ότι οι συναλλαγές δεν έχουν εμπορικό χαρακτήρα (και άρα είναι σύνομες με τις επιταγές του Συντάγματος).

Σύμφωνα με όσα αναφέρουν οι Machemer και Karlowitz (2002) από την εφαρμογή των προγραμμάτων ΜΔΑ σε δύο μεγάλες περιοχές των ΗΠΑ, της Montgomery και της Pinelands, αναδεικνύονται δύο επιπλέον παράγοντες, οι οποίοι σχετικά πρόσφατα θεωρούνται από την επιστημονική κοινότητα ότι έχουν μεγάλη συμβολή στην επιτυχή υλοποίηση ενός προγράμματος ΜΔΑ:

1. η γνώση των τοπικών χρήσεων γης
2. η ηγεσία

Πράγματι, η βιβλιογραφία της ΜΔΑ επισημαίνει επανειλημμένα ότι οι σχεδιασμοί τέτοιων προγραμμάτων απαιτούν την κατανόηση των τοπικών απαιτήσεων και προτύπων ανάπτυξης προκειμένου να εντοπίσουν τοποθεσίες αποστολής και λήψης, καθώς και να δημιουργήσουν ζώνες υψηλών πυκνοτήτων (Roddewig και Inghram 1987· Redman/Johnson Associates 1994· Machemer 1998).

Ο δεύτερος παράγοντας που αφορά την ηγεσία (ή καλύτερα χρησιμοποιώντας τον όρο αστική ηγεσία) είναι αρκετά σημαντικός και σχετίζεται με την υλοποίηση στρατηγικών, οι οποίες είναι στοχευμένες και προσαρ-

μοσμένες στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά κάθε τόπου. Ουσιαστικά έτσι η νέα εκδοχή της αστικής ηγεσίας σηματοδοτεί μια μετάβαση από την κεντρική αποκλειστική διαχείριση του χώρου σε μια συλλογικότερη προσέγγιση, η οποία εμπλέκει στη διαχείριση του χώρου εταιρείες, επιστημονικούς και πανεπιστημιακούς φορείς αλλά και ενεργούς πολίτες ή αστικά κινήματα (PwC και Euricour 2016). Σε αυτή τη λογική είναι απαραίτητο να χρησιμοποιήσουμε ανθρώπους ή φορείς που θα μπορούν να λειτουργήσουν ως ενδιάμεσοι φορείς. Συγκεκριμένα ο Pizor (1986) αναδεικνύει ως σημαντικό παράγοντα επιτυχίας την ύπαρξη μιας οντότητας-συντονιστή που θα λειτουργεί ως πηγή πληροφοριών ή ως μέσο επίλυσης προβλημάτων στα διάφορα στάδια λειτουργίας ενός προγράμματος ΜΔΑ ενώ θα βοηθήσει τους συμμετέχοντες (μέσα από συμμετοχικές διαδικασίες και κατάλληλα εργαλεία) να εστιάσουν στα πλεονεκτήματα ενός προγράμματος σε σχέση με τα μειονεκτήματά του. Αντίθετα η απουσία μιας τέτοιας οντότητας (κρίνοντας από την περίπτωση του Pinelands) οδηγεί συχνά σε καθυστέρηση, παραπληροφόρηση και αβεβαιότητα. Δυστυχώς και αυτός ο παράγοντας που αλληλεπιδρά με τον πρώτο απουσιάζει ως φιλοσοφία και ως έννοια στα πλαίσια γενικότερα της ελληνικής πραγματικότητας και του χωρικού σχεδιασμού, αλλά και ειδικότερα του υπάρχοντος θεσμού της ΜΣΔ.

Τέλος, ο Pruetz (1997) πιστεύει πως το εκάστοτε θεσμικό πλαίσιο μπορεί δυνητικά να επηρεάσει ένα πρόγραμμα ΜΔΑ, ωστόσο τα 20 πιο επιτυχημένα προγράμματα στις ΗΠΑ δεν διαθέτουν κάποιο είδος κανονιστικών ρυθμίσεων. Παρ' όλα αυτά σε χώρες της ίδιας νομικής οικογένειας με την Ελλάδα, όπως η Γαλλία, στις οποίες το εκάστοτε θεσμικό πλαίσιο περιορίζει αλλά και υποστηρίζει τον πολεοδομικό-χωροταξικό σχεδιασμό, μπορεί να αποδειχθεί ως καταλυτικός παράγοντας.

Σε κάθε περίπτωση βλέπουμε ότι η λειτουργία στην πράξη ενός προγράμματος ΜΔΑ είναι μια αρκετά εξαντλητική διαδικασία σύνθεσης διαφορετικών παραγόντων τόσο εξωγενών όσο και εσωστρεφών όπως αυτούς που περιγράψαμε, γεγονός που καθιστά τη γενικότερη υλοποίησή τους δύσκολη. Ακόμη, και ενεργοποιώντας προγράμματα εκπαίδευσης, ενημέρωσης και ευαισθητοποίησης οι κοινότητες αλλά και οι επενδυτές ενδέχεται να «γυρίσουν την πλάτη» σε τέτοιου είδους προγράμματα. Αυτή την πραγματικότητα έρχεται να επικυρώσει και το επιστημονικό πεδίο της Συμπεριφορικής Οικονομικής (Behavioral Economics). Συγκεκριμένα σύμφωνα με τον Rayman Mohamed (2006), οι επενδυτές-κατασκευαστές δεν δείχνουν μεγάλη ανταπόκριση για επενδύσεις σε περιοχές που προωθούνται από πολε-

οδόμους και γενικότερα υπεύθυνους χάραξης χωρικής πολιτικής, παρά τα πλεονεκτήματα που παρέχονται σε αυτές τις τοποθεσίες.

