

ΕΡΕΥΝΗΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ:  
ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΣΤΟΥΣ ΤΟΜΕΙΣ ΤΗΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ, ΤΗΣ  
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ, ΤΟΥ ΑΣΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΤΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΤΟΥ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟΥ

ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΟΣ ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ:  
ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ ΝΙΚΟΣ ΔΕΜΕΡΤΖΗΣ, ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΕΚΚΕ

## Υπόεργο 2 ΠΑΡΑΔΟΤΕΟ

### ΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Αποτίμηση της διαδικασίας  
δημόσιας πολιτικής για τις  
αστικές αναπλάσεις στην Ελλάδα  
και διατύπωση κατευθύνσεων  
σχεδιασμού και εφαρμογής

ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ:  
Νικόλαος Γ. Γεωργαράκης, Ερευνητής ΕΚΚΕ

Τελική Έκθεση Υποέργου 2

Ιούνιος 2017

# **Αποτίμηση της διαδικασίας δημόσιας πολιτικής για τις αστικές αναπλάσεις στην Ελλάδα και διατύπωση κατευθύνσεων σχεδιασμού και εφαρμογής**

*Αναστασία Τασοπούλου*

*Μηχανικός Χωροταξίας, Πολεοδομίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης,*

*Διδάκτωρ Αριστοτελείου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης*

*e-mail: ntasoro@yahoo.gr*

*Ιωάννης Λαϊνάς*

*Μηχανικός Χωροταξίας, Πολεοδομίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης,*

*Υπ. Διδάκτωρ Πανεπιστημίου Θεσσαλίας*

*e-mail: iwlainas@gmail.com*

## **Εισαγωγή**

Στην ελληνική πραγματικότητα, το πλαίσιο της πολιτικής αναπλάσεων θεωρείται ελλειμματικό και προβληματικό εν τη γενέσει του, πόσο μάλλον ύστερα από είκοσι χρόνια σημαντικών εξελίξεων στο αστικό περιβάλλον. Μέσα από τη διερεύνηση των αδυναμιών και των προβλημάτων που συμβάλλουν στο ελλειμματικό αυτό πλαίσιο πολιτικής, μπορούν να αναδειχθούν τρόποι και μέσα υποστήριξης για το σχεδιασμό αποτελεσματικότερων μοντέλων και διαδικασιών. Η παρούσα εργασία επιχειρεί να αξιολογήσει την υπάρχουσα κατάσταση όσον αφορά στη διαδικασία δημόσιας πολιτικής για τις αστικές αναπλάσεις και να διερευνήσει αναγκαίες βελτιώσεις και προσαρμογές που μπορούν επί της ουσίας να συγκροτήσουν μια δέσμη κατευθύνσεων για την αναθεώρηση του πλαισίου των αστικών αναπλάσεων στη χώρα. Η απόπειρα αυτή, μάλιστα, αποδεικνύεται ιδιαίτερα σημαντική και επίκαιρη, καθώς η πρόσφατη αναθεώρηση του πλαισίου για τον χωροταξικό και τον πολεοδομικό σχεδιασμό (Ν. 4269/2014, Ν. 4447/2016), που σημειωτέον δεν έχει τεθεί ακόμα σε εφαρμογή, φαίνεται να αφήνει ανοικτό το ζήτημα της πολιτικής των αστικών αναπλάσεων, τη στιγμή που σε Ευρωπαϊκό επίπεδο -και δια μέσου διαφόρων πολιτικών της ΕΕ- δίδεται ιδιαίτερη έμφαση στο αστικό περιβάλλον και την αναβάθμισή του.

Η παρούσα εργασία βασίζεται στις διερευνήσεις και τα αποτελέσματα που προέκυψαν από τη συμμετοχή των συγγραφέων στο ερευνητικό πρόγραμμα του Εθνικού Κέντρου Κοινωνικών Ερευνών (ΕΚΚΕ), με συνολικό αντικείμενο τη

διερεύνηση των «Κοινωνικών επιπτώσεων και των δημόσιων πολιτικών στους τομείς της ενέργειας, της βιομηχανίας, του αστικού σχεδιασμού, και των υποδομών του διαδικτύου». Η παρουσίαση του γενικού πλαισίου για τις αστικές αναπλάσεις, η ανάλυση της υπάρχουσας κατάστασης και η διατύπωση των προτάσεων πολιτικής βασίζεται σε βιβλιογραφικές πηγές, αποδελτίωση και κριτική θεώρηση του θεσμικού πλαισίου, έρευνα σε διαδικτυακές πηγές κλπ., αλλά και στις απόψεις ακαδημαϊκών, μελετητών και στελεχών της δημόσιας διοίκησης και της τοπικής αυτοδιοίκησης όπως διατυπώθηκαν στις συνεντεύξεις που παραχώρησαν στην ερευνητική ομάδα στο πλαίσιο της έρευνας. Ειδικά όσον αφορά στη διατύπωση των κατευθύνσεων πολιτικής, σημαντική εισροή αποτέλεσαν οι απόψεις «ειδικών», επιστημόνων, ακαδημαϊκών, στελεχών της δημόσιας διοίκησης και της αυτοδιοίκησης, οι οποίοι συμμετείχαν στο καινοτόμο εργαστήριο που διοργάνωσε το ΕΚΚΕ στις 13 Δεκεμβρίου 2016 και είχε ως σκοπό την ανταλλαγή απόψεων αναφορικά με τον τρόπο που σχεδιάζεται, υλοποιείται και γίνεται η αξιολόγηση και παρακολούθηση της πολιτικής αστικών αναπλάσεων στην Ελλάδα.

Το υπόλοιπο της εργασίας οργανώνεται σε πέντε ενότητες: Η πρώτη εξ αυτών αναφέρεται στο γενικό πλαίσιο της πολιτικής αστικών αναπλάσεων όπου γίνεται μια σύντομη επισκόπηση της εξέλιξής της τόσο σε ευρωπαϊκό όσο και σε εθνικό επίπεδο, προβαίνοντας στις αναγκαίες εννοιολογικές αποσαφηνίσεις. Η δεύτερη ενότητα εστιάζει στην ελληνική νομοθεσία και πρακτική και στη σχέση τους με τις διεθνείς εξελίξεις, καταλήγοντας σε εντοπισμό των κυριότερων σημείων κριτικής που έχουν διατυπωθεί και τονίζοντας την ανάγκη επανεξέτασης της μέχρι σήμερα προσέγγισης και πρακτικής. Στην τρίτη ενότητα περιγράφονται συνοπτικά οι αρμόδιοι θεσμοί και ο ρόλος λοιπών εμπλεκόμενων παικτών στις διαδικασίες ανάπλασης, με ειδική αναφορά στους δυνητικούς και πραγματικούς φορείς ανάπλασης. Η τέταρτη ενότητα εντοπίζει τα κυριότερα προβλήματα που εμφανίζονται στη διαδικασία δημόσιας πολιτικής για τις αστικές αναπλάσεις και καταλήγει σε κατευθύνσεις βελτίωσης και αναμόρφωσης, καλύπτοντας ζητήματα σχεδιασμού, εφαρμογής και παρακολούθησης της πολιτικής. Η τελευταία ενότητα των συμπερασμάτων συνοψίζει τα πορίσματα της εργασίας.

**Το γενικό πλαίσιο της πολιτικής αστικών αναπλάσεων: Εννοιολογικές αποσαφηνίσεις και σύγχρονες προσεγγίσεις**

Η πολιτική των αστικών αναπλάσεων αποτελεί μια εκ των βασικών συνιστωσών της πολεοδομικής πολιτικής<sup>1</sup>, γνωρίζοντας ιδιαίτερη ανάπτυξη και διάδοση τα τελευταία τριάντα έτη, καθώς η εντεινόμενη αστικοποίηση επιτάσσει μία ολοκληρωμένη αντιμετώπιση των σύνθετων προβλημάτων που αντιμετωπίζουν οι πόλεις. Η έννοια της «ανάπλασης» αποτελεί μία σχετική έννοια καθώς ανάλογα με το ειδικότερο πλαίσιο πολιτικής της κάθε χώρας, λαμβάνει και διαφορετικές εκφάνσεις (Οικονόμου, 2004).

Η έννοια της πολιτικής αναπλάσεων προσεγγίζεται σήμερα ως το σύνολο των πολεοδομικών παρεμβάσεων που έχουν ως αποτέλεσμα τη χωρική αναδιάρθρωση ενός τμήματος οικισμού ή μιας πόλης, με βάση τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης. Η κλίμακα των παρεμβάσεων ποικίλει, ενώ μπορεί να αφορά εκτός από το υφιστάμενο δομημένο περιβάλλον και την ανάπτυξη νέων αστικών τμημάτων (Οικονόμου, 2011). Συνεπώς υπό την ευρεία έννοια, στο πλαίσιο των αναπλάσεων μπορεί να εντάσσονται μεταξύ άλλων και οι πολιτικές οικιστικής επέκτασης, η οργανωμένη δόμηση που αφορά στη δημιουργία νέων περιοχών κατοικίας (Αραβαντινός, 2007), η δημιουργία νέων συγκροτημάτων ειδικών χρήσεων.

Μεταξύ των διάφορων ορισμών για την πολιτική αστικών αναπλάσεων, στους πλέον σύγχρονους εντοπίζονται:

- Ο ορισμός των Roberts και Sykes (2000, σελ. 17) στο βιβλίο τους με τίτλο *Urban Regeneration, A Handbook*, σύμφωνα με τον οποίο «η αστική ανάπλαση είναι ένα περιεκτικό και ολοκληρωμένο όραμα και δράση που οδηγεί στην επίλυση των αστικών προβλημάτων και επιδιώκει τη διαρκή βελτίωση της οικονομικής, φυσικής, κοινωνικής και περιβαλλοντικής κατάστασης μιας περιοχή που υφίσταται μετασχηματισμούς».
- Η προσέγγιση των Couch et al (2003, σελ. xv), σύμφωνα με την οποία η πολιτική αστικών αναπλάσεων είναι η «πολιτική που επιχειρεί ταυτόχρονα την αποδοτική αξιοποίηση/επανάχρηση κενών και εγκαταλελειμμένων οικοπέδων και κτιρίων, τη δημιουργία νέων μορφών απασχόλησης σε περιοχές που έχουν χαθεί θέσεις εργασίας, τη βελτίωση του αστικού περιβάλλοντος και την αντιμετώπιση ενός συνόλου αστικών κοινωνικών προβλημάτων».

Στο πλαίσιο αυτό, αξίζει να επισημανθεί και ο ορισμός που δόθηκε στο πλαίσιο ερευνητικού προγράμματος του ΕΜΠ, ο οποίος αν και τοποθετείται χρονικά στο 1990, φαίνεται να διακατέχεται από το πνεύμα των παραπάνω σύγχρονων

---

1 Η πολεοδομική πολιτική, σύμφωνα με τον Οικονόμου (2011), ασχολείται με τον πολεοδομικό σχεδιασμό, το νομοθετικό πλαίσιο, τους φορείς εφαρμογής και τις παρεμβάσεις που γίνονται στον χώρο της πόλης.

προσεγγίσεων. Ειδικότερα «η αστική ανάπλαση αφορά το σύνολο των επεμβάσεων που εφαρμόζονται στο χτισμένο περιβάλλον και σε υποβαθμισμένες περιοχές με σκοπό την αντικατάσταση ή βελτίωση του οικιστικού αποθέματος, την αξιοποίηση του περιβάλλοντος χώρου, τη δημιουργία τεχνικής και κοινωνικής υποδομής, καθώς και την ενίσχυση άλλων λειτουργιών που συμβάλλουν στην αναβάθμιση των περιοχών αυτών» (Λουκόπουλος κ.ά., 1990, σελ. 17).

Στο διεθνή χώρο, διακρίνονται πέντε βασικοί τύποι αναπλάσεων: η αστική ανασυγκρότηση (reconstruction), η ανακαίνιση (renewal), η αποκατάσταση – διατήρηση (conservation, restoration, rehabilitation), η ολοκληρωμένη ανάπλαση (integrated urban projects) και οι παρεμβάσεις με έργα υπερτοπικής εμβέλειας (έργα ναυαρχίδες) - συγκροτήματα ειδικών χρήσεων (flagship projects) (Οικονόμου, 2011). Σε αυτό το σημείο πρέπει να τονιστεί ότι η παραπάνω ονοματολογία δεν είναι απόλυτη, και η αντιστοίχιση των πολιτικών ανάπλασης σε μια από τις παραπάνω κατηγορίες θα πρέπει να προκύπτει βάσει μιας ειδικότερης αξιολόγησης, λαμβάνοντας υπόψη παραμέτρους όπως: η χρονική περίοδος αναφοράς/εκτέλεσης των παρεμβάσεων, ο σκοπός και η λογική της παρέμβασης ταυτόχρονα με ειδικότερες αναλύσεις για τις εκάστοτε τάσεις της πολεοδομικής πολιτικής και του σχεδιασμού, ο χωρικός εντοπισμός των παρεμβάσεων (λ.χ. κέντρα των πόλεων, σε όλη την πόλη, σε συγκεκριμένους θύλακες), καθώς και μια σειρά από παραμέτρους αναφορικά με το περιεχόμενο της παρέμβασης (παρεμβάσεις σε χρήσεις γης, σε αστικές υποδομές, κοινωνικές υποδομές, επιχειρηματικές δραστηριότητες, περιβαλλοντικές υποδομές κ.ο.κ.) (Roberts and Sykes, 2000).

