

ΠΑΝΤΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Ειδίκευση: Οικονομικών της Αγοράς Ακινήτων

**ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΠΑΝΕΝΤΑΞΗΣ ΣΤΟΝ ΑΣΤΙΚΟ ΙΣΤΟ
ΑΠΑΞΙΩΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΛΟΓΩ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΑΠΟΥΣΙΑΣ
ΜΑΚΡΟΧΡΟΝΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ**

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
Αγγελική Ευαγγέλου

AM 0817M065

Τριμελής εξεταστική επιτροπή:

Λουκάκης Παύλος, Ομότιμος Καθηγητής

Ροβολής Αντώνης, Καθηγητής

Κοβέλλου- Χιωτίνη Στέλλα- Σοφία, Αναπλ. Καθηγήτρια



Αθήνα, Ιούνιος, 2019

Copyright, Ευαγγέλου Αγγελική, 2019

Με επιφύλαξη παντός δικαιώματος, all rights reserved.

Απαγορεύεται η αντιγραφή, αποθήκευση και διανομή της παρούσας εργασίας, εξ ολοκλήρου ή τμήματος αυτής για εμπορικό σκοπό. Επιτρέπεται η ανατύπωση, αποθήκευση και διανομή για σκοπό μη κερδοσκοπικό, εκπαιδευτικής ή ερευνητικής φύσης υπό την προϋπόθεση να αναφέρεται η πηγή προέλευσης και να διατηρείται το παρόν μήνυμα. Ερωτήματα που αφορούν την χρήση της εργασίας για κερδοσκοπικό σκοπό πρέπει να απευθύνονται προς τον συγγραφέα.

Οι απόψεις και τα συμπεράσματα που περιέχονται σε αυτό το έγγραφο εκφράζουν τον συγγραφέα και δεν πρέπει να ερμηνευθεί ότι αντιπροσωπεύουν τις επίσημες θέσεις του Πάντειου Πανεπιστημίου Κοινωνικών και Πολιτικών Επιστημών.

<u>Περιεχόμενα</u>	
Πρόλογος.....	5
1.Εισαγωγή.....	6
2.Αντικείμενο	8
3.Μεθοδολογία- Εκπόνηση Εργασίας.....	8
4. Παράρτημα-Ερωτηματολόγιο	9
ΜΕΡΟΣ Ι: ΘΕΩΡΗΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΒΑΣΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ	9
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: Βασικές αναφορές στην αστική εξέλιξη στην Ελλάδα.....	9
1.1 Βασικές φάσεις παραγωγής του αστικού χώρου στην Ελλάδα.	9
1.2 Τρόποι μέθοδοι κατασκευής.....	13
1.3 Αρχιτεκτονική	17
1.4.Διαμόρφωση του καθεστώτος γης.....	18
Κεφάλαιο 2: Η προσέγγιση των απαξιωμένων κτιρίων στον αστικό χώρο	21
2.1 Εννοιολογική αποσαφήνιση της έννοιας του απαξιωμένου κτιρίου.....	21
2.2 Το ιστορικό του κτιρίου και τα δομικά του στοιχεία.....	23
2.3 Οι μεταβολές των πληθυσμιακών δεδομένων και χρήσεων των κτιρίων.....	24
ΜΕΡΟΣ ΙΙ: Τα απαξιωμένα κτίρια ως στοιχεία των βασικών λειτουργιών της πόλης.....	25
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: Τα απαξιωμένα κτίρια σε χαρακτηριστικές προς ανάπλαση περιοχές	25
3.1 Κατηγορίες Περιοχών.....	25
3.2 Περιοχή κατοικίας.....	27
3.3 Κεντρικές περιοχές- Βιομηχανικές Περιοχές.....	29
3.4 Κατάσταση φυσικού περιβάλλοντος.....	33
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4 :Τα απαξιωμένα κτίρια σε δυναμικές αστικές περιοχές	37
4.1 Η προσέγγιση των προβλημάτων των απαξιωμένων κτιρίων	37
4.2 Οι Πολιτικές για τα απαξιωμένα.....	41
ΜΕΡΟΣ ΙΙΙ: Διερεύνηση απαξιωμένων κτιρίων στην Πλατεία Βαρνάβα-Προφήτη Ηλία στο Παγκράτι.....	50
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5 : Ανάλυση περιοχής μελέτης.....	50
5.1 Η Γειτονία του Παγκρατίου-Οικιστική Εξέλιξη.....	50
5.2. Προκλήσεις-προοπτικές εξυγίανσης-αξιοποίησης	71
5.3 Επαναχρησιμοποίηση κενών γραφείων.	75
5.4 Διατηρητέα απαξιωμένα ακίνητα.....	76
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6: Προτάσεις επανένταξης των απαξιωμένων κτιρίων στον αστικό ιστό.	78
6.1 Για μια τοπική αξιοποίηση –επανάχρηση των απαξιωμένων κτιρίων.....	78
6.2 Η Έξυπνη Πόλη.....	79
6.3 Οι Αρχές της «Έξυπνης Ανάπτυξης	80
6.4 Ο Αντίλογος! Κριτική θεώρηση.	83
ΜΕΡΟΣ ΙV: Συμπεράσματα-Προτάσεις.....	88
ΜΕΡΟΣ V: ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	93
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ.....	98

Πρόλογος

Η παρούσα εργασία αποτελεί διπλωματική εργασία στο πλαίσιο του μεταπτυχιακού προγράμματος του Τμήματος Οικονομικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης- Ειδίκευση Οικονομικών της Αγοράς Ακινήτων, κατά την εκπαιδευτική περίοδο 2017-2018.

Πριν την παρουσίαση της παρούσας διπλωματικής εργασίας, αισθάνομαι την υποχρέωση να ευχαριστήσω ορισμένους από τους ανθρώπους που γνώρισα και συνεργάστηκα κατά την πορεία και την εκπόνησή της.

Πρώτα από όλους θέλω να ευχαριστήσω τον επιβλέποντα της διπλωματικής εργασίας μου Ομότιμο Καθηγητή κ. Παύλο Λουκάκη, για την πολύτιμη βοήθεια και καθοδήγηση του κατά την διάρκεια της δουλειάς μου, ο οποίος με τη βαθιά γνώση και εμπειρία του στο αντικείμενο συνέβαλε ουσιαστικά στην ολοκλήρωση αυτής της εργασίας.

Επίσης, είμαι ευγνώμων στα υπόλοιπα μέλη της εξεταστικής επιτροπής της διπλωματικής εργασίας μου, το κ. Αντώνη Ροβολή, Καθηγητή του ΤΟΠΑ και την κα. Κυβέλλου- Χιωτίνη Στέλλα- Σοφία, Αναπληρώτρια Καθηγήτρια του ΤΟΠΑ.

Στην συνέχεια θα ήθελα να ευχαριστήσω ιδιαίτερα και την Δρ. Ιουλία Μωραίτου, για την καθοδήγησή της από την αρχή έως το τέλος της εργασίας, την άμεση συνεργασία και την εμπιστοσύνη που μου έδειξε.

Τις ευχαριστίες μου, επίσης, εκφράζω στην οικογένεια μου και ιδιαίτερα στην κόρη μου Κορίνα, που με την υπομονή τους πρόσφεραν την απαραίτητη ηθική συμπαράσταση για την ολοκλήρωση της μεταπτυχιακής μου εργασίας.

Εισαγωγή

1. Το πρόβλημα

Είναι γεγονός ότι την μεταπολεμική περίοδο, η ανάπτυξη των πόλεων, μετά από μια συνεχή διάχυση προς τα προάστια και την εγκατάλειψη των ιστορικών κέντρων, περνά σε μία εκ νέου αναβίωση των κεντρικών περιοχών. Λόγω των ταχύτατων αλλαγών στην παραγωγή, την οικονομία, την πολιτική, τον πολιτισμό, το ενδιαφέρον άρχισε να στρέφεται ξανά στις κεντρικές περιοχές των σύγχρονων αστικών κέντρων, ως αποτέλεσμα της αστικοποίησης.

Ως εργαλείο για την ανάκτηση των υποβαθμισμένων κεντρικών περιοχών χρησιμοποιούνται οι σημειακές παρεμβάσεις ανάπλασης, οι οποίες με τη σειρά τους έφεραν στο προσκήνιο τη διαδικασία του gentrification (στα ελληνικά ο όρος αποδίδεται ως εξευγενισμός), της εκδίωξης δηλαδή του προϋπάρχοντος πληθυσμού από μια αναβαθμιζόμενη αστική περιοχή και την παράλληλη εισροή σε αυτή νέου πληθυσμού ανώτερου κοινωνικο-οικονομικού επιπέδου ¹.

Η επιθυμία βελτίωσης του περιβάλλοντος και των υποδομών της Αθήνας έχει φέρει ξανά στο προσκήνιο το ιστορικό της κέντρο και τις γύρω από αυτό γειτονιές, και ήδη οι παράγοντες της κτηματαγοράς εντοπίζουν μία τάση επιστροφής πολλών κατοίκων στο κέντρο της πόλης. Το φαινόμενο αυτό συνδέεται με το ζήτημα επανακατοίκησης των κεντρικών αστικών περιοχών και την επιστροφή των κατοίκων από τα προάστια, που λαμβάνει χώρα τα τελευταία χρόνια σε πολλές ευρωπαϊκές πόλεις.

Το ζήτημα επανακατοίκησης των κεντρικών αστικών περιοχών τίθεται και στο κέντρο της Αθήνας. Στα πλαίσια μίας γενικότερης προσπάθειας προβολής της αθηναϊκής πρωτεύουσας στον ενιαίο ευρωπαϊκό χώρο, άρχισαν να σημειώνονται και οι πρώτες κοινωνικές και οικονομικές αλλαγές του κέντρου της. Ωστόσο, η προοπτική αναβάθμισης του κέντρου της Αθήνας, αλλά και η υφιστάμενη απαξίωση της γης και του κτιριακού δυναμικού της, δημιουργούν πρόσφορο έδαφος για την επένδυση ιδιωτικού κεφαλαίου. Παραδοσιακές περιοχές κατοικίας ή πρώην εργατικές

¹ www.brusselsstudies.be

συνοικίες του κέντρου μετατρέπονται σε ζώνες αναψυχής και πολιτισμού, εκτοπίζοντας μέχρι στιγμής μόνο τις προϋπάρχουσες χρήσεις των υπό ανάπλαση περιοχών.

Ο πολεοδομικός ιστός των πόλεων εξαπλώθηκε έτσι ώστε σε συνάρτηση και με το μέγεθος τους, να ξεχωρίσουν ορισμένες λειτουργίες του, από κοινωνική, όσο και από οικονομική άποψη. Ξεχώρισαν με μεγάλη σαφήνεια οι περιοχές κατοικία από της κεντρικές περιοχές. Έτσι όταν μιλάμε σήμερα για γειτονιές, συνοικίες σε μία πόλη, εννοούμε κυρίως περιοχές κατοικίας χωρίς διοικητική αυτοτέλεια. Οι βασικές διαδικασίες μεταλλαγής της Αθήνας πηγάζουν κυρίως από την ανάγκη προβολής της προς τον διεθνή χώρο, καθώς προσανατολίζεται στον τουρισμό και την αναψυχή. Έτσι, το κέντρο αποκτά νέες χρήσεις που θα επαναπροσδιορίσουν τις σχέσεις των κατοίκων και θα αποτρέψουν τη συνεχή επέκταση της ήδη εκτεταμένης Πρωτεύουσας. Σε αντίθεση, όμως, με τα ευρωπαϊκά παραδείγματα, η Αθήνα δεν έχει υποστεί σοβαρά πλήγματα στα χαρακτηριστικά και τη φυσιογνωμία της, αλλά ούτε παρουσιάζει έντονες κοινωνικές ανισότητες, τέτοιες που να εκτοπίζονται πλήρως, μέχρι στιγμής τουλάχιστον, οι ντόπιοι από τις περιοχές κατοικισής τους.

Τα απαξιωμένα ακίνητα αποτελούνε μια κατηγορία ακινήτων, η οποία ιστορικά έχει απασχολήσει τόσο την ελληνική νομοθεσία όσο και την ελληνική δικαιοσύνη. Σήμερα και ειδικότερα κατά την τελευταία δεκαετία, παρατηρείται ότι στην ελληνική επικράτεια και κυρίως στα μεγάλα αστικά κέντρα, το φαινόμενο των απαξιωμένων ακινήτων προσλαμβάνει όλο και μεγαλύτερες διαστάσεις. Κτίρια, διαμερίσματα και επιχειρήσεις καθίστανται (κενά, ερειπωμένα και ετοιμόρροπα), με αποτέλεσμα όχι μόνο να υποβαθμίζουν τον περιβάλλοντα χώρο, αλλά παράλληλα, ως εστίες μόλυνσης, να αποτελούνε κίνδυνο για την δημόσια υγεία. Ποικίλουν οι λόγοι για τους οποίους ο ιδιοκτήτης ενός ακινήτου επιλέγει να παραιτηθεί ή στερείται της ικανότητας προς αξιοποίηση, διαχείριση και συντήρηση του. Από την άλλη πλευρά ορισμένα ακίνητα ενδέχεται να ανήκουνε σε πρόσωπα τα οποία διαμένουν στο εξωτερικό, συνεπώς λόγω των συνθηκών υφίσταται αδράνεια ως προς την απαξίωση τους, κάποια έχουνε αδιευκρίνιστο ιδιοκτησιακό καθεστώς, ενώ άλλα ανήκουνε σε περισσότερους του ενός ιδιοκτήτες.

Τα απαξιωμένα κτίρια επιφέρουν άμεσες επιπτώσεις στις περιοχές στις οποίες εντάσσονται, και άρα συχνά αποτελούν πρόβλημα για αυτές. Ως πρόβλημα, τόσο η εγκατάλειψη όσο και η απαξίωση εν γένει των κτιρίων οδηγεί στην ικανοποίηση της ανάγκης για την εξεύρεση λύσεων. Η συνθετότητα του προβλήματος της

εγκατάλειψης/ απαξίωσης και οι διαφορετικές του εκφάνσεις σε συνάρτηση με την περιοχή, τις συνθήκες, ακόμα και τα κτίρια στα οποία εκδηλώνεται, επιβάλλει την αναζήτηση κατάλληλων πολιτικών αντιμετώπισης για τα απαξιωμένα σε κάθε περίπτωση.

2. Αντικείμενο

Στόχος της παρούσας εργασίας είναι η, μέσω έρευνας, ερμηνείας της σχετικής νομοθεσίας κατανόηση και εμβάθυνση της έννοιας του απαξιωμένου ακινήτου.

Προς επίτευξη του ανωτέρου στόχου, στο πρώτο μέρος του θέματος γίνεται μια απόπειρα ανάλυσης του Θεωρητικού Πλαισίου και Βασικές Έννοιες, καθώς και μιας απόπειρα ανάλυσης του όρου «απαξιωμένα ακίνητα». Αναφορά δε, γίνεται και σε ιδιαίτερες κατηγορίες απαξιωμένων ακινήτων. Στο δεύτερο μέρος θα αναλυθεί το πρόβλημα των απαξιωμένων ακινήτων, ήτοι με αντικατάσταση τους με νέα κτίρια και κατεδαφίσεις. Στο τρίτο μέρος θα αναλύσουμε την περιοχή του Παγκρατίου και συγκεκριμένα την Πλατεία Βαρνάβα και την Πλατεία του Προφήτη Ηλία καθώς και τις διάφορες προκλήσεις και προοπτικές που παρουσιάζονται στα απαξιωμένα ακίνητα που βρίσκονται σε συγκεκριμένα οικοδομικά τετράγωνα.

Στην συνέχεια θα αναλυθούν οι εφαρμοζόμενες πολιτικές για τα απαξιωμένα κτίρια, και θα γίνει μια προσπάθεια ώστε να αναδειχθεί η αποτελεσματικότητα και η καταλληλότητα τους κατά περίπτωση. Τέλος η εργασία ολοκληρώνεται με γενικά συμπεράσματα και προτάσεις επί του φαινομένου των εν λόγω ακινήτων.

Τα απαξιωμένα εγκαταλελειμμένα ακίνητα στην παρούσα εργασία δεν κυριαρχούν αλλά υπάρχουν σε αναπτυγμένες σύγχρονες περιοχές.

3. Μεθοδολογία- Εκπόνηση Εργασίας

- Πηγές βιβλιογραφικού υλικού ελληνικής-ξένης-ηλεκτρονικής-νομοθετικού πλαισίου καθώς και γενικού ενδιαφέροντος για την αστικοποίηση.
- Ειδικότερη βιβλιογραφία- ιστορική εξέλιξη στο Εξωτερικό και στην Ελλάδα για τις απαξιωμένες κατοικίες.

- Συνεντεύξεις σε φορείς του Δήμου ή σε μεμονωμένους κατοίκους της περιοχής του Παγκρατίου.
- Χαρτογραφικό υλικό για την Πλατεία Βαρνάβα- Προφήτη Ηλία στο Παγκράτι –Φωτογραφίες.

4. Παράρτημα-Ερωτηματολόγιο Συνεντεύξεων

ΜΕΡΟΣ Ι: ΘΕΩΡΗΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΒΑΣΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: Βασικές αναφορές στην αστική εξέλιξη στην Ελλάδα

1.1 Βασικές φάσεις παραγωγής του αστικού χώρου στην Ελλάδα.

Οι πολιτικές και κοινωνικό-οικονομικές ανακατατάξεις των τελευταίων δύο κυρίως δεκαετιών σε διεθνές επίπεδο έχουν σηματοδοτήσει σημαντικές αλλαγές στην οργάνωση του «αστικού χώρου» και στις σχετικές με αυτόν αντιλήψεις και πρακτικές σχεδιασμούς. Οι σύγχρονες εξελίξεις έχουν δείξει μιλώντας για «**αστικό σχεδιασμό**», αναφερόμαστε στον σχεδιασμό και την οργάνωση μιας ευρύτερης περιοχής από εκείνης της πόλης. Στην σύγχρονη συγκυρία η σημασία των αστικών κέντρων στην «**ανάπτυξη**» των χωρών και περιοχών τους ενισχύεται διαρκώς, δεδομένου ότι όλο και περισσότερο συνιστούν τους κύριους «**πυρήνες** συγκέντρωσης της ανάπτυξης». Σε αυτές τις συνθήκες ο «αστικός χώρος», αποκτά καινούργιες μορφές και διαστάσεις τις οποίες κυριαρχούνε νέες ιεραρχίες μέσα από την οργάνωση χωρικών, θεματικών και ποιοτικών δικτύων. Το ζήτημα έτσι της «αστικής ανάπτυξης» πρέπει να επανατοποθετηθεί λαμβάνοντας υπόψη τις σύγχρονες διεθνείς τάσεις στους τομείς της οικονομίας και της παραγωγής του χώρου διατυπώνοντας «πολιτικές αστικής οργάνωσης» που να αφορούνε όχι μόνο στην κλίμακα της πόλης και στην γύρω από εκείνη περιοχή, αλλά και το ευρύτερο δίκτυο των οικισμών.

Το ερώτημα «τι είναι ο δημόσιος αστικός χώρος», οδηγεί αναπόφευκτα στην ανάλυση του όρου στις δύο συνιστώσες που τον αποτελούν. Εκ φύσεως οι όροι **δημόσιος** και **χώρος** αποτελούν δύο λέξεις που η χρήση τους στο καθημερινό

λεξιλόγιο είναι οικία σε όλους μας. Διερευνώντας κανείς, όμως, την ουσία αυτών των λέξεων διαπιστώνει πως εν τέλει η απόδοση ενός σαφούς νοήματος δεν είναι μια αντικειμενική και μονοσήμαντη διαδικασία.

Πρόκειται για δύο έννοιες των οποίων το νόημα μεταβάλλεται διαχρονικά ανάλογα με τις εκάστοτε πολιτικές, οικονομικές και επιστημονικές κοινωνικές συνθήκες. Ακόμα και στην ίδια χρονική περίοδο η απόδοση του νοήματος τους εξαρτάται από το ποιος είναι ο χρήστης, τι θέλει να περιγράψει και σε ποιους σκοπεύει να απευθυνθεί. Εξαρτάται δηλαδή από την εκάστοτε αντιληπτική προσέγγιση και το κοινό στο οποίο απευθύνεται (ως τμήμα του κοινωνικού συνόλου αναφοράς).

Οι παραπάνω ιδιαιτερότητες ισχύουν κυρίως για την έννοια του «χώρου» αφού, απαλλαγμένος από την γεωγραφικά περιορισμένη οριοθέτηση του, αποτελεί ένα σύνολο κοινωνικοοικονομικών, πολιτισμικών, πολιτικών και άλλων παραγόντων, και μια δυναμική μεταβλητή που συνεχώς εξελίσσεται. Σε πολλές περιπτώσεις μπορεί να μη σημαίνει καν έναν τόπο με υλική υπόσταση αλλά ένα κοινό σύνολο στοιχείων, ιδεών, απόψεων, ενδιαφερόντων. Από την άλλη, ο όρος «δημόσιος», αδιαμφισβήτητα, «αναφέρεται σε ότι σχετίζεται με το κοινό, με τον λαό, που υπάρχει για το σύνολο του λαού, γενικότερα και ειδικότερα για τις επιμέρους κοινωνικές ομάδες με τις οποίες ιδιαιτερότητες ή και πλεονεκτήματα.²

Σύμφωνα με τον **Siebel** οι διαφορές μεταξύ ιδιωτικού και δημοσίου μπορούν να συνοψιστούν σε τρία επίπεδα: στο νομικό, το λειτουργικό και το κοινωνικά προσδιορισμένο. Πρώτον, από νομική άποψη: ο δημόσιος χώρος διέπεται από το δημόσιο δίκαιο, ο ιδιωτικός από διατάξεις που προστατεύουν τη ιδιοκτησία και την εστία. Δεύτερον, από άποψη λειτουργιών: στο δημόσιο χώρο έχουν καταχωρισθεί οι λειτουργίες της αγοράς, της αναψυχής, καθώς και οι πολιτιστικές και πολιτικές δραστηριότητες, αντιθέτως, στους ιδιωτικούς χώρους της επιχείρησης και της κατοικίας πραγματοποιούνται η παραγωγική και η αναπαραγωγική διαδικασία.³

Ο «δημόσιος χώρος», σε σχέση με τον «ιδιωτικό χώρο», είναι περισσότερο διάχυτος και διασκορπισμένος, ενώ ο ιδιωτικός περισσότερο συγκεντρωμένος και εστιασμένος

² Μωραιτουί.,Λουκάκης, Π.,Βαρελίδης, Γ., Βαρελίδης Κ.,2015,»Αξιολ.του Βαθμού αστικής παρέμβασης από πλευράς οικοδομικού αποθέματος και οικονομικοκοινωνικών χαρακτηριστικών, με βάση τα οικοδομικά τετράγωνα»,13 Τακτικό Επιστημονικό Συνέδριο της Ελληνικής Εταιρίας Περιφερειακής Επιστήμης (ERSA-GR).

³ Siebel W.,2003: Η επέκταση του ιδιωτικού χώρου και η ιδιωτικοποίηση των λειτουργιών του δημόσιου χώρου, στο Αύριο, οι Πόλεις, επιμελητής της έκδοσης: Λέφας Π., Αθήνα: Πλέθρον, σ.87.

σε σημεία. Ο δημόσιος χώρος είναι συχνά «κενός», αποτελώντας υπό συνθήκες και ευρύ πεδίο φαντασίας, σε αντιδιαστολή με τον ιδιωτικό που είναι «γεμάτος», αποτελούμενος από αντικείμενα και μνήμες ιδιωτικές, που αφορούν όμως και τον δημόσιο χώρο (συλλογικές μνήμες). Ο δημόσιος χώρος μπορεί να αποτελέσει πηγή πληροφορίας, ο ιδιωτικός συχνά διαμορφώνεται και ως έκφραση γνώμης.⁴

Η παραπάνω διάκριση του **Soriano** μεταξύ ιδιωτικού και δημόσιου θα μπορούσε να χαρακτηριστεί μονόπλευρη αφού τα στοιχεία που περιγράφει ως απόλυτα για τον ένα χώρο συχνά ενυπάρχουν και στον άλλο. Συχνά και ο δημόσιος χώρος είναι γεμάτος μνήμες, ενώ δεν είναι απαραίτητο πως η φαντασία θα πρέπει να απουσιάζει από τον ιδιωτικό χώρο. Επίσης, πηγή πληροφορίας αλλά και έκφρασης γνώμης αποτελούν και τα δύο είδη χώρων αφού και στους δύο πραγματοποιούνται κοινωνικές αλληλεπιδράσεις.

Η διαδικασία της παραγωγής των ελεύθερων, δημόσιων χώρων ιστορικά ταυτίζεται με τη δημιουργία της πόλης και με μεγάλα ιστορικά πολιτικά γεγονότα. Ουσιαστικά οι παράλληλες αυτές διαδικασίες αποτελούν την αφετηρία της δημιουργίας της κοινωνίας και της ιστορίας της ανθρωπότητας.

Η πρωτεύουσα γίνεται η πόλη που αποκτά, κατά μία έννοια, «διεθνή αέρα». Σ' αυτό συμβάλλουν τόσο η πληθυσμιακή αύξηση όσο και τα δίκτυα κοινωνικότητας που αναπτύσσονται ανεξάρτητα, πλέον, από τον έλεγχο της εκάστοτε «εξουσίας» όσο και ο πολλαπλασιασμός των χώρων όπου μπορούσαν να συναντώνται άνθρωποι διαφορετικών εθνικοτήτων.

Στις αρχές του αιώνα, η μορφολογία της πόλης χαρακτηρίζεται από μικρά, διάσπορα νεοκλασικά συχνά και αυθαίρετα σπίτια, μέχρι που στο 1917 εμφανίζεται η πρώτη επτάωροφη οικοδομή στην πλατεία Συντάγματος 3.

Γενικά, η πολιτική και οι συνθήκες με τις οποίες οικοδομήθηκε η Αθήνα έγινε με οικοπεδοποίηση μεγάλων εκτάσεων γης, χωρίς σχέδιο ή πρόβλεψη του τρόπου ένταξης τους στον ιστό της πόλης. Προέκυψαν με αυτό τον τρόπο, πολλά μικρά οικόπεδα που ανήκαν σε διαφορετικούς ιδιοκτήτες. Ο ΓΟΚ μέχρι το 20, επέτρεψε κτίρια με 3 ορόφους και ξεχωριστή είσοδο. Τα πολυώροφα κτίρια αφορούσαν κυρίως δημόσια κτίρια.

⁴ Soriano F., 2003, Public and private space, in, The matapolis dictionary of advanced architecture, Gausa M., S Cros, I Abalos, J Herreros, E Krasny (eds).

Είναι σκόπιμο στο σημείο αυτό να τονίσουμε πως μέχρι την διατύπωση του πρώτου οικοδομικού κανονισμού το 1929, η πόλη οικοδομείται βάση κάποιων βασιλικών διαταγμάτων που χρονολογούνται από το 1833. Το τελευταίο είναι το Β.Δ του 1922, το οποίο έρχεται να τροποποιήσει και να συμπληρώσει αυτό του 1919 περί μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους οικοδομών. Ύψος, το οποίο μέχρι τότε δεν επιτρεπόταν να υπερβαίνει τους δύο ορόφους. Με το νέο διάταγμα καθορίζονταν τρεις διαφορετικές ζώνες υψών.

Η περίοδος της μεταπολεμικής ανασυγκρότησης, στην Ελλάδα, μετατίθεται χρονικά σε σχέση με τις Δυτικό-ευρωπαϊκές χώρες λόγω του εμφυλίου πολέμου. Ουσιαστικά χωρίς διαθέσιμα κεφάλαια, με πλήθος κατεστραμμένων κτιρίων και με εκ νέου μεγάλη, εσωτερική αυτή τη φορά, μετανάστευση, δημιουργείται και πάλι έντονο στεγαστικό πρόβλημα. Έτσι, η πολυκατοικία, το σύμβολο του εκσυγχρονισμού για την μεσοπολεμική Ελλάδα, γίνεται τώρα μια ακόμη πιο επιτακτική αναγκαιότητα. Αντίθετα με τους προβαλλόμενους στόχους και πολιτικές για τη βιομηχανική ανάπτυξη, το ζήτημα της οικοδόμησης κατοικιών συναρτάται με το ζήτημα της ανάπτυξης της Ελληνικής οικονομίας γενικότερα. Η οικοδομή αναδείχθηκε σε προνομιακό χώρο διοχέτευσης των αποταμιεύσεων αλλά και πεδίο επιχειρηματικής δραστηριότητας των μικροαστικών στρωμάτων, συχνά όμως και αντικείμενο κερδοσκοπίας.

Από το 1985 η Αθήνα έχει πλέον χτιστεί αρκετά. Στο κέντρο και στα προάστια έχουν κατασκευαστεί πλήθος πολυκατοικιών. Ο συγκεκριμένος τύπος κτιρίου έχει πλέον εδραιωθεί ως το κατεξοχήν κτίριο κατοικίας στην συνείδηση του οποιουδήποτε. Κριτικές αποτιμήσεις για την ποιότητα, της μέχρι τότε αστικοποίησης είχαν ήδη διατυπωθεί και τα προβλήματα είχαν ήδη εξίσου επισημανθεί. Όχι όμως ως καλές συνθήκες κατοίκησης. Το φυσικό τοπίο, στοιχείο ιδιαίτερης σημασίας για το λεκανοπέδιο, αντικαταστάθηκε ταχύτατα από ένα τεράστιο στρώμα χτισμένου όγκου πολυκατοικιών.⁵

⁵ Λουκάκης Π., 1985, Κεφάλαια 6.2 «Κέντρα Πόλεων» και 6.8 «Δομικές και Πολεοδομικές Παρεμβάσεις» από τις «Σημειώσεις Πολεοδομίας-Ειδικά Κεφάλαια», Τεύχος 2, Δ.Π.Θ, Πολυτεχνική Σχολή, Ξάνθη, Σελ.54.

1.2 Τρόποι μέθοδοι κατασκευής

Το σύγχρονο ενδιαφέρον για την πολεοδομία εξελίχθηκε τα τελευταία 100 με 150 χρόνια παράλληλα με την γενικότερη διαφοροποίηση των κοινωνικών επιστημών. Με το Ν.1577/1985 θεσπίστηκε ο νέος Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός, ο οποίος αντικατέστησε εκείνον του 1973. Η Δόμηση έξω από τα ρυμοτομικά σχέδια και έξω από τα όρια οικισμών που υπάρχουν πριν από το 1923 ρυθμίζεται για ολόκληρη την χώρα από το Π.Δ/ΓΜΑ 6/17.10.1978 όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε μεταγενέστερα, πλην του Νομού Αττικής για το οποίο ισχύει το Π.Δ/1979, το οποίο χωρίζει όλες τις εκτός σχεδίου πόλεως περιοχές του Νομού Αττικής σε δύο κατηγορίες, δηλαδή σε Α και Β, χωρίς καθοριστικά κριτήρια διαίρεσης. Με την δημοσίευση όμως του Ν.947/79 «Περί οικιστικών περιοχών», η οργανωμένη δόμηση ρυθμίζεται από τον νόμο αυτό, ακολούθησε η τροποποίηση του Ν.1337/1983, που ισχύει μέχρι σήμερα.