Κλείνοντας την ανάλυσή μας περί αποτελεσματικότητας, το υπάρχον θεσμικό πλαίσιο, σε θεωρητικό πάντα επίπεδο, έχει προσπαθήσει να αποτυπώσει έναν πιο αποτελεσματικό τρόπο διαχείρισης του θεσμού της ΜΔΑ. Ωστόσο όλοι αυτοί οι παράγοντες επιτυχίας, εστιάζουν σε ποιοτικά χαρακτηριστικά και δυστυχώς, αν και αποτελούν βασικά συστατικά της αποδοτικότητας των προγραμμάτων, στερούνται μετρήσιμων μεγεθών. Η πιο ενδεδειγμένη μέτρηση της αποδοτικότητας και του βαθμού επιτυχίας καθώς και της χρονικής διάρκειας των προγραμμάτων ΜΔΑ, είναι αυτή που περιγράφουν οι Pruetz και Standridge (2008) και αφορά τη χρήση δεικτών όπως ο αριθμός των συναλλαγών τίτλων ΜΔΑ, καθώς και ο αριθμός των στρεμμάτων τα οποία διατηρούνται βάσει του προγράμματος. Στη χώρα μας οι τίτλοι ΜΣΔ μόλις ολοκληρωθεί η κτηματογράφηση θα μπορούν να ελέγχονται και να παρακολουθούνται από το Κτηματολόγιο μιας και καταχωρούνται σε αυτό όπως ακριβώς και ένας τίτλος ιδιοκτησίας.

#### *4. Η έννοια της εμπιστοσύνης και της αποδοτικότητας στο χωρικό σχεδιασμό και η ελληνική πραγματικότητα με τη Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης*

Ακόμη και εάν το «μείγμα» πολιτικών και εργαλείων κρίνεται επαρκές, το μεγάλο στοίχημα διαχρονικά του θεσμού είναι η δημιουργία εμπιστοσύνης. Μας προκαλεί εντύπωση ότι δεν υπάρχει σε ολόκληρο το νόμο αλλά και στην αντίστοιχη Αιτιολογική Έκθεση για το σχέδιο νόμου, ούτε μια σχετική αναφορά στον όρο «εμπιστοσύνη».

Ο Pizor (1986) χρησιμοποιεί μία ταυτόσημη έννοια, αυτή της ακεραιότητας, υποστηρίζοντας ότι «η κανονιστική διαδικασία και η διαδικασία αδειοδότησης πρέπει να έχουν επαρκή ακεραιότητα για να διαβεβαιωθούν οι επενδυτές ότι εάν αγοράσουν δικαιώματα, θα μπορούν να αναπτύξουν την ακίνητη περιουσία τους με βάση τις υποσχόμενες υψηλότερες πυκνότητες».

Εάν ακολουθήσουμε μια αντίστροφη διαδικασία αφαίρεσης (abstraction) προκειμένου να απλοποιήσουμε το μοντέλο της ΜΣΔ, βάσει όλων των παραγόντων που αναλύσαμε, θα καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι βασική επιδίωξη ενός προγράμματος ΜΣΔ πρέπει να είναι πράγματι η οικοδόμηση εμπιστοσύνης. Κοινωνικοί επιστήμονες από διάφορους κλάδους έχουν αναγνωρίσει την εμπιστοσύνη ως σημαντικό χαρακτηριστικό των

κοινωνιών που λειτουργούν καλά και ευημερούν. Ως εκ τούτου, δεν αποτελεί έκπληξη το γεγονός ότι η δημιουργία εμπιστοσύνης είναι ένας ρυθμιστικός στόχος σε πολλούς τομείς της κοινωνίας, δηλαδή η νομοθεσία χρησιμοποιείται με σκοπό τη δημιουργία εμπιστοσύνης (Hult 2018).

Η εμπιστοσύνη είναι καθοριστικός παράγοντας για την αποτελεσματικότητα των διαδικασιών συμμετοχικού σχεδιασμού (Senecah 2004: 20). Η εμπιστοσύνη επίσης αποτελεί παράγοντα ζωτικής σημασίας για την επίτευξη συνεργασίας μεταξύ τοπικών αρχών και πληθυσμών, καθώς αποτελεί έναν τρόπο αντιμετώπισης της αβεβαιότητας και του κινδύνου (Axelrod 1984· Tomkins 2001· Volery και Mansik 1998). Η ύπαρξη εμπιστοσύνης σύμφωνα με τον Langfred (2004) οδηγεί στην αποτελεσματικότερη διαπραγμάτευση των συνεργαζόμενων μελών ενώ ταυτόχρονα επιτυγχάνει διευθέτηση των συγκρούσεων και των διαφωνιών, αλλά και υψηλότερη απόδοση η οποία μεταφράζεται σε καλύτερα αποτελέσματα.

Η εμπιστοσύνη κάνει δυνατή τη συμμετοχή και τη συνεργασία, καθώς επιτρέπει στους ανθρώπους να εκφράσουν τα ενδιαφέροντα και τις ανάγκες τους και να επενδύσουν σε κοινές διαδικασίες σχεδιασμού. Η εμπιστοσύνη ορίζεται εδώ ως «η προθυμία να είσαι ευάλωτος με βάση τις θετικές προσδοκίες για τις προθέσεις και τις ενέργειες του άλλου» (Rousseau κ.ά. 1998). Ωστόσο, τόσο η οικοδόμηση όσο και η διατήρηση της εμπιστοσύνης είναι εξαιρετικά περίπλοκες. Η εμπιστοσύνη είναι βαθιά συνδεδεμένη με τον κίνδυνο, τη δύναμη και το νεωτερισμό, και οι συνδέσεις μεταξύ εμπιστοσύνης και δημοκρατικής διακυβέρνησης είναι γεμάτες παράδοξα. Παρά τη σημασία της εμπιστοσύνης, η θεωρία για το θέμα δεν έχει αναπτυχθεί πλήρως στη βιβλιογραφία του πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού, και έτσι οι υπεύθυνοι σχεδιασμού «χρειάζονται ακόμη μια γενική θεωρία που να εξηγεί το στοιχείο της εμπιστοσύνης στις δημόσιες διαδικασίες» (Senecah 2004: 21).