Τα τελευταία χρόνια, σε ευρωπαϊκό και ευρύτερα διεθνές επίπεδο, στο επίκεντρο του ενδιαφέροντος των αρχών διοίκησης των πόλεων βρίσκονται οι ολοκληρωμένες αστικές αναπλάσεις που συμβάλλουν στην οικονομική ανασυγκρότηση και την κοινωνική συνοχή (Roberts and Sykes, 2000). Τέτοιες πολιτικές περιγράφονται συνήθως ως πολιτικές 'αστικής αναγέννησης' ή 'αναζωογόνησης'. Η πρόκληση εν προκειμένω είναι πολύ ευρύτερη της αποκατάστασης και αναδόμησης του 'φυσικού' αποθέματος των πόλεων, καθώς επεκτείνεται στη συνεκτίμηση και τη συμβολή πλήθους επιστημονικών τομέων, όπως ο αστικός σχεδιασμός, ο πολεοδομικός σχεδιασμός, η κοινωνιολογία, η οικονομία και τα οικονομικά, και η διαχείριση<sup>2</sup>. Όμως πέραν της παράλληλης παρουσίας διαφορετικών τομεακών παρεμβάσεων σημαντικό, επιπλέον, χαρακτηριστικό είναι ότι η διαχείριση εμπλέκει εκτός από τον δημόσιο τομέα και τον ιδιωτικό τομέα και την κοινωνία των πολιτών, ενεργοποιώντας επομένως διαφορετικές, σε σχέση με τις συμβατικές, διαδικασίες και μηχανισμούς

---

<sup>2</sup> <http://www.bartlett.ucl.ac.uk/planning/programmes/postgraduate/mscdiploma-urban-regeneration>

διακυβέρνησης (Couch et al., 2003). Ενσωματώνει δε μηχανισμούς χρηματοδότησης, εφαρμογής και παρακολούθησης (Οικονόμου, 2004).

Συνολικά, η συγκεκριμένη προσέγγιση περιλαμβάνει τη δέσμευση μεγάλου αριθμού διακυβευματιών σε διαφορετικά επίπεδα, οι οποίοι συμμερίζονται συλλογικούς στόχους που σχετίζονται με την επανεκκίνηση της πόλης και της οικονομίας της, την προσφορά νέων θέσεων εργασίας, νέες ικανότητες, επιχειρηματικές ευκαιρίες και τη δημιουργία συγκεκριμένων πλεονεκτημάτων για τους συμμετέχοντες.

### **Η ελληνική νομοθεσία και πρακτική απέναντι στις διεθνείς εξελίξεις**

Δεδομένης της εξαιρετικά περιορισμένης παράδοσης στον τομέα των αστικών αναπλάσεων, μέχρι το 1997 δεν υπήρχε ένα συγκεκριμένο θεσμικό πλαίσιο, και οι προβλέψεις για τις αναπλάσεις περιορίζονταν σε αποσπασματικές διατάξεις, που διακατέχονταν από μια ορισμένη ασάφεια. Ειδικότερα, το νομικό πλαίσιο αυτής της πρώιμης περιόδου συνοψίζεται στα νομοθετήματα της οικιστικής νομοθεσίας, ήτοι το Ν.947/1979 «περί οικιστικών περιοχών» και το Ν.1337/1983 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις», το Ν.1577/85 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός- ΓΟΚ 85», καθώς και τη νομοθεσία για την τοπική αυτοδιοίκηση (Ν.1416/1984).

Η ψήφιση του Ν.2508/1997 «Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις», και ειδικότερα το Κεφάλαιο Β' αυτού, τοποθετεί το ελληνικό σύστημα σχεδιασμού σε ένα σαφώς πιο ολοκληρωμένο και ώριμο πλαίσιο αναφορικά με την υποστήριξη των αστικών αναπλάσεων. Η επιλογή μιας περιοχής ως κατάλληλης για την εφαρμογή προγραμμάτων αστικής ανάπλασης, γίνεται με βάση την εκπλήρωση μιας σειράς πολεοδομικών, κοινωνικών και άλλων κριτηρίων, όπως η ποιότητα και η αισθητική του περιβάλλοντος (είτε φυσικού είτε οικιστικού). Για την ανάπλαση μιας περιοχής απαιτείται η εκπόνηση και έγκριση α) προκαταρκτικής πρότασης ανάπλασης, β) προγράμματος ανάπλασης και γ) πολεοδομικής μελέτης ανάπλασης.

Στο επίπεδο της πρακτικής, πριν τη ψήφιση του Ν. 2508/97, η τυπολογία των αναπλάσεων στη χώρα περιοριζόταν σε παρεμβάσεις με σκοπό την ανασυγκρότηση οικισμών (λόγω της επίδρασης φυσικών καταστροφών-σεισμών), καθώς και την αναπαλαίωση τμημάτων του αστικού ιστού και διατηρητέων κτιρίων (παρεμβάσεις μικρής κλίμακας). Στα προγράμματα αυτής της περιόδου ανήκει η ανάπλαση στην περιοχή της Πλάκας (ολοκληρώθηκε το 1987) και αυτή των Λαδάδικων της Θεσσαλονίκης (ολοκληρώθηκε το 1996) (Ζήβας, 2006· ΥΠΕΧΩΔΕ, 1996). Παράλληλα,

κατά τη διάρκεια της δεκαετίας το '80, προωθήθηκαν «προγράμματα αναπλάσεων» από τη Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας και Στέγασης (ΔΕΠΟΣ) σε προσφυγικές περιοχές (Καισαριανή, Ν. Φιλαδέλφεια, Ταύρος), που περιορίστηκαν ωστόσο στην εφαρμογή στεγαστικών προγραμμάτων και συνεπώς δεν έλαβαν χαρακτήρα ανάπλασης (Λουκόπουλος κ.ά., 1990).

Από τα μέσα της δεκαετίας του '90, εμφανίστηκαν στον ελληνικό χώρο μια σειρά από σχέδια ανάπλασης που στη φιλοσοφία τους είναι σαφώς επηρεασμένα από τις εξελίξεις σε ευρωπαϊκό επίπεδο (Αγγελίδης, 2004· Οικονόμου και Πετράκος, 1999) και τις πολιτικές για τη βιώσιμη αστική ανάπτυξη. Τα ευρωπαϊκά (κοινοτικά) προγράμματα χρηματοδότησης αποτέλεσαν σημαντικό παράγοντα υλοποίησης μιας σειράς από αστικές παρεμβάσεις, οι οποίες ωστόσο δεν κατόρθωσαν να αποκτήσουν χαρακτηριστικά ολοκληρωμένων παρεμβάσεων, και αναλώθηκαν σε έργα εξωραϊσμού, αναβάθμισης αστικού εξοπλισμού, δημιουργίας πεζοδρομήσεων κ.ο.κ. (Οικονόμου, 2012). Συγκεκριμένα, οι αστικές παρεμβάσεις στο πλαίσιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) εκφράστηκαν την περασμένη εικοσαετία κυρίως μέσα από τα αστικά προγράμματα που εφαρμόστηκαν κατ' ακολουθία της Πολιτικής Συνοχής. Χαρακτηριστικά παραδείγματα θεωρούνται αυτά των αστικών πιλοτικών σχεδίων που στόχευαν στην αναζωογόνηση κεντρικών περιοχών αστικών κέντρων σε ολόκληρη τη χώρα (Θεσσαλονίκη, Βόλο, Λάρισα, Αθήνα) (Ανδρικοπούλου κ.ά., 2014).

Συνολικά, παρά το γεγονός ότι η ατζέντα για τη συγκρότηση νομοθετικού πλαισίου για τις αστικές αναπλάσεις στη χώρα διαμορφώθηκε ως απόρροια της ευρωπαϊκής πολιτικής για τη βιώσιμη ανάπτυξη και των ειδικότερων κατευθύνσεων για το αστικό περιβάλλον, σε συνδυασμό με τη συνειδητοποίηση της ανάγκης δημιουργίας των προϋποθέσεων για εξασφάλιση χρηματοδότησης (ευρωπαϊκών κονδυλίων), κατά κοινή ομολογία στην Ελλάδα δεν έχει υπάρξει μια συγκροτημένη πολιτική για τις αστικές αναπλάσεις. Ταυτόχρονα και επί της ουσίας, το προβλεπόμενο από το Ν.2508/1997 πλαίσιο παρέμεινε ανεφάρμοστο και η πρακτική των παρεμβάσεων, στην πλειονότητα των περιπτώσεων, είναι αποσπασματική και κατά περιπτώσεις «εμπειρική», περιοριζόμενη σε αναμορφώσεις του αστικού περιβάλλοντος. Η έμφαση δίνεται στο «φυσικό» σχεδιασμό, χωρίς ουσιαστική μέριμνα για συνεκτίμηση και ενσωμάτωση κοινωνικών και οικονομικών παραμέτρων. Έχουν δε ως βασικό χαρακτηριστικό την σχεδόν αποκλειστική εστίαση στον υφιστάμενο δημόσιο χώρο και την έλλειψη παρέμβασης στον ιδιωτικό χώρο (Αραβαντινός, 2007· Οικονόμου, 2011).

Στο Ν.2508/1997 αλλά και στη συνολικότερη προσέγγιση για τις αστικές αναπλάσεις έχει ασκηθεί έντονη κριτική, η οποία μπορεί να συνοψιστεί στην αποσπασματικότητα των παρεμβάσεων και στην απουσία οράματος και συνολικού

προγραμματισμού για την ανάπτυξη και υλοποίηση των αναπλάσεων (Λαϊνάς, 2015), σε κρίσιμα ελλείμματα θεσμικού χαρακτήρα και σε σοβαρές αδυναμίες στο πεδίο της ενεργοποίησης τόσο του δημόσιου όσο και του ιδιωτικού τομέα (Υιαννακού και Vlahvei, 2014), στην αδυναμία ενσωμάτωσης της οικονομικής και χρηματοοικονομικής διάστασης (Τριανταφυλλόπουλος, 2016α), στις αναποτελεσματικές προβλεπόμενες διαδικασίες (Οικονόμου, 2004· Τριανταφυλλόπουλος, 2016α· Μήλιας, 2016), στην αδυναμία επικέντρωσης στην «πολιτική ουσία του θέματος» (ποιο πρόβλημα πάμε να επιλύσουμε και γιατί;) (Καραδημητρίου, 2014), στην αδυναμία ενεργοποίησης σχέσεων, δυναμικών και δικτυώσεων (Παγώνης, 2014), στην κωλυσιεργία της διοίκησης να προωθήσει τις πρόσθετες απαιτούμενες θεσμικές ρυθμίσεις κ.ά.

Οι ως άνω αδυναμίες, στις οποίες θα εστιάσουμε αναλυτικότερα στη συνέχεια, αναδεικνύουν την ανάγκη επανεξέτασης της μέχρι σήμερα προσέγγισης αλλά και πρακτικής. Προκύπτει σαφώς η ανάγκη ενδυνάμωσης και υλοποίησης της σύγχρονης αντίληψης για την πολεοδομία και την αστική αναγέννηση που έχει υιοθετηθεί εδώ και δεκαετίες στα άλλα κράτη της Δυτικής Ευρώπης (ΣΕΜΠΧΠΑ, 2011), καθώς και η απαίτηση η κεντρική κυβέρνηση αλλά και η τοπική αυτοδιοίκηση να συνδράμουν τη διαμόρφωση ενός συνεκτικού και ολοκληρωμένου πλαισίου θεσμών, κανόνων, δομών και διαδικασιών διακυβέρνησης, που να καλύπτουν και να ολοκληρώνουν όλο το φάσμα της πολιτικής, από τη σύλληψη και το σχεδιασμό της, μέχρι την εφαρμογή και την αξιολόγηση – παρακολούθησή της.

### **Αρμόδιοι θεσμοί και λοιποί εμπλεκόμενοι παίκτες**

Το πεδίο / περιεχόμενο της πολιτικής αστικών αναπλάσεων επηρεάζεται σε σημαντικό βαθμό από τις κατευθύνσεις της Ευρωπαϊκής Ένωσης και σχεδιάζεται από την κεντρική διοίκηση και το αρμόδιο Υπουργείο, χωρίς ουσιαστική εμπλοκή άλλων επιπέδων διοίκησης ή ενδιαφερόμενων παικτών. Η εφαρμογή της πολιτικής (εκκίνηση διαδικασιών, υλοποίηση, εγκρίσεις) αποτελεί αντικείμενο της κεντρικής διοίκησης ή της τοπικής αυτοδιοίκησης, αναλόγως της σημασίας και της εμβέλειας της εκάστοτε παρέμβασης.