Η Δόμηση σε οικισμούς που υπάρχουν πριν από το 1923 και έχουν εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, ρυθμίζεται με το Π.Δ της **2/13.03.1981** όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τα Π.Δ της **19/28.28.1981** και **30.03/14.4.1983**. Επίσης είναι δυνατόν ένας οικισμός να έχει ρυμοτομικό σχέδιο αλλά με το Π.Δ/ΓΜΑ που εγκρίθηκε το σχέδιο αυτό να μην καθορίστηκαν οι όροι δόμηση του οικισμού ή τμήματος αυτού. Σε αυτή την περίπτωση εφαρμογή έχει το Β.Δ/ΓΜΑ της **25.08.1969**. Για να διατηρηθεί ο χαρακτήρας των παραδοσιακών οικισμών, είναι δυνατόν βάσει του άρθρου 4 του νέου Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού να θεσπίζονται με Π.Δ τα όρη και οι περιορισμοί δόμησης διάφοροι από εκείνους που καθορίζονται με το Γ.Ο.Κ. Επίσης διατηρητέα μπορεί να χαρακτηρισθούν ορισμένα κτίρια με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού και Επιστημών. Προκειμένου να διαφυλαχθούν τα διατηρητέα κτίρια και να αποφευχθεί η κατεδάφιση τους από τους ιδιοκτήτες τους ο Ν.880/1979 προβλέπει τον θεσμό της μεταφοράς του συντελεστή δόμησης. Σύμφωνα με το άρθρο 32 του νέου οικιστικού νόμου (Ν/1337/83) είναι δυνατή η απαλλοτρίωση των διατηρητέων κτιρίων καθώς και η άσκηση δικαιώματος προτίμησης σε παραδοσιακούς οικισμούς ή μέρους τους. Το άρθρο 1 του Ν. 880/79 καθορίζει για νέες ρυθμίσεις ως ανώτατο όριο του συντελεστή δόμησης την τιμή 2,4

για ολόκληρη τη χώρα. Με τον νόμο 2300/1995 ρυθμίζεται πράγματι εκ νέου ο θεσμός της μεταφοράς του συντελεστή δόμησης, αλλά είναι δύσκολο να δεχθούμε ότι είναι εναρμονισμένος με το άρθρο 24 του Συντάγματος και τα κριτήρια που τέθηκαν από το ΣτΕ για την νομιμότητα του θεσμού.

Στο τέλος της 10ετίας του 1940, το έλλειμα κατοικίας στην Αθήνα είναι δραματικό. Μετά το 1953 με την τελευταία για τότε υποτίμηση της δραχμής που διπλασίασε την αγοραστική αξία των αποθησαυρισμένων κατά τον πόλεμο και τον εμφύλιο λιρών, μεγάλο απόθεμα αποταμίευσης ζητάει διέξοδο σε κατανάλωση και επενδύσεις. Η οικοδόμηση όμως είναι ένας τομέας «ανοιχτός» από κατεστημένα συμφέροντα και δεν απαιτεί ειδικές γνώσεις ή οργάνωση. Έτσι η οικοδομή στην Αθήνα αναπτύσσεται πολύ και παίρνει κεντρική θέση στο σύνολο της οικονομίας χωρίς κρατικά κεφάλαια αλλά και χωρίς προγραμματισμό, ως προς τα μεγέθη της οικοδομικής δραστηριότητας της πόλης. Μέχρι τα μέσα της 10 ετίας του 1970 η δυναμικότητα της ανάπτυξης της Αθήνας που στηρίχθηκε και στην μεγάλη ανάπτυξη της οικοδομής προσελκύει μεγάλο ποσοστό πόρων που συνολικά διοχετεύονται στην κατοικία πράγμα που αυξάνει και την δυναμικότητα της. Κύριοι τύποι οικοδόμησης που τελικά λειτούργησαν συμπληρωματικά είναι η αυτοστέγαση με αυθαίρετη εκτός σχεδίου με δόμηση και η εμπορική κατοικία με αντιπαροχή.⁶

i) Πολεοδομικός σχεδιασμός (προ του 1923 και μετά)

Η ιστορία του Θεσμικού Πλαισίου της Πολεοδομίας στο σύγχρονο Ελληνικό κράτος μπορεί να διακριθεί σε τέσσερις περιόδους:

1^η περίοδος από το 1828 μέχρι το 1923

2^η περίοδος από το 1923 μέχρι την δεκαετία του 70

3^η περίοδος από την δεκαετία του 70 μέχρι το 1982

4^η περίοδος από το 1982 μέχρι και σήμερα

ii) Η περίοδος από 1828-1923

⁶ Λουκάκης Π., 2016 «Πολεοδομική Εξέλιξη της Αθήνας, workshop ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ με θέμα «Διαδρομές αρχιτεκτονικής, από τις αρχές της εμφάνισης του μοντερνισμού μέχρι σήμερα στην Αττική», 18-21-03-2016, Αθήνα.2004.

Αμέσως μετά την απελευθέρωση του ελληνικού Έθνους από τους τούρκους και μέσα στα πλαίσια της ανασυγκρότησης της χώρας, άρχισαν οι πρώτες προσπάθειες για την απόκτηση «Σχεδίων Πόλεων» ή ρυμοτομικών σχεδίων. Η Πολεοδομία την περίοδο αυτή ταυτίζεται με την Δόμηση. Σπουδαία από την πλευρά αυτή είναι δύο νομοθετήματα που καθορίζουν στοιχειώδεις κανόνες δόμησης των κτιρίων.

iii) Η περίοδος 1923 έως την δεκαετία του 1940

Το έτος 1923 αποτέλεσε σταθμό στην ιστορία του πολεοδομικού σχεδιασμού, γιατί ψηφίστηκε το Ν. Διάταγμα της 17-07/16-08-1923 «Περί Σχεδίων πόλεων, και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών». Στην περίοδο αυτή υπήρξε μία σειρά σημαντικών έργων υποδομής στις μεταφορές. Οι αρχές της δεκαετίας του '50 ξεκινούν με ένα δίκτυο οικισμών της χώρας όπου παραμένουν βασικά τα χαρακτηριστικά της περιόδου του μεσοπολέμου. Ο κυρίαρχος πόλος αστικής ανάπτυξης παραμένει η πρωτεύουσα. Οι πόλεις μεγαλώνουν και διαχέονται προς τον αγροτικό χώρο. Σε όλη την μεταπολεμική περίοδο, επιχειρήθηκε περιφερειακή αποκέντρωση των παραγωγικών δραστηριοτήτων μέσω ζωνών ευνοϊκών κινήτρων, χωρίς όμως ουσιαστικά αποτελέσματα. Σε ότι αφορά την παραγωγή του χώρου, βασικά εργαλεία παρέμειναν το Π.Δ του 1923 και ο Γ.Ο.Κ. Ουσιαστικές θεσμικές παρεμβάσεις, για τον Πολεοδομικό και Χωροταξικό Σχεδιασμό, υπήρξαν μετά το 1975.⁷

iv) Η περίοδος 1940-1961

Η περίοδος αυτή θεωρείται ως «περίοδος ανασυγκρότησης», της Ελλάδας, δεν υπήρξε από την πολιτεία μια συνολική σύλληψη για ένα μακροχρόνιο ρυθμιστικό σχέδιο της πρωτεύουσας. Σειρά οικονομικών και θεσμικών μέτρων και παρεμβάσεων σε περιφερειακή κλίμακα παγίωσαν την κυρίαρχη θέση της πρωτεύουσας στον εθνικό χώρο και καθόρισαν τους όρους παραγωγής του δομημένου περιβάλλοντος κατά τρόπο αποφασιστικό. Συγχρόνως μια σειρά θεσμικών μέτρων όπως η αύξηση των υψών, γύρω στο 1948 η δημιουργία του Γ.Ο.Κ, περιόρισαν την ανάπτυξη του

7. Σύγχρονη Ελληνική Πόλη. Τάσεις μεταλλαγών στην χωρική διάχυση της αστικοποίησης, στο Λαγόπουλος Α-Φ (επιμ.), «Η ιστορία της Ελληνικής Πόλης», εκδ Ερμής-Αρχαιολογία & Τέχνες, Αλέξανδρος- Φ. Λαγόπουλος (επιμέλεια), Αθήνα 2004, σελ 413-422.

πολεοδομικού ιστού της πρωτεύουσας στην «πολεοδομία του οικοπέδου» στην αυθαίρετη δόμηση, επέκταση του σχεδίου πόλης .

ν) Η Περίοδος από την δεκαετία του '70 μέχρι το 1982

Το Σύνταγμα του 1975 και ειδικότερα το άρθρο 24, θέτει μερικές νέες βάσεις για τις υποχρεώσεις και αρμοδιότητες του κράτους και ελέγχει την πολεοδομική ανάπτυξη, την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος και διατυπώνει ορισμένες κατευθυντήριες γραμμές για την χωροταξική και πολεοδομική πολιτική. *Το σύστημα των οικισμών φαίνεται ότι από τα μέσα της δεκαετίας του 70 αποκρυσταλλώνεται και στην κορυφή του συστήματος αυτού κυριαρχεί η Πρωτεύουσα, ενώ υπάρχει και ένας δεύτερος μητροπολιτικός πόλος, η Θεσσαλονίκη. Η δομή του πολεοδομικού αρχίζει να «εναλλάσσεται» με διαφορετικές μορφές, τις οποίες εντοπίζουμε: α) Στα κέντρα των πόλεων και στην διάρθρωση των κεντρικών λειτουργιών, β) Στις βιομηχανικές συγκεντρώσεις, γ) Στην ανάπτυξη των περιφερειακών περιοχών δεύτερης κατοικίας και τουρισμού, δ) Στην χωροθέτηση υπηρεσιών περιφερειακή ή εθνική εμβέλειας στον περιφερειακό χώρο, ε) Στην διάχυση των δικτύων υποδομής, στ) Στην ανεπάρκεια του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος, και ζ) Στην επιλογή του τόπου κατοικία.*⁸

vi) Η περίοδος 1982 μέχρι σήμερα

Με τους νόμους 1892/1990 και 1947/1991 παρέχεται το θεσμικό πλαίσιο για την πολεοδομική οργάνωση των δημόσιων εκτάσεων, μέσω κτηματικών ομολόγων και λειτουργίας της ιδιωτικής πολεοδόμησής ως πρωτοβουλία για την εκπόνηση και εφαρμογή των πολεοδομικών σχεδίων που ανήκει σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου.

Στις αρχές του 1983 ψηφίστηκε ο Ν. 1337/83, γνωστός και ως οικιστικός νόμος. Ήδη είχε ξεκινήσει από το 1982 μέσα στο ΥΧΟΠ και σε συνεργασία με την νομαρχία Αττικής και διατύπωση των στόχων και πλαισίου εκπόνησης του ΡΣΑ. Το ΡΣΑ 83 ουσιαστικά αποτελεί παρόλες τις μετέπειτα προσθήκες ή μικρομεταβολές, το σχέδιο ψηφίστηκε πρόσφατα ως νόμος (Ν. 1515/85).

⁸ Λουκάκης Π., 2004, " Η Σύγχρονη Ελληνική Πόλη".

1.3 Αρχιτεκτονική

Η Ευρωπαϊκή νεοκλασσική αρχιτεκτονική φθάνει στην Ελλάδα με την ανάκτηση της ανεξαρτησίας της, η οποία δεν είναι τυχαίο ότι επιτεύχθηκε την εποχή ακριβώς που η αναβίωση ελληνικής τέχνης στις ευρωπαϊκές χώρες βρίσκονταν στην ακμή της.

Η Ελλάδα έγινε ανεξάρτητη στις 15 Φεβρουαρίου 1830 σε μία εποχή που ο κλασικισμός είχε δώσει αξιόλογα δείγματα στην αρχιτεκτονική.

Την εποχή ακριβώς της ανοικοδομήσεως της Αθήνας, είχε την τύχη στην πρωτεύουσα της Ελλάδας να εργαστούν οι πιο διακεκριμένοι αρχιτέκτονες εκείνης της εποχής όπως οι αδερφοί Hansen, Klenze.

Η αρχιτεκτονική που εφαρμόζουν τώρα στα νέα αθηναϊκά κτήρια είναι ολοφάνερα επηρεασμένη από τα κλασσικά μνημεία. Λείπει η επίδραση και ο φόρτος της ρωμαϊκής αρχιτεκτονικής. Με το ίδιο υλικό, το λευκό μάρμαρο της Πεντέλης, δημιουργούν, όλοι οι αρχιτέκτονες που πέρασαν από εδώ, έναν καθαρά ελληνικό κλασικισμό. που τον εφαρμόζουν έπειτα και στα κτήρια της Ευρώπης.

Στην προσπάθεια κατανόησης του φαινομένου των απαξιωμένων κτιρίων από τον αρχιτεκτονικό και πολεοδομικό λόγο απαντώνται κυρίως δύο διαφορετικές οπτικές: εκείνη που αντιμετωπίζει το εγκαταλελειμμένο κτίσμα ως αστικό κενό, και εκείνη που το αντιμετωπίζει ως ερείπιο. Στις προσεγγίσεις αυτές δεν γίνεται μια προσπάθεια συγκεκριμένου ορισμού του απαξιωμένου όπως στους προηγούμενους ορισμούς, αλλά προσπάθεια κατανόησης και περιγραφής του μέσα από έννοιες οι οποίες χρησιμοποιούνται για τον χώρο και το κτίσμα και σε άλλους αρχιτεκτονικούς και πολεοδομικούς προβληματισμούς.

Η αντιμετώπιση της απαξιωμένης κατοικίας ως αστικό κενό, μαζί με άλλα τμήματα του «αστικού χώρου» που μπορούν να περιληφθούν σε έναν τέτοιο τίτλο, δύναται να είναι προνομιακή, καθώς μπορεί να οδηγήσει σε αναζήτηση ευρύτερων πολεοδομικών λύσεων, οι οποίες θα εμπεριέχουν και τα απαξιωμένα κτίρια.

Η δεύτερη θεώρηση του απαξιωμένου κτιρίου, είναι αυτή του «ερείπιου»: ο 21ος αιώνας βρίσκει τα αστικά κέντρα εγκαταλελειμμένα και καθιστά το εγκαταλελειμμένο κτίριο σημαντικό ιστορικό τεκμήριο παγκόσμιων ιστορικών μεταβολών, να αποτελεί πρόκληση για την ιστορική αμνησία και ματαιοδοξία, και να στέκει ως σύμβολο των ανεκπλήρωτων υποσχέσεων μιας χαμένης ουτοπίας. Τα

σύγχρονα απαξιωμένα κτίρια δεν αποτελούν συμβατικά ερείπια, δεν επαναχρησιμοποιούνται ως αξιοθέατα αλλά ως ιδιόμορφα ερείπια αποζητούν την αξιοποίηση της εγκατάλειψης.⁹

Προσεγγίσεις όπως η παραπάνω, της αντίληψης του απαξιωμένου κτιρίου ως ερείπιου, μας φέρνει αντιμέτωπους με την συνθετότητα ενός φαινομένου όπως η εγκατάλειψη του κτισμένου χώρου, αφού πάνω στο οικοδομημένο σώμα εμφανίζονται έννοιες αρκετά προκλητικές ως προς την προσέγγιση, όπως εκείνη του ιστορικού τεκμηρίου και του φορέα της μνήμης. Το απαξιωμένο κτίσμα δεν περιγράφεται μόνο ως προς τα μορφολογικά χαρακτηριστικά αλλά θέτει και ερωτήματα που περιστρέφονται γύρω και από το ίδιο περιεχόμενο της εγκαταλελειμμένης μορφής. Τέτοιου τύπου προσεγγίσεις είναι πολύ γόνιμες για την εύρεση αρχιτεκτονικών μέσων τόσο για την αναμόρφωση των απαξιωμένων κτιρίων αλλά και για αρχιτεκτονικές λύσεις χωρίς να μπορούνε εντέλει να είναι μεμονωμένες περιπτώσεις να δώσουν απάντηση στην επίλυση του ζητήματος των εγκαταλελειμμένων γενικότερα.

1.4. Διαμόρφωση του καθεστώτος γης

Η γη είναι ίσως το μέγιστο αγαθό και ο κύριος παραγωγικός συντελεστής, καθώς αποτελεί τη βάση κάθε ανθρώπινης δραστηριότητας και επιτελεί πολλές λειτουργίες στην κοινωνία. Η φυσική της διάσταση παρέχει στον άνθρωπο τροφή, νερό και θεμέλιο για τη στέγη, ενώ παράλληλα προσφέρει σημαντικό πλούτο. Δεν μπορεί να παραβλεφθεί και η συναισθηματική σχέση που έχει αναπτύξει ο άνθρωπος με τη γη, στο πέρασ των αιώνων, αφού στην ουσία της έχει προσδώσει αξία πέραν του υλικού και συνδέεται με την πολιτιστική και οικογενειακή κληρονομιά, με αποτέλεσμα ο άνθρωπος να αντλεί πνευματική υπόσταση από αυτήν. Είναι σημαντικό και το ότι η γη, υπό συνθήκες, παρέχει ασφάλεια και κοινωνικό γόητρο στον άνθρωπο, ο οποίος επιδιώκει να την αποκτή, καθιστώντας τη συνήθως «στόχο ζωής».

Η γη έχει υπάρξει πολλές φορές στα χρονικά της ανθρωπότητας σημείο αντιπαράθεσων, είτε μέσω επεκτατικών βλέψεων, είτε μέσω αντιπαράθεσων των διαφορετικών κοινωνικοοικονομικών συστημάτων.

⁹ Το Πρόβλημα των κενών και εγκαταλελειμμένων κτηρίων στο κέντρο της Αθήνας (N,Τριανταφυλλόπουλος, Σχολή Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, Διανέοσις).

Το γαιοκτητικό καθεστώς της εν γένει έγγειας ιδιοκτησίας, (καλλιεργημένες γαίες, δάση, χορτολίβαδα, βοσκότοποι κ.τ.λ.) είναι επίκαιρο σε όλες τις φάσεις της εξελικτικής πορείας του Νεοελληνικού Κράτους, μέχρι, κυριολεκτικά στις μέρες μας.

Το ζήτημα των εθνικών γαιών που αφορούσε κυρίως στις καλλιεργημένες εκτάσεις, αποτέλεσε ένα από τα κορυφαία θέματα της σύγχρονης Ιστορίας μας, προκάλεσε δε μέχρι να διευθετηθεί οριστικά, κοινωνικές αναταραχές και εξεγέρσεις που ήταν συνάρτηση των εκάστοτε πολιτικών αποφάσεων, διαφωνιών και αντιπαραθέσεων.

Από τη σύσταση του Ελληνικού Κράτους η Ακίνητη Περιουσία του Δημοσίου (ΑΠΔ) αποτέλεσε αντικείμενο αυθαίρετων καταπατήσεων.¹⁰

Η Ακίνητη Περιουσία του Δημοσίου διαχωρίζεται στις δύο κάτωθι κατηγορίες.

Στην εκτός συναλλαγής ΑΠΔ ή αλλιώς στα εκτός συναλλαγής ακίνητα του Δημοσίου. Τα Ακίνητα αυτά είναι τα μη δυνάμενα να καταστούν αντικείμενο συναλλαγής και σύμφωνα με το άρθρο 966 ΑΚ είναι τα κοινά σε όλους. Στην εντός συναλλαγής ΑΠΔ ή αλλιώς στα εντός συναλλαγής Ακίνητα του Δημοσίου. Τα Ακίνητα αυτά είναι τα δυνάμενα να καταστούν αντικείμενο συναλλαγής και αποτελούν την Ιδιωτική Ακίνητη Περιουσία του Δημοσίου.

Η Ιδιωτική Ακίνητη Περιουσία του Δημοσίου περιλαμβάνει τα εντός συναλλαγής Ακίνητα που περιήλθαν στην κυριότητα, διοίκηση και διαχείριση του Δημοσίου και ειδικότερα του σημερινού Υπουργείου Οικονομίας, με τη διαδικασία της "μετάστασης" της κυριότητας των Ακινήτων από ένα Φορέα σε άλλο με νομοθετική ρύθμιση και άνευ άλλης ενέργειας (π.χ. μεταγραφής), δεδομένου ότι η διαδικασία αυτή δεν είναι αντίθετη προς τη συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας.

Ιδιωτική Ακίνητη Περιουσία του Δημοσίου και Εθνικό Κτηματολόγιο

Ο πρώτος σχετικός ορισμός του Κτηματολογίου, στην Ελλάδα, βρίσκεται στην πρώτη νομοθετική "Περί Κτηματολογίων" ρύθμιση, το ομώνυμο Διάταγμα που δημοσιεύτηκε στην "Εφημερίδα της Κυβερνήσεως" αρ. 70 της 02.12.1836.

¹⁰ Λουκάκης Π., 2017 « Ελλάδα 1952-2012: Οι Πολεοδομικές και Χωροταξικές εξελίξεις μέσα από τις προσωπικές μου εμπειρίες»,(επιμέλεια ΔΡ. Ιουλία Μωραϊότου), Βόλος 2017.

Έτσι "Κτηματολόγιο", στα 1836, είναι το ειδικό δημόσιο βιβλίο, στο οποίο εγγράφονται στο όνομα του ιδιοκτήτη:

1. Το είδος του κτήματος (αγρός, οικία) που αυτός κατέχει.
2. Η ονομασία του ακινήτου (αν έχει).
3. Η θέση.
4. Τα όρια.
5. Η έκταση ή το μέγεθος "ως έγγιστα" και
6. Οι τίτλοι της ιδιοκτησίας του.

Δεκατρία χρόνια αργότερα ο ορισμός που επικρατεί για το Κτηματολόγιο, μπορεί εύκολα να διαφανεί μέσα απ' την κυρίαρχη αντίληψη για τους σκοπούς του που περιέχεται στο Ν.Δ. της 5/22 Σεπτεμβρίου 1923 "Περί κωδικοποίησης των περί κτηματογραφίσεως αστικών ακινήτων διατάξεων τροποποιουμένων".

Έτσι σύμφωνα με το Άρθρο 1 του παραπάνω Ν.Δ.: "Ο κτηματικός χάρτης μετά των συναφών αυτό κτηματικών βιβλίων, μεθ' ων αποτελεί ενιαίον σύνολον, σκοπεί την δημοσιότητα, αναγνώρισιν και εξασφάλισιν παντός επί των ακινήτων κτημάτων εμπραγμάτου δικαιώματος, δι' οριοθετήσεως, εν τω χάρτη αναπαραστάσεως θέσει και μεγέθει και εξακριβώσεως της νομικής μορφής των ακινήτων τούτων". Εμπνευστής του Ν.Δ., είναι ένας Μηχανικός ο Δημήτριος Λαμπαδάριος, δημιουργός της Ανωτάτης Σχολής Τοπογράφων Μηχανικών στο Ε.Μ.Π. το 1917, και ιδρυτής της Τοπογραφικής Υπηρεσίας του Υπουργείου Συγκοινωνίας.¹¹

¹¹ Λουκάκης Π., 2017 " Ελλάδα 1952-2012 : Οι Πολεοδομικές και Χωροταξικές εξελίξεις μέσα από τις προσωπικές μου εμπειρίες», Βόλος 2017.

Κεφάλαιο 2: Η προσέγγιση των απαξιωμένων κτιρίων στον αστικό χώρο

2.1 Εννοιολογική αποσαφήνιση της έννοιας του απαξιωμένου κτιρίου

Η Έννοια του απαξιωμένου ακινήτου απαντάται με την συγκεκριμένη διατύπωση στο άρθρο 34 του α.ν 1539/1538 «Περί προστασία των δημοσίων κτημάτων (ΦΕΚ 488 Α΄). Πρόκειται για έννοια με διαφορετική νομική αφετηρία και νοηματικό περιεχόμενο από εκείνη του «εγκαταλελειμμένου»- ως χρήζοντος αποκατάστασης- κτιρίου. Κατά το άρθρο 268 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας, (Π.Δ της 27.07.1999 -Κώδικας Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας, ΦΕΚ 580 Δ΄).

Το ζήτημα των απαξιωμένων κτιρίων, ως ζήτημα που αφορά στον δομημένο χώρο της πόλης, απασχολεί πολλά και διαφορετικά επιστημονικά πεδία, τα οποία αναλόγως υιοθετούν και διαφορετικό ορισμό. Ο ορισμός του εγκαταλελειμμένου κτιρίου μπορεί να απασχολεί συνδυασμό επιστημονικών κλάδων (θεωρητικής και τεχνικής κατεύθυνσης) καθώς και διάφορους θεσμικούς φορείς και δημόσιους φορείς που ενδυνάμει εμπλέκονται με τα ζητήματα της πόλης και του κτισμένου χώρου, ακόμα και τον χώρο της τέχνης ο οποίος μπορεί να εμπλέκεται με ζητήματα του δημοσίου χώρου στο πλαίσιο εικαστικών παρεμβάσεων. Η παρουσία και το νόημα του απαξιωμένου κτιρίου έχει αποτελέσει αντικείμενο ενδιαφέροντος και σε φιλοσοφικές και αισθητικές προσεγγίσεις οι οποίες προσπαθούν να ερμηνεύσουν τον δημόσιο χώρο.

Οι ενδιαφερόμενοι κλάδοι, ο καθένας από τη σκοπιά του καθώς και για τον λόγο για τον οποίο ενδιαφέρονται να δώσουν κάποιον ορισμό του εγκαταλελειμμένου κτιρίου, οδηγούνται σε διαφορετικούς ορισμούς οι οποίοι επικεντρώνουν κάθε φορά στις απαιτήσεις και τις αναγκαιότητες του κάθε κλάδου. Οι διαφορετικοί τομείς οι οποίοι εμπλέκονται στην περίπτωση των απαξιωμένων κτιρίων, δεν αφήνουν περιθώρια για την υιοθέτηση ενός ολοκληρωμένου ορισμού, ο οποίος θα είναι ικανός, να εξυπηρετήσει την κάθε περίπτωση, είτε από έναν κρατικό φορέα που προσπαθεί να ορίσει και να προτείνει μια ολοκληρωμένη και βιώσιμη στρατηγική για την επίλυση του ζητήματος των εγκαταλελειμμένων είτε από έναν αρχιτέκτονα που προσπαθεί να αναζητήσει νέα εργαλεία διαχείρισης του κτισμένου κελύφους. Με αφετηρία τη σκέψη πως ο επιλεγμένος ορισμός για το εγκαταλελειμμένο κτίριο θέτει το πλαίσιο

και τα όρια στον τρόπο που θα επιλεγεί για την προσέγγιση του, η προσπάθεια διερεύνησης του ορισμού για το εγκαταλελειμμένο κτίριο κρίνεται σκόπιμη καθώς οι διαφορετικές προσεγγίσεις προσφέρουν διαφορετικές οπτικές, οι οποίες μπορούν να είναι χρήσιμες κατά την προσπάθεια εύρεσης τρόπου αντιμετώπισης του προβλήματος των εγκαταλελειμμένων, καθώς και να βοηθήσουν στην κατανόηση των συγκρούσεων και των διαφωνιών μεταξύ διαφορετικών επιστημονικών πεδίων και άρα στην διαχείρισή τους. Για αυτό τον λόγο, παρακάτω θα αναφερθούν ορισμοί που δίνονται για την εγκαταλελειμμένη κατοικία από διαφορετικούς κλάδους.

Ο ορισμός ενός κτιρίου ως απαξιωμένου είναι ζήτημα που αφορά κατεξοχήν τη νομοθεσία και τους κρατικούς φορείς. Αυτό συμβαίνει καθώς το κτίριο είναι αντικείμενο ατομικής ή δημόσιας ιδιοκτησίας, οπότε ένας νόμος ή μία πρόταση κρατικού φορέα για επέμβαση σε αυτό, οφείλει να ξεκαθαρίζει με σαφή τρόπο πότε το συλλογικό συμφέρον υπερέχει των δικαιωμάτων του ιδιοκτήτη σε αυτό, να θέσει τα όρια δηλαδή, για το πότε ένα εγκαταλελειμμένο αποτελεί αντικείμενο των αντίστοιχων πολιτικών για την αντιμετώπιση των εγκαταλελειμμένων.

Το πρόβλημα των κενών και απαξιωμένων ιδιοκτησιών και της υποβάθμισης του κέντρου της Αθήνας είναι πολυεπίπεδο: κοινωνικό οικονομικό, κοινωνικό και περιβαλλοντικό και πολεοδομικό οδηγεί εν δυνάμει στη σταδιακή περιθωριοποίηση και στη γκετοποίηση τμημάτων του αστικού χώρου που θα μπορούσαν να είναι τα περισσότερο ελκυστικά, τόσο για κατοικία, όσο και για δραστηριότητες ευρύτερα του τριτογενούς τομέα. Στερεί πολύτιμους οικονομικούς πόρους από την πόλη και τους ιδιοκτήτες των ακινήτων. Υποβαθμίζει τη ζωή των κατοίκων της ή τους απομακρύνει καθιστώντας συνάμα πολύ δύσκολη την αντιμετώπιση ζητημάτων που προκαλούνται και από την κλιματική αλλαγή. Το ότι μπορεί και πρέπει να αποκατασταθούν κάποια κενά και εγκαταλελειμμένα κτήρια στο κέντρο της Αθήνας δεν σημαίνει ότι αυτομάτως θα βρεθούν χρήστες γι' αυτά, αν και για κάποια ιδιαίτερα προνομιούχα κτήρια, υπάρχουν σοβαρές ενδείξεις ότι αυτό θα συμβεί.¹²

¹² Β. Ιωάννου- Κ. Σερράος, 2012-2013, Μετασχηματισμοί της Ελληνικής πόλης, Επιπτώσεις στην εικόνα του αστικού τοπίου.

2.2 Το ιστορικό του κτιρίου και τα δομικά του στοιχεία

Η ιδιοκτησία, σύμφωνα με τον Αστικό Κώδικα, εκτός από δικαιώματα, γεννά και υποχρεώσεις των κυρίων ή νομέων των κτισμάτων αυτών, όταν μάλιστα οι ιδιοκτήτες αμελούν την συντήρησή τους ή δεν μεριμνούν για την ορθή κατασκευή τους. Σύμφωνα με το νόμο καθιερώνεται ευθύνη του κυρίου ή νομέα κτίσματος, για την ζημιά που προκαλείται σε οποιονδήποτε τρίτο από την ολική ή μερική πτώση αυτού. Ο νόμος στη περίπτωση της ζημιάς από πτώση κτίσματος δεν αναγνωρίζει ελαφρυντικά στο κύριο ή το νομέα του ακινήτου. Η ευθύνη που καταλογίζεται στον ιδιοκτήτη του κτίσματος είναι γνήσια αντικειμενική, δηλαδή ευθύνεται χωρίς την εξέταση δόλου ή αμέλειας. Αυτό έχει ως πρακτική συνέπεια, η ευθύνη να αναγνωρίζεται στον ιδιοκτήτη, χωρίς να είναι απαραίτητο να αποδειχθεί εάν ο τελευταίος ευθύνεται και σε ποιο βαθμό με δόλο ή αμέλεια για την προκληθείσα ζημιά. Αρκεί το γεγονός της ζημιάς από το κτίσμα και η σύνδεση της ζημιάς με την πτώση του κτίσματος.