Γενικά, ο πληθυσμός υποτίθεται ότι εμπιστεύεται το θεσμό και η εμπιστοσύνη (στους θεσμούς καθώς και η κοινωνική εμπιστοσύνη γενικά) επιτυγχάνεται όταν ο θεσμός αποδεικνύεται αξιόπιστος (Charron και Rothstein 2014· Hardin 2006). Ως εκ τούτου, το πρόβλημα που πρέπει να επιλυθεί θεωρείται η αξιοπιστία των δημόσιων θεσμών, η οποία επιτυγχάνεται μέσω του κράτους δικαίου, της ισοδυναμίας στην παροχή υπηρεσιών και της δίκαιης και σωστής μεταχείρισης (Rothstein 2013). Εάν οι δημόσιες υπηρεσίες και οι δημόσιοι υπάλληλοι δεν εμπιστεύονται τον πληθυσμό, τα άτομα ή τις

ομάδες, μπορούν να επιλέξουν να περιορίσουν τη συμμετοχή και την επιρροή του πληθυσμού σε διάφορες μορφές λήψης αποφάσεων, όπως οι συμμετοχικές διαδικασίες (Yang 2005).

Στο παραπάνω θεωρητικό πλαίσιο το υπάρχον θεσμικό πλαίσιο της ΜΣΔ παρουσιάζει κάποιες ακόμη αρρυθμίες και κάποια «θολά» σημεία, τα οποία φαίνεται να μην συνάδουν με την έννοια της εμπιστοσύνης. Συγκεκριμένα:

1. Μεγάλα ερωτήματα προκύπτουν με τους ενεργούς τίτλους ΜΣΔ οι οποίοι δεν ελέγχθηκαν ποτέ ή αποκτήθηκαν σ' ένα πλαίσιο που παραπέμπει σε καθαρά εμπορικό σκοπό. Για παράδειγμα ακόμη και σήμερα (24/10/2021) στην ιστοσελίδα της γνωστής κατασκευαστικής εταιρείας Μπάμπης Βωβός (<http://www.babisvonos.gr>) αναφέρεται ότι έχει στην κατοχή της 16.425 τ.μ. δικαιωμάτων μεταφοράς συντελεστή δόμησης. Με δεδομένο ότι η εταιρεία έχει ουσιαστικά αναστείλει τη δραστηριότητά της είναι ενδιαφέρον να δούμε πώς αποκτήθηκαν αυτά τα δικαιώματα, αλλά και εάν θα αξιοποιηθούν μέσω της Τράπεζας Γης.
2. Στο άρθρο 72 του νόμου γίνεται αναφορά στα ακίνητα προσφοράς ΣΔ στα οποία έχουν επιβληθεί όροι ή περιορισμοί δόμησης, σύμφωνα με το άρθρο 6 του ν.4067/2012 (Α' 79) ή άλλες αντίστοιχες διατάξεις. Η αναφορά σε «άλλες διατάξεις» προκαλεί ασάφεια και χρήζει περαιτέρω εξειδίκευσης διότι μπορεί να αποτελέσει πεδίο δικαστικών αμφισβητήσεων, αφού δεν ορίζεται ρητά τι περιλαμβάνει αυτή η διατύπωση.
3. Στο Άρθρο 74 που αφορά Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή (στην παρ. 5, περ. β), ανάμεσα στις άλλες περιπτώσεις θα έπρεπε να υπάρχει ρητή αναφορά στις περιοχές του Εθνικού Συστήματος Προστατευόμενων Περιοχών και εξαίρεσή τους από τις περιοχές χωροθέτησης ΖΥΣ.
4. Πρέπει ακόμη να διευκρινιστούν θέματα που αφορούν ΖΥΣ, οι οποίες έχουν καθοριστεί από θεσμοθετημένα σε ισχύ ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ και συγκεκριμένα εάν απαιτείται η έκδοση ΠΔ για την εφαρμογή τους ή έχουν άμεση ισχύ.
5. Η εξαίρεση των ακινήτων της κατηγορίας 5 των αυθαίρετων από το πλαίσιο της ΜΣΔ ως ακίνητα υποδοχής συντελεστή, σύμφωνα με τον Πρόεδρο του ΤΕΕ του Στασινού (πρακτικό της Βουλής των Ελλήνων, 2020), δεδομένου ότι υπάρχει πρόβλεψη εξαίρεσης αυτών από την κατεδάφιση για 30 χρόνια σε αντιστάθμισμα αγοράς συντελεστή για τη νομιμοποίησή τους, αποτελεί εκ των υστέρων αλλαγή

των όρων, και θέτει βασικά σημεία παραβίασης της αρχής της χρηστής διοικήσεως, όσο και της προστατευμένης και δικαιολογημένης εμπιστοσύνης του διωκόμενου. Εξάλλου διατηρείται ένα ιδιότυπο παράδοξο δεδομένου ότι αυτά τα ακίνητα δεν διαφαίνεται να καταδαφιστούν και είναι αρκετά μεγάλος ο αριθμός τους (πάνω από 300.000).

