ΠΑΝΤΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ

ΤΜΗΜΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΟΙ ΑΣΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ ΩΣ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΣ ΑΝΑΔΙΑΡΘΡΩΣΗΣ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ – Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΟΥ ΕΛΑΙΩΝΑ ΑΤΤΙΚΗΣ



ΤΡΙΜΕΛΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗ:

ΠΑΠΑΔΑΣΚΑΛΟΠΟΥΛΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ (ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ)

ΚΑΡΑΓΑΝΗΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ

ΚΥΒΕΛΟΥ ΣΤΕΛΛΑ

ΠΑΡΧΑΡΙΔΟΥ ΙΩΑΝΝΑ

Α.Μ. 0803Μ029

ΠΑΝΤΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΚΟΙΝΩΝ. & ΠΟΛΙΤ. ΕΠΙΣΤ. ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ

ΑΘΗΝΑ, 2006

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Οι Αστικές Αναπλασεις ως παραμετρος αναδιαρθρωσης περιοχων βιομηχανικου χαρακτηρα – Η περιπτωση της περιοχης του Ελαιωνα Αττικης

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η διπλωματική αυτή εργασία με τίτλο: «Οι Αστικές Αναπλάσεις ως παράμετρος αναδιάρθρωσης περιοχών βιομηχανικού χαρακτήρα – Η περίπτωση της περιοχής του Ελαιώνα Αττικής» εκπονήθηκε στο πλαίσιο του Προγράμματος Μεταπτυχιακών Σπουδών του Τμήματος Οικονομικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης του Παντείου Πανεπιστημίου για την απόκτηση του μεταπτυχιακού διπλώματος ειδίκευσης.

Σκοπός της παρούσας εργασίας είναι η διερεύνηση του προβλήματος της υποβάθμισης αστικών περιοχών με βιομηχανικό χαρακτήρα – και ειδικότερα της περιοχής του Ελαιώνα Αττικής – και της προτεινόμενης λύσης των παρεμβάσεων αστικής ανάπλασης για την αναζωογόνηση των περιοχών αυτών. Για το σκοπό αυτό η εργασία διαρθρώνεται σε δύο κύρια μέρη.

Το **πρώτο μέρος** αποτελείται από τέσσερα κεφάλαια και περιλαμβάνει τη θεωρητική προσέγγιση του θέματος.

Ειδικότερα, το ***πρώτο κεφάλαιο*** αναφέρεται κατά κύριο λόγο στη σχέση των αστικών κέντρων με την οικονομική ανάπτυξη. Με μία σχετικά σύντομη ιστορική αναδρομή και με αφετηρία τη βιομηχανική επανάσταση φανερώνεται ο ρόλος των πόλεων ως γεννήτριες της ανάπτυξης και ταυτόχρονα τα προβλήματα που ανακύπτουν στις αστικές περιοχές ανά περίοδο. Σημαντικός σταθμός σε αυτή την ιστορική αναδρομή αποτελεί η περίοδος της αποβιομηχάνισης κατά την οποία εμφανίζεται το πρόβλημα της υποβάθμισης των κεντρικών περιοχών (inner city) των αστικών κέντρων. Με το πέρασμα στην οικονομία της γνώσης, ο δια-αστικός ανταγωνισμός που αναπτύσσεται οδηγεί τις πόλεις στην εφαρμογή πολιτικών χωρικής ανασύνταξης (επεμβάσεις αστικής ανάπλασης) οι οποίες έχουν ως στόχο την οικονομική και κοινωνική αναδιάρθρωση (διαφοροποίηση των τοπικών οικονομιών).

Το ***δεύτερο κεφάλαιο*** ασχολείται με την θεωρία για τις αστικές αναπλάσεις. Συγκεκριμένα, αναφέρεται στο γενικότερο πλαίσιο στο οποίο είναι ενταγμένες οι επεμβάσεις αστικής ανάπλασης, στην ονοματολογία της «ανάπλασης» ανάλογα με τον ιδιαίτερο στόχο και τις μορφές της παρέμβασης, τους στόχους αυτών των παρεμβάσεων στο παρελθόν, στο παρόν αλλά και μελλοντικά, τις μορφές των επεμβάσεων, κ.λπ. Επιπλέον, σημειώνονται οι πιο συνηθισμένες επεμβάσεις αστικής ανανέωσης, ενώ ειδική αναφορά γίνεται στην αναζωογόνηση των αστικών περιοχών μέσω της δημιουργίας οργανωμένων χώρων υποδοχής της επιχειρηματικής δραστηριότητας. Τέλος, αναφέρονται κάποια παραδείγματα περιοχών που αναπλάστηκαν.

Στο ***τρίτο κεφάλαιο*** παρουσιάζονται οι θεσμικές ρυθμίσεις και το νομοθετικό περιβάλλον μέσα στο οποίο λειτουργούν οι επεμβάσεις αστικής ανανέωσης. Τονίζεται η σημασία της τοπικής αυτοδιοίκησης για την ποιότητα ζωής στις πόλεις και ειδικότερα η πραγματοποίηση συνεργασιών με τον ιδιωτικό τομέα για την ανάπλαση συγκεκριμένων περιοχών. Σκοπός του κεφαλαίου αυτού είναι να αναδειχθεί το σημαντικό χρηματοδοτικό εργαλείο των Συμπράξεων

Δημόσιου – Ιδιωτικού Τομέα για την πραγματοποίηση επεμβάσεων αστικής ανανέωσης. Για το λόγο αυτό παρατίθεται η εμπειρία κάποιων ευρωπαϊκών χωρών που χρησιμοποίησαν επιτυχώς αυτό το εργαλείο. Αναφορά γίνεται επίσης και στην ελληνική εμπειρία ως προς το συγκεκριμένο θέμα και ιδιαίτερα στο νέο θεσμικό πλαίσιο για τις Συμπράξεις Δημόσιου – Ιδιωτικού Τομέα που διαμορφώθηκε πρόσφατα στη χώρα μας.

Στο ***τέταρτο κεφάλαιο*** – και τελευταίο του πρώτου μέρους – κρίθηκε σκόπιμο να γίνει αναφορά στην πολιτική της Ευρωπαϊκής Ένωσης ως προς τη βιώσιμη αστική ανάπτυξη. Με τον τρόπο αυτό αναδεικνύεται η αναγνώριση του ρόλου των πόλεων στην ποιότητα ζωής των ανθρώπων και η συνεπακόλουθη προσπάθεια για την αναβάθμιση των αστικών κέντρων με βάση τις αρχές της βιωσιμότητας. Τέλος, αναφέρονται κάποια σχετικά παραδείγματα βιώσιμων μορφών αστικής ανάπλασης που συντελέσθηκαν σε χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Το **δεύτερο μέρος** αναφέρεται στην περίπτωση της υποβαθμισμένης περιοχής του Ελαιώνα Αττικής και στις δυνατότητες ανάπλασης της περιοχής αυτής.

Για το λόγο αυτό, το ***πέμπτο κεφάλαιο*** έχει ως σκοπό την αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης και την αποτύπωση των χωροταξικών και κοινωνικοοικονομικών χαρακτηριστικών της περιοχής. Έτσι, παρατίθενται γενικά στοιχεία που αφορούν την περιοχή (γεωγραφική θέση, ιστορικά και δημογραφικά στοιχεία, στοιχεία απασχόλησης και ανεργίας), καταγράφονται οι χρήσεις γης και παρουσιάζονται στοιχεία που αφορούν τις επιχειρήσεις. Σε αυτό το σημείο θα πρέπει να σημειωθεί ότι το μεγαλύτερο μέρος αυτής της ανάλυσης προήλθε από τα αποτελέσματα δειγματοληπτικής έρευνας που διεξήχθη στο πλαίσιο μελέτης που πραγματοποιήθηκε από το Ινστιτούτο Περιφερειακής Ανάπτυξης σε συνεργασία με το Ίδρυμα Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών.

Το ***έκτο κεφάλαιο*** παρουσιάζει τις προσπάθειες που έγιναν στο παρελθόν για την ρύθμιση της περιοχής. Ειδικότερα, πιο αναλυτικά καταγράφονται οι προβλέψεις του Ρυθμιστικού Σχεδίου της Αθήνας (1985) για τις χρήσεις γης στην περιοχή του Ελαιώνα και των Προεδρικών Διαταγμάτων του 1991 και του 1995, τα οποία και παρέμειναν ανεφάρμοστα.

Στο ***έβδομο κεφάλαιο*** περιλαμβάνει την επισκόπηση μελετών που έχουν ασχοληθεί με την εν λόγω περιοχή. Συγκεκριμένα, γίνεται συνοπτική καταγραφή του περιεχομένου και των προτάσεων καθεμιάς από αυτές τις μελέτες.

Το ***όγδοο κεφάλαιο*** καταπιάνεται με τις τελευταίες εξελίξεις που αφορούν την ανάπλαση της περιοχής και συγκεκριμένα με το έργο διπλής ανάπλασης στο Βοτανικό και τη Λεωφόρο Αλεξάνδρας, στο πλαίσιο του οποίου προγραμματίζεται η δημιουργία αθλητικού κέντρου στο Βοτανικό του Δήμου Αθηναίων, αλλά και κάποιων εμπορικών χρήσεων καθώς και έργων κοινής ωφέλειας για την ευρύτερη περιοχή. Το σχετικό κεφάλαιο περιλαμβάνει αναλυτικά της φάσεις υλοποίησης του έργου, τις συμφωνίες μεταξύ των

εμπλεκομένων (Δήμου Αθηναίων, Εθνικής Τράπεζας, ΠΑΕ Παναθηναϊκού και Ερασιτέχνη), την νομοθετική ρύθμιση που προωθήθηκε από το Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. για την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου και τα έργα υποδομής που θα συνοδεύσουν την κατασκευή του νέου αθλητικού κέντρου.

Τέλος, στο ***ένατο κεφάλαιο*** παρουσιάζονται κάποια βασικά συμπεράσματα ως προς τις προσπάθειες ρύθμισης της περιοχής στο παρελθόν και τους λόγους για τους οποίους αυτές δεν απέδωσαν. Επιπλέον, αξιολογείται η σημασία του σχεδιαζόμενου έργου στην περιοχή του Βοτανικού για την γενικότερη ανάπλαση της εξεταζόμενης περιοχής και σημειώνεται ο ρόλος που το νέο θεσμικό πλαίσιο για τις Συμπράξεις Δημόσιου – Ιδιωτικού Τομέα αναμένεται να διαδραματίσει. Το κεφάλαιο ολοκληρώνεται με την ανάδειξη της ανάγκης εφαρμογής ενός στρατηγικού σχεδίου ανάπτυξης για την περιοχή.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ 1

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ 4

ΜΕΡΟΣ Ι: 7
ΘΕΩΡΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ 7

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: 8
ΑΣΤΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ 8
1.1. Ορισμός αστικών κέντρων 8
1.2. Αστικοποίηση και οικονομική ανάπτυξη 9
1.3. Η εξέλιξη της Βιομηχανικής πόλης 9
1.4. Οικονομικά προβλήματα και πόλη 10
1.5. Νέες αστικές οικονομίες 12
1.5.1. Σημερινές τάσεις της αστικοποίησης 12
1.5.2. Οικονομία της γνώσης 12

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: 14
Η ΘΕΩΡΙΑ ΓΙΑ ΤΙΣ ΑΣΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ 14
2.1. Οι επεμβάσεις αστικής ανάπλασης ως μέρος των Στρατηγικών Αστικής Ανάπτυξης 14
2.2. Η ονοματολογία της ανάπλασης 15
2.3. Οι στόχοι της πολιτικής αστικής ανάπλασης 16
2.4. Μορφές επεμβάσεων 17
2.5. Κατηγορίες περιοχών για ανάπλαση 20
2.6. Φύση των επεμβάσεων 21
2.7. Αναζωογόνηση των αστικών κέντρων μέσω της δημιουργίας οργανωμένων χώρων υποδοχής της επιχειρηματικής δραστηριότητας 23
2.8. Μελέτες περιπτώσεων περιοχών ανάπλασης 29

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: 35
ΘΕΣΜΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ – 35
ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ 35
3.1. Η αρχή της επικουρικότητας - συνεργασία τοπικού-περιφερειακού επιπέδου 35
3.2. Ο ρόλος της τοπικής αυτοδιοίκησης 35
3.3. Η συνεργασία δημόσιου-ιδιωτικού τομέα 36
3.3.1. Συμπράξεις Δημόσιου-Ιδιωτικού Τομέα: Ευρωπαϊκή Εμπειρία 37
3.3.1.1. Μεγάλη Βρετανία 39
3.3.1.2. Γαλλία 41
3.3.1.3. Ιταλία 42

3.3.2. Συμπράξεις Δημόσιου-Ιδιωτικού Τομέα: Ελληνική Εμπειρία 43
3.4 Νομοθετικό περιβάλλον 45
3.4.1. Πολεοδομικό θεσμικό πλαίσιο 45
3.4.2. Θεσμικό πλαίσιο για τις ΣΔΙΤ 49
3.4.2.1. Ο θεσμός των συμβάσεων ΣΔΙΤ στην Ευρωπαϊκή Ένωση *49*
3.4.2.2. Ο θεσμός των συμβάσεων ΣΔΙΤ στην Ελλάδα *50*

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: 58
ΑΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑ 58
4.1. Βασικοί Σταθμοί στην Πολιτική της Ευρωπαϊκής Ένωσης 58
4.2. Παραδείγματα Βιώσιμων Μορφών Ανάπλασης από χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης 65

ΜΕΡΟΣ ΙΙ: **78**
Η ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΟΥ ΕΛΑΙΩΝΑ **78**

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: 79
Η ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΦΥΣΙΟΓΝΩΜΙΑ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΟΥ ΕΛΑΙΩΝΑ: 79
ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΙ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΣΗΜΕΡΙΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ 79
5.1. Γενικά στοιχεία για την περιοχή 79
5.1.1. Γεωγραφική θέση 79
5.1.2. Ιστορικά στοιχεία 83
5.1.3. Δημογραφικά χαρακτηριστικά 85
5.1.4. Απασχόληση - Ανεργία 85
5.2. Χρήσεις γης 88
5.3. Επιχειρήσεις 95
5.3.1. Συγκέντρωση επιχειρήσεων 95
5.3.2. Μέγεθος επιχειρήσεων 98
5.3.3. Διαχρονική εξέλιξη του αριθμού (ηλικία) των επιχειρήσεων 99
5.3.4. Κερδοφορία 99
5.3.5. Εξαγωγική – Εισαγωγική Δραστηριότητα 101
5.3.6. Εξειδίκευση 102
5.3.7. Οικονομικό περιβάλλον επιχειρήσεων 103
5.3.8. Ελκτικά και απωθητικά στοιχεία της περιοχής για τις επιχειρήσεις 104
5.3.9. Οικονομικές προοπτικές των επιχειρήσεων 106
5.4. Τα σημερινά προβλήματα της περιοχής μελέτης 108
5.5. Συμπεράσματα ως προς τη σημερινή κατάσταση 111

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6: 112
ΤΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΤΩΝ ΠΡΟΣΠΑΘΕΙΩΝ ΓΙΑ ΤΗ ΡΥΘΜΙΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ 112
6.1. Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας, 1985 112
6.2. Προεδρικό Διάταγμα Μάνου, 1991 113
6.3. Προεδρικό Διάταγμα Λαλιώτη, 1995 115

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7: 120
ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΜΕΛΕΤΩΝ 120
7.1. «Υλοποίηση προγραμμάτων ανάπλασης βιομηχανικών ζωνών εντός πόλεων και μετεγκατάσταση από αυτές οικονομικών δραστηριοτήτων – Μελέτη περίπτωσης: Ελαιώνας της Αθήνας», 1995 120
7.2. «Στρατηγικό πλαίσιο χωρικής ανάπτυξης για την Αθήνα – Αττική»,2004 124
7.3. «Διερεύνηση προοπτικών ανάπτυξης της περιοχής του Ελαιώνα», 2005 & 2006 128

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8: 133
ΟΙ ΠΙΟ ΠΡΟΣΦΑΤΕΣ ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ: ΤΟ ΕΡΓΟ ΔΙΠΛΗΣ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ ΣΤΟ ΒΟΤΑΝΙΚΟ ΚΑΙ ΤΗ ΛΕΩΦΟΡΟ ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΣ 133
8.1. Ένα σύντομο ιστορικό των διαπραγματεύσεων 133
8.2. Το έργο «Διπλή ανάπλαση: Βοτανικός - Λεωφόρος Αλεξάνδρας» 135
8.2.1. Φάσεις υλοποίησης του έργου 137
8.2.2. Οι συμφωνίες μεταξύ των εμπλεκομένων 138
8.3. Η νομοθετική ρύθμιση 141
8.4. Τα έργα υποδομής στην ευρύτερη περιοχή του Ελαιώνα 143

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9: 147
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ - ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ 147
Παράγοντες που έδρασαν ενάντια στην προώθηση των παρεμβάσεων 147
Η σημασία της δημιουργιάς του νέου αθλητικού κέντρου και της ανάληψης παρόμοιων πρωτοβουλιών για την αναγέννηση της περιοχής του Ελαιώνα 150
Απαντήσεις στην κριτική για τη δημιουργία του νέου αθλητικού κέντρου και εν γένει για την προώθηση της ιδιωτικής πρωτοβουλίας 151
Η σημασία του νέου Νόμου (Ν.3389/2005) αναφορικά με τις Συμπράξεις Δημόσιου – Ιδιωτικού Τομέα 153
Η ανάγκη εφαρμογής ενός συνολικού σχεδίου ανάπτυξης 158

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ – ΠΗΓΕΣ 162

ΧΑΡΤΕΣ 167

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ 173
Α. Σχέδιο Νόμου «Ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων», ΥΠ.ΑΝ., Ιανουάριος 2006
Β. Ο θεσμός των ΣΔΙΤ στην ΕΕ
Γ. ΦΕΚ Α' 232/2005 (Ν.3389/05) για τις Συμπράξεις Δημόσιου-Ιδιωτικού Τομέα
Δ. Τα projects SUPER και MASURIN
Ε. ΦΕΚ Δ' 1049/1995 και ΦΕΚ Δ' 742/1996 (Π.Δ. για τις χρήσεις γης)
ΣΤ. Η τροπολογία του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. για το γήπεδο του Παναθηναϊκού και τη διπλή ανάπλαση Βοτανικού – Λεωφόρου Αλεξάνδρας, Ιούνιος 2006

ΜΕΡΟΣ Ι:
ΘΕΩΡΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1:
ΑΣΤΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

1.1. Ορισμός αστικών κέντρων

Σύμφωνα με στατιστικά κριτήρια, ένας οικισμός για να θεωρείται **πόλη** πρέπει να ξεπερνάει έναν αριθμό κατοίκων. Το 1887, το Διεθνές Ινστιτούτο Στατιστικής θέλησε να κατατάξει στην κατηγορία των πόλεων κάθε οικισμό με περισσότερα από 2.000 άτομα. Αυτό, όμως, αποδείχθηκε ανεφάρμοστο, γιατί η κάθε χώρα, ανάλογα με τις ειδικές συνθήκες που την χαρακτηρίζουν, καθορίζει το όριο αυτό όπως την εξυπηρετεί καλύτερα.

Τα κριτήρια για τον καθορισμό του ορίου είναι κυρίως διοικητικά και στατιστικά αλλά και ουσιαστικά, όπως για παράδειγμα κοινωνικά, οικονομικά ή γεωγραφικά. Στην Ελλάδα θεωρούνται πόλεις οι οικισμοί, που έχουν πληθυσμό ***τουλάχιστον 10.000 κατοίκους***. Σε ειδικές όμως περιπτώσεις μπορεί να έχουν και λιγότερους, αν πρόκειται λ.χ. για πρωτεύουσα νομού ή για σημαντική λουτρόπολη. Οικισμοί με 2.000-10.000 κατοίκους, σύμφωνα με τα κριτήρια της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας, ονομάζονται κωμοπόλεις. Οικισμοί με λιγότερους από 2.000 κατοίκους ονομάζονται κώμες (χωριά).

Αλλά μόνο ο αριθμός των κατοίκων δεν μπορεί να διακρίνει την πόλη από τους υπόλοιπους οικισμούς. Υπάρχουν περιπτώσεις όπου, παρόλο που ο αριθμός των κατοίκων ενός οικισμού είναι μικρός, άλλα χαρακτηριστικά (π.χ. μεγάλη πυκνότητα ή εμπορικές, διοικητικές ή πολιτιστικές λειτουργίες πολύ ανεπτυγμένες) τον προβιβάζουν σε πόλη. Αντίθετα, ένας αριθμητικά μεγάλος οικισμός που εξυπηρετεί μια μόνο ειδική λειτουργία (π.χ. στρατιωτική βάση ή μεγάλο κέντρο ερευνών), δεν μπορεί γενικά να χαρακτηρισθεί σαν πόλη, εφόσον λείπουν οι υπόλοιπες βασικές λειτουργίες.

Για αυτούς τους λόγους, σε πολλές χώρες υιοθετείται συνδυασμός κριτηρίων για τον καθορισμό των πόλεων. Σύμφωνα με την «Χάρτα της Αθήνας», η πόλη πρέπει να εξυπηρετεί **τέσσερις βασικές λειτουργικές ανάγκες** των κατοίκων, που είναι η ***κατοικία***, η ***εργασία***, η ***αναψυχή*** και η ***κυκλοφορία***. Ο μικρός οικισμός, που δεν είναι ακόμα πόλη, συνήθως καλύπτει κυρίως την πρώτη ανάγκη της κατοικίας και με τρόπο υποτυπώδη μόνο τις υπόλοιπες. Ένα άλλο σημαντικό σημείο που ξεχωρίζει την πόλη από το μικρότερο οικισμό είναι η δημιουργία ενός έντονα τεχνητού περιβάλλοντος. Κατά κανόνα, όσο μεγαλώνει η πόλη, τόσο ο χώρος μέσα σε αυτήν αποξενώνεται από τα στοιχεία του φυσικού χώρου που την περιβάλλει. Ωστόσο, ενσωματώνοντας τις περιβαλλοντικές ανησυχίες, θα λέγαμε ότι μιλάμε για πόλη, όταν ο άνθρωπος διαφοροποιεί το περιβάλλον του από τη φύση, αλλά και παράλληλα κατορθώνει να συμβιώσει ειρηνικά μαζί της προφυλλάσσοντάς την από την υποβάθμιση ή τουλάχιστον συγκρατώντας τα ποιοτικά χαρακτηριστικά της όπως τα βρήκε[1].

[1] Αραβαντινός Αθ. (1997), *Πολεοδομικός Σχεδιασμός: Για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου*, Εκδόσεις Συμμετρία.

1.2. Αστικοποίηση και οικονομική ανάπτυξη

Το παγκόσμιο φαινόμενο της συγκέντρωσης του πληθυσμού σε πόλεις και μεγαλουπόλεις, το οποίο ονομάζουμε αστικοποίηση συσχετίζεται άμεσα με την οικονομική ανάπτυξη. Οι πόλεις παρέχουν συγκέντρωση μιας ποικιλίας αγαθών, υπηρεσιών και υποδομής, εργασία, δεξιότητες, επιχειρηματικό πνεύμα και αγορές. Συνεπώς, είναι βασικές γεννήτριες της οικονομικής δραστηριότητας. Οι αστικές οικονομίες είναι πολύ σημαντικές μηχανές υποστήριξης της ανάπτυξης των εθνικών οικονομιών, και επίτευξης των εθνικών και περιφερειακών στόχων ανάπτυξης. Οι πόλεις με καλή λειτουργία αποτελούν ένα κρίσιμο συστατικό του εθνικού ανταγωνιστικού πλεονεκτήματος. Στις *Ηνωμένες Πολιτείες*, σχεδόν 80% του πληθυσμού ζει σε μητροπολιτικές περιοχές που κυριαρχούνται από κεντρικές πόλεις, και αυτές οι περιοχές συμβάλλουν σε περισσότερο από το 80% όλων των θέσεων απασχόλησης.

Ωστόσο, ο κύριος παράγοντας που έκανε το φαινόμενο της αστικοποίησης πρόβλημα παγκόσμιας κλίμακας από το 18^{ο} αιώνα και μετά υπήρξε η βιομηχανική επανάσταση, χωρίς βέβαια να είναι και το μοναδικό. Στην πραγματικότητα έχουμε να κάνουμε με μια εξελικτική πορεία, που στάδιό της αποφασιστικό στάθηκε η βιομηχανική επανάσταση.

1.3. Η εξέλιξη της Βιομηχανικής πόλης
Περίοδος: 19^{ος} αι. (1800-1900) – μέσα 20^{ου} αι. (1950)

Το φαινόμενο της εκβιομηχάνισης (19^{ος} αι.) είναι άρρηκτα συνδεδεμένο με το φαινόμενο της αστικοποίησης, είτε με την έννοια ότι σε ορισμένες περιπτώσεις γύρω από τη βιομηχανία δημιουργούνται πόλεις, είτε με την έννοια της αύξησης του πληθυσμού στις πόλεις όπου εγκαθίσταται η βιομηχανία. Η βιομηχανία εγκαθίσταται εκεί όπου υπάρχουν πηγές ενέργειας (κάρβουνο, νερό), πρώτες ύλες (μέταλλα, ίνες) και πλεόνασμα εργατικών χεριών. Σε ορισμένες περιπτώσεις εγκαθίσταται στην πόλη, δηλαδή εκεί όπου βρίσκεται το κεφάλαιο, η αγορά, και άφθονη εργατική δύναμη σε χαμηλές τιμές, λόγω των οικονομιών συγκέντρωσης[2].

Τη διαμόρφωση της γενικής εικόνας της βιομηχανικής πόλης επηρέασε η δυνατότητα της βιομηχανίας να αντικαθιστά άλλες χρήσεις γης κοντά στα κέντρα των πόλεων. Έτσι, ενώ οι πυρήνες των βιομηχανικών πόλεων παρέμειναν στο μεγαλύτερο μέρος τους εμπορικοί, γύρω από αυτούς διαμορφώθηκε ένας βιομηχανικός δακτύλιος, ο οποίος εν συνεχεία περικλειόταν από έναν δακτύλιο με εργατικές κατοικίες ως αποτέλεσμα της ανάγκης της βιομηχανίας για εργατικό δυναμικό.

Ωστόσο η ρύθμιση αυτής της οικιστικής ανάπτυξης ήταν σε πολλές βιομηχανικές πόλεις ανύπαρκτη έως το τέλος του 19^{ου} αιώνα. Η βιομηχανική

---

[2] Λαμπριανίδης Λόης (2001), *Οικονομική Γεωγραφία: Στοιχεία Θεωρίας και Εμπειρικά Παραδείγματα (Σειρά: Επιστήμη και Κοινωνία)*, Εκδόσεις Πατάκη.

πόλη, στην πρώτη φάση της ανάπτυξής της, δεν διέθετε ούτε το στοιχειώδη κοινωνικό εξοπλισμό. Οι συνθήκες υγιεινής και κατοικίας, ιδιαίτερα της εργατικής τάξης, ήταν απαράδεκτες και οι λιγοστές τεχνικές εξυπηρετήσεις που εισήχθησαν (δίκτυο ύδρευσης, γκαζιού και αποχέτευσης) ήταν συχνά ανεπαρκείς. Επιπλέον, αυτές οι ζώνες έγιναν περιβόητες για την εκτεταμένη ανομία αλλά και για την εξάπλωση των ασθενειών. Οι συνθήκες αυτές οδήγησαν βαθμιαία στην ανάπτυξη της κοινωνικής συνείδησης και στη διεκδίκηση καλύτερων συνθηκών ζωής στην πόλη. Έτσι η ανάγκη επέμβασης στις προβληματικές περιοχές των αστικών κέντρων εμφανίστηκε για πρώτη φορά βιομηχανική πόλη του 19^{ου} αιώνα.

Οι κοινωνικές και οικονομικές μεταβολές που συνόδευσαν την αστικοποίηση, η φτώχεια της μεγάλης μάζας του πληθυσμού, η εξέλιξη της πολιτικής σκέψης, η συνειδητοποίηση από ορισμένους διανοητές ότι η κοινωνική ισότητα δεν είναι αναπόφευκτη αλλά προϊόν μιας ορισμένης μορφής κοινωνικής οργάνωσης, οδήγησαν, ανάμεσα στα άλλα, στην ανάγκη διαχείρισης της πόλης, στη σύγχρονη πολεοδομία. Οι πρώτες προσπάθειες έγιναν από τους λεγόμενους «ουτοπιστές» σοσιαλιστές (Owen, Saint-Simon, Godin, κ.ά.). Παράλληλα, οι «ειδικοί» και οι κρατικές υπηρεσίες επεξεργάστηκαν τους πρώτους κανονισμούς υγιεινής, ρυμοτομίας και δόμησης, που υπήρξαν οι πρόδρομοι των πολεοδομικών κανονισμών[3] (19^{ος} αι.).

Εντούτοις, στα μέσα του 20^{ου} αιώνα, οι μεγαλουπόλεις των ανεπτυγμένων χωρών παρουσίαζαν περιοχές κατοικίας ή οικονομικών δραστηριοτήτων γερασμένες και ανθυγιεινές. Οι δραστηριότητες που αυτές οι περιοχές φιλοξενούσαν είχαν συνήθως περιθωριακό χαρακτήρα. Οι ελλείψεις εξυπηρετήσεων και ανέσεων ήταν σοβαρές και το οικοδομικό απόθεμα έχριζε συντήρησης ή και αντικατάστασης.

Η κατάσταση αυτή αποτελούσε, τόσο για την άρχουσα και τη μεσαία τάξη της εποχής εκείνης όσο και για την εκάστοτε εξουσία, μια «παθογένεια» που απαιτούσε «θεραπεία». Οι πολιτικές για την επίλυση των προβλημάτων των πόλεων επηρεάζονταν από τις αξίες των κυρίαρχων κοινωνικών τάξεων, οι οποίες μεταβάλλονταν με το πέρασμα του χρόνου αλλάζοντας έτσι την ονομασία και τη δικαιολόγηση των πολιτικών. Μερικοί από τους όρους που χρησιμοποιήθηκαν κατά καιρούς για να χαρακτηρίσουν την αστική ανάπλαση είναι: εκκαθάριση «τρωγλών» (slum clearance), εξυγίανση, ανοικοδόμηση, ανακαίνιση, βελτίωση, διατήρηση, αναβάθμιση, αναζωογόνηση, αναγέννηση και ανανέωση.

1.4. Οικονομικά προβλήματα και πόλη
Περίοδος: τέλη δεκαετίας 1960 – αρχές δεκαετίας 1970

Στα τέλη της δεκαετίας του 1960 με αρχές της δεκαετίας του 1970, το φορντικό καθεστώς συσσώρευσης άρχισε να παρουσιάζει μεταβολές, οι

---

[3] Λαμπριανίδης Λόης (2001), *Οικονομική Γεωγραφία: Στοιχεία Θεωρίας και Εμπειρικά Παραδείγματα (Σειρά: Επιστήμη και Κοινωνία)*, Εκδόσεις Πατάκη.

οποίες αποτέλεσαν δείγματα **διαρθρωτικής κρίσης**. Οι οικονομίες των σημαντικότερων πόλεων της Ευρώπης και της Βορείου Αμερικής, που συνδέθηκαν με την επέκταση του βιομηχανικού κεφαλαίου, αντιμετώπιζαν σοβαρά προβλήματα, με σημαντικότερο από αυτά την ανεργία εξαιτίας της κάμψης του βιομηχανικού τομέα.

Όταν η κρίση της μαζικής παραγωγής ήταν ακόμα στο ζενίθ της, μερικές νέες τάσεις στην οικονομία και γεωγραφία των ανεπτυγμένων καπιταλιστικών χωρών είχαν ήδη αρχίσει να κάνουν αισθητή την παρουσία τους.

Οι συνδυασμένες δυνάμεις της παγκοσμιοποίησης[4] της παραγωγής, των αγορών και των χρηματικών ροών παρήγαγαν μια παγκόσμια διαδικασία **οικονομικής αναδιάρθρωσης**. Αυτό είχε ουσιαστικές οικονομικές και χωρικές επιπτώσεις στις πόλεις τόσο των ανεπτυγμένων όσο και των αναπτυσσόμενων χωρών. Η κατάτμηση και η μετατόπιση της βιομηχανικής παραγωγής οδήγησαν στη *διασπορά των βιομηχανικών δραστηριοτήτων σε όλο τον κόσμο προς αναζήτηση κερδοφόρων αγορών παραγωγικών συντελεστών.* Ένας νέος διεθνής καταμερισμός της εργασίας αντικατέστησε τον παλιότερο διπολικό διαχωρισμό του κόσμου ανάμεσα στις χώρες του ανεπτυγμένου βιομηχανικού κέντρου και σε εκείνες της υπανάπτυκτης αγροτικής περιφέρειας. Νέες βιομηχανικές χώρες εμφανίζονται στο προσκήνιο δημιουργώντας ένα πολυπολικό τοπίο παγκόσμιας οικονομικής διάρθρωσης[5].

Οι πόλεις στις ανεπτυγμένες χώρες ήρθαν αντιμέτωπες με τη διαδικασία της **αποβιομηχάνισης**, η οποία μπορεί να αποδοθεί σε τρεις παράγοντες: το κλείσιμο εργοστασίων, τη μετατόπιση θέσεων εργασίας σε άλλες περιοχές της χώρας ή στο εξωτερικό και την αντικατάσταση θέσεων εργασίας από την τεχνολογία.

Η αποβιομηχάνιση και η απο-αστικοποίηση (counter-urbanization) ή προαστιοποίηση στέρησαν από τα παραδοσιακά αστικά κέντρα των ανεπτυγμένων χώρων τη βιομηχανική τους βάση καθώς οι επιχειρήσεις αποκεντρώθηκαν σε πολλαπλά υπο-κέντρα, και στη συνέχεια μεταφέρθηκαν στις αναπτυσσόμενες χώρες. Αυτό οδήγησε στην προοδευτική και συστηματική **παρακμή και οικονομική ερήμωση των κεντρικών ενδοαστικών περιοχών**, καθώς και σε χωρική πόλωση των αστικών πληθυσμών με βάση το εισόδημα, τον τρόπο ζωής και τις ευκαιρίες. Όλο και περισσότερο, η ενδοαστική περιοχή βρισκόταν αποκομμένη από τη δυναμική της επίσημης οικονομίας και αναπτύχθηκε, ή απέτυχε να αναπτυχθεί, καθώς ο τόπος και τα άτομα έμεναν πίσω, τη στιγμή που η δυναμική μεταφερόταν άλλού[6].

---

[4] Οι **αστικές οικονομίες** είναι **δυναμικές**, και **συνδέονται περίπλοκα** με τη διαδικασία της **παγκοσμιοποίησης** δηλ. τη διαδικασία από την οποία οι ροές κεφαλαίου, οι αγορές εργασίας, οι αγορές προϊόντων, οι πληροφορίες, οι πρώτες ύλες, η διαχείριση και η οργάνωση ολοκληρώνονται πλήρως και αλληλοεξαρτώνται σε ολόκληρο τον κόσμο.

[5] Κουρλιούρος Α. Ηλίας (2001), *Διαδρομές στις Θεωρίες του Χώρου: Οικονομικές Γεωγραφίες της Παραγωγής και της Ανάπτυξης (Κριτική Γεωγραφική Σκέψη 1)*, Εκδόσεις Ελληνικά Γράμματα.

[6] Hall Tim (2005), *Αστική Γεωγραφία*, Εκδόσεις Κριτική.

Η **υποβάθμιση των αστικών κέντρων** φανερώνεται χαρακτηριστικά με οικονομικούς όρους μέσω της *μείωσης της δημόσιας και ιδιωτικής επένδυσης*, καθώς επίσης και *της ποικιλομορφίας και της αξίας της επιχειρησιακής δραστηριότητας* (ιδιαίτερα λιανική και εμπορική δραστηριότητα). Η *βιομηχανική οπισθοδρόμηση*, η *επιδείνωση της ποιότητας του δημόσιου ελεύθερου χώρου* και η *φτωχή αστική διαχείριση* είναι επίσης χαρακτηριστικά γνωρίσματα της υποβάθμισης των αστικών κέντρων.

1.5. Νέες αστικές οικονομίες
Περίοδος: ...- σήμερα

1.5.1. Σημερινές τάσεις της αστικοποίησης

Ο αστικός χώρος αυξάνεται παγκοσμίως όλο και περισσότερο μέσω *οριστικών / αμετάκλητων μετατοπίσεων πληθυσμών από αγροτικές σε αστικές περιοχές*. Διεθνώς, πάνω από το 38% του παγκόσμιου πληθυσμού ζούσε σε αστικές περιοχές το 1995. Αυτό το ποσοστό προβλέπεται να ανέλθει σε 57% μέχρι το 2020, με τα τρία τέταρτα της συνολικής αύξησης του πληθυσμού να εμφανίζεται στις αναπτυσσόμενες χώρες.

Μία αυξημένη αναλογία παγκόσμιου πληθυσμού ζει *σε μεγάλες πόλεις* της τάξεως των περισσοτέρων από 1 εκατομμύριο κατοίκους. Κατά τη διάρκεια μιας πεντηκονταετίας, ο αριθμός τέτοιων πόλεων έχει αυξηθεί από 80 το 1950 σε 365 το έτος 2000. Στις βιομηχανικές χώρες, 27% του πληθυσμού ζει αυτήν την περίοδο σε αυτές τις μεγάλες πόλεις έναντι ενός ποσοστού 15% για το 1950. Αυτή η αύξηση είναι ακόμα πιο δραματική στις αναπτυσσόμενες χώρες, όπου το 4% του πληθυσμού το οποίο ζούσε σε μεγάλες πόλεις το 1950, έχει αυξηθεί σε 15% σήμερα. Προβλέπεται ότι μέχρι το έτος 2015, συνολικά 53 πόλεις στις αναπτυσσόμενες χώρες και 11 πόλεις στις βιομηχανικές χώρες θα έχουν πληθυσμούς μεγαλύτερους από 5 εκατομμύρια κατοίκους.

1.5.2. Οικονομία της γνώσης

Η αναδιάρθρωση σηματοδότησε μια ποιοτική μεταβολή, δηλαδή μια ρήξη και μια ταυτόχρονη μετάβαση από ένα παλιότερο πρότυπο οργάνωσης της οικονομίας, της κοινωνίας και του γεωγραφικού χώρου σε ένα νέο[7].

Οι ανεπτυγμένες χώρες βίωσαν την άνοδο της **μετα-φορντικής βιομηχανίας** και της **οικονομίας της γνώσης**[8]. Η μακροχρόνια σχετικότητα των χωροθετικών παραγόντων στις επενδυτικές αποφάσεις γίνεται όλο και περισσότερο αμελητέα, και αυτό έχει αυξήσει τον **ανταγωνισμό μεταξύ των**

---

[7] Κουρλιούρος Α. Ηλίας (2001), *Διαδρομές στις Θεωρίες του Χώρου: Οικονομικές Γεωγραφίες της Παραγωγής και της Ανάπτυξης (Κριτική Γεωγραφική Σκέψη 1)*, Εκδόσεις Ελληνικά Γράμματα.

[8] Για τον προσδιορισμό της ταυτότητας της νέας περιόδου, οι αναλυτές χρησιμοποίησαν διάφορους όρους, όπως μεταφορντισμός, νεοφορντισμός, ευέλικτη εξειδίκευση, μεταβιομηχανική κοινωνία, κοινωνία των δικτύων, πληροφοριακός καπιταλισμός, κοινωνία της πληροφορίας, νέα διεθνής οικονομική τάξη, κ.ά.

πόλεων. Σε απάντηση σε αυτές τις πιέσεις, οι πόλεις επιδιώκουν να προσδιορίσουν το μοναδικό **συγκριτικό και ανταγωνιστικό πλεονέκτημά** τους ως κλειδί για την επιβίωσή τους. Η **οικονομική ειδίκευση** έχει γίνει ένα κρίσιμο συστατικό πολλών στρατηγικών αστικής ανάπτυξης.

Η ανάπτυξη της **οικονομίας της γνώσης** και η αυξανόμενη **παγκοσμιοποίηση του κεφαλαίου** έχει μετατοπίσει την εστίαση πολλών αναβαθμίσεων αστικών κέντρων στις ανεπτυγμένες χώρες προς την *προσέλκυση του διεθνούς κεφαλαίου γνώσης*, την *επιχείρηση προορισμού (destination business)* και τον *τουρισμό ελεύθερου χρόνου*. Μερικές πόλεις ειδικεύονται σε πεδία όπως ο *τουρισμός*, οι *οικονομικές υπηρεσίες* και οι *αθλητικές εγκαταστάσεις*. Άλλες έχουν κατορθώσει να *επαναβιομηχανοποιήσουν τις οικονομίες τους με την προσφορά τοποθεσιών (localities) και εξωτερικών οικονομιών ιδιαίτερα ενθαρρυντικών σε ευέλικτες, οργανωμένες βιομηχανικές περιοχές που ταιριάζουν στις μικρές, καινοτόμες εταιρίες*.

Οι τάσεις παγκοσμιοποίησης έχουν βαθιές επιπτώσεις στην **αναδιάρθρωση της αστικής μορφής και στη βιωσιμότητα των πόλεων**. Οι πόλεις στις ανεπτυγμένες χώρες έχουν υποστεί συστηματική ***αποσυμπύκνωση*** (de-densification) ***και υποβάθμιση των κεντρικών περιοχών***, ιδιαίτερα στις βιομηχανικές πόλεις και πόλεις-λιμάνια. Σε απάντηση, οι τοπικές κυβερνήσεις καλούνται να αντιμετωπίσουν την πρόκληση *για αναδόμηση του αστικού υλικού* των πόλεών τους και *για διαφοροποίηση των τοπικών οικονομιών* τους. Οι πόλεις *ανταγωνίζονται για την προσέλκυση νέων οικονομικών τομέων μέσω της* **αναδιαμόρφωσης (re-development)** των παρηκμασμένων περιοχών και των *brownfield*[9] βιομηχανικών περιοχών για να συντηρήσουν αυτές τις νέες οικονομίες.

[9] Οι browfield βιομηχανικές περιοχές είναι εγκαταλελειμμένες βιομηχανικές εκτάσεις (βιομηχανικά γήπεδα). Ουσιαστικά είναι αυτό που στη Γαλλία (τη δεκαετία του '80) ονομάστηκε "friches industrielles" δηλαδή εγκαταλελειμμένη βιομηχανική γη, κτισμένη ή μη, κατειλημμένη από μια βιομηχανική δραστηριότητα και από κάποιο χρόνο εγκαταλειμμένη ή υποχρησιμοποιούμενη.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2:
Η ΘΕΩΡΙΑ ΓΙΑ ΤΙΣ ΑΣΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ

2.1. Οι επεμβάσεις αστικής ανάπλασης ως μέρος των Στρατηγικών Αστικής Ανάπτυξης

Στο προηγούμενο κεφάλαιο, αναλύθηκε ο τρόπος με τον οποίο οι παγκόσμιες και τοπικές τάσεις επιδρούν βαθιά στις δομές των πόλεων. Επιπλέον, υπήρξε σαφές ότι οι επιδράσεις των διαδικασιών του μετασχηματισμού και της αλλαγής δεν διανέμονται ομοιόμορφα στις πόλεις, αλλά παρουσιάζονται όλο και περισσότερο ως ανάπτυξη ή παρακμή μέσα σε συγκεκριμένες γεωγραφικές γειτονιές. Η πραγματικότητα της αστικής παρακμής μέσα στα διάφορα περιβάλλοντα συμπεριλαμβανομένων των παραδοσιακών αστικών κέντρων παράγει αυξανόμενη πόλωση και τεμαχισμό μέσα σε αυτά υπονομεύοντας την οικονομική βάση και την παραγωγικότητά τους, και τελικά οδηγώντας σε πολιτική και κοινωνική αστάθεια. Οι πόλεις, λοιπόν, καλούνται να αποκριθούν στη διαδικασία της αστικής παρακμής και αυτό το κάνουν με διαφορετικούς τρόπους. Η απόφαση σχετικά με τον τρόπο που θα χρησιμοποιηθεί στηρίζεται κυρίως στις ιδεολογικές υποθέσεις ως προς την φύση και την αιτία της παρακμής. Οι απαντήσεις στην αστική παρακμή επεξεργάζονται κατάλληλα στα πλαίσια ενός σύνθετου συνόλου θεσμικών αξιών και αναλόγως διαμορφώνονται οι προγραμματικές απαντήσεις.

Ασφαλώς, οι λύσεις δεν μπορούν να αφεθούν απλά στην τύχη, το χρόνο ή την αγορά. Για το λόγο αυτό, απαιτείται ενεργή επέμβαση και διαχείριση. Όλο και περισσότερο, οι πόλεις επιδιώκουν να αντιμετωπίσουν τις προκλήσεις του μετασχηματισμού και της αλλαγής με έναν ολοκληρωμένο τρόπο μέσω της ανάπτυξης γενικών **Στρατηγικών Αστικής Ανάπτυξης**. Αυτές οι στρατηγικές εξετάζουν την πολύπλευρη φύση και τις επιδράσεις της αλλαγής μέσα σε ένα μακροπρόθεσμο πλαίσιο.

Διεθνώς, οι χωρικές **στρατηγικές για την ανάπλαση των αστικών κέντρων** αποτελούν μέρος μιας ευρύτερης στρατηγικής προώθησης της οικονομικής ανάπτυξης των πόλεων, και διατυπώνονται συχνά μέσα στο πλαίσιο των Στρατηγικών Αστικής Ανάπτυξης. Συνεπώς, οι επεμβάσεις αστικής ανάπλασης που επιδιώκουν να αντιμετωπίσουν την παρακμή στα αστικά κέντρα, δεν πρέπει να αναλαμβάνονται ως αυτόνομες δραστηριότητες. Αντί αυτού, πρέπει να τοποθετούνται μέσα στο πλαίσιο ευρύτερων Στρατηγικών Αστικής Ανάπτυξης, ολοκληρωμένων προγραμμάτων ανάπτυξης και πλαισίων περιφερειακής ανάπτυξης.