Σε επίπεδο κεντρικής διοίκησης και σύμφωνα με τον ισχύοντα κανονισμό του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (νυν ΥΠΕΝ)<sup>3</sup>, η Δ/ση Μελετών και Έργων Αστικών Αναπλάσεων είναι αρμόδια για τις εφαρμογές των αστικών αναπλάσεων και υπάγεται στη Γενική Διεύθυνση Πολεοδομίας. Ένας εκ των τεσσάρων στρατηγικών στόχων της Γενικής Διεύθυνσης είναι «η θέσπιση

---

<sup>3</sup> ΠΔ 100/2014 (ΦΕΚ 167Α/28-8-2014), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 40 του Ν. 4305/2014 (ΦΕΚ 237Α/31-10-2014)



κανόνων για παρεμβάσεις αστικής αναζωογόνησης και ανάπλασης». Ο επιχειρησιακός στόχος της ΔΜΕΑΑ είναι «η χάραξη στρατηγικής για τη βελτίωση της ποιότητας της ζωής των κατοίκων των αστικών περιοχών μέσω παρεμβάσεων στο δομημένο περιβάλλον». Η ΔΜΕΑΑ αποτελείται από το Τμήμα Μελετών Αστικής Αναζωογόνησης και Αναπλάσεων, το Τμήμα Μελετών Ανάπλασης και Αποκατάστασης Τεχνικών Έργων και Κτηρίων και το Τμήμα Εκτέλεσης, Εποπτείας και Διαχείρισης Έργων, με επιμέρους αρμοδιότητες το καθένα από αυτά. Στις ανωτέρω αρμοδιότητες θα πρέπει να προστεθούν και ορισμένες εκ του Τμήματος Ιστορικών Κέντρων Πόλεων και Παραδοσιακών Οικισμών της Διεύθυνσης Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων (άρθρο 35 Οργανισμού Υπουργείου), που αναφέρονται στην ανάπλαση των ιστορικών κέντρων, των παραδοσιακών οικισμών και των ζωνών προστασίας τους, των αρχαιολογικών χώρων και ιστορικών τόπων κλπ.

Η ΔΜΕΑΑ αποτελεί επί της ουσίας μετεξέλιξη της Διεύθυνσης Ειδικών Έργων Αναβάθμισης Περιοχών (ΔΕΕΑΠ), η οποία τα προηγούμενα χρόνια προώθησε θεσμικές ρυθμίσεις και υλοποίησε πρόγραμμα μελετών και έργων αστικών αναπλάσεων πιλοτικού χαρακτήρα, που απέβλεπαν αφ' ενός μεν στη βελτίωση της ποιότητας ζωής στις συγκεκριμένες περιοχές και αφ' ετέρου στην αξιοποίηση της εμπειρίας για τη θέσπιση γενικών κανόνων, που θα πρέπει να εφαρμόζονται από τους φορείς που εκπονούν μελέτες και εκτελούν έργα στον ελεύθερο δημόσιο χώρο. Πέρα από μελέτες και έργα που εκπονήθηκαν και υλοποιήθηκαν με ευθύνη της ΔΕΕΑΠ (π.χ. Μελέτες διαμόρφωσης πλατειών Αθήνας σε υποβαθμισμένες περιοχές, Προκαταρκτική μελέτη ανάπλασης Προσφυγικών Δήμου Καισαριανής, Μελέτη υπερτοπικού ποδηλατικού άξονα Κηφισιά – Φάληρο, Μελέτη διαμόρφωσης τμήματος Μητροπολιτικού Πάρκου Γουδή, Επίβλεψη «Έργων Υποδομής Πάρκου Α. Τρίτση»), η ίδια Διεύθυνση προχώρησε και σε θεσμικές – κανονιστικές δράσεις, οι οποίες «αποβλέπουν στον εκσυγχρονισμό και τη βελτίωση της ισχύουσας νομοθεσίας και γενικότερα των όρων παρέμβασης στον ελεύθερο δημόσιο χώρο»<sup>4</sup>.

Εκτός από τη ΔΜΕΑΑ (και παλαιότερα ΔΕΕΑΠ) που συνιστά τον κύριο φορέα ανάπτυξης και εφαρμογής των προγραμμάτων αστικών αναπλάσεων, υπάρχουν και άλλες θεματικές Δ/νσεις του Υπουργείου που συμμετέχουν και συμβάλλουν σε διάφορες χρονικές περιόδους στην προώθηση των σχετικών δράσεων (αναφέρθηκε ήδη η Διεύθυνση Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων) ή εποπτευόμενοι φορείς όπως ο Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας (ΟΡΣΑ),

---

<sup>4</sup> <http://www.ypeka.gr/Default.aspx?tabid=395>

η Εταιρεία Ενοποίησης Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας (ΕΑΧΑ<sup>5</sup>) και η Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας, Οικισμού και Στέγασης (ΔΕΠΟΣ<sup>6</sup>) (Γκανασούλης, 2011).

Οι Αποκεντρωμένες Διοικήσεις δεν φαίνεται να ασκούν κάποια αρμοδιότητα σχετική με το εξεταζόμενο θέμα<sup>7</sup>, ενώ οι περιφέρειες, οι οποίες αποτελούν το δεύτερο βαθμό τοπικής αυτοδιοίκησης, «σχεδιάζουν, προγραμματίζουν και υλοποιούν πολιτικές σε περιφερειακό επίπεδο στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων τους, σύμφωνα με τις αρχές της αειφόρου ανάπτυξης και της κοινωνικής συνοχής της χώρας, λαμβάνοντας υπόψη και τις εθνικές και ευρωπαϊκές πολιτικές»<sup>8</sup>. Στις αρμοδιότητές τους<sup>9</sup>, και σε σχέση με το υπό μελέτη θέμα, περιλαμβάνεται «η παροχή γνωμοδότησης, από το περιφερειακό συμβούλιο για Σχέδια Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων (Σ.Ο.Α.Π.), όταν η διαδικασία κινείται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής». Δεν εντοπίστηκε κάποια άλλη αρμοδιότητα σε άμεση σχέση με τις αστικές αναπλάσεις. Μόνο η μητροπολιτική περιφέρεια Αττικής και η μητροπολιτική ενότητα Θεσσαλονίκης, οι οποίες ασκούν επιπλέον αρμοδιότητες μητροπολιτικού χαρακτήρα<sup>10</sup>, δραστηριοποιούνται στον τομέα των αστικών αναπλάσεων. Πιο συγκεκριμένα, οι λειτουργίες μητροπολιτικού χαρακτήρα αφορούν τους τομείς περιβάλλοντος και ποιότητας ζωής, χωρικού σχεδιασμού και αστικών αναπλάσεων, μεταφορών και συγκοινωνιών, πολιτικής προστασίας και ασφάλειας, που υπερβαίνουν τα διοικητικά όρια Δήμου. Στον τομέα του χωρικού σχεδιασμού και των αστικών αναπλάσεων, η μητροπολιτική περιφέρεια είναι, μεταξύ άλλων, αρμόδια για την «προώθηση προγραμμάτων, έργων και αναπλάσεων μητροπολιτικής και υπερτοπικής σημασίας».

Οι αρμοδιότητες των Δήμων περιγράφονται, καταρχήν, στον Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων (Ν. 3463/2006, ΦΕΚ 114Α/8-6-2006, άρθρο 75), όπου μεταξύ άλλων περιλαμβάνονται: α) Η μελέτη, διαχείριση και εκτέλεση προγραμμάτων οικιστικής και πολεοδομικής ανάπτυξης, β) η λήψη μέτρων για την αποκατάσταση και

---

<sup>5</sup> Η Ανώνυμη Εταιρεία Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων και Αναπλάσεις Α.Ε. (ΕΑΧΑ Α.Ε.) καταργήθηκε με το Ν. 4250/2014 (ΦΕΚ 74Α/26-03-2014, άρθρο 7). Από την ψήφιση του νόμου και μετά, οι σκοποί και οι αρμοδιότητες της εν λόγω εταιρίας επιδιώκονται και ασκούνται από το (τότε) ΥΠΕΚΑ και ειδικότερα από τη Διεύθυνση Ειδικών Έργων Αναβάθμισης Περιοχών της Γενικής Διεύθυνσης Προγραμματισμού και Έργων της Γενικής Γραμματείας Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος (νυν ΔΜΕΑΑ της Γενικής Διεύθυνσης Πολεοδομίας).

<sup>6</sup> Η ΔΕΠΟΣ Α.Ε. καταργήθηκε με το Ν. 3895/2010 (ΦΕΚ 206Α/8-12-2010).

<sup>7</sup> Ν. 3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης», ΦΕΚ 87Α/7-6-2010, άρθρο 6.

<sup>8</sup> Ν. 3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης», ΦΕΚ 87Α/7-6-2010, άρθρο 3.

<sup>9</sup> Ν. 3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης», ΦΕΚ 87Α/7-6-2010, άρθρο 186.

<sup>10</sup> Ν. 3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης», ΦΕΚ 87Α/7-6-2010, άρθρο 210.

ανάπλαση των περιοχών της περιφέρειάς τους, κυρίως σε περιοχές εκμετάλλευσης ορυκτού πλούτου και εγκατάστασης μονάδων επεξεργασίας αποβλήτων και γ) η συμμετοχή τους σε θέματα πολεοδομίας, χωροταξίας και χρήσεων γης, όπως αυτή προβλέπεται από την κείμενη νομοθεσία. Με το Σχέδιο «Καλλικράτης» (Ν. 3852/2010, άρθρο 94) στις αρμοδιότητες των Δήμων προστέθηκε η «προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης ορισμένης περιοχής, σύμφωνα με τις ρυθμίσεις των άρθρων 9 και 10 του ν. 2508/1997 (ΦΕΚ 124 Α΄)».

Ο ιδιωτικός τομέας έχει έναν πολύ ασθενή ρόλο. Στην Ελλάδα μέχρι σήμερα δεν εντοπίζονται παραδείγματα συμπράξεων μεταξύ του ιδιωτικού και του δημοσίου τομέα για την εφαρμογή ολοκληρωμένων προγραμμάτων αστικής ανάπλασης. Μία από τις πιο γνωστές περιπτώσεις συμμετοχής του ιδιωτικού τομέα στις διαδικασίες αστικών αναπλάσεων είναι η χρηματοδότηση από το Ίδρυμα «Σταύρος Νιάρχος» της αρχικής προμελέτης (Master Plan) για την ανάπλαση της παραλιακής ζώνης του Φαληρικού Όρμου (παραλία Καλλιθέας – Μοσχάτου – Παλαιού Φαλήρου), ύψους 3 εκατομμυρίων ευρώ, η οποία ωστόσο αποτελεί ένα είδος «χορηγίας» προς το ελληνικό δημόσιο, και δεν θα πρέπει να συσχετιστεί με τις ευρωπαϊκές πρακτικές αστικής αναγέννησης όπου ο ιδιωτικός τομέας επενδύει κεφάλαια με σκοπό το κέρδος. Όσον αφορά στη συμμετοχή της κοινωνίας των πολιτών, με κάποιες –περιορισμένες– εξαιρέσεις, εμφανίζεται ισχνή και ελλειμματική.

Στους λοιπούς, δυνητικούς, εμπλεκόμενους θα πρέπει να συμπεριληφθούν οι προβλεπόμενοι από το Ν.2508/1997 φορείς που μπορούν να αναλάβουν ρόλο φορέα ανάπλασης. Σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις, ως φορέας ανάπλασης ορίζεται ο οικείος Δήμος ή Κοινότητα, ενώ το ρόλο αυτό μπορεί να αναλάβει το νομικό πρόσωπο εφαρμογής του ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ στο οποίο περιλαμβάνεται η περιοχή ανάπλασης, εφόσον έχει συγκροτηθεί τέτοιο όργανο<sup>11</sup>. Σε περίπτωση αδυναμίας παρακολούθησης της εκτέλεσης του προγράμματος ανάπλασης από τους παραπάνω φορείς ή αν η περιοχή ανάπλασης εμπίπτει στην περιφέρεια περισσότερων από έναν δήμο ή κοινότητα, μπορεί να αναλάβει το οικείο συμβούλιο περιοχής (δεν υφίσταται πλέον) ή η νομαρχιακή αυτοδιοίκηση (νυν περιφέρεια). Ως φορέας ανάπλασης μπορεί ακόμη να οριστεί δημοτική ή κοινοτική επιχείρηση ή επιχείρηση νομαρχιακής αυτοδιοίκησης ή η ΔΕΠΟΣ<sup>12</sup> ή προβλεπόμενοι από τις αντίστοιχες διατάξεις φορείς προγραμμάτων ενεργού πολεοδομίας ή

<sup>11</sup> Πρόκειται για νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου που έχουν ως σκοπό την παρακολούθηση της εφαρμογής των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΓΠΣ), Σχεδίων Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) και Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ). Ο θεσμός εισήχθη με το Ν. 2508/1997 (άρθρο 6) αλλά δεν έτυχε ευρείας εφαρμογής.

<sup>12</sup> Προβλεπόταν από το νόμο η συμμετοχή της ΔΕΠΟΣ, αλλά καταργήθηκε.

αστικού αναδασμού<sup>13</sup>, στις περιπτώσεις που επιλέγονται αυτοί οι τρόποι για τις αναπλάσεις.

Με δεδομένη την πολύ περιορισμένη εφαρμογή του Ν.2508/1997 όσον αφορά στις αστικές αναπλάσεις, δεν υπάρχει σημαντική εμπειρία από τη σύσταση φορέων ανάπλασης κατ' εφαρμογή των οικείων διατάξεων του ως άνω νόμου. Η μόνη σχετική περίπτωση που εντοπίστηκε αναφέρεται στην προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης της παλιάς πόλης του Δήμου Ηρακλείου (ΦΕΚ 89Δ/12-2-2002) με την οποία προβλέφθηκε ως φορέας ανάπλασης του προγράμματος ο Δήμος Ηρακλείου, ο οποίος είχε ήδη (πριν την έγκριση του προγράμματος ανάπλασης) συστήσει για το σκοπό αυτό το «Γραφείο Προγραμματικής Σύμβασης (ΥΠΕΧΩΔΕ – ΥΠΠΟ – Δήμου Ηρακλείου) Παλαιάς Πόλης του Ηρακλείου».

Εκτός διατάξεων του Ν. 2508/1997 έχουν συσταθεί φορείς που έχουν αναλάβει την υλοποίηση προγραμμάτων αστικών αναπλάσεων. Ορισμένα γνωστά παραδείγματα αποτελούν η «Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας Ανώνυμη Εταιρεία» (ΕΑΧΑ Α.Ε.) και η εταιρεία ειδικού σκοπού ΔΙΠΛΗ ΑΝΑΠΛΑΣΗ Α.Ε.