6. Το ζήτημα των Παρατηρητηρίων Δόμησης με δεδομένο ότι μέχρι στιγμής δεν έχει εκδοθεί η σχετική υπουργική απόφαση και το παρόν θεσμικό πλαίσιο συνεχίζει και παρατείνει, δημιουργεί εύλογα απορίες σχετικά με τη στελέχωση, τις αρμοδιότητες, και τη λειτουργία τους στα πλαίσια των υφιστάμενων υποστελεχωμένων ΥΔΟΜ.
7. Η ανάθεση της επίβλεψης γενικότερα των χωρικών μελετών σε πιστοποιημένους Ιδιωτικούς Φορείς Επίβλεψης (ΙΦΕ) μπορεί να δημιουργήσει μεγάλα προβλήματα διαπλοκής, αδιαφάνειας και ποιότητας του παραγόμενου έργου, μιας και είναι πολύ μεγάλο το πλήθος των πολεοδομικών μελετών που έχουν να συγκροτηθούν ενώ είναι λίγα τα μελετητικά γραφεία που μπορούν να αναλάβουν το ρόλο αυτό. Έτσι ελεγκτές και ελεγχόμενοι δύνανται να αλληλοδιαπλέκονται ή και να ταυτίζονται.
8. Η εφαρμογή της Ψηφιακής Τράπεζας Γης θα πρέπει να εξασφαλίζει διαφάνεια (transparency) ώστε να θεωρείται αξιόπιστη. Αυτό είναι πολύ σημαντικό με δεδομένο ότι πολύ δύσκολα η ΜΣΔ (ακόμη και στην περίπτωση που τεθεί σε επιτυχή εφαρμογή) θα μπορέσει να απορροφήσει όλο το Συντελεστή Δόμησης τουλάχιστον στην πρώτη φάση εφαρμογής της. Ωστόσο, πρέπει να επισημανθούν τα εξής:
  1. Οι τεχνικές προδιαγραφές της Ψηφιακής Τράπεζας Γης δεν τίθενται προς διαβούλευση. Άρα δεν προβλέπεται κανενός είδους συμμετοχή του κοινού σ' ένα τόσο σημαντικό εργαλείο, το οποίο μάλιστα θα προκρίνει ανώνυμα βάσει κριτηρίων και θα επιλέγει αυτόματα δικαιούχους ΜΣΔ μέσω του συστήματος της ΨΤΓ.
  2. Επιπρόσθετα στο ΦΕΚ Τεύχος Β' 4605/01.09.2022 αναφέρονται οι βασικοί άξονες λειτουργίας της Ψηφιακής Τράπεζας Γης αλλά και η ανάθεση ανάπτυξης και λειτουργίας του πληροφοριακού συστήματος στο ΤΕΕ, ωστόσο απουσιάζουν στοιχεία που εξασφαλίζουν την αλγοριθμική δικαιοσύνη και διαφάνεια του συστήματος αλλά και την κατανομή των βαρών των κριτηρίων αξιολόγησης.
9. Ο Χριστοδούλου (2022) προτείνει προκειμένου να εξασφαλιστεί η εμπιστοσύνη στο ηλεκτρονικό αυτό

εργαλείο την ενσωμάτωση ενός μηχανισμού βασισμένου στην τεχνολογία Blockchain που θα ενσωματώνει την αλγοριθμική διαφάνεια και δικαιοσύνη του συστήματος της ΨΤΓ μέσω ψηφοφορίας.

Σε όλο αυτό το πλαίσιο που αναλύθηκε, βασικό ερώτημα προς μελλοντική διερεύνηση είναι το εάν μπορεί η χρήση νέων τεχνολογιών να έχει θετικό πρόσημο στο θεσμό της ΜΣΔ σε όρους αποδοτικότητας και εμπιστοσύνης. Η πολιτεία πάντως έχει σαφώς θέσει στο επίκεντρο της μεταρρύθμισης της ΜΣΔ την Ψηφιακή Τράπεζα Γης, ενώ γενικότερα ο θεσμός πλαισιώνεται από μια σειρά επιπλέον ψηφιακών εργαλείων με σκοπό την ενίσχυση της αποδοτικότητάς του.

Η ιδέα γενικότερα της χρήσης της τεχνολογίας ως ενός μέσου το οποίο συμβάλλει στη δημιουργία εμπιστοσύνης μεταξύ της πολιτείας και των πολιτικών είναι ένα ιδιαίτερα ανεπτυγμένο πεδίο επιστημονικής έρευνας. Οι τεχνολογίες ψηφιακής διακυβέρνησης –ή ηλεκτρονικής διακυβέρνησης– θεωρούνται βασικές για τη βελτίωση των σχέσεων μεταξύ της κυβέρνησης και του κοινού (Morgeson κ.ά. 2011· Ravishankar 2013· Shareef κ.ά. 2016).

Τέλος, ιδιαίτερο ενδιαφέρον έχει επίσης το εάν κάποιες συγκεκριμένες αξιόπιστες τεχνολογικές λύσεις προκρίνονται έναντι κάποιων άλλων, με τα σημερινά βέβαια τεχνολογικά δεδομένα. Η τεχνολογία Blockchain φαίνεται ότι μπορεί να αποτελέσει μια αξιόπιστη τεχνολογική λύση, η οποία μπορεί να συμβάλει τόσο στην αποτελεσματικότητα αλλά και στην αξιοπιστία του θεσμού. Δεν είναι τυχαίο άλλωστε ότι εάν βάλουμε ως ερώτημα στη μηχανή τεχνητής νοημοσύνης Chatgpt «πώς οι νέες τεχνολογίες επηρεάζουν τη ΜΔΑ σε όρους εμπιστοσύνης και αποδοτικότητας;» μας επιστρέφει απάντηση η οποία αναφέρεται στην τεχνολογία Blockchain. Οι Allam και Jones (2019) μελετώντας την εφαρμογή στη Νέα Υόρκη ενός μηχανισμού μοντέλου μεταφοράς δικαιωμάτων αέρα (το οποίο αποτελεί μία μορφή ΜΔΑ) ο οποίος θα ρυθμίζει τις τιμές αλλά και γενικότερα την αγορά δικαιωμάτων αέρα χρησιμοποιώντας έξυπνα συμβόλαια με αυστηρά προκαθορισμένη χρονική ρήτρα, συμπεραίνουν ότι η τεχνολογία Blockchain μπορεί να δημιουργήσει έναν αποτελεσματικό και αξιόπιστο μηχανισμό. Επίσης οι Kumara και Goriprasad (2020), προτείνουν τη χρήση της τεχνολογίας Blockchain προκειμένου να βελτιωθεί η διακυβέρνηση της διαδικασίας της ΜΔΑ στην Ινδία και τη δημιουργία αντίστοιχα μιας ψηφιακής πλατφόρμας για τη διαπραγμάτευση των τίτλων ΜΔΑ, η οποία θα επιτρέπει τη διαφάνεια και την ενημέρωση όλων των εμπλεκόμενων φορέων.