Συνοπτικά για την εφαρμογή της διάταξης απαιτείται η συνδρομή των κατωτέρω προϋποθέσεων:

A) Να υπάρχει κτίσμα: Σαν κτίσμα νοείται κάθε ανθρώπινο δομικό δημιούργημα, που συνδέεται σταθερά με το έδαφος, πάνω ή κάτω από την επιφάνειά του, αδιάφορα από την κατάσταση ή τον προορισμό του.

B) Η πτώση: Σαν πτώση νοείται η λύση των τεχνικών συνδέσμων των διαφόρων υλικών του και η ολική ή μερική κατάρρευση του σύμφωνα με το νόμο της βαρύτητας ή και η ολική ή μερική υποχώρηση κάτω από μία συνηθισμένη δύναμη, χωρίς την παρεμβολή ανθρώπινης επέμβασης ή την υποχώρηση του κάτω από την πίεση που κατά τον προορισμό του μπορεί να δεχτεί.

Γ) Η ελαττωματική κατασκευή ή η πλημμελής συντήρηση: Ο νόμος δεν αναφέρεται στην υπαιτιότητα του κυρίου ή νομέα, αφού είναι δυνατό αυτός να κατέβαλε την απαιτούμενη στις συναλλαγές επιμέλεια (λ.χ. επιλέγοντας τα κατάλληλα πρόσωπα), αλλά στο πραγματικό γεγονός ότι η πτώση του κτίσματος οφείλεται στην

ελαττωματική κατασκευή ή στην πλημμελή συντήρησή του, δηλαδή σε ένα πραγματικό γεγονός που η διάταξη ανάγει έμμεσα σε προϋπόθεση εφαρμογής της¹³.

Η ύπαρξη εγκαταλειμμένων ή πλημμελώς συντηρημένων κτιρίων (απαξιωμένων και μη) έχει πολλές προεκτάσεις. Ένα από τα βασικά ζητήματα είναι ότι η κατάσταση τέτοιων κτιρίων εγκυμονεί κινδύνους για την δημόσια υγεία. Αυτα τα κτίρια θεωρούνται ετοιμόρροπα όταν λόγω ανεπαρκούς ή κακής θεμελίωσης ή κακής σύνθεσης και ποιότητας των υλικών από τα οποία αποτελείται ή κακότεχνη δομική εργασία, προκύπτουν ενδείξεις ότι δεν είναι ασφαλή και σε αυτή την περίπτωση ο μόνος τρόπος αποφυγής της όποιας αστοχίας είναι η άμεση κατεδάφιση τμήματος τους ή συνόλου.

2.3 Οι μεταβολές των πληθυσμιακών δεδομένων και χρήσεων των κτιρίων

Στο άκρως ανταγωνιστικό παγκόσμιο περιβάλλον, ο ρόλος των μητροπόλεων διευρύνεται συνεχώς. Οι μητροπόλεις αποτελούν συχνά πόλους ανάπτυξης του τριτογενούς τομέα και παραγωγής καινοτομίας, και συμβάλουν καθοριστικά στην κοινωνική και οικονομική ανάπτυξη των κρατών. Τα κέντρα τους, καθώς και ειδικά οργανωμένες περιοχές τους, αποτελούν προνομιακούς υποδοχείς επιχειρηματικών δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα.

Η αποχώρηση του μόνιμου πληθυσμού της Αθήνας κατά τις δύο τελευταίες δεκαετίες, καθώς και η συρρίκνωση των οικονομικών δραστηριοτήτων κατά την τελευταία οκταετία, οδήγησαν στην αυξανόμενη εγκατάλειψη κτηρίων και καταστημάτων, υποβαθμίζοντας περαιτέρω την κοινωνική και οικονομική ζωή, καθώς και την εικόνα της πόλης.

Όμως, τα ποσοστά αυτά αφορούν αποκλειστικά «πρώτης κατηγορίας» κτήρια, δηλαδή κτήρια σύγχρονων προδιαγραφών, που στο κέντρο της Αθήνας ήταν πάντοτε ελάχιστα σε σχέση – αναλογικά – με κάποιες από τις προαναφερόμενες πόλεις, ιδιαίτερα της Δυτικής Ευρώπης, όπου τα παλαιά κεντρικά κτήρια έχουν στην πλειοψηφία τους εκσυγχρονιστεί. Σοβαρά προβλήματα αντιμετωπίζονται και στα

¹³ Urban Design: The American Experience, Thrall, 1987.

κτήρια κατοικιών, για τα οποία το ποσοστό των κενών κτηρίων που καταγράφηκε στο κέντρο της Αθήνας ανέρχονταν σε περίπου 25%. Οι πρόσφατα αναπτυσσόμενες βραχυχρόνιες τουριστικές μισθώσεις, ή οι μισθώσεις για τη στέγαση προσφύγων από ΜΚΟ, μάλλον δεν αποτελούν μόνιμη λύση του προβλήματος της κατοικίας στο κέντρο. Οι επιπτώσεις των κενών και εγκαταλελειμμένων κτηρίων είναι πολύ διαφορετικές όταν αυτά συγκεντρώνονται στο επιχειρηματικό, διοικητικό και τουριστικό κέντρο μιας πόλης, όπως στην Αθήνα, και λιγότερο όταν αυτά εντοπίζονται διάσπαρτα ή σε περιφερειακές περιοχές.¹⁴

ΜΕΡΟΣ ΙΙ: Τα απαξιωμένα κτίρια ως στοιχεία των βασικών λειτουργιών της πόλης

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: Τα απαξιωμένα κτίρια σε χαρακτηριστικές προς ανάπλαση περιοχές

3.1 Κατηγορίες Περιοχών

Λόγω των σύγχρονων αναγκών της αστικής παρέμβασης, που οφείλονται σε ποικίλους οικονομικοκοινωνικούς παράγοντες, κρίνεται αναγκαία η διερεύνηση των μηχανισμών παραγωγής των φαινομένων που επηρεάζουν το αναπτυξιακό πρότυπο του αστικού χώρου. Μέσα από την συστηματική τεκμηρίωση και την απαραίτητη εμπάθυνση στις διαδικασίες πολεοδομικής παρέμβασης και πιο συγκεκριμένων των αναπλάσεων και της επαναστικοποίησης (gentrification). Η διερεύνηση αυτή επικεντρώνεται σε περιοχές με λειτουργική και θεματική βαρύτητα όπως κατηγορίες περιοχών κατοικίας, κεντρικές, βιομηχανικές περιοχές κ.α.¹⁵

Αντίστοιχης πολυπλοκότητας με την αποσαφήνιση της έννοιας «γή» είναι και αυτή της έννοιας «χρήσεις γης», δεδομένου ότι τελευταία συγκεντρώνει πολλές πλευρές της ανθρώπινης δραστηριότητας. Η οργάνωση του χώρου, η οποία επιτυγχάνεται μέσω του καθορισμού κατάλληλων χρήσεων, αποτελεί ένα σύνθετο και διαρκώς

¹⁴ Μωραΐτης Κ., Σημειώσεις για το αστικό κενό: Προτάσεις για επεμβάσεις μικρο-τοπίων, Περιοδικό του ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ, τεύχος 55-Περίοδος Β', Ιανουάριος- Φεβρουάριος 2006.

¹⁵ Μωραΐτου Ι., Λουκάκης Π., Βαρελίδης Γ., Βαρελίδης Κ., 2015, «Αξιολόγηση του βαθμού αστικής παρέμβασης από πλευράς οικοδομικού αποθέματος και οικονομικοκοινωνικών χαρακτηριστικών, με βάση τα πολεοδομικά τετράγωνα».

μεταβαλλόμενο πεδίο έρευνας που απασχολεί και διχάζει, εξαιτίας της πολυδιάστατης αντιμετώπισης που απαιτεί.

Σύμφωνα, με τον Μωυσιάδη (1996) ο όρος «χρήσεις γης» αναφέρεται στον τρόπο με τον οποίο χρησιμοποιείται το έδαφος, δηλαδή στη χωρική διάσταση των δραστηριοτήτων (ανθρώπινων ή φυσικών), όπως αυτές κατανέμονται στο χώρο. Ο Thrall (1987) από την άλλη, ορίζει ως «χρήση γής» την παρατηρηθείσα, κυρίαρχη δραστηριότητα που συντελείται σε μια συγκεκριμένη τοποθεσία. Επομένως, υπεισέρχεται η έννοια της «κυριαρχίας» που προϋποθέτει την εισαγωγή ενός αριθμητικού ορίου, δηλαδή του κρίσιμου μεγέθους, πέρα από το οποίο κάνει την εμφάνισή της¹⁶.

Είναι γεγονός ότι οι χρήσεις είναι άμεσα συνδεδεμένες με τις συνθήκες λειτουργίας του ιστού της πόλης και του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος που τις πλαισιώνει. Συμπληρωματική παράμετρος της ρύθμισης των χρήσεων γης συνιστούν οι όροι δόμησης, οι οποίοι δύνανται να αποτελέσουν προσδιοριστικούς παράγοντες της επιτρεπόμενης οικοδομής, σε κάθε σημείο του χώρου.

Ένα ακόμη πολυσυζητημένο θέμα αποτελεί ο διαχωρισμός της χρήσης γης από την κάλυψη γης. Η κάλυψη γης έχει σχέση με τη φύση ή τη μορφή της επιφάνειας του εδάφους ενώ η χρήση γης αναφέρεται στον τρόπο με τον οποίο χρησιμοποιείται για την εγκατάσταση μιας δραστηριότητας σε αυτή. Για παράδειγμα, ενώ μία έκταση καλυμμένη με σιτηρά υποδηλώνει γεωργική χρήση της γης, μία έκταση καλυμμένη με δένδρα δεν δίνει σαφή εικόνα της χρήσης που μπορεί να είναι είτε δασική είτε γεωργική. «Από την περίοδο της μεταπολίτευσης και έπειτα, η ανάγκη για ρύθμιση του χώρου, με σκοπό την αντιμετώπιση των σοβαρών προβλημάτων της χώρας, έγινε πιο επιτακτική από ποτέ. Ένας ευρύτερος ορισμός που αναφέρεται επίσης στην ελληνική νομοθεσία είναι η «χρήση χώρου». Ωστόσο, ορισμός για τις χρήσεις γης δεν έχει δοθεί μόνο από το νομοθετικό πλαίσιο, αλλά και από πολλούς ειδικούς επιστήμονες, ακαδημαϊκούς ή επαγγελματίες/ειδικούς μελετητές που ασχολήθηκαν με το ζήτημα των χρήσεων γης.¹⁷

¹⁶ Γροζόπουλος Δ., Υποθέσεις για μια αρχιτεκτονική εν καιΐρω ερειπίων, από πρακτικά συνεδρίου: Μεταβολές και ανασηματοδοτήσεις του χώρου στην Ελλάδα της κρίσης, 2013, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Βόλος.

¹⁷ Μωυσιάδη Θ., (1996), "Οργάνωση των χρήσεων γής και αλληλεπιδράσεις με την κοινωνοοικονομική δομή του δήμου της Αθήνας, Βόλος.

3.2 Περιοχή κατοικίας

Η Κατοικία με την στενή σημασία του όρου εννοούμε το κτίσμα με το οποίο στεγάζεται ένα νοικοκυριό κατά τον εκτός επαγγελματικής απασχόλησης χρόνο των μελών αυτού. Με την έννοια αυτή μιλάμε για την στέγη κάθε νοικοκυριού. Η κατοικία με την ευρύτερη σημασία του όρου περιλαμβάνει το σύνολο του κτισμένου και μη χώρου στον οποίο τα μέλη ενός νοικοκυριού διαβιώνουν καθημερινά τον εκτός επαγγελματικής απασχόλησης τους χρόνο. Στην περίπτωση μιλάμε για περιβάλλον κατοικίας ενός νοικοκυριού.¹⁸

Η Κατοικία ως παραγόμενο αγαθό από καθαρά οικονομική πλευρά εντάσσεται στον δευτερογενή τομέα παραγωγής. Από κοινωνική, όμως άποψη, ως χώρος στον οποίο καλύπτεται μια από τις σημαντικότερες διαστάσεις τη ζωής, δηλαδή η διαμονή. Με την έννοια αυτή άλλωστε η κατοικία θεωρείται κοινωνικό αγαθό, γεγονός που σχετίζεται και με τον τρόπο παραγωγής και τον τρόπο διάθεσής της κατοικίας. Με τον όρο «κατοικία», εννοούμε όχι μόνο το κτίσμα, αλλά και τον περιβάλλοντα χώρο κατοικίας. Σήμερα η κατοικία στην χώρα μας κυμαίνεται από αυθαίρετα κελιά μέχρι πολυτελείς βίλλες. Περιοχές κατοικίας είναι εκείνες οι περιοχές ενός οικισμού στις οποίες γίνεται χρήση κατοικίας, και έχουν δημιουργηθεί κυρίως στα μεγάλα αστικά κέντρα και τις μητροπολιτικές περιοχές, ως αποτέλεσμα των δυσμενών συνθηκών ζωής και παράλληλα της οικονομικής ανόδου του πληθυσμού τους. Από τα σημαντικότερα προβλήματα στον πολεοδομικό σχεδιασμό των περιοχών κατοικίας, τόσο αυτών που υπάρχουν όσο και μελλοντικών, είναι η οργάνωση. Τονίζεται ότι στα μεγάλα κυρίως αστικά κέντρα υπάρχει μια ισχυρή ανάμειξη κατοικίας με άλλες χρήσεις κυρίως στις κεντρικές τους περιοχές. Θα πρέπει να διευκρινισθεί ότι η ανάμειξη των χρήσεων κατοικίας με άλλες χρήσεις δεν είναι πάντοτε συμβιβαστές. Αυτό συμβαίνει είτε γιατί οι γειτνιάζουσες με την κατοικία χρήσεις δεν συμβιβάζονται, π.χ οχλούσες βιομηχανίες, είτε γιατί στερούνε από τη κατοικία αναγκαίους χώρους π.χ παιδικές χαρές, είτε γιατί την κάνουν δυσλειτουργική π.χ ηχορύπανση, φόρτος κυκλοφορίας, σταθμεύσεις κ.α. Σχετικά με τις περιοχές κατοικίας έχει δημιουργηθεί κυρίως στα μεγάλα αστικά κέντρα και τις μητροπολιτικές περιοχές, ως αποτέλεσμα κυρίως των δυσμενών συνθηκών ζωής και παράλληλα της οικονομικής ανόδου του πληθυσμού τους, για πολλές κοινωνικές

¹⁸ Λουκάκης Π., 1985, "Σημειώσεις Πολεοδομίας –Ειδικά Κεφάλαια ", Τεύχη Ι & 2, Πολυτεχνική Σχολή, Ξάνθη.

ομάδες το φαινόμενο της λεγόμενης δεύτερης κατοικίας, κυρίως για τον παραθερισμό σε αντιδιαστολή με την κύρια κατοικία που χρησιμοποιείται τον περισσότερο καιρό.

Θα πρέπει να τονιστεί ότι η κατοικία αποτελεί μια αδιαίρετη λειτουργική ανάγκη για κάθε οικισμό. *Η δομή των νεότερων ελληνικών πόλεων διαμορφώθηκε ιστορικά σε ένα τυπικό σχήμα μονοκετρικού πυρήνα που αποτελεί κατά περίπτωση και το ιστορικό κέντρο τους. Η υπόλοιπη πόλη αναπτύσσεται γενικώς ομόκεντρα, περιλαμβάνοντας στο μέγιστο μέρος της τις περιοχές κατοικίας.*¹⁹

Με τον όρο κατοικία εννοούμε όχι μόνο το κτίσμα δηλαδή την παρεχόμενη στέγη κατοίκησης αλλά και τον περιβάλλοντα χώρο κατοικία. Στον χωροταξικό λοιπόν σχεδιασμό εξετάζονται ως σημαντικοί παράγοντες κατοικίας μεγέθη όπως :

1. Ο αριθμός των κατοικιών που υπάρχουν κατά μέγεθος, δηλαδή αριθμός δωματίων, επιφάνειες κ.λ.π.
2. Οι σχέσεις αριθμού κατοικιών και αριθμού και μέγεθος οικογενειών
3. Οι συνθήκες στέγασης, δηλαδή διάθεσης κοινοχρήστων χώρων (λουτρό, ντους, μαγειρείο, αποθήκες κ.λ.π)
4. Οικοδομική κατάσταση και παλαιότητα κτιρίων
5. Η οικοδομική δραστηριότητα στην παραγωγή κατοικία
6. Το νομικό καθεστώς της κατοικίας, δηλαδή, ιδιοκατοικούμενες ενοικιαζόμενες ή άλλες ειδικότερες κατηγορίες
7. Οι συνθήκες αγοράς κατοικίας, δηλαδή αξίες οικοπέδων, κατοικίας, ενοίκια κ.λ.π
8. Τρόποι και συνήθειες ζωής δηλαδή κοινωνικές σχέσεις ψυχαγωγία αναψυχή συνήθειες.

Στην κατοικία περιλαμβάνονται οι λειτουργίες εκείνες που ενώ ανήκουν ως παροχή υπηρεσιών στην τριτογενή τομέα, εν τούτοις η παράγωγή του κτιριακού όγκους τους, δηλαδή του κελύφους, είτε με μορφή ιδιωτικών είτε δημοσίων επενδύσεων εντάσσεται στον δευτερογενή τομέα.

¹⁹ Λουκάκης Π., 2004 «Η Σύγχρονη Πόλη- Τάσεις μεταλλαγών στην χωρική διάχυση της αστικοποίησης», Αθήνα 2004

Έχουμε λοιπόν τις λειτουργίες:

- Κατοικία
- Κοινωφελείς υπηρεσίες(εκπαίδευση, θρησκεία, αθλητισμός)
- Διοικητικές υπηρεσίες
- Λιανικό εμπόριο-υπηρεσίες γειτονιά
- Ανάπλαση πρασίνου

Σήμερα στα αστικά κέντρα ο δείκτης άτομα/δωμάτιο κυμαίνεται γύρω στην μονάδα. Ένα άλλο σημείο που έχει επαρκώς συνειδητοποιηθεί στην χώρα μας είναι οι αναγκαίες σχέσεις μεταξύ των διαφόρων χρήσεων. Η υπερεκμετάλλευση της γης έχει ελαχιστοποιήσει ή και μηδενίσει τις ανάγκες για κοινωφελείς και κυρίως κοινόχρηστους χώρους που έχουν μία άμεση λειτουργική σχέση με την κατοικία. Τονίζεται ότι οι προβλέψεις τόσο του νόμου 947/79 όσο και του οικιστικού νόμου 1337/83 για τις εισφορές σε γη των ιδιοκτησιών, ελάχιστα καλύπτουν το σύνολο των επιφανειών που απαιτούνται για μια σωστή κάλυψη αναγκών σε κοινωφελείς και κοινοχρήστους χώρους των πόλεων μας.

3.3 Κεντρικές περιοχές- Βιομηχανικές Περιοχές

Στις περιοχές κατοικίας υπάρχουν και χρήσεις που συνδέονται άμεσα με τους κατοίκους, της περιοχής κατοικίας. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα να υπάρχουν και άλλες χρήσεις π.χ Βιομηχανικές ή υπηρεσίες, που δεν σχετίζονται άμεσα με την περιοχή κατοικίας. Στα μεγάλα αστικά κέντρα έχουμε μια σημαντική ανάμειξη της κατοικίας με άλλες χρήσεις, οι οποίες δεν είναι πάντοτε συμβιβαστές. Ανάλογα με το είδος των οικονομικών δραστηριοτήτων, το μέγεθος της πόλης, τις κοινωνικές διαστρωματώσεις πολεοδομικός ιστός.

Ξεχωρίζουν έτσι με σαφήνεια οι περιοχές κατοικίας από τις κεντρικές περιοχές, όπου η διοίκηση, το εμπόριο, ξενοδοχεία, γραφεία. Ξεχωρίζουν επίσης οι περιοχές βιομηχανίας, αναψυχής κ.λ.π.

Ο διαχωρισμός βέβαια αυτών των λειτουργιών δεν είναι πάντοτε αρμονικός. Έτσι σε συνάρτηση με τον τρόπο εξέλιξης, τις οικονομικές και κοινωνικές αντιθέσεις και

αντιφάσεις κ.λ.π πάρα πολλές από τις λειτουργίες αυτές δεν συμβιβάζονται ή αντικρούονται αμοιβαία.

Σε κάθε περίπτωση πάντως η πόλη εκφράζεται ως ένα σύστημα λειτουργιών, το οποίο έχει ανάγκη από ορισμένες εξυπηρετήσεις, ανάλογα με τον τρόπο λειτουργίας του και τις ανάγκες που αυτό συνεχώς δημιουργεί. Η συνοικία, η γειτονιά μιας πόλης, αποτελεί την πρωτογενή μονάδα κοινοτικής οργάνωσής της. Μέσα στη μονάδα αυτή τα άτομα και οι διάφορες κοινωνικές ομάδες συνδέονται άμεσα μεταξύ τους, καθημερινά, μέσα από ορισμένες βασικές οικονομικές - κοινωνικές - πολιτιστικές - ιστορικές σχέσεις και λειτουργίες. Ο χαρακτήρας μιας τέτοιας μονάδας είναι πιο ολοκληρωμένος όσο περισσότερες από τις σχέσεις και λειτουργίες αυτές γίνονται μέσα σε αυτή. Έχει δηλαδή σημασία που και πως τα άτομα αυτά κατοικούν, εργάζονται, εκπαιδεύονται, ψυχαγωγούνται, συναναστρέφονται κ.λ.π.²⁰.

Από τα μέλη των οικογενειών κατοικούν που οι περισσότεροι κατοικούν και εργάζονται μέσα στην μονάδα αυτή, αν εφοδιάζονται με τα βασικά είδη καθημερινής ανάγκης, (τρόφιμα, είδη σπιτιού κ.λ.π), αν τα παιδιά πηγαίνουν σε σχολεία ή αθλούνται σε γήπεδα που βρίσκονται μέσα στην μονάδα αυτή, αν οι βασικές ανάγκες αναψυχής εκτός σπιτιού, π.χ καφενείο, ζαχαροπλαστείο, κινηματογράφος, υπάρχουν εκεί, μέσα από την συλλογική οργάνωση αναπτύσσονται κοινωνικές σχέσεις και κοινά ενδιαφέροντα ανάμεσα στα μέλη αυτής της κοινότητας και αν τους κατοίκους της περιοχής συνδέουν κοινά έθιμα και ιστορικές καταβολές, τότε μιλάμε για ολοκληρωμένες κοινοτικές μονάδες.

Ο πολεοδομικός ιστός των πόλεων εξαπλώθηκε έτσι ώστε σε συνάρτηση και με το μέγεθος τους, να ξεχωριστούν σαφώς ορισμένες λειτουργίες τους, τόσο από κοινωνική, όσο και από οικονομική άποψη.

Ξεχωρίστηκαν με μεγάλη σαφήνεια οι περιοχές κατοικίας από τις κεντρικές περιοχές όπου υπάρχει το χονδρικό εμπόριο, αλλά και ένα μεγάλο μέρος του λιανικού, η διοίκηση, τα γραφεία, τα ξενοδοχεία κ.λ.π.

Ξεχωρίστηκαν σαφώς ορισμένες περιοχές με βιομηχανικές ή άλλες εγκαταστάσεις. Ξεχωρίστηκαν λοιπόν με αρκετή σαφήνεια μεταξύ τους οι θέσεις εργασίας και κατοικίας καθώς και ορισμένες άλλες που σχετίζονται με την αναψυχή, τον αθλητισμό κ.λ.π.

²⁰ Λουκάκης Π., 1984, " Η σημασία της γειτονιάς και του τεχνικού-κοινωνικού εξοπλισμού μέσα από την διαδικασία της αστικοποίησης» στο τιμητικό τόμο-Μνήμη καθηγητή Ι. Πίντου, Αθήνα.

Έτσι όταν σήμερα μιλάμε για γειτονιές, συνοικίες σε μια πόλη, εννοούμε κύρια περιοχές κατοικίας χωρίς διοικητική αυτοτέλεια, που περιλαμβάνουν ένα περιορισμένο αριθμό εξυπηρετήσεων για ορισμένες μόνο λειτουργίες όπως εμπόριο, εκπαίδευση, ψυχαγωγία κ.λ.π.

Παράλληλα οι γειτονιές, οι συνοικίες, δεν παύουν να συνδέονται με την ιστορική αφετηρία δημιουργίας τους, με τα ενδιάμεσα πολιτικά, οικονομικά, κοινωνικά γεγονότα που τις μορφοποίησαν ή μετέβαλλαν, διατηρώντας ή αλλάζοντας τον αρχικό χαρακτήρα τους.

Ακόμη οι γειτονιές σε κάθε ιστορική φάση εκφράζουν μια συγκεκριμένη ταξική κοινωνικοοικονομική δομή στον πληθυσμό τους.

Τέλος, οι γειτονιές σε αντιστοιχία με την κοινωνική και οικονομική οργάνωση εκφράζουν μια ορισμένη πολεοδομική οργάνωση και ένα συγκεκριμένο αρχιτεκτονικό χαρακτήρα. Για το μέγεθος μιας γειτονιάς δεν μπορούμε ούτε πρέπει να είμαστε κατηγορηματικοί. Τα μεγέθη αυτά κυμαίνονται ανάλογα με διάφορους παράγοντες όπως :

- πόσο μεγάλη είναι μια πόλη σε πληθυσμό
- ποιά είναι τα οικονομικά και κοινωνικά χαρακτηριστικά τόσο μέσα σε αυτή όσο και στην ευρύτερη περιοχή της
- πως έχει εξελιχθεί ο πολεοδομικός ιστός σε σχέση με τις οικονομικές-κοινωνικές εξελίξεις τόσο της πόλης όσο και κάθε κομματιού της
- πως είναι διαμορφωμένος ο τρόπος ζωής και οι καθημερινές ανάγκες των κατοίκων κ.α.

Οι πόλεις με μικρό πληθυσμιακό μέγεθος βρίσκονται σε μία ιδιαίτερη κρίση σε ότι αφορά την οικονομική υπόσταση και την κοινωνική οργάνωση τους. Συνεπώς και ο πολεοδομικός ιστός τους, περνάει από ένα επικίνδυνο μεταβατικό στάδιο. Στις μεγαλύτερες πόλεις και σημαντικές περιοχές έχουν χάσει το χαρακτήρα της γειτονιάς. Βασική αιτία για τις αλλοιώσεις στον πολεοδομικό ιστό αποτέλεσε ο ανεξέλεγκτος συγκεντρωτισμός στις πόλεις που δημιούργησε μια αυξημένη ζήτηση σε γη για διάφορες εγκαταστάσεις και σε κατοικία για τον πληθυσμό που συνεχώς εισέρρεε.

Μια άλλη διάσταση που πρέπει να δούμε σε ότι αφορά στην κοινοτική ζωή και στις μορφές αλλοίωσης της προκύπτει από την εξέλιξη στα μέσα πληροφόρησης επικοινωνιών και μεταφορών. Είναι μια σύγχρονη νέα διάσταση που δεν μπορούμε

να την αγνοήσουμε. Ενώ αυτά συμβαίνουν στις μεγάλες πόλεις, εν τούτοις μέσα σ' αυτές, καθώς και στις μικρότερες υπάρχουν γειτονιές που κρατάνε ακόμα το χαρακτήρα τους, έχοντας βέβαια μεγάλες τεχνικές λειτουργικές ελλείψεις. Όμως το πρόβλημα τους δεν είναι μόνο οι τεχνικές ελλείψεις. Είναι οι οικονομικές και κοινωνικές μεταβολές που συντελούνται. Βελτιώνεται το βιοτικό επίπεδο, αυξάνονται οι ποιοτικές απαιτήσεις, οικονομικές και κοινωνικές. Αν μιλάμε για νέα προσπάθεια πολεοδομικής αναδιοργάνωσης, θα πρέπει να δούμε πάνω σε ποια κύτταρα θα οργανωθούν οι πόλεις μας.

Γιατί, η λογική όλων των σχεδιασμών για την πόλη εντάσσεται, σε αυτό που αποκαλείται «νεοφιλελεύθερο μοντέλο διακυβέρνησης», σύμφωνα με το οποίο η πολιτεία είναι ο εγγυητής της νομιμότητας και της απρόσκοπτης λειτουργίας της ελεύθερης αγοράς. Με την ανεμπόδιστη λειτουργία της ελεύθερης αγοράς και του ανταγωνισμού μεγιστοποιείται η παραγωγικότητα και τα οφέλη από την ανάπτυξη επιμερίζονται στο σύνολο της κοινωνίας. Επομένως είναι προφανές ότι η πόλη λειτουργεί ως σημαντικό μέρος της πολιτικής δράσης και εξέργεσης. Τα πραγματικά χαρακτηριστικά του χώρου είναι σημαντικά, ενώ ο φυσικός και κοινωνικός ανασχεδιασμός και η εδαφική οργάνωση αυτών των χώρων αποτελεί ένα όπλο πολιτικών αγώνων. Με βάση αυτή τη συλλογιστική επικροτείται η πρωτοκαθεδρία του ιδιωτικού τομέα στα ζητήματα της πόλης και στα εγκαταλελειμμένα-απαξιωμένα όπως παρουσιάστηκε παραπάνω. Η σημερινή χρήση για τον Harvey, ξεκινά από την αστικοποίηση από την φούσκα των ακινήτων στις ΗΠΑ το 2007, η οποία μεταφέρθηκε στην Ευρώπη το 2009, χτυπώντας πρώτα τους αδύναμους κρίκους που βρίσκονταν στον Νότο. Στην Ελλάδα συμπίπτει με την συγκυρία της βαθιά πολύπλευρης κρίσης. Ο Harvey, που είναι επικριτικός έναντι αυτής της πολιτικής θεωρεί πως τελικά εκ του αποτελέσματος, ο δημόσιος τομέας καταλήγει να παίρνει όλα τα ρίσκα και ο ιδιωτικός τομέας να καρπώνεται τα τα οφέλη για το σύνολο από αυτές τις παρεμβάσεις αμφισβητούνται, όπως αναφέρει ο Harvey, οι νέες θέσεις που δημιουργήθηκαν στον τομέα των υπηρεσιών είναι κακοπληρωμένες. Οι καλά αμειβόμενες θέσεις εργασίας προορίζονται για τους κατοίκους των προαστίων ενώ οι χαμηλόμισθες για τους φτωχούς κατοίκους των πόλεων, για τους οποίους πολλές φορές δεν είναι ούτε αυτές διαθέσιμες. Σύμφωνα με τα παραπάνω δηλαδή, τα οικονομικά οφέλη από τις πολιτικές για την πόλη, δεν επιμερίζονται σε όλους.²¹

²¹ David Harvey, *Εξεργεμένες πόλεις*, 2011.

3.4 Κατάσταση φυσικού περιβάλλοντος

Οι φυσικοί χώροι καθορίζονται από την μορφολογία του εδάφους και συνιστούνε διάφορες φυσικές ενότητες ανάλογα με την κλίμακα θεώρησης τους. Ο φυσικός χώρος δεν είναι μόνο ένας φυσικός υποδοχέας, αλλά μία ενότητα με δυναμικά ιδιοσυστατικά στοιχεία (π.χ έδαφος, υπέδαφος, ύδατα κ.λ.π), όπου εξελίσσονται δυναμικά οι διάφορες δραστηριότητες (παραγωγή, κοινωνικές σχέσεις), οικισμοί με αντίστοιχη δομή, δίκτυο μεταφορών κ.λ.π.