### **Κρίσιμα προβλήματα και κατευθύνσεις πολιτικής**

Στην παρούσα ενότητα εντοπίζονται υφιστάμενα προβλήματα που καλύπτουν επιμέρους πτυχές όλων των σταδίων της διαδικασίας δημόσιας πολιτικής (σχεδιασμός, εφαρμογή, παρακολούθηση), συνοδευόμενα από ορισμένες προτάσεις / κατευθύνσεις βελτίωσης και αναμόρφωσης.

#### Στόχευση της πολιτικής – εστίαση των πρακτικών

Αν και η διεθνής επιστημονική και επαγγελματική πρακτική έχει από καιρό αναγνωρίσει ότι τα αστικά προβλήματα στην πλειονότητά τους είναι πολυεπίπεδα χωρο-κοινωνικά ζητήματα, που απαιτούν ολοκληρωμένες λύσεις (Tallon, 2013

---

<sup>13</sup> Σύμφωνα με το Ν. 947/1979 «Περί οικιστικών περιοχών» (ΦΕΚ 169Α/1979), η «ενεργός πολεοδομία» αναφέρεται στην αναμόρφωση υφιστάμενων ή δημιουργία νέων πολεοδομικών συγκροτημάτων, που εξυπηρετούν λειτουργικά τις ανάγκες της οργανωμένης κοινωνικής διαβίωσης ή απασχόλησης των κατοίκων και ανταποκρίνονται στα φυσικά, οικονομικά και αισθητικά δεδομένα της περιοχής. Η διαχείριση του προγράμματος μπορεί να αναλαμβάνεται από το Δήμο ή δημοτικές επιχειρήσεις ή τη ΔΕΠΟΣ μαζί ή χωριστά ή να ανατίθεται σε ανώνυμη εταιρεία ή εταιρεία περιορισμένης ευθύνης ή εταιρεία μικτής οικονομίας, που μπορεί να συστήνεται με σκοπό τη μελέτη και εκτέλεση των έργων ανάπτυξης ή ανάπλασης ζωνών ενεργού πολεοδομίας και την αγορά ή πώληση ή εκμετάλλευση ακινήτων εντός αυτών. Ο «αστικός αναδασμός» εντός οικιστικής περιοχής είναι το σύνολο των διαδικασιών οι οποίες αποσκοπούν στην πολεοδομική ενεργοποίηση της περιοχής μέσω της συνεισφοράς των ιδιοκτησιών για τη δημιουργία ή διαμόρφωση και εκ νέου παραχώρηση σε αυτούς οικοδομήσιμων χώρων. Ο αστικός αναδασμός συγκεκριμένης ζώνης μπορεί να αναληφθεί και να εκτελεστεί είτε από το Δημόσιο ή από δημόσιο οργανισμό είτε από αναγκαστικό οικοδομικό συνεταιρισμό είτε με τη συνεργασία δημοσίου οργανισμού και αναγκαστικού οικοδομικού συνεταιρισμού.

Healey, 2001), η διαμόρφωση μιας σύγχρονης αντίληψης σχεδιασμού δεν έχει ενσωματωθεί επαρκώς στους ελληνικούς θεσμούς, όπως το ίδιο ισχύει και για την πρακτική του σχεδιασμού. Διαπιστώνεται συγκεκριμένα μια αδυναμία της δημόσιας πολιτικής να υποστηρίξει ολοκληρωμένες παρεμβάσεις αστικής αναγέννησης. Άλλωστε για πολλά χρόνια, μέχρι πολύ πρόσφατα και τουλάχιστον έως την έναρξη της τρέχουσας οικονομικής κρίσης, η πολεοδομική πολιτική ήταν επικεντρωμένη σε άλλες συνιστώσες, με χαρακτηριστικότερους εκφραστές την αστική διάχυση και τις εκτεταμένες επεκτάσεις των σχεδίων πόλεων, έναντι της εντατικοποίησης της ανάπτυξης στο εσωτερικό του αστικού ιστού.

Η υφιστάμενη –έστω υποτυπώδης– «πολιτική» δεν είναι σαφές τι θέλει να επιτύχει. Ο πολιτικός λόγος, η νομοθεσία για τις αναπλάσεις αλλά και τα νομοθετήματα που διέπουν το χωρικό σχεδιασμό εν γένει χρησιμοποιούν πλήθος όρων και εννοιών για να περιγράψουν το ζητούμενο και τη στοχοθεσία των αστικών αναπλάσεων, χωρίς όμως πλήρη κατανόηση του περιεχομένου τους, οδηγώντας σε συγχύσεις και επιτρέποντας προσωπικές ερμηνείες και παρεκκλίσεις. Ταυτόχρονα, παρά τις απόπειρες υιοθέτησης περισσότερο σύνθετων και ολοκληρωμένων εννοιολογικά όρων (αναγέννηση, αναζωογόνηση, ανασυγκρότηση, εξυγίανση κ.ά.) η συνήθης πρακτική αφορά παρεμβάσεις που περιορίζονται αποκλειστικά στο «φυσικό» σχεδιασμό (πολεοδομικές-αρχιτεκτονικές παρεμβάσεις, χρήσεις γης κλπ.) και μάλιστα στο δημόσιο υπαίθριο χώρο.

Στο επίπεδο λοιπόν του σχεδιασμού της πολιτικής, απαιτείται η στροφή προς προσεγγίσεις αστικής αναγέννησης / αναζωογόνησης, που έχουν χαρακτήρα πολυδιάστατο και προλειτουργικό και υπηρετούν πολλαπλούς στόχους:

- οικονομικούς: προσέλκυση επενδύσεων, δημιουργία θέσεων απασχόλησης, υποστήριξη της επιχειρηματικότητας, ανανέωση / ενίσχυση της αστικής οικονομίας
- κοινωνικούς: βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης, δημιουργία ασφαλέστερου περιβάλλοντος, ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής
- περιβαλλοντικούς / «φυσικούς»: βελτίωση της αστικής μορφής και δομής, δημιουργία βιώσιμων χώρων κατοικίας, εργασίας και αναψυχής, αντιμετώπιση της ρύπανσης (UNEP, 2004· DSD, 2013).

Θα ήταν παράλειψη, ωστόσο, να μην ειπωθεί ότι με τη θεσμοθέτηση το 1999 (με το Ν. 2742/1999 «Χωροταξικός Σχεδιασμός και Αειφόρος Ανάπτυξη και άλλες διατάξεις», άρθρο 12) και την πρόσφατη αξιοποίηση του θεσμού των Σχεδίων Ολοκληρωμένων Αστικών Αναπλάσεων (ΣΟΑΠ) υπήρξε μια στροφή στη φιλοσοφία και την προσέγγιση του σχεδιασμού. Σύμφωνα με το Ν.2742/1999, τα ΣΟΑΠ καταρτίζονται και εγκρίνονται «για την προώθηση ολοκληρωμένων στρατηγικών αστικού σχεδιασμού σε πόλεις ή τμήματά τους, καθώς και σε ευρύτερες αστικές

περιοχές που παρουσιάζουν κρίσιμα και σύνθετα προβλήματα αναπτυξιακής υστέρησης, κοινωνικής και οικονομικής συνοχής, περιβαλλοντικής υποβάθμισης και ποιότητας ζωής». Επομένως, «δεν αποτελούν συμβατικά πολεοδομικά σχέδια, αλλά είναι σύνθετα προγράμματα που συμπεριλαμβάνουν κοινωνική διάσταση ..., αναπτυξιακή διάσταση ... και περιβαλλοντική – πολεοδομική διάσταση ..., και άλλες διαστάσεις κατά περίπτωση (π.χ. πολιτιστική)» (Οικονόμου, 2015). Εντούτοις, ο θεσμός παρέμεινε αδρανοποιημένος για περισσότερο από μια δεκαετία και προδιαγραφές τους εγκρίθηκαν το 2012 (ΦΕΚ 1341B/24-4-2012). Τα ΣΟΑΠ φαίνεται να αποτελούν ένα σημαντικό εργαλείο, με πολυδιάστατο χαρακτήρα, που δίνει έμφαση στην τοπική ανάπτυξη και μπορεί να υποστηρίξει τις προς ανάπλαση περιοχές. Ο Δήμος Αθηναίων είναι ο πρώτος δήμος της Ελλάδας που προχώρησε στην μελέτη και τη θεσμοθέτηση το 2015 ενός Ολοκληρωμένου Σχεδίου Αστικής Παρέμβασης για το κέντρο της Αθήνας (ΦΕΚ 64B/16-1-2015). Μελέτες για ΣΟΑΠ εκπονούνται επί του παρόντος και για άλλες αστικές περιοχές της χώρας (ενδεικτικά: Πειραιάς, Λάρισα, Δυτική Αθήνα), ενώ και ο υπερκείμενος χωροταξικός σχεδιασμός προωθεί την εκπόνηση τέτοιων σχεδίων για τα σημαντικά αστικά κέντρα της χώρας.

#### Θεσμικό πλαίσιο

Σε σχέση με το υφιστάμενο πλαίσιο για τις αστικές αναπλάσεις, ήτοι το Ν.2508/1997, δύο είναι τα βασικά προβλήματα: α) προβλέπει πολύπλοκες και χρονοβόρες διαδικασίες, πλήθος μελετών, σύσταση φορέων κλπ., γεγονός που αποτελεί τροχοπέδη στην εκκίνηση σχετικών διαδικασιών και β) προϋποθέτει πλήθος εφαρμοστικών πράξεων για την ενεργοποίηση των οικείων διατάξεων, οι οποίες ουδέποτε προωθήθηκαν. Ως εκ τούτου, το βασικό νομοθέτημα για τις αστικές αναπλάσεις παραμένει ανενεργό, με ελάχιστες εξαιρέσεις. Ταυτόχρονα, φορείς με αυξημένη εμπειρία και τεχνογνωσία που θα μπορούσαν να αναλάβουν το ρόλο φορέα ανάπλασης, όπως για παράδειγμα η ΔΕΠΟΣ, έχουν καταργηθεί ως συνέπεια της οικονομικής κρίσης.

Αναμφισβήτητα το θεσμικό πλαίσιο είναι παλιό και υπάρχει ανάγκη ριζικής αναμόρφωσής του, καθώς είναι δύσκαμπτο, δεν αντιστοιχεί στην ελληνική πραγματικότητα ιδίως σε ότι αφορά τη μικροϊδιοκτησία και είναι εστιασμένο στο φυσικό σχεδιασμό. Εντούτοις η απάντηση μεταξύ της επιλογής της πλήρους κατάργησής του και της επιλογής της διατήρησής του με αναθεώρηση και επικαιροποίηση δεν είναι κοινή για όλους τους αρμόδιους φορείς και λοιπούς εμπλεκόμενους. Από τις εργασίες του καινοτόμου εργαστηρίου που πραγματοποιήθηκε στο πλαίσιο του ερευνητικού προγράμματος του ΕΚΚΕ, διαφάνηκε ότι η πλειονότητα των «ειδικών» τάσσεται υπέρ της δεύτερης επιλογής,

δηλ. της διατήρησης και αναμόρφωσης ή επαναπροσδιορισμού του υφιστάμενου πλαισίου, με απλοποίηση των προβλεπόμενων διαδικασιών ανάπτυξης, με αναθεώρηση των τρόπων διοίκησης, με προσαρμογή των μέσων χρηματοδότησης, με πρόβλεψη μηχανισμών εκ των προτέρων διασφάλισης της μελλοντικής βιωσιμότητας των εκάστοτε παρεμβάσεων κλπ.

Είναι ατυχές ότι στη χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση που προωθείται τα τελευταία χρόνια στη χώρα δεν συμπεριλήφθηκε το κεφάλαιο των αναπλάσεων. Τόσο ο Ν.4269/2014 «Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση – Βιώσιμη ανάπτυξη» που εν γένει αντικατέστησε τον Ν.2508/1997, όσο και η τροποποίηση αυτού (Ν.4447/2016), δεν κατήργησε τις διατάξεις του Κεφαλαίου Β' του Ν.2508/1997, προβλέπει όμως ότι εντός 6 μηνών από την έναρξη ισχύος του νόμου θα εκδοθεί προεδρικό διάταγμα (ΠΔ) μετά από πρόταση του αρμόδιου Υπουργού που θα τροποποιήσει, θα συμπληρώσει και θα αναμορφώσει τις διατάξεις του Κεφαλαίου Β' προκειμένου αυτές να προσαρμοστούν προς την ορολογία, τα επίπεδα, τα μέσα και τις διαδικασίες χωρικού σχεδιασμού που καθορίζονται με το νέο νόμο. Μέχρι σήμερα, δηλαδή περίπου τρία χρόνια από την θεσμοθέτηση του Ν.4269/2014, δεν έχει εκδοθεί τέτοιο ΠΔ και δεν φαίνεται να έχουν δρομολογηθεί ενέργειες για τη συζήτηση και προώθηση του θέματος.