Το αποτέλεσμα σύμφωνα με τους συγγραφείς μια τέτοιας λύσης θα είναι η βελτίωση της αξιοπιστίας του μηχανισμού ΜΔΑ και η αποφυγή φαινομένων δημιουργίας καρτέλ και εμπορευματοποίησης των τίτλων ΜΔΑ.

### 5. Συμπεράσματα

Προκειμένου να επιτύχει τους στόχους του ο θεσμός της ΜΣΔ, δηλαδή να αποτελέσει εργαλείο για αναπλάσεις περιοχών, ισόρροπης οικιστικής ανάπτυξης προβληματικών πολεοδομικά περιοχών και προστασίας της πολιτιστικής μας κληρονομιάς μέσω διατήρησης και ανάδειξης των αρχιτεκτονικών στοιχείων διατηρητέων κτιρίων και παραδοσιακών οικισμών, θα πρέπει να γίνει ελκυστικός και να πετύχει την ένταξη σε αυτόν περισσότερων ιδιοκτητών που διαθέτουν διατηρητέα ή ρυμοτομούμενα ακίνητα.

Εξετάζοντας τα αίτια της αποτυχίας τού θεσμού επικεντρωνόμαστε σε δύο βασικές διαστάσεις: την εμπιστοσύνη και την αποτελεσματικότητα.

Η εμπιστοσύνη είναι σημαντική για να διασφαλιστεί ότι οι ιδιοκτήτες γης κατανοούν τις συνέπειες της ανταλλαγής και ότι η μεταβίβαση πραγματοποιείται με δίκαιο τρόπο. Η αποτελεσματικότητα είναι απαραίτητη για να διασφαλιστεί ότι η ανταλλαγή ολοκληρώνεται έγκαιρα και είναι οικονομικά αποδοτική ενώ επιπρόσθετα εκπληρώνονται οι στόχοι που θέτει η πολιτεία μέσω της ανταλλαγής (μεταφοράς).

Για να διασφαλιστεί η εμπιστοσύνη στη μεταβίβαση των αναπτυξιακών δικαιωμάτων, είναι σημαντικό να συμμετέχουν όλοι οι ενδιαφερόμενοι στη διαδικασία λήψης αποφάσεων. Οι ιδιοκτήτες γης πρέπει να κατανοήσουν τις συνέπειες της ανταλλαγής και να είναι σε θέση να εμπιστευτούν ότι τα συμφέροντά τους θα ληφθούν υπόψη. Αυτό μπορεί να γίνει μέσω συμμετοχικών διαδικασιών όπως δημόσιες ακροάσεις, έρευνες πολιτών και άλλες μορφές προσέγγισης.

Η αποτελεσματικότητα μπορεί να επιτευχθεί με σαφή περιγραφή των στόχων της ανταλλαγής και έχοντας ένα σαφές σχέδιο δράσης. Η ανταλλαγή θα πρέπει να έχει χρονοδιάγραμμα και προϋπολογισμό και τα βήματα πρέπει να περιγράφονται λεπτομερώς. Επιπλέον, είναι σημαντικό να υπάρχουν οι κατάλληλοι πόροι και εργαλεία για να διασφαλιστεί ότι η ανταλλαγή ολοκληρώνεται έγκαιρα.

Το νέο θεσμικό πλαίσιο της ΜΣΔ σε θεωρητικό πλαίσιο ενσωματώνει τις διεθνείς τάσεις που κάνουν το θεσμό της ΜΣΔ πιο αποτελεσματικό, ωστόσο υπάρχουν περιθώρια σημαντικής βελτίωσης. Στο πεδίο όμως της

εμπιστοσύνης, τόσο από την πλευρά των ιδιοκτητών όσο και των επενδυτών υπάρχει σοβαρό έλλειμμα. Κατά τη γνώμη μας πέρα από τις απαραίτητες πολιτικές που άπτονται του πεδίου της χωρικής διακυβέρνησης η χρήση της τεχνολογίας μπορεί να παίξει καταλυτικό παράγοντα.

Οι νέες τεχνολογίες έχουν θετική επίδραση στη μεταβίβαση των αναπτυξιακών δικαιωμάτων τόσο όσον αφορά την αποτελεσματικότητα όσο και την εμπιστοσύνη. Η χρήση σύγχρονων ψηφιακών πλατφορμών οι οποίες βασίζονται στην τεχνολογία Blockchain και τα έξυπνα συμβόλαια, επιτρέπουν την ασφαλή, διαφανή και αποτελεσματική καταγραφή και μεταφορά των δικαιωμάτων ανάπτυξης. Με τη βοήθεια αυτών των πλατφορμών, οι συναλλαγές μπορούν να ολοκληρωθούν γρήγορα και με ασφάλεια, μειώνοντας την πιθανότητα απάτης, πλαστογραφίας και άλλων ζητημάτων που σχετίζονται με την προστασία των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων. Επιπλέον, αυτές οι πλατφόρμες είναι επίσης εξαιρετικά ασφαλείς, παρέχοντας βελτιωμένη εμπιστοσύνη στο σύστημα μεταφοράς δικαιωμάτων ανάπτυξης.