Συνεπώς αυτό θα βοηθήσει για την α) μελέτη του ιστορικού χώρου, β) στον διάφορο καθορισμό των διάφορων οικονομικών χώρων, και γ) στην ερμηνεία του τρόπου με το οποίο συντίθενται οι διάφορες λειτουργίες ²².

Το φυσικό περιβάλλον, διέπεται από πέντε άξονες ανάλυσης και αξιόλογης:

- Το φυσικό περιβάλλον ως ενιαίο και σύνθετο οικοσύστημα, μέσα από όρους όπως «υπέδαφος», «ατμόσφαιρα», « έδαφος», και στο οποίο αναπτύσσεται η πανίδα, η χλωρίδα και ο άνθρωπος, και όλα δε μαζί βιώνουν, επιβιώνουν και εξελίσσονται τα ιδιοσυστατικά στοιχεία του οικοσυστήματος.
- Το φυσικό περιβάλλον ως ένα σύνολο φυσικών πόρων, όπου η κακή διαχείριση από τον άνθρωπο οδηγεί στην είτε στην εξάντληση τους είτε σε βίαιες μεταλλαγές του οικοσυστήματος, όπως μόλυνση , ρύπανση θαλασσών κ.α.
- Το φυσικό περιβάλλον ως υποκείμενο θεσμών και νομικών παραμέτρων που επιβάλλουν την υποταγή, την κατοχή και την διαχείριση του από τον άνθρωπο.

Ουσιαστικά οι μέχρι σήμερα πολιτικές προσπάθησαν να τιθασεύσουν τις συνέπειες από τις δράσεις του φυσικού περιβάλλον ως φυσικό υποδοχέας του συνόλου των ανθρώπινων δραστηριοτήτων (υπερβάσεις, αυθαιρεσίες, κλ.π). Η στρατηγική για το φυσικό περιβάλλον θα πρέπει να κινηθεί σε νέες αντιλήψεις που θα διέπουν τον

²² Λουκάκης Π. 1984, Η Σημασία της Γειτονίας και του τεχνικού κοινωνικού εξοπλισμού μέσα από την διαδικασία της αστικοποίησης».

άξονα 3 όπου το φυσικό περιβάλλον από είδος προς προστασία θα ενσωματωθεί ως είδος ανάδειξης και αξιοποίησης που θα αποτιμάται με οικονομικούς όρους ανταποδοτικότητας, ενιαίου προγραμματισμού, μέτρων οικονομικής αποζημίωσης κ.λ.π.

Στην Πολεοδομία και Χωροταξία η ανάλυση των προβλημάτων ενός χώρου ώστε να προσδιοριστεί ο βαθμός και οι συνέπειες μιας ρυθμιστικής επέμβασης στηρίζεται μεθοδολογικά μέχρι σήμερα στην επεξεργασία των στοιχείων σε τέσσερις τομείς διερεύνησης:

- Την φύση, δηλαδή τα φυσικά χαρακτηριστικά και τους φυσικούς πόρους.
- Τον άνθρωπο, δηλ. τα δημογραφικά, οικονομικά, κοινωνικά κ.λπ. χαρακτηριστικά του πληθυσμού.
- Την οικονομία, δηλαδή, τα οικονομικά μεγέθη κατά τομείς παραγωγής.
- Τις χρήσεις εδάφους, δηλαδή την κατανομή κατά θέση και έκταση των διαφόρων λειτουργιών.

Οι τομείς αυτοί αποτελούνε το μέχρι σήμερα μεθοδολογικό πλαίσιο για την διερεύνηση της υπάρχουσας κατάστασης, για τον σχεδιασμό του χώρου σε χωροταξική και σε πολεοδομική κλίμακα. Οποσδήποτε ανάλογα με το επίπεδο σχεδιασμού διαφοροποιείται το ειδικό βάρος και οι υποενότητες και αλληλσχετίσεις τους κάθε ένας από τους τομείς αυτούς. Ο τομέας των φυσικών δεδομένων έχει ιδιαίτερη σημασία μέσα στην διαδικασία του χωροταξικού σχεδιασμού, γιατί αποτελεί την περιοχή έρευνας και εντοπισμού εκίων των παραγόντων που:

- α. Αποτελούν την φυσική υποδομή κάθε συγκεκριμένου χώρου, και προδιαγράφουνε τις δυνατότητες που αυτός ο χώρος έχει και προσφέρει την διαδικασία των επιλογών του παραγωγικού συστήματος στα διάφορα επίπεδα και
- β. Προσδιορίζουν το φυσικό υπόβαθρο πάνω στο οποίο διαλεκτικά αναπτύσσονται εξελίσσονται και μεταβάλλονται οι υπόλοιπες οικονομικές και κοινωνικές λειτουργίες.

Η διερεύνηση των φυσικών δεδομένων ώστε να εντοπιστεί:

- Το «βάρος» τους σε εθνικό επίπεδο
- Η Διαπεριφερειακή σημασία τους
- Η περιφερειακή σημασία τους
- Η τοπική σημασία τους

Ο Λειτουργικός συσχετισμός με τους λοιπούς παραγωγικούς τομείς και τις παραμέτρους ανάπτυξης δηλ. την γεωργία, την βιομηχανία, τις υπηρεσίες, την κυκλοφορία και τις μεταφορές, τις πληθυσμιακές συγκεντρώσεις και την δομή του πληθυσμού και τις οικολογικές συνθήκες-περιβάλλον.

Για τις κατηγορίες των φυσικών χαρακτηριστικών που πρέπει να εξετάζονται και αλληλοσυσχετίζονται με την πολεοδομική οργάνωση και ανάπτυξη των οικισμών.

Η επιδίωξη μεγιστοποίησης του κέρδους πάνω στην εκμετάλλευσή της αστικής γης, οι συνεχώς αυξανόμενες δυνατότητες ευελιξίας στον σχεδιασμό και παραγωγή του χώρου που προσφέρει η τεχνολογία , παράλληλα ,με τις αδυναμίες και ελλείψεις του κράτους σε ότι αφορά την πολεοδομική παρέμβαση, έχουν οδηγήσει πάρα πολλές φορές σε μια υποτίμηση του παράγοντα «προσαρμογή του οικισμού στο φυσικό περιβάλλον». Γίνεται ακόμα φανερό ότι το λειτουργικό κόστος της πόλης αυξάνει το κόστος της συντήρησης των πρόσθετων τεχνικών έργων, το οποίο κόστος αυτό αυξάνει ακόμα από την γενικότερη σπατάλη χρόνου ή μια δυσλειτουργικότητα που δημιουργείται για τους κατοίκους από την κακή προσαρμογή του κελύφους στις φυσικές συνθήκες (κακές κλίσεις δρόμων, δυσμενής διάταξη χρήσεων που επιμηκύνει αποστάσεις κ.α.), γ) σε μείωση των δυνατοτήτων φυσικής ανανέωσης και άρα σε ένταση της ρύπανσης του αστικού χώρου. Η ελαχιστοποίηση των ελεύθερων χώρων, η κακή διάταξη χρήσεων ως προς τα φυσικά χαρακτηριστικά (π.χ θέση βιομηχανιών σε σχέση με τους ανέμους που επικρατούνε), αλλοίωση των ποιοτικών χαρακτηριστικών του εδάφους (π.χ αποπλύσεις εδαφών), η αλλοίωση του επιφανειακού υδάτινου δικτύου, η αποψίλωση χλωρίδας, η μόλυνση θαλασσών και πλήθος αλόγιστων και μη μελετημένων επεμβάσεων στο φυσικό χώρο, είτε μειώνει από την μια μεριά τις δυνατότητες φυσικής ανανέωσης του χώρου είτε δημιουργεί

έντονες συνθήκες μόλυνσης και ρύπανσης του φυσικού περιβάλλοντος, δ) σε μια γενικότερη υποβάθμιση της ποιότητας ζωής της πόλης που εκτείνεται ανάλογα: ι) με τις οικονομικές δυνατότητες τόσο της πολιτείας όσο και των ατόμων, να αντιμετωπίσουν τις παραπάνω αδυναμίες. Οι υπάρχοντες πόροι, ο τρόπος που αυτοί χρησιμοποιούνται, η κατανόηση και η θεσμοθέτησή της συμμετοχής στην οικονομική αντιμετώπιση αποτελούν θέμα ιδιαίτερης σημασίας στον σχεδιασμό του χώρου για την επίλυση των προβλημάτων αυτών, ιι) με την αύξηση του μεγέθους ενός οικισμού σε πληθυσμό και ένταση του συγκεντρωτισμού των κλάδων παραγωγής σε αυτόν.

Θα πρέπει να τονιστεί ότι η αντιμετώπιση των προβλημάτων αυτών είναι εφικτή μέχρι ενός ορισμένου μεγέθους οικισμού, ενώ από ένα σημείο και πέρα δεν είναι δυνατή, ιιι) με την αδυναμία ελέγχου από τους ενδιαφερόμενους κατοίκους φορείς εξουσίας του χώρου σε ότι αφορά την προστασία του από ενέργειες σκόπιμες ή μη, που αλλοιώνουν το φυσικό περιβάλλον. Το θέμα αυτό παίρνει ιδιαίτερο βάρος στις περιπτώσεις που συγκεκριμένα συμφέροντα κερδοσκοπούν πάνω στην γη και για τα οποία η φυσική αλλοίωση ή η αλλαγή του σχετικού νομικού καθεστώτος την μετατρέπει σε «οικοδομήσιμη», δηλ. εμπορευματική γη. Οι καταπατήσεις και κατατμήσεις της γης, η δημιουργία λατομείων χωρίς μέριμνα σεβασμού προβλεπόμενης χωροθέτησης, η αυθαίρετη δόμηση κ.α αποτελούν χαρακτηριστικά παραδείγματα για τα οποία επιβάλλεται έλεγχος και προφύλαξη, ιιiv) στην μη προσαρμογή του δομημένου κελύφους στον φυσικό χαρακτήρα της περιοχής. Ο χαρακτήρας της δόμησης, η αρχιτεκτονική έκφραση του κελύφους υποτιμούνται ως παράγων ποιότητας ζωής και αποκτούν «περιθωριακή αισθητική» μόνο σημασία. Έχει ιδιαίτερη σημασία ως προς τον φυσικό χώρο και τα χαρακτηριστικά του ο καθορισμός των όγκων αν δηλαδή θα έχουμε συνεχές ή ασυνεχές σύστημα, ψηλό ή χαμηλό ή ανάμικτο ύψος δόμησης, αν θα γίνονται στέγες ή όχι το πως δηλαδή θα επιλέξουμε τους άξονες κυκλοφορίας, ορισμένες πλατείες το πως δηλαδή ο οικισμός θα έχει και θα προφέρει θεά κ.α.²³

²³ Μαντουράνη Γ. Το κοινωνικό δικαίωμα του φυσικού περιβάλλοντος ,1986.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4 :Τα απαξιωμένα κτίρια σε δυναμικές αστικές περιοχές

4.1 Η προσέγγιση των προβλημάτων των απαξιωμένων κτιρίων

Η πρώτη διαπίστωση που γίνεται κατά την εκπόνηση σχεδιασμού για τα απαξιωμένα κτίρια από τους αρμόδιους φορείς ή από τους μελετητές, είναι πως δεν είναι δυνατή η εκπόνηση αποτελεσματικής πολιτικής για την καταπολέμηση των απαξιωμένων κτιρίων, χωρίς την ύπαρξη μια ενημερωμένης, πλήρους καταγραφής των δεδομένων των απαξιωμένων κτιρίων μιας περιοχής ή ακόμα καλύτερα όλου του κτιριακού αποθέματος αυτής. Για αυτό το λόγο χρειάζεται η δημιουργία μία βάσης δεδομένων για τα απαξιωμένα και μη κτίρια.

Οι βάσεις δεδομένων για τα απαξιωμένα αποτελούν «πληροφορικά συστήματα», τα οποία χρησιμοποιούνται για την γεωγραφική ανάλυση και χαρτογραφική απόδοσης μιας πληθώρας χωρικά ή χωροχρονικά κατανεμημένων φαινομένων, γεγονότων και δραστηριοτήτων.²⁴

Τα πληροφοριακά συστήματα μπορούν να οργανώνονται ανά μεμονωμένη ιδιοκτησία ή ανά κάποια γεωγραφική ενότητα όπως η γειτονιά, οικοδομικό τετράγωνο ή περισσότερα του ενός οικοδομικά τετράγωνα ή με κάποιο άλλο μέγεθος ανάλογα τις ανάγκες για τις οποίες αναπτύσσεται το πρόγραμμα.

Βασικά ερωτήματα που πρέπει να απαντηθούν πριν την δημιουργία ενός πληροφοριακού συστήματος για τα απαξιωμένα κτίρια είναι τα κάτωθι:

- Ποιές πληροφορίες πρέπει να περιλαμβάνει
- Ποιός θα αναλάβει την συγκέντρωση των δεδομένων και την σχεδίαση του
- Ποιές οι μέθοδοι συγκέντρωσης των πληροφοριών για τα απαξιωμένα.

Το πρώτο ερώτημα δηλαδή, ποιες πληροφορίες πρέπει να περιλαμβάνει ένα σύστημα πληροφοριών για τα απαξιωμένα απαντάται σε δύο σκέλη. Αρχικά χρειάζεται μια βάση δεδομένων για κάθε μεμονωμένη ιδιοκτησία, και έπειτα χρειάζεται ένα συνδυαστικό πληροφοριακό σύστημα ο οποίος θα περιλαμβάνει δεδομένα προερχόμενά από διαφορετικές υπηρεσίες και τα οποία συσχετίζονται με τα

²⁴ Μελέτη, τα εγκαταλελειμμένα κτίρια, Συμβολές στην εφαρμογή του άρθρου 268 ΚΒΠΝ- Κωδικός Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας-Ινστιτούτο Τοπικής Αυτοδιοίκησης ,2012.

απαξιωμένα, τα οποία συνδυάζονται με τα πρώτα, (για παράδειγμα στοιχεία αξιών γης, εγκληματικότητας, πληθυσμού κ.α) χρειάζεται δηλαδή συνδυασμός του property με το neighborhood information system.

Για τις πληροφορίες του property information system, θα αναφέρουμε μερικά παραδείγματα πληροφοριών που πρέπει να καταγράφονται για κάθε ιδιοκτησία.

Για την ολοκλήρωση ενός συστήματος, πληροφοριών για τα απαξιωμένα χρειάζεται συνδυασμός δεδομένων πέραν της κάθε ιδιοκτησίας, δημιουργώντας μια βάση δεδομένων η οποία θα συνδυάζει στοιχεία και από άλλες υπηρεσίες, με σκοπό την δημιουργία βάσης δεδομένων με στοιχεία κατάλληλα για την εκπόνηση ολοκληρωμένου σχεδιασμού. Ουσιαστικά χρειάζεται η ανάπτυξη ενός neighborhood information system το οποίο σε συνδυασμό με το property information system θα δίνει πλήρη εικόνα για το πρόβλημα των απαξιωμένων καθώς και για τις μελλοντικές τάσεις του προβλήματος.

Το δεύτερο ερώτημα που πρέπει να απαντηθεί είναι ποιος, θα αναλάβει να συγκεντρώσει και να επεξεργαστεί τα στοιχεία για τα απαξιωμένα κτίρια. Συνηθέστερα τέτοιες πρωτοβουλίες αναλαμβάνονται είτε από τους αρμόδιους τοπικούς φορείς- συνηθέστερα στην αρμόδια υπηρεσία του δήμου ή ανατίθεται σε κάποιο πανεπιστημιακό ίδρυμα. Η δημιουργία ενός πληροφοριακού συστήματος για τα απαξιωμένα από ένα πανεπιστήμιο ή αρμόδια δημοτική υπηρεσία εγγυάται τις περισσότερες φορές την δυνατότητα ελεύθερης πρόσβασης σε αυτά από κάθε άμεσα ενδιαφερόμενο. Δεν αποκλείεται και η συγκέντρωση δεδομένων και η ανάπτυξη πληροφοριακών συστημάτων και από ιδιώτες που ενδιαφέρονται για τα απαξιωμένα- μια εταιρεία real estate για παράδειγμα- ή από κάποια τοπική οργάνωση σε επίπεδο γειτονιάς ή οικοδομικού τετραγώνου η οποία μπορεί να ενδιαφέρεται για την αξιοποίηση των απαξιωμένων της περιοχής, ωστόσο τέτοια μεγέθη συγκέντρωσης δεδομένων είναι πολύ μικρότερα σε σχέση με την δημιουργία μιας συνολικής βάσης δεδομένων των απαξιωμένων κτιρίων.

Το τρίτο ερώτημα, ποιες οι τεχνικές-μέθοδοι συγκέντρωσης των στοιχείων για τα απαξιωμένα κτίρια οι οποίες θα τροφοδοτήσουν το πληροφοριακό σύστημα. Τα πληροφοριακά συστήματα για τα απαξιωμένα πέρα από εργαλεία σχεδιασμού και εποπτείας της υφιστάμενης κατάστασης, καλούνται να παίξουν και τον ρόλο των προειδοποιητικών συστημάτων, να προβλέψουν πιθανά κτίρια που μπορεί να

οδηγηθούν σε εγκατάλειψη, γειτονιές με τάση υποβάθμισης και έτσι να βοηθήσουν και στην πρόληψη το προβλήματος των απαξιωμένων .

Τα βασικά κτίρια που πρέπει να πληρούνε ένα ολοκληρωμένο πληροφοριακό σύστημα μιας κοινότητας για τα απαξιωμένα, σύμφωνα με τον Mallach, είναι τα εξής:²⁵

- Θα πρέπει να περιλαμβάνει συνδυασμό δεδομένων της κάθε ιδιοκτησίας και της ευρύτερης περιοχής
- Θα πρέπει να καλύπτει όλες τις ιδιοκτησίες εντός του δήμου ή της εξεταζόμενη ενότητας
- Θα πρέπει να είναι ευέλικτο και φιλικό προς τον χρήστη έτσι ώστε να μπορεί να χρησιμοποιηθεί από τον οποιονδήποτε ενδιαφέρεται για τις απαξιωμένες ιδιοκτησίες.

Για να υπάρξει μια αποτελεσματική αντιμετώπιση των απαξιωμένων, θα πρέπει να διασφαλιστεί η δυνατότητα επέμβασης επί αυτών μέσω των κατάλληλων εργαλείων. Στις περισσότερες περιπτώσεις όπου την αντιμετώπιση των απαξιωμένων έχει αναλάβει ο δήμος μιας περιοχής, ο έλεγχος επί των απαξιωμένων είναι ουσιαστικά η προσπάθεια εντοπισμού και συνεννόησης με τον ιδιοκτήτη κάθε εγκαταλελειμμένου. Επειδή ο έλεγχος των απαξιωμένων είναι μια διαδικασία που εμπλέκει τα νομικά δικαιώματα του ιδιοκτήτη και την δυνατότητά του δήμου ή όποιου άλλου να παρέμβει στην ιδιοκτησία, ο τρόπος με τον οποίο γίνεται μεταβάλλεται από χώρα σε χώρα αναλόγως το νομικό πλαίσιο. Ουσιαστικά σε κάθε περίπτωση η πολιτεία καλείται να χρησιμοποιήσει το σύνολο των νόμων και κανονισμών που διαθέτε, έτσι ώστε να καταφέρει να εκπονήσει μια στρατηγική για τα απαξιωμένα. Οι πόλεις βέβαια που αντιμετωπίζουν ουσιαστικό πρόβλημα απαξιωμένων κατοικιών τείνουν και να τροποποιούν τη νομοθεσία και τους κανονισμούς έτσι ώστε να διευκολύνουν την λύση του προβλήματος. Για παράδειγμα η Βαλτιμόρη έθεσε στην εξυπηρέτηση του προβλήματος των απαξιωμένων τον νόμο που επέτρεπε την κατάσχεση λόγω φορολογικών οφειλών μέσω μια μετατροπής που ψήφισε το 2000. Μετά τη θέσπιση αυτού του νόμου η πόλη της Βαλτιμόρης μπόρεσε να θέσει σε εφαρμογή το Project 5000, έναν σχεδιασμό ο οποίος περιλαμβάνει μια πολιτική κατεδαφίσεων και ανακατασκευών για τα απαξιωμένα η οποία προκηρύχθηκε το 2002, με σκοπό να

²⁵ Mallach Allan, "Bringing Buildings Back: From Abandonment to Community Assets, σελ.18.

αποκαταστήσει 5000 κτίρια από τα 14.000 απαξιωμένα της πόλης εντός των δύο ετών. Τα απαξιωμένα είτε θα αποκαθίστανται είτε θα κατεδαφίζονται και τα κενά οικοπέδα θα δίνονται για αναπτυξιακά έργα.²⁶

Οι πολιτικές των απαλλοτριώσεων ή των κατασχέσεων λόγω φορολογικών χρεών συνήθως έχουν αρκετό κόστος και είναι και αρκετά χρονοβόρες (18), και δεν είναι απαραίτητα πως θα οδηγήσουν σε άμεση αντιμετώπιση του προβλήματος της εγκατάλειψης. Πιο αποθεματικές έχουν κριθεί πολιτικές που είναι βασισμένες στην λογική “use it or lose it by law”, δηλαδή πολιτικές όπου ο ιδιοκτήτης δεν είναι σε θέση να εκμεταλλευτεί ή να επισκευάσει το κτίριο, υποχρεούται να το «επιστρέψει στην κοινωνία». Με αυτό τον τρόπο ο στόχος της επαναφοράς του κτιρίου σε μια «ενεργή κατάσταση», είναι πιο εύκολο να επιτευχθεί καθώς ο ιδιοκτήτης μπορεί είτε από φόβο μην χάσει την ιδιοκτησία του να προβεί στις απαραίτητες ενέργειες έτσι ώστε αυτή να πάψει να είναι κενή και απαξιωμένη, είτε σε περίπτωση που δεν είναι σε θέση να την αποκαταστήσει, το κτίριο θα αλλάξει χέρια και θα αξιοποιηθεί. Από τις παραπάνω πολιτικές βέβαια, ενώ μπορεί να φέρουν αποτελέσματα μπορεί να προκαλέσουν κοινωνικές αντιδράσεις ή να είναι κοινωνικά άδικες για πιο φτωχά στρώματα του πληθυσμού.

Ένας πιο «ανορθόδοξος» τρόπος να ελεγχθεί ένα απαξιωμένο κτίριο είναι μέσω της κατάληψης του από κάποιον μη νόμιμο ιδιοκτήτη που το χρησιμοποιεί για κατοικίες ή οτιδήποτε άλλο, κάτι που είναι γνωστό στην διεθνή βιβλιογραφία με τον όρο squatting. Το squatting σίγουρα δεν είναι νόμιμο και δεν είναι τρόπος να συνδιαλλαχθεί η πολιτεία με το πρόβλημα των απαξιωμένων, ωστόσο σε ορισμένες χώρες όπως η Ολλανδία αποτελούσε «παράδοση» και πραγματοποιούνταν σε σχετική ανοχή από την πλευρά της πολιτείας. Το squatting σε πολλές περιπτώσεις είχε μειώσεις τις κενές κατοικίες και την κερδοσκοπία κάποιων ιδιοκτητών που διατηρούσαν ηθελημένα κενές τις ιδιοκτησίες τους. Μέθοδοι όπως το squatting δεν είναι κατάλληλοι για την εκπόνηση στρατηγικών σε κεντρικό επίπεδο αφού αποτελούνε τρόπο να περάσεις το απαξιωμένο στα χέρια των κατοίκων και όχι της διοίκησης αλλά μπορούνε να συνδεθούνε με πολεοδομικά εγχειρήματα πρωτοβουλιών κατοίκων μικρής κλίμακας.²⁷

²⁶ www.abell.org/sites/default/files/2003

²⁷ John Kromer “Vacant Property Policy and Practice: Baltimore and Philadelphia, 2002

4.2 Οι Πολιτικές για τα απαξιωμένα

Τα στάδια υλοποίησης πολιτικών για τα απαξιωμένα κτίρια πριν το στάδιο της απόφασης για την εκλογή της καταλληλότερης αντιμετώπισης ενός μεμονωμένου ή ενός συνόλου εγκαταλελειμμένων κτιρίων από έναν θεσμικό φορέα, προϋποθέτουν δυο βασικά βήματα:

- α. Η καταγραφή του προβλήματος των εγκαταλελειμμένων , και
- β. Η απόκτηση κυριότητα, η γενικότερα ελέγχου επί των εγκαταλελειμμένων έτσι ώστε να υλοποιηθεί η πολιτική αντιμετώπισης η οποία θα επιλεγεί.

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 και εκτός από το υφιστάμενο δομημένο περιβάλλον και την ανάπτυξη νέων αστικών τμημάτων (17). 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 (20), η δημιουργία νέων συγκροτημάτων ειδικών χρήσεων.

Οι αναπλάσεις αστικών περιοχών αποτελούν ένα από τα σημαντικότερα εργαλεία άσκησης πολεοδομικής πολιτικής. Η πληθώρα των μορφών παρέμβασης που καλύπτονται κάτω από την ομπρέλα του όρου ανάπλαση εκφράζονται στην καθημερινή πολεοδομική πρακτική με πολλές και διαφορετικές έννοιες. Μερικοί από τους όρους που συναντώνται σε περιπτώσεις αστικών αναπλάσεων είναι αποκατάσταση, αστική ανανέωση, αναστήλωση ενώ ακόμη μπορούν να συναντηθούν οι όροι επανασχεδιασμός, αναβίωση, αναζωογόνηση και επανάχρηση ανάλογα με το βαθμό και την ένταση των μορφών και του περιεχομένου των παρεμβάσεων.

Η επαναμορφολόγηση τελικά μίας περιοχής με την εφαρμογή μίας ή περισσότερων παρεμβάσεων που αποσκοπεί στην επίλυση πολεοδομικών προβλημάτων και την αξιοποίηση των αναπτυξιακών προοπτικών σηματοδοτεί την έννοια της ανάπλασης.

Τα ιστορικά κέντρα των σύγχρονων πόλεων αντιμετωπίζουν, σημαντικές προκλήσεις τις οποίες καλούνται να εκμεταλλευτούν με τον καλύτερο και αποτελεσματικότερο τρόπο έτσι ώστε να συμβάλλουν στην αναβάθμιση τους και στην βελτίωση της ποιότητάς ζωής των κατοίκων τους. Ο πολεοδομικός σχεδιασμός καλείται σήμερα, με επίκεντρο τον άνθρωπο, να αντιμετωπίσει αυτές τις προκλήσεις βάσει των αρχών της αειφόρας, ιεραρχώντας το ζήτημα της αναβάθμισης των κεντρικών αστικών περιοχών κατοικίας στις πρώτες θέσεις ενδιαφέροντος ως ιδιαίτερος επίκαιρο. Τα κέντρα των πόλεων διαδραμάτιζαν ανέκαθεν αποφασιστικής σημασίας ρόλο και καταλάμβαναν ιδιαίτερα νευραλγικές θέσεις.

Ο πολεοδομικός σχεδιασμός, στοχεύοντας στην παραγωγή δημοφιλούς και βιώσιμου χώρου με την αύξηση της ελκυστικότητας των κεντρικών περιοχών, συμβάλλει στην αναβάθμιση της ποιότητας ζωής στα κεντρικά τμήματα των πόλεων με την ελαχιστοποίηση των πιέσεων που δέχονται σε αυτές τις περιοχές εξαιτίας των καθημερινών προβλημάτων που προκαλούνται κυρίως λόγω της ανάμειξης των αστικών χρήσεων αλλά και της φθοράς του χρόνου και της χρήσης που υπόκεινται.

Η έννοια της αστικής ανάπλασης έχει αποκτήσει διαφορετικά περιεχόμενα με το πέρασμα των ετών αλλά και μεταξύ διαφορετικών χωρών, εξαιτίας των συνθηκών, των ευκαιριών και των απειλών που δέχονται οι πόλεις κατά την διάρκεια της εξελικτικής τους διαδικασίας²⁸. Αν θέλαμε να δώσουμε έναν ορισμό της ανάπλασης, μπορούμε να ανατρέξουμε στο ελληνικό θεσμικό πλαίσιο και συγκεκριμένα στον ισχύοντα πολεοδομικό νόμο 2508/1997, ο οποίος αναφέρει στο άρθρο 8: *(Ανάπλαση περιοχής είναι το σύνολο των κατευθύνσεων, μέτρων, παρεμβάσεων και διαδικασιών πολεοδομικού, κοινωνικού, οικονομικού, οικιστικού και ειδικού αρχιτεκτονικού χαρακτήρα, που προκύπτουν από την σχετική μελέτη και που αποσκοπούν κυρίως στην βελτίωση των όρων διαβίωσής των κατοίκων, τη βελτίωση του δομημένου περιβάλλοντος, την προστασία και ανάδειξη των πολιτιστικών ιστορικών, μορφολογικών και αισθητικών στοιχείων και χαρακτηριστικών της περιοχής.*

Σε μια εποχή που η κρίση του αστικού χώρου είναι κατανάγκη πολυσύνθετη, εξαιτίας της παρουσίας πολλών και διαφορετικής προέλευσης ζητημάτων, η λύση στα αστικά προβλήματα εμφανίζεται με την μορφή της σύγχρονη πολιτικής αναβάθμισης των κέντρων των πόλεων υπό τον όρο στρατηγικός σχεδιασμός.

²⁸ Οικονόμου Δ., Αστική Αναγέννηση και Πολεοδομικές αναπλάσεις, 2011, Μάρτιος-Απρίλιος 2006.

Ο θεσμός των αναπλάσεων δεν είναι ιδιαίτερα ανεπτυγμένος στην Ελλάδα, γεγονός που οφείλεται κυρίως στην ανυπαρξία εφαρμοσμένης εμπειρίας σε σχετικά θέματα ²⁹.

Οι ιδιομορφίες των ελληνικών πόλεων με την διάχυση των κοινωνικοοικονομικών προβλημάτων σε μεγάλο τμήμα του αστικού χώρου, η αδυναμία των αρμόδιων υπηρεσιών αναφορικά με την οργάνωση και διεκπεραίωση σύνθετων παρεμβάσεων, η απουσία από την ελληνική νομοθεσία βασικών μηχανισμών για την εφαρμογή των προγραμμάτων ανάπλασης αλλά και το φαινόμενο της πολυδιάσπασης της ιδιοκτησίας είτε σε μικρά τεμάχια γης είτε πολύ περισσότερο σε μικρά μερίδια δομημένης γης καθώς και η ύπαρξη πολυδιασπασμένων και συχνά αντικρουόμενων χρήσεων γης. Σήμερα πλέον, ο θεσμός των αναπλάσεων με την εξυγιαντική έννοια του όρου αναφέρεται και σε υποβαθμισμένες περιοχές κατοικίας που δεν ανταποκρίνονται σε αξιολογικά μορφολογικά στοιχεία.