#### Εργαλεία και μέσα πολεοδομικής επέμβασης

Ο Ν.2508/1997 περιλαμβάνει πλήθος εργαλείων (όχι μόνο πολεοδομικών αλλά και χρηματοδοτικών) που παρουσιάζουν ιδιαίτερο ενδιαφέρον, στην πράξη όμως έχουν από μηδενικό ως πολύ μικρό βαθμό εφαρμοσιμότητας. Χωρίς να κρίνεται σκόπιμη η αναλυτική παρουσίαση των προβλεπόμενων από το νόμο εργαλείων / μέσων πολεοδομικής επέμβασης, αναφέρονται συνοπτικά: Δικαίωμα προτίμησης υπέρ του φορέα ανάπτυξης, Χορήγηση ειδικών κινήτρων και ενισχύσεων, Αυξημένος συντελεστής δόμησης, Δικαίωμα μεταφοράς συντελεστή δόμησης, Ανταλλαγή ακινήτων, Αναγκαστική απαλλοτρίωση. Επιπροσθέτως, η πολεοδομική νομοθεσία εν γένει παρέχει και άλλους μηχανισμούς και εργαλεία που μπορούν να χρησιμοποιηθούν κατά τις διαδικασίες των αστικών αναπλάσεων, όπως είναι για παράδειγμα το ενεργό οικοδομικό τετράγωνο του άρθρου 13 του Ν. 1577/1985 (ΓΟΚ) και το δευτερεύον δίκτυο του άρθρου 12 του Ν. 1577/1985 (ΓΟΚ) (βλ. αναλυτικά Κουδούνη, 2013), αλλά και η απαλλοτρίωση ιδιοκτησιών, η αυταποζημίωση, η επίσπευση της εφαρμογής του σχεδίου, η προστασία των ιδιωτικών ακαλύπτων των δημοσίων κτιρίων, το δικαίωμα προτίμησης, ο κοινωνικός συντελεστής και άλλα (βλ. αναλυτικά Ευαγγελίδου, χ.χ.).

Πέραν από το γεγονός ότι για αρκετά από αυτά τα εργαλεία ουδέποτε προωθήθηκαν οι κανονιστικές πράξεις που θα επέτρεπαν την εφαρμογή τους, άλλα

έχουν κατά καιρούς κριθεί αντισυνταγματικά, ενώ άλλα προϋποθέτουν τη συμφωνία συγκεκριμένου ποσοστού των ιδιοκτητών και ιδιοκτησιών της περιοχής παρέμβασης για να μπορέσουν να εφαρμοστούν, γεγονός που «σκοντάφτει» στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά / ιδιομορφίες του καθεστώτος ιδιοκτησίας στη χώρα (π.χ. μικροϊδιοκτησία, πολυϊδιοκτησία).

Ακόμα και στην περίπτωση του ΣΟΑΠ που αποτελεί από μόνο του ένα εργαλείο που προσφέρει τη δυνατότητα ολοκληρωμένων αναπλάσεων, υπάρχει η σοβαρή αδυναμία της απουσίας θεσμικών εργαλείων για την υλοποίηση των προβλεπόμενων από αυτό παρεμβάσεων. Ως βασικό έλλειμμα του θεσμικού πλαισίου αναγνωρίζεται η αδυναμία παρέμβασης στο κενό κτιριακό απόθεμα, μέρος του οποίου παρουσιάζει σημαντικές αναπτυξιακές δυνατότητες.

Τα παραπάνω οδηγούν στην ανάγκη σχεδιασμού ή/και ενεργοποίησης πολεοδομικών εργαλείων που να είναι άμεσα αξιοποιήσιμα και προσαρμοσμένα στις ελληνικές ιδιαιτερότητες. Καθώς τα κέντρα των πόλεων έχουν κορεστεί, η μέριμνα θα πρέπει να είναι στο υφιστάμενο κτιριακό απόθεμα, με συμφωνία και συμμετοχή των ιδιοκτητών και ιδιοκτησιών. Μια απόπειρα θεσμοθέτησης ενός τέτοιου εξειδικευμένου εργαλείου έγινε με έναυσμα το ΣΟΑΠ της Αθήνας, η οποία κατέληξε σε σχέδιο νόμου. Η προσπάθεια επικεντρώθηκε στην ανάπτυξη ενός εργαλείου για την παρέμβαση στον ιδιωτικό χώρο και συγκεκριμένα στα κτίρια που χρειάζονται αποκατάσταση, επιδιώκοντας την κινητοποίηση του ιδιωτικού τομέα και μοχλεύσεις με χρήματα ενός μέρους του ΕΣΠΑ. Η διαδικασία όμως δεν ολοκληρώθηκε καθώς κρίθηκε ότι η προσέγγιση δεν είχε φτάσει ακόμη στο αναγκαίο επίπεδο ωριμότητας. Είναι πάντως μία απόπειρα που θα μπορούσε να συνεχιστεί και να ολοκληρωθεί μέσα από περαιτέρω επεξεργασίες.

#### Διαδικασίες συμμετοχής και διαβούλευσης

Οι ελλειμματικές και αναποτελεσματικές διαδικασίες συμμετοχής και διαβούλευσης είναι μια γνωστή παθολογία των διαδικασιών του χωρικού σχεδιασμού εν γένει, η οποία χαρακτηρίζει και τις προβλεπόμενες για τις αστικές αναπλάσεις διαδικασίες. Η κεντρική διοίκηση δεν φαίνεται να μεριμνά για την ουσιαστική ενσωμάτωση της συμμετοχής των πολιτών και ενδιαφερόμενων ομάδων στις διαδικασίες, ενώ οι σχετικές πρωτοβουλίες της τοπικής αυτοδιοίκησης είναι επιλεκτικές, «εμπειρικές» και χωρίς σαφή μεθοδολογία αποτίμησης των πορισμάτων.

Πιο συγκεκριμένα, στις θεσμικά προβλεπόμενες διαδικασίες αστικών αναπλάσεων στην Ελλάδα ισχύουν τα ακόλουθα:

Αναφορικά με τις προβλεπόμενες από το Ν. 2508/1997 διαδικασίες, η προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης αποστέλλεται για γνωμοδότηση, ανάλογα με



το φορέα που κινεί τη διαδικασία, σε φορείς και οργανισμούς του δημόσιου τομέα καθώς και σε οργανισμούς κοινής ωφέλειας. Ο οικείος Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης (ΟΤΑ) μεριμνά για την ευρύτερη δημοσιοποίηση της πρότασης με κάθε πρόσφορο τρόπο, όπως με ανοικτές συγκεντρώσεις ή ανακοινώσεις από τον έντυπο και ηλεκτρονικό τύπο.

Στις περιπτώσεις των ΣΟΑΠ προβλέπονται διαδικασίες διαβούλευσης με οργανισμούς κοινής ωφέλειας και οργανισμούς του δημόσιου και ευρύτερου δημόσιου τομέα, που συνίσταται στην παροχή γνωμοδότησης επί της πρότασης του σχεδίου. Ταυτόχρονα, ο οικείος ΟΤΑ οφείλει, όπως και στην περίπτωση των προτάσεων ανάπλασης του Ν. 2508/1997, να μεριμνήσει για την ευρύτερη δυνατή δημοσιοποίηση της πρότασης προς τους πολίτες και τις μη κυβερνητικές οργανώσεις της περιοχής, με κάθε πρόσφορο μέσο. Ο ίδιος μεριμνά και για τη συστηματική καταγραφή των απόψεων με απογραφικές μεθόδους. Η συστηματική καταγραφή, κωδικοποίηση και αξιολόγηση των απόψεων των πολιτών, των οργανώσεων και των φορέων που εμπλέκονται αποτελεί τμήμα των παραδοτέων της μελέτης του ΣΟΑΠ.

Για την πρώτη περίπτωση, των αναπλάσεων του Ν. 2508/1997, όπως ήδη αναφέρθηκε, η εφαρμογή του είναι εξαιρετικά περιορισμένη. Στην περίπτωση ανάπλασης της παλιάς πόλης του Ηρακλείου, δεν υπήρξαν συμμετοχικές διαδικασίες λόγω της επιφυλακτικότητας της δημοτικής αρχής και ενός ελλείμματος επικοινωνιακής πολιτικής του Δήμου και του Γραφείου Παλιάς Πόλης (Φουρναράκης, 2003). Στην περίπτωση του ΣΟΑΠ Αθήνας, του μοναδικού ΣΟΑΠ που έχει εγκριθεί μέχρι σήμερα στη χώρα, η παρούσα έρευνα δεν εντόπισε κάποιο παραδοτέο του με την καταγραφή, συστηματοποίηση και αξιολόγηση των απόψεων των πολιτών, των οργανώσεων και των φορέων, όπως προβλέπεται θεσμικά. Γεγονός είναι ότι ο Δήμος Αθηναίων κάλεσε τους πολίτες να συμμετάσχουν στη διαδικασία διαβούλευσης που αναρτήθηκε στην ιστοσελίδα του ([https://www.cityofathens.gr/diavouleush\\_soap](https://www.cityofathens.gr/diavouleush_soap)). Σύμφωνα με τον Οικονόμου (2016α), πρόκειται για μια διαδικασία επιβεβλημένη από το νόμο, η οποία κατά τη γνώμη του ελάχιστα αποδίδει. Κατ' αυτήν την έννοια, η επίσημη θεσμικά προβλεπόμενη διαδικασία είναι αποτυχημένη. Από την άλλη πλευρά, όμως, η μέχρι σήμερα εμπειρία έχει δείξει ότι οι άτυπες –με την έννοια του εκτός επίσημου θεσμικού πλαισίου- διαδικασίες που αφορούν συζητήσεις με φορείς των πόλεων, συλλογικότητες, την κοινωνία των πολιτών, επιχειρήσεις και εν γένει όσους θα υποστούν τις συνέπειες των παρεμβάσεων είναι ιδιαίτερα επιτυχημένη και αποδοτική, όπως συνέβη στην περίπτωση του ΣΟΑΠ Αθήνας.

Η εμπειρία από το εξωτερικό (Αγγλία, Γαλλία κλπ.) έχει δείξει ότι η εφαρμογή ενός μοντέλου συμμετοχικού σχεδιασμού θεωρείται κρίσιμης σημασίας

παράγοντας για την υλοποίηση μιας επιτυχημένης παρέμβασης (Couch et al., 2011). Σε πρώτο επίπεδο, η σημαντική υστέρηση που παρατηρείται στο ελληνικό σύστημα μπορεί να αντιμετωπιστεί μέσα από τη συμπερίληψη, σε θεσμικό επίπεδο, της υποχρέωσης εγκαθίδρυσης συνεργατικών σχημάτων κατά τη διαδικασία διερεύνησης του οράματος / της στρατηγικής και μετέπειτα κατά το σχεδιασμό της παρέμβασης. Η σύνθεση των συνεργατικών σχημάτων θα πρέπει να είναι σαφώς ορισμένη, ώστε να εξασφαλίζεται η διασύνδεση όλων των βασικών παραγόντων / δρώντων στην περιοχή παρέμβασης. Η λειτουργία αυτού του μηχανισμού προϋποθέτει την ύπαρξη μιας επικοινωνιακής πολιτικής που θα εξασφαλίζει την ορθή και εύκολη πρόσβαση στα δεδομένα και τις διαθέσιμες πληροφορίες, οι οποίες θα πρέπει να παρουσιάζονται με κατανοητό τρόπο ώστε να προσεγγίζουν το ενδιαφέρον όλων των εμπλεκόμενων. Τέλος, καθώς για αρκετούς εγείρονται ερωτήματα για το κατά πόσο οι δυνητικοί συμμετέχοντες έχουν τις γνωσιακές προϋποθέσεις και την ωριμότητα να μετάσχουν σε αυτή τη διαδικασία (Τσέκος, 2016), κρίσιμη θεωρείται η ανάπτυξη κατάλληλων πολιτικών για την ενίσχυση της ωρίμανσης και της πληροφόρησης.

#### «Ολοκλήρωση» της πολιτικής

Τόσο η κάθετη όσο και η οριζόντια ολοκλήρωση εμφανίζονται ελλειμματικές. Στις συζητήσεις για τις ευρωπαϊκές αστικές πολιτικές, η ολοκληρωμένη προσέγγιση «προκαλεί» την τυπική τομεακή παροχή πολιτικών και προγραμμάτων κατά τμήματα και επιτάσσει συντονισμό τόσο κάθετα όσο και οριζόντια. Η κάθετη ολοκλήρωση αναφέρεται στο συντονισμό ανάμεσα σε πολιτικές διαφορετικών επιπέδων διοίκησης, από το εθνικό μέχρι το τοπικό και αντίστροφα. Η οριζόντια ολοκλήρωση λαμβάνει χώρα μεταξύ τομεακών πολιτικών που αναφέρονται στο ίδιο επίπεδο ή θεσμό.

Στην πολιτική των αστικών αναπλάσεων και σε ό,τι αφορά τον κάθετο συντονισμό, διαπιστώνεται ένα έλλειμμα συνεργασίας μεταξύ της κεντρικής κυβέρνησης και της τοπικής αυτοδιοίκησης. Από την έρευνα μέσω συνεντεύξεων και από τις εργασίες του καινοτόμου εργαστηρίου προέκυψαν τρεις βασικές διαπιστώσεις: πρώτον, η έλλειψη σαφώς διατυπωμένης πολιτικής και στρατηγικών κατευθύνσεων από πλευράς κεντρικού υπουργείου οδηγεί σε αποσπασματικές πρακτικές αστικών αναπλάσεων στο τοπικό επίπεδο. Αυτό θα πρέπει να ιδωθεί και σε συνδυασμό με την ασυνέπεια και ασυνέχεια που εντοπίζεται μεταξύ των επιμέρους πεδίων της πολιτικής χωρικού σχεδιασμού εν γένει, όπως αυτή αρθρώνεται ιεραρχικά από το εθνικό στο τοπικό επίπεδο. Δεύτερον και ταυτόχρονα, η δρομολόγηση ή/και ολοκλήρωση συγκεκριμένων αστικών παρεμβάσεων σε ένα Δήμο εμποδίζεται από θεσμικές και διοικητικές δυσλειτουργίες που χαρακτηρίζουν

ανώτερα επίπεδα διοίκησης (π.χ. προβλήματα στον καταμερισμό αρμοδιοτήτων). Τρίτον, μια σημαντική στρέβλωση του κεντρικού διοικητικού μηχανισμού είναι ότι αδυνατεί να επικεντρωθεί στις επιτελικές αρμοδιότητες που θα έπρεπε να ασκεί, αλλά αναγκάζεται να αναλώνεται σε θέματα που δεν έχουν καμία επιτελικότητα.