2.2. Η ονοματολογία της ανάπλασης

Ο όρος **«ανάπλαση»** σημαίνει *επαναμορφολόγηση κάποιας περιοχής*, με άλλα λόγια *παρέμβαση σε μορφολογικό επίπεδο*[10]. Έτσι, ένας χώρος χρήζει ανάπλασης εάν η μορφή του έχει υποστεί αλλοιώσεις, υποβάθμιση, φθορές ή καταστροφές. Ο όρος αυτός μας δίνει, συνεπώς, μια περιορισμένη καθαρά μορφολογική ερμηνεία της αστικής ανάπλασης. Όμως, γενικά σε μια αστική ανάπλαση δεν αλλάζουν μόνο τα κελύφη αλλά οι αλλαγές αφορούν και στις λειτουργίες τους καθώς και στο ανθρώπινο δυναμικό τους.

Διεθνώς, οι στρατηγικές χωρικής επέμβασης έχουν αναληφθεί κάτω από διάφορους όρους, συμπεριλαμβανομένης της «αστικής ανανέωσης», της «αστικής αναγέννησης» και της «αναβάθμισης». Ο όρος **«αστική ανανέωση» (urban renewal)** εφαρμόζεται συχνότερα στις *ΗΠΑ*. Χαρακτηριστικά, αναφέρεται στην *επανανάπτυξη των αστικών κέντρων, συχνότερα με μια έμφαση στην επανανάπτυξη της οικονομικής υποδομής*. Σε αντίθεση, η έννοια της **«αστικής αναγέννησης» (urban regeneration)** προέρχεται κατά ένα μεγάλο μέρος από την *ευρωπαϊκή λογοτεχνία*, και αναφέρεται γενικά στην *επανανάπτυξη των εγκαταλελειμμένων περιοχών κατοικίας ή βιομηχανικών περιοχών, συνδεόμενη συνήθως με την ανάπτυξη του ανθρώπινου και του κοινωνικού κεφαλαίου*. Η λογοτεχνία σχετικά με την **«αναβάθμιση» (upgrading)** είναι κατά ένα μεγάλο μέρος περιορισμένη στον *αναπτυσσόμενο κόσμο*, αλλά *το περιεχόμενο αυτών των προγραμμάτων επικαλύπτει σε μεγάλο βαθμό όλα όσα αναλαμβάνονται μέσα στα έργα ανανέωσης ή αναγέννησης*.

Κάποιοι άλλοι από τους όρους που χρησιμοποιήθηκαν κατά καιρούς για να χαρακτηρίσουν την αστική ανάπλαση είναι: ανακατασκευή, αποκατάσταση, αναστήλωση, αναπαλαίωση, αναθεμελίωση-επισκευή-επιδιόρθωση, επανασχεδιασμός, αναβίωση, αναζωογόνηση, επανάχρηση, επαναπροσαρμογή, επανεμφύτευση, επαναπροσέγγιση, επαναχρησιμοποίηση, επανάκτηση, επανακατάκτηση, εξυγίανση, ευμορφοποίηση, εκσυγχρονισμός, βελτίωση, αναπλάσιμο, αναδόμηση, αλλαγή χρήσης, επανανάπτυξη, εκκαθάριση «τρωγλών» (slum clearance), ανοικοδόμηση, ανακαίνιση, διατήρηση, αναβάθμιση και αναγέννηση.

Η ονοματολογική ποικιλία που υπάρχει, δημιουργήθηκε με το πέρασμα του χρόνου και σχετίζεται αφενός με τον ιδιαίτερο στόχο που διακρίνει την ιδεολογία της παρέμβασης και αφετέρου με τον τρόπο και τις μορφές δράσης (τεχνικές παρεμβάσεις) που αυτή θα ακολουθήσει κατά τη διαδικασία εφαρμογής της.

Ανεξάρτητα, όμως, από την ονοματολογία, η αστική ανανέωση αποτελεί μια θεμελιώδη επέμβαση στο φυσικό, οικονομικό, κοινωνικό και θεσμικό χώρο των πόλεων για την επίτευξη συγκεκριμένων στόχων πολιτικής.

---

[10] Α. Χατζοπούλου, Β. Νικολαϊδου, Ι. Στεφάνου, *«Αστική Ανάπλαση: Πολεοδομία – Δίκαιο – Πολεοδομία»*, Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος, 1995.

2.3 Οι στόχοι της πολιτικής αστικής ανάπλασης

Οι δραστηριότητες αστικής ανάπλασης βασίζονται στην υπονοούμενη πολιτική υπόθεση ότι η υποβάθμιση των αστικών κέντρων συνδέεται με την *αποτυχία της αγοράς* η οποία προκύπτει από την *κατάρρευση της εμπιστοσύνης του ιδιωτικού τομέα στα αστικά κέντρα*. Μέσα σε αυτό το πλαίσιο, ο αρχικός στόχος των χωρικών επεμβάσεων είναι να αποκατασταθεί η ***εμπιστοσύνη του ιδιωτικού τομέα*** *(και ως παραγωγού και ως καταναλωτή)* ***στα αστικά κέντρα***, να δημιουργηθεί μια ***βιώσιμη αγορά ιδιοκτησίας*** και να αναδιαρθρωθεί και να διαφοροποιηθεί η ***τοπική οικονομία***. Αυτοί οι σχετικά στενοί πολιτικοί στόχοι προκάλεσαν αρχικά τις **εστιασμένες στην ακίνητη περιουσία επεμβάσεις ανάπλασης** στις οποίες οι κυρίαρχοι συμμετέχοντες και οι δικαιούχοι έτειναν να είναι τα συμφέροντα του ιδιωτικού τομέα, ιδιαίτερα οι ιδιοκτήτες γης, οι υπεύθυνοι για την ανάπτυξη ιδιοκτησίας και οι επενδυτές. Έτσι, παρατηρούμε ότι κατά τη διάρκεια της **δεκαετίας του '80**, η αστική πολιτική τόσο στο Ηνωμένο Βασίλειο όσο και στις ΗΠΑ, θεωρήθηκε ότι στόχευε σε *συνεργασίες με τον ιδιωτικό τομέα για την παραγωγή μοντέλων προσανατολισμένων στην αστική ανάπλαση ακίνητης περιουσίας*. Η προσοχή ήταν, λοιπόν, στραμμένη προς την επίτευξη καθαρά επιχειρηματικών στόχων, οι οποίοι έδιναν προτεραιότητα στη *βελτίωση της εικόνας* των περιοχών αυτών με σκοπό την προσέλκυση επενδυτών.

Προς το τέλος της δεκαετίας του '80 και από τις αρχές της δεκαετίας του '90, η αστική ανάπλαση ακίνητης περιουσίας υπήρξε αντικείμενο ευρείας **κριτικής**. Κατά πρώτο λόγο, οι παρεμβάσεις αυτές έχουν επικριθεί για την υπερβολική εστίαση στις φυσικές πτυχές της ανανέωσης, σε αντιδιαστολή με τις κοινωνικές της πτυχές. Αρνητικές επιδράσεις δημιουργήθηκαν που αφορούσαν στις μετατοπισμένες τοπικές κοινότητες και στην *αποτυχία των παρεμβάσεων να αντιμετωπίσουν τον κοινωνικό και οικονομικό αποκλεισμό* τον οποίο, σε ορισμένες περιπτώσεις, υπήρχε η αίσθηση ότι στην πραγματικότητα τον επιδείνωναν. Με άλλα λόγια, υπήρχε κάποια αμφιβολία για την ικανότητα αυτής της προσέγγισης να αμβλύνει τα βαθύτερα κοινωνικά και οικονομικά προβλήματα που είχαν δημιουργηθεί στις πόλεις από τότε που άρχισε η εκβιομηχάνισή τους. Επιπλέον, ενώ υποστηρίχτηκε ότι η προσέλκυση επενδύσεων θα ωφελούσε την τοπική δημοσιονομική κατάσταση (fiscus) και επομένως και την ευρύτερη κοινότητα, αυτό δεν θα μπορούσε να εξασφαλισθεί χωρίς τη χρήση δημόσιων κεφαλαίων για την επιχορήγηση των ιδιωτικών επιχειρησιακών συμφερόντων. Ένας άλλος λόγος για τον οποίο η αστική ανάπλαση ακίνητης περιουσίας δέχτηκε κριτική ήταν και το καθεστώς των αστικών προγραμμάτων το οποίο εμφανίστηκε αποσπασματικό καθώς οι προϋπολογισμοί για τη χρηματοδότηση των επεμβάσεων ήταν υπό την ευθύνη διαφόρων υπηρεσιών με αποτέλεσμα να προκαλεί συγχύσεις.

Ως αποτέλεσμα αυτών των δυσκολιών, το πεδίο της αστικής ανανέωσης μέσα στα αστικά κέντρα επεκτάθηκε όλο και περισσότερο εστιάζοντας πέρα από τις αγορές γης και ιδιοκτησίας με μια ισχυρότερη πολιτική έμφαση στην ***ενδυνάμωση της κοινότητας*** και στην εισαγωγή μηχανισμών ***μείωσης της ανισότητας***. Με άλλα λόγια, η αστική πολιτική στη ***δεκαετία του '90*** *στόχευε να γίνει περισσότερο περιεκτική από κοινωνική άποψη, εμπλέκοντας επίσης και τα συμφέροντα της κοινότητας* μέσω πολιτικών που ενίσχυαν τους

κατοίκους της πόλης και ιδιαίτερα εκείνους των «μειονεκτικών» γειτονιών και ευνοούσαν την περίληψή τους στις διαδικασίες λήψης αποφάσεων που επηρέαζαν την περιοχή τους.

Πρέπει να σημειωθεί ότι μια τεράστια διαφορά μεταξύ των προγραμμάτων αυτών και των προγραμμάτων της δεκαετίας του 1980 είναι ότι αυτά στόχευαν στη δημιουργία πιο ***βιώσιμων μορφών ανάπλασης*** από οικονομική, κοινωνική και περιβαλλοντική άποψη. Έξαρση των συζητήσεων για τη βιωσιμότητα παρατηρείται στα τέλη της δεκαετίας του 1990, όπου *η πόλη αναγνωρίστηκε ως έννοια-κλειδί για την πορεία προς ένα περισσότερο βιώσιμο κόσμο*.

Όσον αφορά στη μελλοντική αστική ανάπλαση και τους στόχους αυτής, με δεδομένη την πρόσφατη ιστορία, φαίνεται πιθανό ότι τα μελλοντικά προγράμματα θα δίνουν μεγαλύτερη σημασία σε θέματα όπως είναι η ***κοινωνική πρόνοια***, η ***οικονομική και περιβαλλοντική βιωσιμότητα*** και η ***εθνική και πολιτιστική διαφορετικότητα των αστικών πληθυσμών***. Αυτή η νοοτροπία αντικατοπτρίζεται στην πρόσφατη αστική πολιτική, ιδιαίτερα στις ΗΠΑ. Είναι πιθανό, αντί για τη μονότονη αντιγραφή μοντέλων αστικής ανάπλασης, στο μέλλον να δημιουργηθούν **προγράμματα περισσότερο προσαρμοσμένα στα τοπικά τους χαρακτηριστικά** ή που θα μεγιστοποιούν το όφελος από τοπικές δεξαμενές δεξιοτήτων, ή ακόμα και **αναπτύξεις «πράσινων» ναυαρχίδων** που θα εκφράζουν θέματα που ανησυχούν την παγκόσμια κοινότητα, όπως είναι η περιβαλλοντική κρίση[11].

2.4. Μορφές επεμβάσεων[12]

Η πολεοδομική επέμβαση για ανάπλαση και εξυγίανση περιοχών, κατά ένα μέρος ή στο σύνολό τους, κτισμένων αλλά προβληματικών, συνήθως εντάσσεται σε γενικότερο πρόγραμμα ανάπλασης και εξυγίανσης με έντονη κοινωνικοπολιτική και οικονομική διάσταση, και παράλληλα συνδέεται με το πολύ σημαντικό αρχιτεκτονικό και κατασκευαστικό αντικείμενο του όλου προγράμματος. Όμως, το πολεοδομικό σκέλος αποτελεί έναν από τους πιο βασικούς άξονες της επέμβασης και την πιο χαρακτηριστική έκφραση του προγράμματος.

Οι επιδιώξεις και το όλο αντικείμενο της εργασίας ανάπλασης – εξυγίανσης μπορεί να ποικίλλουν σε πολύ μεγάλο βαθμό.

Στην μια άκρη συναντάμε περιπτώσεις μιας πολύ άτολμης, ή έστω περιορισμένης και «συντηρητικής» παρέμβασης με σκοπό όχι διαρθρωτικές αλλαγές αλλά κάποιο σχετικό **νοικοκύρεμα**, κυρίως κοινόχρηστων χώρων, χωρίς όμως επίλυση ουσιαστικών προβλημάτων. Αν βέβαια τέτοια προβλήματα δεν υπάρχουν, οι συντηρητικές αυτές επεμβάσεις μπορεί να είναι και οι μόνες ενδεδειγμένες.

---

[11] Hall Tim (2005), *Αστική Γεωγραφία*, Εκδόσεις Κριτική,.

[12] Αραβαντινός Αθ. (1997), *Πολεοδομικός Σχεδιασμός: Για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου*, Εκδόσεις Συμμετρία.

Στην άλλη άκρη έχουμε τις «τολμηρές» και τελείως **ριζικές επεμβάσεις** με «κοσμογονικές» αλλαγές στην περιοχή, δηλαδή ισοπέδωση και ξαναχτίσιμο από την αρχή που ενδεχόμενα συνεπάγονται ή και επιζητούν αλλαγές και στον πληθυσμό και στις λειτουργίες που θα στεγαστούν εκεί. Στην ουσία δηλαδή η «ανάπλαση» αυτή μετατρέπεται σε ανάπτυξη «νέας» περιοχής.

Παραλλαγή αυτών των ριζικών επεμβάσεων είναι όταν μετά την ισοπέδωση δεν ακολουθείται ο μηχανισμός της οργανωμένης δόμησης, αλλά γίνεται μια νέα κατάτμηση του γηπέδου με βάση νέο ρυμοτομικό σχέδιο και νέους όρους δόμησης.

Είναι φυσικό ότι όλη η ομάδα των ριζικών επεμβάσεων συναντά τις μεγαλύτερες δυσκολίες στο ιδιοκτησιακό καθεστώς που διέπει την περιοχή και προϋποθέτει την εφαρμογή συστημάτων αναγκαστικών απαλλοτριώσεων, αστικού αναδασμού, μεταφοράς συντελεστή δόμησης, κ.ά.

Από την άλλη μεριά, όμως, οι ριζικές αυτές επεμβάσεις ακολουθούν την εύκολη λύση της «μπουλντόζας» υποτιμώντας πολλές φορές το δημιουργημένο – έστω και προβληματικό – περιβάλλον και ακόμα και τους τρόπους ζωής του πληθυσμού και τις ουσιαστικές του ανάγκες.

Το χειρότερο, όμως, είναι ότι σε χώρες ανεξέλεγκτης καπιταλιστικής οικονομίας και του Τρίτου Κόσμου, η ριζική επέμβαση συνοδεύεται κατά κανόνα με απομάκρυνση – εθελοντική ή υποχρεωτική, στιγμιαία ή σταδιακή – του παλιού πληθυσμού της περιοχής (προφανώς χαμηλών εισοδημάτων) και αντικατάστασή του με πληθυσμό μεγαλύτερης οικονομικής δύναμης, που μπορεί δηλαδή να καταβάλλει το νοίκι ή το τίμημα της αγοράς στέγης.

Αμέσως μετά το Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο και σε όλη τη δεκαετία του '50 οι ριζικές αναπλάσεις, για την ακρίβεια ανοικοδομήσεις, αποτέλεσαν τον κανόνα των επεμβάσεων στις δομημένες περιοχές, ιδίως στις χώρες με καταστροφές και ανεξάρτητα από το κοινωνικοοικονομικό τους σύστημα.

Ακόμα και κεντρικές και ιστορικές περιοχές – με επιχείρημα τις μεγάλες καταστροφές τους – ισοπεδώθηκαν και άλλαξαν τελείως μορφή, ενώ το γνωστό μας συνεχές οικοδομικό σύστημα σχεδόν παραγκωνίστηκε και αντικαταστάθηκε από ελεύθερες διατάξεις των κτιριακών όγκων.

Ανάμεσα στις δύο αυτές ακραίες λύσεις, δηλαδή (α) του νοικοκυρέματος και (β) της ριζικής – με ισοπέδωση ή μετά από καταστροφή – επέμβασης της περιοχής, υπάρχουν διάφορες ομάδες αναπλάσεων – εξυγιάνσεων δομημένων περιοχών.

Μια πρώτη ομάδα είναι οι επί μέρους, ή καλύτερα, **τομεακές** επεμβάσεις. Μια τέτοια επέμβαση σκοπεύει στη βελτίωση και αναδιάρθρωση κατά βάση ενός τομέα, όπως για παράδειγμα της κυκλοφορίας, οπότε μιλάμε για κυκλοφοριακή εξυγίανση.

Πολλές φορές οι επεμβάσεις αυτές διευρύνονται με το να περιληφθούν σε αυτές και άλλες λειτουργίες του δημόσιου τομέα π.χ. το κοινόχρηστο πράσινο, οι αθλητικές εγκαταστάσεις ή τα σχολικά κτίρια.

Χαρακτηριστικό όλων των παραπάνω αναπλάσεων είναι ότι δε θίγουν τα ιδιωτικά ακίνητα και τις διαμορφωμένες από αυτά καταστάσεις, ενώ εξαντλούν το ενδιαφέρον τους σε χώρους του δημόσιου ή του δήμου. Μια μικρή επέκταση του αντικειμένου αυτών των μορφών ανάπλασης συνδέεται με τις εξωτερικές προσόψεις των κτιρίων, τις εισόδους και βιτρίνες, τις διαφημίσεις και συγκεκριμενοποιείται με ορισμένες προδιαγραφές ή απαγορευτικές διατάξεις.

Δεν αρνείται κανείς ότι και αυτές οι προσπάθειες είναι αξιέπαινες και τα αποτελέσματά τους σε αρκετές περιπτώσεις δεν είναι καθόλου ευκαταφρόνητα.

Η ουσιαστική όμως ανάπλαση, εκείνη δηλαδή που σε αντίθεση με την τομεακή θα μπορούσε να ονομαστεί **καθολική** ή **ολοκληρωμένη**, είναι αυτή που καταπιάνεται και με τους δημόσιους και με τους ιδιωτικούς χώρους κτισμένους και άκτιστους, επεκτείνεται σε όλες τις λειτουργίες από τις οποίες αποτελείται ή θα έπρεπε να αποτελείται η περιοχή μελέτης και κυρίως δραστηριοποιείται για την επίλυση των βασικών προβλημάτων που πλήττουν την περιοχή και τον πληθυσμό της.

Έτσι, ενώ από τη μια μεριά θα εντοπιστούν τα προβλήματα και θα αξιοποιηθούν οι δυνατότητες που παρέχονται για αναδιοργάνωση των κοινόχρηστων (δημόσιων, δημοτικών, κ.ά.) χώρων και εγκαταστάσεων, από την άλλη η μελέτη και στη συνέχεια η επέμβαση θα «μπει» και μέσα στα σπίτια και γενικά θα καλύψει όλη την περιοχή μελέτης και αυτούς που μένουν και χρησιμοποιούν την περιοχή.

Έτσι μας ενδιαφέρει λ.χ. και το «κέλυφος», δηλαδή ο οικοδομικός όγκος, η κτιριακή του κατάσταση, ο εξοπλισμός του, η αξία τους κ.λπ., αλλά και ο πληθυσμός, τα κοινωνικοοικονομικά χαρακτηριστικά του και οι ποσοτικές και ποιοτικές συσχετίσεις του με το «κέλυφος» και με το διατιθέμενο χώρο της πόλης. Ποιες πυκνότητες λ.χ. έχουν πραγματοποιηθεί ως σήμερα και πόσο θα ανέβει η πυκνότητα, όταν συνεχίζεται να κτίζεται με τις σημερινές συνθήκες η περιοχή; Κι ακόμα ποιες εξυπηρετήσεις διατίθενται στον πληθυσμό και σε ποιο βαθμό και ποιες αναγκαίες εξυπηρετήσεις είναι ανύπαρκτες;

Από αυτά και από μια πληθώρα άλλων ερωτηματικών που πρέπει μια συντονισμένη αλυσίδα κοινωνικοτεχνικών ερευνών να θέσει στα «έμψυχα» και τα «άψυχα» της περιοχής, θα ξεπηδήσουν μια σειρά από προβλήματα, που η επίλυσή τους θα αποτελέσει τις βασικές επιδιώξεις της ανάπλασης.

2.5. Κατηγορίες περιοχών για ανάπλαση

Οι κατηγορίες περιοχών[13] στις οποίες είναι αναγκαία η ανάπλαση είναι πολλές και ποικίλες. Συνήθως – τουλάχιστον στον ελληνικό αστικό χώρο – οι προβληματικές περιοχές που απαιτούν ανάπλαση, κατατάσσονται σε μια από τις παρακάτω κατηγορίες ή σε συνδυασμό τους:

1. **Κεντρικές** περιοχές υψηλών κτιρίων με απαράδεκτα υψηλούς επιτρεπόμενους και – κατά ένα μέρος – πραγματοποιημένους συντελεστές δόμησης και με προεξέχουσες κεντρικές λειτουργίες (διοίκηση, γραφεία, εμπόριο, πολιτιστικές, ψυχαγωγικές εγκαταστάσεις), αλλά και κατοικίες σε περιορισμένο βαθμό.
2. Περιοχές **«εργασίας»** ή και **μικτές** περιοχές με προέχουσες οικονομικές λειτουργίες, κυρίως του δευτερογενούς τομέα και των μεταφορών ή και άλλων σχετικών (βιομηχανία, βιοτεχνία, αποθήκες, χονδρεμπόριο, λειτουργίες λιμένων ή άλλων εγκαταστάσεων μεταφορών), χωρίς να αποκλείεται μέσα στις περιοχές αυτές να «επιζούν» και άλλες λειτουργίες, όπως η κατοικία, κεντρικές και κοινωνικές εγκαταστάσεις, κλπ. Ως προς τις οικονομικές λειτουργίες, αυτές είτε μπορεί να υφίστανται ακόμα είτε να έχουν διακόψει τη λειτουργία τους στα πλαίσια της γνωστής διαδικασίας **αποβιομηχάνισης**. Έτσι το πρόβλημα συνδέεται και με τις προοπτικές ένταξης νέων χρήσεων.
3. Περιοχές **κατοικιών** με απαράδεκτα υψηλούς επιτρεπόμενους και – κατά ένα μέρος – πραγματοποιημένους συντελεστές δόμησης και **μεγάλες πυκνότητες** (τουλάχιστον καθαρές ως προς τα ανοικοδομημένα οικόπεδα). Οι περιοχές είναι κτισμένες κατά το μεγαλύτερο μέρος με πολυκατοικίες (4-10 ορόφων) του συνεχούς οικοδομικού συστήματος.
4. Περιοχές **κατοικιών**, συνοικιών ή συνοικισμών που δημιουργήθηκαν με την εγκατάσταση αυθαιρέτων και σήμερα διαθέτουν εγκεκριμένα Σχέδια, αλλά εξακολουθούν να παρουσιάζουν **προβληματικές στεγαστικές συνθήκες** και εξοπλισμό μέσα στα κτίρια, ή ανεπαρκή τεχνική και κοινωνική υποδομή ή και τα δύο.
5. Περιοχές **εκτός εγκεκριμένου σχεδίου** συνήθως με **αυθαίρετα** ή λυόμενα μονώροφα ή διώροφα κτίσματα μέσα σε μικρά «οικόπεδα» (αγροτεμάχια), που επιδιώκουν να καλύψουν ανάγκες μόνιμης στέγασης. Τόσο οι στεγαστικές συνθήκες, ο εξοπλισμός και φυσικά και η εμφάνιση κτισμάτων, όσο και η τεχνική κοινωνικοοικονομική υποδομή καθιστούν την κατοικία και το περιβάλλον της ιδιαίτερα προβληματικά.
6. Περιοχές **παραθεριστικής κατοικίας** με εγκεκριμένα – σήμερα – σχέδια και με κτίσματα από μονώροφα και διώροφα ως πολυκατοικίες και πύργους. Τα στεγαστικά και πολεοδομικά χαρακτηριστικά των περιοχών αυτών καθιστούν αμφίβολη την εκπλήρωση του σκοπού τους.

---

[13] Αραβαντινός Αθ. (1997), *Πολεοδομικός Σχεδιασμός: Για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου*, Εκδόσεις Συμμετρία.

7. Περιοχές **παραθεριστικής κατοικίας** εκτός εγκεκριμένου σχεδίου συνήθως με **αυθαίρετα** ή λυόμενα κτίσματα μονώροφα ή διώροφα αλλά και πολλά κενά «οικόπεδα».
8. **Χωριά** στο σύνολό τους ή τμήματά τους ή απομονωμένες ενότητες κατοικιών με αγροτικές εκμεταλλεύσεις και σπανιότερα με βιομηχανικές – βιοτεχνικές ή τουριστικές – παραθεριστικές εγκαταστάσεις.

Η καθεμιά από τις παραπάνω κατηγορίες – αλλά και το πλήθος των παραλλαγών και συνδυασμών τους – παρουσιάζει ιδιαίτερα προβλήματα που η αντιμετώπισή τους απαιτεί ξεχωριστή μεθοδολογία σχεδιασμού και ανάλογες διαδικασίες επέμβασης.

2.6. Φύση των επεμβάσεων

Οι πιο συνηθισμένες επεμβάσεις ανανέωσης των αστικών κέντρων:

- **Έργα Γοήτρου και Έργα Ναυαρχίδες**

Τα *έργα γοήτρου (prestige projects)* είναι μια ποικιλία *έργων ναυαρχίδων (flagship projects)*. Πρόκειται για καινοτόμα, μεγάλης ακτινοβολίας και μεγάλης κλίμακας έργα τα οποία αρχικό σκοπό έχουν να προκαλέσουν την αλλαγή της εικόνας της πόλης και την αναγέννηση της τοπικής οικονομίας. Τα έργα αυτά βρίσκονται συχνά στις κεντρικές επιχειρησιακές περιοχές (CBDs) ή σε παράκτιες θέσεις (προκυμαιών). Μπορούν να πάρουν διάφορες μορφές όπως: συνεδριακά κέντρα, συγκροτήματα γραφείων, αθλητικές εγκαταστάσεις, βιομηχανικά πάρκα, μουσεία, καθώς και μια σειρά περιοδικών εκδηλώσεων όπως πολιτιστικά φεστιβάλ, αθλητικά τουρνουά κλπ.

Τα έργα αυτά έχουν μια απτή οικονομική λειτουργία και μια λιγότερο απτή συμβολική λειτουργία. Έτσι, από <u>οικονομική άποψη</u> τα προγράμματα ναυαρχίδων αντιπροσωπεύουν εργαλεία για το μάρκετινγκ περιοχών στον παγκόσμιο δια-αστικό ανταγωνισμό για την προσέλκυση της ιδιωτικής επένδυσης. Με άλλα λόγια, τα έργα αυτά χαρακτηρίζονται από τη δυνατότητά τους να επενεργούν ως «οικονομικοί μαγνήτες» προσελκύοντας διεθνή επένδυση στο εσωτερικό, καθώς ενισχύουν την εμπιστοσύνη των επιχειρήσεων. Από <u>συμβολική άποψη</u>, αποτελούν σύμβολα της μελλοντικής μεταμόρφωσης και ταυτότητας μιας πόλης, δημιουργώντας τις κεντρικές εικόνες γύρω από τις οποίες θα μπορέσουν να παραχθούν νέες παραστάσεις για τη συγκεκριμένη πόλη.

Εντούτοις, πρέπει να σημειωθεί ότι η ανάπτυξη τέτοιων καινοτόμων και μοναδικών εγκαταστάσεων μπορεί να παρέχει μόνο ένα προσωρινό ανταγωνιστικό πλεονέκτημα, λόγω του μεγάλου αριθμού μιμητών σε άλλα αστικά κέντρα.

Τέλος, τα έργα ναυαρχίδες έχουν δεχθεί κριτική για κοινωνικούς λόγους. Συγκεκριμένα, έχει υποστηριχθεί ότι τέτοια έργα αποτυγχάνουν συχνά να διανείμουν τα οφέλη κατά τρόπο δίκαιο. Επίσης, από τις θέσεις εργασίας που δημιουργούνται συχνά δεν ωφελούνται οι ντόπιοι. Για αυτούς τους λόγους, τα

έργα ναυαρχίδες αποτυγχάνουν συχνά να αντιμετωπίσουν τα ζητήματα που σχετίζονται με την κοινωνική δικαιοσύνη και τον κοινωνικό αποκλεισμό.

- **Διαφοροποίηση της τοπικής οικονομίας**

Η επανανάπτυξη των αστικών κέντρων συνδέεται συχνά με τη *διαφοροποίηση της οικονομίας* τους. Αυτό συνεπάγεται τον προσδιορισμό και την στήριξη των βασικών οικονομικών τομέων προκειμένου να ξεκινήσει ή να προωθηθεί η ανάπτυξη των οικονομιών συγκέντρωσης. Τέτοιοι τομείς μπορεί να είναι διάφοροι, όπως ο τομέας της υψηλής τεχνολογίας, ο πολιτιστικός τομέας, ο τομέας της μόδας, κ.λπ.

- **Επεμβάσεις από πλευράς προσφοράς γης**

Οι *επεμβάσεις από πλευράς προσφοράς γης (supply-side land interventions)* πραγματοποιούνται συχνά με σκοπό τη χρηματοδότηση των δαπανών ανάπτυξης. Αυτές οι δραστηριότητες περιλαμβάνουν την *απόκτηση γης* (συχνά μέσω απαλλοτρίωσης), την *αποκατάσταση γης*, τη *συγκέντρωση και την απελευθέρωση εδάφους* και τη *συντήρηση του εδάφους*. Επενδύσεις προσελκύονται στις υποβαθμισμένες περιοχές μέσω της επιχορήγησης των δαπανών ανάπτυξης, οι οποίες πρόκειται να παρέχουν ενισχυμένα έσοδα μόλις καθιερωθεί μια αποτελεσματική αγορά ιδιοκτησίας. Πρέπει, εντούτοις, να ληφθεί υπόψη ότι η προσφορά εδάφους και κτιρίων δεν προσελκύει από μόνη της ξένες και νέες εταιρίες. Η διεθνής ανταγωνιστικότητα εξαρτάται σε μεγαλύτερο βαθμό από παράγοντες όπως ο πληθωρισμός, οι συναλλαγματικές ισοτιμίες, η παραγωγικότητα και τα επίπεδα μισθών.

- **Φορολογικά κίνητρα**

Οι εθνικές κυβερνήσεις προσπαθούν συχνά να υποστηρίξουν τις χωρικές στρατηγικές με τη συγκέντρωση πόρων από τα εθνικά προγράμματα για την ενίσχυση των δημόσιων δαπανών. Τα φορολογικά μέτρα όπως τα *φορολογικά κίνητρα (tax incentives)* είναι ένα πολύ κοινό εργαλείο. Αυτά μπορούν να πάρουν τη μορφή *βασικών επιδομάτων*, *επιχορηγήσεων επαγγελμάτων από πλευράς ζήτησης* (demand side occupation subsidies) και *σχεδίων φορολογικής ελάφρυνσης των κεφαλαιακών κερδών*. Παρότι, όμως, αυτές οι πρωτοβουλίες υποστηρίζονται έντονα, οι περισσότερες πόλεις έχουν αναγνωρίσει ότι τα φορολογικά κίνητρα δεν είναι από μόνα τους επαρκή για να προκαλέσουν αστική ανανέωση παρά πρέπει να εφαρμόζονται από κοινού με άλλες πρωτοβουλίες.

- **Επανανάπτυξη της δημόσιας υποδομής μεταφορών**

Πολλά προγράμματα αστικής ανανέωσης εστιάζουν στην *επανανάπτυξη της δημόσιας υποδομής μεταφορών*, και των δημόσιων πλημνών μεταφορών. Η δραστηριότητα αυτή μπορεί να περιλαμβάνει δημιουργία, επέκταση ή αναβάθμιση των οδικών και σιδηροδρομικών οδών της αστικής περιοχής, καθώς και τη βελτίωση, αύξηση ή αντικατάσταση οχημάτων μαζικής μεταφοράς, όπως λεωφορεία, μετρό, τραμ, κ.λπ.

- **Επιχειρηματικές Ζώνες**

Κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του '80 και σε απάντηση στην αποβιομηχάνιση, πολλές πόλεις στον ανεπτυγμένο κόσμο καθιέρωσαν *επιχειρηματικές ζώνες (enterprise zones)* σε μία προσπάθεια ενίσχυσης και διατήρησης του βιομηχανικού τομέα. Οι επιχειρηματικές ζώνες ήταν συγκριτικά μικρές περιοχές γης, στις οποίες παρέχονταν ειδικά κίνητρα με σκοπό την ενθάρρυνση της χωροθέτησης επιχειρήσεων στα όριά τους. Αυτές οι ζώνες καθιερώθηκαν και ρυθμίστηκαν από Εταιρίες Αστικής Ανάπτυξης. Όμως, ενώ οι επιχειρηματικές ζώνες θεωρήθηκαν επιτυχείς σε όρους ανάπτυξης δημιουργώντας ασφαλώς νέες θέσεις απασχόλησης, απέτυχαν να υποκινήσουν ευρύτερη ανανέωση, καθώς τα είδη επιχειρήσεων που προσέλκυαν είχαν την τάση να απεικονίζουν αυτούς που προϋπήρχαν στη γύρω περιοχή. Για το λόγο αυτό, μπορεί να θεωρηθεί ότι υπήρξαν περισσότερο στήριγμα των τοπικών οικονομιών παρά καταλύτες της αναγέννησής τους[14]. Αυτό οδήγησε στην ανάπτυξη εναλλακτικών προγραμμάτων που εστίαζαν αμεσότερα στην επανανάπτυξη των μειονεκτούντων περιοχών.

2.7. Αναζωογόνηση των αστικών κέντρων μέσω της δημιουργίας οργανωμένων χώρων υποδοχής της επιχειρηματικής δραστηριότητας

Ένα σημαντικό μέσο άσκησης περιφερειακής πολιτικής, το οποίο ταυτόχρονα χρησιμοποιείται μεταξύ άλλων και για την εξυπηρέτηση του στόχου της αναβάθμισης - αναζωογόνησης του αστικού περιβάλλοντος, είναι η δημιουργία ***οργανωμένων χώρων υποδοχής της επιχειρηματικής δραστηριότητας***. Τέτοιοι χώροι έχουν, για παράδειγμα, τη μορφή *Βιομηχανικών Περιοχών*, *Βιομηχανικών Πάρκων*, *Επιχειρηματικών Πάρκων*, *Τεχνολογικών Πάρκων* κ.λπ.

Η αρχή έγινε με το θεσμό της ***Βιομηχανικής Περιοχής*** με την πρώτη να ιδρύεται το 1896 στο Manchester (Trafford Park Estate). Ο όρος *Βιομηχανική Περιοχή* αναφέρεται σε μία έκταση η οποία αποκτάται από τον φορέα ανάπτυξής της, οργανώνεται με βάση ένα ρυθμιστικό – ρυμοτομικό σχέδιο, εφοδιάζεται με όλα τα δίκτυα υποδομής και διατίθεται υπό μορφή γηπέδων (και κτιρίων) για την εγκατάσταση βιομηχανικών ή βιοτεχνικών επιχειρήσεων, στις οποίες παρέχονται πρόσθετες υπηρεσίες και κίνητρα[15].

Ο θεσμός αυτός αναπτύχθηκε γρήγορα σε πολλές ανεπτυγμένες και αναπτυσσόμενες χώρες του κόσμου, ιδιαίτερα από τη μεταπολεμική δεκαετία του '50 και μετά. Η συμβολή του υπήρξε αποφασιστικής σημασίας για τη βιομηχανική ανάπτυξη και αποκέντρωση, την προσέλκυση επενδύσεων, την εξυγίανση του αστικού περιβάλλοντος και τη βελτίωση της παραγωγικότητας στη μεταποίηση.

---

[14] Hall Tim (2005), *Αστική Γεωγραφία*, Εκδόσεις Κριτική.
[15] Κόνσολας Ν. (1997), *Σύγχρονη Περιφερειακή Οικονομική Πολιτική*, Εκδόσεις Παπαζήση.

Στις Βιομηχανικές Περιοχές εγκαταστάθηκαν κυρίως βιομηχανικές μονάδες μικρού και μεσαίου μεγέθους και αποθηκευτικοί χώροι, ενώ με την πάροδο του χρόνου άρχισε η εγκατάσταση επιχειρήσεων παροχής υπηρεσιών στις βιομηχανίες (τράπεζες, εστιατόρια, κ.λπ.) και η κατασκευή τυποποιημένων κτιρίων για βιοτεχνικές επιχειρήσεις.

Τα ***Τυποποιημένα Βιοτεχνικά Κτίρια*** προσφέρουν σημαντικά πλεονεκτήματα που σχετίζονται με όλους τους τομείς οργάνωσης και λειτουργίας της μικρομεσαίας μεταποιητικής επιχείρησης και συνεπώς αποτελούν βασικό μέσο χωροθέτησης των βιοτεχνικών επιχειρήσεων. Επιπλέον, αποτελούν δοκιμασμένο μέσο χωροταξικής και πολεοδομικής πολιτικής για τη συγκέντρωση της βιομηχανίας σε ορισμένους χώρους ή περιοχές και την αρμονική συνύπαρξή της με άλλες δραστηριότητες και χρήσεις γης.

Η μεταβολή, όμως, της οικονομικής δραστηριότητας κατά τις επόμενες δεκαετίες (δεκαετίες '80 και '90) η οποία είχε ως αποτέλεσμα τον περιορισμό της μεταποίησης και την αύξηση των υπηρεσιών, αντικατοπτρίστηκε και στους οργανωμένους χώρους υποδοχής επιχειρηματικών δραστηριοτήτων. Οι λειτουργίες της Βιομηχανικής Περιοχής δεν επαρκούν πλέον για την ικανοποίηση των νέων αναγκών των επιχειρήσεων. Έτσι, ο θεσμός των Βιομηχανικών Περιοχών ενώ δεν παύει να υφίσταται, μετεξελίσσεται στο θεσμό των *Επιχειρηματικών Περιοχών ή Πάρκων*, στα οποία και πάλι η εγκατάσταση της ελαφράς βιομηχανίας, όχι μόνο δεν αποκλείεται, αλλά ενθαρρύνεται.

Ειδικότερα, τα ***Επιχειρηματικά Πάρκα*** έχουν περισσότερες απαιτήσεις όσον αφορά στο σχεδιασμό τους, φιλοξενούν μεγαλύτερο φάσμα οικονομικών δραστηριοτήτων, αποκτούν εξειδικευμένη οικονομική λειτουργία ή συνδυάζουν πολυσύνθετα αστικά και επιχειρηματικά σύνολα. Υπάρχουν πάρκα για επιχειρήσεις υψηλής τεχνολογίας, πάρκα γραφείων, πάρκα κέντρων διανομής καθώς και πάρκα που περιλαμβάνουν κατοικίες, γραφεία, ελαφρά βιομηχανία, ξενοδοχεία, αθλητικές και ψυχαγωγικές εγκαταστάσεις κ.ά., ενώ αποκλείεται φυσικά από αυτά η βαριά βιομηχανία. Οι βασικοί λόγοι που προκαλούν την αύξηση του αριθμού των Επιχειρηματικών Πάρκων διεθνώς είναι η αύξηση του κόστους της γης, η σπανιότητα ικανοποιητικών διαθέσιμων εκτάσεων για μαζική αξιοποίηση, οι περιβαλλοντικοί έλεγχοι, η προώθηση της ευέλικτης παραγωγής, οι ικανοποιητικοί όροι εργασίας και η βελτίωση του επιπέδου ζωής στις πόλεις.

Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΩΝ ΒΙ.ΠΕ. ΚΑΙ ΤΩΝ Β.Ε.ΠΕ. ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ:

Α. Οι πρωτοι νομοι

Στην Ελλάδα, η ίδρυση και οργάνωση Βιομηχανικών Περιοχών αποφασίστηκε το 1962 από τον Οργανισμό Βιομηχανικής Ανάπτυξης (Ο.Β.Α.), ο οποίος το 1964 συγχωνεύτηκε, μαζί με δύο άλλους πιστωτικούς οργανισμούς στην Ελληνική Τράπεζα Βιομηχανικής Ανάπτυξης (Ε.Τ.Β.Α.). Η ψήφιση ειδικού

νόμου έγινε το 1965 με τον **Ν. 4458/'65**, ο οποίος έθεσε το θεσμικό πλαίσιο ανάπτυξης και εδραίωσης του θεσμού των Βιομηχανικών Περιοχών. Αργότερα, με τον **Ν. 742/'77**, αυξάνεται ο αριθμός των Βιομηχανικών Περιοχών και απλουστεύονται οι διαδικασίες ίδρυσης και οργάνωσής τους.

Όπως προκύπτει από τη σχετική νομοθεσία και από την πολιτική που εφαρμόστηκε στη χώρα μας, οι βασικοί αντικειμενικοί σκοποί του προγράμματος των ΒΙ.ΠΕ. ήταν οι εξής:

- Η ενίσχυση της βιομηχανικής υποδομής
- Η βιομηχανική αποκέντρωση
- Η προσέλκυση ξένων επενδύσεων
- Η βελτίωση της παραγωγικότητας στη βιομηχανία
- Ο εκσυγχρονισμός της βιοτεχνίας και
- Η προστασία του περιβάλλοντος

Β. Ο Νομος 2545/'97

Το 1997, σε εφαρμογή συγκεκριμένων μέτρων (μέτρα 1.2 και 1.3 στο υποπρόγραμμα 1 του Επιχειρησιακού Προγράμματος Βιομηχανίας) του Β' Κοινοτικού Πλαισίου Στήριξης ψηφίζεται ο **Ν. 2545/'97** για τις ***Βιομηχανικές και Επιχειρηματικές Περιοχές***, στον οποίο ενσωματώνονται σε σημαντικό βαθμό οι σχετικές κατευθύνσεις. Παράλληλα, γίνεται προσπάθεια παρακολούθησης και μεταφοράς στην ελληνική έννομη τάξη των εξελίξεων που συντελέσθηκαν στον διεθνή χώρο για τη μετεξέλιξη των Βιομηχανικών Περιοχών σε Επιχειρηματικά Πάρκα. Μεταξύ των στόχων του νέου νόμου είναι και η διατήρηση των σημαντικών αντιγραφειοκρατικών διατάξεων και κινήτρων των προηγούμενων νόμων (Ν.4458/65 και Ν.742/77) καθώς και η προσθήκη ορισμένων διατάξεων που διευκολύνουν τη συνεργασία του Υπουργείου Ανάπτυξης και του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. στην ίδρυση και την οργάνωση των Επιχειρηματικών Πάρκων και των Βιομηχανικών Περιοχών.

Με τις διατάξεις του νέου νόμου θεσπίζονται ορισμένες καινοτομικές ρυθμίσεις[16], σύμφωνα με τις οποίες:

- Δημιουργείται νέα μορφή συγκέντρωσης οικονομικών δραστηριοτήτων στο χώρο, η ***Βιομηχανική και Επιχειρηματική Περιοχή*** (Β.Ε.ΠΕ.). Συνεπώς, προστίθεται η λέξη «Επιχειρηματική» στον καθιερωμένο όρο από την προηγούμενη ισχύουσα νομοθεσία.
- Ορίζονται οι κατηγορίες των Β.Ε.ΠΕ. και συγκεκριμένα αναφέρονται τα χαρακτηριστικά που πρέπει να συγκεντρώνουν οι οργανωμένοι χώροι για να ονομασθούν «Βιομηχανική Περιοχή», «Βιομηχανικό Πάρκο», «Βιοτεχνικό Πάρκο», «Τεχνόπολη» και «Επιχειρηματικά Πάρκα». Με απόφαση του Υπουργού Ανάπτυξης μπορεί να καθορίζονται και νέες μορφές Β.Ε.ΠΕ.

[16] Κόνσολας Ν. (1997), *Σύγχρονη Περιφερειακή Οικονομική Πολιτική*, Εκδόσεις Παπαζήση.

- Διευρύνεται ο αριθμός των κατηγοριών των οικονομικών δραστηριοτήτων που χωροθετούνται στις Β.Ε.ΠΕ.
- Αφαιρείται το αποκλειστικό δικαίωμα ίδρυσης και οργάνωσης ΒΙ.ΠΕ. από την Ε.Τ.Β.Α. και χορηγείται σε φορείς «ίδρυσης» και «διαχείρισης», που μπορεί να είναι νομικά πρόσωπα δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου, κερδοσκοπικού ή μη χαρακτήρα. Ειδικά, φορείς ίδρυσης μπορεί να είναι και «ενώσεις ή σύνδεσμοι ή κοινοπραξίες ενδιαφερομένων για εγκατάσταση στους χώρους αυτούς».
- Παρέχεται η δυνατότητα κάλυψης «εν όλω ή εν μέρει» των δαπανών ίδρυσης Β.Ε.ΠΕ. από τον Προϋπολογισμό Δημοσίων Επενδύσεων, σε συνδυασμό με τις προβλέψεις του Β' Κ.Π.Σ.
- Επιτρέπεται η αναγκαστική απαλλοτρίωση των εκτάσεων των Β.Ε.ΠΕ. υπέρ του προβλεπόμενου φορέα ίδρυσης.
- Ορίζεται χρονικό περιθώριο τριών ετών εκτέλεσης των έργων των Β.Ε.ΠΕ. γενικά και πέντε ετών των έργων ΒΙ.ΠΕ.
- Επιτρέπεται η ίδρυση και λειτουργία στις Β.Ε.ΠΕ. ενεργειακής μονάδας, που θα τους εξασφαλίζει ενεργειακή αυτονομία.
- Δημιουργείται ειδικό καθεστώς για τις υφιστάμενες ΒΙ.ΠΕ. των οποίων την ευθύνη διαχείρισης έχει η Ε.Τ.Β.Α.