Ο ελληνικός χώρος, στα μέσα της δεκαετίας του '70 φαίνεται να γνωρίζει μια πρώτη περίοδο αστικών αναπλάσεων, που αντιστοιχούν περισσότερο στον τύπο της ανάπλασης-ανασυγκρότησης, καθώς η πολιτική αυτή επικεντρώθηκε στην αποκατάσταση οικισμών που είχαν πληγεί από σεισμούς (λχ. Σαντορίνη, Κεφαλονιά). Στη συνέχεια, άλλος ένας τύπος αναπλάσεων εμφανίζεται στον ελληνικό χώρο: οι αναπλάσεις για την αναπαλαίωση των κέντρων των πόλεων, παρεμβάσεις που περιορίστηκαν ωστόσο στο δημόσιο χώρο και εξαντλήθηκαν σε έργα πεζοδρομήσεων, ανακατασκευής πλατειών και υπαίθριων χώρων. Οι παρεμβάσεις αυτής της περιόδου, προήλθαν από το κεντρικό κράτος, ενδεχομένως και με τη συμμετοχή της τοπικής αυτοδιοίκησης, και περιορίστηκαν στον πολεοδομικό σχεδιασμό, χωρίς να έχουν συμπεριλάβει και άλλα είδη σχεδιασμού (πχ αναπτυξιακού, περιβαλλοντικού κλπ.).

Από τα μέσα της δεκαετίας του '90, εμφανίστηκαν στον ελληνικό χώρο μια σειρά από σχέδια ανάπλασης που στη φιλοσοφία τους τουλάχιστον διακατέχονταν από το πνεύμα της ολοκληρωμένης ανάπλασης (αναζωογόνησης ή αναγέννησης).

Οι αναπλάσεις αυτής της περιόδου είναι σαφώς επηρεασμένες από τις εξελίξεις σε ευρωπαϊκό επίπεδο, καθώς οι ευρωπαϊκές πολιτικές για τη βιώσιμη αστική ανάπτυξη επηρεάζουν καθοριστικά το πνεύμα και το σχεδιασμό των αντίστοιχων πολιτικών αστικής ανάπλασης στα κράτη-μέλη.

²⁹ Αραβαντινός Α., Πολεοδομικός σχεδιασμός για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου, 1997.

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.³⁰. Συγκεκριμένα, οι αστικές παρεμβάσεις στο πλαίσιο της 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 και υπάρχουν σε ολόκληρη τη χώρα.

Διαπιστώνεται επομένως πως οι σύγχρονες εκφάνσεις της πολιτικής αστικής ανάπλασης του ελληνικού χώρου, πηγάζουν από τις εξελίξεις που έλαβαν χώρα σε επίπεδο Ευρωπαϊκής Ένωσης, καθώς η φιλοσοφία τόσο του Ν. 2508/97 όσο και των υλοποιούμενων παρεμβάσεων, υποκινούνται από τη διαθεσιμότητα πόρων της ΕΕ (λ.χ. προγράμματα ΕΣΠΑ, Αστικά Πιλοτικά σχέδια, κοινοτικές πρωτοβουλίες Urban). Εξίσου σημαντικό στοιχείο αποτελεί το γεγονός ότι οι παρεμβάσεις αυτής της περιόδου διακατέχονται από τις αρχές της βιώσιμης αστικής ανάπτυξης (που εκφράζονται μέσα από την Πολιτική Συνοχής, καθώς και τη βιώσιμη αστική ανάπτυξη στο πλαίσιο της Πολιτικής Περιβάλλοντος της ΕΕ³¹⁻³⁰).

Παράλληλα, η σύγχρονη πολιτική αστικών αναπλάσεων που διέπει και τον ελληνικό χώρο, φαίνεται να επηρεάζεται -σε θεωρητικό τουλάχιστον επίπεδο- από την προβληματική της βιώσιμης ανάπτυξης (περιβαλλοντική αρχή της συνετούς χρήσης των πόρων). Για το αστικό περιβάλλον, η προσέγγιση αυτή έχει στον πυρήνα της το γεγονός ότι από τη μία πλευρά ο περιαστικός χώρος είναι ένας πόρος που όταν τον μετατρέπουμε σε αστικό χάνει την αξία του, και από την άλλη ότι οι πόλεις είναι ένα τεράστιο επενδυμένο κεφάλαιο και οικονομικό και φυσικό, που πρέπει να διαφυλαχθεί και να αξιοποιηθεί. Η όλη προσέγγιση, ανάγεται στους πυλώνες της έννοιας της βιώσιμης ανάπτυξης, καθώς όλες οι σύγχρονες μορφές αναπλάσεων, ανάλογα με την περίπτωση, φαίνεται να ενσωματώνουν την περιβαλλοντική, κοινωνική και οικονομική διάσταση του χώρου.

³⁰Αραβαντινός Α., Πολεοδομικός σχεδιασμός για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου, 2007.

³¹Αραβαντινός Α. Πολεοδομικός σχεδιασμός για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου, 1997

α. Αντικατάσταση απαξιωμένων κτιρίων με νέα κτίρια

Ένας από τους βασικότερους λόγους να πραγματοποιηθεί μια κατεδάφιση ενός ή μιας ομάδας απαξιωμένων είναι η απόφαση να χωροθετηθεί στην εκεί περιοχή μια νέα δραστηριότητα. Θεωρείται συνηθέστερα πως η νέα δραστηριότητα θα συμβάλει στην ανάπτυξη της περιοχής και πως θα αποτελέσει ανάχωμα στην δημιουργία περισσότερων απαξιωμένων. Μια τέτοια περίπτωση μαζικών συγκεντρωμένων κατεδαφίσεων για την εγκατάσταση μιας νέας λειτουργίας συνέβη στην πόλη της Βαλτιμόρης, όπου στεγάζεται το Πανεπιστήμιο και το νοσοκομείο Johns Hopkins. Με σχέδιο ανάπλασης που εκπονήθηκε το 2000, αποφασίστηκαν για την συγκεκριμένη περιοχή απαλλοτρίωση κατοικιών και μετεγκατάσταση ορισμένων κατοίκων, κατεδαφίσεις εκατοντάδων απαξιωμένων, δημιουργία βιοτεχνολογικού πάρκου και χίλιων θέσεων εργασίας, καθώς και το κτίσιμο νέων κατοικιών.³²

Η κατεδάφιση των απαξιωμένων και η αντικατάστασή τους με νέα κτίρια είναι γενικά ένα αποτελεσματικό μέτρο, αφού καταφέρνει, να απομακρύνει την εικόνα παρακμής μιας πόλης ενώ μπορεί να αποτελέσει και μέτρο έλξης νέων κατοίκων. Στην περίπτωση της Βαλτιμόρης όμως – όπως και κάθε Πόλη η οποία αντιμετωπίζει μείωση πληθυσμού, πέραν των προβλημάτων που προέκυψαν σχετικά με την δυνατότητα των κατοίκων να συμμετάσχουν στις αποφάσεις, ένα βασικό ζήτημα που τίθεται είναι πόσο η δημιουργία νέων κατοίκων δεν προσφέρει κάτι σε μία πόλη με πλεόνασμα αυτών. Θετικό σημείο, ανεξαρτήτως της έκβασης του σχεδιασμού, είναι η σύνδεση των κατεδαφίσεων με το βιοτεχνολογικό πάρκο, το οποίο θα δημιουργούσε θέσεις εργασίας.

Κάθε κατεδάφιση δημιουργεί ένα κενό οικόπεδο, το οποίο εάν δεν αξιοποιηθεί άμεσα το πιθανότερο είναι να αποτελεί χώρο ρίψης απορριμάτων, εστία μόλυνσης ή και χώρο παραβατικότητας. Μια τέτοια κατάληψη ακυρώνει στην πράξη την κατεδάφιση του απαξιωμένου κτιρίου καθώς επαναφέρει τα ίδια ή και χειρότερα προβλήματα με την απαξιωμένη κατασκευή. Ένα κενό αναξιοποίητο οικόπεδο δημιουργεί ισάξια εικόνα εγκατάλειψης στην πόλη με ο ίδιο το απαξιωμένο κτίριο. Ακόμα όπως επισημάνθηκε παραπάνω το μέτρο των κατεδαφίσεων υιοθετεί συνηθέστερα από πόλεις οι οποίες προσπαθούν να μειώσουν το κτιριακό τους απόθεμα, άρα το κατεδαφισμένο πλέον απαξιωμένο δεν μπορεί να αντικατασταθεί

³² John Kromer, Baltimore & Philadelphia.

από νέο κτίσμα και συνεπώς πρέπει να αποφασισθεί η μελλοντική χρήση του. Μια πόλη που δημιούργησε εναλλακτικές χρήσεις για τα κενά οικόπεδα που δημιουργήθηκαν από τις κατεδαφίσεις είναι η Βαλτιμόρη. Μια πρώτη χρήση που απέκτησαν τα κενά οικόπεδα ήταν αυτή της αυλής. Η αυλή θα είναι τμήμα της ιδιοκτησίας του κτιρίου, θα περιφράσσεται ενιαία με αυτό και μπορεί να έχει προσθήκη μια ή δυο βεραντών. Σκοπός αυτής της μετατροπής είναι το κενό οικόπεδο να έχει σχέση με την κατοικία, τέτοιας ώστε να δημιουργούνται ασφαλέστερες συνθήκες για την γειτονιά, καθώς και δημιουργηθεί μια πιο επιθυμητή κατοικία σε σχέση με την προηγούμενη, ενώ ταυτόχρονα τα απαξιωμένα της πόλης. Η προσθήκη αυλής στα νέα κτίρια αναμένονταν να προσδώσει μεγαλύτερη αξία σε αυτά. Η αντιμετώπιση των κενών οικοπέδων που προκύπτει από τα απαξιωμένα είναι αποτελεσματική, καθώς αξιοποιεί τα κενά οικόπεδα με τρόπο που να ενισχύουν την τοπική κοινότητα, εμπλέκει τους κατοίκους με τα ζητήματα της πόλης και καταπολεμά την γενικότερη εικόνα υποβάθμισης της περιοχής. Είναι η καλύτερη μέθοδος αντιμετώπισης των απαξιωμένων σε περίπτωση που δεν προβλέπεται νέα ανοικοδόμηση της περιοχής όπως στις περιπτώσεις, πόλεις, με πλεόνασμα κατοικιών. Ένα πολύ συχνό πρόβλημα που ανακύπτει με την κατεδάφιση ενός απαξιωμένου κτιρίου είναι η απομάκρυνση των υλικών που προκύπτουν από την κατεδάφιση.

Η απομάκρυνση των υλικών αυξάνει το κόστος της κατεδάφισής εάν δεν πραγματοποιηθεί επιτυχώς δημιουργεί επιβαρύνσεις στο φυσικό περιβάλλον. Εντός μιας πιο οικολογικής οπτικής έχει εισαχθεί η έννοια όχι πλέον της κατεδάφισης αλλά και της αποδόμησης (deconstruction) των απαξιωμένων κτιρίων.

Το μοντέλο της αποδόμησης προκρίνει την σταδιακή και ελεγχόμενη απομάκρυνση των υλικών του απαξιωμένου κτιρίου και την χρησιμοποίηση αυτών σε άλλα κτίρια ή για άλλον σκοπό έτσι ώστε να μειωθεί στο ελάχιστο δυνατό η δημιουργία απορριμμάτων. Το βασικό αρνητικό της μεθόδου της αποδόμησης είναι πως είναι πολύ πιο χρονοβόρα διαδικασία από τις κατεδαφίσεις, ειδικά αν πρέπει να οργανωθεί σε κεντρικό επίπεδο. Εφόσον οι κατεδαφίσεις έχουν χρησιμοποιηθεί από τις αρχές για την «αμεσότητα» του αποτελέσματος τους επί του προβλήματος των απαξιωμένων αυτός ο επιπλέον χρόνος που πρέπει να διατεθεί μπορεί να αποτελέσει αποθαρρυντικό παράγοντα.³³

³³ James R. Cohen, "Abandoned Housing: Implications for federal policy and Local Action, σελ, 14

β. Κατεδαφίσεις και εκμετάλλευση κενών οικοπέδων και υλικών

Η κατεδάφιση ενός απαξιωμένου κτιρίου είναι από τις πρώτες σκέψεις που κάνει κάποιος για ένα τέτοιο κτίριο, ειδικότερα εάν το έχει ταυτίσει με ένα ερειπωμένο κτίσμα. Παρόλα αυτά η κατεδάφιση δεν είναι η απλούστερη αντιμετώπιση που μπορεί να έχει ένα απαξιωμένο. Αποτελεί πολύ πιο σύνθετη διαδικασία καθώς δεν είναι τελεσίδικη και μη αναστρέψιμη και επιβάλλει σε μικρό χρόνο μια μεγάλη αλλαγή στον κτισμένο χώρο. Εν αντιθέσει με τις δημιουργικές διαδικασίες παραγωγής χώρου, η κατεδάφιση, νοούμενη ως καταστροφή κτίσματος έχει απασχολήσει πολύ λιγότερο τους επιστήμονες του χώρου, όχι τόσο ως προς τις επιπτώσεις αλλά κυρίως ως προς τον ορισμό της, γιατί θεωρείται κάτι το αυτονόητο. Η θεωρητική αποσαφήνιση της κατεδάφισης ενός κτίσματος μπορεί να μην έχει ιδιαίτερο ενδιαφέρον εδώ, αλλά ο τρόπος με τον οποίο εκλαμβάνεται και αντιμετωπίζεται ένας χαρακτηριστικός του πως θα λειτουργήσει η κατεδάφιση ως εργαλείο αντιμετώπισης των απαξιωμένων κτιρίων. Μια οπτική της κατεδάφισης που είναι κατάλληλη για την περιγραφή των πολιτικών των απαξιωμένων κτιρίων είναι εκείνη που αναφέρουν οι Thomsen, Schultmann & Kohler ³⁴, και είναι εκείνη η οπτική, διαμέσου του κτιριακού αποθέματος, σύμφωνα με την οποία η κατεδάφιση μπορεί ταυτόχρονα να ειδωθεί ως απώλεια ενός περιουσιακού στοιχείου (ρίσκο) αλλά και ως δημιουργία κάτι νέου (ευκαιρία), ορίζοντας την κατεδάφιση ενός κτιρίου ως την στιγμή μιας «δημιουργικής καταστροφής».

Με δεδομένο τον δισταγμό σε κάθε σχεδιασμό να υιοθετηθεί το μέτρο των κατεδαφίσεων για τα απαξιωμένα, γίνεται προσπάθεια από τους μελετητές να αποσαφηνιστούν κάποια κριτήρια τα οποία εφόσον ισχύουν θα δείχνουν πως πληρούνται κάποιες προϋποθέσεις έτσι ώστε να υιοθετηθεί η πολιτική κατεδαφίσεων.

Τα κίνητρα αυτά δεν αξιολογούνται πάντα ως αποτελεσματικά ή επιτυχημένα, απλά είναι μια περιπτωσιολογία των κατεδαφίσεων όπου αυτές έχουν προκύψει ή προταθεί.

³⁴ Andre Thomsen, Frank Schultmann & Niklaus Kohler, "Deconstruction, demolition and destruction, σελίδα 328-329

Τα κίνητρα αυτά είναι:

- Λόγω φυσικής φθοράς

Η φυσική φθορά μπορεί να προκληθεί είτε λόγω της επίδρασης φυσικών φαινομένων όπως ο άνεμος, η εισροή νερού, οι σεισμοί, είτε λόγω της παλαιότητας του κτίσματος. Η κατεδάφιση λόγω φυσικής φθοράς έχει εφαρμοστεί πολλές φορές στο παρελθόν και αποτέλεσε και το μέσο αστικής ανάπτυξης και εκμοντερνισμού του οικιστικού αποθέματος των πόλεων μετά τον Β' παγκόσμιο πόλεμο. Λόγω της συνεχούς αύξησης της ηλικίας του κτιριακού αποθέματος αναμένεται να είναι και στο μέλλον βασικό κίνητρο κατεδαφίσεων.

- Η σχέση προσφοράς και ζήτησης στην αγορά ακινήτων της περιοχής.

Η κατεδάφιση μπορεί να προκύψει ως ενδεχόμενο σε περιοχές χαμηλής αλλά και υψηλής ζήτησης. Σε περιπτώσεις περιοχών με χαμηλή ζήτηση στην αγορά ακινήτων, η κατεδάφιση μπορεί να προκύψει στις πιο υποβαθμισμένες και λιγότερο επιθυμητές γειτονίες μιας περιοχής. Αυτό είναι συνηθισμένο φαινόμενο στις « συρρικνούμενες πόλεις», όπου οι κάτοικοι τείνουν να συγκεντρώνονται στις δημοφιλείς περιοχές, με αποτέλεσμα την ερήμωση των μη δημοφιλών περιοχών. Στις περιοχές υψηλής ζήτησης από την άλλη υπάρχουν θύλακες χαμηλής ζήτησης οι οποίοι μπορεί να συμπεριληφθούν σε κάποιο πρόγραμμα κατεδάφισης έτσι ώστε να απομακρυνθούν οι μη δημοφιλείς κατοικίες.

- Οι νέες καταναλωτικές προτιμήσεις και οι νεότερες, διαφορετικές προσδοκίες των κατοίκων.

Η αύξηση του βιοτικού επιπέδου και του εισοδήματος επέφερε νέες προτιμήσεις στην επιλογή κατοικίας. Τα παλαιότερα οικήματα θεωρούνται μικρά και ξεπερασμένα. Για παράδειγμα ορισμένοι τύποι κατοικίας όπως τα διαμερίσματα που αναπτύχθηκαν στην δεκαετία του 60, δεν συγκέντρωσαν τις προτιμήσεις των οικογενειών, οι οποίες προτίμησαν τις μονοκατοικίες με κήπο. Σε τέτοιο τύπου κτίρια η ανακαίνιση είναι πολλές φορές μια ακριβή επιλογή για τον ιδιοκτήτη, οπότε η κατεδάφιση μπορεί να αποτελέσει λύση.

Η παρακμή της γειτονιάς.

Η παρακμή μιας συγκεκριμένης γειτονιάς αποτελεί συνισταμένη πολλών μεταβλητών. Διάφοροι μελετητές εντοπίζουν διαφορετικά μοντέλα ύφεσης σε μια περιοχή, ωστόσο όλοι συμφωνούν πως οι μεταβλητές της ύφεσης αλληλοεπιδρούνε μεταξύ τους. Το βασικό χαρακτηριστικό αυτών των περιοχών είναι πως εγκαταλείπονται από κατοίκους όταν αυτοί καταφέρουν να αυξήσουν το εισόδημα τους αλλά ταυτόχρονα δεν έλκουν αρκετά νέους κατοίκους. Εφόσον προτιμηθεί η μέθοδος των κατεδαφίσεων υπάρχουν συγκεκριμένα χαρακτηριστικά που αυτή έχει και πρέπει να ληφθούν υπόψη. Παρακάτω θα αναφερθούν κάποιες βασικές και συνηθέστερες τυπολογήσεις κατεδαφίσεων απαξιωμένων³⁵.

- Απλή μεμονωμένη κατεδάφιση ενός απαξιωμένου κτιρίου
- Κατεδάφιση απαξιωμένου κτιρίου και κτίσιμο νέου κτιρίου που διατηρεί την ίδια χρήση με το προηγούμενο (π.χ κατοικία)
- Κατεδάφιση απαξιωμένου και χτίσιμο νέου κτιρίου με διαφορετική χρήση σε σχέση με το προηγούμενο (π.χ παλιό βιομηχανικό κτίριο αποκαθίσταται απ εμπορικό κέντρο)
- Μαζικές οργανωμένες κατεδαφίσεις (ταυτόχρονες κατεδαφίσεις πολλών απαξιωμένων οι οποίες ακολουθούν κάποιον σχεδιασμό ή εντοπίζονται σε διακριτές συγκεντρώσεις)
- Κατεδαφίσεις ερειπωμένων και επικίνδυνων κτιρίων
- Με βάση τα παραπάνω, το μέτρο της κατεδάφισης για την αντιμετώπιση των απαξιωμένων είναι ένα απαιτητικό και ακριβό μέτρο. Σε όσες περιπτώσεις πόλεων ή περιοχών υιοθετείται πάντα προκαλεί αντιστάσεις και αρκετές φορές συναντά αντίλογο από τους υπέρμαχους των ανακαινίσεων ή αναπαλαιώσεων των απαξιωμένων κτιρίων. Πολλές πολιτικές μαζικών κατεδαφίσεων έχουν συνδυαστεί με πολιτικές εξευγενισμού (gentrification), και την χωροθέτηση μεγάλων έργων «ανάπτυξης» και νέων τρόπων κατοίκηση με σκοπό να έλξουν μεσαία και ανώτερα στρώματα και για αυτό τον λόγο έχουν κατακριθεί από τους επικριτές των αντίστοιχων πολιτικών³⁶.

³⁵ Dale, P.F and McLaughlin, J.D., 1999, Land Administration, Oxford University Press

³⁶ Αγγελίδης Μ., (επιμ.),2004, Αειφόρος ανάπτυξη των πόλεων στην Ευρώπη και στην Ελλάδα, Αθήν : Υπεχωδέ- Εμπ.

ΜΕΡΟΣ ΙΙΙ: Διερεύνηση απαξιωμένων κτιρίων στην Πλατεία Βαρνάβα- Προφήτη Ηλία στο Παγκράτι

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5 : Ανάλυση περιοχής μελέτης

5.1 Η Γειτονιά του Παγκρατίου-Οικιστική Εξέλιξη.

Το Παγκράτι είναι συνοικία του ανατολικού τμήματος του Δήμου Αθηναίων που εκτείνεται ανατολικά της Λεωφόρου Βασιλίσσης Σοφίας σε μικρή απόσταση από το ιστορικό κέντρο της Αθήνας, γειτνιάζοντας με το Κολωνάκι, την Καισαριανή, το Βύρωνα, τον Υμηττό και το Νέο Κόσμο (ή, αν τις θεωρήσουμε ξεχωριστές από το Παγκράτι συνοικίες, τον Άγιο Αρτέμιο, τη Γούβα και το Μετς).

Οι γειτονιές του Παγκρατίου,³⁷ αναπτύχθηκαν με την καθιερωμένη αποσπασματικότητα, με επιμέρους επεκτάσεις, πολλές τροποποιήσεις, αργή ανάπτυξη των υποδομών, η ανεπάρκεια τους οδήγησε, προπολεμικά, στην απόφαση για την κάλυψη του Ιλισσού, αφού διαπιστώνονταν ότι είχε καταστεί αποδέκτης των υπονόμων «ολοκλήρου της ανατολικής πλευράς της πόλεως»³⁸. Το 1935 μόνο δύο από τους τέσσερις βασικούς οδικούς άξονες του σχεδίου ήτανε ασφαλτοστρωμένοι, εκείνοι από τους οποίους διέρχονταν το τράμ από την πρώτη δεκαετία του αιώνα, και οι οποίοι συγκέντρωναν λειτουργίες κέντρου γειτονιάς, εμπορικά, υπηρεσίες (αστυνομία, ταχυδρομείο, καφεενεία, ταβέρνες). Το 1928 λειτούργησε το Άλσος ως αστικό πάρκο παράλληλα με τους χώρους πρασίνου στους λόφους γύρω από το Στάδιο. Από το 1940, το Παγκράτι αποκτά τον αστικό του χαρακτήρα, καθώς δικηγόροι, μηχανικοί και γιατροί μαζί με εφοπλιστές, τραπεζίτες και άλλους εκπροσώπους της κοινωνικής και οικονομικής ελίτ, προτιμούν, εκτός από το Κολωνάκι, και το Μουσείο, τις ανατολικές περιοχές της κεντρικής ζώνης της πρωτεύουσας. Η ρυμοτομία του Παγκρατίου περιλαμβάνει πλήθος πλατειών όπως οι πλατείες Σταδίου, Ιλισσού, Αγίου Σπυρίδωνος, Πλαστήρα, Βαρνάβα, Προφήτη Ηλία, Παγκρατίου, Μεσολογγίου, Προσκόπων, Αντήνορος, Βρυσάκι και Π. Μελά και χώρων πρασίνου όπως το Άλσος Παγκρατίου και οι λόφοι Άγρας και Αρδηττού.

³⁷ Τουρνικιώτης Π., (1989), Το σχέδιο της συνοικίας Παγκράτι: Ανάλυση του ιστού της πόλης στο Μπουρτζελ, Γκύ, Η νεολληνική πόλη, Εξάντας

³⁸ Χαραλαμπίδης Μ., Η εμπειρία της Κατοχής και της Αντίστασης στην Αθήνα Διδακτορική Διατριβή, Ε.Κ.Π.Α.,2011, σελ. 35.

Το Παγκράτι βρίσκεται σε μικρή απόσταση από τον Εθνικό Κήπο, τον κήπο του Ζαπείου και το Άλσος Συγγρού (Άλσος Κουπονίων), ενώ πολλοί δρόμοι του είναι πεζοδρομημένοι. Χαρακτηριστικά στοιχεία της περιοχής αποτελούν ο πυκνός πολεοδομικός ιστός, η εναλλαγή χαμηλών και ψηλών κτιρίων, ο σημαντικός αριθμός των απαξιωμένων κτιρίων, των διατηρητέων, από διάφορες εποχές και αρκετά ενδιαφέροντα σύγχρονα κτίρια, την Ακρόπολη και το Ζάππειο και το εσωτερικό οδικό δίκτυο, με πεζόδρομους ³⁹.

Στην περιοχή του Παγκρατίου, υπάρχουν κτίρια που έχουν χαρακτηριστεί εκτός πλαισίου προστασίας, απαξιωμένα και αρκετές πολυκατοικίες με δόμηση μετά το 73.

Φωτο: εκτός πλαισίου προστασίας



³⁹ Η Αθήνα στον 20 αιώνα όπως (ΔΕΝ) Φαίνεται, Υπουργείου Πολιτισμού Σύλλογος Αρχιτεκτόνων, Περιοδικό του ΣΑΔΑΣ, τεύχος 56, Περίοδος Β, Μάρτιος- Απρίλιος 2006.



Φωτο: Αντικατάσταση του παλιού κτιριακού αποθέματος από το νέο.



β) Πολεοδομικά –Δομικά Χαρακτηριστικά.

Η επιλογή του Παγκρατίου, ως ευρύτερης περιοχής μελέτης, στηρίζεται σε συγκεκριμένα κριτήρια, τα οποία ομαδοποιούνται σε πολεοδομικά, κοινωνικά, γεωγραφικά, κυκλοφοριακά-συγκοινωνιακά.



Η πλατεία Βαρνάβα όπως φαίνεται και στον *ως άνω χάρτη*, βρίσκεται στο νοτιοδυτικό τμήμα του Παγκρατίου στη συμβολή των οδών Εμπεδοκλέους Παρμενίδου, Στίλπωνος, Πύρρωνος, Μελισσού, Κρησιλάς και Πρόκλου και η έκταση της πλατείας ανέρχεται στα 1,2 στρέμματα.

Οι οδοί αυτοί επιλέγονται διότι αποτελούν την περιοχή άμεσης επιρροής της πλατείας, σκιαγραφούν την αλληλεπίδραση της πλατείας με το ευρύτερο περιβάλλον

της, ενώ παράλληλα η κατάσταση και η μορφή του οδικού τους περιβάλλοντος επηρεάζει σημαντικά την προσπέλαση της πλατείας και κατ' επέκταση την κοινωνική παρουσία των κατοίκων στον χώρο της. Είναι σημαντικό να διερευνηθεί το κατά πόσο οι αλλαγές που επιτέλεσαν προσφέρουν σήμερα ωφέλειες στην προσπελασιμότητα της περιοχής από τους πεζούς. Αξίζει να αναφερθεί πως αυτό που παρατηρήθηκε κατά τις επισκέψεις στο θύλακα, ήταν μια γενικότερη ζωντάνια και έντονη κοινωνικότητα.

Ιδιαίτερα κατά τις μεσημεριανές και απογευματινές ώρες, μεγάλος αριθμός πολιτών από διάφορες ηλικιακές και κοινωνικές ομάδες χρησιμοποιεί την πλατεία, κάθεται στα γειτνιάζοντα μαγαζιά (καφέ,εστιατόρια), ψωνίζει από τα εμπορικά καταστήματα (φούρνος, σουπερμάρκετ), περπατάει στο δρόμο κ.α. Ακόμα και τις βραδινές ώρες η παρουσία των πολιτών στην περιοχή του θύλακα και δη στην πλατεία Βαρνάβα, είναι σημαντική.



Φώτο: Κάτοψη και πανοραμική άποψη της πλατείας Βαρνάβα

Εκτός από την Πλατεία Βαρνάβα, μεγάλες πληθυσμιακές συγκεντρώσεις εμφανίζονται και στην Πλατεία του Προφήτη Ηλία.

Στην εν λόγω περιοχή εντοπίζονται οικοδομικά τετράγωνα με πληθυσμό που υπερβαίνει τα 400 άτομα. Αναφορικά με τις περιοχές οι οποίες εμφανίζουν τη μικρότερη συγκέντρωση πληθυσμού, αυτές βρίσκονται κατά κύριο λόγο σε γειτνίαση με τη λεωφόρο Βασιλέως Κωνσταντίνου.



Ο παραπάνω χάρτης εμφανίζει τους δημόσιους χώρους και την χωρική κατανομή τους στην περιοχή μελέτης. Ξεχωρίζουν το Καλλιμάρμαρο, το Άλσος Παγκρατίου, η πλατεία Βαρνάβα καθώς και η πλατεία του Προφήτη Ηλία.

Στην περιοχή έχουν γίνει πρόσφατες αναπλάσεις, όπως στην πλατεία Βαρνάβα το έτος 2015. Οι αναπλάσεις στο δημόσιο χώρο του Παγκρατίου αλλάζουν την όψη και τη μορφή του. Είναι σημαντικό να διερευνηθεί το κατά πόσο οι αλλαγές που επιτέλεσαν προσφέρουν σήμερα ωφέλειες στην προσπελασιμότητα της περιοχής από τους πεζούς.

Στην παρούσα εργασία θα παρουσιάσουμε τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά και στοιχεία των κτιρίων που αποτελούνται από τα οικοδομικά τετράγωνα που έχουμε διαλέξει, καθώς κατά την άποψη μας αποτελούνε μία από τις διαθέσιμες προς μελέτη περιοχές της Αθήνας. Στα παρακάτω οικοδομικά τετράγωνα υπάρχουνε απαξιωμένες κατοικίες σε κεντρικούς δρόμους της Περιοχής του Παγκρατίου, ανάμεσα σε πολλές πολυκατοικίες που έχουνε κτιστεί μεταπολεμικά και αρκετές καινούργιες.

Απόσπασμα Πολεοδομικού Σχεδίου



Τα Ο.Τ. είναι τα κάτωθι:

Είναι: (51039), (51057), (53068), (53069), (53074), (53075), (53081), (53082), (53083), (53085), και περικλείονται από τις οδούς Παρμενίδου, Πολυδάμαντος, Λυσιππού, Μελισσού, Στίλπωνος, Κρησιλά, Εμπεδοκλέους, Αρχιμήδους, Ανθίππου, Αρύββου.