Ελλειμματική είναι και η «οριζόντια ολοκλήρωση», αφού δεν επιτυγχάνεται συντονισμός ανάμεσα στο χωρικό σχεδιασμό εν γένει και την πολιτική των αστικών αναπλάσεων ειδικότερα με άλλες πολιτικές (π.χ. οικονομική πολιτική, φορολογική πολιτική, πολιτική ασφάλειας και αστυνόμευσης κλπ.), με αποτέλεσμα την αδυναμία αναγνώρισης του «προβλήματος» στο σύνολο της συνθετότητάς του. Αυτή η ασθενής οριζόντια ολοκλήρωση επιβεβαιώνεται και από τη μέχρι τουλάχιστον πρόσφατα αδυναμία σύνδεσης της πολιτικής αστικών αναπλάσεων με την αναπτυξιακή πολιτική και τις δυνατότητες χρηματοδότησης ανάλογων παρεμβάσεων. Την τρέχουσα προγραμματική περίοδο μοιάζει ο αναπτυξιακός προγραμματισμός να καθοδηγεί τις επιλογές και το είδος των αστικών παρεμβάσεων, χωρίς όμως να υπάρχει οποιαδήποτε σύνδεση με το ισχύον θεσμικό πλαίσιο για τις αστικές αναπλάσεις, κάτι που θα πρέπει να απασχολήσει άμεσα όσους σχεδιάζουν και εφαρμόζουν πολιτική.

Αυτό που απαιτείται είναι η δημιουργία των προϋποθέσεων για καλύτερη οριζόντια και κάθετη συνεργασία. Η ολοκλήρωση της πολιτικής –οριζόντια και κάθετα– απαιτεί:

- την εξάλειψη της ασύνδετης φύσης της ‘χωρικής’ διάστασης της πολιτικής με την ‘κοινωνικο-οικονομική’ διάσταση
- τον κατάλληλο καταμερισμό αρμοδιοτήτων
- την ανάληψη συντονιστικού ρόλου από τον ευρύτερο χωρικό σχεδιασμό
- τη διαμόρφωση δομών συνεργασίας μεταξύ διαφορετικών επιπέδων διοίκησης αλλά και μεταξύ διαφορετικών πεδίων πολιτικής (καταρχήν με θεσμικές προβλέψεις που εν συνεχεία μπορούν να εξελιχθούν και να εγκαθιδρύσουν μια κουλτούρα συνεργασίας).

Προϋπόθεση για την αποτελεσματική πολυ-επίπεδη ολοκλήρωση της πολιτικής είναι η ύπαρξη ενός ολοκληρωμένου συστήματος σχεδιασμού, εντός του οποίου η πολιτική των αναπλάσεων κατέχει ξεκάθαρη θέση. Η επαναξέταση δομών, θεσμών, διαδικασιών και αρμοδιοτήτων κρίνεται απαραίτητη. Με μια πρώτη ανάγνωση μοιάζει ότι η κεντρική διοίκηση θα πρέπει να αναλάβει ένα ρόλο καθοδηγητή και συντονιστή, θέτοντας το πλαίσιο για τις αστικές αναπλάσεις, μέσα από διαδικασίες διαβούλευσης και συνεργασίας με τα κατώτερα επίπεδα διοίκησης, παρέχοντας τις αναγκαίες κατευθύνσεις για την αποδοτική και αποτελεσματική υλοποίηση της πολιτικής και διαμορφώνοντας το πλαίσιο κανόνων και κατάλληλων ελέγχων ώστε να εξασφαλίζεται η συνέπεια των αποφάσεων των τοπικών διοικήσεων με τις

επιλογές της τοπικής πολιτικής. Η τοπική αυτοδιοίκηση από τη μεριά της θα πρέπει να είναι υπεύθυνη για την κινητοποίηση και ενσωμάτωση όλων των παικτών και διακυβευματιών που εμπλέκονται στις διαδικασίες των αστικών αναπλάσεων, αναλαμβάνοντας επομένως ρόλο παράγοντα διευκόλυνσης (*facilitator*), και επίσης να τροφοδοτεί την κεντρική πολιτική με βάση τα αποτελέσματα των παρεμβάσεων.

#### Χρηματοδότηση και ο ρόλος του ιδιωτικού τομέα

Η χρηματοδότηση παρεμβάσεων αστικής αναγέννησης είναι μια ιδιαιτέρως δαπανηρή διαδικασία, ωστόσο οι σύγχρονες αστικές πολιτικές και η εμπειρία έχει δείξει ότι το οικονομικό όφελος από την επανάχρηση και τη διαχείριση του υφιστάμενου αστικού χώρου, είναι σαφώς μεγαλύτερο από τις διαδικασίες και το κόστος των πολιτικών οικιστικής επέκτασης (που κατά κόρον ακολουθήθηκαν στην Ελλάδα).

Την τρέχουσα προγραμματική περίοδο (2014-2020), σημαντικά κονδύλια στο ΕΣΠΑ έχουν προκαθοριστεί για τη χρηματοδότηση ολοκληρωμένων χωρικών επενδύσεων για τη βιώσιμη αστική ανάπτυξη (ΟΧΕ-ΒΑΑ), που αντιστοιχείται επί της ουσίας με ολοκληρωμένες παρεμβάσεις ανάπλασης. Όπως αναφέρεται στην «Εγκύκλιο Σχεδιασμού, υλοποίησης και παρακολούθησης των Ολοκληρωμένων Χωρικών Επενδύσεων ως εργαλείων Ολοκληρωμένης Χωρικής Ανάπτυξης των Επιχειρησιακών Προγραμμάτων της προγραμματικής περιόδου 2014-2020» του Υπουργείου Οικονομίας, Υποδομών, Ναυτιλίας και Τουρισμού (αρ. πρωτ. 81168/ΕΥΣΣΑ 1796, 30/07/2015): «Οι ΟΧΕ αποτελούν εργαλείο ολοκληρωμένης χωρικής ανάπτυξης για την εφαρμογή αναπτυξιακών στρατηγικών συγκεκριμένων χωρικών ενοτήτων. Οι περιοχές αυτές, είτε παρουσιάζουν συγκεκριμένα προβλήματα που πρέπει να αντιμετωπιστούν με συνολικό τρόπο, είτε διακρίνονται από σημαντικές αναπτυξιακές δυνατότητες οι οποίες μπορούν να αξιοποιηθούν και να μεγιστοποιηθούν με βάση ένα ολοκληρωμένο αναπτυξιακό σχέδιο. Ο ολοκληρωμένος χαρακτήρας της χωρικής στρατηγικής και του σχεδίου υλοποίησης θα πρέπει να εξασφαλίζεται με τη συμπληρωματικότητα και συνεκτικότητα των προτεινόμενων δράσεων, καθώς και με την αντιπροσωπευτικότητα του συστήματος διακυβέρνησης. Στους στόχους της χωρικής στρατηγικής κάθε περιοχής περιλαμβάνονται η βελτίωση της οικονομικής κατάστασης και απασχόλησης, η με κοινωνικούς όρους βελτίωση της καθημερινής ζωής των πολιτών και η διατήρηση του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος με βάση την αειφόρο προσέγγιση της αναπτυξιακής διαδικασίας». Οι Ολοκληρωμένες Χωρικές Επενδύσεις μπορούν να χρηματοδοτηθούν από τα Ταμεία ΕΚΤ, ΕΤΠΑ και Ταμείο Συνοχής, μέσω συνδυασμένων επενδύσεων (Εγκύκλιος 81168/ΕΥΣΣΑ 1796) (για τη συμβολή των

ΟΧΕ στην αστική αναζωογόνηση των ελληνικών πόλεων βλ. Λαϊνάς και Τασοπούλου, 2016).

Θα πρέπει να σημειωθεί, εντούτοις, ότι η ανεπάρκεια της πολιτικής και των υπηρεσιών έχει οδηγήσει στην καθυστέρηση ενεργοποίησης του εργαλείου, ενώ μία ακόμη αδυναμία του είναι ότι οι επιλεξιμότητες των κονδυλίων είναι περιορισμένες, δηλαδή δεν καλύπτουν όλο το φάσμα των παρεμβάσεων που προκύπτουν για παράδειγμα μέσα από ένα ΣΟΑΠ (Οικονόμου, 2016β).

Αυτό που αποτελεί κοινό τόπο είναι η ανάγκη πρόσβασης στην ιδιωτική χρηματοδότηση και η προσέλκυση επενδυτών. Στην Ελλάδα μέχρι σήμερα δεν υπάρχει η παράδοση και το ανάλογο θεσμικό πλαίσιο που να ορίζει τον τρόπο συμμετοχής του ιδιωτικού τομέα σε τέτοιου είδους πολύπλοκες διαδικασίες. Η μελέτη παραδειγμάτων από το εξωτερικό δείχνει ότι μπορεί να υπάρξει μια αρμονική συνύπαρξη του ιδιωτικού και του δημοσίου τομέα, όταν υπάρχουν πλήρως προδιαγεγραμμένες, σαφείς και δεσμευτικές διαδικασίες, με αυστηρά χρονοδιαγράμματα, μηχανισμούς εφαρμογής και ελέγχου που θα ελαχιστοποιούν το ρίσκο και την αβεβαιότητα των επενδυτών (Τριανταφυλλόπουλος, 2009).

Πάντως, το ιδιόμορφο καθεστώς ιδιοκτησίας στον οικιστικό ιστό, που χαρακτηρίζεται από πολύ μικρή ιδιοκτησία γης, πολύ μεγάλο κατακερματισμό, ιδιοκατοίκηση με μεγάλη διασπορά συνιδιοκτησίας, σε συνδυασμό και επιπροσθέτως με το θεσμό της αντιπαροχής που δημιουργεί μια κατάσταση όπου οι ιδιοκτήτες βρίσκονται σε πλεονεκτική θέση παζαρέματος σε σχέση με ένα έργο, αποτελούν τροχοπέδη για την προσέλκυση επενδυτών, εν απουσία ισχυρών δομικών εργαλείων (Εμμανουήλ, 2016).

Αυτό που απαιτείται είναι ένας καλύτερος συγχρωτισμός του θεσμικού πλαισίου με τη συμπερίληψη του ιδιωτικού κεφαλαίου, ενώ, χάρη στην παράδοση πολλών χωρών σε πολιτικές αστικής ανάπτυξης, πολύ ενδιαφέρουσες κατευθύνσεις θα μπορούσαν να αντληθούν από τα μεικτά σχήματα συμπράξεων ιδιωτικού και δημοσίου τομέα, όπως η περίπτωση των “sociétés d'économie mixte locales” της Γαλλίας (Cahiers ADES, 2010), τα Business improvements districts της Γερμανίας (Lloyd et al., 2003), τα διαδεδομένα σε όλο τον ευρωπαϊκό χώρο community-land banks (Alexander, 2011). Κοινός τόπος όλων αυτών των εργαλείων και των μηχανισμών είναι η αποκόμιση ενός «κέρδους» από το σχεδιασμό. Το κέρδος αυτό αρχικά μεταφράζονταν μόνο ως οικονομικό, χάρη στην αύξηση της αξίας και κερδών που προέρχονταν από την χρήση της γης και των υποδομών. Σταδιακά όμως απέκτησε χαρακτήρα και περιβαλλοντικό αλλά και κοινωνικό, καθώς τα οφέλη από την αναβάθμιση μιας παρακμάζουσας αστικής περιοχής είναι πολλαπλά (Carter, 2000). Στη διεθνή βιβλιογραφία, το όφελος που προκύπτει μέσα από την πολιτική αστικής ανάπτυξης είναι γνωστό ως «planning gain».

Γενικά, είναι αναγκαίο να δημιουργηθούν οι προϋποθέσεις που θα συμβάλλουν στην προσέλκυση επενδυτών, οι οποίοι θα πρέπει να γνωρίζουν εκ των προτέρων τουλάχιστον το θεσμικό πλαίσιο βάσει του οποίου θα διαπραγματευτούν. Το κατάλληλο θεσμικό πλαίσιο θα πρέπει να είναι ανταγωνιστικό, να διασφαλίζει χαμηλό επιχειρηματικό ρίσκο και να προασπίζει με τρόπο βιώσιμο τα συμφέροντα της τοπικής οικονομίας, της κοινωνίας, του περιβάλλοντος. Επιπλέον, θα πρέπει να προασπίζει το δημόσιο συμφέρον, το οποίο ωστόσο, δεν είναι πάντα εύκολο να καθοριστεί ή να γίνει κοινά αντιληπτό (Τριανταφυλλόπουλος, 2016β).