Αυτές οι πλατφόρμες έχουν μειώσει ριζικά το χρόνο που απαιτείται για τη μεταφορά των δικαιωμάτων ανάπτυξης, καθιστώντας τη διαδικασία πιο αποτελεσματική και βολική. Επιπλέον, η χρήση τέτοιων ψηφιακών πλατφορμών επιτρέπει μια πιο ακριβή και λεπτομερή καταγραφή της μεταβίβασης των δικαιωμάτων ανάπτυξης, παρέχοντας έτσι μεγαλύτερη διαφάνεια και έλεγχο σε όλη τη διαδικασία.

Ωστόσο ο ψηφιακός μετασχηματισμός και τα συνοδά εργαλεία και τεχνολογίες απαιτούν μια προσεκτική προσέγγιση με δεδομένο ότι θα καθορίσουν σε βάθος χρόνο την αξιοπιστία του θεσμού.

### Βιβλιογραφία

#### Ελληνόγλωσση

Αγγελίδου, Β. (2014) *Μηχανισμοί πολεοδομικής παρέμβασης και σύγχρονη νομοθεσία. Έμφαση στη μεταφορά δικαιωμάτων ανάπτυξης και στη μεταφορά συντελεστή δόμησης*. Διδακτορική Διατριβή, Αθήνα: Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο Ε.Μ.Π. Ανακτήθηκε στις 10/12/2021 από: dspace.lib.ntua.gr.

Αποστολάτος, Γ. (1993) «Μηχανογράφηση των διαδικασιών μεταφοράς συντελεστή δόμησης», Πρακτικά Διημερίδας του ΤΕΕ: Μεταφορά συντελεστή δόμησης. 14 χρόνια μετά την εφαρμογή του Ν.880/79, Αθήνα 1-2 Δεκεμβρίου 1993.

Αιτιολογική Έκθεση για το σχέδιο νόμου «Έλεγχος και προστασία του δομημένου περιβάλλοντος» (ν.4495/2017).