Γ. Το νεο νομοσχεδιο

Πρόσφατα (το Μάρτιο του 2006), δόθηκε σε δημόσια διαβούλευση από το Υπουργείο Ανάπτυξης **νέο νομοσχέδιο** (βλ. Παράρτημα Α) για την ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων που θα αντικαταστήσει το Ν.2545/1997 για τις *Βιομηχανικές και Επιχειρηματικές περιοχές (Β.Ε.ΠΕ).*

Όπως επισημάνθηκε, η τελευταία νομοθετική ρύθμιση (Ν.2545/97) που αφορούσε τη δημιουργία, οργάνωση και λειτουργία των Β.Ε.ΠΕ., έγινε πριν από σχεδόν μια δεκαετία, κατά την οποία διαπιστώθηκαν **σοβαρές αδυναμίες και δυσλειτουργίες, καθώς και ελλείψεις του σχετικού θεσμικού πλαισίου.**

Σύμφωνα με το Υπουργείο Ανάπτυξης, το εν λόγω νομοσχέδιο αποσκοπεί[17]:

- αφενός μεν στην ***προσέλκυση νέων επενδυτικών σχεδίων*** και τη ***διεύρυνση του ενδιαφέροντος νέων φορέων, κυρίως από την ιδιωτική πρωτοβουλία***, για την ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων (ΕΠ),
- αφετέρου δε στη ***βελτίωση των επιχειρηματικών υποδομών***, σε συνδυασμό με τη ***μείωση της γραφειοκρατίας*** και την ***εξυγίανση*** υφιστάμενων βιομηχανικών συγκεντρώσεων.

[17] Σε διαβούλευση το ν/σ για την ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων. *Ναυτεμπορική, Μάρτιος 2006.*

ΚΥΡΙΟΙ ΣΤΟΧΟΙ ΚΑΙ ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΕΣ ΤΟΥ ΝΟΜΟΣΧΕΔΙΟΥ

Οι κύριοι στόχοι και οι σημαντικότερες καινοτομίες του νέου νομοσχεδίου είναι:

- Η δημιουργία ***νέων σύγχρονων λειτουργικών χώρων υποδοχής επιχειρηματικών δραστηριοτήτων*** με συγκεκριμένα και σαφή πλεονεκτήματα, ώστε να ενισχύεται η ανταγωνιστικότητα των αντίστοιχων επιχειρήσεων.
- Η ***προσέλκυση επενδυτικών σχεδίων*** για την ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων (ΕΠ), που θα μπορούν να επιδοτηθούν από τον αναπτυξιακό νόμο ή το ΕΠΑΝ.
- Η ***διεύρυνση των δυνατοτήτων για ανάπτυξη διαφόρων τύπων Επιχειρηματικών Πάρκων από πολλούς φορείς***: τράπεζες, κατασκευαστικές εταιρίες, όμιλοι επιχειρήσεων κ.λπ.
- Η παροχή ολόκληρης σειράς από ***πλεονεκτήματα στους δυνητικούς επενδυτές*** (λιγότερες άδειες, δυνατότητα επιχορήγησης κ.λπ.) και
- Η ***δυνατότητα διεύρυνσης των τύπων επιχειρήσεων που μπορεί να υποδεχτεί ένα ΕΠ*** και πέραν της μεταποίησης.
- Η ***περιβαλλοντική και οργανωτική εξυγίανση άτυπων βιομηχανικών συγκεντρώσεων***.
- Η ***βελτίωση και ουσιαστική αναβάθμιση των επιχειρηματικών υποδομών***.

ΕΠΙΜΕΡΟΥΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΤΟΥ ΝΟΜΟΣΧΕΔΙΟΥ

Τα κύρια σημεία του σχεδίου είναι τα εξής:

1. Καθιερώνεται ξεκάθαρη ορολογία που απηχεί τις σύγχρονες τάσεις και ταιριάζει στις σημερινές ανάγκες:
   - καθιερώνεται ως όρος και ως έννοια το ***Επιχειρηματικό Πάρκο*** αντί της Βιομηχανικής Περιοχής ή του Βιοτεχνικού Πάρκου αντανακλώντας τη μετακίνηση από τα στενότερα όρια της μεταποίησης σε ευρύτερες επιχειρηματικές δομές.
   - εισάγονται οι όροι ***ανάπτυξη*** και ***εκμετάλλευση*** ΕΠ,
   - ξεκαθαρίζουν οι όροι ***διοίκηση*** και ***διαχείριση***,
   - αποσαφηνίζονται τα ***δικαιώματα*** και οι ***υποχρεώσεις*** όλων των εμπλεκομένων φορέων.
2. Η δημιουργία ενός ΕΠ ***παίρνει το χαρακτήρα επενδυτικού σχεδίου, με αυξημένα όμως κοινωνικά οφέλη***, άρα και με αυξημένη ενίσχυση και προστασία από τους κρατικούς πόρους και θεσμούς.
3. ***Απλοποιείται η διαδικασία εγκρίσεων και παρακολούθησης*** των έργων. Επίσης, ***καταργούνται διαδικασίες που καθιστούσαν ανενεργό το νόμο 2545/1997*** και η πείρα απέδειξε ότι είναι ανεφάρμοστες, όπως η οργάνωση πάρκων επί γης που δεν ανήκει

στον επενδυτή, η σύσταση ανώνυμης εταιρείας για τη διαχείριση των ΕΠ κ.λπ. Διευκολύνεται ο επενδυτής, ώστε σταδιακά και αφού εξασφαλίζει συγκεκριμένες προϋποθέσεις, να προβαίνει σε δαπάνες για μελέτες και έργα.

4. ***Απλοποιείται στο μέγιστο βαθμό η διαδικασία και οι άδειες για εγκατάσταση επιχειρήσεων εντός ΕΠ***, ώστε να γίνει πράξη η απαίτηση για ελεύθερη επιχειρηματική δράση μέσα σε καθορισμένα πλαίσια. Ενδεικτικά, εντός ΕΠ δεν απαιτείται Προκαταρτική Περιβαλλοντική Εκτίμηση, άδεια εγκατάστασης, άδεια διάθεσης υγρών αποβλήτων. Για τη χαμηλή όχληση, που περιλαμβάνει το μεγάλο αριθμό των επιχειρήσεων, η έγκριση περιβαλλοντικών όρων συγχωνεύεται με την άδεια λειτουργίας, ενώ για τα επαγγελματικά εργαστήρια προβλέπεται ότι δεν απαιτείται καμία απολύτως άδεια. Αντίθετα δυσχεραίνεται η εγκατάσταση μονάδων μέσης και υψηλής όχλησης εκτός ΕΠ ή άλλων οργανωμένων χώρων υποδοχής επιχειρήσεων.

5. ***Ενισχύεται η διοίκηση-διαχείριση ΕΠ*** που προικίζεται με σημαντικές αρμοδιότητες αλλά και ευθύνες. Ουσιαστικά, θα πρόκειται για ***αυτοδιαχείριση*** του πάρκου μέσα σε συγκεκριμένα όμως πλαίσια, ώστε η απαλλαγή από άδειες και εγκρίσεις να συμβαδίσει με πιο αποτελεσματική προστασία του περιβάλλοντος.

6. ***Προβλέπεται διαδικασία μεταβίβασης της διαχείρισης, αλλά και των κοινωφελών υποδομών στις εγκατεστημένες επιχειρήσεις***. Επίσης, συμπεριλήφθηκε η ***δυνατότητα μεταβίβασης της διαχείρισης των ΒΙ.ΠΕ. στους οικείους ΟΤΑ.***

7. Για τις ***εξωτερικές υποδομές*** αφενός *προβλέπεται να λαμβάνονται υπόψη στη μελέτη βιωσιμότητας ως κόστος* και αφετέρου *προβλέπεται ο τρόπος υλοποίησής τους*.

8. Για τις ***άτυπες βιομηχανικές συγκεντρώσεις*** καθορίζεται *ειδική διαδικασία περιβαλλοντικής εξυγίανσης*, με δίκαιο επιμερισμό του κόστους, ώστε να αναβαθμίζονται οι υποδομές χωρίς να πλήττεται η ανταγωνιστικότητα των επιχειρήσεων και να τηρείται η γενική αρχή *«Ο ρυπαίνων πληρώνει»*. Παράλληλα, οι επιχειρήσεις έχουν το δικαίωμα να εφαρμόσουν τις διατάξεις του νόμου και να οριστεί ο χώρος τους σαν ΕΠ, με την ευνοϊκή ρύθμιση ότι στους κοινόχρηστους χώρους υπολογίζονται και δρόμοι, πλατείες κ.λπ. που ήδη χρησιμοποιούνται ως τέτοιοι.

9. Ειδικά για την Αττική θεσπίζονται και ***πολεοδομικά πλεονεκτήματα για περιοχές που θα υποστούν περιβαλλοντική εξυγίανση***.

10. Προβλέπονται ***επιχορηγήσεις*** για τη δημιουργία υποδομών σε ΕΠ και θεσπίζονται ***κυρώσεις*** και μεταβατικές διατάξεις.

2.8. Μελέτες περιπτώσεων περιοχών ανάπλασης

ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ 1: Η *EXPO* ΤΗΣ ΛΙΣΣΑΒΟΝΑΣ (ΠΟΡΤΟΓΑΛΙΑ)

Εισαγωγή

Η ***EXPO της Λισσαβόνας***, που τοποθετήθηκε στην εκβολή του Tagus, ήταν μέρος του αστικού αναπτυξιακού έργου *Parque das Nações*, το οποίο καλύπτει μια **έκταση 340 εκταρίων**. Το πρόγραμμα ήταν η φυσική έκβαση μιας διαδικασίας **Στρατηγικού Προγραμματισμού** (Strategic Master Planning) που είχε αναληφθεί από το δήμο Λισσαβόνας για την τελευταία παγκόσμια Έκθεση (Universal Exposition) του 20ού αιώνα.

Αυτό παρείχε μια ευκαιρία:

- αναζωογόνησης των εγκαταλελειμμένων τομέων της πόλης οι οποίοι ήταν κατειλημμένοι από τη βιομηχανία και τις αποθήκες εμπορευμάτων, και
- ενίσχυσης της περιοχής με την παροχή ενός πολυσύνθετου αστικού περιβάλλοντος μεικτών χρήσεων (mixed-use) - συμπεριλαμβανομένων αυτών που σχετίζονται με τον ελεύθερο χρόνο, τον αθλητισμό, τις αγορές, τις περιοχές κατοικίας και υπηρεσιών - και με μια στρατηγική προώθησης των μεταφορών για την ενίσχυση της δυνατότητας πρόσβασης.

Υπόβαθρο και στόχοι προγράμματος

Η Λισσαβόνα έχει επιδιώξει να γίνει το **αρχαιότερο εμπορικό κέντρο** της Ευρώπης από το 15ο αιώνα. Εντούτοις, τα τελευταία είκοσι έτη έχουν χαρακτηριστεί από:

- μια σημαντική κάμψη της βιομηχανίας,
- απώλειες θέσεων εργασίας και
- μείωση του πληθυσμού των βιομηχανικών περιοχών και των υποβαθμισμένων κεντρικών περιοχών.

Το περιφερειακό σχέδιο για τη μητροπολιτική περιοχή της Λισσαβόνας τόνισε την ανάγκη για τη Λισσαβόνα να γίνει μιας παγκοσμίου τάξεως πόλη μέσω μιας ευρείας **στρατηγικής αστικής αναγέννησης για την αναβάθμιση των βιομηχανικών περιοχών που έχουν εγκαταλειφθεί**. Το Στρατηγικό Πρόγραμμα (Strategic Master Plan) καθιέρωσε διάφορους στόχους οικονομικής ανάπτυξης. Η πόλη διαιρέθηκε σε τέσσερις ζώνες, και το Riverside Arc αποφάσισε λόγω της αναδιαμόρφωσης να επιτρέψει στην πόλη να επανασυνδεθεί με τον ποταμό. Αυτά τα δύο θα ***ενίσχυαν την ανταγωνιστικότητα*** της πόλης, και θα ***ενδυνάμωναν την εικόνα*** της ως κορυφαία παγκόσμια «πόλη». Το πρόγραμμα θα ***ενίσχυε*** επίσης ***το διεθνές προφίλ*** της πρωτεύουσας, με την προώθηση και το μάρκετινγκ της ατλαντικής παράκτιας θέσης της.

Ολόκληρο το κτισμένο περιβάλλον βασίστηκε σε τρία στοιχεία:

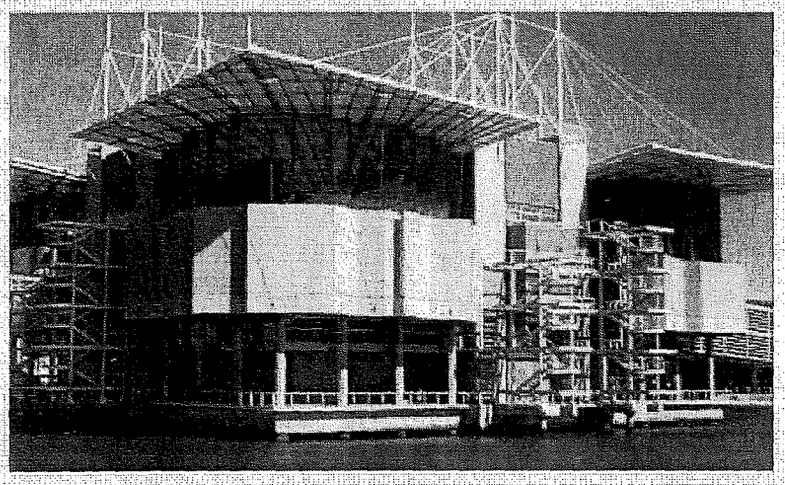
- στην κατασκευή σημαντικών εγκαταστάσεων με χαρακτηριστικά «τολμηρών και εμβληματικών αρχιτεκτονικών σχεδίων»,
- στην εγκατάσταση υπηρεσιών και την καθιέρωση εμπορικών περιοχών, και
- στην κατασκευή 25 000 κατοικιών.

Η διεθνής ζώνη θα περιλάμβανε την ***έδρα της διεθνούς έκθεσης της Λισσαβόνας*** και μια ***επιχειρησιακή περιοχή 450.000 τ.μ.***, και θα προωθούνταν ως έδρα των εθνικών και πολυεθνικών εταιριών.

Για τη διευκόλυνση του προγράμματος, στις 23 Μαρτίου 1993 εκδόθηκε ένα διάταγμα σχετικά με τον καθορισμό των ορίων της ***«Ζώνης Δράσης EXPO '98»***. Αυτή η ζώνη δηλώθηκε ως μια *κρίσιμη ζώνη «για την αστική αναβάθμιση και ανανέωση»*, το οποίο μείωσε τις απαιτήσεις προγραμματισμού και διαβουλεύσεων. Ταυτόχρονα, θεσπίστηκε ένα άλλο διάταγμα για την καθιέρωση της ***Parque EXPO '98*** ως *ιδιωτικής επιχείρησης με πρόσβαση στο δημόσιο κεφάλαιο*.

Η *Parque EXPO '98* έλαβε ένα *αρχικό δάνειο κεφαλαίου από το κράτος* της τάξεως των £1.650.000, και μια *επιχορήγηση δημόσιας γης* αξίας £24.090.000. Το δάνειο κάλυψε το αρχικό ρίσκο της ανάπτυξης για την αποκατάσταση της περιοχής και δημιούργησε τους απαραίτητους όρους για την προσέλκυση της ιδιωτικής επένδυσης. Μέχρι το 60% των δαπανών ανάπτυξης της περιοχής επρόκειτο να καλυφθεί από το πρόγραμμα ανάπτυξης ιδιοκτησίας και τα κέρδη των διαφόρων επιχειρήσεων που αναπτύχθηκαν στην περιοχή. Η επιχείρηση είχε την αυτονομία να αγοράσει, να αναπτύξει και να πωλήσει αγροτεμάχια σε ολόκληρη τη ζώνη. Επιπλέον, της χορηγήθηκε ανεξαρτησία ως χωριστός οργανισμός αστικού σχεδιασμού για την επιτάχυνση και τη διευκόλυνση της μακροπρόθεσμης αστικής αναδιάρθρωσης.

Η περιοχή της *EXPO* ολοκληρώθηκε το Μάιο του 1998, αν και ολόκληρο το πρόγραμμα πρόκειται να συνεχιστεί έως το 2009. Οι αρμοδιότητες της *EXPO* της Λισσαβόνας πέρα από την ανάπτυξη, επεκτάθηκαν και στη συντήρηση της περιοχής, η οποία έχει ιδιωτικοποιηθεί στο σύνολό της.



ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ 2: ΤΟ ΜΟΥΣΕΙΟ GUGGENHEIM (ΙΣΠΑΝΙΑ)

Το Μπιλμπάο είναι η πρωτεύουσα της Vizcaya, της μιας από τις τρεις κύριες επαρχίες στη βασκική περιοχή της Ισπανίας. Ιστορικά, η οικονομία της πόλης βασίστηκε στα μεταλλεία, τη μεταλλουργία και τη ναυπηγική. Η στρατηγική θέση του Μπιλμπάο, σε μια σημαντική υδάτινη οδό δίπλα σε μια άφθονη προσφορά μεταλλεύματος σιδήρου, δημιούργησε έναν ακμάζοντα βιομηχανικό τομέα.

Προς το τέλος του 19ου αιώνα, η Vizcaya ήταν η δυναμικότερη επαρχία στην Ισπανία, με τη μεγαλύτερη αύξηση πληθυσμού, το μεγαλύτερο σύστημα σιδηροδρόμων και τον μεγαλύτερο αριθμό καταχωρημένων σκαφών. Το Μπιλμπάο σημείωσε μια έκρηξη ανάπτυξης κατά τη διάρκεια του πρώτου μισού του 20ού αιώνα, λόγω του ισπανικού εμφύλιου πόλεμου και της εισαγωγής συντηρητικών, προστατευτικών οικονομικών πολιτικών που προώθησαν την εγχώρια βιομηχανία. Μέχρι τη δεκαετία του '70, το Μπιλμπάο χαρακτηρίστηκε από αυξανόμενη βιομηχανική δραστηριότητα και χαμηλή ανεργία. Εντούτοις, από το 1975, αυτή η οικονομική επέκταση άρχισε να εξασθενεί ως αποτέλεσμα των παγκόσμιων τάσεων προς τη βιομηχανική διοικητική αποκέντρωση. Αυτές οι τάσεις είχαν βαθιές επιπτώσεις στη Vizcaya, τη βιομηχανική ενδοχώρα, και μέχρι το τέλος της δεκαετίας του '80 η βιομηχανία ήταν σε μια κατάσταση κρίσης.

Η αναγέννηση του Μπιλμπάο

Η αποβιομηχάνιση στο Μπιλμπάο δημιούργησε υψηλή ανεργία, ενώ πολλές βιομηχανικές περιοχές και κτίρια εγκαταλείφθηκαν. Το 1992, η βασκική κυβέρνηση άρχισε μια **διαδικασία στρατηγικού σχεδιασμού για την αναζωογόνηση του αστικού κέντρου του Μπιλμπάο**. Τον Δεκέμβριο του 1992, η κεντρική κυβέρνηση και η βασκική κυβέρνηση ανέθεσαν στη ***Bilbao Ria 2000*** να οδηγήσει την οικονομική ανάκαμψη του Μπιλμπάο.

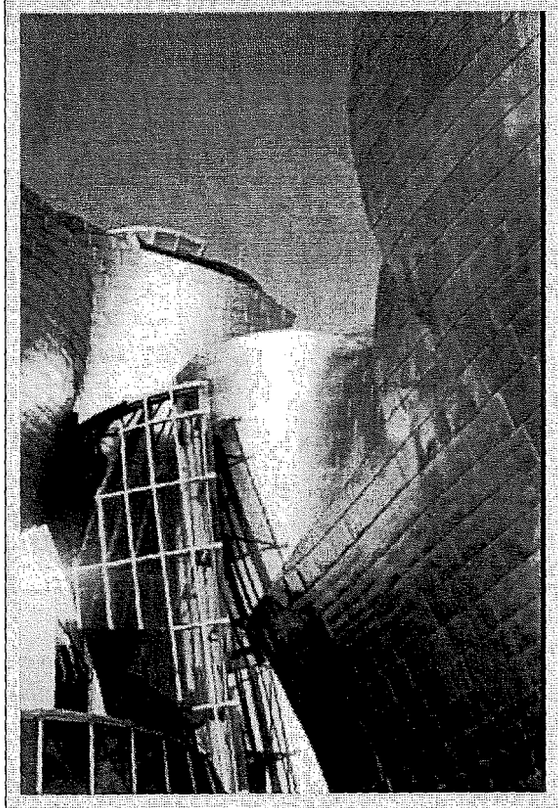
Η *Bilbao Ria 2000* παρείχε τις περιοχές για τη χωροθέτηση των επεκτεινόμενων οικονομικών δραστηριοτήτων και προσδιόρισε περιοχές εγκαταλελειμμένης γης για τη φυσική τους αναβάθμιση. Στη *Bilbao Ria 2000* δόθηκε η εξουσία να αναπτύξει στρατηγικές αστικής ανανέωσης μέσα στις μητροπολιτικές περιοχές του Μπιλμπάο. Δόθηκε επίσης πρόσβαση, διοικητική εξουσία και έλεγχος των δημόσιων πόρων, ενώ παρέμενε ένας *αυτόνομος ιδιωτικός φορέας*.

Το μουσείο Guggenheim

Το στρατηγικό σχέδιο για την αναγέννηση του μητροπολιτικού Μπιλμπάο ακολούθησε μια νέα προσέγγιση. Έμφαση δόθηκε στην **ανάπτυξη μιας ναυαρχίδας**, ένα εμβληματικό πρόγραμμα, με βασική εστίαση στην αισθητική του σχεδίου και με πρωταρχική μέριμνα την **επίτευξη αστικής ανάπτυξης μέσω του τουρισμού**. Η ανανέωση της προκυμαίας του Μπιλμπάο συνέβαλε ουσιαστικά στην δημιουργία μιας νέας εικόνας για το Μπιλμπάο. Βασικό στοιχείο της ανάπτυξης ήταν το ***Μουσείο Guggenheim***, το οποίο σχεδιάστηκε από τον αρχιτέκτονα Frank Gehry.

Το σχέδιο για το Μουσείο Guggenheim στο Μπιλμπάο άρχισε το Φεβρουάριο του 1991, όταν υψηλόβαθμοι ανώτεροι υπάλληλοι από τη βασκική αρχή προσέγγισαν το *Ίδρυμα Solomon P. Guggenheim* με μια πρόταση για ανανέωση του Μπιλμπάο. Ο βασκικός κυβερνητικός Υπουργός Πολιτισμού, προϊστάμενος του Επαρχιακού Συμβουλίου Bizkaia και ένας αντιπρόσωπος του Συμβουλίου των Επιτρόπων του Ιδρύματος Solomon P. Guggenheim, υπέγραψαν τη Συμφωνία Υπηρεσιών Ανάπτυξης και Προγραμματισμού (Development and Programming Services

Agreement) για το Μουσείο Guggenheim στο Μπιλμπάο. Για την εποπτεία των διαδικασιών προγραμματισμού και κατασκευής του μουσείου καθιερώθηκε μια ***Κοινοπραξία***. Οι εργασίες ξεκίνησαν τον Οκτώβριο του 1994 και το κτίριο ολοκληρώθηκε τελικά τον Οκτώβριο του 1997.



ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ 3: ΤΑ DOCKLANDS ΤΟΥ ΛΟΝΔΙΝΟΥ ΚΑΙ ΤΟ CANARY WHARF (ΑΓΓΛΙΑ)

Η περιοχή Docklands του Λονδίνου βρίσκεται στην κοίτη του ποταμού Τάμεση. Το 16ο αιώνα, ο λιμένας ήταν το κέντρο του εμπορίου, των τραπεζικών εργασιών και της ασφαλιστικής οικονομίας της πόλης του Λονδίνου. Η πόλη αναδύθηκε με τη βιομηχανία και τα Docklands έγιναν γνωστά ως τα «κατώφλια» του Λονδίνου, οι υποδοχείς των διαδοχικών κυμάτων μεταναστευτικών κοινοτήτων.

Η κρίση στην περιοχή των Docklands άρχισε στο τέλος του 1940, ως αποτέλεσμα του βομβαρδισμού από τα γερμανικά στρατεύματα και της μείωσης του πληθυσμού της περιοχής. Η μεταβαλλόμενη παγκόσμια οικονομία, τη δεκαετία του '60, και οι επαναστάσεις του χειρισμού φορτίων και εμπορευματοκιβωτίων σήμαναν το τέλος ολόκληρου του συστήματος των αποβάθρων.

Η αναγέννηση της περιοχής των Docklands του Λονδίνου άρχισε για οικονομικούς λόγους. Εντούτοις, η συντήρηση της φυσικής κληρονομιάς ήταν μια σημαντική προτεραιότητα. Η περιοχή των Docklands είχε έκταση 2.226 εκτάρια, εδρεύοντα πληθυσμό 40.000 και απασχολούμενο πληθυσμό 27.213. Το σχέδιο της ανάπτυξης, οι οδηγίες του σχεδίου και το πλαίσιο της συντήρησης καταρτίστηκαν και προσδιορίστηκαν οι περιοχές αναδιαμόρφωσης και συντήρησης. Ο ποταμός και η περιοχή των αποβάθρων επρόκειτο να μετατραπούν σε ανοιχτούς δημόσιους χώρους, ενώ μια νέα σιδηροδρομική γραμμή επρόκειτο να δημιουργηθεί για να συνδέσει τα Docklands με την πόλη.

Η Εταιρεία Ανάπτυξης των Docklands του Λονδίνου (LDDC)

Η *Εταιρεία Ανάπτυξης των Docklands του Λονδίνου (London Docklands Development Corporation – LDDC)* ιδρύθηκε τον **Ιούλιο του 1981** για την αναγέννηση της περιοχής των Docklands. Η *Πράξη της Τοπικής Κυβέρνησης για το Σχεδιασμό και τη Γη (Local Government Land & Planning Act)* του 1980 έδωσε στην LDDC τη θεσμική δύναμη να εξασφαλίσει ... αναγέννηση μέσω της αποτελεσματικής χρήσης του εδάφους και των κτιρίων...». Στην LDDC δόθηκε επίσης η εξουσία σχεδιασμού για τον έλεγχο της ανάπτυξης, την προστασία των ιστορικών κτιρίων και την υπόδειξη των περιοχών συντήρησης.

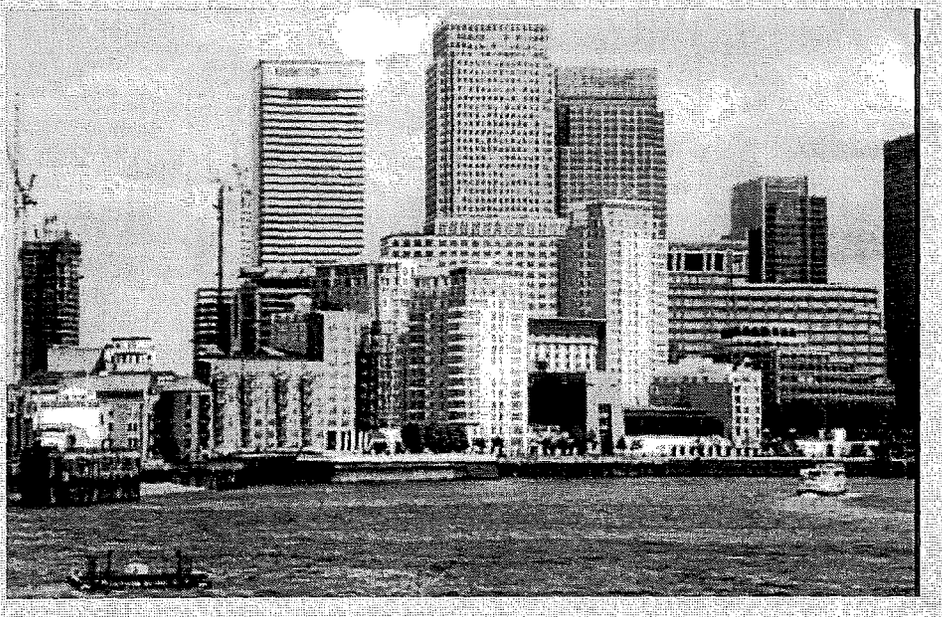
Η καθιέρωση της LDDC αποδείχθηκε αμφισβητούμενη, και καταψηφίστηκε από τις τοπικές κοινότητες και τις ιδρυτικές τοπικές αρχές. Στην LDDC δόθηκαν επιχορηγήσεις περίπου £1 δισεκατομμυρίου και σχεδόν τα τρία τέταρτα αυτών ξοδεύτηκαν σε βελτιώσεις των υποδομών. Η LDDC μπορούσε επίσης να αποκτήσει έδαφος, το οποίο μπορούσε να πωλήσει στον ιδιωτικό τομέα για ανάπτυξη. Η εγγύτητα της περιοχής των Docklands με το Λονδίνο βοήθησε την LDDC να εξασφαλίσει το ενδιαφέρον και το κεφάλαιο των υπεύθυνων για την ανάπτυξη.

Canary Wharf

Κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του '80, η προσδοκώμενη άρση των ελέγχων των χρηματιστικών αγορών προκάλεσε αυξανόμενο ανταγωνισμό μεταξύ του Λονδίνου, της Φρανκφούρτης και του Παρισιού στις προσπάθειές τους να γίνουν τα σημαντικότερα οικονομικά κέντρα της Ευρώπης. Το πρόγραμμα του Canary Wharf δημιουργήθηκε για να εκμεταλλευθεί την αυξανόμενη ζήτηση για χώρους γραφείων που αναμενόταν να προκύψει ως αποτέλεσμα αυτών των τάσεων. Επιπλέον, η ανάπτυξη του Canary Wharf στόχευε στην ίδρυση ενός τρίτου, νέου εμπορικού κέντρου για το Λονδίνο.

Η πρώτη φάση του προγράμματος, που ολοκληρώθηκε το 1991, αφορούσε σε οκτώ κτίρια, και συνολικά 400.000 τ.μ. διαθέσιμου χώρου ορόφων. Κατά τη διάρκεια αυτής της φάσης, εμφανίστηκαν διάφορες αλλαγές στην αγορά ιδιοκτησίας, συμπεριλαμβανομένης της σημαντικής πτώσης των καθαρών αξιών τη μαύρη Δευτέρα, 19 Οκτωβρίου 1987, η οποία οδήγησε τελικά σε μια γενική πτώση της ζήτησης για χώρους γραφείων. Από το 1991 υπήρξε μια μαζική υπερ-προσφορά για στέγαση γραφείων και από το 1992, οι τιμές ενοικίου είχαν μειωθεί από £600 ανά τ.μ. σε £350 ανά τ.μ.

Το πρόγραμμα αυτό φανερώνει την ευπάθεια των προγραμμάτων ναυαρχίδων στις παγκόσμιες οικονομικές τάσεις. Επιπλέον, η φύση της ανάπτυξης έχει αμφισβητηθεί από την άποψη των θέσεων εργασίας που αυτή παρήγαγε. Αυτές ενέπεσαν κυρίως στον τομέα των υπηρεσιών, και οι υπάρχουσες κοινότητες στερούνταν των απαραίτητων δεξιοτήτων και επιπέδων εκπαίδευσης για να τις εξασφαλίσουν. Τέλος, το πρόγραμμα του Canary Wharf κατηγορήθηκε ότι στράφηκε εξ ολοκλήρου στον πρωινό πληθυσμό των εύπορων εργαζομένων των γραφείων, με λίγο σεβασμό για τον τοπικό πληθυσμό.



ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΘΕΣΜΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ – ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Οι πολιτικές υποθέσεις που υποστηρίζουν τις επεμβάσεις αστικής ανανέωσης στα αστικά κέντρα ασκούν σημαντική επίδραση στη φύση των θεσμικών ρυθμίσεων.

3.1. Η αρχή της επικουρικότητας - συνεργασία τοπικού-περιφερειακού επιπέδου

Η αρχή της επικουρικότητας συνοδεύει πολλές συζητήσεις αστικής πολιτικής, και για το λόγο αυτό η αστική ανανέωση δεν θα μπορούσε να αποτελεί εξαίρεση. Σύμφωνα με αυτή την αρχή, η εξουσία πρέπει να βρίσκεται στο χαμηλότερο επίπεδο το οποίο και διαθέτει τις απαραίτητες πληροφορίες και τους πόρους για τη λήψη και την εφαρμογή των αποφάσεων. Αυτό σημαίνει ότι η εξουσία και η χρηματοδότηση πρέπει να διατεθούν στα **τοπικά όργανα** (είτε υπό μορφή τοπικών εξουσιών, τοπικών συνεργασιών είτε τοπικών εταιριών), αντί στα όργανα που βρίσκονται σε μια απόσταση από την τοπική υπευθυνότητα. Κατά συνέπεια, οι περισσότερες θεσμικές ρυθμίσεις για την αστική ανανέωση είναι δομημένες σε τοπικό επίπεδο.

Υπάρχουν πολύ λίγα τοπικά ή διεθνή παραδείγματα επιτυχών δραστηριοτήτων ανανέωσης που οδηγούνται από το περιφερειακό ή επαρχιακό επίπεδο. Η συμμετοχή της **περιφερειακής / επαρχιακής κυβέρνησης** είναι, εντούτοις, σημαντική εκεί όπου οι δραστηριότητες της τοπικής κυβέρνησης - ιδιαίτερα εκείνες που έχουν οικονομικές επιπτώσεις - απαιτούν μεσολάβηση για την ενίσχυση του συντονισμού και της συνεργασίας μεταξύ περιοχών πόλεων. Επιπλέον, μπορεί να χρειαστεί περιφερειακή θεσμική μεσολάβηση για τη γεφύρωση των θεσμικών εντάσεων ή των κενών μεταξύ της εθνικής και της τοπικής κυβέρνησης. Σε αυτές τις περιπτώσεις, οι περιφερειακές/επαρχιακές κυβερνήσεις δεν εμπλέκονται άμεσα στην εφαρμογή των προγραμμάτων, παρά πραγματοποιούν κυρίως κατανομή των πόρων έτσι ώστε η αστική ανανέωση να επιτύχει τους περιφερειακούς οικονομικούς στόχους.

3.2. Ο ρόλος της τοπικής αυτοδιοίκησης

Το ξεπέρασμα του έθνους-κράτους, η άνοδος των υπερεθνικών καθεστώτων και οι παγκόσμιες τάσεις προς τον **εκδημοκρατισμό** και τη **διοικητική αποκέντρωση** έχουν επιπτώσεις στην τοπική διακυβέρνηση. Αυτές οι επιπτώσεις αφορούν στην αυξανόμενη μεταφορά και τον εκφυλισμό της εξουσίας της τοπικής κυβέρνησης που με τη σειρά τους έχουν σοβαρές επιπτώσεις στην αστική πολιτική, δεδομένου ότι η τοπική κυβέρνηση αναλαμβάνει όλο και περισσότερο την ευθύνη για την ποιότητα της ζωής στις

πόλεις. Οι τοπικές κυβερνήσεις καλούνται να αναπτύξουν την απαραίτητη ικανότητα να ανταποκριθούν σε αυτήν την πρόκληση, από την άποψη των απαραίτητων δομών διακυβέρνησης, των κεφαλαίων και του ανθρώπινου δυναμικού. Εντούτοις, οι διακυβερνητικές εντάσεις και οι περιορισμοί των πόρων συχνά υπονομεύουν τη δυνατότητα των πόλεων να προσφέρουν.

Η σχέση μεταξύ της τοπικής κυβέρνησης και της κοινωνίας των πολιτών είναι σε μια κατάσταση ιδιαίτερης ροής. Αφ' ενός, η αυξανόμενη σημασία και δύναμη του ιδιωτικού τομέα μαρτυρά ότι η κυβέρνηση δεν είναι πλέον το κέντρο λήψης αποφάσεων, και δεν μπορεί πλέον να είναι ο μοναδικός ή ακόμα και ο κύριος παροχέας κοινωνικών υπηρεσιών. Η μεταφορά δραστηριοτήτων στον ιδιωτικό τομέα και η ανάπτυξη συνεργασιών μεταξύ του κράτους και των μη κυβερνητικών οργανώσεων έχει σημαντικές επιπτώσεις στη διαχείριση και την απόδοση των παραδοσιακών υπηρεσιών της τοπικής κυβέρνησης. Την ίδια στιγμή, η τοπική κυβέρνηση αντιμετωπίζει την αυξανόμενη πίεση να εξασφαλίσει ευρείας βάσεως συμμετοχή και να αυξήσει την ανταπόκρισή της σε μια πιο απαιτητική από ποτέ κοινωνία πολιτών. Ο ρόλος και η λειτουργία της τοπικής κυβέρνησης μετατοπίζονται και επεκτείνονται καθώς η τοπική κυβέρνηση γίνεται μία υβριδική οργάνωση, η οποία συγχωνεύει τις παραδοσιακές δραστηριότητες της τοπικής κυβέρνησης με έναν όλο και περισσότερο επιχειρηματικό προσανατολισμό.

3.3. Η συνεργασία δημόσιου-ιδιωτικού τομέα

Σε απάντηση στην αστική υποβάθμιση των αμερικανικών πόλεων τη δεκαετία του '70, πολλές τοπικές αρχές αναγνώρισαν ότι η αστική ανανέωση δεν θα μπορούσε να επιτευχθεί μόνο μέσω της κυβερνητικής επέμβασης. Για το λόγο αυτό, δημιούργησαν συνεργασίες δημόσιου-ιδιωτικού τομέα με τους υπεύθυνους για την ανάπτυξη, σε μία προσπάθεια να ενθαρρυνθεί η ιδιωτική επένδυση και να την κατευθύνουν προς συγκεκριμένες περιοχές.

Πιο συγκεκριμένα, οι **Συμπράξεις Δημόσιου - Ιδιωτικού Τομέα ή ΣΔΙΤ** (αγγλικός όρος: Public Private Partnerships - PPP) είναι *μορφές συνεργασίας των δημοσίων αρχών με το κόσμο των επιχειρήσεων, που* ***αποσκοπούν*** *στην εξασφάλιση της χρηματοδότησης, της κατασκευής, της ανακαίνισης, της διαχείρισης και της συντήρησης μιας υποδομής ή στην παροχή μιας υπηρεσίας, σε τομείς της εθνικής οικονομίας, όπου η απελευθέρωση της αγοράς είναι είτε ανέφικτη είτε μη επιθυμητή*[18]. Ο όρος ΣΔΙΤ χρησιμοποιείται για να περιγράψει μια μεγάλη ποικιλία συμφωνιών – από χαλαρές, άτυπες και στρατηγικές συνεργασίες έως και συμβόλαια DBFO (σχεδιασμός – κατασκευή – χρηματοδότηση – λειτουργία) και επίσημες εταιρείες κεφαλαίων κοινού επιχειρηματικού κινδύνου (joint venture). Η **συμμετοχή του ιδιωτικού τομέα** στην υλοποίηση αυτών των έργων και υπηρεσιών γίνεται είτε με τη μορφή του *συνεργαζόμενου εταίρου (partner) με τον φορέα υλοποίησής* τους, είτε με τη μορφή του *παροχέα υπηρεσιών προς το Δημόσιο*.

[18] Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών – Γενική Γραμματεία Επενδύσεων και Ανάπτυξης (Ιούλιος 2004) *Συμπράξεις Δημοσίου – Ιδιωτικού Τομέα.*

Σκοπός της προώθησης αυτού του θεσμού είναι η εξασφάλιση **πρόσθετων ιδιωτικών πόρων** (συμπληρωματικών προς τους διαθέσιμους δημόσιους) για τη *δημιουργία αναγκαίων υποδομών*, τη *βελτίωση της ποιότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών* του Κράτους προς τον πολίτη. Όμως, αυτή η διεύρυνση των διαθέσιμων πόρων, δεν αποτελεί τον μοναδικό επιδιωκόμενο στόχο από την ανάπτυξη και εφαρμογή των ΣΔΙΤ. Άλλοι στόχοι είναι επίσης:

- Η προώθηση της *καινοτομίας*, του *ανταγωνισμού* και της *μεταφοράς τεχνογνωσίας* από τον ιδιωτικό προς το δημόσιο τομέα, ή με άλλα λόγια η διαφοροποίηση του τρόπου με τον οποίο το Δημόσιο (και ο ευρύτερος δημόσιος τομέας) παρέχει υπηρεσίες, προμηθεύεται αγαθά και υλοποιεί επενδυτικά σχέδια
- η εξασφάλιση του επιθυμητού επιπέδου *επιτελεστικότητας των κοινωφελών υποδομών* σε όλη την διάρκεια ζωής τους και της *ποιότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών* σε σταθερή βάση,
- η *ανταπόκριση στις απαιτήσεις της ανάπτυξης* με παράλληλο *σεβασμό των δημοσιονομικών περιορισμών* της Οικονομίας,

Οι στόχοι αυτοί προκύπτουν από το γεγονός ότι υπάρχουν δραστηριότητες, τις οποίες ο *ιδιωτικός τομέας* (λόγω εξειδίκευσης και αυξημένης παραγωγικότητας) μπορεί να εκτελέσει καλύτερα, οικονομικότερα, ταχύτερα και πιο ποιοτικά από το *Δημόσιο* και άλλες, όπου ο δημόσιος τομέας είναι πιο αποδοτικός, ή παρέχει μεγαλύτερη εξασφάλιση στην παροχή κοινωφελών υπηρεσιών σε σχέση με τον ιδιωτικό.

Απαραίτητη προϋπόθεση για την επίτευξη των παραπάνω στόχων είναι οι σχέσεις μεταξύ του δημοσίου και του ιδιωτικού τομέα στο πλαίσιο της ΣΔΙΤ να δομηθούν με τέτοιο τρόπο, *ώστε οι δραστηριότητες των ΣΔΙΤ και οι κίνδυνοι που σχετίζονται με αυτές να επιμερίζονται μεταξύ των δύο μερών με βάση τη δυνατότητα καθενός εξ αυτών να τις χειρισθούν και να τις ελέγξουν αποτελεσματικότερα* για την καλύτερη δυνατή αξιοποίηση των δεξιοτήτων, ικανοτήτων και εμπειριών τους. Επιπλέον, η επιτυχία μιας ΣΔΙΤ στην πράξη εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από την *πληρότητα του συμβατικού πλαισίου* που θα συμφωνηθεί, καθώς και από την *ακρίβεια και σαφήνεια των όρων που θα διέπουν την υλοποίησή της*. Κατά συνέπεια, έχει καίρια σημασία η σαφής διάκριση των ρόλων, ο σαφής καθορισμός των ευθυνών, η βέλτιστη κατανομή των κινδύνων καθώς και η ακριβής αξιολόγηση.

3.3.1. Συμπράξεις Δημόσιου-Ιδιωτικού Τομέα: Ευρωπαϊκή Εμπειρία

Από τις αρχές της δεκαετίας του 1980 οι ΣΔΙΤ αναπτύχθηκαν σε περισσότερες από 25 χώρες, όμως καμιά από αυτές τις χώρες δεν εφάρμοσε αυτή τη μορφή ιδιωτικής χρηματοδότησης τόσο εκτενώς όσο το Ηνωμένο Βασίλειο[19]. Όσον αφορά στη διαχείριση του αστικού χώρου, η Μεγάλη Βρετανία επικεντρώθηκε στη δημιουργία θεσμών, οι οποίοι θα λειτουργούσαν ως υποκινητές και

[19] Finlayson J., (2002), The What and Why of Public-Private Partnerships, *Policy Perspective*, Vol. 9, pp. 1-6.

συντονιστές ανάμεσα στον ιδιωτικό τομέα και τις κεντρικές και τοπικές αρχές, μέσα στο πλαίσιο μιας ΣΔΙΤ. Ως αποτέλεσμα, οι ΣΔΙΤ έχουν εφαρμοσθεί ευρέως σε projects αστικής αναγέννησης σε όλη τη χώρα.

- Αξίζουν να σημειωθούν οι περιπτώσεις του ***Brent*** και των ***Docklands*** του Λονδίνου, όπου ο δημοτικός φωτισμός αναβαθμίστηκε και 8,5 τ.μίλια γης αναδιαμορφώθηκαν μέσω μιας συνεργασίας των τοπικών αρχών με τον ιδιωτικό τομέα.
- Επιπλέον, στην περίπτωση του ***Manchester***, 420 κατοικίες έχουν αποκατασταθεί με τη χρήση οικολογικών τεχνολογιών και υλικών και
- Στην περίπτωση του ***Leeds***, η συνεργασία περιλάμβανε εθελοντικούς οργανισμούς και τοπικές δημόσιες αρχές με στόχο την αναγέννηση των βιομηχανικών περιοχών της πόλης[20].

Εκτός από το Η.Β., ένας μεγάλος αριθμός άλλων χωρών της Ευρωπαϊκής Ένωσης έχουν σημαντική εμπειρία στην εφαρμογή ΣΔΙΤ στον τομέα της αστικής ανάπτυξης.

- Η περίπτωση της **Ιρλανδίας** είναι σχετική: το 1999 μια ειδική Μονάδα δημιουργήθηκε στην κεντρική διοίκηση με σκοπό την προώθηση ΣΔΙΤ σε τοπικό επίπεδο, ενώ, κατά τη διάρκεια του ίδιου χρόνου, το Ταμείο ΣΔΙΤ για τις τοπικές αρχές προωθήθηκε, με σκοπό την ανάπτυξη ΣΔΙΤ σε projects αστικής ανάπτυξης και γέννησης ενέργειας, καθώς και σε περιβαλλοντικές πρωτοβουλίες[21].