#### Παρακολούθηση – Αξιολόγηση – Ανατροφοδότηση

Στη διεθνή πρακτική, η παρακολούθηση και η αξιολόγηση αποτελούν ένα βασικό συστατικό στοιχείο κάθε έργου αστικής ανάπλασης / αναγέννησης. Στην Ελλάδα απουσιάζουν ουσιαστικά ολοκληρωμένοι μηχανισμοί παρακολούθησης και αξιολόγησης. Η ισχύουσα νομοθεσία προβλέπει ορισμένες διαδικασίες εκτίμησης της πορείας εφαρμογής των προγραμμάτων ανάπλασης και τήρησης του χρονοδιαγράμματος, εντούτοις στην πράξη, λόγω και της περιορισμένης εφαρμογής του Ν.2508/1997 αλλά και του θεσμού των ΣΟΑΠ, δεν έχει εντοπιστεί κάποια συγκεκριμένη πρακτική και μεθοδολογία.

Η διαπίστωση αυτή οδηγεί στην ανάγκη διαμόρφωσης μηχανισμών παρακολούθησης και αξιολόγησης ολοκληρωμένων παρεμβάσεων και πολιτικής. Ένας μηχανισμός – πλαίσιο παρακολούθησης και αξιολόγησης πρέπει να περιλαμβάνει συμφωνημένους στόχους και επιδιώξεις και βασικούς δείκτες απόδοσης που θα υποστηρίζονται από ποιοτικά και ποσοτικά στοιχεία. Αποτελεί μια συνεχή διαδικασία μέσω της οποίας ελέγχεται η πρόοδος σε σχέση με τους στόχους και τα επιθυμητά αποτελέσματα. Η παρακολούθηση αναφέρεται σε όλα τα στάδια του προγράμματος μέχρι και την ολοκλήρωσή του. Τα αποτελέσματα της αξιολόγησης δυνητικά τροφοδοτούν τη διαδικασία πολιτικής και μελλοντικές πρακτικές (Randolph and Judd, 2000α, όπως αναφέρεται στο: Ruming, 2006).

Ενδεικτικά, ένας μηχανισμός παρακολούθησης και αξιολόγησης ενός προγράμματος μπορεί να αναφέρεται στα ακόλουθα:

- Σχέση με τους στόχους και τα ζητήματα που καλείται να απαντήσει η πολιτική
- Εσωτερική συνοχή (μεταξύ των επιμέρους τμημάτων του προγράμματος)
- Εξωτερική συνοχή (μεταξύ του συγκεκριμένου προγράμματος και άλλων προγραμμάτων ή/και του ευρύτερου θεσμικού και κοινωνικο-οικονομικού πλαισίου)
- Αποτελεσματικότητα (αποτέλεσμα στο χώρο και τους χρήστες)
- Οικονομική αποδοτικότητα

- Δυνατότητα αναπαραγωγής του υπό άλλες συνθήκες (Romose, 2003).

Πέραν του μηχανισμού παρακολούθησης και αξιολόγησης, θα μπορούσε να εξεταστεί η δημιουργία ενός εθνικού συστήματος διάχυσης καλών πρακτικών και καινοτομιών σε όλους τους εμπλεκόμενους ως μια διαδικασία εκμάθησης.

Τέλος, κρίσιμο στοιχείο που ολοκληρώνει τον κύκλο της διαδικασίας δημόσιας πολιτικής αποτελεί η ανατροφοδότηση (*feedback*). Ένα ολοκληρωμένο σύστημα θα πρέπει να αξιολογεί τις επιτυχίες και τις αποτυχίες του σχεδιασμού, να αναγνωρίζει τις απαιτούμενες διορθωτικές κινήσεις και προσαρμογές και να τροφοδοτεί βάσει αυτών το σχεδιασμό της πολιτικής.

## **Συμπεράσματα**

Από την έρευνα διαπιστώνεται ότι το πλαίσιο της πολιτικής αναπλάσεων στη χώρα είναι προβληματικό. Εκκινώντας από το σχεδιασμό και το περιεχόμενο αυτό καθεαυτό της πολιτικής μέχρι και τα στάδια της εφαρμογής και της αξιολόγησης / παρακολούθησης, φαίνεται ότι η προσέγγιση υπολείπεται σημαντικά των αντίστοιχων ευρωπαϊκών και ευρύτερα διεθνών εξελίξεων. Η πρακτική είναι αποσπασματική και κατά περιπτώσεις «εμπειρική», και περιορίζεται σε αναμορφώσεις του αστικού περιβάλλοντος, σε αντιδιαστολή με τις σύγχρονες προσεγγίσεις που αναγνωρίζουν την πολυτομεακή φύση των αστικών προβλημάτων και επιδιώκουν την αναμόρφωση του αστικού χώρου με την ταυτόχρονη βελτίωση των κοινωνικών, οικονομικών και περιβαλλοντικών συνθηκών και με την εμπλοκή πλήθους παικτών και διακυβευματιών.

Το βασικό νομοθέτημα για τις αναπλάσεις, εκτός του ότι παραμένει σε μεγάλο βαθμό ανενεργό, θεωρείται παλιό και αναχρονιστικό και χρήζει ριζικής αναμόρφωσης και επαναπροσδιορισμού. Σε αυτό το πλαίσιο, κρίσιμο ζήτημα αποτελεί η καταλληλότητα πολλών προερχόμενων από τη νομοθεσία εργαλείων και μέσων πολεοδομικής επέμβασης, τα οποία έχουν τεθεί υπό αμφισβήτηση.

Στο επίπεδο της εφαρμογής της πολιτικής, πέραν της έλλειψης κατάλληλων πολεοδομικών εργαλείων, σημαντικές αδυναμίες αποτελούν η ελλειμματική κάθετη και οριζόντια ολοκλήρωση, οι αναποτελεσματικές διαδικασίες συμμετοχής και διαβούλευσης και η αδυναμία συνεργασίας του δημόσιου με τον ιδιωτικό τομέα. Το τελευταίο συμβάλλει με τη σειρά του στην αδυναμία προσέλκυσης επενδύσεων και πρόσβασης στην ιδιωτική χρηματοδότηση. Τέλος, απουσιάζουν ολοκληρωμένοι μηχανισμοί παρακολούθησης και αξιολόγησης.

Στο επίπεδο του σχεδιασμού της πολιτικής, προκύπτει σαφώς η ανάγκη στροφής της πολιτικής προς προσεγγίσεις αστικής αναγέννησης / αναζωογόνησης, δηλαδή προς ολοκληρωμένες λύσεις και εξυπηρέτηση πολλαπλών στόχων.

Ταυτόχρονα, θα πρέπει να αναμορφωθεί το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο, με απλοποίηση των προβλεπόμενων από αυτό διαδικασιών, αναθεώρηση των τρόπων διοίκησης, προσαρμογή των μέσων χρηματοδότησης κλπ. Ειδική μέριμνα θα πρέπει να υπάρξει για το σχεδιασμό ή/και ενεργοποίηση πολεοδομικών εργαλείων που να είναι άμεσα αξιοποιήσιμα και προσαρμοσμένα στις ελληνικές ιδιαιτερότητες (π.χ. πολυ-ιδιοκτησία, μικρο-ιδιοκτησία). Η δυνατότητα παρέμβασης στον ιδιωτικό χώρο αποτελεί βασικό ζητούμενο.

Η επαναξέταση δομών, θεσμών και αρμοδιοτήτων κρίνεται απαραίτητη. Η κεντρική διοίκηση φαίνεται ότι καλείται να διαδραματίσει ένα ρόλο καθοδηγητή και συντονιστή, θέτοντας το πλαίσιο των σχέσεων με τα κατώτερα επίπεδα διοίκησης και δημιουργώντας τις προϋποθέσεις για την εμπλοκή του ιδιωτικού τομέα. Η τοπική αυτοδιοίκηση από τη μεριά της θα πρέπει να είναι υπεύθυνη για την κινητοποίηση και ενσωμάτωση όλων των παικτών και διακυβευματιών που εμπλέκονται στις διαδικασίες των αστικών αναπλάσεων, αναλαμβάνοντας επομένως έναν ισχυρό και συντονιστικό ρόλο.

Σίγουρα, πάντως, για να ευδοκιμήσουν όλα τα παραπάνω απαιτούνται ολοκληρωμένες διοικητικές διευθετήσεις και δημιουργία συγκεκριμένων προϋποθέσεων σε ένα περιβάλλον που παραδοσιακά χαρακτηρίζεται από ιεραρχικές διαδικασίες και έχει ως επίκεντρο το δημόσιο τομέα.

## **Βιβλιογραφία**

### **A. Ελληνόγλωσση**

Αγγελίδης, Μ. (επιμ.) (2004). *Αειφόρος ανάπτυξη των πόλεων στην Ευρώπη και στην Ελλάδα*. Αθήνα: ΥΠΕΧΩΔΕ – ΕΜΠ.

Ανδρικοπούλου, Ε., Γιαννακού, Α., Καυκαλάς, Γ. & Πιτσιάβα, Μ. (2014). *Πόλη και πολεοδομικές πρακτικές: για τη βιώσιμη αστική ανάπτυξη*. Αθήνα: Κριτική.

Αραβαντινός, Α. (2007). *Πολεοδομικός Σχεδιασμός για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου*. Αθήνα: Συμμετρία.

Γκανασούλης, Γ. (2011). *Μελέτη και υλοποίηση αναπλάσεων. Το έργο του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. 1990-2005*. Ανάκτηση 31 Ιουλίου, 2016, από δικτυακό τόπο ΕΚΔΔΑ: [<http://resources.ekdd.gr/gnosis/index.php/2012-09-20-11-36-31/4-27/78-228>].

Εμμανουήλ, Δ. (2016). Τοποθέτηση στο Εργαστήριο δημόσιας πολιτικής του ΕΚΚΕ “Σχεδιασμός και εφαρμογή της δημόσιας πολιτικής στον τομέα του αστικού σχεδιασμού και των αναπλάσεων”. ΕΚΚΕ, Αθήνα, 13/12/2016.



Ευαγγελίδου, Μ. (χ.χ.). *Θεσμικά εργαλεία 'πολιτικής γης' για την εξασφάλιση κοινόχρηστων χώρων πρασίνου στον αστικό ιστό, μέσα από προγράμματα αστικής ανάπλασης*. Ανάκτηση 31 Ιουλίου, 2016, από δικτυακό τόπο ΕΚΔΔΑ: [<http://resources.ekdd.gr/gnosis/index.php/2012-09-20-11-36-31/4-27/78-228>].

Ζήβας, Α.Δ. (2006). *Πλάκα 1973-2003: Το χρονικό της επέμβασης για την προστασία της παλαιάς πόλεως Αθηνών*. Αθήνα: Πολιτιστικό Ίδρυμα Ομίλου Πειραιώς.

Καραδημητρίου, Ν. (2014). *Μια συζήτηση με τον Νίκο Καραδημητρίου για τις πολιτικές αστικής αναζωογόνησης. Διάλογοι ομάδας πρωτοβουλίας «Πόλη+Κρίση», Συνέντευξη στην Α. Γιαννακού*. Ανάκτηση 29 Αυγούστου, 2016, από δικτυακό τόπο G. Kafkala: [<http://gkafkala.webpages.auth.gr/site/wp-content/uploads/2014/08/Μια-συζήτηση-με-τον-Νίκο-Καραδημητρίου.pdf>].

Κουδούνη, Α. (2013). *Θεσμοί και πολεοδομικοί μηχανισμοί αστικών Αναπλάσεων*. Ανάκτηση 31 Ιουλίου, 2016, από δικτυακό τόπο ΕΚΔΔΑ: [<http://resources.ekdd.gr/gnosis/index.php/2012-09-20-11-36-31/4-27/78-228>].

Λαϊνός, Ι. (2015). *Διερεύνηση πολιτικών αστικής αναγέννησης. Ευρωπαϊκή εμπειρία και προοπτικές στον Ελληνικό Χώρο*. (Μεταπτυχιακή Διατριβή), Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Αθήνα.

Λαϊνός, Ι., και Τασοπούλου, Α. (2016). *Η συμβολή των Ολοκληρωμένων Χωρικών Επενδύσεων στην αστική αναζωογόνηση των ελληνικών πόλεων*. Εισήγηση στο 14ο Τακτικό Επιστημονικό Συνέδριο (ERSA-GR 2016) "Παραγωγική Ανασυγκρότηση και Περιφερειακή Ανάπτυξη", Αθήνα.

Λουκόπουλος, Δ., Πολύζος, Γ., Πυργιώτης, Γ., και Τούντα, Φ. (1990). *Δυνατότητες και προοπτικές των Προγραμμάτων Ανάπλασης: Προτάσεις για ένα νέο οργανωτικό σχήμα*. Ανάκτηση 4 Απριλίου, 2016, από δικτυακό τόπο Σχολής Αρχιτεκτόνων Μηχανικών ΕΜΠ: [[https://www.google.gr/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=0ahUKewiCsezUvt3MAhVJJMAKHRx4CEwQFggBMAA&url=http%3A%2F%2Fcourses.arch.ntua.gr%2Ffsr%2F144970%2FBLE\\_VIVLIO\\_diorthomeno%255B1%255D.pdf&usq=AFQjCNEFc4fzCFvH9K\\_FYQIP07LC3ywthA&sig2=TrA4esvUUK5PwWcdWγXOeg](https://www.google.gr/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=0ahUKewiCsezUvt3MAhVJJMAKHRx4CEwQFggBMAA&url=http%3A%2F%2Fcourses.arch.ntua.gr%2Ffsr%2F144970%2FBLE_VIVLIO_diorthomeno%255B1%255D.pdf&usq=AFQjCNEFc4fzCFvH9K_FYQIP07LC3ywthA&sig2=TrA4esvUUK5PwWcdWγXOeg)].