Σε γενική περιγραφή, πρόκειται για οικοδομικά τετράγωνα που αποτελούνται σχεδόν αποκλειστικά από οικογενειακές πολυκατοικίες, κυρίως ιδιοκτήτες. Μεγάλο μέρος των κατοίκων της έχουν μεγαλώσει σε αυτό το οικοδομικό τετράγωνο και έχουν αποφασίσει να συνεχίσουν τις ζωές τους, πόσο μάλλον να δημιουργήσουν τη δική τους οικογένεια στα ίδια οικοδομικά τετράγωνα, καθώς όπως μας είπαν και οι ίδιοι οι κάτοικοι, δεν λείπει κάτι από την γειτονία τους.

Οι Η/Μ εγκαταστάσεις των κτηρίων, βρίσκονται άλλες στον ισόγειο χώρο εξωτερικά της πολυκατοικίας, ενώ άλλες στον υπόγειο χώρο αυτής. Η ηλεκτροδότηση των κτηρίων γίνεται από πυλώνες της Δ.Ε.Η. από το δίκτυο της πόλης και το κεντρικό σύστημα ύδρευσης παρέχεται από την Ε.Υ.Δ.Α.Π., η αποχέτευση των λυμάτων γίνεται από το κεντρικό σύστημα του δήμου. Η παροχή τηλεφώνου κεντρικά από τον Ο.Τ.Ε. και η παροχή της τηλεόρασης γίνεται είτε με σύστημα κεραίας στο χώρο του δώματος της πολυκατοικίας, είτε με δορυφορική παροχή ξεχωριστά του κάθε διαμερίσματος. Τα κτίσματα που βρίσκονται εντός των συγκεκριμένων Ο.Τ. παρουσιάζουν κάποιες διαφορές και κάποιες ομοιότητες ως προς τα δομικά τους χαρακτηριστικά. Πιο συγκεκριμένα οι διαφορές εντοπίζονται στο ύψος των κτιρίων χωρίς βέβαια ακραίες διακυμάνσεις καθώς τα κτίσματα είναι από τριώροφα μέχρι οκτώ ορόφων και στο χρόνο κατασκευής καθώς οι πλειονότητα των κτιρίων είναι παλαιά κατασκευής από 1960 έως 1980 αλλά υπάρχουν και κτίσματα που είναι μεταγενέστερης κατασκευής από 1995 έως 2005. Ομοιότητες εντοπίζονται και στην αρχιτεκτονική έκφραση καθώς όπως παρουσιάστηκε παραπάνω τα κτίσματα αυτά καλούνται να καλύψουν τις στεγαστικές ανάγκες πέραν των γηγενών οικογενειών και των φοιτητών που μετοικίζουν εδώ για τις σπουδές τους. Συνεπώς αυτή η μεγάλη συγκέντρωση πληθυσμού μπορεί να εξυπηρετηθεί από πολυκατοικίες με αρκετά διαμερίσματα οδηγώντας σε όμοια αρχιτεκτονική έκφραση. Στην περιοχή, που διαλέξαμε υπάρχουνε και πολλά απαξιωμένα ακίνητα, που αντιστοιχούνε περίπου στο 5% περίπου της οικοδομήσιμης επιφάνειας της γειτονίας, υπάρχει ακόμη σημαντικός αριθμός από διάσπαρτα ενδιαφέροντα κτίρια από διάφορες εποχές. Στην περιοχή υπάρχουνε παλιά ενδιαφέροντα κτίρια εποχής. Πρόκειται για λαικές και μικρές αστικές κατοικίες, άλλες εγκαταλελειμένες και άλλες που κατοικούνται και σήμερα. Μια άλλη κατηγορία εκτός πλαισίου προστασίας, αφορά κυρίως σε μεσοπολεμική και μοντέρνα αρχιτεκτονική. Μέχρι πρόσφατα δεν γινόντανε συζήτηση για την διατήρησή τους, ενώ αποτελούν και αυτά χαρακτηριστικά δείγματα της εποχής τους.

Ειδικότερα η προτεινόμενη προσέγγιση εστιάζει σε 10 ενδεικτικά κτίρια ως ακολούθως:

Κτίριο 1

Πρόκειται για το κτίριο που βρίσκεται επί της οδού Παρμενίδου 17-19. Πιθανολογείται ότι το ως άνω κτίριο κατασκευαστηκε προπολεμικά. Είναι μονοκατοικία και αφορά μια κατηγορία κτηρίων που κατασκευάστηκαν στις μεγάλες πόλεις από τις αρχές τις δεκαετίας του 30.



Κτίριο 2

Πρόκειται για το κτίριο που βρίσκεται επί της Οδού Παρμενίδου 12-14, είναι μια καινούργια πολυκατοικία η οποία πιθανολογείται ότι κατασκευαστηκε το 90. Αποτελείται από 10 διαμερίσματα και υπόγειες θέσεις στάθμευσης.



Κτίριο 3:

Πρόκειται για ένα κτίριο που βρίσκεται επί της οδού Πολυδάμαντος 17. Είναι μονοκατοικία με δύο επίπεδα και σύμφωνα με τους κατοίκους είναι πολλά χρόνια εγκαταλελειμμένη. Διαθέτει παντζούρια, παράθυρα και αυλή. Απέναντι είναι μια καινούργια πολυκατοικία επί της οδού Λυσίππου και Πολυδάμαντος 22, με τέσσερις ορόφους, ισόγειο και χώρους στάθμευσης.



Κτίριο 4

Πρόκειται για μια εγκαταλελειμμένη κατοικία, η οποία επί της οδού Μελισσού 29, είναι κατασκευής του 1930, διαθέτει παντζούρια και αυλή.



Κτίριο 5

Πρόκειται για μια μονοκατοικία με δύο επίπεδα, Ημιυπόγειο & 1^{ος} όροφος και βρίσκεται επί της Οδού Ηγησάνδρου 19.



Κτίριο 6:

Πρόκειται για το κτίριο που βρίσκεται επί της οδού Κρησιλά 29 είναι εγκαταλελειμμένο, πρόκειται για κτίριο που κατασκευάστηκε προπολεμικά και απέναντι του βρίσκεται μια πολυκατοικία στην οποία φαίνεται η μπροστινή όψη, η οποία διαθέτει 5 διαμερίσματα που κατοικούνται από οικογένειες και υπόγειες θέσεις στάθμευσης.





Κτίριο 7

Πρόκειται για ένα κτίριο που βρίσκεται στην Οδό Εμπεδοκλέους 37, οι ιδιοκτήτες του έχουν αποφασίσει να το επισκευάσουν. Είναι μια διώροφη μονοκατοικία, (υπάρχει πολεοδομική άδεια 35/2017).



Κτίριο 8

Πρόκειται για μια μονοκατοικία που βρίσκεται στην Οδό Αρχιμήδους 17. Πιθανολογείται ότι κτίστηκε την δεκαετία του 60, έχει παντζούρια και παράθυρα.



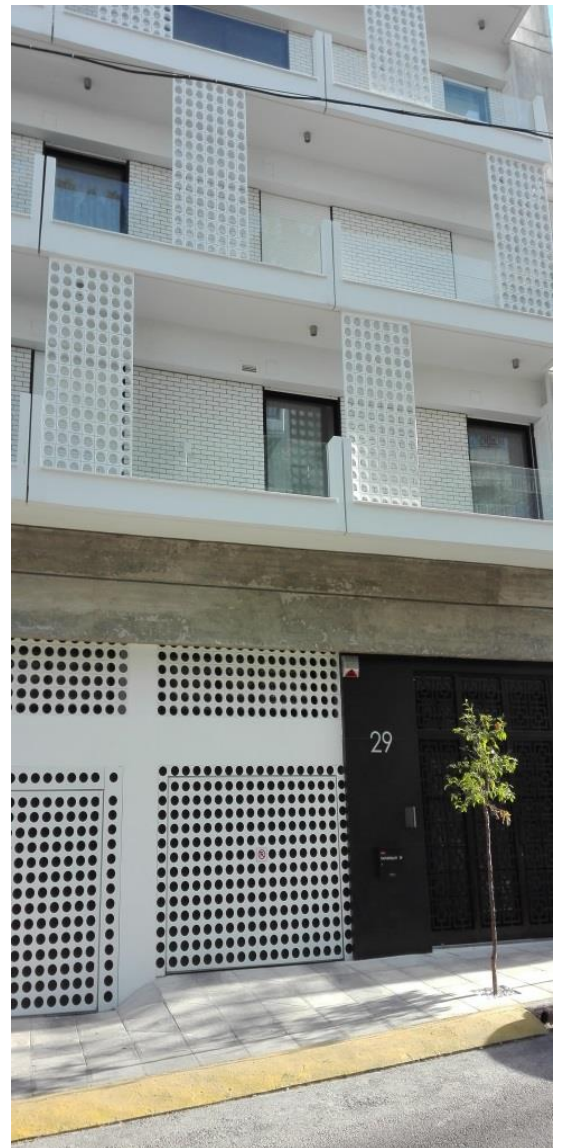
Κτίριο 9

Πρόκειται για μία εγκαταλελειμμένη κατοικία, η οποία είναι στην οδό Ανθίπου 12-14, η οποία αποτελείται από παντζούρια και παράθυρα, διαθέτει κήπο και πιθανολογείται ότι χρίσθηκε στις αρχές του 1960.



Κτίριο 10

Πρόκειται για μία εγκαταλελειμμένη κατοικία, η οποία είναι στην οδό Αρύββου 23. Απέναντι είναι μια καινούργια πολυκατοικία, με πέντε ορόφους, ισόγειο και χώρους στάθμευσης.



α) Βασική χρήση των κτιρίων των Ο.Τ

Από δειγματοληπτικό έλεγχο που πραγματοποιήθηκε διαπιστώθηκε ότι κατά μέσο όρο σε κάθε κτίσμα κατοικούν τουλάχιστον τρία άτομα μόνα τους που είναι συνήθως φοιτητές ή νέοι ηλικιακά απασχολούμενοι. Υπάρχουν τουλάχιστον δυο τριμελείς οικογένειες (πατέρας, μητέρα, παιδί) που ο πατέρας είναι μισθωτός. Ακόμα κατοικούν τρεις τετραμελείς οικογένειες (πατέρας, μητέρα, 2 παιδιά) όπου ένας στους τρεις αρχηγούς είναι ελεύθερος επαγγελματίας και οι λοιποί μισθωτοί. Τέλος υπάρχουν κατά μέσο όρο και τέσσερις διμελείς οικογένειες συνταξιούχων.

Οι οικογένειες με δυο μέλη και πάνω έχουν όλες τουλάχιστον ένα Ι.Χ. Ορισμένες οικογένειες συνήθως τριμελείς η τετραμελείς έχουν δύο Ι.Χ. Κάποιες από τις παραπάνω οικογένειες έχουν και δίκυκλο. Επίσης δίκυκλα έχουν και τα άτομα που ζουν μόνα τους. Η χρήση ποδηλάτου για μετακίνηση δεν είναι ευρέως διαδομένη στα συγκεκριμένα Ο.Τ. Τα παραπάνω μεταφορικά μέσα σταθμεύονται στους κοντινούς δρόμους του Ο.Τ καθώς οι περισσότερες πολυκατοικίες είναι παλιές και ο τότε ισχύων πολεοδομικός κανονισμός δεν προέβλεπε υποχρεωτική θέση στάθμευσης για κάθε διαμέρισμα της πολυκατοικίας. Οι πρώτοι κάτοικοι που εγκαταστάθηκαν στα Ο.Τ. δηλώνουν πως ικανοποιούνται οι ανάγκες της γειτονιάς. Έχουν αναπτύξει δηλαδή σχέσεις φιλίας με τους κατοίκους των όμορων Ο.Τ. έχοντας έτσι πιο διαπροσωπικές σχέσεις. Ωστόσο οι μεταγενέστεροι κάτοικοι είναι πιο απομονωμένοι καθώς με την πάροδο των ετών, έχει εξαλειφθεί η έννοια της γειτονιάς στις συνοικίες των πόλεων. Στα συγκεκριμένα Ο.Τ. εξυπηρετούνται όλες οι βασικές ανάγκες όλων των ηλικιακών ομάδων καθώς για τα παιδιά υπάρχουν χώροι άθλησης και ψυχαγωγίας (παιδικές χαρές, δημοτικό γυμναστήριο, γήπεδα) και οι ανάγκες επιπλέον εκπαίδευσης(φροντιστήρια ξένων γλωσσών, βιβλιοθήκη). Το γηραιό τμήμα του πληθυσμού δηλώνει επίσης ικανοποιημένο καθώς υπάρχουν κοντά στο Ο.Τ. ιατρεία, φαρμακεία ,Ι.Κ.Α., για την εξυπηρέτηση των αναγκών υγείας του αλλά και μέρη για την ψυχική τους ευημερία όπως Κ.Α.Π.Η., καφενεία και εκκλησίες. Τέλος στα συγκεκριμένα Ο.Τ. εξασφαλίζεται η κοινωνική ασφάλεια καθώς σε απόσταση 200 μέτρων υπάρχει Α.Τ. και ο δήμος έχει φροντίσει για τον επαρκή φωτισμό της περιοχής. Όσο αναφορά τους περιβαλλοντικούς κινδύνους, υπάρχει βέβαια το πρόβλημα της ατμοσφαιρικής ρύπανσης αλλά οι λοιποί περιβαλλοντικοί κίνδυνοι

αντιμετωπίζονται καθώς ο δήμος φροντίζει για την αποκομιδή των απορριμμάτων και την εξασφάλιση της απαραίτητης υγιεινής των κατοίκων.

Πέρα από τις μεμονωμένες ελεύθερες ανθρώπινες δράσεις, η Πλατεία Βαρνάβα και του Προφήτη Ηλία είναι υποδοχείς και συλλογικών δράσεων, οργανωμένων κοινωνικών ομάδων, όπως συνελεύσεων κατοίκων της ευρύτερης περιοχής. Αυτές οι δράσεις συνδέονται τόσο με τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων όσο και με γενικότερες πολιτικές τοποθετήσεις γύρω από κοινωνικά ζητήματα.

Τέλος, στις ως άνω Πλατείες διοργανώνονται, κυρίως τους καλοκαιρινούς μήνες, πολιτιστικές εκδηλώσεις με αφορμή την Ευρωπαϊκή Γιορτή της Μουσικής στις 21 Ιουνίου με τη συμμετοχή μουσικών σχημάτων από την Ελλάδα και το εξωτερικό. Οι συγκεκριμένες εκδηλώσεις προσελκύουν τόσο κατοίκους του Παγκρατίου όσο και επισκέπτες από άλλες περιοχές της Αθήνας.



Φώτο: Αφίσες πολιτιστικών εκδηλώσεων στην πλατεία Βαρνάβα

Συνεπώς πρέπει να αναγνωρίσουμε ότι οι συγκεκριμένες γειτονιές του Παγκρατίου, παρόλα τα όποια προβλήματα τους, αποτελούν ένα από τα λίγα καλά παραδείγματα ανάπτυξης χώρου στην Αθήνα, καθώς έχουν διατηρήσει αρκετά από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τους, έχουν ενσωματώσει τις μεταβολές που έφερε ο χρόνος και παραμένουν ζωντανές. Αυτό βέβαια οφείλεται κατά ένα μέρος στους κατοίκους τους, οι οποίοι ανέκαθεν και μέσω του συλλόγου τους με πολλές δράσεις και παρεμβάσεις, είτε συμβουλευτικά είτε αποτρεπτικά, έχουν αποτελέσει έναν ενεργό καθοριστικό παράγοντα στην εξέλιξη τους.



5.2. Προκλήσεις-προοπτικές εξυγίανσης-αξιοποίησης

Η γή είναι το σπουδαιότερο φυσικό αγαθό. Παράλληλα όμως αποτελεί ένα αντικείμενο με οικονομική διάσταση, το οποίο με βάση το ισχύον σε κάθε περίπτωση νομικό πλαίσιο υπόκειται σε δικαιώματα κυριότητας και νομή. Τα δικαιώματα επί της γής είναι λοιπόν εξίσου σημαντικά και στην πραγματικότητα αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα αυτής, όπως ακριβώς τα φυσικά χαρακτηριστικά και οι κατασκευές που υπάρχουνε πάνω στην επιφάνεια. Η ύπαρξη μιας σταθερής και αξιόπιστης πολιτικής για την διαχείριση της γής, η διασφάλιση των δικαιωμάτων τους αποτελούν τις βασικές προϋποθέσεις για την ανάπτυξη της αγοράς των ακινήτων και την πραγματοποίηση ουσιαστικών και μακροχρόνιων επενδύσεων που υποστηρίζουν την οικονομική ανάπτυξη μιας χώρας. Κάθε εργαλείο διαχείρισης γης λειτουργεί μέσα στο ευρύτερο κοινωνικό, πολιτισμικό, οικονομικό, νομικό, διοικητικό και πολιτικό περιβάλλον της χώρας. Η διαχείριση της γής περιλαμβάνει διαφορετικούς τομείς της κοινωνίας, οι οποίοι είναι οι εξής:

Εθνικές Κυβερνήσεις: Ο ρόλος της διαχείρισης της γης στον τομέα αυτό έχει να κάνει με την διοίκηση, τις πολιτικές φορολογίας που εφαρμόζονται, τη αναζήτηση οικονομικής ανάπτυξης, τη παροχή πληροφοριών αγοράς γης και τις κινήσεις προς την ευρωπαϊκή εναρμόνιση.

Περιφερειακές και Τοπικές αρχές: Στον τομέα αυτό η διαχείριση γής σχετίζεται με την χωροταξία, την αξιολόγηση εδάφους και της χρηματοδότηση των τοπικών υπηρεσιών, της ανάπτυξης και του ελέγχου χρήσης της γής της διαχείρισης και της πρόσβασης στην γή και τις πληροφορίες για το ιδιοκτησιακό καθεστώς.

Επιχειρήσεις και Πολίτες: Η διαχείριση γής εδώ βοηθά στην εξασφάλιση των δικαιωμάτων των πολιτών στην κοινωνική σταθερότητα και συνοχή, στην ασφάλεια σε διαδικασίες υποθήκευσης, στις ευκαιρίες αγοράς και στις δυνατότητες για επενδύσεις και ανάπτυξη και τέλος στις μεταβιβάσεις (αξιοποίηση ακινήτων).

Η αξιοποίηση των απαξιωμένων ακινήτων, είναι μια πολύπλευρη λειτουργία που καλύπτει όλες τις δραστηριότητες που κυμαίνονται από την εύρεση το κατάλληλου αδόμητου ακινήτου και την αγορά του, μέχρι τη ανακαίνιση ενός υπάρχοντος κτιρίου και τη διαχείριση της λειτουργίας εμπορικών ακινήτων.⁴⁰

Οι τρόποι για να αξιοποιηθούν τα απαξιωμένα ακίνητα είναι οι κάτωθι:

1. Εκμίσθωση ακινήτων, η οποία μπορεί να γίνει με την μορφή του Leasing, δηλαδή σύμβαση μεταξύ των Ν.Π.Δ.Δ. και των ενδιαφερόμενων πελατών ιδιωτών για την μακροχρόνια μίσθωση ενός ακινήτου, την μεταβίβαση της κυριότητας του ακινήτου, την χρηματοδοτική μίσθωση και την μικτή σύμβαση.
2. Με μακροχρόνιες μισθώσεις: ο στόχος της μεθόδου αυτής είναι η μίσθωση και όχι η εκποίηση των ακινήτων για χρονική διάρκεια τουλάχιστον πέντε ετών
3. Συμπράξεις Δημοσίου και Ιδιωτικού τομέα: Τα ΔΟΤ είναι έργα που χρηματοδοτούνται από το Κράτος κατά ένα μέρος και κατά ένα άλλο μέρος είναι αυτοχρηματοδοτούμενα.

Το πρόβλημα αξιοποίησης των απαξιωμένων ακινήτων συνδέεται τόσο με τη ανυπαρξία κεντρικής πολιτικής ενός ολοκληρωμένου σχεδίου αξιοποίησης όσο και με τον λανθασμένο και γεμάτο μειονεκτήματα τρόπο που επιδιώχθηκε τις προηγούμενες δεκαετίες για να πραγματοποιηθεί κάτι αντίστοιχο. Όλα τα ως άνω δημιουργήσαν σαφώς πολλές συνέπειες όπως το διαχειριστικό κόστος και η έλλειψη οικονομικής αποδοτικότητας. Επίσης δόθηκε η ευκαιρία σε ιδιωτικά συμφέροντα να εκμεταλλεύονται και να αποσπών με τον ένα ή με το άλλο τρόπο μέρη της δημόσιας περιουσίας. Ειδικότερα: Η συνολική αποτίμηση και αξιοποίηση των απαξιωμένων ακινήτων γίνεται ολοένα και πιο δύσκολη για το εν λόγω του ότι μεγάλος αριθμός φορέων (ΚΕΔ, υπουργεία, ασφαλιστικοί οργανισμοί, οργανισμό τοπικής αυτοδιοίκησής κ.λ.π), ασχολούνται με το συγκεκριμένο θέμα με αποτέλεσμα την ιδιαίτερη δυσκολία όσον αφορά την συνολική αποτίμηση και αξιοποίησης της.

Η αγορά ακινήτων έχει σημαντική συμμετοχή στην οικονομική δραστηριότητα των αναπτυσσόμενων χωρών. Στην χώρα μας από το 2008, οι επενδύσεις στην αγορά

⁴⁰ Ημερίδα, Σ.Α.Τ.Μ.Β.Ε-Τ.Ε.Ε, Α.Π.Θ, Διαχείριση και αξιοποίηση των απαξιωμένων ακινήτων, 2009.

κατοικίας αποτελούσαν το ¼ περίπου του συνόλου των επενδύσεων. Πέραν τούτου, τα μεγέθη που συνδέονται με την αγορά ακινήτων, το ύψος των ενοικίων, και τα επιτόκια των στεγαστικών δανείων, επηρεάζουν την αγοραστική δύναμη αλλά και την αξία του πλούτου των νοικοκυριών, ιδίως μάλιστα στην Ελλάδα, όπου το μεγαλύτερο μέρος του πλούτου διακρατείται σε ακίνητα. Τα μεγέθη αυτά επομένως επηρεάζουν και την ροπή των νοικοκυριών προς κατανάλωση και αποταμίευση, διαμορφώνοντας έτσι τις συνθήκες που επηρεάζουν την συνολική οικονομική δραστηριότητα και τον πληθωρισμό, αλλά και την σταθερότητα και την ασφάλεια του χρηματοπιστωτικού συστήματος.⁴¹

5.3. Επαναχρησιμοποίηση βιομηχανικών και εμπορικών κτιρίων

Η εναλλακτική αντιμετώπιση στη κατεδάφιση ενός απαξιωμένου κτιρίου είναι η επαναχρησιμοποίηση του με κάποιο τρόπο. Η πολιτική της επαναχρησιμοποίησης έναντι της κατεδάφισης έχει πολλά συγκριτικά οφέλη, καθώς θεωρείται οικονομικότερη, οικολογικότερη, λιγότερο χρονοβόρα και ικανή να προστατέψει τα αρχιτεκτονικά και ιστορικά σημαντικά κτίρια. Υπάρχουν πολλοί τρόποι επαναχρησιμοποίησης ενός κτιρίου. Κάποιοι βασικοί τύποι είναι οι κάτωθι:⁴²

- Ανακαίνιση του απαξιωμένου κτιρίου και επαναχρησιμοποίηση του για την ίδια την χρήση.
- Ανακαίνιση του απαξιωμένου κτιρίου και επαναχρησιμοποίηση του για νέα χρήση.
- Επαναχρησιμοποίηση του απαξιωμένου κτιρίου χωρίς να γίνει κάποια διαδικασία ανακαίνισης.
- Χρήσης του απαξιωμένου με την εγκατάσταση προσωρινής δραστηριότητας.
- Αποκατάσταση ιστορικού κτιρίου.

Το ποιά πολιτική επαναχρησιμοποίησης είναι καταλληλότερη επηρεάζεται από πολλούς παράγοντες, όπως είναι η τυπολογία της γειτονιάς, δηλαδή αν υπάρχει εκτεταμένο ή περιορισμένο πρόβλημα απαξιωμένων, αν το απαξιωμένο ανήκει σε περιοχή με καλές προοπτικές για τη αγορά ακινήτων, αν ανεντάσσεται σε περιοχή για

⁴¹ Η Τράπεζα της Ελλάδος, 2009, Αγορά ακινήτων-Πρόσφατες εξελίξεις και προοπτικές

⁴² www.bigboxreuse.com

την οποία έχει εκπονηθεί σχεδιασμός κ.λ.π, από την λειτουργική κατάσταση του κτιρίου από τον τύπο του κτιρίου (κατοικία, βιομηχανικό κ.α).

Οι παραπάνω κατηγορίες δεν είναι κατάλληλες για την ανάδειξη πολιτικών επαναχρησιμοποίησης απαξιωμένων, αφού τις περισσότερες περιπτώσεις η εγκατάλειψη προέρχεται από μεγαλύτερες μεταβολές στην οικονομία και στην προσφορά και ζήτηση μία περιοχής.

Η επαναχρησιμοποίηση των βιομηχανικών κτιρίων έχει πολλά κοινά με την επαναχρησιμοποίηση των εμπορικών κτιρίων και ειδικότερα των big boxes λόγω μορφής το κτιρίου. Τα απαξιωμένα βιομηχανικά κτίρια είναι πολύ συνηθισμένη κατηγορία απαξιωμένων κτιρίων στις ευρωπαϊκές πόλεις και στις ΗΠΑ, όπου υπήρχε βιομηχανική παραγωγή, και αποτελούν την βέβαιη κατηγορία απαξιωμένων κτιρίων στις αποβιομηχανοποιημένες πόλεις. Λόγω και της αποβιομηχάνισης αλλά και λόγω των νέων απαιτήσεων και κανονισμών για τους αντίστοιχους σημερινούς χώρους, καθίστανται πλέον ξεπερασμένων ως κατασκευές. Πάντως τα βιομηχανικά κτίρια, εν αντιθέσει με τα εμπορικά κτίρια, θεωρούνται τις περισσότερες φορές ιστορικής και αρχιτεκτονικής αξίας καθώς θεωρείται πως αποδεικνύουν την τεχνολογική ανάπτυξη μιας χώρας μέσω της αρχιτεκτονικής μορφής, κάτι που δημιουργεί έναν επιπλέον λόγο για την επαναχρησιμοποίηση τους.

Οι συνηθέστερες μετατροπές των βιομηχανικών απαξιωμένων κτιρίων είναι σε μουσεία, διαμερίσματα, ή γραφεία, οικονομικά προσιτή στέγαση, πάρκα αναψυχής, εστιατόρια, μπαρ, διαμερίσματα, ή γραφεία πρότυπης ενεργειακή κατανάλωσης. Τα βιομηχανικά κτίρια λόγω μοναδικότητας, δεν είναι απαραίτητο να ανήκουν σε έναν συνολικό σχεδιασμό ανάπλασης μιας περιοχής- πάντα μια τέτοια προσέγγιση έχει περισσότερα οφέλη-αλλά μπορούν να εξεταστούνε ως μεμονωμένες μελέτες περίπτωσης μετατροπής ενός απαξιωμένου, να αποτελέσουν αντικείμενο αρχιτεκτονικών διαγωνισμών ή πρωτοβουλιών κατοίκων για το πώς θα πρέπει να μετατραπούν.

5.3 Επαναχρησιμοποίηση κενών γραφείων.

Η εγκατάλειψη των συγκροτημάτων γραφείων έχει ενδιαφέρον ως περίπτωση, γιατί δεν συνδέεται τόσο με την γενικευμένη απαξίωση σε μια περιοχή, αλλά με την εγκατάλειψη ενός συγκεκριμένου τύπου κτιρίου που συμβαίνει σε πόλεις χωρία προβλήματα ύφεσης αλλά αντιθέτως και σε οικονομική άνθηση. Τα γραφειακά συγκροτήματα άνθισαν μαζί με την στροφή των οικονομιών των μεγάλων πόλεων στην παροχή υπηρεσιών και στις νέες τεχνολογίες. Οι προτιμήσεις των επιχειρήσεων μετακινήθηκαν σε νέους τύπους εργασιακών χώρων είτε μικρότερους είτε μικτών χρήσεων, και απομακρύνθηκαν από το μοντέλο της «πολυκατοικίας –γραφείο».

Στο κέντρο της Αθήνας, υπάρχει αυξημένη εγκατάλειψη των γραφείων, γιατί αρκετά είδη εργασίας πραγματοποιούνται από το σπίτι, ενώ οι παραδοσιακοί χώροι γραφείων που προσεγγίζονται με το αυτοκίνητο εγκαταλείπονται χάριν των χώρων εργασίας κοντά στα μέσα μαζικής μεταφοράς. Στα αίτια μπορούν να συμπεριληφθούν και οι πτωτικές κινήσεις στην αγορά εργασίας, η γήρανση του πληθυσμού κ.α.

Σημαντικοί παράγοντες που επηρεάζουν ένα κενό κτίριο γραφείων για το αν μπορεί να μετατραπεί σε κατοικία είναι :

α) Όσο αναφορά την τοποθεσία:

Το επίπεδο θορύβου στην πρόσοψη του κτιρίου

Τα επίπεδα σκόνης και δυσοσμίας στην ατμόσφαιρα

β) Όσον αφορά το ίδιο κτίριο :

Το μέγεθος της κατασκευής και αν επιτρέπει το χώρισμα σε μικρότερα τμήματα-διαμερίσματα

Η παλαιότητα του κτιρίου και αν έχει ή όχι την ικανότητα να δεχθεί το νέο σχεδιασμό, καθώς και οι πιθανές βλάβες στην φέρουσα ικανότητα του κτιρίου

Η εικόνα που έχουν για το κτίριο οι πιθανοί ένοικοι: ένας ιστορικό ή αρχιτεκτονικά σημαντικό κτίριο είναι πιθανότερο να προτιμηθεί σε σχέση με ένα κτίριο που έχει εγγραφεί στην συνείδηση των περισσότερων ως χώρας εργασία.

Η επαναχρησιμοποίηση των απαξιωμένων μέσω της αλλαγής χρήσης αυτών είναι μια αποτελεσματική μέθοδος η οποία μπορεί να επαναφέρει το απαξιωμένο κτίριο σε

λειτουργία. Έτσι όχι απλά μόνο το κτίριο δεν καταστρέφεται περιμένοντας κενό αλλά με την αλλαγή χρήσης προσφέρει και λειτουργίες που μπορεί να λείπουν από την περιοχή. Οι επαναχρησιμοποιήσεις, ακόμα είναι το πιο αποτελεσματικό μέτρο σε περιπτώσεις περιοχών, οι οποίες δεν έχουν εκτεταμένο πρόβλημα εγκατάλειψης και δεν θα είχαν όφελος να επιλέξουν τις κατεδαφίσεις. Επιπλέον είναι τρόπος να εμποδιστεί η αστική διάχυση. Οι επαναχρησιμοποιήσεις εκμεταλλεύονται τις υπάρχουσες υποδομές της πόλης και άρα είναι πιο οικονομικές. Ακόμα επιβαρύνουν λιγότερο το φυσικό περιβάλλον, αφού δεν δημιουργούνται τα άχρηστα οικοδομικά υλικά που προκύπτουν από την κατεδάφιση. Συγκριτικά και με την κατεδάφιση, η επαναχρησιμοποίηση και λειτουργία ενός απαξιωμένου, ενέχει μικρότερο ρίσκο καθώς δεν δημιουργείται κενό οικόπεδο μετά την κατεδάφιση- το οποίο αν δεν αξιοποιηθεί άμεσα μπορεί να δημιουργήσει μεγαλύτερα προβλήματα από το απαξιωμένο- και είναι πιο οικονομική και πιο οικολογική. Στα μειονεκτήματα της συγκαταλέγονται, το αυξημένο κόστος στις περιπτώσεις όπου το κτίριο έχει σοβαρές βλάβες ή λόγω της τυπολογίας του δεν είναι εύκολα μετατρέψιμο και η πιθανή ακαταλληλότητα του μέρους αυτού για τους ίδιους λόγους⁴³.