- Αξίζουν επίσης να σημειωθούν ενδεικτικά οι περιπτώσεις της **Ολλανδίας**, της **Δανίας** και της **Γερμανίας** όπου οι σχηματισμοί επιτυχών ΣΔΙΤ ποικίλλουν σύμφωνα με τις ειδικές απαιτήσεις κάθε σχήματος αστικής ανάπτυξης και της νομοθεσίας και του διοικητικού συστήματος της χώρας[22].

- Για τη Νότια Ευρώπη, αξίζει να σημειωθεί η **Ισπανία** και συγκεκριμένα ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα που αφορά στην κατασκευή του Κέντρου Βιοϊατρικής Έρευνας της Καταλονίας στην πόλη της Βαρκελώνης, ένα project το οποίο εκπληρώθηκε μέσω μιας συνεργασίας μεταξύ του Δημοτικού Συμβουλίου της πόλης, της κοινοπραξίας της Καθαρής Ζώνης της Βαρκελώνης και της Κοινής

---

[20] Tsenkova S., *Urban Regeneration: Learning from the British experience*, Faculty of Environmental Design, University of Calgary, 2002; H.M.F.S.C., *Public–Private Partnership and Local Government*, Hellenic Municipal Financial Services Company, Athens, 2003

[21] D.E.H.L.G., *Policy Framework for PPP in Ireland, Evolution of PPP Policy in Ireland* Department of the Environment, Heritage and Local Government, 2003.

[22] Boxmeer B., Beckhoven E., (2005), Public–Private Partnership in Urban Regeneration: A Comparison of Dutch and Spanish PPPs, *European Journal of Housing Policy*, Vol. 5, pp. 1-16; Kleingeld E., *Public-Private Partnership in Urban Redevelopment, Quo Vadis?*, International Federation of Surveyors, 2000; Andersen, H.T. , van Kempen, R., (2003), New trends in urban policies in Europe: evidence from the Netherlands and Denmark, *Cities*, Vol.20, No 2, pp. 77-86.

Ομάδας Εμπορίου και Βιομηχανίας (Mutual Group of Commerce and Industry)[23].

3.3.1.1. Μεγάλη Βρετανία

Κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του '80, συντηρητικές κυβερνήσεις κινητοποιήθηκαν για την περικοπή των δημόσιων δαπανών και τη μείωση του δημόσιου ελέγχου στις δραστηριότητες του ιδιωτικού τομέα. Η εχθρική σχέση μεταξύ της εθνικής και της τοπικής κυβέρνησης σε μερικές χώρες οδήγησε σε ***περιορισμούς στους πόρους και τις λειτουργίες της τοπικής κυβέρνησης***, δεδομένου ότι οι εθνικές κυβερνήσεις κατηγόρησαν για την αστική υποβάθμιση τις ανάρμοστες τοπικές γραφειοκρατίες. Αυτοί οι παράγοντες συγχωνεύτηκαν για να προωθήσουν το σχηματισμό των **Εταιρειών Αστικής Ανάπτυξης**.

Οι **Εταιρείες Αστικής Ανάπτυξης (ΕΑΑ)** είναι *κυβερνητικοί φορείς, εγκατεστημένοι άμεσα σε καθορισμένες αστικές περιοχές, υπεύθυνοι για την ανάπλαση αυτών των περιοχών*[24]. Η ***διοίκηση*** μιας Εταιρείας Αστικής Ανάπτυξης γίνεται από ένα διορισμένο *Διοικητικό Συμβούλιο* το οποίο στις περισσότερες περιπτώσεις αποτελείται από αντιπροσώπους που στην πλειοψηφία τους προέρχονται από την τοπική επιχειρηματική κοινότητα, ενώ συνήθως, η αντιπροσώπευση από τον τοπικό δημόσιο τομέα είναι ελάχιστη.

Ο ***σκοπός*** των Εταιρειών Αστικής Ανάπτυξης είναι *η ενθάρρυνση του ιδιωτικού τομέα να επιστρέψει σε ερημωμένες εσωτερικές περιοχές πόλεων, με απώτερο στόχο την αναβάθμιση της οικονομικής υποδομής των περιοχών αυτών*. Για το λόγο αυτό, οι Εταιρείες Αστικής Ανάπτυξης τείνουν να εστιάζουν στις σχετικές με τον τομέα της ακίνητης περιουσίας πρωτοβουλίες αναγέννησης. Πιο συγκεκριμένα, οι ***αρμοδιότητες*** των Εταιρειών Αστικής Ανάπτυξης αφορούν συνήθως στην *αποκατάσταση του εδάφους*, στην *παροχή υποδομών μεταφορών*, στη *βελτίωση του περιβάλλοντος* και στην *παροχή οικονομικών κινήτρων στον ιδιωτικό τομέα*. Χαρακτηριστικά, τους δίνεται, λοιπόν, ευρεία δύναμη πρόσβασης στο δημόσιο έδαφος, απόκτησης/απαλλοτρίωσης ιδιωτικού εδάφους, και ελέγχου της αναπτυξιακής διαδικασίας. Επιπλέον, οι Εταιρείες Αστικής Ανάπτυξης λαμβάνουν συχνά αρχική ενίσχυση κεφαλαίου από το κράτος, η οποία χρησιμοποιείται για να προστατεύσει το αρχικό ρίσκο της ανάπτυξης και δημιουργεί καλύτερους όρους για πρόσβαση στα ιδιωτικά κεφάλαια.

Η λειτουργία των Εταιρειών Αστικής Ανάπτυξης έχει ***διάρκεια*** από 5 έως 15 έτη. Μετά από αυτό το διάστημα, προβλέπεται διάλυση των εταιρειών αυτών και συνέχιση της αναζωογόνησης των περιοχών από τους οικονομικούς μηχανισμούς που βοήθησαν στην εγκαθίδρυση των Εταιρειών.

---

[23] Caisse de Dépôts et Consignations, *Développement des territoires : quels outils financiers pour le partenariat public-privé, les entretiens,* La documentation Française, Paris, 2003.
[24] Hall Tim (2005), *Αστική Γεωγραφία*, Εκδόσεις Κριτική.

Η ***κριτική***[25] που δέχθηκαν οι Εταιρείες Αστικής Ανάπτυξης από οικονομικής, πολιτικής, κοινωνικής και πολιτιστικής άποψης τις κατέστησε ως ένα εξαιρετικά αμφιλεγόμενο μέτρο. Συγκεκριμένα, από *οικονομική* άποψη, οι ΕΑΑ παρά τις υπέρογκες κυβερνητικές δαπάνες, εμφανίζονται να έχουν δημιουργήσει ελάχιστες θέσεις εργασίας. Ο μεγαλύτερος κύκλος της οικονομικής τους δραστηριότητας βασίστηκε στην κτηματική κερδοσκοπία. Πράγματι, με τη δημιουργία μιας υποδομής βασισμένης στην ανάπτυξη γραφείων και δραστηριοτήτων ελεύθερου χρόνου, οι Εταιρείες Αστικής Ανάπτυξης μπορεί στην πραγματικότητα να έχουν εμποδίσει ή επιβραδύνει σε μεγάλο βαθμό τη μελλοντική επανα-βιομηχάνιση των περιοχών τους. Ενώ έχουν κάνει κάποιες τοπικές επενδύσεις, αυτές είναι μικρές συγκρινόμενες με το δημόσιο χρήμα που έχει επενδυθεί σε αυτές τις περιοχές. Ακόμα ασκήθηκε κριτική για τους τρόπους με τους οποίους τα χρήματα αυτά επενδύθηκαν, καθώς στις αρχές της δεκαετίας του 1990 αποκαλύφθηκε ότι οι Εταιρείες Αστικής Ανάπτυξης έχασαν μεγάλα ποσά χρημάτων από συμφωνίες για αγορά γης.

Από *πολιτική* άποψη, οι Εταιρείες Αστικής Ανάπτυξης έχουν επικριθεί για κατάργηση της τοπικής δημοκρατικής συνυπευθυνότητας στην τοπική διακυβέρνηση και την αντικατάστασή της από μη εκλεγμένα συμβούλια και κεντρικά ελεγχόμενους φορείς, ή με άλλα λόγια, παράκαμψη των τοπικών δημοκρατικών συστημάτων με το να οργανώνουν συνεργασίες που εξουσιάζονται από τις επιχειρήσεις και τα ιδιοκτησιακά συμφέροντα(Turok, 1992). Με τον έλεγχο καίριων χωρών της αστικής διακυβέρνησης, όπως είναι ο σχεδιασμός, οι ΕΑΑ αποτελούν μια μόνιμη πηγή ανταγωνισμού με τα τοπικά δημοτικά συμβούλια.

Επίσης, από *κοινωνική* πλευρά, έχουν εμφανιστεί εντάσεις και συγκρούσεις σε περιοχές που ελέγχονταν από ΕΑΑ καθώς μεγάλα τμήματα της εργατικής τάξης διαμαρτύρονταν ενάντια στον αποκλεισμό τους από τις διαδικασίες ανάπτυξης και λήψης αποφάσεων σε τοπικό επίπεδο και στη φυσική εκτόπισή τους από περισσότερο εύπορους εισερχόμενους πληθυσμούς.

Σε μερικές περιπτώσεις, η καθιέρωση ανεξάρτητων αντιπροσωπειών ανάπτυξης έχει αντιμετωπιστεί με εχθρότητα και από την *πολιτική ηγεσία*, η οποία βλέπει την ανεξαρτησία της αντιπροσωπείας με υποψία, και από τη *γραφειοκρατία*, η οποία αγανακτεί με την ειδική μεταχείριση που μπορούν να απολαμβάνουν αυτά τα οικονομικά όργανα. Αυτό μπορεί να οδηγήσει στις χρονοβόρες διαμάχες, οι οποίες μπορούν τελικά να υπονομεύσουν την βιωσιμότητα των επεμβάσεων, ιδιαίτερα στις περιπτώσεις όπου η λειτουργία ή η συντήρηση της υποδομής πρόκειται να αναληφθεί από δημόσιες αντιπροσωπείες. Αυτές οι δυσκολίες παράδοσης εξηγούν την τάση να παραταθεί η διάρκεια ζωής των Εταιρειών Αστικής Ανάπτυξης μέσω της επέκτασης των εξουσιοδοτήσεών τους ώστε να περιλαμβάνουν και την τρέχουσα συντήρηση των περιοχών αστικής ανανέωσης.

---

[25] Hall Tim (2005), *Αστική Γεωγραφία*, Εκδόσεις Κριτική.

3.3.1.2. Γαλλία

Η αστική ανάπτυξη στη Γαλλία θεωρείται ότι παραδοσιακά κυριαρχείται από την ιδιωτική πρωτοβουλία τόσο για πρακτικούς λόγους όσο και για λόγους νομιμοποίησης. Κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του 1980, όμως, σε συνδυασμό με μια σημαντική άνοδο των τιμών της ακίνητης περιουσίας, η γαλλικές τοπικές κυβερνήσεις φαίνεται ότι αποδείχθηκαν ανίκανες να διαχειριστούν τις νέες τάσεις στην αστικοποίηση, ενώ ο ιδιωτικός τομέας έδειξε μεγάλο ενδιαφέρον για συμμετοχή σε projects σχεδιασμού πόλεων και αστικής ανάπτυξης. Ήταν προφανώς αυτή η περίοδος όπου έγινε σαφές ότι οι ιδιωτικές εταιρείες δεν ήταν μόνο ικανές να χρηματοδοτήσουν τα δικά τους projects, αλλά μπορούσαν επίσης να συνεισφέρουν ενεργά στην πραγματοποίηση projects δημοσίου συμφέροντος[26].

Στη Γαλλία η διαχείριση του αστικού χώρου φαίνεται να είναι συνώνυμη με τις ***Ζώνες Κοινής Διαχείρισης*** **- ZACs (Zones of Concerted Management)**, οι οποίες αντιστοιχούν σε μια διαδικασία λειτουργικού αστικού σχεδιασμού που εισήχθη στην χώρα το 1967. Οι ZACs παραδοσιακά ξεκίνησαν από τοπικές δημόσιες αρχές, αλλά η ανάγκη εκμετάλλευσης των διαχειριστικών δεξιοτήτων του ιδιωτικού τομέα οδήγησε σε «ιδιωτικές» ZACs, οι οποίες δημιουργούνταν μέσω σύμβασης ανάμεσα στην κοινότητα και την ιδιωτική εταιρεία διαχείρισης.

Επιπλέον, οι **SEMs (local Mixted Economy Societies)** φαίνεται ότι υπήρξαν το κύριο εργαλείο για τη δημιουργία τοπικών ΣΔΙΤ στη Γαλλία. Οι SEMs είναι εταιρείες ακίνητης περιουσίας που ειδικεύονται στην αστική κατασκευή, διαχείριση, ανακαίνιση και αποκατάσταση για λογαριασμό των τοπικών κοινοτήτων, οι οποίες κατέχουν το μεγαλύτερο μέρος του κεφαλαίου της εταιρείας. Το κύριο πλεονέκτημα είναι το γεγονός ότι η νομική τους υπόσταση ευνοεί τις τοπικές δημόσιες αρχές σε όρους εμπορικής νομοθεσίας, αλλά ταυτόχρονα προκαλεί έλλειψη ευελιξίας σε δράσεις εξαιτίας της έντονης παρουσίας δημόσιου κεφαλαίου το οποίο δεν επιτρέπει να λάβουν ολόκληρο το κέρδος των πιθανών οικονομικών ωφελειών[27].

Παρότι δεν υπάρχει αμφιβολία ότι τόσο οι ZACs όσο και οι SEMs αποτελούν σημαντικούς θεσμούς στο πεδίο της προώθησης της αστικής ανάπτυξης με τη συμμετοχή της ιδιωτικής χρηματοδότησης και διαχείρισης, έχει γίνει σαφές ότι τα υπάρχοντα χρηματοδοτικά και νομοθετικά εργαλεία χρειάζονται αναβάθμιση προκειμένου να αντιμετωπίσουν τις σύγχρονες προκλήσεις, καθώς και για να ακολουθήσουν τις τάσεις της υπόλοιπης Ευρώπης. Για πολλούς, η κύρια πρόκληση είναι να ξεπεραστεί η κυρίαρχη κουλτούρας του κεντρικού παρεμβατικού κράτους και να ανοιχτεί ο δρόμος για την ιδιωτική πρωτοβουλία, με τον δημόσιο τομέα να κρατάει τον ρυθμιστικό του ρόλο. Σε αυτό το πλαίσιο, η γαλλική κυβέρνηση έχει εκδώσει τελευταία έναν αριθμό νομοθετικών τροποποιήσεων όσον αφορά την προώθηση των συμπράξεων

---

[26] M.E.L.T.T., *Public-Privé, quel aménagement pour demain?*, Ministère de l' Équipement, du Logement, des Transports et du Tourisme, Direction de l'Architecture et de l'Urbanisme, Editions Ville et Territoire, La Défense, Paris, 1995.

[27] Caisse de Dépôts et Consignations, *Développement des territoires : quels outils financiers pour le partenariat public-privé, les entretiens,* La documentation Française, Paris, 2003.

δημόσιου-ιδιωτικού τομέα: θα πρέπει να σημειώσουμε τη νομοθετική ρύθμιση της 17ης Ιουνίου 2004 που εκδόθηκε από το Γαλλικό Υπουργείο Οικονομίας, Οικονομικών και Βιομηχανίας Ministry of Economy, Finance and Industry (M.E.F.I.), η οποία παραθέτει τους όρους για την εργολαβία μιας σύμπραξης δημόσιου-ιδιωτικού τομέα, καθώς επίσης και την οδηγία της 29ης Νοεμβρίου 2005 προς τις τοπικές κυβερνήσεις που προωθούσε τη χρήση των ΣΔΙΤ ως ένα σημαντικό εργαλείο για την εκπλήρωση τοπικών projects δημοσίου συμφέροντος.

Τέλος, την 27η Μαΐου 2005 το M.E.F.I. προχώρησε στη δημιουργία μιας ειδικής Μονάδας για την προώθηση των ΣΔΙΤ στη Γαλλία με τον Υπουργό να σημειώνει ότι αυτό το νέο εργαλείο μπορεί να επιταχύνει την οικονομία και να εκσυγχρονίσει τη δημόσια διοίκηση[28], δηλώνοντας έτσι μια πιθανή αλλαγή στον τρόπο με τον οποίο η Γαλλία αντιμετωπίζει επίσημα την ανάμειξη του ιδιωτικού τομέα στην προσφορά δημοσίων αγαθών.

3.3.1.3. Ιταλία

Ακολουθώντας τα παραδείγματα των άλλων ευρωπαϊκών χωρών όπως το Η.Β., η Ιταλία ξεκίνησε τη μεταρρύθμιση του νομοθετικού της πλαισίου το 1994, με σκοπό να επιτρέψει στον ιδιωτικό τομέα να συμμετέχει πιο ενεργά στην παροχή Δημοσίων Έργων. Παρόλα αυτά, το κύριο πρόβλημα στην περίπτωση της Ιταλίας, όσον αφορά την προσέλκυση ιδιωτικής παραγωγικής επένδυσης, φαίνεται να ήταν η απουσία επικοινωνίας ανάμεσα στις συνεργαζόμενες ομάδες χρηματοδότησης.

Επιπλέον, μετά το 1990 η Ιταλική Τοπική Κυβέρνηση αποτέλεσε το αντικείμενο ενός μεγάλου αριθμού μεταρρυθμίσεων. Την ίδια περίοδο ο πληθωρισμός μειώθηκε, γεγονός το οποίο οδήγησε στη μείωση του επιτοκίου που πληρωνόταν στους τοπικούς οργανισμούς καθώς και της πιθανότητας της τοπικής κυβέρνησης να δανειστεί από τους κεντρικούς δημόσιους θεσμούς. Αυτοί οι δύο παράγοντες άνοιξαν το δρόμο στην ιδιωτική χρηματοδότηση των προγραμμάτων χωρικής ανάπτυξης μέσω της εφαρμογής νέων θεσμικών εργαλείων, τα οποία πρόσφατα εισήχθησαν.

Η μεταρρύθμιση του 1994 εισήγαγε τη φιγούρα του υποστηρικτή ("promoter"), η οποία αναγνώρισε την ικανότητα των ιδιωτικών θεσμών να παράγουν προτάσεις και αυτόνομες ιδέες, διαφορετικές – αλλά όχι χωριστές – από εκείνες του δημόσιου τομέα, κάτω από την προοπτική των πραγματοποιηθέντων projects δημοσίου συμφέροντος, σε κεντρικό ή τοπικό επίπεδο.

Επιπλέον, η ιδιωτικοποίηση των δημόσιων οργανισμών προώθησε τη δημιουργία τοπικών εταιρειών μεικτού κεφαλαίου για τη διαχείριση σύνθετων projects αστικής αναγέννησης. Σε αυτή την περίπτωση, η παρουσία του δημόσιου και του ιδιωτικού τομέα στον ίδιο οργανισμό – κάτω από ένα καλά

[28] M.E.F.I., *Communication de Presse du 27 mai 2005,* Cabinet de Thierry Breton - Ministère de l'Économie, des Finances et de l'Industrie, Paris, 2005.

καθορισμένο νομικό πλαίσιο – επέτρεψε την προσέλκυση ιδιωτικού κεφαλαίου και ειδικοτήτων, ενώ εγγυάτο ότι ο ίδιος οργανισμός θα αναλάβει το μετασχηματισμό καθώς και την πιθανή επικείμενη εμπορευματοποίηση του project. Επιπλέον, αυτό το μοντέλο συνεργασίας ανάμεσα στον ιδιωτικό και το δημόσιο τομέα έχει μειώσει τη διασπορά των παρεμβάσεων, επιτρέποντας την εστίαση στη χρηματοδότηση των έργων υποδομής με τρόπο που αυτά να έχουν τοπικές επιδράσεις[29].

Τον Ιούλιο του 2000 το Ιταλικό Treasury και η Διϋπουργική Επιτροπή για τον Οικονομικό Σχεδιασμό καθιέρωσε την **"Unità Tecnica Finanza di Proggetto" (UFP)**. Ο ρόλος της Ένωσης ήταν:

- να δρα ως κόμβος επικοινωνίας μεταξύ της ΕΕ και της ιταλικής κυβέρνησης
- να μοιράζεται τις εμπειρίες της με ξένες αδερφικές ομάδες εργασίας
- να βοηθά και να καθοδηγεί τις τοπικές και περιφερειακές αρχές να προσδιορίζουν τα projects και τελικά
- να δημιουργήσει μια κουλτούρα ΣΔΙΤ μέσα στη χώρα[30].

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι κατά τη διάρκεια του πρώτου χρόνου η UFP υποστήριξε μια μεγάλη σειρά τοπικών διοικητών στη διάρθρωση και στην απονομή προσφορών για ΣΔΙΤ, βοηθώντας τους να κατανείμουν τους κινδύνους και να επιλύσουν τα οικονομικά ζητήματα διαδραματίζοντας ένα είδος «συνδετικού ρόλου» "liaison role"[31].

Η μέχρι σήμερα εμπειρία της Ιταλίας, παρόλα αυτά, δείχνει ότι ο αριθμός των projects που πραγματοποιήθηκαν μέσω τοπικών σχημάτων ΣΔΙΤ για την αστική ανάπτυξη ήταν μικρότερος από ότι αρχικά αναμενόταν, ενώ το μεγαλύτερο μέρος της ιδιωτικής χρηματοδότησης επικεντρώθηκε σε περιφερειακά έργα υποδομής[32].

3.3.2. Συμπράξεις Δημόσιου-Ιδιωτικού Τομέα: Ελληνική Εμπειρία

Στην Ελλάδα, οι ΣΔΙΤ εισήχθησαν με τη μορφή συμφωνιών παραχώρησης στο 1993. Είναι αρκετά χαρακτηριστικό ότι ο ελληνικός νομικός όρος για τις συμφωνίες παραχώρησης θεωρείται ότι δημιουργεί ένα είδος «νομικού παράδοξου» και ότι αναφέρεται στην υλοποίηση projects εθνικής υποδομής[33].

Η ελληνική κεντρική κυβέρνηση προσπάθησε να χρησιμοποιήσει τις ΣΔΙΤ κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του 1990 κυρίως για την προσέλκυση της ιδιωτικής χρηματοδότησης για την υλοποίηση δημοσίων έργων εθνικού

---

[29] Caisse de Dépôts et Consignations, *Développement des territoires : quels outils financiers pour le partenariat public-privé, les entretiens,* La documentation Française, Paris, 2003.
[30] Coppin, A., (2003) Italian Initiatives, *Public Service Review: European Union,* Issue 9, pp.130-132.
[31] De Pierris, L., Foschi, M.,(2002), *Italian PPPs : an update,* Infrastructure Journal, pp. 90-93.
[32] Germani, A., *The PPP experience in Italy (1999-2005),* The European PPP Symposium, London, 2005.
[33] Trova, E., Koutras, D., *The construction of Unified European Space and Concession Agreements for Public Works,* Athens-Komotini, Ant. N. Sakkoulas Publishing, 2001

συμφέροντος, όπως η κατασκευή του νέου διεθνούς αερολιμένα της Αθήνας ή η γέφυρα Ρίου-Αντίρριου. Είναι σημαντικό να σημειωθεί ότι έως το 2005 το ελληνικό κοινοβούλιο στήριξε νομικά όλες τις συμφωνίες παραχώρησης για τη εκπλήρωση projects μεγάλων υποδομών μέσω της ψήφισης χωριστών νομικών ρυθμίσεων, με σκοπό το ξεπέρασμα των νομικών και πρακτικών προβλημάτων, όπως η διασφάλιση των συμφερόντων του ιδιωτικού τομέα[34].

Μια σημαντική πτυχή όσον αφορά την ανάπτυξη της ιδιωτικής χρηματοδότησης στην Ελλάδα, είναι η φύση της δημόσιας διοίκησης, της οποίας η ανεπάρκεια αποκαλύφθηκε κυρίως κατά τη διάρκεια του σχηματισμού και της εφαρμογής των Κοινοτικών Πλαισίων Στήριξης (ΚΠΣ). Η γραφειοκρατία και τα βαθιά διαρθρωτικά προβλήματα τείνουν να μεγαλώνουν τα εμπόδια στο σχηματισμό συνεργασιών ανάμεσα σε διαφορετικά επίπεδα διακυβέρνησης καθώς και ανάμεσα στο δημόσιο και ιδιωτικό τομέα. Ως αποτέλεσμα αυτού μέχρι την 31/3/1999 λιγότερο από το 50% των σχεδιασμένων ιδιωτικών χρηματοδοτήσεων δεσμεύτηκαν σε ΣΔΙΤ[35]. Από την άλλη πλευρά, ο κατασκευαστικός τομέας, ιδίως μετά το 1995, εξελίχθηκε αρκετά δυναμικά, όμως αποτελείται κυρίως από μικρομεσαίες επιχειρήσεις που στερούνται της οικονομικής ικανότητας καθώς και της απαραίτητης τεχνογνωσίας (know-how) για να ανταποκριθεί στις απαιτήσεις μιας ΣΔΙΤ[36].

Ο ρόλος της ελληνικής τοπικής αυτοδιοίκησης θα μπορούσε, εντούτοις, να είναι αποφασιστικός όσον αφορά στην ανάπτυξη του αστικού χώρου. Προσπαθώντας να λειτουργήσουν σε ένα αρκετά συγκεντρωτικό διοικητικό σύστημα, οι ελληνικές τοπικές αυτοδιοικήσεις έχουν συμμετάσχει στην προώθηση της Τοπικής Ατζέντας 21[37] και έχουν επωφεληθεί από τις χρηματοδοτήσεις της ΕΕ, μέσω της συμμετοχής τους στις Ευρωπαϊκές Κοινοτικές Πρωτοβουλίες όπως η URBAN και η INTERREG.

Μέχρι πρόσφατα δεν υπήρχε ρητό νομοθετικό πλαίσιο για να στηρίξει την υιοθέτηση μοντέλων ΣΔΙΤ από την τοπική αυτοδιοίκηση, όμως οι δημοσιονομικοί περιορισμοί σε συνδυασμό με την κοινωνική ανάγκη για ενεργή ανάμειξη του ιδιωτικού τομέα σε projects αστικής ανανέωσης, οδηγούσαν στην δημιουργία τέτοιων συνεργασιών.

Το Σεπτέμβριο του 2005 το ελληνικό κοινοβούλιο ψήφισε το **Ν.3389/2005** (βλ. υποενότητα 3.4.2.2.), ρυθμίζοντας έτσι τους όρους και τις συνθήκες κάτω από

---

[34] Koutras, D., Skouris, P., Trova, E., *Concession Agreements and Public and Private Partnerships, II. The new Law 3389/2005*, Athens, Ellinika Grammata, 2005; M.E.F., *Public Private Partnerships, Self-Financed – Co-Financed Projects, Concession Agreements*, Ministry of Economics and Finance, Secretariat General of Investment and Development, Special Comity of Experts on Public Works, Athens, 2004

[35] Getimis, P, Marava, N., Public – Private Partnerships in Urban Infrastructure. Athens Ring-Road case study, Paper presented at the EURA conference Urban and Spatial European Policies: Levels of Territorial Government, Turin, 2002.

[36] Getimis, P, Marava, N., (2002), *New relationships between the private and public sector in the implementation and function of big infrastructure projects in Greece. Tendencies and evolutions during the 1980's and 1990's*, 9th Scientific Conference of Sakis Karagiorgas Foundation Proceedings, 2004

[37] M.E.P.P.P.W, *The Local Agenda 21*, Ministry of Environment, Physical Planning and Public Works, Athens, 1998, http://www.minenv.gr/1/11/113/11301/g1130112.html

τις οποίες μπορούν να αναπτυχθούν συνεργασίες δημόσιου και ιδιωτικού τομέα και επιτρέποντας ρητά στις τοπικές αρχές να χρησιμοποιήσουν τις ΣΔΙΤ ως εργαλείο για την προώθηση των ιδιαίτερων στόχων τους[38].

3.4 Νομοθετικό περιβάλλον

Η νομοθεσία εισάγεται συχνά στο διεθνές πλαίσιο *για να εφαρμόσει τους πολιτικούς στόχους της χωρικής ανανέωσης* μέσα στα αστικά κέντρα. Χαρακτηριστικά, αυτές οι νομοθετικές θεσπίσεις διαιρούνται σε διάφορα διακριτικά «bites», συμπεριλαμβανομένης της θέσπισης της νομοθεσίας για την καθιέρωση θεσμικών οχημάτων για την αστική ανανέωση και μαζί με αυτά και μιας αρχής σχεδιασμού, έτσι ώστε να επιταχυνθεί η πορεία προς την ανάπτυξη.

3.4.1 Πολεοδομικό θεσμικό πλαίσιο

ΝΟΜΟΣ 2508/'97: «ΒΙΩΣΙΜΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΩΝ ΠΟΛΕΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΤΗΣ ΧΩΡΑΣ ΚΑΙ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ»[39]

Οι σχετικές με τις αναπλάσεις ρυθμίσεις που εισήγαγε ο Ν. 2508/'97, αποτέλεσαν ένα νέο στοιχείο του πολεοδομικού θεσμικού πλαισίου στην Ελλάδα. Στους προγενέστερους πολεοδομικούς νόμους δεν γινόταν πουθενά λόγος για εμπεριστατωμένες μεθόδους και μελέτες πολεοδομικής ανάπλασης υφισταμένων περιοχών, παρά μόνο προσφέρονταν διαφόρων ειδών εργαλεία (όπως οι **Πολεοδομικές Μελέτες Αναθεώρησης**[40], ο θεσμός της μεταφοράς ΣΔ, οι ΖΕΕ, κ.ά.), που απλώς θα μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν ή εφαρμοστούν και σε περιπτώσεις αναπλάσεων.

Γίνεται, επομένως, με τις προβλεπόμενες νέες ρυθμίσεις μια καλή αρχή ώστε να υπάρξουν οι δυνατότητες οργανωμένης και αποδοτικής ανάπλασης αστικών περιοχών, αντικείμενο που δεν αποτελεί μόνο ένα σε πανευρωπαϊκό επίπεδο ιδιαίτερα επίκαιρο θέμα, αλλά και, ειδικά στη χώρα μας, μια ανάγκη που γίνεται ολοένα πιο επιτακτική, όσο αυξάνει η υποβάθμιση των παλιών αστικών κέντρων, με δυσμενέστατα αποτελέσματα τόσο για αυτά τα ίδια (κοινωνική υποβάθμιση, υποβάθμιση δομημένου περιβάλλοντος, διάλυση παραδοσιακών γειτονιών, εγκατάλειψη, κλπ.) όσο και για ολόκληρη την πόλη (συνεχείς νέες επεκτάσεις στις οποίες μετεγκαθίστανται κάτοικοι υποβαθμισμένων περιοχών, ανάγκη για συνεχή επέκταση των δικτύων τεχνικής υποδομής, διαρκώς αυξανόμενες αστικές μετακινήσεις, κλπ.).

Σύμφωνα με τον ορισμό του Ν. 2508/'97, *«**ανάπλαση περιοχής** είναι το σύνολο κατευθύνσεων, μέτρων, παρεμβάσεων και διαδικασιών πολεοδομικού,*

---

[38] Koutras, D., Skouris, P., Trova, E., *Concession Agreements and Public and Private Partnerships, II. The new Law 3389/2005,* Athens, Ellinika Grammata, 2005

[39] Αραβαντινός Αθ. (1997), *Πολεοδομικός Σχεδιασμός: Για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου*, Εκδόσεις Συμμετρία.

[40] Τέτοια υπάρχει στην περίπτωση της περιοχής του Ελαιώνα (Ν. Αττικής), ΦΕΚ Δ΄ 1049 της 30.11.1995 (βλ. Παράρτημα Ε).

οικονομικού, οικιστικού και ειδικού αρχιτεκτονικού χαρακτήρα, που προκύπτουν από σχετική μελέτη και που αποσκοπούν κυρίως στη βελτίωση των όρων διαβίωσης των κατοίκων, τη βελτίωση του δομημένου περιβάλλοντος, την προστασία και ανάδειξη των πολιτιστικών, ιστορικών-μορφολογικών και αισθητικών στοιχείων και χαρακτηριστικών της περιοχής».

Οι περιοχές ανάπλασης ορίζονται στα αντίστοιχα ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ή Ρυθμιστικά Σχέδια, ή καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., όταν συντρέχουν σε αυτές ιδιαίτερα προβλήματα οικιστικής υποβάθμισης που δεν μπορούν να αντιμετωπιστούν με τα συνήθη πολεοδομικά μέσα. Τέτοια **προβλήματα** μπορεί να είναι:

- Μεγάλες κτιριακές πυκνότητες, ή έλλειψη κοινοχρήστων χώρων για κοινωφελείς εγκαταστάσεις.
- Συνύπαρξη ασύμβατων μεταξύ τους χρήσεων γης που απαιτούν αναδιάρθρωση.
- Ελλιπής προστασία και ανάδειξη των ιστορικών και πολιτιστικών στοιχείων και χαρακτηριστικών της περιοχής.
- Εντεινόμενη υποβάθμιση της αισθητικής και εν γένει της ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος της περιοχής, καθώς και των φυσικών της στοιχείων.

Ανάλογα με την ένταση της πολεοδομικής επέμβασης διακρίνονται **τρία βασικά είδη ανάπλασης**:

- ***Ανασυγκρότηση δομημένης περιοχής ή μεμονωμένου οικοδομικού τετραγώνου***, που αποτελεί την δραστικότερη μορφή επέμβασης και συνεπάγεται την αναδόμηση του μεγαλύτερου μέρους της περιοχής.
- ***Βελτίωση οικοδομήσιμων και κοινόχρηστων χώρων***, που αποτελεί μια ηπιότερη μορφή επέμβασης και περιλαμβάνει επεμβάσεις στις χρήσεις, όψεις ή των εσωτερική διαρρύθμιση των κτιρίων, συμπληρώσεις σε αναγκαίους χώρους και δίκτυα, διαμόρφωση και αναβάθμιση ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων και ακάλυπτων χώρων οικοδομικών τετραγώνων, δημιουργία και συμπλήρωση της αναγκαίας υποδομής, κλπ.
- ***Βελτίωση της λειτουργίας, του εξοπλισμού, της μορφής και της αισθητικής των κοινόχρηστων χώρων, κοινωφελών εγκαταστάσεων και ακάλυπτων χώρων του οικοδομικού τετραγώνου***, που είναι και η πιο ήπια μορφή ανάπλασης, αφού δεν επεμβαίνει καθόλου στα ιδιωτικά κτίρια.

Ειδικά για τις περιοχές «εντός σχεδίου πόλεως» ή εντός οικισμών προ του έτους 1923, στις οποίες επικρατούν μεγάλες κτιριακές πυκνότητες ή σημαντικές ελλείψεις χώρων για κοινόχρηστες και κοινωφελείς εγκαταστάσεις, καθώς και για περιοχές που εντάχθηκαν στο σχέδιο με τις διατάξεις του Ν.Δ. 17.7.1923, μπορούν να συνταχθούν **Πολεοδομικές Μελέτες Αναμόρφωσης**. Αυτές αποτελούν στην ουσία έναν ειδικό τύπο ανάπλασης, ο οποίος αποσκοπεί κυρίως στην εξασφάλιση κοινόχρηστων χώρων, μέσω επιβολής εισφοράς σε γη ή και απαλλοτριώσεις.

Φορέας της ανάπλασης είναι:

- ο οικείος δήμος ή κοινότητα, ή
- το οικείο συμβούλιο περιοχής, όταν η περιοχή ανάπλασης εκτείνεται σε τμήματα περισσότερων του ενός δήμων.

Φορέας ανάπλασης μπορεί επίσης να είναι:

- δημοτική ή κοινοτική επιχείρηση,
- επιχείρηση νομαρχιακής αυτοδιοίκησης,
- σύνδεσμος δήμων και κοινοτήτων,
- η ΔΕΠΟΣ και τέλος
- φορείς προγραμμάτων Ενεργού Πολεοδομίας ή Αστικού Αναδασμού, σε περίπτωση που εφαρμόζονται τέτοιοι τρόποι ανάπλασης.

Η ανάπλαση διεξάγεται σε **τρία στάδια**. Σε αυτά συντάσσονται αντίστοιχα, βάσει προδιαγραφών που καθορίζονται με απόφαση Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.:

1ο) η Προκαταρκτική Πρόταση Ανάπλασης

2ο) το Πρόγραμμα Ανάπλασης και

3ο) η Πολεοδομική Μελέτη Ανάπλασης

1ο ΣΤΑΔΙΟ:

Η **Προκαταρκτική Πρόταση Ανάπλασης** στοχεύει σε μια πρώτη αναγνώριση της περιοχής καθώς και στον προσδιορισμό των βασικών στοιχείων της ανάπλασης. Ειδικότερα περιέχει:

- τοπογραφικό διάγραμμα με τα όρια της υπό ανάπλαση περιοχής
- τα στοιχεία από τα οποία προκύπτει ότι συντρέχουν οι προϋποθέσεις για τον χαρακτηρισμό της περιοχής ως περιοχής ανάπλασης
- τον ή τους προτεινόμενους εναλλακτικούς τρόπους ανάπλασης καθώς και την πρόβλεψη των συνεπειών της ανάπλασης
- εκτίμηση του συνολικού κόστους της ανάπλασης, πρόταση για τον τρόπο χρηματοδότησης, προσδιορισμός των υποχρεώσεων των ιδιοκτητών ακινήτων και τυχόν άλλων ενδιαφερομένων ιδιωτών και λοιπών ιδιωτικών ή δημόσιων φορέων και χρονοδιάγραμμα υλοποίησης της ανάπλασης
- υπόδειξη του φορέα που θα έχει την ευθύνη παρακολούθησης και εκτέλεσης της ανάπλασης

Η διαδικασία κινείται με πρωτοβουλία του οικείου ΟΤΑ, του οικείου συμβουλίου περιοχής, της οικείας Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης, ή του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. και η Προκαταρκτική Πρόταση Ανάπλασης εγκρίνεται με απόφαση του συμβουλίου του ΟΤΑ, του συμβουλίου της περιοχής ή της νομαρχιακής αυτοδιοίκησης, ανάλογα με την έκταση που καταλαμβάνει η περιοχή ανάπλασης.

2ο ΣΤΑΔΙΟ:

Το δεύτερο στάδιο της ανάπλασης περιλαμβάνει το **Πρόγραμμα Ανάπλασης**, το οποίο είναι κυλιόμενο, ετήσιο και μεσοπρόθεσμο και με το οποίο συστηματοποιείται σε συγκεκριμένο χρονοδιάγραμμα το σύνολο των ενεργειών που απαιτούνται για μια ανάπλαση. Ειδικότερα, το Πρόγραμμα Ανάπλασης περιλαμβάνει κυρίως:

- την εκτίμηση του χρόνου και κόστους, καθώς και τις ιεραρχήσεις και προτεραιότητες για την κτηματογράφηση της περιοχής,
- την σύνταξη και έγκριση της Πολεοδομικής Μελέτης Ανάπλασης καθώς και των τυχόν ειδικότερων μελετών,
- τον τρόπο και τα μέσα της πολεοδομικής επέμβασης,
- τα σχετικά έργα κοινωνικής και τεχνικής υποδομής,
- την απόκτηση τυχόν απαιτούμενων ακινήτων, και τέλος
- τη διάθεση, παραχώρηση, ή πώληση τυχών οικοδομήσιμων χώρων ή οικοδομών σε τρίτους.

3ο ΣΤΑΔΙΟ:

Η **Πολεοδομική Μελέτη Ανάπλασης** ανήκει στο τρίτο στάδιο της διεξαγωγής της ανάπλασης και περιλαμβάνει:

- τυχόν τροποποιήσεις ή αναθεώρηση του εγκεκριμένου σχεδίου,
- τους ειδικούς όρους ή περιορισμούς δόμησης,
- τα μέσα επέμβασης,
- τις συγκεκριμένες τοπικές ή σημειακές επεμβάσεις καθώς και
- λοιπές επιβαλλόμενες επεμβάσεις.

Ειδικότερα, όσον αφορά τα *μέσα πολεοδομικής επέμβασης*, αυτά είναι:

- ✓ Δικαίωμα προτίμησης υπέρ του φορέα ανάπλασης για την αγορά ακινήτων, δομημένων ή αδόμητων εντός της περιοχής ανάπλασης ή τμήματός της.
- ✓ Καθορισμός ζωνών αποκατάστασης και ανανέωσης του κτιριακού πλούτου και αναβάθμισης, ανάδειξης και ενοποίησης των ελεύθερων χώρων, στις οποίες επιτρέπεται η χορήγηση ειδικών κινήτρων και ενισχύσεων των ΖΕΕ και ΖΕΚ.
- ✓ Καθορισμός αυξημένου ΣΔ για ακίνητα εντός ή και εκτός της περιοχής ανάπλασης, για την κατασκευή κοινόχρηστων και κοινωφελών εγκαταστάσεων που προβλέπονται από την πολεοδομική μελέτη.
- ✓ Χορήγηση δικαιώματος μεταφοράς ΣΔ σε ιδιοκτήτες αδόμητων οικοπέδων στα οποία καθορίζεται χρήση υπαίθριου κινηματογράφου ή υπαίθριου χώρου θεάματος ή χώρου στάθμευσης.

- ✓ Ανταλλαγή ακινήτων εντός της περιοχής ανάπλασης προς όφελος του φορέα ανάπλασης με δημοτικές εκτάσεις γης περιοχών επέκτασης του ίδιου δήμου ή κοινότητας, μετά από ελεύθερες διαπραγματεύσεις.
- ✓ Απαλλοτρίωση ακινήτων που βρίσκονται στην περιοχή ανάπλασης υπέρ του οικείου ΟΤΑ ή του φορέα ανάπλασης.

Στο τρίτο στάδιο της ανάπλασης ανήκουν τέλος και όλες οι σχετικές ειδικές μελέτες που απαιτούνται για την υλοποίηση του προγράμματος της ανάπλασης, όπως μεταξύ άλλων η οικονομοτεχνική μελέτη, η ειδική αρχιτεκτονική μελέτη και οι κτιριακές και λοιπές μελέτες.

Τα **χρηματοδοτικά μέσα των φορέων αναπλάσεων** προέρχονται σύμφωνα με τον Ν.2508/'97, από διάφορες πηγές, μεταξύ των οποίων από

- πόρους των Οργανισμών Εφαρμογής Ρυθμιστικών Σχεδίων και των Οργανισμών Εφαρμογής Πολεοδομικού Σχεδιασμού,
- πόρους του ΕΤΕΡΠΣ (30% τουλάχιστον των ετήσιων εσόδων),
- επιδοτήσεις,
- επιχορηγήσεις και χορηγίες,
- πόρους από την συμμετοχή σε κοινοτικά προγράμματα,
- πόρους από τον δημοτικό ή νομαρχιακό προϋπολογισμό,
- δανειοδοτήσεις, κλπ.

Επιπλέον, για τους ιδιοκτήτες ακινήτων σε περιοχές αναπλάσεων θεσπίζονται **οικονομικά κίνητρα**, όπως:

- *απαλλαγή από δημοτικά τέλη* για συγκεκριμένες χρήσεις ή διαρρυθμίσεις των ακινήτων τους, σύμφωνα με την μελέτη ανάπλασης, και
- *επιδοτήσεις επιτοκίων ειδικών δανείων* που έχουν συνάψει με τράπεζες για προσθήκες χώρων, επισκευές, ανακαινίσεις εσωτερικών χώρων και όψεων, αναδιαμορφώσεις, εφαρμογή νέων τεχνολογιών εξοικονόμησης ενέργειας, κλπ.

3.4.2. Θεσμικό πλαίσιο για τις ΣΔΙΤ

3.4.2.1. Ο θεσμός των συμβάσεων ΣΔΙΤ στην Ευρωπαϊκή Ένωση

Εξετάζοντας τις σχετικές συνθήκες στα κράτη-μέλη της Ε.Ε., διαπιστώνεται ότι στα περισσότερα από αυτά συμπεριλαμβανομένης και της Ελλάδας, ο θεσμός των Συμπράξεων Δημοσίου – Ιδιωτικού τομέα βρίσκεται *υπό διαμόρφωση*. Εξαίρεση αποτελεί η Μ. Βρετανία, στην οποία έχει δημιουργηθεί σημαντική ιδιαίτερη αγορά αυτοχρηματοδοτούμενων έργων και υπηρεσιών.

Στη δεκαετία του '90 τα όργανα της Ε.Ε. διαπίστωσαν ότι ο πολλαπλασιασμός των συμβάσεων παραχώρησης στα κράτη-μέλη και η ραγδαία εξέλιξη του θεσμού του Private Finance Initiative (PFI) στην Μ. Βρετανία, δημιουργούσε

ζητήματα εφαρμογής των κοινοτικών οδηγιών για τις δημόσιες συμβάσεις, αλλά και προδιέγραφε μια σαφή πολιτική πρόκληση στην οποία η Ε.Ε. όφειλε να τοποθετηθεί.

Τηρώντας τις (χρονοβόρες) διαδικασίες προπαρασκευής, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή τοποθετήθηκε στο νομικό επίπεδο καταρχήν με την **υπ' αριθμόν 2000/C 121/02 Ερμηνευτική Ανακοίνωση** και στη συνέχεια (μετά από μία τετραετία περίπου), με την **Οδηγία 2004/18/ΕΚ της 31ης Μαρτίου 2004 («Περί συντονισμού των διαδικασιών σύναψης δημοσίων συμβάσεων έργων, προμηθειών και υπηρεσιών»**, η οποία καταργεί τις οδηγίες 92/50/ΕΟΚ, 93/36/ΕΟΚ και 93/37/ΕΟΚ, όμως η έναρξη εφαρμογής της ορίζεται πριν από την 31-1-2006), και με το **«Πράσινο Βιβλίο για τις Συμπράξεις Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα»** (30-4-2004/COM(2004) 327, τελικό). (βλ. Παράρτημα Β)

Εκτός από αυτές τις αρκετά πρόσφατες εξελίξεις, η περιφερειακή πολιτική της ΕΕ έχει ευνοήσει την «εκ των κάτω» προσέγγιση, προωθώντας την αποκέντρωση από τη μία πλευρά και τις πρωτοβουλίες των τοπικών αρχών από την άλλη[41].