Μήλιας, Α. (2016). *Τοποθέτηση στο Εργαστήριο δημόσιας πολιτικής του ΕΚΚΕ "Σχεδιασμός και εφαρμογή της δημόσιας πολιτικής στον τομέα του αστικού σχεδιασμού και των αναπλάσεων"*. ΕΚΚΕ, Αθήνα, 13/12/2016.

Οικονόμου, Δ. (2004). *Αστική Αναγέννηση και Πολεοδομικές Αναπλάσεις. Τεχνικά Χρονικά*. (3), σελ. 1-10.

Οικονόμου, Δ. (2011). *Πολεοδομική Πολιτική*. (Μη εκδοθείσες σημειώσεις του Μαθήματος Πολεοδομική Πολιτική). Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Βόλος.

Οικονόμου, Δ. (2012), *Ολοκληρωμένες αναπλάσεις στις σημερινές ελληνικές πόλεις: ανάγκες, παρανοήσεις, προτάσεις*. Εισηγήση στο Συμπόσιο Βιώσιμες Πόλεις, ΣΕΒ, Θεσσαλονίκη.

Οικονόμου, Δ. (2015). *ΣΟΑΠ – Σχέδια Ολοκληρωμένης Αστικής Ανάπτυξης. Ενημερωτικό Σημείωμα*. Ανάκτηση 20 Ιουνίου, 2016, από δικτυακό τόπο Διάζωμα: [[http://www.diazoma.gr/300-Diadromes-Parka/10.\\_Sxedia-Olokliromenis-Astikis-Anaptixis.pdf](http://www.diazoma.gr/300-Diadromes-Parka/10._Sxedia-Olokliromenis-Astikis-Anaptixis.pdf)].

Οικονόμου, Δ. (2016α). Συνέντευξη στην ερευνητική ομάδα στο πλαίσιο του έργου “Κοινωνικές Επιπτώσεις και Δημόσιες Πολιτικές στον τομέα του Αστικού Σχεδιασμού”. Αθήνα, 9-2-2016.

Οικονόμου, Δ. (2016β). Τοποθέτηση στο Εργαστήριο δημόσιας πολιτικής του ΕΚΚΕ “Σχεδιασμός και εφαρμογή της δημόσιας πολιτικής στον τομέα του αστικού σχεδιασμού και των αναπλάσεων”. ΕΚΚΕ, Αθήνα, 13/12/2016.

Οικονόμου, Δ. και Πετράκος, Γ. (1999). Πολιτικές αστικής ανάπτυξης και πολεοδομικής οργάνωσης στην Ελλάδα. Στο Δ. Οικονόμου και Γ. Πετράκος (επιμ.), *Η Ανάπτυξη των Ελληνικών Πόλεων* (σελ. 413-446). Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας-Guttenberg.

Παγώνης, Α. (2014). *Μια συζήτηση με τον Αθανάσιο Παγώνη για τις παραδόσεις σχεδιασμού και τον ρόλο των ειδικών. Διάλογοι Ομάδας Πρωτοβουλίας «Πόλη+Κρίση»*, Συνέντευξη στην Α. Τασοπούλου. Ανάκτηση 20 Ιουνίου, 2016, από δικτυακό τόπο G. Kafkala: [<http://gkafkala.webpages.auth.gr/site/wp-content/uploads/2014/08/Μια-συζήτηση-με-τον-Αθανάσιο-Παγώνη.pdf>].

ΣΕΜΠΧΠΑ (Σύλλογος Ελλήνων Μηχανικών Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης) (2011). *Για μια σύγχρονη αντίληψη αστικής αναγέννησης*. (Δελτίο τύπου δημοσιευμένο στο ΤΕΧΝΟΓΡΑΦΗΜΑ). (425) σελ.16-17. Ανάκτηση 20 Ιουνίου, 2016, από δικτυακό τόπο ΤΕΕ: [[http://portal.tee.gr/portal/page/portal/teetkm/GRAFEIO\\_TYPOY/TECHNOGRAFHMA\\_2011/TECHNOGRAFHMA\\_425/TECHNO%20425%206%2016\\_17.pdf](http://portal.tee.gr/portal/page/portal/teetkm/GRAFEIO_TYPOY/TECHNOGRAFHMA_2011/TECHNOGRAFHMA_425/TECHNO%20425%206%2016_17.pdf)].

Τριανταφυλλόπουλος, Ν. (2009). Οι δυνατότητες συμπράξεων δημοσίου-ιδιωτικού τομέα σε προγράμματα αστικών αναπλάσεων στην Ελλάδα, σε Β. Κοτζαμάνης, Α. Κούγκολος, Η. Μπεριάτος, Δ. Οικονόμου και Γ. Πετράκος (Επιμ.), *Πρακτικά 2ου Πανελληνίου Συνεδρίου Πολεοδομίας, Χωροταξίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης*. (σσ. 641-648) Τόμος ΙΙ. Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας.

Τριανταφυλλόπουλος, Ν. (2016α). Συνέντευξη στην ερευνητική ομάδα στο πλαίσιο του έργου “Κοινωνικές Επιπτώσεις και Δημόσιες Πολιτικές στον τομέα του Αστικού Σχεδιασμού”. Αθήνα, 20-9-2016.

Τριανταφυλλόπουλος, Ν. (2016β). Τοποθέτηση στο Εργαστήριο δημόσιας πολιτικής του ΕΚΚΕ “Σχεδιασμός και εφαρμογή της δημόσιας πολιτικής στον τομέα του αστικού σχεδιασμού και των αναπλάσεων”. ΕΚΚΕ, Αθήνα, 13/12/2016.

Τσέκος, Θ. (2016). Τοποθέτηση στο Εργαστήριο δημόσιας πολιτικής του ΕΚΚΕ “Σχεδιασμός και εφαρμογή της δημόσιας πολιτικής στον τομέα του αστικού σχεδιασμού και των αναπλάσεων”. ΕΚΚΕ, Αθήνα, 13/12/2016.

ΥΠΕΧΩΔΕ Διεύθυνση Περιβάλλοντος Χωροταξίας Κεντρικής Μακεδονίας. (1996). *Λαδάδικα: Από την εγκατάλειψη στη διάσωση. Το εγχείρημα μιας άλλης πολιτικής της διατήρησης*, Θεσσαλονίκη: Σχήμα & Χρώμα.

Φουρναράκης, Γ. (2003). *Προστασία και ανάδειξη της παλιάς πόλης Ηρακλείου. Το πρόγραμμα ανάπλασης. Προβλήματα εφαρμογής*. Εισήγηση στην ημερίδα με θέμα «Ανάπλαση αστικών κέντρων, αστική διακυβέρνηση». ΤΕΕ – Τμ. Ανατολικής Κρήτης, Ηράκλειο.

## **B. Ξενόγλωσση**

Alexander, F.S. (2011). *Land Banks and Land Banking*. Ανάκτηση 15 Μαΐου, 2017, από δικτυακό τόπο Downtown Development Center: [[https://www.downtowndevelopment.com/pdf/LB\\_Book\\_2011\\_F.pdf](https://www.downtowndevelopment.com/pdf/LB_Book_2011_F.pdf)].

Cahiers ADES (2010). *Societes d'economie Mixte Locales et Partenariats Public Prive, UMR ADES - Aménagement, Developpement, Environnement, Sante et Societes*. Ανάκτηση 15 Μαΐου, 2017, από δικτυακό τόπο: [[http://www.ades.cnrs.fr/IMG/pdf/cahier\\_ADES\\_6.pdf](http://www.ades.cnrs.fr/IMG/pdf/cahier_ADES_6.pdf)].

Carter, A. (2000). Strategy and partnership in urban regeneration. In P. Roberts & H. Sykes (eds), *Urban Regeneration: A Handbook* (pp.37-59). London: Sage Publications.

Couch, C., Fraser, C. and Percy, S. (2003). *Urban Regeneration in Europe*, Real Estate issues. Oxford: Blackwell Publishing.

Couch, C., Sykes, O. & Börstinghaus, W. (2011). Thirty years of urban regeneration in Britain, Germany, France: The importance of context and path dependency. *Progress in Planning*, (75), pp. 1-52.

DSD (Department for Social Development) (2013). *Urban Regeneration and Community Development Policy Framework*. Ανάκτηση 15 Σεπτεμβρίου 2016, από δικτυακό τόπο Department for Communities: [<https://www.communities-ni.gov.uk/sites/default/files/publications/dsd/urcd-policy-framework.pdf>].

Healey, P. (2001). New Approaches to the Content and Process of Spatial Development Frameworks. In OECD (2001) *Towards a New Role for Spatial Planning* (pp. 143-163). Paris: OECD Publications Service.

Lloyd, M. G., McCarthy, J., McGreal, S. and Berry, J. (2003) 'Business Improvement Districts, Planning and Urban Regeneration' , *International Planning Studies*,8 (4) pp. 295- 321.

Roberts, P. and Sykes, H. (eds) (2000). *Urban Regeneration, A Handbook*, London: Sage Publication.

Romose, T.S. (2003). Testing a Comprehensive Evaluation Tool for Housing Programs: on an Urban Committee Program in Denmark. *Housing, Theory and Society*, 20 (1), pp. 43-54.

Ruming, K. (2006). *MOSAIC urban renewal evaluation project: urban renewal policy, program and evaluation review*. (Research Paper No.4). City Futures Research Centre.

Tallon, A. (2013). *Urban Regeneration in the UK. 2nd edition*. Oxon: Routledge.

UNEP (United Nations Environment Programme) (2004). *Guidelines for urban regeneration in the Mediterranean Region*. Ανάκτηση 15 Σεπτεμβρίου 2016, από δικτυακό τόπο The Coastal Management Centre: [<http://www.pap-thecoastcentre.org/pdfs/Urban%20Regeneration.pdf>].

Yiannakou, A. and Vlahvei, E., (2014). *Urban Regeneration Tasks and Failures in Greek Cities: Seeking for a Resilient and Versatile Planning System*. AESOP Congress, Utrecht.

### **Γ. Βασικό θεσμικό πλαίσιο (νόμοι, αποφάσεις, εγκύκλιοι κλπ.) (κατά χρονολογική σειρά)**

N. 947/1979 «Περί οικιστικών περιοχών» (ΦΕΚ 169Α/26-7-1979)

N. 1337/1983 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις» (ΦΕΚ 33Α/14-3-1983)

N. 1416/1984 «Τροποποίηση και συμπλήρωση διατάξεων της Δημοτικής και κοινοτικής νομοθεσίας για την ενίσχυση της αποκέντρωσης και την ενδυνάμωση της τοπικής αυτοδιοίκησης» (ΦΕΚ 18Α/21-2-1984)

N. 1577/1985 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» (ΦΕΚ 210/Α/18-12-1985)

Ν. 2508/1997 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις (ΦΕΚ 124Α/13-6-1997)

Ν. 2742/1999 «Χωροταξικός Σχεδιασμός και Αειφόρος Ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 207Α/7-10-1999)

Απόφαση με αρ. 42145/36/10-1-2002 «Έγκριση προκαταρκτικής πρότασης ανάπλασης της Παλαιάς Πόλης του δήμου Ηρακλείου (Ν. Ηρακλείου)» (ΦΕΚ 89Δ/12-2-2002)

Ν. 3463/2006 «Κύρωση του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων» (ΦΕΚ 114Α/8-6-2006)

Ν. 3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης» (ΦΕΚ 87Α/7-6-2010)

Ν. 3895/2010 «Κατάργηση και συγχώνευση υπηρεσιών, οργανισμών και φορέων του δημόσιου τομέα» (ΦΕΚ 206Α/8-12-2010)

Απόφαση με αρ. 18150/9-4-2012 «Προδιαγραφές σύνταξης σχεδίων ολοκληρωμένης αστικής παρέμβασης» (ΦΕΚ 1341Β/24-4-2012)

Ν. 4250/2014 «Διοικητικές Απλουστεύσεις - Καταργήσεις, Συγχωνεύσεις Νομικών Προσώπων και Υπηρεσιών του Δημοσίου Τομέα - Τροποποίηση Διατάξεων του π.δ. 318/1992 (Α' 161) και λοιπές ρυθμίσεις» (ΦΕΚ 74Α/26-03-2014)

Ν. 4269/2014 «Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση – Βιώσιμη ανάπτυξη» (ΦΕΚ 142Α/28-6-2014)

ΠΔ 100/2014 «Οργανισμός Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής» (ΦΕΚ 167Α/28-8-2014)

Ν. 4305/2014 «Ανοικτή διάθεση και περαιτέρω χρήση εγγράφων, πληροφοριών και δεδομένων του δημόσιου τομέα» (ΦΕΚ 237Α/31-10-2014)

Απόφαση με αρ. 1397/13-2-2015 «Σχέδιο Ολοκληρωμένης Αστικής Παρέμβασης (ΣΟΑΠ) για το κέντρο της Αθήνας» (ΦΕΚ 64Β/16-2-2015)

«Εγκύκλιος Σχεδιασμού, υλοποίησης και παρακολούθησης των Ολοκληρωμένων Χωρικών Επενδύσεων ως εργαλείων Ολοκληρωμένης Χωρικής Ανάπτυξης των Επιχειρησιακών Προγραμμάτων της προγραμματικής περιόδου 2014-2020» Υπουργείου Οικονομίας, Υποδομών, Ναυτιλίας και Τουρισμού (αρ. πρωτ. 81168/ΕΥΣΣΑ 1796, 30-7-2015)

Ν. 4447/2016 «Χωρικός σχεδιασμός - Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 241Α/23-12-2016)