5.4 Διατηρητέα απαξιωμένα ακίνητα

Τα απαξιωμένα κτίρια, εννοούνται οι πολιτικές που υιοθετούνται έτσι ώστε να διασωθούν κτίρια, τοπία, γειτονιές και τοποθεσίες οι οποίες έχουν αναγνωριστεί ως υψηλής ιστορικής και αρχιτεκτονικής αξίας. Πολλές περιπτώσεις απαξιωμένων κτιρίων αφορούν τέτοιες περιπτώσεις. Προφανώς σε τέτοιες περιπτώσεις η κατεδάφιση του απαξιωμένου κτιρίου δεν είναι λύση αφού πολλές φορές εκείνων των αρχών απαγορεύεται και από την εκάστοτε νομοθεσία. Ακόμα και όταν δεν απαγορεύεται αναζητείται ο τρόπος να αποφευχθεί. Ο τρόπος αντιμετώπισης των κτιρίων αυτών μπορεί να είναι είτε η αποκατάστασή τους, είτε ένας από τους παραπάνω τρόπους επαναχρησιμοποιήσεων που περιγράψαμε παραπάνω ήτοι – τα βιομηχανικά κτίρια.

Οι πολιτικές δεν έχουν ιδιαίτερες διαφορές με εκείνες των επαναχρησιμοποιήσεων, απλά συνηθέστερα ρυθμίζονται από αυστηρότερους κανόνες, υλοποιούνται με

⁴³ Θεοδώρου Κ., Το νέο παράδειγμα, οι αμερικανικές πόλεις, περιοδική έκδοση ΣΑΔΑΣ,2013

μεγαλύτερη αυστηρότητα ως προς την αρχιτεκτονική του κτιρίου και πολλές φορές ενθαρρύνονται μέσω φορολογικών απαλλαγών ή οικονομικών κινήτρων.

Ειδικότερα σύμφωνα με το ⁴⁴, υπάρχουν έξι τρόποι επέμβασης σε ιστορικά κτίρια, έτσι ώστε να αντιμετωπιστεί η εγκατάλειψη τους και να διασωθούν:

- Δημόσια πολιτική : μπορεί να περιλαμβάνει ως εργαλεία είτε εθελοντικά με την παροχή κινήτρων είτε ρυθμιστικά με την επιβολής κανόνων και κυρώσεων. Συνήθως περιλαμβάνουν κανονιστικές ρυθμίσεις για τα κτίρια (οικοδομικός κανονισμός), ρύθμιση ζωνών επιτρεπτών χρήσεων, περιοχές ειδικής φορολόγησης, καθώς και άμεση δημόσια χρηματοδότηση έτσι ώστε να αποφευχθεί η κατεδάφιση και να διατηρηθούν τα ιστορικά κτίρια.
- Διαφήμιση και στήριξη συγκεκριμένων πρακτικών από την πολιτεία: παροχή των κατάλληλων πληροφοριών στις αντίστοιχες ομάδες πολιτών έτσι ώστε να καταφέρουν να κατανοήσουν την σπουδαιότητα των ιστορικών κτιρίων και να προσαρμοστούν στους νέους τρόπους επαναχρησιμοποίησης τους.
- Συνεργασίες: Η πολυπλοκότητα της διατήρησης των ιστορικών κτιρίων επιβάλλει την συνεργασία πολλών εταίρων όπως του δήμου, σχεδιαστών, γειτονιών, κατοίκων, εργολάβων και άλλων. Βασικότερο λόγος για την συνεργασία είναι η διευκόλυνση της χρηματοδότησης.
- Χρηματοδότηση : Η διατήρηση των ιστορικών κτιρίων, είναι μια δαπανηρή διαδικασία και για αυτό χρειάζεται η συνεργασία δημόσιων, ιδιωτικών και μη κερδοσκοπικών κεφαλαίων. Συνηθέστερα εργαλεία χρηματοδότησης είναι η απ' ευθείας δημόσια χρηματοδότηση, τα φορολογικά κίνητρα, τα χαμηλότοκα δάνεια και οι επιχορηγήσεις.

⁴⁴ National trust of Historic Preservation, www.wikipedia.gr-National Trust of Historic, Washington, USA

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6: Προτάσεις επανένταξης των απαξιωμένων κτιρίων στον αστικό ιστό.

6.1 Για μια τοπική αξιοποίηση –επανάχρηση των απαξιωμένων κτιρίων

Οι πολιτικές για τα απαξιωμένα, απαιτούν έναν συνολικό σχεδιασμό για την επίλυση του προβλήματος αυτού, και οι οποίες συνηθέστερα εκπονούνται σε κλίμακα πόλης. Τα βασικά χαρακτηριστικά αυτών των πολιτικών είναι:

- Αναγνωρίζουν ως σημαντικό πρόβλημα της πόλης τα εγκαταλελειμμένα κτίρια και έχουν ως στόχο την επίλυση αυτού.
- Σχεδιάζονται από κάποιον κεντρικό θεσμικό φορέα της πόλης ή της περιοχής όπως, ο δήμος, η πολεοδομική υπηρεσία κ.α. (αν και μπορεί κατά την υλοποίησή τους να συνεργάζονται και με τοπικές οργανώσεις, πρωτοβουλίες κατοίκων κ.ο.κ.)
- Περιλαμβάνουν συνδυασμό κατεδαφίσεων και επαναχρησιμοποιήσεων των εγκαταλελειμμένων κτιρίων –αν και συνηθέστερα κάποια από τις δύο επιλογές είναι η επικρατούσα.
- Εμπνέονται από κάποιον στρατηγικό στόχο ή όραμα για την πόλη ή περιλαμβάνονται εντός ενός τέτοιου στρατηγικού σχεδιασμού.
- Επηρεάζουν και επηρεάζονται από τους υπόλοιπους πολεοδομικούς, χωροταξικούς, οικονομικούς και άλλους σχεδιασμούς που υπάρχουν για την περιοχή.

Ο τύπος αυτός πολιτικών για τα απαξιωμένα δεν είναι κάτι νέο σε σχέση με τις πολιτικές που παρουσιάσαμε παραπάνω. Μάλιστα κάποιες από αυτές είναι τμήματα τέτοιων ευρύτερων σχεδιασμών καταπολέμησης του προβλήματος των εγκαταλελειμμένων. Η διαφορά εδώ είναι πως θα αναδειχθεί περισσότερο πως δομείται και υλοποιείται ένα συνολικό σχέδιο για τα απαξιωμένα σε συγκεκριμένη περιοχή.

Οι συνδυαστικές πολιτικές για τα εγκαταλελειμμένα χρησιμοποιούνται περισσότερο για πόλεις οι οποίες έχουν γενικευμένο πρόβλημα εγκαταλελειμμένων (όπως για παράδειγμα οι αποβιομηχανοποιημένες πόλεις), οι οποίες έχουν την ανάγκη αυτών

καθώς αναγνωρίζουν τα εγκαταλελειμμένα ως πρόβλημα. Σε περίπτωση περιορισμένων εγκαταλελειμμένων ένας συνολικός σχεδιασμός δεν είναι πάντα απαραίτητος αφού μπορεί να συμπεριληφθεί και σε άλλα μέτρα ή να αντιμετωπιστούν με κάποια ανάπλαση ή κάποιου τύπου μικρή παρέμβαση.

Το πρόβλημα των εγκαταλελειμμένων σε αυτές τις περιπτώσεις αναγνωρίζεται κατά κανόνα από τη διοίκηση της πόλης και προσπαθεί να εκφραστεί μέσω πολιτικών επίλυσης. Ακόμα και αν αυτό δεν συμβεί, τα εγκαταλελειμμένα αποτελούν σημαντικό πρόβλημα της πόλης τουλάχιστον για τους κατοίκους.⁴⁵

6.2 Η Έξυπνη Πόλη

Οι σχεδιασμοί για τις πόλεις οι οποίοι επηρεάζουν και τις πολιτικές για τα απαξιωμένα, βασίστηκαν στη φιλοσοφία της smart growth, ή της «έξυπνης ανάπτυξης».

Ως smart growth ορίζεται: «ένα σύνολο χρήσεων γης και αρχών ανάπτυξης τα οποία στοχεύουν στη βελτίωση της ποιότητας ζωής, της διάσωσης του φυσικού περιβάλλοντος και στην εξοικονόμηση πόρων. Οι αρχές της έξυπνης ανάπτυξης εξασφαλίζουν πως η ανάπτυξη είναι δημοσιονομικά, περιβαλλοντικά και κοινωνικά υπεύθυνη, και αναγνωρίζουν την σύνδεση μεταξύ ανάπτυξης και ποιότητας ζωής»⁴⁶. Στη βιβλιογραφία, μια έξυπνη πόλη χαρακτηρίζεται από πολλά πεδία δραστηριότητας όπως η βιομηχανία, η εκπαίδευση, η συμμετοχή, η τεχνική υποδομή, κτλ. Μπορούμε όμως να προσδιορίσουμε τα βασικά χαρακτηριστικά για την περαιτέρω ανάπτυξη μιας έξυπνης πόλης, τα οποία θα πρέπει να ενσωματώνουν τα πορίσματα αλλά και να επιτρέπουν την ένταξη πρόσθετων παραγόντων.

Οι έξυπνες πόλεις είναι ζωτικής σημασίας γιατί ασχολούνται με σημαντικά θέματα όπως η ηλεκτρονική παροχή υπηρεσιών, η έξυπνη ανάπτυξη, η κοινωνική δικτύωση και η παροχή υπηρεσιών ηλεκτρονικής διακυβέρνησης.

Διάφορες πόλεις στο εξωτερικό και στην Ελλάδα έχουν προσεγγίσει την έννοια της «έξυπνης πόλης», και καθεμία από αυτές αντιμετωπίζει διαφορετικές προκλήσεις, προτεραιότητες και στόχους. Κάποιες δώσανε έμφαση στη βελτίωση της

⁴⁵ Διπλωματική εργασία της Γιαννιτσά Στέλλα, ΔΠΜΣ, Πολεοδομία-χωροταξία, ΕΜΠ, 2014, Αθήνα

⁴⁶ www.smartcitiesconference.gr

καθημερινότητας, δηλαδή της καθημερινής ζωής των ανθρώπων, άλλες τόνισαν την ενίσχυση των υπηρεσιών του ηλεκτρονικού εμπορίου και άλλες έθεσαν ως πρωταρχικής σημασίας στην λίστα των στόχων τους, τη προστασία του περιβάλλοντος. Έτσι, η εφαρμογή και η εκτέλεση των έργων σε μια έξυπνη πόλη, αφορούν τις προκαθορισμένες προτεραιότητες και στρατηγικές που έχουν τεθεί. Ωστόσο, κατά την εφαρμογή των έργων μπορεί να υπάρξει απόκλιση από τον αρχικό προσανατολισμό, και να δημιουργηθεί αμφισβήτηση για την αποτελεσματικότητα και την βιωσιμότητα της εκάστοτε έξυπνης πόλης ⁴⁷.

6.3 Οι Αρχές της «Έξυπνης Ανάπτυξης»

Αρκετές από τις αρχές της «έξυπνης ανάπτυξης» επηρεάζουν τον σχεδιασμό για τα εγκαταλελειμμένα κτίρια: οι μικτές χρήσεις διευκολύνουν τις επαναχρησιμοποιήσεις, η τάση του compact building design προτρέπει στην επαναχρησιμοποίηση των κενών κτιρίων, η σημασία ανάδειξης της αίσθησης του «τόπου» προτρέπει στην αποκατάσταση των ιστορικών κτιρίων ενώ η ενίσχυση της ανάπτυξης των υπαρχουσών κοινοτήτων αποτρέπει την αστική διάχυση και στρέφει το ενδιαφέρον στα υπάρχοντα κτίρια και την εκμετάλλευση αυτών –άρα και των απαξιωμένων.

Η κατεύθυνση της ανάπτυξης στις υπάρχουσες κοινότητες, είναι αυτό που αναφέρεται στον ορισμό της smart growth ως πλήρωση («infill»),⁴⁸ και είναι στρατηγική η οποία έχει γίνει γνωστή με τον όρο infill development. Είναι και εκείνη η συνιστώσα της στρατηγικής smart growth η οποία επηρεάζει περισσότερο τα απαξιωμένα. Δεν υπάρχει συγκεκριμένος ορισμός για τον όρο infill development αλλά ο πιο κοινά αποδεκτός είναι πως αναφέρεται στην αξιοποίηση υποχρησιμοποιούμενων ή κενών χώρων εντός ήδη ανεπτυγμένων, αστικοποιημένων περιοχών. Πέρα από την αξιοποίηση των κενών τμημάτων εντός των αστικοποιημένων περιοχών μια πλήρης πολιτική infill development οφείλει να στοχεύει και στην δημιουργία λειτουργικών γειτονιών, στις υψηλές πυκνότητες κατοίκων, στην επαναφορά της ζωντάνιας στα κέντρα των πόλεων και να επιδιώξει τη συνεργασία κυβέρνησης, της τοπικής κοινωνίας, των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων, των μη κερδοσκοπικών οργανισμών και όποιου άλλου μπορεί να έχει άμεσο ενδιαφέρον. Η πολιτική infill development προτείνει την εκμετάλλευση των

⁴⁷ Anthopoulos & Fitsilis, 2013, Using classification & techniques for smart cities.

⁴⁸ Schilling Joseph M., The Revitalization of vacant properties, 2002

κενών ή υποχρησιμοποιούμενων οικοπέδων και κτιρίων, δηλαδή κτίρια σαν τα απαξιωμένα και οικόπεδα σαν αυτά που προκύπτουν από τις κατεδαφίσεις αυτών, που βρίσκονται εντός του αστικού ιστού μιας πόλης δίνοντας και κατευθύνσεις για την μελλοντική ανάπτυξη της περιοχής μέσω των κατευθύνσεων «έξυπνης ανάπτυξης» για αυτό τον λόγο και έχει αποτελέσει τη βάση στρατηγικών αντιμετώπισής τους.

Γενικότερα τα απαξιωμένα θεωρούνται προνομιακός χώρος εφαρμογής των αρχών της «έξυπνης ανάπτυξης». Οι αρχές της «έξυπνης ανάπτυξης» εάν εφαρμοστούν στα εγκαταλελειμμένα κτίρια μπορούν να δημιουργήσουν τμήματα διαθέσιμης γης για αναπτυξιακά έργα, ανάπτυξη και αναζωογόνηση των υπαρχουσών κοινοτήτων, νέο σχεδιασμό για την πόλη μέσω των μικτών χρήσεων, ευκαιρίες οικονομικά προσιτής κατοικίας, αύξηση του αισθήματος της ασφάλειας και ενδυνάμωση της κοινότητας.

Είναι σημαντικό να δούμε ποιοι φορείς της πόλης εμπλέκονται άμεσα ή έμμεσα με τα απαξιωμένα κτίρια. Σκοπός αυτής της παρουσίασης είναι να αναδειχθεί η συνθετότητα του προβλήματος των απαξιωμένων και πως η επίλυσή του καθορίζεται από τη συνεργασία των υπηρεσιών μιας πόλης σε όλα τα επίπεδα.

Δίνονται φορολογικά κίνητρα και ελαφρύνσεις για αποκατάσταση και αναπαλαίωση ιστορικών κτιρίων για εργασίες βελτίωσης και επισκευής σε κατοικία για επισκευή των εγκαταλελειμμένων και κενών κατοικιών.

Η έννοια της Δημιουργικής Πόλης αντικατοπτρίζει ένα νέο πρότυπο σχεδιασμού για τη πόλη. Οι πόλεις ανέκαθεν αποτελούσαν τόπους όπου άκμαζε η ανθρώπινη δημιουργικότητα, από τους οποίους δεν ήρθε μόνο η μεγάλη παγκόσμια τέχνη και η θεμελιώδης πρόοδος στην ανθρώπινη σκέψη αλλά και μεγάλα τεχνολογικά επιτεύγματα που δημιούργησαν νέες βιομηχανίες και νέους τρόπους παραγωγής.

Η Δημιουργική Πόλη υπογραμμίζει την αξία ενός δημιουργικού αστικού περιβάλλοντος, με σκέψεις και στρατηγικές που υπερβαίνουν τα στερεότυπα. Προσφέρει τις συνθήκες και τους όρους για προβληματισμό, σχεδίαση και δράση με φαντασία. Είναι κάτι παραπάνω από καλλιτέχνες, δημιουργικές βιομηχανίες και ψυχαγωγία, περιλαμβάνει κοινωνική, οικολογική, διαχειριστική και πολιτική δημιουργικότητα. Οι δημιουργικές πόλεις είναι χώροι που θέλεις να είσαι μέρος τους, να ζεις και να συμμετέχεις εκεί. Η δημιουργικότητα για την πόλη, διαμορφώνει αστικές αξίες και νοοτροπία και μπορεί να ερμηνευτεί ποικιλοτρόπως. Η ικανότητα να παράγεις αστική δημιουργικότητα, εντοπίζεται στο σημείο όπου ο δημόσιος τομέας γίνεται πιο επιχειρηματικός και ο ιδιωτικός αποκτά πιο κοινωνικό χαρακτήρα

Δεδομένου ότι τα επιστημονικά ιδρύματα και πανεπιστήμια δεν εγκαθίστανται πλέον στο κέντρο της πόλης αλλά έξω από αυτήν, θεωρεί ότι οι νέες πόλεις -επιστημοπόλη και τεχνόπολη - αναδύονται στην άκρη της παλιάς πόλης και μητρόπολης. Αυτές οι πόλεις ωστόσο δεν είναι πραγματικές πόλεις, οι άνθρωποι δεν ζουν εκεί. Είναι μέρη για μορφωμένους και ακαδημαϊκούς ανθρώπους, ενώ άλλες ομάδες πληθυσμού δεν έχουν λόγο να εγκατασταθούν εκεί. Μια άλλη προσέγγιση για το δημιουργικό περιβάλλον, το ταυτίζει με το καινοτόμο περιβάλλον και το προσδιορίζει ως ένα χώρο στον οποίο οι άνθρωποι μπορούν να μορφωθούν, να συνεργαστούν, να συγκριθούν και να ανταγωνιστούν μεταξύ τους. Είναι κάτι παραπάνω από μια συγκέντρωση εστιατορίων και μπαρ⁴⁹.

Οι Δημιουργικές Βιομηχανίες τα τελευταία χρόνια εξελίχθηκαν σε σημαντική υπόθεση για την αστική οικονομία και πολιτική της πόλης. Οι δημιουργικές βιομηχανίες αναφέρονται σε ένα φάσμα οικονομικών δραστηριοτήτων που αφορούν την παραγωγή ή την αξιοποίηση των γνώσεων και πληροφοριών. Μπορούν επίσης ποικιλοτρόπως να αναφέρονται στις πολιτιστικές βιομηχανίες ή στη δημιουργική οικονομία. Η δημιουργική οικονομία περιλαμβάνει τη διαφήμιση, την αρχιτεκτονική, την τέχνη και τη χειροτεχνία, το σχέδιο, τη μόδα, τη μουσική και τις ταινίες, τις τέχνες του θεάματος, εκδόσεις, E&A (Έρευνα και Ανάπτυξη), εφαρμογές λογισμικού, παιχνίδια, τηλεόραση και ραδιόφωνο, και video games. Είναι σημαντικές οι διαφορές και αλληλεπικαλύψεις μεταξύ των όρων δημιουργικές βιομηχανίες, πολιτιστικές βιομηχανίες και δημιουργικής οικονομίας

Στο σημείο που καταλήγουμε είναι ότι οι πολιτιστικές βιομηχανίες αποτελούν υποκατηγορία των δημιουργικών βιομηχανιών.⁵⁰

Η έννοια της δημιουργικής πόλης, μπορεί να θεωρηθεί ως το πιο πρόσφατο προϊόν μάρκετινγκ του τόπου, που ασχολείται με τον ανταγωνισμό μεταξύ των πόλεων για την προσέλκυση επενδυτών και την προώθηση της ανταγωνιστικότητας. Εξ' αιτίας αυτού, ορισμένοι συγγραφείς, θεωρούν ότι η Δημιουργική Πόλη καταλήγει να χάνει τη συνοχή της και να γίνει ένα απλό εμπορικό σήμα και λιγότερο μια "στάση". Αναζητώντας τον τρόπο με τον οποίο ξαφνικά οι σημερινές πόλεις μετατράπηκαν σε δημιουργικές, καταλήγουμε ότι οι προσπάθειες για κοινωνική και οικονομική ανάκαμψη που σημειώνονται τις τελευταίες δεκαετίες εκφράζονται μέσα από σύγχρονες μορφές δημιουργικότητας.

⁴⁹ Charles Landry, Η Δημιουργική Πόλη, 2001.

⁵⁰ Howkinsn G, Η Δημιουργική Πόλη, 2001.

Η στρατηγική μιας πόλης για να αποκτήσει δημιουργικό χαρακτήρα θα πρέπει να αποτελείται από τους κάτωθι άξονες ήτοι:

Οι άξονες αυτοί είναι:

1. Ενθάρρυνση και ενίσχυση της καινοτομίας
 2. Επένδυση στον τομέα του πολιτισμού
 3. Ενίσχυση της ταυτότητας της πόλης
 4. Διακυβέρνηση
 5. Αλλαγή του μοντέλου οικονομικής ανάπτυξης
 6. Αξιοποίηση και δημιουργία δημόσιων χώρων
 7. Στρατηγικό Σχέδιο Μάρκετινγκ πόλης (με σαφή στόχο τη δημιουργικότητα)
- Καταληκτικά, η δημιουργική πόλη δεν είναι η τελική λύση σε όλα τα αστικά προβλήματα, αλλά είναι ένα εργαλείο στρατηγικού πολεοδομικού σχεδιασμού που αν χρησιμοποιηθεί καταλλήλως μπορεί να βοηθήσει στην αστική ανάπτυξη. Θα πρέπει να ενταχθεί σε ένα πλαίσιο και να συνδεθεί με το στρατηγικό σχεδιασμό ανταποκρινόμενη στις ανταγωνιστικές και παγκοσμιοποιημένες προκλήσεις της σύγχρονης οικονομίας.

6.4 Ο Αντίλογος- Κριτική θεώρηση.

α. Τι προβλέπεται για τα «μη» ιστορικά –πολιτιστικά κτίρια

Στην Ελλάδα τα διατηρητέα χωρίζονται σε δύο μεγάλες κατηγορίες ανάλογα με τον φορέα κήρυξης και προστασίας τους. Η πρώτη κατηγορία αφορά όσα ακίνητα υπάγονται αποκλειστικά στην αρμοδιότητα του Υπουργείου Πολιτισμού και η δεύτερη όσα υπάγονται στην αρμοδιότητα του Υπουργείου Περιβάλλοντος. Αξίζει να σημειωθεί πως σε πολλές περιπτώσεις υπάρχει παράλληλος χαρακτηρισμός και από τα δύο αρμόδια Υπουργεία, κάτι που συνήθως αποφεύγεται.

Σε περίπτωση πάντως αγοράς ενός διατηρητέου ο ενδιαφερόμενος θα πρέπει να ελέγχει πρωτίστως σε ποιον φορέα υπάγεται η προστασία του κτιρίου και κατά συνέπεια το θεσμικό πλαίσιο και τους περιορισμούς που ενδέχεται να προκύψουν. Σε αυτή την κατεύθυνση έχουν δημιουργηθεί τόσο από το Υπουργείο Περιβάλλοντος⁵¹

⁵¹ <http://estia.minenv.gr>

όσο και από το Υπουργείο Πολιτισμού βάσεις δεδομένων για την αναλυτική αναζήτηση ήδη χαρακτηρισμένων κτιρίων ως διατηρητέων.⁵²

Τα διατηρητέα μνημεία αφορούν τα περισσότερα αστικά ακίνητα μετά από το 1830, για τα οποία εκδίδεται απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, ύστερα από εισήγηση της Υπηρεσίας και γνώμη του Συμβουλίου. Σύμφωνα με τη νομοθεσία υπάρχουν μια σειρά από υποχρεώσεις και δικαιώματα, των κυρίων, νομέων ή κατόχων διατηρητέων ακινήτων

- Απαγορεύεται οποιαδήποτε επέμβαση χωρίς την έγκριση του αρμόδιου υπουργείου που το κήρυξε διατηρητέο.
- Ο ιδιοκτήτης υποχρεούται να το συντηρεί και να το επισκευάζει. Διαφορετικά, τις απαραίτητες εργασίες μπορούν να κάνουν οι αρμόδιες υπηρεσίες και να του καταλογίσουν τη δαπάνη.
- Υπάρχει δυνατότητα ειδικής ρύθμισης για προσθήκες μόνο για το υπόλοιπο του συντελεστή δόμησης, με απόφαση του Υπουργείου Περιβάλλοντος.
- Υπάρχει, θεωρητικά τουλάχιστον, η δυνατότητα της μεταφοράς του συντελεστή δόμησης, αλλά όμως δεν μπορεί να υλοποιηθεί διότι δεν έχουν καθοριστεί ακόμα περιοχές υποδοχής συντελεστή και το θέμα είναι σε εκκρεμότητα.
- Οι μελέτες των επισκευών εγκρίνονται από επιτροπή και αν προκύψουν αλλαγές κατά τη διάρκεια της επισκευής πρέπει να υποβληθούν και πάλι για έγκριση.
- Υπάρχει δυνατότητα υπαγωγής στον αναπτυξιακό νόμο διατηρητέων ή κτιρίων που βρίσκονται σε παραδοσιακούς οικισμούς, και τα οποία διασκευάζονται σε ξενώνες, ξενοδοχειακές επιχειρήσεις, εργαστήρια παραγωγής παραδοσιακών προϊόντων ή χειροτεχνημάτων.

⁵² <http://listedmonuments.culture.gr>

- Διατηρητέα κτίρια ή κτίρια που βρίσκονται σε παραδοσιακούς οικισμούς και τα οποία έχουν κατεδαφιστεί από γεγονότα που οφείλονται σε ανωτέρα βία (π.χ. σεισμό, πυρκαγιά, πλημμύρα κλπ) ή κρίνονται κατεδαφιστέα με πρωτόκολλα επικινδύνως ετοιμόρροπου οικοδομής, επανακατασκευάζονται.
- Τα διατηρητέα μπορούν να εξαιρεθούν, εν όλω ή εν μέρει, από την εφαρμογή του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΚΕΝΑΚ), έπειτα από απόφαση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, με σκοπό τη διατήρηση του χαρακτήρα, της μορφολογίας και της ιστορικής σημασίας τους.
- Επιτρέπεται η εγκατάσταση παθητικών και ενεργητικών ηλιακών συστημάτων και κλιματιστικών ύστερα από έγκριση του Αρχιτεκτονικού Συμβουλίου ή του αρμόδιου φορέα.

β. Τι προβλεπεται για τα ακίνητα τα οποία όμως δεν είναι χαρακτηρισμένα ως διατηρητέα.

Για τα απαξιωμένα κτίρια, τα οποία όμως δεν είναι χαρακτηρισμένα ως διατηρητέα, θα θεσπιστούν αυστηρές προϋποθέσεις χαρακτηρισμού τους ως απαξιωμένων.

- Βάσει του Αρχαιολογικού Νόμου του 2002, στον οποίο ορίζονται η διαδικασία, οι όροι και οι προϋποθέσεις που απαιτούνται για την επιχορήγηση ή και την παροχή άλλων οικονομικών κινήτρων σε κυρίους ή νομείς κτιρίων που έχουν χαρακτηριστεί ως μνημεία ή διατηρητέα. Αν θα μπορούσαμε να χωρίσουμε τις ιδιοκτησίες που αντιμετωπίζουν πρόβλημα, είναι τρεις οι κυριότερες κατηγορίες: α) τα παραδοσιακά και διατηρητέα ιδιωτικά κτίρια, χαρακτηρισμένα από το ΥΠΠΟ και το ΥΠΕΝ.

β) τα απαξιωμένα διατηρητέα και νεότερα δημόσια κτίρια (που περιλαμβάνει και τα κτίρια Ταμείων και Δήμων) και γ) άλλα απαξιωμένα και μη χαρακτηρισμένα, δημόσια και ιδιωτικά κτίρια.⁵³

- Η Σύμβαση της Γρανάδας, που υπογράφηκε στις 3 Οκτωβρίου 1985 από το Συμβούλιο της Ευρώπης, αφορά στην προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της Ευρώπης. Στην Ελλάδα η κύρωση και δημοσίευσή της έγινε το 1992 (ΦΕΚ 13/04/1992) όμως μέχρι σήμερα δεν έχει εφαρμοστεί. Μέσω αυτής: Δίνεται ο ορισμός της «αρχιτεκτονικής κληρονομιάς» για μνημεία, αρχιτεκτονικά σύνολα και τόπους. Αναγνωρίζεται η ανάγκη μέριμνας για αυτή.

Τίθονται νομικές διαδικασίες προστασίας της στους συμβαλλόμενους, όπως είναι ο έλεγχος αδειών, σχεδίων και μελετών για την κατεδάφιση, μετατροπή και ανέγερση νέων κτιρίων, η δυνατότητα των δημοσίων υπηρεσιών να ζητούν από τον ιδιοκτήτη να αναλάβει τις εργασίες και αν ο ιδιοκτήτης δεν είναι σε θέση να τις αναλαμβάνουν να προβλέπονται κυρώσεις. Καθιερώνει νέα πολιτική προστασίας με την υποχρέωση υιοθέτησης πολιτικής «ολοκληρωμένης προστασίας», την ένταξη του θέματος στο πλαίσιο χωροταξικής, πολεοδομικής και περιβαλλοντικής πολιτικής, την ενθάρρυνση χρήσης παραδοσιακών τεχνικών και υλικών, με στόχο την προσαρμογή των παλιών κτιρίων σύμφωνα με τις σύγχρονες ανάγκες, την επισκεψιμότητα και τη συνεργασία των αρμόδιων υπηρεσιών .

γ. Τι προβλέπεται για τη Διατηρητέα και Εγκαταλελειμμένα κτίρια.