Επιπλέον, οι χρηματοδοτήσεις της ΕΕ για την περιφερειακή ανάπτυξη επέτρεψαν στα κράτη-μέλη να πειραματιστούν με νέες πρακτικές και να χρησιμοποιήσουν πιλοτικά-projects έτσι ώστε να προωθήσουν τις συμπράξεις δημόσιου-ιδιωτικού τομέα σε τοπικό ή περιφερειακό επίπεδο.

3.4.2.2. Ο θεσμός των συμβάσεων ΣΔΙΤ στην Ελλάδα

ΝΟΜΟΣ 3389/2005: «ΣΥΜΠΡΑΞΕΙΣ ΔΗΜΟΣΙΟΥ-ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ»

Μέχρι πρόσφατα δεν είχε διαμορφωθεί στη Χώρα μας το κατάλληλο θεσμικό πλαίσιο για τις Συμπράξεις Δημόσιου – Ιδιωτικού Τομέα, το οποίο αφενός θα έθετε τους κανόνες λειτουργίας των συνεργασιών αυτών προς όφελος του πολίτη και αφετέρου θα αξιοποιούσε την ήδη υπάρχουσα σχετική εμπειρία σε ευρωπαϊκό, αλλά και διεθνές επίπεδο, διασφαλίζοντας, τελικά, την επιτυχή εφαρμογή του θεσμού αυτού και προασπίζοντας το δημόσιο συμφέρον.

Το θεσμικό αυτό κενό και τις παραλείψεις των προηγούμενων ετών ήρθε να καλύψει ο Νόμος 3389/2005 *«Συμπράξεις Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα»* (βλ. Παράρτημα Γ), ο οποίος τέθηκε σε ισχύ στις 22 Σεπτεμβρίου του ίδιου έτους. Με τον νέο νόμο, προωθήθηκε μία σειρά ρυθμίσεων, με τις οποίες **επιδιώκεται**, μεταξύ άλλων, πάντοτε με πλήρη σεβασμό της διαφάνειας και του υγιούς ανταγωνισμού:

1. Η **εξασφάλιση πόρων για την εκτέλεση έργων** και την παροχή υπηρεσιών, πάντοτε με αποφασιστικό γνώμονα την εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος.

---

[41] Caisse de Dépôts et Consignations, *Développement des territoires : quels outils financiers pour le partenariat public-privé, les entretiens,* La documentation Française, Paris, 2003.

2. Η **καλύτερη εξυπηρέτηση του πολίτη**, ο οποίος αποκτά πρόσβαση σε πολλές χρήσιμες υποδομές γρηγορότερα και ενδεχομένως φθηνότερα και με καλύτερη ποιότητα.
3. Η **ενίσχυση της απασχόλησης και της παραγωγικότητας**, καθώς και η δημιουργία νέων θέσεων εργασίας.
4. Η **αποδέσμευση πόρων - μέσω της χρηματοδότησης έργων** και υπηρεσιών, εν όλω ή εν μέρει, **από ιδιωτικούς φορείς** – οι οποίοι μπορούν να διατεθούν στην άσκηση κοινωνικής πολιτικής.
5. Η **αξιοποίηση των εξειδικευμένων στελεχών και της τεχνογνωσίας που διαθέτουν οι ιδιωτικές επιχειρήσεις και η μετάγγισή τους στον δημόσιο φορέα**.
6. Η **παράδοση των έργων εντός του προβλεπόμενου χρονοδιαγράμματος** και ο **περιορισμός των υπερβάσεων του αρχικού προϋπολογισμού**.
7. Η διαμόρφωση **συνθηκών ασφάλειας**, αλλά και **ευελιξίας για τον επενδυτή**[42].

Ενδεικτικό της σημασίας που αποδίδεται στο ζήτημα είναι το γεγονός ότι ιδρύθηκε ειδική **Διυπουργική Επιτροπή (Δ.Ε.Σ.Δ.Ι.Τ.)**, με τη συμμετοχή όλων των συναρμόδιων Υπουργών, για τη χάραξη της κυβερνητικής πολιτικής στον τομέα της εκτέλεσης έργων και της παροχής υπηρεσιών με τη συμμετοχή και ιδιωτικών κεφαλαίων. Η Επιτροπή αυτή αποφασίζει, επίσης, για την υπαγωγή[43] ή μη μιας σύμπραξης στις διατάξεις του Ν. 3389/2005.

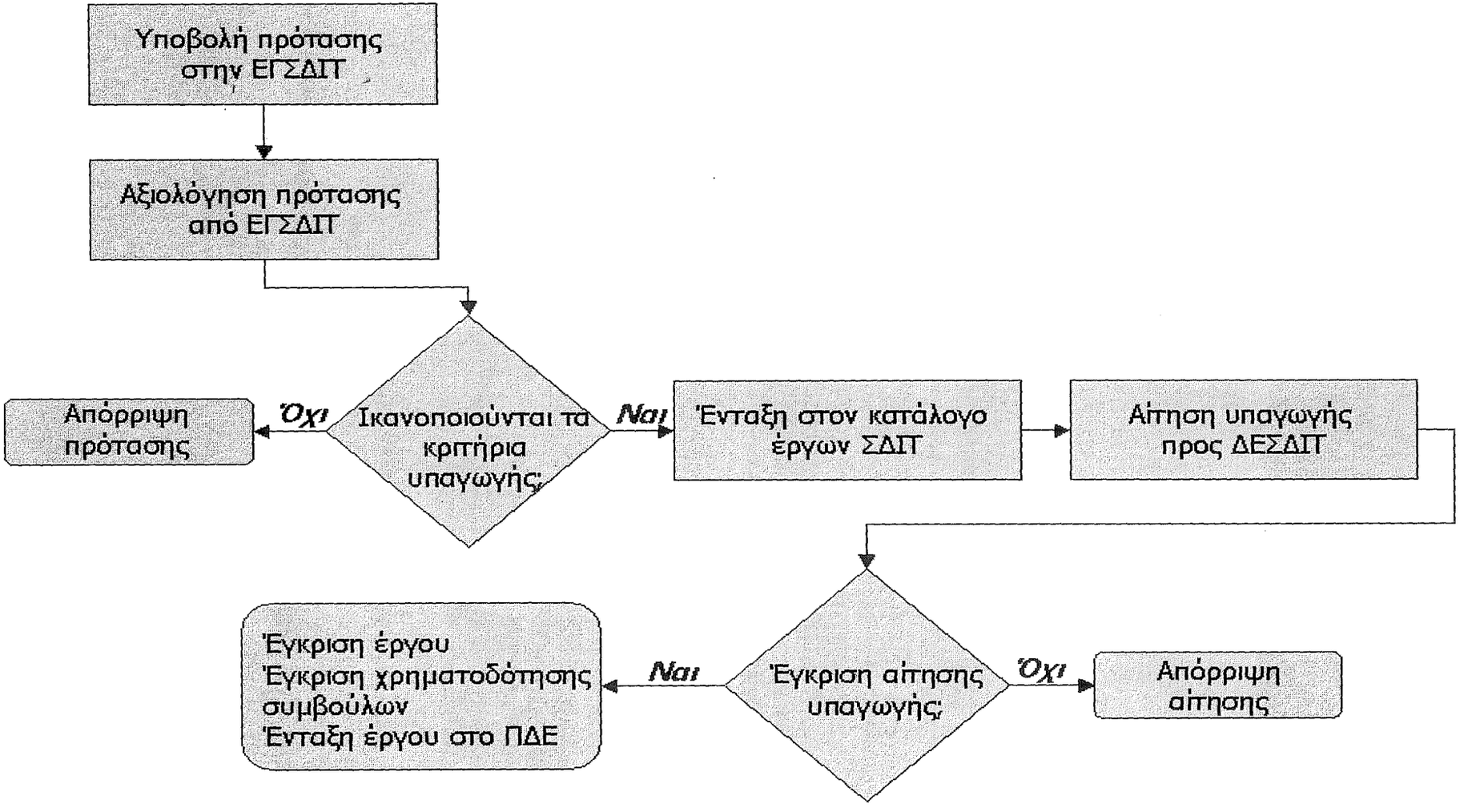
Αλλά και, περαιτέρω, όπως είναι γνωστό, έχει ιδρυθεί **Ειδική Γραμματεία Συμπράξεων (Ε.Γ.Σ.Δ.Ι.Τ.)** στο Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών στην οποία υποβάλλονται οι σχετικές προτάσεις από την αναθέτουσα αρχή (τον ενδιαφερόμενο δηλαδή δημόσιο φορέα), τις αξιολογεί, λαμβάνοντας υπόψη όχι μόνο οικονομικά αλλά και κοινωνικά κριτήρια και εισηγείται σχετικά στην Διυπουργική Επιτροπή, ενώ παρακολουθεί τις διαδικασίες τόσο πριν όσο και μετά την ένταξη του εγκεκριμένου έργου ή της υπηρεσίας στο Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων με τη δημιουργία ειδικής κατηγορίας συλλογικών αποφάσεων ένταξης.

---

[42] Υπουργείο Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης (Ιούνιος 2006) Σημεία ομιλίας του Υπουργού ΕΣ.Δ.Δ.Α. στο συνέδριο του Ελληνοαμερικανικού Εμπορικού Επιμελητηρίου με θέμα: «Περιφερειακή ανάπτυξη και συμπράξεις δημόσιου και ιδιωτικού τομέα»

[43] Προϋποθέσεις για την υπαγωγή (άρθρο 2 § 1 Ν.3389/2005)

Διαδικασία υποβολής πρότασης ΣΔΙΤ, έγκρισης της προτεινόμενης Σύμπραξης και Υπαγωγής στο Νόμο 3389/2005



Η αναθέτουσα αρχή, δηλαδή ο δημόσιος φορέας που θα αιτηθεί να υπαχθεί πρότασή του στο Νόμο 3389/2005 και θα είναι αυτός που θα εκτελέσει τον διαγωνισμό για την επιλογή του ιδιωτικού φορέα, θα πρέπει με βάση διάταξη νόμου ή σύμβαση ή το καταστατικό του να είναι ο αρμόδιος φορέας για την εκτέλεση του έργου ή της υπηρεσίας το οποίο αποτελεί το αντικείμενο της σύμπραξης με τον ιδιωτικό φορέα. Το ρόλο της **αναθέτουσας αρχής** δύναται να έχουν:

(α) το ***Δημόσιο***,

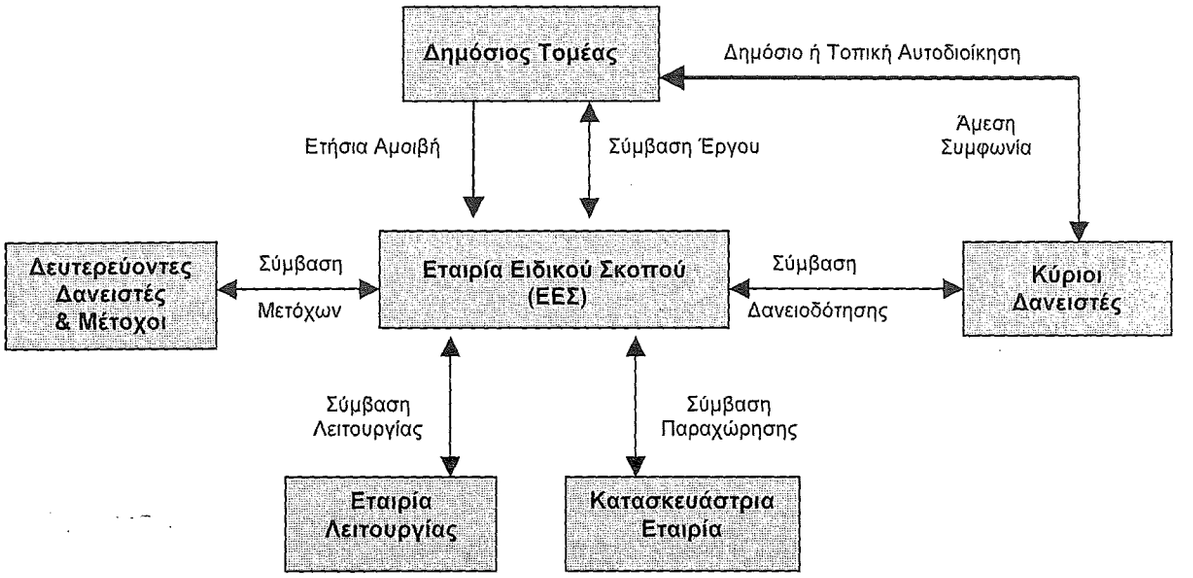
(β) οι ***οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης***,

(γ) τα ***νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου***,

(δ) οι ***ανώνυμες εταιρείες*** των οποίων το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου (100%) ανήκει στους ανωτέρω υπό (α) έως (γ) φορείς ή σε άλλη ή άλλες ανώνυμες εταιρείες που υπάγονται στην παρούσα περίπτωση.

Για τη σύναψη μιας συμφωνίας ΣΔΙΤ, ο Νόμος διακρίνει δύο κύριους συμβαλλόμενους: το ***Δημόσιο Φορέα*** και την ***Εταιρία Ειδικού Σκοπού (Ε.Ε.Σ.)***, που αποτελεί τον ιδιώτη-επενδυτή[44]. Κατ' ουσίαν όμως, υπάρχουν ακόμη δύο άμεσα εμπλεκόμενα μέρη, χωρίς τη συμμετοχή των οποίων δεν είναι δυνατή η υλοποίηση αυτού του εγχειρήματος: οι ***Τράπεζες*** και οι ***Σύμβουλοι*** που αναλαμβάνουν την χρηματοοικονομική, τεχνική και νομική καθοδήγηση των δύο κύριων συμβαλλομένων ενός έργου, μέσω της σύναψης επιμέρους συμβάσεων.

Τυπική δομή ενός έργου ΣΔΙΤ



[44] Οι Ιδιωτικοί Φορείς δεν είναι άμεσα συμβαλλόμενα μέρη, αλλά συμμετέχουν στις συμπράξεις μέσω μια νέας μορφής Α.Ε., της «**ανώνυμης εταιρίας ειδικού σκοπού**» που υποχρεούνται να συστήσουν, προκειμένου να υπογράψουν τη σύμβαση με το Δημόσιο.

Όσον αφορά τις Τράπεζες, ο ρόλος τους είναι καταλυτικός στην υλοποίηση κάθε έργου, αφού το **ποσοστό χρηματοδότησης** προβλέπεται να κυμανθεί περίπου στο **80%** του προϋπολογισμού κάθε έργου.

Για την εξασφάλιση της χρηματοδότησης κάθε έργου, οι Τράπεζες διαβουλεύονται και με τον ιδιώτη-επενδυτή (Ε.Ε.Σ.) για τη σύναψη της σύμβασης Project Finance και με τη δημόσια αρχή (Κύριος του Έργου) που αναθέτει το έργο, με την οποία συνάπτουν συμφωνία (direct agreement) που ρυθμίζει τη σχέση των δύο συμβαλλομένων του έργου, καθώς τα χορηγούμενα δάνεια θα εξυπηρετούνται από τις χρηματικές ροές (έσοδα) που θα προκύπτουν από την παροχή της υπηρεσίας που έχει αναλάβει ο ιδιώτης επενδυτής.

ΠΗΓΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ[45] ΤΩΝ ΕΡΓΩΝ ΣΔΙΤ

1. ΊΔΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ

Ο ιδιώτης-επενδυτής θα καλύπτει ένα σχετικά μικρό ποσοστό του συνολικού κόστους του έργου (15-20%), υπό τη μορφή ιδίων κεφαλαίων, το οποίο συνήθως θα ανακτά σε σχετικά σύντομο χρονικό διάστημα. Τα ίδια κεφάλαια αποτελούνται από το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας Ειδικού Σκοπού και τυχόν δάνεια μειωμένης εξασφάλισης (subordinated debt). Τα δάνεια των Τραπεζών προς την Ε.Ε.Σ. χορηγούνται με περιορισμένη αναγωγή (limited recourse finance). Η απαίτηση της τράπεζας σε περίπτωση αδυναμίας πληρωμών περιορίζεται στα περιουσιακά στοιχεία της Ε.Ε.Σ. και δεν επεκτείνεται στους φορείς (πρόσωπα ή άλλες εταιρίες) που την συγκροτούν.

Σύμφωνα με τη διεθνή πρακτική, μέσω των συμβάσεων και των εγγυήσεων που τις συνοδεύουν πρέπει να διασφαλίζεται τέτοια κατανομή κινδύνων μεταξύ του Δημοσίου και του Ιδιωτικού Τομέα και των δανειστών, ώστε να παραμένει ένα μικρό μέρος των κινδύνων στην Ε.Ε.Σ. Η εκτιμώμενη αξία όμως των κινδύνων αυτών δεν πρέπει να υπερβαίνει το άθροισμα της ίδιας συμμετοχής των επενδυτών στο μετοχικό κεφάλαιο και του χρέους μειωμένης εξασφάλισης που έχει αναλάβει η Ε.Ε.Σ.

2. ΔΑΝΕΙΑΚΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΔΟΜΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ

Ο τραπεζικός δανεισμός αποτελείται από δάνεια αυξημένης εξασφάλισης (senior debt), τα οποία χορηγούνται από κοινοπραξία τραπεζών. Το ύψος και οι όροι των δανείων αυτών εξαρτώνται από τον πιστωτικό κίνδυνο κάθε έργου, ο οποίος συναρτάται με τις εξής παραμέτρους:

α) Αξιοπιστία του επιμερισμού των κινδύνων, που συνίσταται στην επάρκεια των νομοθετικών ρυθμίσεων και των συμβατικών όρων που υπογράφονται μεταξύ του ιδιώτη-επενδυτή και της αναθέτουσας δημόσιας αρχής και επιτρέπουν στους χρηματοδότες τη διαχείριση των κινδύνων στην πορεία του έργου.

β) Ροές εσόδων του έργου (βιωσιμότητα του έργου μακροπρόθεσμα και επάρκεια των εσόδων να διασφαλίσουν την αποπληρωμή των δανείων).

γ) Ποιότητα και εύρος των εγγυήσεων και φερεγγυότητα των φορέων που τις χορηγούν.

[45] Συμπράξεις Δημόσιου – Ιδιωτικού Τομέα: Ένα σύγχρονο εργαλείο δυναμικής ανάπτυξης, *Ματιές στην Οικονομία*, Τεύχος 8, Σεπτέμβριος-Οκτώβριος 2005.

δ) Διάρκεια των δανείων, που συνήθως στα έργα ΣΔΙΤ κυμαίνεται από 15-25 χρόνια.

ε) Χρηματοδοτική συνδρομή από το δημόσιο τομέα (ενισχύσεις, επιχορηγήσεις κεφαλαίων, Ταμεία, κ.λπ.) ή δυνατότητα του έργου και του επενδυτή να αναπτύξει παράλληλες δραστηριότητες που αποφέρουν επιπλέον έσοδα (project leverage).

Στην κατάρτιση της χρηματοδοτικής δομής έργων, τα οποία έχουν τόσο μεγάλη διάρκεια ζωής, η συμβολή των χρηματοδοτών έχει διττό στόχο: το σωστό υπολογισμό του πιστωτικού κινδύνου που αναλαμβάνουν μέχρι την αποπληρωμή των δανείων, αλλά και τον καθορισμό ενός συνολικού κόστους χρηματοδότησης που δεν θα αποβεί εις βάρος της βιωσιμότητας του έργου.

Η εξ αντικειμένου περίπλοκη χρηματοοικονομική δομή των έργων ΣΔΙΤ και οι δυνατότητες που υπάρχουν για την αξιοποίηση νέων, σύγχρονων επενδυτικών εργαλείων και τεχνικών χρηματοδότησης απαιτούν ιδιαίτερα εξειδικευμένη γνώση και εμπειρία στον τομέα του "Financial Engineering", στο πλαίσιο της εκπόνησης του χρηματοοικονομικού πλάνου ενός έργου. Η εμπεριστατωμένη αξιολόγηση του πιστωτικού κινδύνου συμβάλλει καθοριστικά στη μείωση των πιθανοτήτων επέλευσης των κινδύνων και στην άμβλυνση των επιπτώσεών τους. Οι τράπεζες και οι λοιποί πιστωτικοί οργανισμοί έχουν αποκλειστικό και καθοριστικό ρόλο στην προκειμένη περίπτωση.

3. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΣΥΝΔΡΟΜΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ

Μία επιπλέον πηγή χρηματοδότησης, ανάλογα με το μέγεθος, το είδος και την ιδιαιτερότητα του έργου είναι η επιχορήγηση του Δημοσίου.

Το είδος και οι μορφές της συνδρομής του Δημοσίου στις ΣΔΙΤ καθορίζονται στη Σύμβαση Σύμπραξης, όπου σύμφωνα με το Νόμο «ο εκάστοτε δημόσιος φορέας παρέχει κάθε συνδρομή που κρίνεται αναγκαία, ώστε ο Ιδιωτικός Φορέας να δύναται να εισπράττει απρόσκοπτα τα ποσά που αποτελούν το συμβατικό του αντάλλαγμα». Στις περιπτώσεις που το συμβατικό αντάλλαγμα εισπράττεται, εν όλω ή εν μέρει, απευθείας από τους τελικούς χρήστες του έργου ή της υπηρεσίας, η διαδικασία είσπραξης ρυθμίζεται με απόφαση της Διυπουργικής Επιτροπής Συμπράξεων, η οποία δύναται να αποφασίζει την ένταξη του καταβλητέου ανταλλάγματος στο Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων.

Η νομοθετική αυτή ρύθμιση έχει άμεση σχέση με την ανάληψη του κινδύνου ζήτησης από το Δημόσιο. Επιπροσθέτως, η ΔΕΣΔΙΤ αποφασίζει κατά περίπτωση «για τη συμμετοχή ή μη του Δημοσίου στη χρηματοδότηση της παροχής των υπηρεσιών ή/και της δημιουργίας των υποδομών που αποτελούν το αντικείμενο της Σύμπραξης».

- **Κοινοτικοί Πόροι**

Η χρηματοδότηση του Δημοσίου δύναται να προέρχεται και από κοινοτικούς πόρους του ***Ευρωπαϊκού Ταμείου Περιφερειακής Ανάπτυξης (ΕΤΠΑ)*** ή του ***Ταμείου Συνοχής***. Μεγαλύτερη δυνατότητα απορρόφησης Κοινοτικών ενισχύσεων για έργα ΣΔΙΤ προσφέρεται μέσω του συνδυασμού ενισχύσεων του Αναπτυξιακού Νόμου, στις περιπτώσεις που υπάρχει συνταύτιση με τα Κοινοτικά Προγράμματα, σε ότι αφορά την επιλογή τομέων, επενδυτικών σχεδίων και κριτηρίων επιλεξιμότητας, ιδιαίτερα για έργα στην ελληνική περιφέρεια.

- **Ενισχύσεις του Αναπτυξιακού Νόμου 3299/2004**

Οι ενισχύσεις που παρέχονται μέσω του Νόμου αφορούν επιχορήγηση ή επιδότηση χρηματοδοτικής μίσθωσης, φορολογικές απαλλαγές και επιδότηση του κόστους της δημιουργούμενης απασχόλησης.

Τα σχέδια που αφορούν σύμπραξη με ιδιώτη-επενδυτή, με παραχώρηση ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου για τουλάχιστον 15 έτη εντάσσονται στις ενισχύσεις του Νόμου (Αρθ. 3, Παρ.6, εδάφιο δι).

- **Χρηματοδοτική συμβολή του Δημοσίου σε έργα ΟΤΑ**

Πολλά από τα έργα που προτείνονται να υλοποιηθούν με τη μέθοδο των ΣΔΙΤ ανήκουν στη δικαιοδοσία των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης και εμφανίζουν ένα συγκριτικό πλεονέκτημα για τους εξής λόγους:

α) είναι σχετικά μικρού προϋπολογισμού και μικρού βαθμού δυσκολίας,

β) μπορούν να υλοποιηθούν με ομαδοποίηση όμοιων έργων (π.χ. έργα βιολογικού καθαρισμού, ΧΥΤΑ, συντήρηση σχολείων, μηχανοργάνωση, τουριστική ανάπτυξη, κ.λπ., επίσης, βλ. προτεραιότητες Αναπτυξιακού Προγράμματος Τοπικής Αυτοδιοίκησης «Θησέας»).

γ) μπορούν να ενταχθούν με μεγαλύτερη ευκολία σε Κοινοτικά Προγράμματα Περιφερειακής Ανάπτυξης καθώς και στον Αναπτυξιακό Νόμο

Η μειωμένη οικονομική ευχέρεια πολλών Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης και η επίδραση της στην πιστοληπτική τους ικανότητα αποτέλεσε κρίσιμο ζήτημα από την πλευρά των Τραπεζών, κατά τη συζήτηση του Νομοσχεδίου. Η εξασφάλιση της δυνατότητας των χρηματοδοτών να εισπράξουν τις απαιτήσεις τους, σε περίπτωση αδυναμίας εκπλήρωσης των συμβατικών υποχρεώσεων των ΟΤΑ, αποτελεί προϋπόθεση για τη χρηματοδότηση αντίστοιχων ΣΔΙΤ. Το αίτημα αυτό των Τραπεζών ικανοποιείται σε ένα βαθμό από τις προαναφερθείσες ρυθμίσεις του Νόμου, σε σχέση με το συμβατικό αντάλλαγμα του ιδιώτη-επενδυτή και τη δυνατότητα που δίνεται κατά περίπτωση για ένταξη των αντίστοιχων απαιτήσεων στο ΠΔΕ, μετά από απόφαση της Διυπουργικής Επιτροπής Συμπράξεων.

4. ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ (ΕΤΕπ)

Σημαντική πηγή χρηματοδότησης στα έργα ΣΔΙΤ είναι η ΕΤΕπ, η συμμετοχή της οποίας λειτουργεί συμπληρωματικά με άλλους χρηματοδότες (εμπορικές τράπεζες και κεφαλαιαγορές) και επηρεάζει θετικά την απόφαση των εμπορικών τραπεζών για τη συμμετοχή τους στη χρηματοδότηση των έργων. Η συμμετοχή αυτή έχει δύο μορφές :

α) Το δάνειο χορηγείται με την εγγύηση των εμπορικών τραπεζών και η εγγύηση αποδεσμεύεται με την αποπεράτωση και την αποδεδειγμένη ικανότητα λειτουργίας του έργου. Σημειωτέον, ότι η ΕΤΕπ δεν δεσμεύεται μέχρι την ανάδειξη προσωρινού αναδόχου.

Τα χορηγούμενα δάνεια είναι σημαντικού ύψους, έχουν μεγάλη διάρκεια και ανταγωνιστικά επιτόκια. Εκτός των βασικών τραπεζικών κριτηρίων, η ΕΤΕπ αξιολογεί και τη γενικότερη συμβολή των έργων στην Ευρωπαϊκή Περιφερειακή Ανάπτυξη (π.χ. Διευρωπαϊκά Δίκτυα Μεταφορών) και την προστασία του περιβάλλοντος (Αειφόρος Ανάπτυξη).

Σημαντικό κριτήριο για την ΕΤΕπ παραμένει ο τρόπος κατανομής των κινδύνων κατασκευής, διαθεσιμότητας και ζήτησης στις Συμβάσεις Παραχώρησης και ποιος φορέας τους αναλαμβάνει.

β) Η ΕΤΕπ χορηγεί δάνεια και για έργα ΣΔΙΤ μικρότερου προϋπολογισμού (από €50-100 εκ.) στα οποία αναλαμβάνει εξολοκλήρου τον πιστωτικό κίνδυνο (monoline insured). Τα έργα μπορεί να είναι μεμονωμένα ή ομαδοποιημένα (bundling), για να έχουν ικανό μέγεθος για χρηματοδότηση. Οι ΣΔΙΤ δεν ενδείκνυνται για έργα μικρού προϋπολογισμού, λόγω του υψηλού κόστους που απαιτεί η προετοιμασία των μελετών και οι διαδικασίες δημοπράτησης και σύναψης της σύμβασης.

Ένα από τα πιο πρόσφατα παραδείγματα των ευεργετικών συνεπειών της εφαρμογής του νέου θεσμικού πλαισίου απαντάται στον τομέα των εκπαιδευτικών υποδομών, όπου βρίσκεται σε εξέλιξη μία σημαντική πιλοτική προσπάθεια ένταξης, για πρώτη φορά, ενός **έργου κατασκευής, αλλά και συντήρησης 27**, σε πρώτη φάση, **σχολικών μονάδων στο Λεκανοπέδιο Αττικής** σε συνεργασία με την Τοπική Αυτοδιοίκηση, την Ειδική Γραμματεία Σ.Δ.Ι.Τ και τον Οργανισμό Σχολικών Κτιρίων. Υπολογίζεται ότι η δημιουργία όλων των αναγκαίων εκπαιδευτικών υποδομών στο Λεκανοπέδιο της Αττικής απαιτεί ένα ποσό της τάξεως του 1 δις ευρώ, ενώ για την υπόλοιπη Ελλάδα χρειάζονται άλλα 2 δις ευρώ. Η εξασφάλιση των πόρων αυτών και δρομολόγηση των σχετικών διαδικασιών προϋποθέτει χρονικό διάστημα 15 ετών στην καλύτερη περίπτωση. Με την ένταξη όμως στον Ν. 3389/2005 ενός μεγάλου τμήματος από τις υποδομές αυτές, υπολογίζεται από την Ειδική Γραμματεία Σ.Δ.Ι.Τ. ότι ο χρόνος αυτός μπορεί να συντμηθεί στο μισό, ενώ παράλληλα απελευθερώνονται πόροι για την παράλληλη προώθηση των λοιπών προγραμμάτων του Οργανισμού Σχολικών Κτιρίων. Και αυτό παρά το γεγονός ότι εν προκειμένω πρόκειται για περίπτωση σύμπραξης κοινωνικού και όχι ανταποδοτικού χαρακτήρα, όπως είναι π.χ. τα διόδια, πράγμα που σημαίνει ότι ο πολίτης απολαμβάνει των σχετικών υπηρεσιών δωρεάν, ανεξάρτητα από το γεγονός ότι ο ιδιώτης που συμπράττει δεν εισπράττει κάποιο τέλος χρήσης τους, επειδή ακριβώς προβλέπεται ένα σύστημα τμηματικής καταβολής από πλευράς του Δημοσίου.

Άλλα έργα τα οποία έχουν ήδη ξεκινήσει να δρομολογούνται συμπεριλαμβάνουν:

- την ανάπτυξη των λιμανιών της χώρας (Υπουργείο Εμπορικής Ναυτιλίας),
- τη στέγαση υπηρεσιών δημόσιων φορέων - όπως αστυνομικές διευθύνσεις, ΔΟΥ και πυροσβεστικοί σταθμοί σε όλη τη χώρα (Κτηματική Εταιρεία Δημοσίου / Συναρμόδιοι Φορείς),
- τη μετασκευή του γηπέδου tae kwo do σε συνεδριακό κέντρο (Υπουργείο Πολιτισμού / Ολυμπιακά Ακίνητα) κ.ά.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4:
ΑΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑ

4.1. Βασικοί Σταθμοί στην Πολιτική της Ευρωπαϊκής Ένωσης

1985 Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων

Υπό τη νομοθεσία της ΕΕ απαιτείται *Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων*[46] *(Environmental Impact Assessment)* για την αξιολόγηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων μεγάλων projects του δημόσιου και του ιδιωτικού τομέα. Οι μελέτες περιβαλλοντικών επιπτώσεων έχουν αποτελέσει κατά τα τελευταία 20 χρόνια σημαντικό εργαλείο για την προσπάθεια προστασίας του περιβάλλοντος. Όλα τα σημαντικά έργα και δραστηριότητες πρέπει να εξετάζονται κατά την φάση του σχεδιασμού και από την άποψη των ενδεχόμενων επιπτώσεώς τους στο περιβάλλον και να τροποποιούνται εγκαίρως, έτσι ώστε οι επιπτώσεις αυτές να ελαχιστοποιηθούν. Η προσπάθεια της εκ των προτέρων εκτίμησης και μείωσης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων είναι εξαιρετικά σημαντική, διότι συμβάλλει στην πρόληψη των περιβαλλοντικών βλαβών, η οποία γενικά είναι πολύ ευκολότερη και φθηνότερη από την εκ των υστέρων αντιμετώπισή τους. Οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις ενός έργου ή δραστηριότητας σχετίζονται συνήθως με την λειτουργία των οικοσυστημάτων και την ρύπανση. Ειδικότερα θέματα της πόλης τα οποία χρειάζονται Μ.Π.Ε. είναι η χωροθέτηση εγκαταστάσεων επεξεργασίας λυμάτων και χώρων διάθεσης αποβλήτων, η χωροθέτηση μεγάλων εγκαταστάσεων, όπως νοσοκομεία, η κατασκευή δρόμων ή άλλων υποδομών, κλπ.

1990 Πράσινη Βίβλος για το Αστικό Περιβάλλον

Η *Πράσινη Βίβλος για το Αστικό Περιβάλλον (Green Paper on the Urban Environment)* επέδειξε την επιθυμία της Ευρωπαϊκής Επιτροπής να διευθετήσει τα προβλήματα των ευρωπαϊκών πόλεων. Η έκθεση αυτή αναγνώρισε τα κοινά προβλήματα του αστικού περιβάλλοντος των ευρωπαϊκών πόλεων και έδωσε μεγαλύτερη έμφαση στις μεικτές χρήσεις και τις υψηλές πυκνότητες. Το επακόλουθο αυτής της έκθεσης είχε να κάνει με **πιλοτικά προγράμματα** σχετικά με τον ***περιβαλλοντικό σχεδιασμό***, τους ***αστικούς δημόσιους χώρους*** και την ***αστική κινητικότητα***. Επιπλέον, η Ένωση δίνει προτεραιότητα στην ***ανάπτυξη διευρωπαϊκών δικτύων*** τόσο οδικών όσο και σιδηροδρομικών μεταφορών και ***δικτύων ανταλλαγής πληροφοριών***[47].

[46] http://www.europa.eu.int/comm/environment/eia/

[47] Newman, P., Thornley, A. (1996) *Urban Planning in Europe: International Competition, National Systems and Planning Projects*. London, Routledge.

1991 Συγκρότηση της **ομάδας εμπειρογνωμόνων** της ΕΕ για το αστικό περιβάλλον.

1992 Europe 2000

Ο Γενικός Διευθυντής για την Περιφερειακή Ανάπτυξη εκτέλεσε ένα πρόγραμμα μελετών για την διερεύνηση του αναδυόμενου μοντέλου/προτύπου ανάπτυξης στην Ευρώπη. Η έκθεση που προέκυψε, *Europe 2000*[48], επικεντρώθηκε στην οικονομική ολοκλήρωση και την κοινωνική συνοχή και για πρώτη φορά επιχειρήθηκε να καθοριστεί ένα κοινό πλαίσιο για τον περιφερειακό και τον αστικό σχεδιασμό. Η έκθεση συνοδευόταν από ένα **ερευνητικό πρόγραμμα για τις πόλεις** περιλαμβάνοντας 24 μελέτες περιπτώσεων πόλεων που αφορούσαν τις αντιδράσεις τους στην οικονομική αλλαγή.

1992-1999 5° Πρόγραμμα Δράσης για το Περιβάλλον

Το *5° Πρόγραμμα Δράσης για το Περιβάλλον: «Με στόχο την αειφορία»*[49] *(5th Environmental Action Program: "Towards Sustainability")*, έλαβε νέα μέτρα και μια ευρύτερη δέσμευση ένταξης της περιβαλλοντικής διάστασης σε άλλες πολιτικές. Το πρόγραμμα αποτέλεσε μια ολοκληρωμένη προσέγγιση της ΕΕ πάνω στα αστικά ζητήματα, δίνοντας έμφαση στο χωρικό σχεδιασμό ως ένα εργαλείο επίτευξης περιβαλλοντικών στόχων. Από τη γενική αξιολόγηση του προγράμματος εξήχθη ως τελικό συμπέρασμα ότι αν και σημειώθηκε πρόοδος στη μείωση των επιπέδων ρύπανσης σε ορισμένες περιοχές, τα προβλήματα παρέμεναν και το περιβάλλον θα συνέχιζε να φθίνει εκτός εάν:

- Επιτυγχανόταν μεγαλύτερη πρόοδος στην εφαρμογή της περιβαλλοντικής νομοθεσίας στα κράτη μέλη
- Βελτιωνόταν και αποκτούσε μεγαλύτερο βάθος η ένταξη της περιβαλλοντικής διάστασης στις οικονομικές και κοινωνικές πολιτικές που δημιουργούν τις πιέσεις στο περιβάλλον
- Τα εμπλεκόμενα μέρη και οι πολίτες ανελάμβαναν μεγαλύτερο βάρος στις προσπάθειες για την προστασία του περιβάλλοντος
- Δίνονταν νέα ώθηση σε μέτρα με στόχο την αντιμετώπιση ορισμένων σοβαρών και επίμονων περιβαλλοντικών προβλημάτων, καθώς και ορισμένων αναδυόμενων ανησυχιών.

Το πλαίσιο αυτό αποτέλεσε οδηγό της στρατηγικής εστίασης του 6ου Προγράμματος Δράσης για το Περιβάλλον, το οποίο θέτει κατά τρόπο αποτελεσματικό τους περιβαλλοντικούς στόχους και προτεραιότητες που θα αποτελέσουν αναπόσπαστο τμήμα της στρατηγικής της Ευρωπαϊκής Κοινότητας για αειφόρο ανάπτυξη. Το πρόγραμμα προβλέπει τις βασικές

[48] ΕΕ (1992) *Ευρώπη 2000. Προοπτικές Ανάπτυξης του Κοινοτικού Εδάφους*. Λουξεμβούργο, Ευρωπαϊκή Επιτροπή

[49] http://www.europa.eu.int/comm/environment/actionpr.htm

προτεραιότητες και στόχους της περιβαλλοντικής πολιτικής κατά τα επόμενα πέντε έως δέκα χρόνια και αναλύει τα προς λήψη μέτρα.

1993 Λευκή Βίβλος για την Απασχόληση

Άλλη μία επίδειξη του ενδιαφέροντος της Ένωσης για αστική πολιτική είναι η *Λευκή Βίβλος για την Απασχόληση (White Paper on Employment)* του 1993. Σε αυτό το έγγραφο περιλαμβάνονται στόχοι που αφορούν τη ***βιωσιμότητα***, το ***περιβάλλον*** και τις ***μεταφορές*** για τη στήριξη του κύριου ζητήματος της μείωσης της ανεργίας. Η Λευκή Βίβλος σήμανε ένα επίπεδο ορογένειας σε όλη την Ευρώπη έτσι ώστε οι επιχειρήσεις παντού μπορούσαν να εκμεταλλευτούν το πλεονέκτημα της Ενιαίας Αγοράς και κάθε μέλος της Κοινότητας μπορούσε να γίνει ανταγωνιστικό. Η συνέπεια αυτού του στόχου ήταν να τεθούν ως προτεραιότητα η επένδυση στις επικοινωνίες για τη μείωση των γεωγραφικών εμποδίων και η εκπαίδευση (training) για τη μείωση των ανισοτήτων στα επίπεδα δεξιοτήτων[50].

1994 Europe 2000+

Η έκθεση *Europe 2000+*[51] διαπραγματεύεται κατά σειρά τους παράγοντες που επηρεάζουν:

- τη χωροταξική οργάνωση της Ευρώπης,
- τις εξελίξεις σε ειδικά χωρικά σύνολα (**αστικός χώρος**, ύπαιθρος),
- τα συστήματα χωροταξικού σχεδιασμού και
- τις διακρατικές προοπτικές ανάπτυξης.

Έτσι, μεταξύ άλλων, στο δεύτερο μέρος της έκθεσης αναλύονται τα θέματα του ευρωπαϊκού αστικού χώρου και ειδικότερα τα προβλήματα των μεγάλων πόλεων και ο ρόλος των μικρών και μεσαίων πόλεων.

Στόχος της έκθεσης είναι «να παράσχει ένα πλαίσιο συνεργασίας στον τομέα της χωροταξίας, μεταξύ των αρχών σχεδιασμού στα κράτη-μέλη, αλλά και τις αντίστοιχες αρχές άλλων χωρών, με σεβασμό της αρχής της επικουρικότητας και των πεδίων αρμοδιοτήτων των διαφόρων κυβερνητικών επιπέδων που είναι επιφορτισμένα με την εφαρμογή της χωρικής πολιτικής».

Ως διαδικασίες με σημαντικές χωροταξικές συνιστώσες προβάλλονται η ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας της οικονομίας στο πλαίσιο της αειφόρου ανάπτυξης και της ισότητας και η ενίσχυση της στρατηγικής της Συνθήκης του Μάαστριχτ.

---

[50] Newman, P., Thornley, A. (1996) *Urban Planning in Europe: International Competition, National Systems and Planning Projects*. London, Routledge.

[51] ΕΕ (1994) Ευρώπη 2000+. Συνεργασία για τη Χωροταξία στην Ευρώπη. Λουξεμβούργο, Ευρωπαϊκή Επιτροπή.

1996 Έκθεση «Ευρωπαϊκές αειφόροι πόλεις»

Το 1996, η ομάδα εμπειρογνωμόνων της ΕΕ εκπόνησε τη σημαντική έκθεση *«Ευρωπαϊκές αειφόροι πόλεις»* για την υποστήριξη της διαδικασίας της Τοπικής Ατζέντας 21. Η έκθεση αυτή παρείχε ένα λεπτομερές πλαίσιο τοπικής δράσης, που όριζε την αστική διαχείριση, την ολοκλήρωση των πολιτικών, τη θεώρηση με γνώμονα τα οικοσυστήματα και τη συνεργασία και τη σύμπραξη ως βασικές αρχές της πορείας προς την αειφορία στις αστικές περιοχές.

1997 Ανακοίνωση «Προς ένα πρόγραμμα για το αστικό περιβάλλον στην Ευρωπαϊκή Ένωση»

Βασιζόμενη στην ανωτέρω έκθεση, η ανακοίνωση του 1997 με τον τίτλο *«Προς ένα πρόγραμμα για το αστικό περιβάλλον στην Ευρωπαϊκή Ένωση»* επικεντρωνόταν στις οικονομικές, κοινωνικές και περιβαλλοντικές προκλήσεις που αντιμετωπίζουν οι ευρωπαϊκές μεγαλουπόλεις και πόλεις, και τόνιζε την αναγκαιότητα της αστικής προοπτικής στις πολιτικές της ΕΕ.

1998 Ανακοίνωση «Αειφόρος αστική ανάπτυξη στην Ευρωπαϊκή Ένωση: ένα πλαίσιο δράσης»

Ακολούθησε η ανακοίνωση του 1998 *«Αειφόρος αστική ανάπτυξη στην Ευρωπαϊκή Ένωση: ένα πλαίσιο δράσης»*[52] που υιοθέτησε για πρώτη φορά μια πραγματική προσέγγιση αειφόρου ανάπτυξης, με τέσσερις αλληλοεξαρτώμενους πολιτικούς στόχους:

- *ενίσχυση της οικονομικής ευημερίας και της απασχόλησης στις μεγαλουπόλεις και τις πόλεις,*
- *προώθηση της ισότητας, της κοινωνικής ένταξης και της ανανέωσης στις αστικές περιοχές,*
- *προστασία και βελτίωση του αστικού περιβάλλοντος με απώτερο σκοπό την τοπική και πλανητική αειφορία και*
- *συμβολή στην καλή διακυβέρνηση και στην ενδυνάμωση της τοπικής εξουσίας.*

1994 – 1999 Διαρθρωτικές Ενισχύσεις & Κοινοτική Πρωτοβουλία URBAN I

Η ΕΕ ενδιαφερόταν ανέκαθεν για τα διανεμητικά αποτελέσματα της οικονομικής αλλαγής και έχει αναπτύξει σημαντικά περιφερειακές πολιτικές. Αυτές προσανατολίστηκαν σε διαθέσιμες χρηματοδοτήσεις για το ξεπέρασμα των περιφερειακών ανισοτήτων. Το πρόγραμμα της περιόδου 1994-1999 στόχευσε να είναι περισσότερο φιλόδοξο και συντονιστικό για να υποστηρίξει την καινοτομία και τη δικτύωση των πόλεων. Τα κράτη-μέλη υποβάλλουν τις

[52] http://www.inforegio.cec.eu.int/urban/forum/src/ppaper03.htm

προτάσεις τους για Υποστηρικτικά Πλαίσια της Κοινότητας και οι Διαρθρωτικές Ενισχύσεις κατανέμονται αναλόγως. Αυτές οι ενισχύσεις επικεντρώνονται σε τρεις κατηγορίες περιοχών:

i. καθυστερημένες περιοχές που απαιτούν διαρθρωτική προσαρμογή των οικονομιών τους
ii. ***μικρότερες περιοχές που επηρεάστηκαν από την κρίση της βιομηχανίας και την υψηλή ανεργία***, και
iii. οι περισσότερο προβληματικές περιοχές της υπαίθρου.

Η επέκταση της καταλληλότητας σημειώθηκε με την περίληψη περιοχών πρωτευουσών όπως το Βερολίνο, η Μαδρίτη και το Λονδίνο στην κατηγορία του Στόχου 2 στην έκθεση για τις διαρθρωτικές ενισχύσεις (Structural Funds) της ΕΕ.

Επιπλέον, η ΕΕ κατανέμει πόρους με ειδικά μέτρα μέσω των **Κοινοτικών Πρωτοβουλιών**. Η Κοινοτική Πρωτοβουλία **URBAN** του 1994 εισήχθη για να στοχεύσει στα αστικά προβλήματα. Κατά τη διάρκεια της προγραμματικής περιόδου 1994-99, η URBAN I (ανάπτυξη αστικών συνοικιών που αντιμετωπίζουν ιδιαίτερα προβλήματα) χρηματοδότησε προγράμματα σε συνολικά 118 αστικές περιοχές. Η συνολική κοινοτική βοήθεια ήταν σχεδόν € 900 εκατομμύρια σε τιμές του 1999 προς όφελος 3,2 εκατομμύριων ανθρώπων σε όλη την Ευρώπη.