- Αιτιολογική Έκθεση στο σχέδιο νόμου «Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης - Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις» (ν.4178/2013).
- Βαρότσος, Γ. (2007) *Η μεταφορά Συντελεστή Δόμησης*. Ανακτήθηκε στις 10/9/ 2021 από: [http://www.varotso.slav.gr/uploads/pdf/PRODEXPO\\_2007.pdf](http://www.varotso.slav.gr/uploads/pdf/PRODEXPO_2007.pdf).
- Βουλή των Ελλήνων (2020) Επεξεργασία και εξέταση του σχεδίου νόμου του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής νομοθεσίας» (2η συνεδρίαση – ακρόαση εξωκοινοβουλευτικών προσώπων). Πρακτικά της Βουλής των Ελλήνων στις 30/11/2020. Περίοδος ΙΗ΄ - Σύνοδος Β΄, Διαρκής Επιτροπή Παραγωγής και Εμπορίου.
- Γώγος, Κ. (2018) «Ζητήματα Συνταγματικότητας των Ρυθμίσεων του Ν. 4495/2017 ως προς τη Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης», *Νόμος και Φύση*. Ανακτήθηκε στις 10/12/2021 από: <https://nomosphysis.org.gr/18276/zitimata-syntagmatikotitas-ton-rythmision-toy-n-4495-2017-os-pros-ti-metafora-syntlesti-domisis/>.
- Εισηγητική Έκθεση για το αρχικό σχέδιο νόμου (ν. 880/1979).
- Εισηγητική Έκθεση για το σχέδιο νόμου «Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης» (ν.2300/1995).
- Εισηγητική Έκθεση για το σχέδιο νόμου «Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και ρύθμισης άλλων θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων» (ν.3044/2002).
- Ζεντέλης, Π. (1993) «Μεταφορά συντελεστή δόμησης: Προβλήματα και προοπτική». *Διήμερο ΤΕΕ για τη μεταφορά συντελεστή δόμησης 14 χρόνια μετά την εφαρμογή του Ν.880/79*, Αθήνα 1-2/12/1993.
- Λιάλιος, Γ. (2021) «Πολεοδομικές μελέτες με... έκπτωση 77%», *Καθημερινή*, 20 Οκτωβρίου Ανακτήθηκε στις 6/12/2021 από: <https://www.kathimerini.gr/society/561547831/poleodomikes-meletes-me-ekptosi-77/>.
- Μακρής, Ι. (1998) *Η νομική φύση του τίτλου Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης, το εξ αυτού απορρέον οιονεί εμπράγματο δικαίωμα και τα δημιουργούμενα προβλήματα στην επ' αυτού εγγραφή εμπράγματης ασφάλειας*. Θεσσαλονίκη: Εκδόσεις Αρμενόπουλος.
- Μέλισσας, Δ. (2020) «Τεχνολογία Blockchain και Συμμετοχικός πολεοδομικός Σχεδιασμός». Στο «*Ανάπλαση περιοχών, επανάχρηση κτιρίων, επιχειρηματικό σχέδιο ανάπτυξης καπναποθηκών Δράμας, Καβάλας, Ξάνθης με την χρήση τεχνολογίας Blockchains*». Ενδιάμεση έκθεση.
- Ν.2300/1995 «Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και άλλες διατάξεις».
- Ν.3044/2002 «Μεταφορά συντελεστή δόμησης και ρύθμισης άλλων θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων».
- Ν.4178/2013 «Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης - Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις».
- Ν.4495/2017 «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις».
- Ν.4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις».
- Ν.880/1979 «Περί καθορισμού ανωτάτου ορίου συντελεστού δομήσεως, εισαγωγής του θεσμού μεταφοράς συντελεστού δομήσεως και ετέρων τινών διαρρυθμίσεων της πολεοδομικής νομοθεσίας».
- Οικονόμου Δ. (1999) «Πολιτική γης και εφαρμογή των πολεοδομικών σχεδίων», στο Δ. Οικονόμου και Γ. Πετράκος (επιμ.), *Η ανάπτυξη των Ελληνικών πόλεων. Διεπιστημονικές προσεγγίσεις αστικής ανάλυσης και πολιτικής* (σ. 413-447). Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας-Εκδόσεις Gutenberg.
- Σ.Ε.Μ.Π.Χ.Π.Α (2021) *Γνωμοδότηση ΣΕΜΠΧΠΑ επί του Σχεδίου ΥΑ για τις Τεχνικές προδιαγραφές εκπόνησης μελετών για τον καθορισμό Ζωνών Υποδοχής Συντελεστή δόμησης (Ζ.Υ.Σ.) του άρθρου 72 του ν. 4495/2017*, Αθήνα 12 Ιουλίου 2021, αρ. πρωτ.: 12,
- ΣτΕ (2007) Απόφαση 2366.
- Τριανταφυλλόπουλος, Ν. και Αλεξανδροπούλου, Ι. (2010) *Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης: Το Πολεοδομικό Έργαλειο και η Αγορά Ακινήτων*. Ερευνητική Εργασία. Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης.
- Χριστοδούλου, Δ. (2022) *Δημιουργία ενός αλγορίθμου για τη λειτουργία της Ψηφιακής Τράπεζας Γης, βασισμένο στην τεχνολογία Blockchain*. Πανελλήνιο Συνέδριο Χωροταξίας, 2022, Βόλος.
- Ξενόγλωσση*
- Axelrod, R. (1984) *The evolution of cooperation*. Νέα Υόρκη: Basic Books.
- Barrese, J. T. (1983) «Efficiency and equity considerations in the operation of transfer of development rights plans» *Land Economics*, 59, σ. 235-241.
- Charron, N. και Rothstein, B. (2014) «Social trust, quality of government and ethnic diversity. An empirical analysis of 206 regions in Europe», στο *Working Paper Series*, No. 20, σ. 1-31. Gothenburg: Quality of Government Institute. Ανακτήθηκε 10/12/2021 από: [https://qog.pol.gu.se/digitalAssets/1510/1510233\\_2014\\_20\\_charoon\\_rothstein.pdf](https://qog.pol.gu.se/digitalAssets/1510/1510233_2014_20_charoon_rothstein.pdf).
- Grothaus, M. L. (2007) «Mitigating the Impacts of Measure 37: Implementing a Statewide Transferable Development Rights Program in Oregon», George A. Russill Fellowship Institute for Portland Metropolitan Studies Generously funded by the Oregon Community Foundation. Ανακτήθηκε 10/12/2021 από: [https://www.pdx.edu/metropolitan-studies/sites/g/files/znldhr3306/files/2021-07/ims\\_TDRgrothauspaper.pdf](https://www.pdx.edu/metropolitan-studies/sites/g/files/znldhr3306/files/2021-07/ims_TDRgrothauspaper.pdf).
- Hansson, S. (2018) «The role of trust in shaping urban plan-