- Απουσία κινήτρων για την συντήρηση/αποκατάσταση διατηρητέων κτιρίων από τους Ν. 3028/2002 και 4067/2012 (Ν.Ο.Κ) και ισχυρών αντικινήτρων για την κατάρρευση τους. Διερεύνηση σκοπιμότητα ίδρυσης Ειδικού ταμείου Διατήρησης με δεσμευμένο ποσό από τον κρατικό προϋπολογισμό για τα διατηρητέα κτίρια.
- Ελλειψη στοιχείων για τον συνολικό αριθμό και τη κατάσταση διατηρητέων και εγκαταλελειμμένων κτιρίων και αποσπασματική αντιμετώπιση τους. Να προστεθεί στα καταγεγραμμένα στη Ηλεκτρονική Πολεοδομική Ταυτότητα

⁵³ Νομοθετικό Πλαίσιο Προστασίας της Πολιτιστικής κληρονομιάς του Μιχαήλ Αυγουστιανάκη, Λέκτορα Τμήματος Νομικής, 1992

Δήμου (αρθ., 65 ν.4495/2017) και η καταγραφή των εγκαταλελειμένων (και όσι μόνο των διατηρητέων) κτιρίων και εξέτασης τους ακριβώς στο σύνολο για την κατάρτιση ολοκληρωμένων προγραμμάτων ανάπλασης.

- Πρόκληση φαινομένων gentrification σε περιοχές ανάπλασης. Μέριμα για την προστασία των μικρο-ιδιοκτητών, ενοικιαστών, παραδοσιακών χρήσεων. Δραστηριοτήτων/δικτύων, ειδικά αξιοποιώντας τις δυνατότητες ποσωτώσεων χρήσεων του π.δ 99/2018 και με επιχορηγήσεις για επανάχρηση με συγκεκριμένες χρήσεις π.χ για επαγγελματική στέγη παραδοσιακών επαγγελμάτων (κατά τα πρότυπα του Αναπτυξιακού Νόμου για τη τουριστική υποδομή σε παραδοσιακά ή διατηρήτέα κτήρια).
- Συναρμοδιότητα διαφόρων φορέων για τον χαρακτηρισμό διατηρητέων/απουσία Ο.Τ.Α. από την διαδικασία.

ΜΕΡΟΣ IV: Συμπεράσματα-Προτάσεις

Λόγω της φύσης του προβλήματος της απαξίωσης και ειδικά όταν αυτό έχει κάποιο σημαντικό μέγεθος σε μια περιοχή, η συνηθέστερη αντιμετώπιση είναι ένας συνδυασμός κατεδαφίσεων και επαναχρησιμοποιήσεων. Σε περιπτώσεις πόλεων και περιοχών, οι οποίες έχουν περιορισμένο αριθμό εγκαταλελειμμένων και που δεν αντιμετωπίζουν κάποιον ιδιαίτερο λόγο για τον οποίο τα κτίρια τους οδηγούνται στην εγκατάλειψη, μία προσέγγιση ανά κτίριο (λειτουργική κατάσταση, ιστορικότητα, τοποθεσία κτιρίου και άλλα) για την επιλογή της καλύτερης πολιτικής ανά κτίριο θα ήταν επαρκής. Ουσιαστικά για κάθε περιοχή με πρόβλημα απαξιωμένων, η βασική στόχευση είναι αυτή που πρέπει να αποφασιστεί και έπειτα στα επιμέρους κτίρια και περιοχές να κριθεί η καταλληλότητα της κατεδάφισης ή της επαναχρησιμοποίησης αναλόγως του είδους του κτιρίου. Η αποσαφήνιση όμως της βασικής κατεύθυνσης για την πόλη, είναι αυτή που θα επηρεάσει την αναλογία επαναχρησιμοποιήσεων και κατεδαφίσεων, τον τρόπο υλοποίησης των πολιτικών, το αν αυτές θα πραγματοποιηθούν από ιδιώτες ή δημόσιους φορείς, κατά πόσο θα εγκολπώσουν ή θα αποθαρρύνουν τις τοπικές πρωτοβουλίες, πόσο συμμετοχικές θα είναι κ.ο.κ.

Αποτελεί παράδειγμα της στροφής των πόλεων σε επιχειρηματικές και κατακερματισμένες λύσεις. Μια συνδυαστική προσέγγιση για τα απαξιωμένα, δεν μπορεί να θεωρηθεί περιττή, αλλά η αναλογία των χρησιμοποιούμενων λύσεων της κατεδάφισης ή της επαναχρησιμοποίησης, θα απαντηθεί από τους στρατηγικούς σχεδιασμούς για την περιοχή. Σημαντικό σε αυτή την περίπτωση, είναι οι σχεδιασμοί για τα απαξιωμένα κτίρια να μην είναι αλληλεπικαλυπτόμενοι και ανταγωνιστικοί με άλλους σχεδιασμούς.

Εκτός από την ανάγκη διαμόρφωσης ευνοϊκού επιχειρηματικού περιβάλλοντος σε εθνικό επίπεδο, είναι αναγκαίο να αναληφθούν μέτρα και δράσεις για την ανάπλαση και αναζωογόνηση του κέντρου. Οι πρωτοβουλίες που πρέπει να αναληφθούν άμεσα είναι οι εξής:

1) Η θεσμοθέτηση κατάλληλου νομικού πλαισίου και ευέλικτων διοικητικών διαδικασιών με στόχο την ενθάρρυνση επιχειρηματικών πρωτοβουλιών. Τα τεχνικά, οικονομικά και διαχειριστικά θέματα που πρέπει να αντιμετωπισθούν είναι πολλά,

ευαίσθητα και περίπλοκα με βασικότερο όλων τη δυνατότητα παρέμβασης σε κτίρια συνιδιοκτησίας που αποτελεί το κυριότερο ζήτημα προς αντιμετώπιση. Να προβλέπεται ειδική διαδικασία αναγκαστικής ανάληψης της διαχείρισης και εκμετάλλευσης ή εξαγοράς κτιρίων, από ιδιώτες, εφόσον οι ιδιοκτήτες είτε αρνούνται να συμμετάσχουν στη διαδικασία αναβάθμισης και εκσυγχρονισμού των κτιρίων - ιδιαίτερα στις περιπτώσεις συνιδιοκτησίας - ώστε να είναι δυνατή η επανάχρηση αυτών προς όφελος της πόλης, είτε αδρανούν, αν και δεν επιβαρύνονται οικονομικά. Η αναγνώριση δικαιωμάτων αναγκαστικής ανάληψης της διαχείρισης και εκμετάλλευσης ή εξαγοράς από ιδιώτες στον τομέα της ανακατασκευής, ανακαίνισης, εκσυγχρονισμού, επισκευής και αξιοποίησης εγκαταλειμμένων και κενών ή αγνώστων ιδιοκτητών κτιρίων, προϋποθέτει τη δημιουργία ειδικών ζωνών, κατά το πρότυπο άλλων χωρών, εντός των οποίων μπορούν να τύχουν εφαρμογής ειδικά κίνητρα ή καθεστώτα ενίσχυσης, μετά από ειδική μελέτη, έτσι ώστε οι εισαγόμενες ρυθμίσεις να τελούν σε πλαίσιο συστηματικής αντιμετώπισης του φαινομένου, λαμβάνοντας υπόψη κριτήρια γεωγραφικής συγκέντρωσης, πολεοδομικά και οικονομικά, που ανταποκρίνονται στο στόχο αστικών αναπλάσεων και των μηχανισμών που προωθούνται από ευρωπαϊκές πρωτοβουλίες και χρηματοδοτήσεις. Έτσι, θα μπορούν να καθορίζονται Ζώνες Ειδικών Κτιριακών Παρεμβάσεων (ΖΕΠΚΑ), εντός Οικιστικών Περιοχών, οι οποίες θα εγκρίνονται με προεδρικό διάταγμα.

Ως ΖΕΠΚΑ θα ορίζονται περιοχές, οι οποίες συγκεντρώνουν τουλάχιστον δύο από τα ακόλουθα χαρακτηριστικά:

- α) υπάρχουν εγκαταλελειμμένα ή κενά κτίρια, σε ποσοστό άνω του 20% του συνολικού αριθμού των κτιρίων στην περιοχή.
- β) ποσοστό άνω του 50% των εγκαταλελειμμένων και κενών κτιρίων χρήζουν ανακαίνισης και εκτεταμένων επισκευών και παρεμβάσεων.
- γ) υπάρχουν μη αποκατεστημένα διατηρητέα κτίρια σε ποσοστό άνω του 30% του συνόλου των διατηρητέων κτιρίων στην περιοχή.
- δ) καταγράφεται σε βάθος 20ετίας συρρίκνωση του πληθυσμού σε ποσοστό τουλάχιστον 10% ή των οικονομικών δραστηριοτήτων και παρατηρείται μεταβολή της κοινωνικοοικονομικής διαστρωμάτωσης, συνοδευόμενη από φαινόμενα παραβατικότητας, παράνομης μετανάστευσης και υψηλά ποσοστά ανεργίας.

2) Για τον εκσυγχρονισμό και επανάχρηση κτιρίων υπάρχει ανάγκη παροχής κρατικών ενισχύσεων προκειμένου να δημιουργηθούν προοδευτικά προσδοκίες κέρδους και συνθήκες λειτουργίας της αγοράς. Οι ενισχύσεις θα πρέπει να παρέχονται με φειδώ και με τη μορφή χαμηλότοκων δανείων και εγγυήσεων όχι επιδοτήσεων- για την υλοποίηση έργων που θα επιλέγονται με τραπεζικά κριτήρια.⁵⁴

3) Όπως αναφέρθηκε και στην αρχή αυτής της διπλωματικής εργασίας, ιδιαίτερης σημασίας και προσοχής χρήζει η ανάγκη των κατοίκων των μεγάλων αστικών κέντρων και στην προκειμένη περίπτωση του Λεκανοπεδίου Αττικής για βελτιωμένη ποιότητα ζωής και συνθήκες διαβίωσης. Επίσης ολοένα και μεγαλώνει η ευαισθησία των πολιτών για τη διάσωση, συντήρηση και προστασία των αρχιτεκτονικών στοιχείων, διατηρητέων κτιρίων και παραδοσιακών μας οικισμών. Για τα παραπάνω προβλήματα η επιστήμη της Πολεοδομίας καλείται να δώσει λύσεις που συμβαδίζουν με την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος. Ένας από τους τρόπους με τους οποίους επιδιώκεται να δοθεί λύση σε ορισμένα από τα σύγχρονα πολεοδομικά προβλήματα, αφορά την αποτελεσματικότερη αξιοποίηση και διαχείριση της ακίνητης περιουσίας στο επίπεδο του πολεοδομικού σχεδιασμού. Όλο και συχνότερα προτείνονται λύσεις που στοχεύουν στην «αποδόμηση» των συστατικών της ακίνητης ιδιοκτησίας ή πιο συγκεκριμένα, στην αποδέσμευση των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας από τη φυσική υπόσταση αυτής. Ένα από τα χρησιμότερα εργαλεία στα χέρια της Πολιτείας προς αυτή την κατεύθυνση είναι και η «Μεταφορά του Συντελεστή Δόμησης». Δίνει την δυνατότητα να ξεπεραστεί ένας από τους σημαντικότερους σκοπέλους στην εφαρμογή των πολεοδομικών σχεδίων, αυτό της αποζημίωσης των ρυμοτομούμενων ακινήτων, αλλά και συνδράμει στην διατήρηση της πολιτιστικής κληρονομιάς μέσω της παροχής κινήτρων στους ιδιοκτήτες διατηρητέων κτιρίων. Ειδικά σε μια δυσχερή οικονομικά περίοδο, όπως αυτή που διανύουμε, στην οποία η εξεύρεση πόρων από τους ΟΤΑ για αποζημίωση είναι πολύ δύσκολη, η ΜΣΔ θα μπορούσε να λύσει τα χέρια στη διοίκηση. Η λύση μπορεί να είναι, η «Τράπεζα Γης», ως έννοια έχει αναφερθεί σε πολλούς νόμους τα τελευταία χρόνια, αλλά δεν υπάρχει σήμερα το κατάλληλο νομοθετικό πλαίσιο που να φέρνει αποτέλεσμα για τους πολίτες, αλλά και τις πόλεις. Με δυο λόγια, η «Τράπεζα Γης» θα αγοράζει συντελεστή δόμησης από τους ιδιοκτήτες των διατηρητέων ή και των χαρακτηρισμένων μνημείων και θα τον πουλάει σε αυτούς

⁵⁴ www.newmoney.gr.

που έχουν αυθαίρετα με πολύ μεγάλες παραβάσεις, που κατά τον νόμο έχουν υποχρέωση αγοράς συντελεστή μεσοπρόθεσμα.⁵⁵

Αυτοί που θα λαμβάνουν τα χρήματα δίνοντας συντελεστή, θα υποχρεούνται στην αποκατάσταση των διατηρητέων και αυτοί που θα αγοράζουν τον συντελεστή, στη σύννομη τακτοποίησή των παραβάσεών τους. Ταυτόχρονα, το Δημόσιο θα εισπράττει έσοδα από την τακτοποίηση των αυθαιρέτων. Οι δήμοι και οι άλλοι φορείς-ιδιοκτήτες ακινήτων του Δημοσίου όπως και οι ιδιώτες θα μπορούν να αξιοποιήσουν την περιουσία τους ενισχύοντας περαιτέρω τους προϋπολογισμούς τους και ταυτόχρονα να εξωραΐσουν τις πόλεις αλλά και να προστατεύσουν την αρχιτεκτονική και ιστορική πολιτιστική κληρονομιά με αυτονόητα οφέλη και για τον τουρισμό.

Με αυτό τον τρόπο θα επιλυθούνε πολλά προβλήματα όπως:

- Η επίλυση του προβλήματος της «νομιμοποίησης» των δηλωμένων αυθαιρέτων με ορθό επιστημονικά και συνταγματικά τρόπο
- Η επίλυση του προβλήματος των ιδιοκτητών διατηρητέων με τίτλους συντελεστή χωρίς αντίκρισμα.
- Η επίλυση του προβλήματος αποζημίωσης των οικοδομικών συνεταιρισμών που τους αφαιρέθηκε η δυνατότητα δόμησης μετά το 1975 (Απόφαση Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου).
- Η ανακατασκευή – αποκατάσταση των προσόψεων των διατηρητέων – μνημείων σε κάθε πόλη, με τεράστια σημασία για την ποιότητα ζωής και την αισθητική.
- Η δημιουργία νέων κοινόχρηστων χώρων και χώρων πρασίνου στις πόλεις, μέσω της παροχής στους δήμους της δυνατότητας απαλλοτριώσεων, με άμεση αποζημίωση των ιδιοκτητών, μέσω της ρευστότητας του συστήματος.
- Η δημιουργία μιας νέας αγοράς δικαιωμάτων δόμησης που μπορεί μελλοντικά να αναπτυχθεί περαιτέρω.
- Η συμβολή στην επανεκκίνηση της οικοδομής και όλων των συνδεδεμένων κλάδων.

⁵⁵ www.ecopress.gr

4) Στην περίπτωση του Παγκρατίου που παρουσιάστηκε εδώ, αναδύεται μία περιοχή, η οποία επενδύει στις πολιτιστικές στρατηγικές, προσπαθεί να στραφεί στον τομέα των υπηρεσιών χρησιμοποιώντας τις αρχές της «έξυπνης ανάπτυξης». Ως μέσο για την αλλαγή αυτή χρησιμοποιεί, αναπλάσεις, επαναχρησιμοποιήσεις και πρακτικές gentrification. Αποτελεί παράδειγμα της στροφής της γειτονιάς, σε μια πυκνοκατοικημένη περιοχή του κέντρου της Αθήνας σε επιχειρηματικές και κατακερματισμένες λύσεις. Είναι η Περιοχή που αντιλήφθηκε την αναγκαιότητα στρατηγικού σχεδιασμού έπειτα από αποτυχημένες προσπάθειες διευθέτησης του προβλήματος των απαξιωμένων.

5) Στους δήμους υπάρχουν πολλά απαξιωμένα ακίνητα ή κτίρια που δεν χρησιμοποιούνται για διάφορους λόγους. Θα ήταν χρήσιμο να καταγραφούν τα εν λόγω ακίνητα ή κτίρια της πόλης σε συνεργασία με τους ιδιοκτήτες τους με σκοπό τη χρήση τους για κοινωφελείς σκοπούς.

6) Θα πρέπει να διαχωρίζονται τα εγκαταλελειμμένα κτίρια σε διατηρητέα και μη, με διαφορετική μέριμνα για τις δύο κατηγορίες. Σε ό,τι αφορά στα διατηρητέα, προτεραιότητα είναι η σύνταξη ενιαίου ψηφιακού μητρώου διατηρητέων - αξιόλογων κτιρίων, καθώς μέχρι σήμερα κανείς δεν γνωρίζει τον ακριβή αριθμό τους, δεδομένου ότι παράλληλα καταγράφονται σε τέσσερις διαφορετικές βάσεις: στα υπουργεία Περιβάλλοντος, Πολιτισμού, Ναυτιλίας αλλά και Μακεδονίας-Θράκης, για τα οικήματα της Βόρειας Ελλάδας. Παράλληλα, καταγραφές κάνουν και οι δήμοι, ενώ όπως είναι αναμενόμενο αρκετά κτίρια είναι διπλοεγγεγραμμένα.

ΜΕΡΟΣ V: ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Ελληνική

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

Αθήνα στον 20 αιώνα όπως (ΔΕΝ) Φαίνεται, Υπουργείο Πολιτισμού Σύλλογος Αρχιτεκτόνων, Περιοδικό του ΣΑΔΑΣ, ΤΕΥΧΟΣ 56, Περίοδος Β.

Αραβαντινός Α, Πολεοδομικός σχεδιασμός για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου, 2007

Αραβαντινός Α. Πολεοδομικός σχεδιασμός για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου, 1997.

Β. Ιωάννου – Κ. Σερράος, 2012-2013, Μετασχηματισμοί της ελληνικής πόλης, Επιπτώσεις στην εικόνα του αστικού τοπίου.

Γεωτεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος, Ιδιοκτησιακό ζήτημα δασικών εδαφών της Ελλάδας, Συνέδριο 19-21 Ιουνίου ,2017, Wikipedia

Γροζόπουλος Δ., Υποθέσεις για μια αρχιτεκτονική εν καιρώ ερειπίων, από πρακτικά συνεδρίου: Μεταβολές και Ανά-σημασιοδοτήσεις του χώρου στην Ελλάδα της κρίσης, 1-3/11/2013, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Βόλος,

Διπλωματική εργασία της Γιαννιτσή Στέλλα, ΔΠΜΣ, Πολεοδομία-χωροταξία, ΕΜΠ,2014, Αθήνα

Η Τράπεζα της Ελλάδος, Αγορά Ακινήτων: Πρόσφατες εξελίξεις και προοπτικές,2009,

Ημερίδα, Σ.Α.Τ.Μ.Β.Ε-Τ.Ε.Ε, Α.Π.Θ, Διαχείριση και αξιοποίηση των απαξιωμένων ακινήτων, 2009

Θεοδώρου Κ., Το νέο παράδειγμα, Οι αμερικανικές πόλεις, Περιοδική έκδοση ΣΑΔΑΣ,2013.

Ι. Στεφάνου, Α. Χατζοπούλου, Σ. Νικολαΐδου, Η Αστική Ανάπλαση, Αθήνα: ΤΕΕ,1995.

Κ. Μπίρη, 1996, Αι Αθήνα, από τον 19 αιώνα μέχρι τον 20 αιώνα.

Κυβέλου Σ., (1995), « Η Διοίκηση στον χώρο: Μεταφορά υπηρεσιών και οργανισμών στην περιφέρεια, αστική αποσυγκέντρωση και εθνική χωροταξία», Προβλήματα Διοικητικής Μεταρρύθμισης, σειρά ΔΙΟΙΚΗΣΗ και ΠΟΛΙΤΕΙΑ, εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα-Κομοτηνή, σελ. 253-273.

Κυβέλου Σ., (2004), Urban Environmental Policy in Greece to Promote Sustainability of the Built Environment, Αστική Περιβαλλοντική Πολιτική στην Ελλάδα με στόχο την Αειφορία του Δομημένου Περιβάλλοντος, Τεχνικά Χρονικά: Διμηνιαία Έκδοση ΤΕΕ (Μαρτ.- Απρ. 2004, τευχ.2: 14 σ.).

Λουκάκης Π, 2016 «Πολεοδομική εξέλιξη της Αθήνας, workshop ΣΑΔΑΣ- ΠΕΑ με θέμα «Διαδρομές αρχιτεκτονικής, από τις αρχές της εμφάνισης του μοντερνισμού μέχρι σήμερα στην Αττική», 18-21/03/2016, Αθήνα.

Λουκάκης Π., 1984, «Η σημασία της γειτονιάς και του τεχνικού-κοινωνικού εξοπλισμού μέσα από την διαδικασία της αστικοποίησης», στον Τιμητικό Τόμο» Μνήμη Καθηγητή Ι. Πίντου», Αθήνα.

Λουκάκης Π., 1985, «Σημειώσεις Πολεοδομίας –Ειδικά Κεφάλαια», Τεύχη 1 & 2, Δ.Π.Θ, Πολυτεχνική Σχολή , Ξάνθη.

Λουκάκης Π., 1985, Κεφάλαια 6.2 «Κέντρα Πόλεων» και 6.8 «Δομικές και Πολεοδομικές Παρεμβάσεις» από τις «Σημειώσεις Πολεοδομίας- Ειδικά Κεφάλαια», Τεύχος 2, Δ.Π.Θ, Πολυτεχνική Σχολή, Ξάνθη, σελ 54

Λουκάκης Π., 2004, «Σύγχρονη Ελληνική Πόλη. Τάσεις μεταλλαγών στην χωρική διάχυση της αστικοποίησης», στο Λαγόπουλος Α- Φ (επιμ.), «Η ιστορία της Ελληνικής πόλης», Εκδ. Ερμής- Αρχαιολογία & Τέχνες, Αλέξανδρος- Φ. Λαγόπουλος (επιμέλεια), Αθήνα 2004, σελ.413-422.

Λουκάκης Π.,2017 «Ελλάδα1952-2012: Οι Πολεοδομικές και Χωροταξικές εξελίξεις μέσα από τις προσωπικές μου εμπειρίες» (επιμέλεια ΔΡ, Ιουλία Μωραΐτου), Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας (Πανεπιστήμιου Θεσσαλίας), Βόλος 2017

Μαντουράνη Γ., Το κοινωνικό δικαίωμα του φυσικού περιβάλλοντος,1986.

Μάρτιος-Απρίλιος 2006.

Μελέτη, τα εγκαταλελειμμένα κτίρια, Συμβολές στην εφαρμογή του άρθρου 268 ΚΒΠΝ- Κωδικός Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας- Ινστιτούτο Τοπικής Αυτοδιοίκησης,2012.

Μωραΐτης Κ., Σημειώσεις για το αστικό κενό: προτάσεις για επεμβάσεις μικροτοπίων, Περιοδικό του ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ, τεύχος 55 – Περίοδος Β', Ιανουάριος-Φεβρουάριος 2006.

Μωραΐτου Ι., 2014, «Η Συνοχή και Τοπική Ανάπτυξη: Αναγκαίες Πολιτικές, Θεσμολογικές και Εργαλεία για την υπέρβαση της κρίσης». Συνέδριο « Η Ελληνική Οικονομία από την Κρίση στην Ανάπτυξη: Στρατηγικές, Διακυβεύματα, Πολιτικές», 4-5 Απρίλιος 2014, Βόλος, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας-SEED CENTER, Ελληνικό Παρατηρητήριο LSE-ΚΕΠΕ.

Μωραΐτου Ι., Λουκάκης Π.,Βαρελίδης Γ., Βαρελίδης Κ.,2015, «Αξιολόγηση του βαθμού αστικής παρέμβασης από πλευράς οικοδομικού αποθέματος και οικονομικοκοινωνικών χαρακτηριστικών, με βάση τα οικοδομικά τετράγωνα», 13 Τακτικό Επιστημονικό Συνέδριο της Ελληνικής Εταιρίας Περιφερειακής Επιστήμης (ERSA-GR),

Μουσιάδη Θ. (1996), “Οργάνωση των χρήσεων γης και αλληλεπιδράσεις με την κοινωνικοοικονομική δομή του δήμου της Αθήνας”. Διπλωματική Εργασία, Βόλος: Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας.

Νομοθετικό πλαίσιο προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς, του Μιχαηλ Αυγουστιανάκη, Λέκτορα Τμήματος Νομικής.

Οικονόμου Δ., Αστική Αναγέννηση και Πολεοδομικές αναπλάσεις, 2011.

Πολύζος Σεραφείμ, «Αστική Ανάπτυξη», Κριτική, 2015.

Το πρόβλημα των κενών και εγκαταλελειμμένων κτηρίων στο κέντρο της Αθήνας (Νίκος Τριανταφυλλόπουλος, Σχολή Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, ΔΙΑΝΕΟΣΙΣ).

Τουρνικιώτης, Π. (1989) Το σχέδιο της συνοικίας Παγκράτι: Ανάλυση του ιστού της Πόλης στο, Μπουρζέλ, Γκυ, Η Νεοελληνική Πόλη, Εξάντας

Χαραλαμπίδης, Μ, Η Εμπειρία της Κατοχής και της Αντίστασης στην Αθήνα, Διδακτορική Διατριβή, Ε.Κ.Π.Α, 2011, σελ. 35.

Ξενόγλωσση

Andre Thomsen, Frank Schultmann & Niklaus Kohler, "Deconstruction, demolition and destruction, σελίδα, 328-329

Anthopoulos & Fitsilis, 2013, Using classification & techniques for smart cities.

Dale, P.F. and McLaughlin, J.D., 1999. Land Administration. Oxford University Press

David Harvey, Εξεργεμένες πόλεις, 2011

James R.Cohen, "Abandoned Housing: Implications for Federal Policy and Local Action, σελ. 14

John Kromer "Vacant Property Policy and Practice : Baltimore and Philadelphia.

Mallach Allan, "Bringing Buildings Back: From Abandonment to Community Assets, σελ. 18

O' Sullivan A., (2013), «Αστική Οικονομική», Εκδόσεις Κριτική, Φάκελος, 2013

Schilling Joseph M, The Revitalization of Vacant Properties.

Charles Landry, Η Δημιουργική πόλη, 2011

Siebel W., 2003: Η επέκταση του ιδιωτικού χώρου και η ιδιωτικοποίηση των λειτουργιών του δημόσιου χώρου», στο Αύριο οι Πόλεις, επιμελητής της έκδοσης: Λέφας Π., Αθήνα: Πλέθρον, σ.87

Soriano, F., 2003, Public and private space, in, *The metapolis dictionary of advanced architecture*, Gausa M., S Cros, I Abalos, J Herreros, E Krasny(eds).

Urban Design: The American Experience, THRALL 1987

Howkins G, Η δημιουργική πόλη, 2001

Αναφορές στο internet

1. www.brusselsstudies.be
2. www.abell.org/sites/default/files/files/2003
3. www.bigboxreuse.com
4. National trust of historic preservation (www.wikipedia.gr-National Trust of Historic Preservation, Washington, USA)
5. www.smartcitiesconference.gr
6. <http://estia.minenv.gr/>
7. <http://listedmonuments.culture.gr/>
8. www.newmoney.gr
9. www.ecopress.gr

Νομοθετικό Πλαίσιο

1. ΦΕΚ, 55/17-02-1931
2. Ν.3389/2005 «Συμπράξεις Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα»
3. Επιτάχυνση και διαφάνεια υλοποίησης Στρατηγικών Επενδύσεων»
4. Γενικό πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού & Αειφόρου Ανάπτυξης, ΦΕΚ 128/Α/03.07.2008
5. Ν. 3028/2002, Για την Προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς.
6. Ν.4067/2012, Νέος Οικοδομικός Κανονισμός
7. Ν. 4495/2017, άρθρο 65
8. ΦΕΚ 13/04/1992
9. Πδ. 59/2018 , Χρήσεις Γής.
10. Ν880/79, ΠΔ 470
11. Ν1577/85 (ΓΟΚ 85), Ν.1832/90, Ν2052/92, Ν.2145/93

VI ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

Α) ΕΙΣΤΕ ΙΚΑΝΟΠΟΙΗΜΕΝΟΙ ΜΕ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΠΑΓΚΡΑΤΙΟΥ;

1 2 3 4 5

Β) ΠΙΟ ΣΥΓΚΕΚΡΙΜΕΝΑ Η ΓΕΙΤΟΝΙΑ ΠΟΥ ΜΕΝΕΤΕ ΠΛΗΡΕΙ ΤΙΣ ΒΑΣΙΚΕΣ ΣΑΣ ΑΝΑΓΚΕΣ;

1 2 3 4 5

Γ) ΒΑΘΜΟΛΟΓΗΣΤΕ ΤΟ ΕΠΙΠΕΔΟ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

1 2 3 4 5

Δ) ΒΑΘΜΟΛΟΓΗΣΤΕ ΤΗΝ ΠΟΙΟΤΗΤΑ ΣΥΓΚΟΙΝΩΝΙΩΝ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

1 2 3 4 5

Ε) ΑΠΟ ΑΠΟΨΗ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΘΟΡΥΒΟΥ ΠΩΣ ΘΑ ΒΑΘΜΟΛΟΓΟΥΣΑΤΕ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ;

1 2 3 4 5

ΣΤ) ΠΟΣΑ ΟΧΗΜΑΤΑ ΥΠΑΡΧΟΥΝ ΣΤΗΝ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑ ΣΑΣ;

0 (ΚΑΝΕΝΑ) 1 (ΕΝΑ) 2(ΔΥΟ) 3(ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΑ ΤΩΝ ΔΥΟ)

**Z) ΓΙΑ ΟΣΑ ΑΠΟ ΤΑ ΑΝΩΤΕΡΟ ΔΕΝ ΚΑΤΕΧΕΤΕ ΔΙΚΟ ΣΑΣ PARKING.
ΒΑΘΜΟΛΟΓΗΣΤΕ ΤΗΝ ΔΙΑΘΕΣΙΜΟΤΗΤΑ PARKING ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ**

1 2 3 4 5

H) ΠΟΣΟ ΧΡΟΝΟ ΜΕΝΕΤΕ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ;

1(ΛΙΓΟΥΣ ΜΗΝΕΣ) 2(ΕΝΑ ΜΕ ΔΥΟ ΧΡΟΝΙΑ) 3(ΤΡΙΑ ΜΕ ΠΕΝΤΕ ΧΡΟΝΙΑ)

4 (ΑΝΩ ΤΩΝ 5 ΕΤΩΝ)

Θ) ΠΟΣΑ ΑΤΟΜΑ ΜΕΝΕΤΕ ΣΤΟ ΣΠΙΤΙ;

1(ΜΟΝΟΣ/Η) 2(ΑΝΔΡΟΓΥΝΟ) 3(ΑΝΔΡΟΓΥΝΟ-ΕΝΑ ΠΑΙΔΙ) 4(4ΜΕΛΗΣ ΚΑΙ ΑΝΩ)

I) ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ ΑΡΧΗΓΟΥ ΤΗΣ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΣ

1 (ΔΗΜΟΣΙΟΣ ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ) 2 (ΕΛΕΥΘ. ΕΠΑΓΓΕΛΜ.) 3(ΑΝΕΡΓΟΣ)

4(ΣΥΝΤ/ΧΟΣ)

«... Η ανωτέρω έρευνα πραγματοποιήθηκε στα πλαίσια πανεπιστημιακής εργασίας, και τα αποτελέσματα προστατεύονται από την αρχή προστασίας προσωπικών δεδομένων...»