Επιπλέον, υπήρξαν και άλλα προγράμματα, όπως τα **«Προγράμματα ενάντια στη φτώχεια» (Anti-poverty programs)** για την αντιμετώπιση των αστικών προβλημάτων και ειδικές ενισχύσεις για την ενίσχυση των δικτύων συνεργασίας μεταξύ των πόλεων.

2000 – 2006 Διαρθρωτικές Ενισχύσεις & Κοινοτική Πρωτοβουλία URBAN II

Κατά την προγραμματική περίοδο 2000-2006, η ΕΕ στο πλαίσιο του στόχου 2 «στήριξη της οικονομικής και κοινωνικής ανασυγκρότησης των περιοχών που αντιμετωπίζουν διαρθρωτικές δυσκολίες» στρέφεται και πάλι μεταξύ άλλων και σε βιομηχανικές περιοχές και αστικές περιοχές με έντονα κοινωνικοοικονομικά και περιβαλλοντικά προβλήματα.

Επιπλέον, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή, λαμβάνοντας υπόψη τα θετικά αποτελέσματα από την Κοινοτική Πρωτοβουλία URBAN, αποφάσισε να συνεχίσει προς την ίδια κατεύθυνση. Έτσι, για τη νέα προγραμματική περίοδο θεσπίζει την URBAN II (οικονομική και κοινωνική αποκατάσταση των πόλεων για την προώθηση της αειφόρου αστικής ανάπτυξης), <u>νέα κοινοτική πρωτοβουλία</u> αειφόρου αστικής ανάπτυξης.

Οι στόχοι της νέας κοινοτικής πρωτοβουλίας είναι:

- *η επεξεργασία και η θέση σε εφαρμογή καινοτομικών στρατηγικών* προς όφελος **οικονομικοκοινωνικής ανάπλασης** μικρομεσαίων πόλεων ή συνοικιών σε κρίση εντός των μεγάλων αστικών συστημάτων

- *η ενίσχυση και η ανταλλαγή γνώσεων και εμπειριών* σχετικών με την αστική ανάπλαση και την αειφόρο ανάπτυξης στις οικίες ζώνες

Οι στρατηγικές ευθυγραμμίζονται προς τις ακόλουθες προτεραιότητες:

- ανάπλαση των υφιστάμενων κτιρίων για διαφοροποιούμενες χρήσεις
- ανάπτυξη του επιχειρηματικού πνεύματος, η θέση σε εφαρμογή τοπικών συμφώνων και πρωτοβουλιών για την απασχόληση
- θέση σε εφαρμογή στρατηγικής για την καταπολέμηση του αποκλεισμού και της διάκρισης μέσω ενεργειών που ευνοούν την ισότητα ευκαιριών και κατά κύριο λόγο αφορούν τις γυναίκες, τους διακινούμενους και τους πρόσφυγες
- συγκρότηση ολοκληρωμένων συστημάτων δημόσιων μεταφορών αποτελεσματικότερων, αποδοτικών και περιβαλλοντικά φιλικών:
- ενέργειες υπέρ του περιβάλλοντος
- ανάπτυξη δυνατοτήτων συνδεόμενων προς τις τεχνολογίες της κοινωνίας των πληροφοριών με αποδέκτες τους πολίτες και τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις
- προώθηση της αρχής της «αστικής διακυβέρνησης»

1998 – 2002 Το 5° Πρόγραμμα – Πλαίσιο για την Έρευνα και την Τεχνολογική Ανάπτυξη (Ε&ΤΑ) (δράση-κλειδί 4: Πόλη του Αύριο και Πολιτιστική Κληρονομιά)

Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή αναγνώρισε την ανάγκη για εντατική επιστημονική **έρευνα** όσον αφορά την αστική ανάπτυξη, κυρίως στο *5° Πρόγραμμα – Πλαίσιο*[53] (FP5, δραστηριότητες 1998-2002).

Ο *κεντρικός στόχος* των δραστηριοτήτων του FP5 ήταν να παρέχει τα μέσα στους τοπικούς και περιφερειακούς μετόχους για την εφαρμογή πρακτικών βιώσιμης ανάπτυξης με ιδιαίτερη έμφαση στην ανάπτυξη αποτελεσματικών και προσβάσιμων εργαλείων, σε μια ολιστική προσέγγιση και στη ανάμειξη των τελικών χρηστών.

Το αποτέλεσμα ήταν μια συγκεκριμένη **δράση-κλειδί** μέσα στο 5° Πρόγραμμα – Πλαίσιο: **Πόλη του Αύριο και Πολιτιστική Κληρονομιά (City of Tomorrow and Cultural Heritage)**, η οποία επικεντρώθηκε στη βελτίωση της αστικής βιωσιμότητας σε τέσσερις συγκεκριμένες περιοχές: τον ***Αστικό Σχεδιασμό*** *και την* ***Αστική Διαχείριση***, την ***Πολιτιστική Κληρονομιά***, το ***Κτισμένο Περιβάλλον*** και την ***Αστική Μεταφορά***.

Περισσότερα από 140 projects χρηματοδοτήθηκαν από έναν προϋπολογισμό περίπου 170 εκατ. €. Στα projects (βλ. Παράρτημα Δ) που επιλέχτηκαν, έμφαση δόθηκε στην ολοκλήρωση, την πρακτική εφαρμογή και τη δυνατότητα μεταφοράς των αποτελεσμάτων με τη διασφάλιση της κατάλληλης ανάμειξης των τελικών χρηστών και στην δημιουργία διεθνικών δικτύων με τις

[53] Basztura Joanna (2003), *The City of Tomorrow and Cultural Heritage* FP5 projects, Environment & Sustainable Development, Key Action 4.

δυνατότητες, τις ευκαιρίες και το κίνητρο να συνεχιστεί η εκμετάλλευση και η διάδοση των αποτελεσμάτων μετά την ολοκλήρωση της ερευνητικής φάσης.

2001 6° Πρόγραμμα Δράσης "Περιβάλλον 2010: Το μέλλον μας, η επιλογή μας" (δράση-κλειδί: Θεματική Στρατηγική για το Αστικό Περιβάλλον)

Το *6° Πρόγραμμα Δράσης της Ευρωπαϊκής Κοινότητας "Περιβάλλον 2010: Το μέλλον μας, η επιλογή μας" (6th Environmental Action Program "Environment 2010: Our future, our choice")*[54] εξετάζει τους βασικούς περιβαλλοντικούς στόχους και προτεραιότητες με βάση μια αξιολόγηση της κατάστασης του περιβάλλοντος και των κυρίαρχων τάσεων, συμπεριλαμβανομένων των αναφαινόμενων ζητημάτων για τα οποία η Κοινότητα πρέπει να αναλάβει ηγετικό ρόλο. Το πρόγραμμα θα πρέπει να προάγει την ενσωμάτωση των περιβαλλοντικών πτυχών σε όλες τις κοινοτικές πολιτικές και να συμβάλλει στην επίτευξη αειφόρου ανάπτυξης σε ολόκληρη τη σημερινή και τη μελλοντική διευρυμένη Κοινότητα.

Το πρόγραμμα θέτει τους **κύριους γενικούς περιβαλλοντικούς στόχους**. Οι στόχοι ανταποκρίνονται στις **βασικές περιβαλλοντικές προτεραιότητες** που πρέπει να αντιμετωπίσει η Κοινότητα στους εξής τομείς: κλιματικές αλλαγές, φύση και βιοποικιλότητα, περιβάλλον, υγεία και ποιότητα ζωής, φυσικοί πόροι και απόβλητα.

Στο πρόγραμμα συγκαταλέγονται **επτά θεματικές στρατηγικές**: (α) ατμοσφαιρική ρύπανση, (β) θαλάσσιο περιβάλλον, (γ) έδαφος, (δ) φυτοφάρμακα, (ε) αστικό περιβάλλον, (στ) πόρους, (ζ) απόβλητα, που αποβλέπουν στην ολοκληρωμένη αντιμετώπιση των καίριων περιβαλλοντικών προβλημάτων τα οποία έχουν ως χαρακτηριστικό ότι είναι σύνθετα, ότι υπεισέρχονται σε αυτά πολυάριθμοι παράγοντες και ότι χρειάζονται καινοτόμες και πολύπλευρες λύσεις. Οι θεματικές στρατηγικές βασίζονται σε εκτενή έρευνα και διαβούλευση με παράγοντες του κλάδου, πραγματεύονται τα θέματα κατά ολιστικό τρόπο σε συσχέτιση με άλλα προβλήματα και πεδία δράσης και προάγουν τη βελτίωση της νομοθεσίας.

Ειδικότερα, η **θεματική στρατηγική για το αστικό περιβάλλον** (Thematic Strategy on the Urban Environment) έχει ως στόχο:
« ...την οριζόντια προσέγγιση σε όλες τις κοινοτικές πολιτικές και βελτίωση της ποιότητας του αστικού περιβάλλοντος, η οποία θα λαμβάνει υπόψη την επιτελεσθείσα πρόοδο στην εφαρμογή του υφιστάμενου πλαισίου συνεργασίας, θα το επανεξετάζει, όπου χρειάζεται, και θα καλύπτει:

- ✓ *την προαγωγή της τοπικής "Ατζέντας 21",*
- ✓ *τη μείωση της σύνδεσης μεταξύ οικονομικής μεγέθυνσης και ζήτησης επιβατικών μεταφορών,*
- ✓ *την ανάγκη αύξησης του μεριδίου των δημόσιων συγκοινωνιών, των σιδηροδρόμων,*
- ✓ *των εσωτερικών πλωτών οδών, των μετακινήσεων με τα πόδια ή με ποδήλατο,*

---

[54] Ευρωπαϊκή Επιτροπή, Περιβάλλον 2010: *Το μέλλον μας, η επιλογής μας, Έκτο Πρόγραμμα Δράσης για το Περιβάλλον της Ευρωπαϊκής Κοινότητας*, Λουξεμβούργο, 2001.

- ✓ *την ανάγκη να αντιμετωπισθεί ο αυξανόμενος όγκος της κυκλοφορίας και να αποσυνδεθεί σε μεγάλο βαθμό η αύξηση των μεταφορών από την αύξηση του ΑΕγχΠ,*
- ✓ *την ανάγκη προαγωγής της χρήσης οχημάτων χαμηλών εκπομπών στις δημόσιες συγκοινωνίες,*
- ✓ *τον συνυπολογισμό των αστικών περιβαλλοντικών δεικτών.»*

Γενικός σκοπός της θεματικής στρατηγικής για το αστικό περιβάλλον

Βελτίωση των περιβαλλοντικών επιδόσεων και της ποιότητας των αστικών περιοχών και εξασφάλιση υγιούς περιβάλλοντος διαβίωσης για τους κατοίκους των ευρωπαϊκών πόλεων, με ενίσχυση της συμβολής του περιβάλλοντος στην αειφόρο αστική ανάπτυξη, λαμβάνοντας παράλληλα υπόψη τα σχετικά οικονομικά και κοινωνικά θέματα.

Με άλλα λόγια η θεματική στρατηγική για το αστικό περιβάλλον έχει σκοπό να βοηθήσει τα κράτη μέλη, τις περιφερειακές και τις τοπικές αρχές να βελτιώσουν τις περιβαλλοντικές επιδόσεις των ευρωπαϊκών πόλεων και να συμβάλει στην ορθότερη εφαρμογή της περιβαλλοντικής νομοθεσίας και των αντίστοιχων πολιτικών της ΕΕ σε τοπικό επίπεδο, μέσω της ανταλλαγής εμπειριών και ορθών πρακτικών ανάμεσα στις ευρωπαϊκές τοπικές αρχές.

4.2. Παραδείγματα Βιώσιμων Μορφών Ανάπλασης από χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης

ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ 1 :
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ ΤΟΥ ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΤΗΣ ΒΑΡΚΕΛΩΝΗΣ: ΠΕΡΙΟΧΗ CIUTAT VELLA (ΙΣΠΑΝΙΑ)

Η περιοχή Ciutat Vella της Βαρκελώνης ήταν το **πολιτικό, βιομηχανικό και οικονομικό κέντρο της πόλης της Βαρκελώνης** μέχρι τα μέσα του 19ου αιώνα. Εντούτοις, από το 1856 η κατάσταση αυτή αρχίζει να αλλάζει ριζικά με την παλιά πόλη Ciutat Vella να χάνει τη σημασία της καθώς νέοι γειτονικοί δήμοι διαμορφώνονταν στην παρούσα μητροπολιτική περιοχή. Οι κοινωνικές, οικονομικές και πολιτιστικές συνθήκες που επικράτησαν στην περιοχή ήταν σε γενικές γραμμές τα εξής:

- **Υψηλή πληθυσμιακή πυκνότητα** (300-700 κάτοικοι ανά εκτάριο, 180κ./εκτάριο για την Βαρκελώνη) **και γήρανση του πληθυσμού** (το ποσοστό ηλικιωμένων άνω των 65 ετών αυξήθηκε από 14,8% το 1986 σε 17,2% το 1991
- **Οικοδομικό απόθεμα με υψηλό ποσοστό παλαιότητας** δεδομένου ότι το 70% των κτιρίων ήταν ηλικίας πάνω από 100 ετών
- **Απώλεια οικονομικής ισχύος, υποβάθμιση κατοικιών** από άποψη κατάστασης και εξοπλισμού
- **Αδυναμία ανανέωσης-ανάπλασης αστικού ιστού και κατοικίας**
- **Κοινωνική περιθωριοποίηση**

- **Αλλαγή της σύνθεσης του πληθυσμού - Εμφάνιση ομάδων πληθυσμού με ειδικά προβλήματα**
- **Έξοδος κοινωνικών ομάδων μεσαίου εισοδήματος** (οι ομάδες χαμηλότερου και χαμηλότατου εισοδήματος αποτελούσαν το 57,8% του πληθυσμού της περιοχής)
- **Νησίδα κοινωνικού αποκλεισμού της Βαρκελώνης** (υψηλή εγκληματικότητα, ναρκωτικά)

Έτσι, έως το τέλος της δεκαετίας του '70 η περιοχή Ciutat Vella της Βαρκελώνης ήταν η πιο στερημένη περιοχή της Βαρκελώνης.

Στα μέσα της δεκαετίας του '80 ο δήμος της Βαρκελώνης αποφάσισε να αντιμετωπίσει την κατάσταση με έναν ολοκληρωμένο τρόπο. Συγκεκριμένα, το 1986 κήρυξε την Ciutat Vella ως ***Ζώνη Ολοκληρωμένης Ανάπλασης (Area de Rehabilitacio Integrada - ARI)***. Ένα φιλόδοξο σχέδιο αναγέννησης το ***Σχέδιο Ολοκληρωμένης Δράσης (Plan for Integral Action)*** τέθηκε σε εφαρμογή για την επίτευξη των εξής ***στόχων***:

- μείωση της αστικής συμφόρησης
- ανανέωση των υποδομών υγείας και ευημερίας
- προώθηση και εκσυγχρονισμός της οικονομικής αναγέννησης
- υποκίνηση των επιχειρήσεων γύρω από τους νέους δημόσιους χώρους
- βελτίωση της εσωτερικής κινητικότητας και υποστήριξη των δημόσιων συγκοινωνιών
- αποκατάσταση της ιστορικής αρχιτεκτονικής
- βελτίωση της ασφάλειας των κατοίκων.

Για την επίτευξη των στόχων αυτών καθορίστηκαν από το Δημοτικό Συμβούλιο της Βαρκελώνης ***νέες οργανωτικές δομές***:

- πραγματοποίηση **δημοτικής διοικητικής αποκέντρωσης** (δημιουργία 10 urban districts μεταξύ των οποίων και η Ciutat Vella Urban District έκτασης 386 εκταρίων και με πληθυσμό 100.000 κατοίκους)
- καθιέρωση **νέων μορφών πολιτικής και κοινοτικής συμμετοχής** - συμμετοχή των ενώσεων των κατοίκων στις αποφάσεις
- δημιουργία **συνεργασίας δημόσιου – ιδιωτικού τομέα (ΣΔΙΤ)**: τη διαχείριση ανέλαβε η *Ciutat Vella (PROCIVESA - Promocio Ciutat Vella S.A.)* και η *Officina de Reabilitacion.*

Αποτελέσματα και επιδράσεις

Μέχρι τώρα έχει κτιστεί το 90% των προγραμματισμένων εγκαταστάσεων οι οποίες ισοδυναμούν με την απόκτηση του 70% της κτισμένης γης της περιοχής. Τα εφαρμοσμένα μέτρα περιλαμβάνουν τα ακόλουθα **αποτελέσματα**:

- τετραγωνικά μέτρα ανοιχτού χώρου
- άνοιγμα δύο νέων πάρκων και 26 περαιτέρω τετραγώνων
- φύτευση περισσότερων από 4.000 δέντρων

- οικοδόμηση 1.700 νέων σπιτιών (συμπεριλαμβανομένων 400 εκσυγχρονισμένων κατοικιών και 1.300 πρόσφατα σχεδιασμένων)
- εγκατάσταση 439 φωτεινών σηματοδοτών
- επίστρωση 308 οδών.
- Άνοιγμα έξι νέων πολιτικών κέντρων
- τα σπίτια τριών νέων ηλικιωμένων έχουν χτιστεί
- κατασκευή πέντε πρόσθετων αθλητικών συγκροτημάτων.

Το πρόγραμμα ελέγχου της κυκλοφορίας έχει χρησιμοποιηθεί ως πρότυπο στον σχεδιασμό εννέα οικοδομικών τετραγώνων νέας κατοικίας στην περιοχή Ciutat Vella η οποία έχει ένα αυτοματοποιημένο σύστημα ελέγχου πρόσβασης αυτοκινήτων.

Χρηματοδότηση και πόροι

Μεταξύ των ετών 1988 και 1996 οι δαπάνες ανανέωσης της περιοχής Ciutat Vella ανήλθαν σε συνολική επένδυση περίπου 800 εκατομμύριων δολαρίων ΗΠΑ. Στο ποσό αυτό περιλαμβάνονται και τα 37.000.000 ECUs από το Ταμείο συνοχής της ΕΕ για την Περιβαλλοντική Αναγέννηση της Ciutat Vella.

ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ 2 :

ΣΦΑΙΡΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΣΤΗΝ ΑΣΤΙΚΗ ΠΟΙΟΤΗΤΑ ΜΕΣΩ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ ΤΟΥ ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΤΗΣ EVORA (ΠΟΡΤΟΓΑΛΙΑ)

Το ιστορικό κέντρο της Evora έχει 8.500 κατοίκους και αποτελεί μια έκταση 105 εκταρίων. Η πόλη της Evora έχει πληθυσμό 58.000 κατοίκους και βρίσκεται στην καρδιά της αστικής συγκέντρωσης της περιφέρειας του Alentejo (περίπου 170.000 κάτοικοι).

Το ιστορικό κέντρο, που ταξινομείται στην παγκόσμια κληρονομιά, είναι ένα ελκυστικό περιφερειακό διοικητικό κέντρο που πάσχει από επιδείνωση των λειτουργιών του και από κυκλοφοριακή συμφόρηση (75% των δρόμων έχουν πλάτος λιγότερο από 5 μέτρα)

Το σχέδιο ανάπλασης του ιστορικού κέντρου της Evora επικεντρώνεται στην αποκατάσταση ενός αστικού κέντρου σε παρακμή. Ο δήμος της πόλης έχει αναπτύξει από το 1982 τέσσερα σχέδια, τα οποία από **απλά σχέδια ανάπλασης εξελίχθηκαν** σε **σχέδια δράσης** και τέλος στο **στρατηγικό σχέδιο περιφερειακής σημασίας.** Στόχος των σχεδίων είναι να επιτύχουν περιβαλλοντική αστική ποιότητα μέσω της αποκατάστασης της ταυτότητας, του ρόλου και των λειτουργιών τόσο του ιστορικού κέντρου όσο και ολόκληρης της πόλης.

Στόχοι πολιτικής

Οι κύριοι στόχοι του σχεδίου ανάπλασης είναι η συντήρηση της αρχιτεκτονικής και ιστορικής κληρονομιάς - μέσω της αποκατάστασης - καθώς επίσης και της κοινωνικής δομής του κέντρου της πόλης και τελικά να δοθεί η ώθηση στην ανάπτυξη οικονομικών, κοινωνικών και πολιτιστικών

δραστηριοτήτων, να «επιστρέψει» το κέντρο στους πεζούς, να μειωθεί ο κυκλοφοριακός θόρυβος και να βελτιωθεί η θέση και η επιρροή της Evora ως πολιτιστική και οικονομική πρωτεύουσα.

Δράσεις

Μέσα από ένα **Ολοκληρωμένο Σύστημα μεταφορών και στάθμευσης** δόθηκε εστίαση στο να επιστρέψει το ιστορικό κέντρο στους πεζούς και στη μείωση **του θορύβου και της κυκλοφοριακής συμφόρησης**. Επιπλέον, το σύστημα επέτρεψε τη **δημιουργία χώρου στάθμευσης στην περιφέρεια της πόλης** και την **οργάνωση ενός δικτύου μικρών λεωφορείων (mini-bus).** Το στρατηγικό σχέδιο καθόρισε μια στρατηγική προσέγγιση η οποία οδήγησε σε αναπτυξιακές επιλογές οι οποίες ενθάρρυναν την περιφερειακή ισορροπία στα πλαίσια του **οικονομικού, κοινωνικού και πολιτιστικού προσδιορισμού της θέσης** της Evora.

Συνεργασία

Η προσέγγιση, εκτός από μεγάλη συμμετοχή διάφορων οργάνων, όπως του κράτους, τη περιφέρειας, της πόλης, του πανεπιστήμιου, καθώς επίσης και των θρησκευτικών, πολιτικών και οικονομικών οργάνων, χαρακτηρίζεται από μια ευρεία συμμετοχή διάφορων συνεργατών στα διαφορετικά στάδια προγραμματισμού, συμπεριλαμβανομένων των χρηστών, καθώς και των ενώσεων ιδιοκτητών γης και εμπορικών καταστημάτων.

Χρηματοδότηση

Οι περισσότερες από τις ενέργειες άρχισαν από την ίδια την πόλη. Ένα ουσιαστικό ποσό χρηματοδοτικής βοήθειας δόθηκε, μεταξύ των άλλων, από την **Ευρωπαϊκή Κοινότητα** και την **εθνική κυβέρνηση**.

Αποτελέσματα

Το πρόγραμμα χαρακτηρίζεται ως υποδειγματικό και καινοτόμο. Η γενική προτεραιότητα των προγραμμάτων ήταν η βελτίωση των ποιοτικών δεικτών όπως των συνθηκών διαβίωσης, η θετική αλλαγή της αστικής εικόνας και η συντήρηση της ιστορικής κληρονομιάς. Παρότι αυτοί οι δείκτες είναι δύσκολο να αξιολογηθούν, φαίνεται ότι αυτός ο τύπος προσέγγισης είναι το πρώτο βήμα που απαιτείται μέσα σε μια διαδικασία βιώσιμης ανάπτυξης.

ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ 3:
Η ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗ ΤΡΙΩΝ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ – MARGHERA, GIUDECCA, ARSENAL – ΣΤΗΝ ΠΟΛΗ ΤΗΣ ΒΕΝΕΤΙΑΣ (ΙΤΑΛΙΑ)

Οι κύριες βιομηχανικές περιοχές της πόλης της Βενετίας, η αναγέννηση των οποίων παρουσιάζεται στη συνέχεια είναι οι εξής:

- *Marghera*: βιομηχανική περιοχή (πετροχημικής παραγωγής) του 20ου – 21ου αιώνα
- *Giudecca*: βιομηχανική περιοχή του 18ου – 20ου αιώνα
- *Arsenal*: ναυπηγική ζώνη του 11ου – 19ου αιώνα

Στρατηγικοί στόχοι της αναγέννησης των περιοχών αυτών ήταν οι ακόλουθοι:

1) Η ανάσχεση της μείωσης του πληθυσμού
2) Η ανάσχεση της μείωσης των παραγωγικών δραστηριοτήτων και των επιχειρήσεων
3) Η αλλαγή της διάρθρωσης της τοπικής οικονομίας: από βιομηχανική σε μετά-βιομηχανική
4) Η μεγαλύτερη ποικιλία στο οικονομικό πεδίο: όχι μόνο τουρισμός! Αλλά και έρευνα & ανάπτυξη, οικονομία βασισμένη στη γνώση

Α. MARGHERA

Η ιστορία της περιοχής

Το Πόρτο Marghera άρχισε να αναπτύσσεται ως ***βιομηχανική περιοχή*** τη δεκαετία του '20 με την παραγωγή χημικών λιπασμάτων. Η *Montecatini* ήταν η πρώτη επιχείρηση, ενώ αργότερα δημιουργήθηκε η *Montedison* συνεχίζοντας την παραγωγή λιπασμάτων μέσω των θυγατρικών *Fertimont* και της πιο πρόσφατης *Agrimont*. Στην περιοχή όπου συνήθιζαν να λειτουργούν αυτές οι επιχειρήσεις σήμερα βρίσκεται το Επιστημονικό Πάρκο της Βενετίας, *VEGA*.

Το VEGA είναι ένας νέος χώρος ο οποίος έχει αναπτυχθεί μέσα στη λιμνοθάλασσα της Βενετίας και αποτελεί μια μορφή αστικής αναδιαμόρφωσης έχοντας αναπτυχθεί από τα απομεινάρια της πρώτης βιομηχανικής περιοχής του Πόρτο Marghera με σκοπό να αντικαταστήσει το παλαιό αναπτυξιακό μοντέλο που διήλθε σε ***κρίση*** από τη δεκαετία του '80.

Το πρόγραμμα του Επιστημονικού και Τεχνολογικού Πάρκου VEGA

Η ιδέα δημιουργίας ενός πάρκου επιστήμης και τεχνολογίας στην περιοχή της Βενετίας και οικοδόμησής του στη βιομηχανική ζώνη του Πόρτο Marghera χρονολογείται από την αρχή της δεκαετίας του '90. Αυτή ήταν μια περίοδος τεράστιας αλλαγής στο βιομηχανικό τομέα η οποία είχε πυροδοτηθεί από την ***κρίση της βαριάς βιομηχανίας***. Κατά συνέπεια, υπήρξε μια ανάγκη μετατροπής της περιοχής και δημιουργίας ενός *διαφορετικού τύπου βιομηχανίας η οποία θα ήταν βασισμένη σε μια νέα και σύγχρονη έννοια της βιομηχανικής ανάπτυξης και των υπηρεσιών η οποία θα συνδέονταν στενά με το πανεπιστήμιο και τα ερευνητικά κέντρα*.

Έτσι, το 1993 πραγματοποιήθηκε μια μελέτη σκοπιμότητας από το *Consorzio Venezia Ricerche* με την υποστήριξη εμπειρογνωμόνων της ΕΕ και τη συνεργασία των τοπικών οικονομικών και κοινωνικών οργανώσεων, οι οποίες προσδιόρισαν έναν τεράστιο αριθμό πλεονεκτημάτων που θα έφερνε στην περιοχή ένα πάρκο.

Οι στόχοι

Το ***Επιστημονικό και Τεχνολογικό Πάρκο της Βενετίας VEGA (VEnice GAteway)***, είναι η πύλη της πόλης στον κόσμο της καινοτομίας και της έρευνας. Το πάρκο διαδραματίζει έναν σημαντικό ρόλο στη διαδικασία

αστικού μετασχηματισμού της περιοχής με το καινοτόμο αναπτυξιακό μοντέλο του, με το οποίο επιδιώκει να ολοκληρωθεί με το τοπικό περιβάλλον. Ειδικότερα, το πάρκο αποτελεί το δίκτυο μεταξύ των πανεπιστημίων, των πρότυπων κέντρων και του τομέα της παραγωγής της περιοχής. Στόχος του πάρκου είναι *να αναπτύξει δραστηριότητες παραγωγής καινοτομίας και μεταφοράς νέας τεχνολογίας στην παραγωγική διαδικασία*, με την υποστήριξη της διεθνούς πείρας, προκειμένου *να προωθηθεί το επιχειρηματικό μοντέλο της περιφέρειας Veneto και να αυξηθεί η ανταγωνιστικότητα των επιχειρήσεων*. Επίσης, στοχεύει *να παραγάγει ευκαιρίες απασχόλησης για ιδιαίτερα καταρτισμένους ανθρώπους* και *να δημιουργήσει θέσεις εργασίας στο δευτερογενή και τριτογενή τομέα*.

Το VEGA είναι μια νέα αστική γειτονιά της Βενετίας και είναι ένα αναγνωρισμένο σε ευρωπαϊκό επίπεδο μοντέλο περιβαλλοντικής αναγέννησης. Στη θέση των παλαιών εργοστασίων, έχουν χτιστεί υπερμοντέρνα και υπερσύγχρονης τεχνολογίας κτίρια (έκτασης περίπου 63,000 τ.μ.), τα οποία στεγάζουν **πάνω από 100 επιχειρήσεις** και **προσωπικό 1500 ατόμων**. Τα εργαστήρια και οι πρωτοποριακές τεχνολογικές περιοχές, ειδικότερα στους τομείς της νανοτεχνολογίας και της βιοτεχνολογίας, ταιριάζουν τέλεια στο πλαίσιο των αναδομημένων βιομηχανικών κτιρίων.

Όταν η Ευρωπαϊκή Ένωση αποφάσισε να συμπεριλάβει την περιοχή αυτή στο πλαίσιο του "στόχου 2" (προγραμματική περίοδος 2000-2006), στο πρόγραμμα του Πάρκου διατέθηκαν δημόσια κεφάλαια (από τις Ευρωπαϊκές Διαρθρωτικές Ενισχύσεις, που κατανέμονται και διαχειρίζονται από την *Regione Veneto*, την περιφερειακή αρχή της Veneto) και έτσι προχώρησαν οι εργασίες των τριών πρώτων φάσεων του Πάρκου Επιστήμης και Τεχνολογίας. Εκτός από τις διαρθρωτικές ενισχύσεις, κεφάλαια διατέθηκαν και από χρηματοδοτήσεις του ιδιωτικού τομέα. Έτσι η **συνολική επένδυση** ανήλθε σε περίπου **140 εκατομμύρια ευρώ** για το πρόγραμμα, το οποίο αποτελεί σημαντικό σύμβολο αναγέννησης και αναδιοργάνωσης της βιομηχανικής ζώνης του Πόρτο Marghera.

Το ενετικό επιστημονικό πάρκο **διαχειρίζεται** σήμερα από τη ***VEGA Scarl***, μια μη κερδοσκοπική κοινοπραξία (επιχείρηση περιορισμένης ευθύνης) αποτελούμενη από *34 συνεργάτες*, μεταξύ των οποίων είναι και:

- το Δημοτικό Συμβούλιο της Βενετίας (που έχει τον υψηλότερο αριθμό μετοχών),
- η Gruppo ENI,
- η Veneto Innovazione (αντιπροσωπεία για την καινοτομία στην περιφέρεια Veneto),
- η Επαρχιακή Κυβέρνηση της Βενετίας,
- τα δύο πανεπιστήμια της Βενετίας Ca' Foscari και IUAV,
- δύο ιδρύματα τραπεζών και
- διάφορες μικρομεσαίες επιχειρήσεις.

Το VEGA πρόκειται να συμμετέχει, σύμφωνα με τις στρατηγικές πολιτικές της πόλης της Βενετίας, στη διαδικασία αναγέννησης γειτονικών περιοχών στις οποίες πρόκειται να δημιουργηθεί ένα επιστημονικό πάρκο, γεγονός το οποίο

αναγνωρίζεται ως ένα από τα στοιχεία πολιτιστικής και οικονομικής ανάπτυξης στην περιοχή της Βενετίας.

Η προκυμαία VEGA: Περιοχή 2

Το πρόγραμμα VEGA προσδοκά την ανάπτυξη και την αναγέννηση του δεύτερου τομέα επέκτασης (εκτάσεως περίπου 9 εκταρίων) του Επιστημονικού Τεχνολογικού Πάρκου της Βενετίας, το οποίο είναι χωρισμένο σε τέσσερις γειτονικές περιοχές σε μια περιοχή εκτάσεως 35 εκταρίων. Η νέα αυτή περιοχή γειτονεύει και συνδέεται με την πρώτη περιοχή, αντικρίζει την λιμνοθάλασσα της Βενετίας και βρίσκεται κατά μήκος των κύριων οδικών και σιδηροδρομικών αξόνων, στην είσοδο του ιστορικού κέντρου της Βενετίας. Στην περιοχή 2 υπάρχει η δυνατότητα κατασκευής τεσσάρων κτιρίων τα οποία να καλύπτουν συνολικά περίπου 64,000 τ.μ., τα οποία να είναι τοποθετημένα γύρω από πλατείες, περιοχές πρασίνου και χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων.

Β. Το Νησι Giudecca

Η ιστορία του νησιού Giudecca

Το νησί Giudecca αποτέλεσε βιομηχανική περιοχή από τον 18^{ο} έως και τον 20^{ο} αιώνα. Έτσι, στην αρχή του 20^{ου} αιώνα ήταν μια πυκνοκατοικημένη περιοχή κατοικίας της εργατικής τάξης, καθώς στο νησί ήταν εγκατεστημένες πολλές ενεργές βιομηχανικές δραστηριότητες, μεταξύ των οποίων και οι: «*Great Engine Fiat*», «*Mile Stucky*», «*Herion textile factory*», «*Cnomv Ship Yard and Naval Engine Factory*».

Εντούτοις, σήμερα η περιοχή αντιμετωπίζει προβλήματα μείωσης του μόνιμου πληθυσμού της, καθώς και γήρανσης αυτού και συνεπώς μείωσης του οικονομικά ενεργού πληθυσμού της. Στην περιοχή λειτουργούν μόνο 311 επιχειρήσεις, στις οποίες περιλαμβάνονται και αρκετές μικρομεσαίες επιχειρήσεις, με τον αριθμό των απασχολούμενων εργατών να ανέρχεται σε περίπου 1382.

Με τις χρηματοδοτήσεις που έλαβε η πόλη της Βενετίας από το ΕΤΠΑ μέσα στο πλαίσιο της προγραμματικής περιόδου 2000-2006 (στόχος 2), το νησί της Giudecca είχε μερίδιο από τη χρηματοδότηση για δύο βιομηχανικούς θύλακες:

1) *του πρώην «Cnomv Ship Yard and Naval Engine Factory »*
2) *του πρώην «Herion textile factory»*

Ο θύλακας της πρώην «*Cnomv*»

Το πρόγραμμα περιλαμβάνει την **ανακαίνιση ενός βιομηχανικού κτιρίου** για μεταβιομηχανικούς λόγους, και συγκεκριμένα για τη δημιουργία, στην περιοχή του πρώην «*Cnomv Ship Yard and Naval Engine Factory*» στο νησί Giudecca, ενός **θύλακα για νέες καινοτόμες επιχειρήσεις του τριτογενούς τομέα**.

Το πρόγραμμα αφορά μια περιοχή η οποία έχει προσαρμοστεί στους κανονισμούς του σχεδίου πόλης και η οποία επιλέχθηκε για τα πολύτιμα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά της. Η ιδιοκτησία της περιοχής ανήκει στην πόλη της Βενετίας η οποία την είχε αγοράσει μετά τη μεταφορά των

ναυπηγείων της Cnomv στην περιοχή Arsenale και την πλήρη εγκατάλειψή της.

Το κτίριο αποτελείται από σε **τρία πατώματα επιφάνειας περίπου 1000 τ.μ. το καθένα** (δηλαδή συνολική έκταση περίπου 3.000 τ.μ.), και χαρακτηρίζεται από την υποδιαίρεσή του σε διάφορους χώρους στους οποίους υπάρχουν περιοχές εργασίας οι οποίες μπορούν εύκολα να προσαρμοστούν στις απαιτήσεις οποιουδήποτε τύπου επιχείρησης, μια περιοχή υποδοχής, αίθουσες διασκέψεων και συνεδριάσεων, εργαστήριο υπολογιστών, λουτρά σε κάθε πάτωμα και ένας ανελκυστήρας.

Ο θύλακας είναι εξοπλισμένος με τα πιο πρωτοποριακά τεχνολογικά συστήματα, σεβασμού προς το περιβάλλον και εξοικονόμησης ενέργειας, ενώ η αρχιτεκτονική του επιτρέπει την πρόσβαση σε άτομα με ειδικές ανάγκες.

Η κατασκευή, που άρχισε τον Ιούλιο του 2003, ολοκληρώθηκε τον Ιανουάριο του 2005.

Τα γραφεία διατέθηκαν σε 16 μικρές και μέσες επιχειρήσεις μετά από μια διαδικασία επιλογής που δημοσιοποιήθηκε μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής τον Δεκέμβριο του 2004.

Το Πρόγραμμα εντάσσεται στο στόχο 2: «Υποδομές για την ανταγωνιστική ποιότητα του περιφερειακού παραγωγικού συστήματος» της προγραμματικής περιόδου 2000-2006 (μέτρο 2.1: περιοχές που εξοπλίζονται για την εγκατάσταση υπηρεσιών προς τις επιχειρήσεις). Το συνολικό κόστος του προγράμματος ανέρχεται στα 5,200,000 Ευρώ, τα οποία χρηματοδοτούνται ως εξής:

- 3.400.000 Ευρώ (65%) από τις συνεισφορές του ΕΤΠΑ
- 1.800.000 Ευρώ από τη διοίκηση της πόλης

Ο θύλακας της πρώην *«Herion»*

Το πρόγραμμα αφορά στην αποκατάσταση της εκκλησίας του SS. Cosma e Damiano στο νησί Giudecca, η οποία άλλοτε είχε χρησιμοποιηθεί ως εργοστάσιο, και πιο πρόσφατα χρησιμοποιήθηκε από την επιχείρηση "Maglieria Herion" που και έδωσε το όνομά της στο συγκρότημα, το οποίο είναι συνολικής επιφάνειας 1.300 τ.μ. Το έργο περιλαμβάνει την αποκατάσταση των σωσμένων διακοσμητικών και καλλιτεχνικών στοιχείων της εκκλησίας και ταυτόχρονα την μετατροπή μέρους του κτιρίου σε θύλακα για μικρομεσαίες επιχειρήσεις που αναπτύσσουν προηγμένες τεχνολογίες. Το πρώην *«Herion textile factory»* είναι ένας χώρος συνολικής έκτασης περίπου **5.500 τ.μ.** στον οποίο πρόκειται να εγκατασταθούν γραφεία, παραγωγικές δραστηριότητες, κατοικίες, καθώς και κάποιες εγκαταστάσεις υποδοχής και πολιτισμού.

Το κτίριο είναι εξοπλισμένο με την καλύτερη διαθέσιμη τεχνολογία της αγοράς και είναι σε θέση να ικανοποιήσει ένα ευρύτερο φάσμα απαιτήσεων.

Η γενική πρόοδος του προγράμματος είναι στο 15% της ολοκλήρωσης, χάρη σε διάφορα επείγοντα προκαταρκτικά βήματα για την παγίωση της δομής και την προστασία των διακοσμητικών στοιχείων.

Η κατασκευή, που άρχισε στις 26 Ιουλίου 2004, είναι αυτήν την περίοδο υπό εξέλιξη, ενώ η κατανομή του χώρου στις επιχειρήσεις θα σχεδιαστεί μέσα σε έξι μήνες από την ολοκλήρωση. Στην περιοχή αυτή αναμένεται να εγκατασταθούν περίπου 35 με 40 μικρομεσαίες επιχειρήσεις έως το τέλος του 2006, με το συνολικό ύψος της υπολογιζόμενης αξίας της επένδυσης να ανέρχεται στα €7.230.000.

Το Πρόγραμμα εντάσσεται στο στόχο 2: «Υποδομές για την ανταγωνιστική ποιότητα του περιφερειακού παραγωγικού συστήματος» της προγραμματικής περιόδου 2000-2006 (μέτρο 2.1: περιοχές που εξοπλίζονται για την εγκατάσταση υπηρεσιών προς τις επιχειρήσεις). Το συνολικό κόστος του προγράμματος ανέρχεται στα 5,968,218 Ευρώ τα οποία χρηματοδοτούνται ως εξής:

- 3.879.324 Ευρώ από τις συνεισφορές του ΕΤΠΑ
- 2.088.893 Ευρώ Ειδικός Νόμος για τη Βενετία

Γ. ARSENAL

Η ιστορία της Arsenal

Η Arsenal, άλλοτε ναυπηγική περιοχή, αποτελεί μια από τις παλαιότερες βιομηχανικές περιοχές στην Ευρώπη, παράγοντας στο παρελθόν (κατά τη διάρκεια της περιόδου της Δημοκρατίας της Serenissima) ένα πολεμικό πλοίο (galea) ημερησίως. Η περιοχή καταλαμβάνει 300 εκτάρια και βρίσκεται βόρειο-ανατολικά της πόλης της Βενετίας.

Εντούτοις, εξαιτίας διαφόρων δυσμενών παραγόντων όπως του γεγονότος ότι ο χώρος ήταν πολύ περιορισμένος για την δημιουργία σύγχρονων ναυπηγικών εγκαταστάσεων και επιπλέον του γεγονότος ότι η περιοχή ήταν αποκομμένη από τα logistics της ενδοχώρας, στις αρχές της δεκαετίας του 1960, η Arsenal σταματάει τη ναυπηγική λειτουργία της και αρχίζει να αποτελεί μια περιοχή που χρήζει αναπροσαρμογής και αναγέννησης σύμφωνα με τις μοντέρνες και μετα-μοντέρνες λειτουργίες και ανάγκες.

Η επιθυμητή αναπροσαρμογή και αναγέννηση της περιοχής συνδέθηκε άμεσα με την εφαρμογή ενός αστικού πιλοτικού προγράμματος της ΕΕ το οποίο οδήγησε στη δημιουργία και λειτουργία της ***Thetis SPA***, μιας επιχείρησης έρευνας και ανάπτυξης θαλάσσιων και περιβαλλοντικών τεχνολογιών.

Οι στόχοι του Αστικού Πιλοτικού Προγράμματος

Στόχος του αστικού πιλοτικού προγράμματος (UPP) ήταν η αποκατάσταση των λιμενικών εγκαταστάσεων της εγκαταλειμμένης ιστορικής περιοχής Arsenale της Βενετίας με τη δημιουργία ενός *Κέντρου για τη Θαλάσσια Τεχνολογία*, το ***"Thetis Centro Servizi"***, που θα λειτουργούσε ως κέντρο έρευνας και υπηρεσιών και θα προσέλκυε και άλλες επιχειρήσεις και υπηρεσίες στην εγκαταλελειμμένη περιοχή της Arsenale. Επιπλέον, ανάμεσα στις προσδοκίες ήταν και η ενσωμάτωση του κέντρου **σε ένα διεθνές δίκτυο των πάρκων επιστήμης και τεχνολογίας**, καθώς επίσης και στα διεθνή δίκτυα επιχειρήσεων που σχετίζονται με τη θάλασσα. Πρέπει να σημειωθεί ότι το πρόγραμμα ήταν μέρος μιας ευρύτερης στρατηγικής που αποσκοπούσε

στην ***ανάπτυξη ενός νέου ρόλου για την πόλη της Βενετίας***, η οποία θα επιτυγχάνονταν με τη διαφοροποίηση της οικονομίας της πόλης κατά τέτοιο τρόπο ώστε να πάψει να εξαρτάται από την τουριστική βιομηχανία.

Το Κέντρο Θαλάσσιας Τεχνολογίας «Thetis» στη Βενετία

Η επιλεγμένη περιοχή για τη θέση του Κέντρου αποτελούταν από τρία ιστορικά κτίρια που χρονολογούνται: το ένα από το 15° αιώνα και τα άλλα δύο από τον πρόσφατο 19° αιώνα, και βρίσκονται κοντά στη λεκάνη *Darsena Grande*, όπου συνήθιζαν να χτίζονται οι ενετικές αποθήκες.

Το πρόγραμμα περιλάμβανε την αποκατάσταση των εγκαταλελειμμένων ιστορικών εργαστηρίων και την ίδρυση του ***Κέντρου Υπηρεσιών Thetis (Thetis Service Centre)***. Η περίοδος εφαρμογής του προγράμματος ήταν τέσσερα έτη (1992-1996) και το Κέντρο άνοιξε επίσημα στις 3 Μαρτίου **1997**.

Το Κέντρο ενεργοποιείται στον τομέα της θαλάσσιας τεχνολογίας και οι χώροι του περιλαμβάνουν γραφεία, πλήρως εξοπλισμένα εργαστήρια, εκπαιδευτικές εγκαταστάσεις, ένα εργαστήριο, μια δεξαμενή δοκιμών και λειτουργικό εξοπλισμό. Ειδικότερα, το *Κέντρο για τη Θαλάσσια Τεχνολογία* δημιουργήθηκε για την παροχή των ακόλουθων υπηρεσιών:

- να αποτελέσει το επίκεντρο για την τεχνική ανάπτυξη στη θαλάσσια έρευνα, στην Ιταλία και την ευρύτερη περιοχή της Μεσογείου, προσφέροντας διεπιστημονικές λύσεις στα προβλήματα που έχουν να κάνουν με τη θάλασσα και τις παράκτιες περιοχές.
- να αναπτύξει και να εξετάσει καινοτόμες θαλάσσιες τεχνολογίες, και να ανταλλάσσει τις καλύτερες πρακτικές με τους άλλους ηγέτες στον τομέα αυτό
- να προωθήσει προγράμματα και να παρέχει τεχνολογικές υπηρεσίες σε μια σειρά τομέων, όπως τομείς που συνδέονται με την προστασία του θαλάσσιου περιβάλλοντος και των παράκτιων περιοχών, τομείς που αφορούν τη χρήση θαλασσίων πόρων και τομείς που εμπλέκονται στην εκμετάλλευση της θάλασσας για σκοπούς θαλάσσιων και βιομηχανικών δραστηριοτήτων.