- ning in local communities: The case of Hammarkullen, Sweden», *Bulletin of Geography. Socio-economic Series*, 40 (40), σ. 83-99. DOI: <http://doi.org/10.2478/bog-2018-0016>.
- Hardin, R. (2006) *Trust*. Κέμπριτζ: Polity Press.
- Hibbing, J. R. και Theiss-Morse, E. (2001) «Introduction: Studying the American People's Attitudes toward Government, When Do Americans Tend to Be Dissatisfied with Government», στο J. R. Hibbing και E. Theiss-Morse, *What Is It about Government that Americans Dislike?* (σ. 1-7). Κέμπριτζ: Cambridge University Press.
- Hou, J., Chan, E. και Li, Ling H. (2018) «Transfer of development rights as an institutional innovation to address issues of property rights», *Journal of Housing and the Built Environment*, 33. DOI: 10.1007/s10901-018-9613-6. Ανακτήθηκε στις 10/12/2021 από: [https://www.researchgate.net/publication/325156580\\_Transfer\\_of\\_development\\_rights\\_as\\_an\\_institutional\\_innovation\\_to\\_address\\_issues\\_of\\_property\\_rights](https://www.researchgate.net/publication/325156580_Transfer_of_development_rights_as_an_institutional_innovation_to_address_issues_of_property_rights).
- Hult, D. (2018) «Creating trust by means of legislation – a conceptual analysis and critical discussion», *Theory and Practice of Legislation*, 6 (1), σ. 1-23. DOI: <http://dx.doi.org/10.1080/20508840.2018.1434934>.
- Johnston, D. A., McCutcheon, D. M., Stuart, F. I. και Kerwood, H. (2004) «Effects of supplier trust on performance of cooperative supplier relationships», *Journal of Operations Management*, 22, σ. 23-38.
- Kaplowitz, M., Machemer, P. και Pruetz, R. (2008) «Planners' experiences growth using transferable development rights (TDR) in the United States», *Land Use Policy*, 25, σ. 378-387.
- Kumara, H. S. και Gopiprasad, S. (2020) Transfer of Development Rights (TDR) as an Instrument for Spatial Planning Implementation: Case of Bengaluru Metropolitan Area (BMA). 68th National Town and Country Planners Congress, Navi Mumbai, Institute of Town Planners, in India, Delhi. Technical Papers volume, 11th-13th January, 2020. σ. 363-368.
- Langfred, C. W. (2004) «Too Much Of A Good Thing? Negative Effects Of High Trust And Individual Autonomy In Self-Managing Teams», *Academy of Management Journal*, 47 (3), σ. 385-399.
- Machemer, P. και Kaplowitz, M. D. (2002) «A framework for evaluating transferable development rights programmes», *Journal of Environmental Planning and Management*, 45 (6), σ. 773-795.
- Machemer, P. L. (1998) «Transferable Development Rights as a Growth Management Technique in Landscape Management: A Case Study», *Dissertation in Resource Development* (East Lansing, MI, Michigan State University).
- McConnell, V., Kopits, E. και Walls, M. (2006) «Using markets for land preservation: Results of a TDR program», *Journal of Environmental Planning and Management*, 49, σ. 631-651. DOI: 10.1080/09640560600849913.
- Morgeson, I. I. I., VanAmburg, F. V. D. και Mithas, S. (2011) «Misplaced Trust? Exploring the Structure of the E-Government-Citizen Trust Relationship», *Journal of Public Administration Research and Theory*, 21 (2), σ. 257-283. DOI: 10.1093/jopart/muq006.
- Mohamed, R. (2006) «The Psychology of Residential Developers: Lessons from Behavioral Economics and Additional Explanations for Satisficing», *Journal of Planning Education and Research*, 26, σ. 28-37.
- Nelson, A. C., Pruetz, R. και Woodruff, D. (2012) *The TDR Handbook: Designing and Implementing Transfer of Development Rights Programs*. Ουάσινγκτον: Island Press.
- Pizor, P. (1986) «Making TDR work A study of program implementation» *Journal of the American Planning Association*, 52 (2), σ. 203-211.
- Pruetz, R. (1997) *Saved by Development: Preserving Environmental Areas, Farmland and Historic Landmarks with Transfer of Development Rights*. Μπέρμπανκ, Καλιφόρνια: Arje Press.
- Pruetz, R. (2003) *Beyond Takings and Givings: Saving Natural Areas, Farmland and Historic Landmarks with Transfer of Development Rights and Density Transfer Charges*. Μπέρμπανκ, Καλιφόρνια: Arje Press.
- Pruetz, R. και Standridge, N. (2008) «What Makes Transfer of Development Rights Work?: Success Factors From Research and Practice», *Journal of the American Planning Association*, 75 (1), σ. 78-87.
- PWC και Ευρωπαϊκό Ινστιτούτο Συγκριτικής Αστικής Έρευνας (Euricur) (2016) «Enabling sustainable city competitiveness through distributed urban leadership», iUrban inspire • innovate • implement Innovative city strategies for delivering sustainable competitiveness.
- Ravishankar, M. N. (2013) «Public ICT Innovations: A Strategic Ambiguity Perspective», *Journal of Information Technology*, 28 (4), σ. 316-332. DOI: 10.1057/jit.2013.18.
- Redman/Johnson Associates (1994) Transfer of Development Rights Feasibility Study for Thurston County, Washington (Easton, MD, Redman/Johnson Associates Ltd).
- Roddewig, R. J. και Inghram, C. A. (1987) «Transferable Development Rights: TDRs and the Real Estate Marketplace», *ASPO, Planning Advisory Service Report* 401, σ. 1-38.
- Rosenstone, S. J. και Hansen, J. M. (1993) *Mobilization, Participation, and Democracy in America*. Νέα Υόρκη: Macmillan.
- Rothstein, B. (2013) «Corruption and social trust: Why the

- fish rots from the head down», *Social Research*, 80 (4), σ. 1009-1032. Ανακτήθηκε στις 8/12/2021 από: <http://www.jstor.org/stable/24385649>.
- Rousseau, M. T., Sitkin, S. B., Burt, S. B. και Camerer, C. (1998) «Not so different after all: A cross-discipline view of trust», *Academy of Management Review*, 23 (3), σ. 393-404.
- Senecah, S. L. (2004) «The trinity of voice: The role of practical theory in planning and evaluating the effectiveness of environmental participatory processes», στο S. P. Depoe, J. W. Delicath και M. F. Aepli Elsenbeer (επιμ.), *Communication and public participation in environmental decision making* (σ. 13-33). Όλμπαν: State University of New York Press.
- Shahab, S. και Allam, Z. (2020) «Reducing transaction costs of tradable permit schemes using Blockchain smart contracts», *Growth and Change*, 51, σ. 302-308.
- Shareef, M. A., Dwivedi, Y. K., Kumar, V. και Kumar, U. (2016) «Reformation of Public Service to Meet Citizens' Needs as Customers: Evaluating SMS as an Alternative Service Delivery Channel», *Computers in Human Behavior*, 61, σ. 255-270. DOI: 10.1016/j.chb.2016.03.002.
- Stinson, Joseph D. (1996) «Transferring Development Rights: Purpose, Problems, and Prospects in New York», *Pace Law Review*, 17, σ. 319-57.
- Thaler, R. (1999) «Mental accounting matters», *Journal of Behavioral Decision Making*, 12 (3), σ. 183-206.
- Tomkins, C. (2001) «Interdependencies, trust and information in relationships, alliances and networks», *Accounting, Organizations and Society*, 26 (2), σ. 161-191. DOI: 10.1016/S0361-3682(00)00018-0.
- Volery, T. και Mansik, S. (1998) «The role of trust in creating effective alliances: A managerial perspective», *Journal of Business Ethics*, 17 (9-10), σ. 987-994. DOI: 10.1023/A:1006054912880.
- Yang, K. (2006) «Trust and citizen involvement decisions: Trust in citizens, trust in institutions, and propensity to trust», *Administration & Society*, 38 (5), σ. 573-595.