Το Κέντρο Thetis είναι μέρος του **πολυτολικού επιστημονικού και τεχνολογικού περιφερειακού πάρκου VEGA (Venice Gateway)** (πύλη της Βενετίας) στη Βενετία, το οποίο περιλαμβάνει ένα ερευνητικό κέντρο για τα νέα υλικά, την αποκατάσταση και το περιβάλλον. Το πάρκο ακόμα αναπτύσσεται, αλλά μόλις ολοκληρωθεί, θα πραγματοποιηθεί συνεργασία μεταξύ του VEGA και του Thetis.

Χρηματοδότηση

Το συνολικό κόστος ήταν **10 εκατομμύρια ευρώ** από τα οποία:

- ✓ το **40%** (4 εκατομμύρια ευρώ) προήλθαν από το ***Ευρωπαϊκό Ταμείο Περιφερειακής Ανάπτυξης*** (ERDF) της Ευρωπαϊκής Επιτροπής.
- ✓ το **35%** από τον ***ιδιωτικό τομέα***, ο οποίος διαδραμάτισε έναν σημαντικό ρόλο στη διαχείριση και τη συγχρηματοδότηση του προγράμματος, και

- ✓ το υπόλοιπο **25%** προήλθε από τις ***περιφερειακές*** (20%) και τις ***τοπικές αρχές*** (5%).

Η ιδιωτική συνεργασία

Το Κέντρο ουσιαστικά δημιουργήθηκε από μια ***σύμπραξη δημόσιου-ιδιωτικού τομέα (ΣΔΙΤ)***. Η επιτυχία του Κέντρου οφείλεται, εν μέρει, στη δύναμη της συνεργασίας που ανέλαβε τη διαχείριση, η οποία περιλάμβανε μια ισχυρή συμμετοχή του ιδιωτικού τομέα. Από τη σύλληψη του προγράμματος, βασική αρχή υπήρξε η έμφαση στην ιδιωτική επένδυση.

Η σημερινή Thetis SpA

Το κέντρο είναι σήμερα αυτοχρηματοδοτούμενο, διοικούμενο από την επιχείρηση ***Thetis SpA***, μια ιδιωτική επιχείρηση εταιρικής συμμετοχής με κεφάλαιο που αυτήν την περίοδο ανέρχεται σε **12 δισεκατομμύρια λιρέτες** (περίπου 6 εκατομμύρια ευρώ). Η επιχείρηση ειδικεύεται στο θαλάσσιο και παράκτιο τομέα αναπτύσσοντας προϊόντα και καινοτόμες τεχνολογικές εφαρμογές και αποτελεί ένα ισχυρό πλεονέκτημα για την πόλη καθώς συνεργάζεται με άλλες τοπικές, εθνικές και διεθνείς επιχειρήσεις προηγμένης τεχνολογίας και πανεπιστήμια προσφέροντάς τους υπηρεσίες όπως για παράδειγμα συστηματικές μελέτες, προγράμματα σχετικά με την διαχείριση του εδάφους, την ανάπτυξη και λειτουργία δικτύων παρακολούθησης και ελέγχου και άλλες σχετικές με τη θάλασσα υπηρεσίες έρευνας και τεχνολογίας. Επιπλέον, η επιχείρηση αναπτύσσοντας λύσεις στις προκλήσεις που αντιμετωπίζουν οι πόλεις που είναι μέσα σε νερό, οι παράκτιες περιοχές και τα θαλάσσια περιβάλλοντα, δραστηριοποιείται σε τομείς άμεσου ενδιαφέροντος για τόσο για την πόλη της Βενετίας όσο και της περιβάλλουσας λιμνοθάλασσας.

Επιδράσεις στην απασχόληση

Το πρόγραμμα έχει ωφελήσει πολύ μια πόλη με μειωμένο αριθμό κατοίκων λόγω της **κάμψης των τομέων απασχόλησης** και της **υπερβολικής εξάρτησης από την τουριστική βιομηχανία** δημιουργώντας άμεσα και έμμεσα νέες θέσεις εργασίας. Κατά τη διάρκεια της φάσης κατασκευής του προγράμματος, συνολικά 220 άτομα από την περιοχή της Βενετίας απασχολήθηκαν από το Κέντρο, από τα οποία τα 130 συνδέθηκαν με την αποκατάσταση των κτιρίων. Πολλές από τις θέσεις που δημιουργήθηκαν κατά τη διάρκεια του πιλοτικού προγράμματος διατηρήθηκαν και μετά το άνοιγμα του Κέντρου (1997), με την απορρόφηση του προσωπικού στη λειτουργία και τη διαχείριση του εξοπλισμού του Κέντρου. Ο αριθμός προσωπικού του Κέντρου διπλασιάστηκε μέσα σε δύο έτη από το άνοιγμα του Κέντρου εξαιτίας μιας αύξησης των δραστηριοτήτων του Κέντρου και της πλήρης ανάπτυξης της εργαστηριακής του ικανότητας. Οι θέσεις απασχόλησης του Κέντρου διακρίνονται σε τρεις κατηγορίες:

- μόνιμες θέσεις
- σπουδαστές/εκπαιδευόμενους
- ερευνητές από άλλες επιχειρήσεις και οργανώσεις (για την ανταλλαγή εμπειρίας και τεχνογνωσίας).

Συνολικά, το Κέντρο έχει παράσχει νέες ιδιαίτερα εξειδικευμένες θέσεις για περιφερειακούς, εθνικούς, ακόμα και διεθνείς επιστήμονες και τεχνικούς εμπειρογνώμονες.

Επιδράσεις ως προς την περαιτέρω αναγέννηση

Ένας από τους αρχικούς στόχους του προγράμματος ήταν να πυροδοτήσει μια ευρύτερη διαδικασία για την αξιοποίηση του μη χρησιμοποιούμενου εδάφους και της ιδιοκτησίας της περιοχής της Arsenal. Πράγματι, το πρόγραμμα έχει ενεργήσει ως καταλύτης στην ανάπτυξη της περιβάλλουσας περιοχής με την προσέλκυση της προσοχής των δημόσιων αρχών και των τοπικών παραγόντων στην περιοχή. Συγκεκριμένα, η ***τοπική επιχείρηση μεταφορών*** έχει αποφασίσει να μεταφέρει το ναυπηγείο της στα ιστορικά κτίρια δίπλα στο Κέντρο Thetis. Επιπλέον, ακολουθούν και άλλες επιχειρήσεις/οργανώσεις: το ***Εθνικό Συμβούλιο Έρευνας*** ανήγγειλε τη μεταφορά στην περιοχή της Arsenale των εγκαταστάσεών του και το ***Consorzio Venezia Nuova*** *(η Νέα Κοινοπραξία της Βενετίας)* προγραμματίζει επίσης να μετακινήσει εκεί τα γραφεία του. Επίσης, το ίδιο το Κέντρο Thetis ελπίζει να αποκαταστήσει μερικά επιπλέον κτίρια για μελλοντική χρήση.

Μια πολύ σημαντική εξέλιξη είναι η καθιέρωση του **Società Arsenale Venezia** (Επιχείρηση της Arsenale της Βενετίας) τον Σεπτέμβριο του 1999. Η επιχείρηση, είναι μια **συνεργασία** των εξής οργανώσεων/επιχειρήσεων:

- ✓ του ***Κέντρου Thetis***,
- ✓ του ***Consorzio Venezia Nuova*** (Νέα Κοινοπραξία της Βενετίας),
- ✓ της ***επιχείρησης δημόσιων συγκοινωνιών***,
- ✓ της ***Azienda Multi-servizi Ambientali*** (περιβαλλοντική επιχείρηση πολλαπλών υπηρεσιών) και
- ✓ του ***Consiglio Nazionale Di Ricerca*** (Εθνικό Συμβούλιο Έρευνας)

Σκοπός της επιχείρησης είναι να ενισχύσει την περαιτέρω ανανέωση της περιοχής και να αναπτύξει από κοινού συγκεκριμένα προγράμματα ανακαίνισης και αποκατάστασης.

Καινοτομία

Το Κέντρο Thetis είναι μοναδικό στο είδος του στην Ιταλία, προσφέροντας πολλές δυνατότητες για έρευνα και πειραματισμό. Ειδικότερα, τα καινοτομικά στοιχεία που διακρίνονται όσον αφορά το πρόγραμμα και τη λειτουργία του Κέντρου σχετίζονται με:

- τη **διαχείριση του προγράμματος** και τη **συνεργασία** (ισχυρή συμμετοχή του ιδιωτικού τομέα),
- **τις λύσεις στα προβλήματα που αντιμετωπίζει η πόλη της Βενετίας** (διατήρηση των καναλιών, προστασία της πόλης από την πλημμύρα, και ανάπτυξη συστημάτων ελέγχου της πλωτής κυκλοφορίας),
- **την αυξημένη δυνατότητα μεταβίβασης των λύσεων σε περιοχές που αντιμετωπίζουν παρόμοια προβλήματα,**

- **τις αρχιτεκτονικές λύσεις που υιοθετούνται για την κεντρική εσωτερική κατασκευή** (Το καινοτόμο και περίπλοκο σχέδιο του εσωτερικού των εργαστηρίων, προκειμένου να διατηρηθεί το αρχικό εξωτερικό περίβλημα άθικτο, έχει προσελκύσει την προσοχή πολλών αρχιτεκτόνων μέσα και έξω από τη χώρα.).

ΜΕΡΟΣ ΙΙ:
Η ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΟΥ ΕΛΑΙΩΝΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5:
Η ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΦΥΣΙΟΓΝΩΜΙΑ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΟΥ ΕΛΑΙΩΝΑ: ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΙ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΣΗΜΕΡΙΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

5.1. Γενικά στοιχεία για την περιοχή

5.1.1. Γεωγραφική θέση

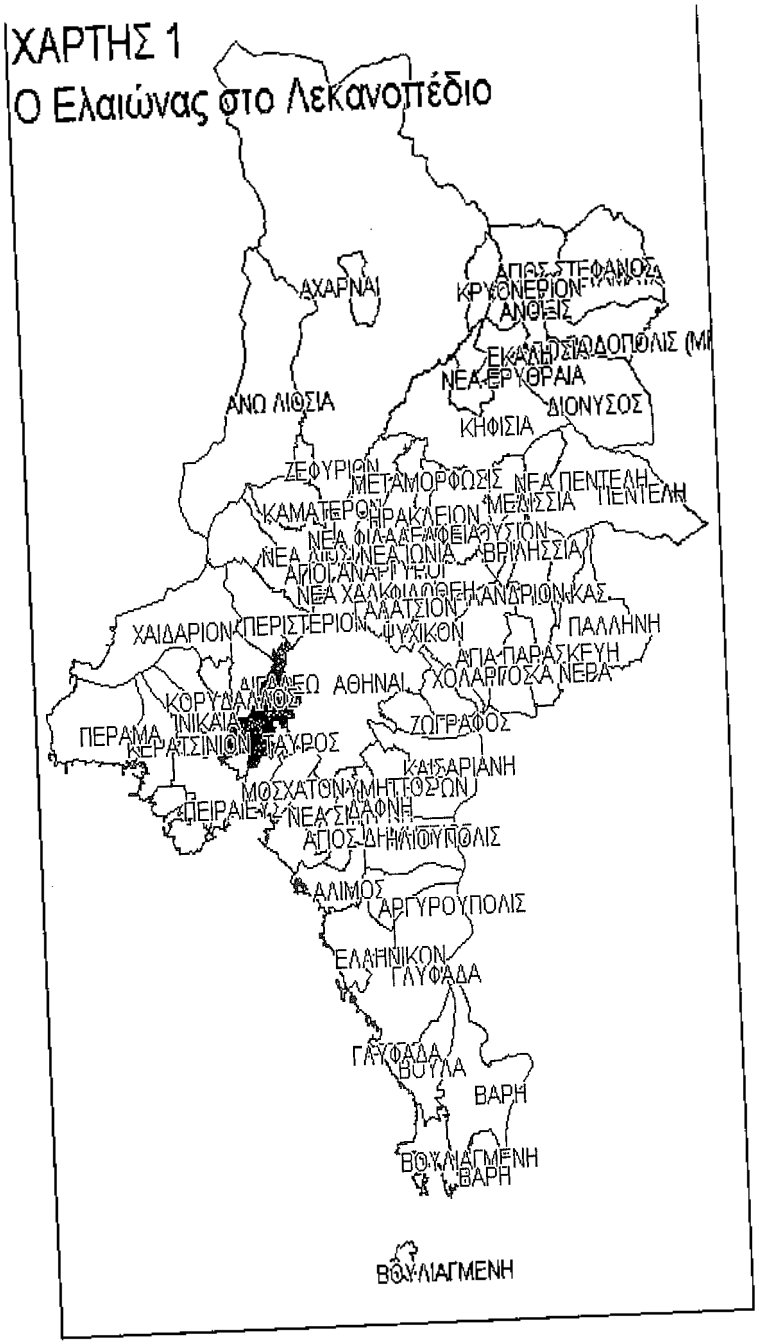
Η περιοχή του Ελαιώνα, έκτασης περίπου 9.000 στρεμμάτων, βρίσκεται στα δυτικά της Αθήνας ανάμεσα στο Περιστέρι και τον Πειραιά. Ειδικότερα, η περιοχή δεν αποτελεί ενιαία διοικητική ενότητα παρά εμπίπτει στα διοικητικά όρια πέντε δήμων: Αθηναίων, Αιγάλεω, Περιστερίου, Ταύρου και Αγ. Ιωάννη Ρέντη καταλαμβάνοντας έτσι μια κεντρική περιοχή του οικιστικού ιστού της Πρωτεύουσας (απέχοντας μόλις 3 χλμ. από την Ομόνοια).

Η περιοχή του Ελαιώνα έχει στρατηγική θέση στο λεκανοπέδιο της Αττικής, ευρισκόμενη ανάμεσα στην Αθήνα – διοικητικό, οικονομικό και πολιτιστικό κέντρο της Ελλάδας – και στον Πειραιά – εμπορικό και ναυτιλιακό κέντρο της χώρας, καθώς και συγκοινωνιακό πόλο σύνδεσης, μέσω του λιμένα, της ηπειρωτικής με τη νησιωτική Ελλάδα. Επιπλέον, ο Ελαιώνας αποτελεί συγκοινωνιακό κόμβο υπεραστικών μεταφορών. Ειδικότερα, από την περιοχή διέρχεται το τελευταίο τμήμα του βασικού εθνικού οδικού δικτύου της χώρας, στο οποίο συγκλίνουν οι δύο εθνικοί οδοί Αθηνών – Λαμίας – Θεσσαλονίκης και Αθηνών – Κορίνθου – Πατρών, με απόληξη την παραλιακή ζώνη του Φαλήρου. Παράλληλα, οι σημαντικοί υπερτοπικοί οδικοί άξονες της Πρωτεύουσας (Κηφισού, Λεωφ. Αθηνών, Ιερά Οδός, Π. Ράλλη, Θηβών, Κωνσταντινουπόλεως, Πειραιώς), που είτε διαπερνούν είτε εφάπτονται της περιοχής, εντείνουν την ελκτική της δύναμη και κατ' επέκταση τις πιέσεις στις χρήσεις γης και στο περιβάλλον[55].

[55] *«Διερεύνηση Προοπτικών Ανάπτυξης της περιοχής του Ελαιώνα» (Α΄ ΦΑΣΗ)* Ινστιτούτο Περιφερειακής Ανάπτυξης σε συνεργασία με το Ίδρυμα Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών, 2005.

ΧΑΡΤΗΣ 1

Ο Ελαιώνας στο Λεκανοπέδιο

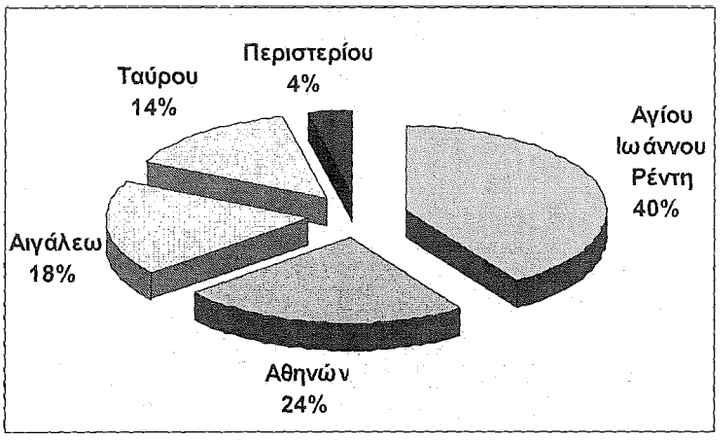


Ο Ελαιώνας είναι ένα **διαδημοτικό «παζλ» γης**, αποτελούμενο από πέντε κομμάτια, τα οποία κατέχουν οι δήμοι:

- Αγίου Ιωάννου Ρέντη (3.450 στρέμματα),
- Αθηναίων (2.000 στρ.),
- Αιγάλεω (1.550 στρ.),
- Ταύρου (1.200 στρ.) και
- Περιστερίου (300 στρ.).

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 1

ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΑΝΑ ΔΗΜΟ ΤΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΟΥ ΕΛΑΙΩΝΑ

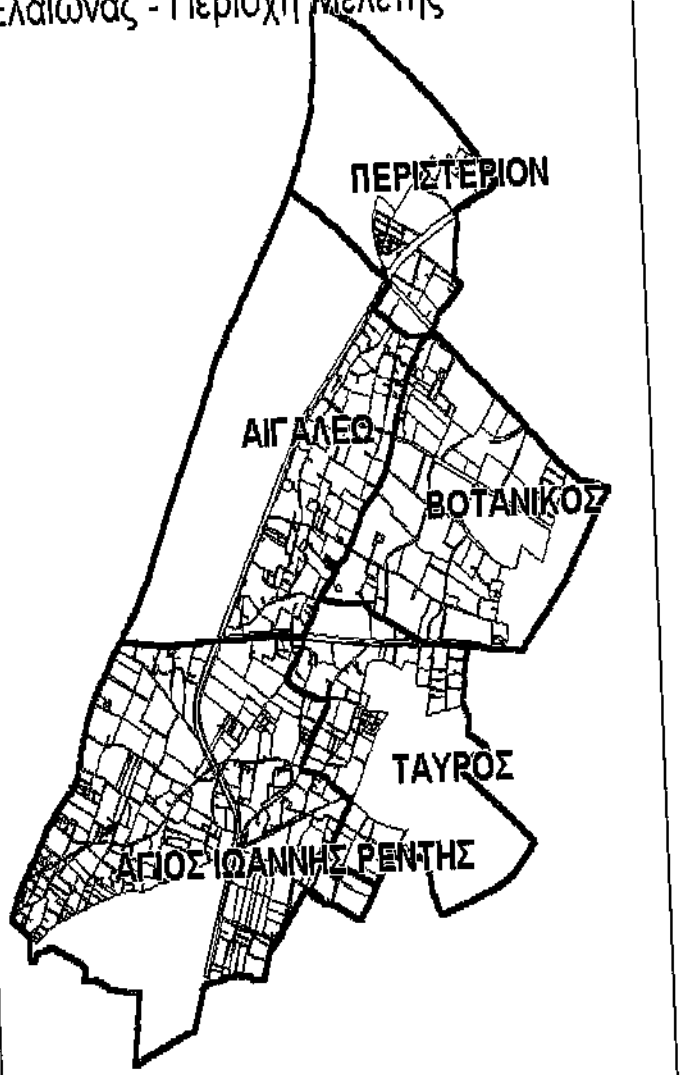


Πηγή: «Διερεύνηση Προοπτικών Ανάπτυξης της περιοχής του Ελαιώνα» Ι.Π.Α. σε συνεργασία με Ι.Ο.Β.Ε., 2005.

Η κατανομή της περιοχής στους επιμέρους δήμους παρουσιάζεται στο χάρτη που ακολουθεί.

ΧΑΡΤΗΣ 2

Ελαιώνας - Περιοχή Μελέτης



5.1.2. Ιστορικά στοιχεία

Η σημερινή περιοχή του Ελαιώνα συμπίπτει με τον Ιερό Ελαιώνα των αρχαίων Αθηναίων που ήταν επιπλέον περιοχή αναψυχής και εξοχικών περιπάτων. Στην ***αρχαιότητα*** ονομαζόταν "κάλλιστον προάστειον" ευρισκόμενο πλησίον του Κεραμικού, του νεκροταφείου της πόλης, και απέχοντας μόλις 2 χλμ. από την Ακρόπολη, του τόπου γύρω από τον οποίον συγκεντρωνόταν σχεδόν όλη η οικονομική και κοινωνική δραστηριότητα της αρχαίας Αθήνας. Οφείλει το όνομά του στην πληθώρα των ελαιόδεντρων που περιλάμβανε, ενώ ήταν ο τόπος που επέλεξε ο Πλάτων για τη δημιουργία της περίφημης Ακαδημίας του.

Στο ***μεσοπόλεμο***, τμήματα της περιοχής προμήθευαν με κηπευτικά την πόλη της Αθήνας. Υπολείμματα των παραπάνω εκτάσεων μαζί με τις κατοικίες των γαιοκτημόνων σώζονται ακόμα. Τον γεωργικό και κτηνοτροφικό χαρακτήρα η περιοχή τον κράτησε μέχρι και τη δεκαετία του '60. Ήδη όμως είχαν αρχίσει να δημιουργούνται και οι «πιάτσες» των βυρσοδεψείων (τα περισσότερα απομακρύνθηκαν τελευταία).

Μετά τον δεύτερο Παγκόσμιο Πόλεμο η περιοχή που ως τότε φιλοξενούσε αγροτικές δραστηριότητες μετατράπηκε σταδιακά σε βιομηχανικό πυρήνα χωρίς προγραμματισμό και πρόβλεψη ανάλογων υποδομών, ενώ άρχισε να φιλοξενεί μεγάλης κλίμακας δραστηριότητες αποθήκευσης και μεταφορών. Παράλληλα έκαναν την εμφάνισή τους διάφορα συγκροτήματα πολυεπιχειρήσεων των κλάδων τροφίμων, χημικών προϊόντων, ηλεκτρικών συσκευών και πλαστικών. Σταδιακά, ο Ελαιώνας επιβαρύνθηκε και με άλλες οχλούσες βιοτεχνίες αλλά και με πολλά αυθαίρετα κτίσματα, ενώ δεν πραγματοποιήθηκαν βασικά έργα υποδομής. Η πλειονότητα των επιχειρήσεων, που στεγάζονται σε αυθαίρετα κτίσματα, είναι βυρσοδεψεία, σιδηρουργεία και μηχανουργεία και αρκετές άλλες οχλούσες βιομηχανίες.

Οι δεσμοί που αναπτύχθηκαν μεταξύ της βιομηχανικής δραστηριότητας και του χώρου του Ελαιώνα είχαν ως αφετηρία **πλεονεκτήματα**, που αφορούσαν την θέση του αφ' ενός και τις φυσικές του ιδιότητες αφ' ετέρου :

α) Θέση κομβική και προνομιακή αφού συνδυάζει γειτνίαση με το πρώτο λιμάνι της Χώρας, την μεγαλύτερη καταναλωτική αγορά και τις περιοχές κατοικίας με διαθέσιμο εργατικό δυναμικό. θέση επίσης κεντρική ως προς την πληθωρική οικοδομική δραστηριότητα στο Λεκανοπέδιο, κατά τις δεκαετίες του '60 και '70.

β) Φυσικές ιδιότητες ιδανικές για τους πρωτοεμφανιζόμενους βιομηχανικούς κλάδους (κεραμοποιεία, βυρσοδεψεία, σαπωνοποιεία κ.λπ.) λόγω των άφθονων τότε υπογείων υδάτων, της καταλληλότητας του χώματος για αργιλοληψίες, του χαμηλού υψομέτρου και της ευνοϊκής τοπογραφίας (πεδινή θέση, ομαλό έδαφος). Πρόσθετο πλεονέκτημα συνιστά και η διάθεση μεγάλων εκτάσεων με χαμηλές τιμές γης για την κάλυψη των αναγκών εκτατικής ανάπτυξης των βιομηχανικών εγκαταστάσεων.

Παρότι πολλά από τα παραπάνω πλεονεκτήματα περιορίσθηκαν ή και εξαντλήθηκαν με την πάροδο του χρόνου και την βιομηχανική εκμετάλλευση (υπόγεια νερά, καταλληλότητα χώματος για αργιλοληψίες κ.λπ.), ο Ελαιώνας εξακολουθεί ακόμα και

σήμερα να διαθέτει **χαρακτηριστικά που έλκουν την βιομηχανική δραστηριότητα** όπως :

- γειτνίαση με το μεγαλύτερο καταναλωτικό κέντρο της Χώρας και το λιμάνι του Πειραιά,
- κυκλοφοριακή υποδομή στην περίμετρο του Ελαιώνα και κομβική κυκλοφοριακή θέση η οποία συνιστά και σήμερα σημαντικό πλεονέκτημα της περιοχής ιδιαίτερα για κλάδους με υψηλά μεταφορικά κόστη ,
- προσφερόμενες μεταφορικές υπηρεσίες,
- διάθεση εξειδικευμένου εργατικού δυναμικού,
- γειτνίαση με συνεργαζόμενες μονάδες κ.λπ.

Πηγή: «Ελαιώνας 1994-1996», Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου και Προστασίας Περιβάλλοντος Αθήνας σε συνεργασία με το Εθνικό Μετσόβειο Πολυτεχνείο, Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, 1997.

Τη ***δεκαετία του '80*** αναπτύχθηκαν με γρήγορους ρυθμούς οι μεταφορικές εταιρείες (σήμερα υπολογίζεται ότι ξεπερνούν τις 300). Το κόστος λειτουργίας τους ήταν ιδιαίτερα χαμηλό, ενώ ελάχιστες έχουν τις προβλεπόμενες από το νόμο προϋποθέσεις λειτουργίας.

Τη ***δεκαετία του '90*** το κλίμα αντιστράφηκε και εκδηλώθηκε η ***αποβιομηχάνιση*** της περιοχής. Πολλές επιχειρήσεις άφησαν πίσω τους έρημα κτίρια και μετεγκαταστάθηκαν σε άλλες φθηνότερες χώρες παραγωγής.

Σήμερα, ο Ελαιώνας κατέχει σημαντικό μερίδιο του βιομηχανικού παραγωγικού δυναμικού της πρωτεύουσας αλλά και ολόκληρης της χώρας, καθώς στην περιοχή λειτουργούν 2.400 επιχειρήσεις (κυρίως πρακτορεία μεταφορών, βιοτεχνίες, βιομηχανίες και αποθήκες ψυγεία), ενώ απασχολούνται 50.000 άνθρωποι, στην πλειονότητά τους αλλοδαποί και ζουν μόνιμα 5.000. Εντούτοις, η περιοχή αποτελεί χώρο ασύμβατων χρήσεων, απόρριψης ανεπιθύμητων δραστηριοτήτων και εγκαταστάσεων, υποβαθμισμένο περιβαλλοντικά και απομονωμένο από τις γύρω κατοικημένες εκτάσεις.

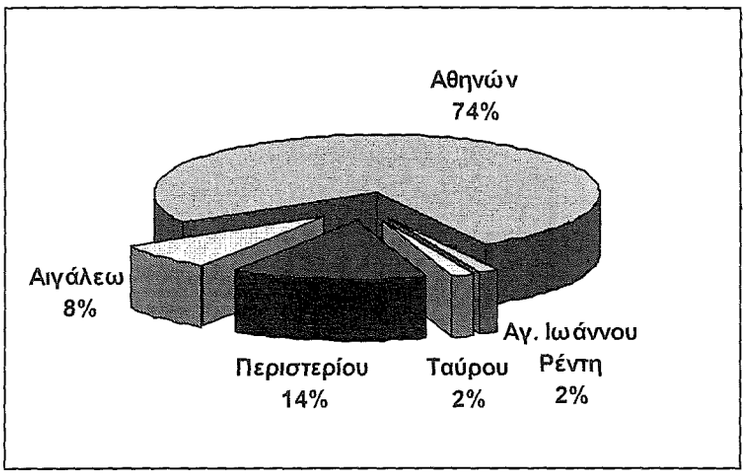
Συνοψίζοντας, η περιοχή του Ελαιώνα, σε όλες τις φάσεις εξέλιξής της, αποτελεί έναν **ουσιώδη πόρο του παραγωγικού δυναμικού** της Πρωτεύουσας. Ο πόρος αυτός σήμερα συνίσταται στην έντονη βιομηχανική δραστηριότητα, η οποία διαμορφώθηκε σταδιακά, κυρίως μετά το δεύτερο παγκόσμιο πόλεμο. Η μετεξέλιξη αυτή ωστόσο δεν ακολούθησε κάποιο οργανωμένο σχέδιο ρύθμισης. Ο όποιος σχεδιασμός και οι όποιες ρυθμίσεις και παρεμβάσεις που προωθήθηκαν κατά καιρούς, ακολούθησαν βασικά τις κοινωνικοοικονομικές εξελίξεις, με αποτέλεσμα την εμφάνιση και παγίωση σημαντικών προβλημάτων στη λειτουργικότητα της περιοχής, που αναφέρονται στην ανεπάρκεια και τη χαμηλή ποιότητα των υποδομών, την ιδιαίτερα βεβαρημένη κατάσταση του περιβάλλοντος, τη σύγκρουση των χρήσεων γης κ.λπ.

5.1.3. Δημογραφικά χαρακτηριστικά

Ο **συνολικός πληθυσμός** των Δήμων στους οποίους κατανέμεται η περιοχή του Ελαιώνα ανέρχεται, σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία της Απογραφής του **2001**, σε **978.990 κατοίκους**, που αποτελεί το 9% του συνολικού πληθυσμού της Ελλάδας.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2

ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΣΤΟΥΣ ΔΗΜΟΥΣ ΤΟΥ ΕΛΑΙΩΝΑ



Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων από «Διερεύνηση Προοπτικών Ανάπτυξης της περιοχής του Ελαιώνα» Ι.Π.Α. σε συνεργασία με Ι.Ο.Β.Ε., 2005.

Η οικιστική και πληθυσμιακή επέκταση του πολεοδομικού συγκροτήματος της Αθήνας και της Περιφέρειας Αττικής γενικότερα τις τελευταίες δεκαετίες, που αντανακλά την εξέλιξη του αστικού κύκλου, έχει επηρεάσει τη διαχρονική εξέλιξη του πληθυσμού των κεντρικών Δήμων του Λεκανοπεδίου και κατ' επέκταση των εξεταζόμενων Δήμων, με κύριο χαρακτηριστικό τη **μείωση του πληθυσμού του Δήμου Αθηναίων και τη σχετική ισορροπία, με μικρές αυξομειώσεις, των λοιπών Δήμων της περιοχής**. Οι τάσεις αυτές αναμένεται να συνεχισθούν τα επόμενα χρόνια, σύμφωνα με τις σχετικές προβλέψεις[56].

5.1.4. Απασχόληση - Ανεργία

Ο **οικονομικά ενεργός πληθυσμός** των Δήμων στους οποίους ανήκει η περιοχή του Ελαιώνα ανέρχεται στα **485.512 άτομα**.

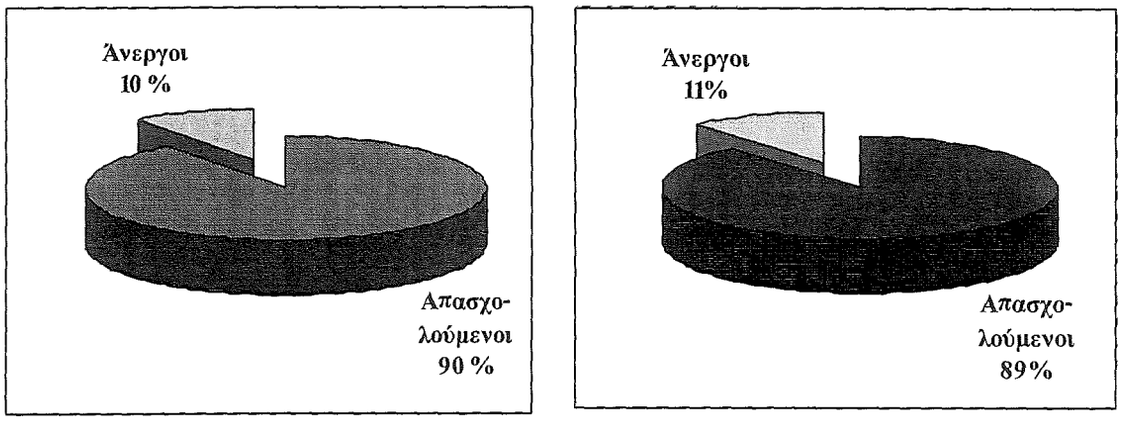
Το 90% του οικονομικά ενεργού πληθυσμού (438.812 άτομα) των Δήμων αυτών ανήκει στην κατηγορία των απασχολουμένων ποσοστό που υπερβαίνει ελαφρώς το αντίστοιχο εθνικό ποσοστό, που είναι 88,9%.

---

[56] *«Διερεύνηση Προοπτικών Ανάπτυξης της περιοχής του Ελαιώνα» (Α΄ΦΑΣΗ)* Ινστιτούτο Περιφερειακής Ανάπτυξης σε συνεργασία με το Ίδρυμα Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών, 2005.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3

ΠΟΣΟΣΤΑ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΕΡΓΙΑΣ



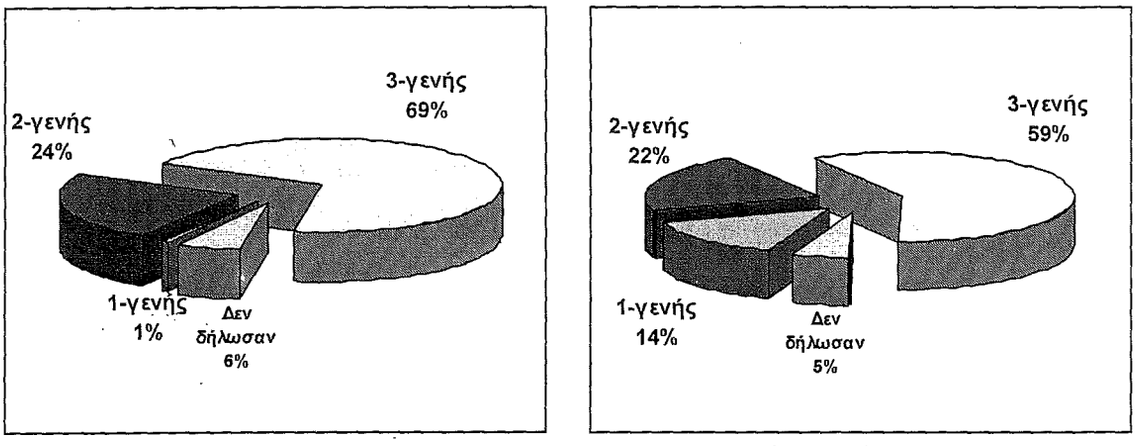
(α) Σύνολο δήμων Ελαιώνα **(β) Ελλάδα**

Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων από «Διερεύνηση Προοπτικών Ανάπτυξης της περιοχής του Ελαιώνα» Ι.Π.Α. σε συνεργασία με Ι.Ο.Β.Ε., 2005.

- ✓ Το **69,7%** των απασχολουμένων εργάζεται σε δραστηριότητες του *τριτογενή τομέα*, ποσοστό ιδιαίτερα υψηλό, όπως άλλωστε είναι αναμενόμενο, το οποίο υπερβαίνει κατά πολύ το αντίστοιχο ποσοστό της χώρας, που είναι 58,6%.
- ✓ Το **23,9%** της απασχόλησης καταλαμβάνουν οι δραστηριότητες του *δευτερογενή τομέα* στην περιοχή, έναντι του 21,7% της απασχόλησης του τομέα σε εθνικό επίπεδο και
- ✓ τέλος, ένα πολύ μικρό ποσοστό, μόλις **0,5%** απασχολείται στον *πρωτογενή τομέα* (14,4% στη χώρα).

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4

ΠΟΣΟΣΤΑ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ ΑΝΑ ΤΟΜΕΑ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ



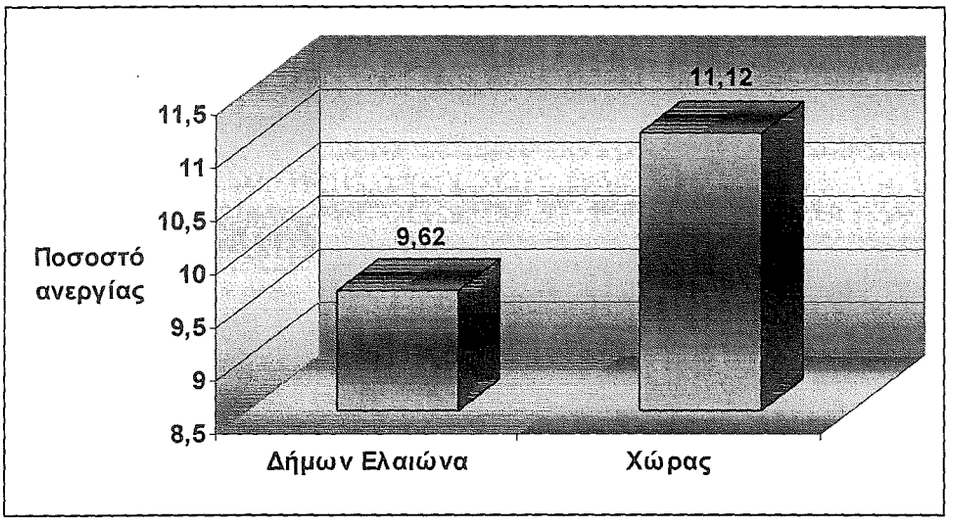
(α) Σύνολο δήμων Ελαιώνα **(β) Ελλάδα**

Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων από «Διερεύνηση Προοπτικών Ανάπτυξης της περιοχής του Ελαιώνα» Ι.Π.Α. σε συνεργασία με Ι.Ο.Β.Ε., 2005.

Όσον αφορά στην **ανεργία**, η περιοχή εμφανίζει χαμηλότερο ποσοστό ανεργίας από το αντίστοιχο εθνικό επίπεδο. Συγκεκριμένα, το **ποσοστό ανεργίας** των Δήμων στους οποίους περιλαμβάνεται η περιοχή του Ελαιώνα είναι **9,62%**, ενώ το ποσοστό ανεργίας της χώρας είναι 11,12%, σύμφωνα με την απογραφή του 2001.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5

ΠΟΣΟΣΤΑ ΑΝΕΡΓΙΑΣ



Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων από «Διερεύνηση Προοπτικών Ανάπτυξης της περιοχής του Ελαιώνα» Ι.Π.Α. σε συνεργασία με Ι.Ο.Β.Ε., 2005.

5.2. Χρήσεις γης

Βασικό χαρακτηριστικό της περιοχής είναι οι **πολλαπλές χρήσεις γης** οι οποίες μάλιστα σε αρκετές περιπτώσεις είναι **ασύμβατες** μεταξύ τους, δημιουργώντας προβλήματα στη λειτουργικότητα της περιοχής και στην ποιότητα του περιβάλλοντος.

Κατά μέσο όρο ένα **30%** περίπου των δραστηριοτήτων στις επιμέρους υποπεριοχές των Δήμων του Ελαιώνα αφορούν **ιδιόκτητες εγκαταστάσεις**.

Ειδικότερα, οι **κύριες χρήσεις γης** της περιοχής είναι οι εξής:

1. Βιομηχανία – βιοτεχνία, συνεργεία – μηχανουργεία
2. Εμπορικές χρήσεις – χονδρεμπόριο, μεταφορές, αποθηκεύσεις
3. Εγκαταστάσεις υποστήριξης κρατικών υπηρεσιών και παροχών
4. Αθλητισμός, Αναψυχή, Πράσινο, Πολιτισμός
5. Κοινόχρηστοι χώροι (Οδικό δίκτυο)
6. Κατοικία

1) ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ – ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ, ΣΥΝΕΡΓΕΙΑ – ΜΗΧΑΝΟΥΡΓΕΙΑ

Το **50%** περίπου της έκτασης του Ελαιώνα καταλαμβάνεται από **βιομηχανικές και βιοτεχνικές δραστηριότητες**.

Η κυρίαρχη εσωτερική λειτουργία της περιοχής είναι η μικρής, μεσαίας και μεγάλης κλίμακας βιομηχανική δραστηριότητα (και οι εγκαταστάσεις και χρήσεις που την πλαισιώνουν, ως υποδομή, ή ως υπηρεσίες υποστήριξης και εξυπηρέτησής της – αποθήκευση, μεταφορές, βλ. 2). Σε γενικές γραμμές, το σύνολο των παραγωγικών δραστηριοτήτων που περιλαμβάνει:

i. Τις **μεγάλες, σύγχρονες βιομηχανικές μονάδες**, που διατηρούν και θα διατηρήσουν και στο μέλλον εδώ την παραγωγική διαδικασία, λόγω της κρίσιμης για αυτές μικρής απόστασης από τη μεγάλη καταναλωτική αγορά της πρωτεύουσας, μονάδες που επεκτείνονται διαρκώς σε νέες διάσπαρτες θέσεις μέσα στον Ελαιώνα (κλάδοι κυρίως ***τροφίμων***, ***ποτών*** και ***χαρτιού***)

ii. Τις **μεγάλες σύγχρονες μονάδες**, κυρίως ***χημικών προϊόντων***, ***πλαστικών***, ***προϊόντων μετάλλου*** και ***ηλεκτρικών συσκευών***, που βρίσκονται σε φάση τριτογενοποίησης (αντικατάστασης τμημάτων της παραγωγής από τμήματα εισαγωγών) ή προβαίνουν στην ανάπτυξη μιας τριτογενούς δραστηριότητας στη θέση του πρώην εργοστασίου

iii. Τις **μικρές και μεσαίες μονάδες** με προοπτικές στασιμότητας, που η επιβίωσή τους στο μέλλον συνδέεται με τη διατήρηση της σημερινής τους θέσης, λόγω περιορισμένων επενδυτικών δυνατοτήτων και εξάρτησης από το χώρο αυτό, που προσφέρει μεταφορικές υπηρεσίες, εγγύτητα με την αγορά, τους προμηθευτές κ.λπ. (κλάδοι ***επίπλων***, ***υποδημάτων***, ***κλωστοϋφαντουργίας***, κ.λπ.)

iv. Τις **μικρές και μεσαίες παράνομες, υποβαθμισμένες ή ρυπαίνουσες δραστηριότητες**, που επιβιώνουν χάριν αυτής της

παρανομίας, του χαμηλού λειτουργικού κόστους των ανύπαρκτων ή ανεπαρκέστατων εγκαταστάσεων και υποδομών και της ανοχής που απολαμβάνουν από τις γειτονικές τους, επίσης υποβαθμισμένες δραστηριότητες.

Τα Βυρσοδεψεία

Σύμφωνα με στοιχεία που συγκέντρωσε το ΕΛΚΕΔΕ Κέντρο Τεχνολογίας και Σχεδιασμού Α.Ε., σε συνεργασία με το Σύνδεσμο Βυρσοδεψών Ελλάδος, τον Απρίλιο του **2005**, στον Ελαιώνα δραστηριοποιούνται **27 βυρσοδεψικές μονάδες**, που αντιστοιχούν στο 52% των αντίστοιχων μονάδων της Αττικής.

Από το 1985 έχει αφαιρεθεί η άδεια λειτουργίας των βυρσοδεψικών μονάδων του Ελαιώνα εν όψει της μετεγκατάστασής τους, η οποία όμως δεν έχει γίνει μέχρι σήμερα. Η εκκρεμότητα αυτή έχει δυσμενείς επιπτώσεις όχι μόνο για τον κλάδο, αλλά και για το Παραγωγικό Κύκλωμα Δέρμα-Παπούτσι-Τσάντα-Ένδυμα. Σύμφωνα με εκτιμήσεις του Συνδέσμου Βυρσοδεψών, **από το 1985 ο κλάδος έχει μειώσει την παραγωγή του κατά 65%** με ανάλογες επιπτώσεις στο κόστος και στην ανάπτυξη του συνολικού Παραγωγικού Κυκλώματος του Δέρματος.

Η περίπτωση των Βυρσοδεψείων, όπως και ανάλογες περιπτώσεις άλλων κλάδων, αποδεικνύει ότι **το πρόβλημα του Ελαιώνα είναι σε μεγάλο βαθμό κλαδικό** και η οργάνωση της περιοχής προϋποθέτει την εξεύρεση λύσεων οργανωμένης (μετ)εγκατάστασης ομάδων επιχειρήσεων σε οργανωμένες ΒΕΠΕ (Βιομηχανικές και Επιχειρηματικές Περιοχές). Στην περίπτωση των Βυρσοδεψείων αυτό σημαίνει τη δημιουργία Κλαδικού Πάρκου Δέρματος για το οποίο έχουν κατατεθεί σχετικές προτάσεις οργάνωσης και χωροθέτησης (Σχιστό κ.ά.).

Πηγή: «Διερεύνηση Προοπτικών Ανάπτυξης της περιοχής του Ελαιώνα», Ι.Π.Α. σε συνεργασία με Ι.Ο.Β.Ε., 2005

2) Εμπορικές χρησεις – χονδρεμπόριο, μεταφορες, αποθηκευσεις

Από τις σημαντικότερες χρήσεις γης στην περιοχή τους Ελαιώνα είναι αυτές που συνδέονται με το εμπόριο (χονδρεμπόριο, λιανικό εμπόριο) και τον μεταφορικό και αποθηκευτικό τομέα. Σύμφωνα με μελέτη[57] του ΕΜΠ σε συνεργασία με τον Ο.Α. «ο Ελαιώνας λειτούργησε ιστορικά ως αλάνα απόρριψης των απόβλητων από τον ιστό της πόλης δραστηριοτήτων (μάντρες υλικών, αποθήκες, αμαξοστάσια, πρακτορεία μεταφορών, κ.λπ.)», ενώ «η μεταποιητική δραστηριότητα χάνει διαρκώς έδαφος προς όφελος του μεταφορικού/αποθηκευτικού τομέα» με τον μεταφορικό / αποθηκευτικό / χονδρεμπορικό τομέα να «δημιουργεί ένα ολοένα ασφυκτικότερο κλοιό γύρω από τη βιομηχανική γη».

[57] «Υλοποίηση Προγραμμάτων Ανάπλασης Βιομηχανικών Ζωνών εντός Πόλεων και Μετεγκατάσταση από Αυτές Οικονομικών Δραστηριοτήτων – Μελέτη Περίπτωσης: Ελαιώνας της Αθήνας», ΕΜΠ και Οργανισμός Αθήνας, 1995.

Ειδικότερα, τα **πρακτορεία μεταφορών** που υπάρχουν σήμερα στην περιοχή (και υπολογίζεται ότι ξεπερνούν τα 300) λειτουργούν διάσπαρτα και ανοργάνωτα σε ακατάλληλες ή παλιές εγκαταστάσεις.

Οι Εταιρείες Μεταφορών

Ο Ελαιώνας αποτελεί ιστορικά περιοχή συγκέντρωσης των εταιρειών μεταφορών της Αττικής. Οι εταιρείες παροχής μεταφορικών υπηρεσιών **χωροθετούνται με ιδιαίτερη ένταση στην περιοχή του Ρέντη** και ασχολούνται κυρίως με τον εφοδιασμό των περιφερειακών νομών και των νησιών.

Οι εταιρείες αυτές δεν συνδέονται με τη Λαχαναγορά και συνεπώς δεν επηρεάζονται από πιθανή μετεγκατάστασή της, που θα ωθούσε και μέρος αυτών στην απομάκρυνσή τους από την περιοχή. Αντιθέτως, έχουν δημιουργήσει υποδομές και θεωρούν μόνιμη την εγκατάσταση και λειτουργία τους στον Ελαιώνα. Το γεγονός αυτό ενισχύεται και από την προέλευση των εργαζομένων στις επιχειρήσεις μεταφορών του Ελαιώνα, το μεγαλύτερο μέρος των οποίων είναι κάτοικοι της περιοχής.

Πηγή: «Διερεύνηση Προοπτικών Ανάπτυξης της περιοχής του Ελαιώνα», Ι.Π.Α. σε συνεργασία με Ι.Ο.Β.Ε., 2005

Επίσης, μια χρήση που χαρακτηρίζει τον Ελαιώνα σχετίζεται με τις δραστηριότητες της **Κεντρικής Αγοράς Αθηνών**, η οποία λειτουργεί στην περιοχή του Ρέντη πάνω από 40 χρόνια.

Η Κεντρική Αγορά Αθηνών

Η Κεντρική Αγορά Αθηνών που συμπεριλαμβάνει τη Λαχαναγορά και την Κρεαταγορά σχεδιάσθηκε τη δεκαετία του 1950 και η κατασκευή της ολοκληρώθηκε το 1964. Καταλαμβάνει συνολικά **260 στρέμματα** και χωροθετείται στο Δήμο Αγίου Ιωάννη **Ρέντη**.

Η εταιρεία ΟΚΑΑ Α.Ε. (ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΘΗΝΩΝ), που κατέχει την έκταση και διαχειρίζεται τις λειτουργίες της Λαχαναγοράς και Κρεαταγοράς, απασχολεί **60 άτομα**.

Στο χώρο της Κεντρικής Αγοράς δραστηριοποιούνται **450 επιχειρήσεις**. Στις επιχειρήσεις αυτές εκτιμάται ότι απασχολούνται **2.000 εργαζόμενοι**, ενώ συναλλάσσονται με αυτές περίπου **3.000 συνεργάτες** την ημέρα.

Περίπου 5.000 οχήματα, φορτηγά και Ι.Χ. επισκέπτονται το χώρο της Κεντρικής Αγοράς σε ημερήσια βάση. Ο κυκλοφοριακός φόρτος όμως στην ευρύτερη περιοχή δεν γίνεται ιδιαίτερα αισθητός λόγω του ωραρίου λειτουργίας της αγοράς (απογευματινές και κυρίως βραδινές ώρες).

Από τη λειτουργία της Κεντρικής Αγοράς προκύπτουν σημαντικά **προβλήματα** που οφείλονται:

- Στην έλλειψη κοινόχρηστων χώρων (δρόμων, θέσεων στάθμευσης για τα μεγάλα φορτηγά ψυγεία).
- Στην παλαιότητα των εγκαταστάσεων (50 έτη).
- Στην έλλειψη βιολογικού καθαρισμού και ειδικών χώρων αποθήκευσης αποβλήτων (ιδίως της κρεαταγοράς).

- Στη συγκέντρωση συναφών επιχειρήσεων, σε άμεση γειτνίαση με την Κεντρική Αγορά, αν και η εγκατάστασή τους απαγορεύεται σε ζώνη 2 χιλιομέτρων.

Τα σωρευμένα προβλήματα, αλλά και η μεγάλη αξία γης στην περιοχή, οδηγούν την ΟΚΑΑ Α.Ε., τις στεγαζόμενες επιχειρήσεις και τους εργαζόμενους στην αποδοχή και την παραπέρα επεξεργασία της **ιδέας για μετεγκατάσταση της Κεντρικής Λαχαναγοράς. Στην πρόταση αυτή δεν συμπεριλαμβάνεται η Κρεαταγορά**, της οποίας οι υποδομές είναι σύγχρονες και εκτιμάται ότι μπορεί να λειτουργήσει αποτελεσματικά σε χώρο **80 στρεμμάτων**, αφού βέβαια δημιουργηθούν οι αναγκαίες υποδομές στο χώρο αυτό (εσωτερικοί δρόμοι, θέσεις στάθμευσης, κτίριο διαχείρισης απορριμμάτων κτλ.).

Με τη μεταφορά της Κεντρικής Λαχαναγοράς (η οποία εκτιμάται ότι θα χρειαστεί για να λειτουργήσει **νέα έκταση της τάξης των 1.000 στρεμμάτων** περίπου) θα γίνει δυνατή η **ανάπλαση και αξιοποίηση τόσο των 180 στρεμμάτων που θα απελευθερωθούν, όσο και της έκτασης που καταλαμβάνουν οι γειτνιάζουσες επιχειρήσεις**, οι οποίες αναμένεται ότι θα μετεγκατασταθούν πλησίον της νέας Λαχαναγοράς.

Πηγή: «Διερεύνηση Προοπτικών Ανάπτυξης της περιοχής του Ελαιώνα», Ι.Π.Α. σε συνεργασία με Ι.Ο.Β.Ε., 2005

3) ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΡΑΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΠΑΡΟΧΩΝ

Οι **εγκαταστάσεις υποστήριξης κρατικών υπηρεσιών και παροχών:**

- *Στρατιωτικές εγκαταστάσεις (στρατόπεδα, στρατοδικεία)*
- *δημόσιες συγκοινωνίες (ΟΑΣΑ, ΗΛΠΑΠ, ΜΕΤΡΟ, ΟΣΕ),*
- *ηλεκτροδότηση (ΔΕΗ),*
- *τηλεπικοινωνίες (ΟΤΕ)* κ.λπ.

που λειτουργούν στην περιοχή καλύπτουν περίπου 1060 στρέμματα.

Σε αυτά περιλαμβάνονται επίσης και οι μεγάλοι χώροι εκπαίδευσης της *Γεωπονικής Σχολής* και ο *Βοτανικός κήπος* στην αρχή της Ιεράς Οδού.

Η περιοχή του Ελαιώνα περιλαμβάνει σημαντικούς **πόλους εκπαιδευτικών δραστηριοτήτων** όλων των βαθμίδων (ΑΕΙ και ΑΤΕΙ, μονάδες μέσης εκπαίδευσης και σχολές Οργανισμού Απασχολήσεως Εργατικού Δυναμικού). Ειδικότερα, στην περιοχή βρίσκονται:

- δραστηριότητες **τριτοβάθμιας εκπαίδευσης**, που είτε υπάρχουν αρκετές δεκαετίες, είτε δημιουργήθηκαν τα τελευταία χρόνια
  - ✓ το ***Γεωπονικό Πανεπιστήμιο***,
  - ✓ η ***Ανώτατη Σχολή Καλών Τεχνών***,
  - ✓ τα ***ΑΤΕΙ Πειραιά*** (στο Δ. Αιγάλεω, σε θέσεις που εφάπτονται των δυτικών ορίων του Ελαιώνα),
- η **σχολή του ΟΑΕΔ** (στο τμήμα Ρέντη, επί της Π. Ράλλη στην διασταύρωσή της με την Κηφισού) και
- **γυμνάσιο / λύκειο σχολείο** (στο τμήμα Αθήνας, επί της Π. Ράλλη, στο ανατολικό όριο του Ελαιώνα).

4) Αθλητισμος, Αναψυχη, Πρασινο, Πολιτισμος

- ***Αθλητικές εγκαταστάσεις***

  Η περιοχή διαθέτει σημαντικές αθλητικές εγκαταστάσεις, όπως:
  - βοηθητικό αθλητικό κέντρο Ολυμπιακού,
  - γήπεδο Φωστήρα, κ.ά.

- ***Αναψυχή***

  Τα τελευταία χρόνια, σε ορισμένες περιοχές του Ελαιώνα διαμορφώνονται κάποιες *ενοποιημένες χωρικές ενότητες συναφών δραστηριοτήτων*, όπως π.χ.
  - η ζώνη αναψυχής στην περιοχή του Ρέντη (που περιλαμβάνει τις δραστηριότητες Village Park, Allou Fun Park κ.ά.) και
  - η ζώνη αναψυχής και εστίασης στην περιοχή του Βοτανικού,

- ***Πράσινο***

  Σήμερα, το πράσινο στον Ελαιώνα, εκτός από την *έκταση των ελαιόδεντρων στο ΑΤΕΙ Αιγάλεω* (που έτσι κι αλλιώς βρίσκεται εκτός των ορίων του), αποτελείται από:
  - τον *Βοτανικό Κήπο* και
  - τον *αυλόγυρο του Γεωπονικού Πανεπιστημίου*
  - κάποιους επιπλέον *χώρους πρασίνου, μικρότερης έκτασης* σε άλλες περιοχές

  Οι εγκαταστάσεις του Γεωπονικού Πανεπιστημίου (επί της Ιεράς Οδού) είναι ο μοναδικός μεγάλος χώρος πρασίνου που υπάρχει σήμερα στον Ελαιώνα. Εντούτοις, οι εκτάσεις αυτές δεν είναι για κοινή χρήση.

- ***Πολιτιστικές υποδομές***

  Σημαντικά είναι τα *αρχαιολογικά ευρήματα* και γενικότερα οι *πολιτιστικές υποδομές* της περιοχής (αρχαιολογικοί χώροι, Ιερά Οδός, μνημεία, ναοί, πολιτιστικά ιδρύματα, όπως το Ίδρυμα Μείζονος Ελληνισμού, η Ανώτατη Σχολή Καλών Τεχνών, το Μουσείο Μπενάκη κ.λπ.).

Η σημερινή **Ιερά οδός** που διασχίζει τον Ελαιώνα από ανατολικά προς δυτικά ακολουθεί με ελάχιστες αποκλίσεις την πορεία της αρχαίας ομώνυμης οδού, εκατέρωθεν της οποίας υπήρχαν τα ***νεκροταφεία της πόλης των Αθηνών***. Σήμερα, στις περιοχές γύρω από την Ιερά Οδό, εντοπίζονται κάποιες θέσεις αρχαιολογικού ενδιαφέροντος, κυρίως ***ταφικά μνημεία***. Η περιοχή του Ελαιώνα γειτνιάζει επίσης με τον αρχαιολογικό χώρο της ***Ακαδημίας Πλάτωνος***, ένας σημαντικός αρχαιολογικός χώρος, ο οποίος γειτνιάζει με την περιοχή του Ελαιώνα και θα μπορούσε να επωφεληθεί από την αναβάθμιση της περιοχής, αλλά και να συνεισφέρει σ' αυτήν.

Η πλειοψηφία των πολιτιστικών μνημείων του Ελαιώνα ανήκουν στη ***Βυζαντινή*** και ***Μεταβυζαντινή*** εποχή. Πρόκειται για **μικρού μεγέθους ναούς**, οι περισσότεροι από τους οποίους βρίσκονται κατά μήκος της οδού Αγίας Άννης.

Τέλος, στην περιοχή του Ελαιώνα εντοπίζονται αρκετά ***βιομηχανικά μνημεία***, καθώς πρόκειται για περιοχή με μακρά βιομηχανική ιστορία: από τα **ελαιοτριβεία** και τα **κεραμοποιεία** (κοντά στην Ιερά Οδό) του 18ου και 19ου αιώνα, τα προπολεμικά **σαπωνοποιεία** και χαρτοποιεία, μέχρι τα πιο πρόσφατα **βυρσοδεψεία** των δεκαετιών του '50 και του '60 κατά μήκος της οδού Ορφέως.

Πηγή: «Διερεύνηση Προοπτικών Ανάπτυξης της περιοχής του Ελαιώνα», Ι.Π.Α. και Ι.Ο.Β.Ε., 2005

5) Κοινοχρηστοι χωροι (Οδικο δικτυο)

Βασικός οδικός άξονας της περιοχής είναι η *Λεωφόρος Κηφισού*, που διαμορφώνεται πλέον σε ελεύθερη λεωφόρο με δευτερεύοντες δρόμους και προς τις δύο πλευρές. Η Λ. Κηφισού αποτελεί στην ουσία την προέκταση της Εθνικής Οδού Αθηνών – Λαμίας στο τελευταίο της τμήμα, με το οποίο ενώνεται επίσης η Εθνική Οδός Αθηνών – Κορίνθου, απολήγοντας τελικά στο νέο κόμβο της παραλιακής ζώνης του Φαλήρου.

Άλλοι **κύριοι οδικοί άξονες** εξυπηρέτησης, υπερτοπικού κυρίως χαρακτήρα, είναι η *Λ. Αθηνών-Πειραιώς*, η *Πέτρου Ράλλη*, η *Θηβών* και η *Ιερά Οδός*.

Εκτός των παραπάνω διαμορφώνεται ένα **τοπικό πλέγμα οδικών αξόνων** κυκλοφορίας με:

- ***πρωτεύουσες*** αρτηρίες την *Αγ. Άννης*, βασικός άξονας, και την *Μακρυγιάννη* και
- ***δευτερεύουσες*** τις οδούς *Πολυκάρπου*, *Ορφέως* και *Προφήτη Δανιήλ*.

Όσον αφορά στα **μέσα σταθερής τροχιάς**, σημαντική εξυπηρέτηση παρέχουν στην περιοχή

- η ***γραμμή του ΜΕΤΡΟ***, που διέρχεται από τον άξονα της Ιεράς Οδού και κατευθύνεται στο κέντρο του Αιγάλεω, καθώς και
- ο ***προαστιακός σιδηρόδρομος*** που χρησιμοποιεί τις παλιές γραμμές του ΟΣΕ στο νότιο άκρο της περιοχής με μελλοντική κατεύθυνση προς τον Πειραιά.

6) Κατοικια

Στον Ελαιώνα υπάρχουν και λειτουργούν νομοθετημένες περιοχές **κατοικίας** που περιλαμβάνουν και άλλες χρήσεις, όχι σπάνια οχλούσες (επαγγελματικά εργαστήρια, βιοτεχνίες, κ.λπ.). Οι πιο γνωστές από αυτές τις περιοχές είναι οι οικισμοί **Μαρκόνι**, **Αγίας Άννας** και **Περιβολιών**. Πρόκειται κατά κανόνα για συγκεντρώσεις μονοκατοικιών ή διπλοκατοικιών, κακής ή μέτριας κατασκευής

και κατάστασης, που κατοικούνται εδώ και δεκαετίες από τους ιδιοκτήτες τους, οι οποίοι διατηρούν δεσμούς με την περιοχή και τους γείτονές τους και δηλώνουν απρόθυμοι να εγκαταλείψουν την θέση αυτή για να μεταφερθούν σε διαμερίσματα πολυκατοικιών.

Πάνω από το **60%** της συνολικής κατοικημένης έκτασης του Ελαιώνα περικλείεται **στα όρια του Δήμου Αγ. Ι. Ρέντη**. Η περιοχή αυτή μάλιστα μπορεί με τις κατάλληλες προϋποθέσεις και παρεμβάσεις, να αποτελέσει μία **ενοποιημένη ζώνη κατοικίας**, κάτι που αποτελεί πάγιο αίτημα της δημοτικής αρχής.

Πηγή: «Διερεύνηση Προοπτικών Ανάπτυξης της περιοχής του Ελαιώνα», Ι.Π.Α. και Ι.Ο.Β.Ε., 2005

Υπάρχουν, επίσης, μικροί πυρήνες μονώροφων και διώροφων κακής κατασκευής σπιτιών και σε εντελώς ακατάλληλες θέσεις, οι οποίοι παρόλα αυτά δεν εγκαταλείπονται από τους κατοίκους τους.

Επιπλέον, υπάρχουν, οργανωμένα συγκροτήματα πολυκατοικιών, σχεδιασμένα και κατασκευασμένα από κεντρικούς φορείς παροχής στέγης (π.χ. Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας), που κατοικούνται σήμερα από μειονοτικά κοινωνικά στρώματα.

Τέλος, σημειώνουμε ότι υπάρχει ένας **καταυλισμός Τσιγγάνων** δίπλα στο ρέμα του Προφήτη Δανιήλ. Στην περιοχή έχει στηθεί μια παραγκούπολη όπου ζουν Τσιγγάνοι κάτω από άθλιες συνθήκες (σκουπίδια, λύματα, κ.λπ.).

5.3. Επιχειρήσεις[58]

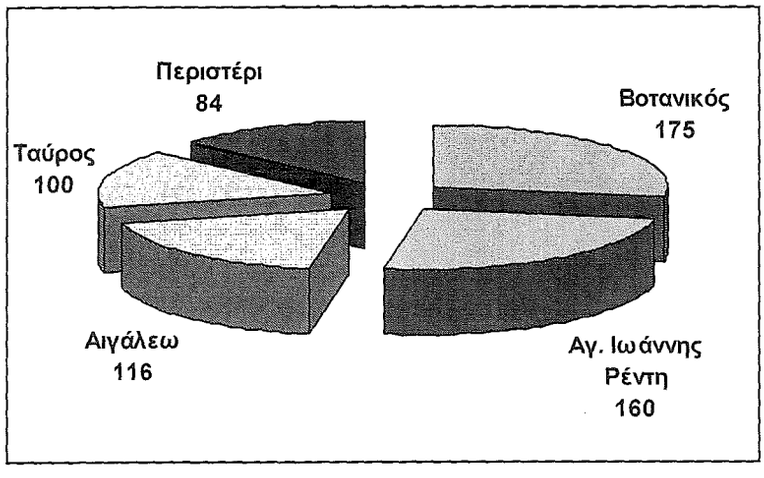
5.3.1. Συγκέντρωση επιχειρήσεων

Στο πλαίσιο της μελέτης (βλ. υποσημ. 17) έχουν καταγραφεί, κατά το 2004, **635 μεγάλες επιχειρήσεις** (νομικής μορφής ΑΕ, ΟΕ, ΕΠΕ) στην περιοχή του Ελαιώνα. Όσον αφορά στη χωροταξική κατανομή αυτών των επιχειρήσεων στους Δήμους της περιοχής του Ελαιώνα σημειώνουμε ότι:

- 175 επιχειρήσεις, δηλαδή το μεγαλύτερο μέρος των επιχειρήσεων του Ελαιώνα, συγκεντρώνονται στην περιοχή του Βοτανικού του Δήμου Αθηναίων,
- 160 επιχειρήσεις περιλαμβάνονται στα όρια του Δήμου Αγίου Ιωάννη Ρέντη, και
- 116, 100 και 84 επιχειρήσεις λειτουργούν στις περιοχές που ανήκουν στους Δήμους Αιγάλεω, Ταύρου και Περιστερίου, αντίστοιχα.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 6

ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΤΟΥ ΑΡΙΘΜΟΥ ΤΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΟΥ ΕΛΑΙΩΝΑ ΑΝΑ ΔΗΜΟ (ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΕΛΕΤΗΣ), 2004



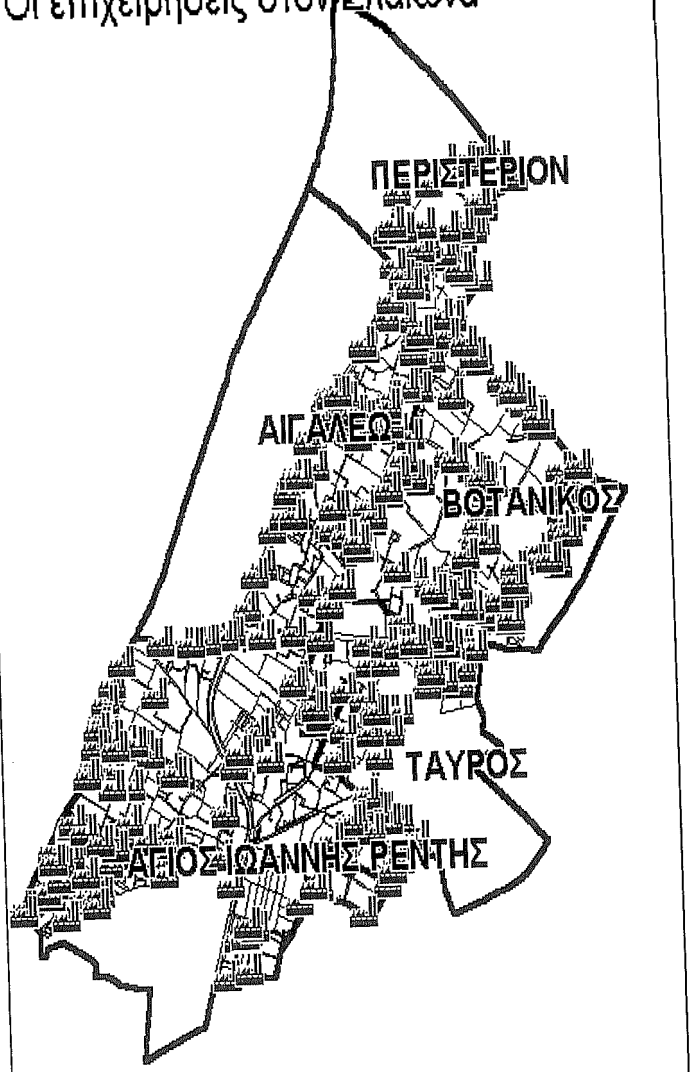
Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων από «Διερεύνηση Προοπτικών Ανάπτυξης της περιοχής του Ελαιώνα» Ι.Π.Α. σε συνεργασία με Ι.Ο.Β.Ε., 2005.

Στο χάρτη που ακολουθεί, παρουσιάζεται η χωροταξική κατανομή των επιχειρήσεων αυτών στους Δήμους της περιοχής.

[58] Τα στοιχεία που παρατίθενται σε αυτή την ενότητα προέρχονται από τη μελέτη *«Διερεύνηση Προοπτικών Ανάπτυξης της περιοχής του Ελαιώνα»* που εκπονήθηκε από το Ινστιτούτο Περιφερειακής Ανάπτυξης σε συνεργασία με το Ίδρυμα Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών (2005).

ΧΑΡΤΗΣ 3

Οι επιχειρήσεις στον Ελαιώνα

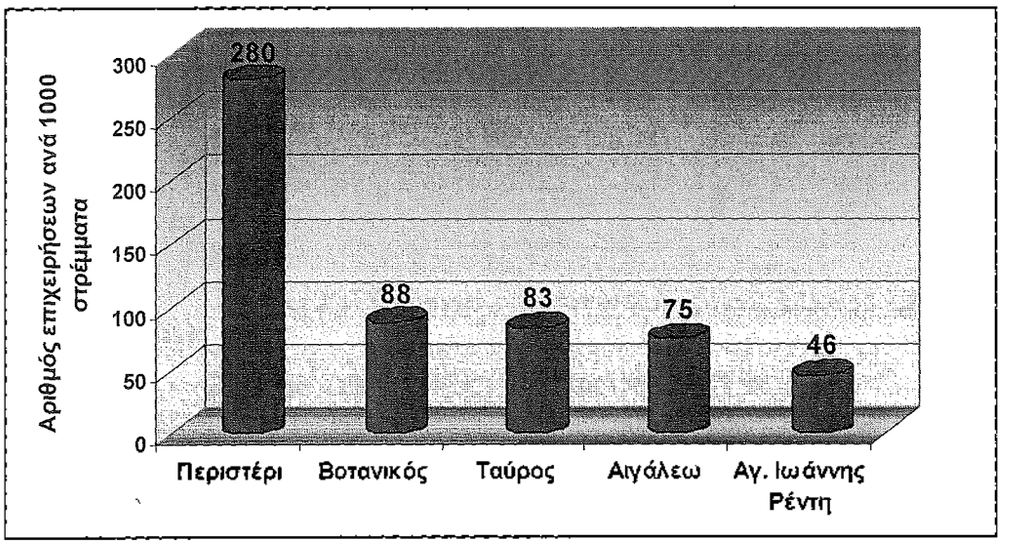


Επιπλέον, από τον υπολογισμό του ***Δείκτη Σχετικής Συγκέντρωσης*** (αριθμός επιχειρήσεων ανά 1.000 στρέμματα) προσδιορίζεται ο **βαθμός συγκέντρωσης των επιχειρήσεων (πυκνότητα επιχειρήσεων)** σε κάθε μία από τις παραπάνω χωρικές ενότητες. Τα αποτελέσματα που προκύπτουν είναι τα εξής:

- Η μεγαλύτερη συγκέντρωση επιχειρήσεων παρουσιάζεται στην περιοχή του Ελαιώνα που ανήκει στο Δήμο Περιστερίου, όπου αναλογούν 280 επιχειρήσεις ανά 1.000 στρέμματα.
- Με αρκετά μεγάλη διαφορά από το Περιστέρι ακολουθούν οι περιοχές του Βοτανικού και του Ταύρου, οι οποίες συγκεντρώνουν 88 και 83 επιχειρήσεις αντίστοιχα ανά 1.000 στρέμματα και
- Με μικρή διαφορά από τις προηγούμενες ακολουθεί το Αιγάλεω όπου αναλογούν 75 επιχειρήσεις ανά 1.000 στρέμματα.
- Τέλος, στην περιοχή που περιλαμβάνεται μέσα στα όρια του Δήμου Αγίου Ιωάννη Ρέντη, ο οποίος είναι και ο Δήμος που καταλαμβάνει τη μεγαλύτερη έκταση του Ελαιώνα, αναλογούν κατά μέσο όρο μόλις 46 επιχειρήσεις ανά 1.000 στρέμματα έκτασης.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 7

ΔΕΙΚΤΗΣ ΣΧΕΤΙΚΗΣ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΗΣ



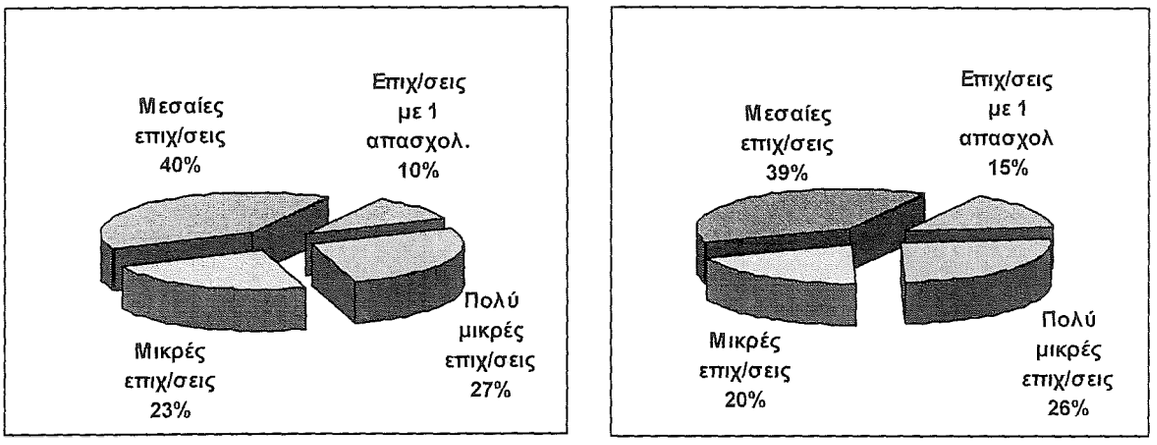
Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων από «Διερεύνηση Προοπτικών Ανάπτυξης της περιοχής του Ελαιώνα» Ι.Π.Α. σε συνεργασία με Ι.Ο.Β.Ε., 2005.

5.3.2. Μέγεθος επιχειρήσεων

Σύμφωνα με τη μελέτη, η κατανομή των επιχειρήσεων ανάλογα με το μέγεθός τους, για τα έτη 2000 και 2004, ήταν η ακόλουθη:

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 8

ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΤΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΜΕΓΕΘΟΣ ΤΟΥΣ



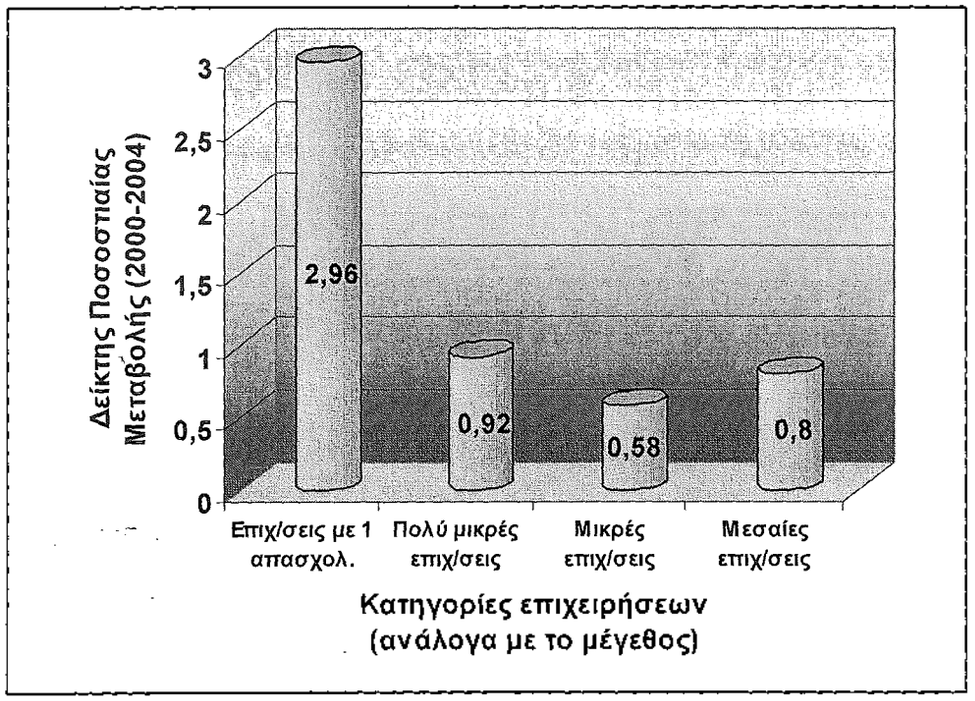
(α) Έτος 2000 **(β) Έτος 2004**

Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων από «Διερεύνηση Προοπτικών Ανάπτυξης της περιοχής του Ελαιώνα» Ι.Π.Α. σε συνεργασία με Ι.Ο.Β.Ε., 2005.

Επιπλέον, οι δείκτες ποσοστιαίας μεταβολής μεταξύ των ετών 2000 και 2004 της κάθε κατηγορίας ως προς το σύνολο έχουν ως εξής:

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 9

ΔΕΙΚΤΕΣ ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΑΣ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ 2000-2004



Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων από «Διερεύνηση Προοπτικών Ανάπτυξης της περιοχής του Ελαιώνα» Ι.Π.Α. σε συνεργασία με Ι.Ο.Β.Ε., 2005.

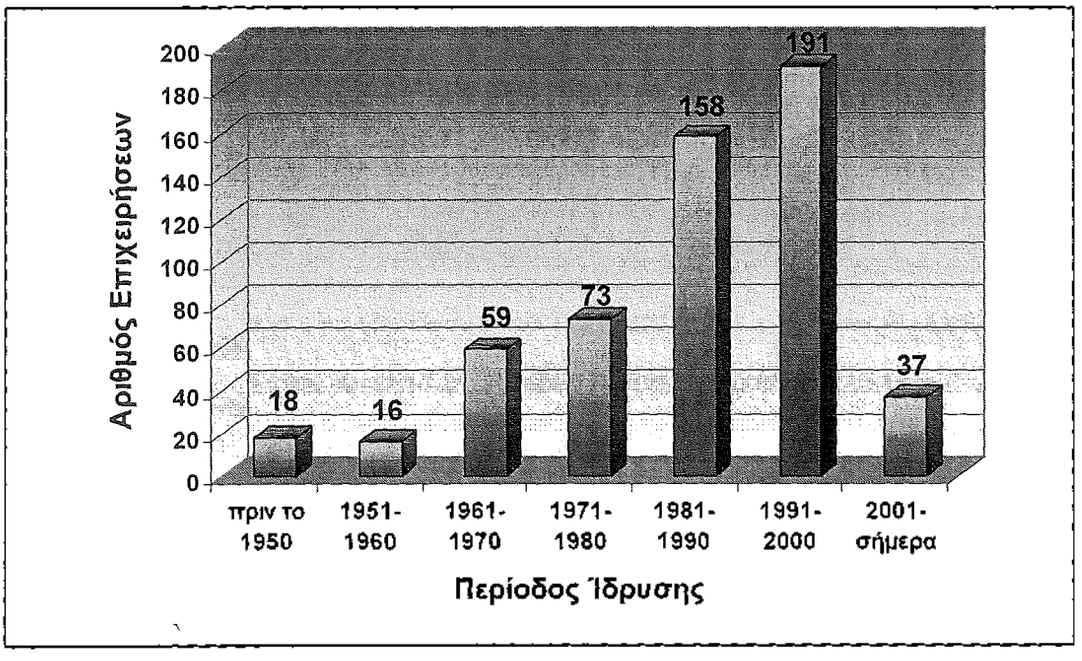
Από τα στοιχεία αυτά μπορούμε να συμπεράνουμε ότι στον Ελαιώνα κυριαρχούν οι μεσαίου μεγέθους επιχειρήσεις. Εντούτοις, την τελευταία πενταετία ενισχύονται πρωταρχικά οι ατομικές και δευτερευόντως οι πολύ μικρές επιχειρήσεις.

5.3.3. Διαχρονική εξέλιξη του αριθμού (ηλικία) των επιχειρήσεων

Σύμφωνα με τη δειγματοληπτική έρευνα της μελέτης, οι επιχειρήσεις του Ελαιώνα είναι *σχετικά παλιές*, καθώς η μέση χρονική διάρκεια λειτουργίας τους ξεπερνάει τα 20 έτη. Ωστόσο, σύμφωνα με στοιχεία του ICAP, οι επιχειρήσεις νομικής μορφής Α.Ε., Ο.Ε. και Ε.Π.Ε. που τηρούν βιβλία Γ΄ κατηγορίας και είναι στην πλειονότητά τους μεσαίες και μεγάλες μονάδες (και ανέρχονται στις 635, με απασχολούμενο προσωπικό 24.472 άτομα για το έτος 2004, η πλειονότητα των οποίων κατοικεί στον Ελαιώνα και στις όμορες περιοχές), είναι *σχετικά νέες* επιχειρήσεις, που ιδρύθηκαν κυρίως την τελευταία εικοσαετία.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 10

ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΑΡΙΘΜΟΥ ΤΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΚΑΤΑ ΠΕΡΙΟΔΟ ΙΔΡΥΣΗΣ



Πηγή: «Διερεύνηση Προοπτικών Ανάπτυξης της περιοχής του Ελαιώνα» Ι.Π.Α. σε συνεργασία με Ι.Ο.Β.Ε., 2005.

5.3.4. Κερδοφορία

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται η χωρική κατανομή και η αναλογία των κερδοφόρων και των μη κερδοφόρων επιχειρήσεων ανά δήμο στον Ελαιώνα, ενώ αμέσως μετά ακολουθεί η διαγραμματική απεικόνιση αυτών των στοιχείων.

ΠΙΝΑΚΑΣ 1

ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΑΙ ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΤΩΝ ΚΕΡΔΟΦΟΡΩΝ ΚΑΙ ΜΗ ΚΕΡΔΟΦΟΡΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΑΝΑ ΔΗΜΟ ΣΤΟΝ ΕΛΑΙΩΝΑ

	Αριθμός επιχ/σεων με κέρδη	%	Αριθμός επιχ/σεων με ζημίες	%	Λοιπές επιχ/σεις (δεν δήλωσαν)	%	Σύνολο	%
Αγ. Ι. Ρέντης	98	61,25	29	18,13	33	20,63	**160**	**100**
Αιγάλεω	79	68,10	19	16,38	18	15,52	**116**	**100**
Βοτανικός	115	65,71	25	14,29	35	20,00	**175**	**100**
Περιστέρι	55	65,48	16	19,05	13	15,48	**84**	**100**
Ταύρος	70	70,00	14	14,00	16	16,00	**100**	**100**
Σύνολο	**417**	**65,67**	**103**	**16,22**	**115**	**18,11**	**635**	**100**

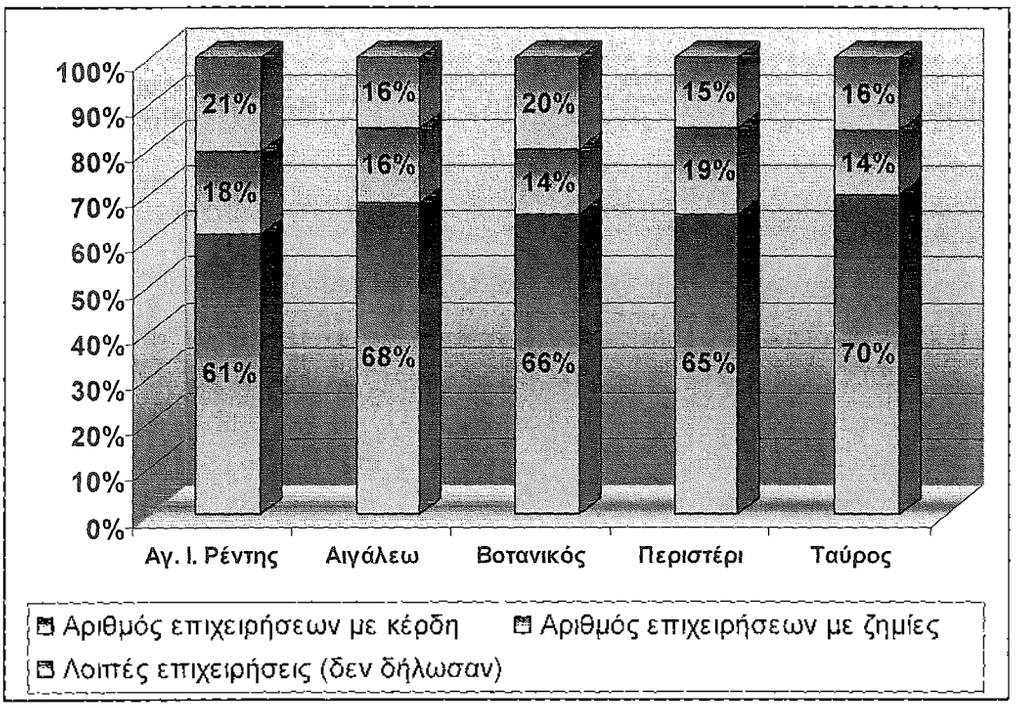
Πηγή: «Διερεύνηση Προοπτικών Ανάπτυξης της περιοχής του Ελαιώνα» Ι.Π.Α. σε συνεργασία με Ι.Ο.Β.Ε., 2005. (από ICAP και βάση δεδομένων Ι.Π.Α.)

Από τα στοιχεία του πίνακα φαίνεται ότι ο μεγαλύτερος αριθμός κερδοφόρων επιχειρήσεων συγκεντρώνονται κατά πρώτον στην Αθήνα (Βοτανικός) και κατά δεύτερον στον Άγ. Ι. Ρέντη, ενώ τον μικρότερο αριθμό κερδοφόρων επιχειρήσεων έχει το Περιστέρι.

Επιπλέον, εξετάζοντας την αναλογία κερδοφόρων – μη κερδοφόρων επιχειρήσεων στο σύνολο των επιχειρήσεων κατά περιοχή προκύπτει ότι το 65% περίπου των επιχειρήσεων κατά μέσο όρο κατά περιοχή είναι κερδοφόρες. Αντίστοιχα, το 16% περίπου είναι μη κερδοφόρες, ενώ για το υπόλοιπο 18% δεν δόθηκαν στοιχεία σχετικά με την κερδοφορία τους. Η κατάσταση αυτή απεικονίζεται καλύτερα με το παρακάτω διάγραμμα.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 11

ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΚΕΡΔΟΦΟΡΩΝ ΚΑΙ ΜΗ ΚΕΡΔΟΦΟΡΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΑΝΑ ΔΗΜΟ ΣΤΟΝ ΕΛΑΙΩΝΑ



Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων από «Διερεύνηση Προοπτικών Ανάπτυξης της περιοχής του Ελαιώνα» Ι.Π.Α. σε συνεργασία με Ι.Ο.Β.Ε., 2005.

5.3.5. Εξαγωγική – Εισαγωγική Δραστηριότητα

Ο πίνακας που ακολουθεί περιλαμβάνει στοιχεία που αφορούν στη χωρική κατανομή και την αναλογία των εξαγωγικών και εισαγωγικών επιχειρήσεων ανά δήμο στον Ελαιώνα.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2

ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΑΙ ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΤΩΝ ΕΞΑΓΩΓΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΑΝΑ ΔΗΜΟ ΣΤΟΝ ΕΛΑΙΩΝΑ

	Αριθμός επιχ/σεων με εξαγωγική δραστηριότητα	**%**	**Αριθμός επιχ/σεων με εισαγωγική δραστηριότητα**	**%**	**Σύνολο**
Αγ. Ι. Ρέντης	61	38,13	74	46,25	**160**
Αιγάλεω	37	31,90	53	45,69	**116**
Βοτανικός	53	30,29	102	58,29	**175**
Περιστέρι	30	35,71	54	64,29	**84**
Ταύρος	41	41,00	44	44,00	**100**
Σύνολο	**222**	**34,96**	**327**	**51,50**	**635**

Πηγή: «Διερεύνηση Προοπτικών Ανάπτυξης της περιοχής του Ελαιώνα» Ι.Π.Α. σε συνεργασία με Ι.Ο.Β.Ε., 2005 (από ICAP και βάση δεδομένων Ι.Π.Α.).

Όσον αφορά τη χωρική κατανομή, οι περισσότερες εξαγωγικές επιχειρήσεις συγκεντρώνονται στον Άγ. Ι. Ρέντη (61) και στο Βοτανικό (53). Το ίδιο φαίνεται να ισχύει και για τη χωρική κατανομή των εισαγωγικών επιχειρήσεων όπου οι περισσότερες από αυτές συγκεντρώνονται στο Βοτανικό (102) και στον Άγ. Ι. Ρέντη.

Επιπλέον, όπως καταδεικνύεται από τον παραπάνω πίνακα, το 35% περίπου των επιχειρήσεων του Ελαιώνα ασκεί εξαγωγική δραστηριότητα, ενώ το μεγαλύτερο μέρος των επιχειρήσεων (51,5%) ασκεί εισαγωγική δραστηριότητα.

Τέλος, από τον υπολογισμό του *Δείκτη έντασης της εξαγωγικής ως προς την εισαγωγική δραστηριότητα* της περιοχής (λόγος των εξαγωγικών προς τις εισαγωγικές επιχειρήσεις προκύπτει ότι σε κάθε 100 επιχειρήσεις με εισαγωγική δραστηριότητα αντιστοιχούν (222×100/327=) 68 επιχειρήσεις με εξαγωγική δραστηριότητα, γεγονός που σημαίνει ότι οι περισσότερες επιχειρήσεις στον Ελαιώνα προσανατολίζονται στην εγχώρια.

5.3.6. Εξειδίκευση

Σύμφωνα με τα αποτελέσματα του υπολογισμού των τιμών των Συντελεστών Συμμετοχής και την συνθετική ερμηνεία αυτών που γίνεται στη μελέτη, οι κυρίαρχοι κλάδοι στην περιοχή του Ελαιώνα ανήκουν στο δευτερογενή και στον τριτογενή τομέα. Ειδικότερα, στον τριτογενή και παράλληλα στο δευτερογενή τομέα εξειδικεύονται ο Βοτανικός, το Περιστέρι και ο Ταύρος, ενώ στον δευτερογενή τομέα προσανατολίζονται περισσότερο το Αιγάλεω και ο Αγ. Ι. Ρέντης.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 12

ΟΜΑΔΟΠΟΙΗΣΗ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΕΛΑΙΩΝΑ ΒΑΣΕΙ ΤΗΣ ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΣΗΣ ΤΟΥΣ ΣΤΟΥΣ ΤΟΜΕΙΣ ΤΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ



Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων από «Διερεύνηση Προοπτικών Ανάπτυξης της περιοχής του Ελαιώνα» Ι.Π.Α. σε συνεργασία με Ι.Ο.Β.Ε., 2005.

Όσον αφορά την **κλαδική εξειδίκευση** των περιοχών, η ανάλυση των αποτελεσμάτων της έρευνας δείχνει ότι:

- το ***Εμπόριο*** παρουσιάζει τη μεγαλύτερη εξειδίκευση στις περιοχές του Ελαιώνα που ανήκουν διοικητικά στο Περιστέρι, στον Ταύρο και στο Αιγάλεω,
- οι ***Μεταφορές*** στον Αγ. Ι. Ρέντη και στο Βοτανικό,
- η ***Ψυχαγωγία-Πολιτισμός-Αθλητισμός*** στον Αγ. Ι. Ρέντη και στον Ταύρο, και
- τα ***Βυρσοδεψεία*** στον Αγ. Ι. Ρέντη και στο Βοτανικό (αν και ο συνολικός αριθμός των Βυρσοδεψείων που είναι σε λειτουργία ελέγχεται).

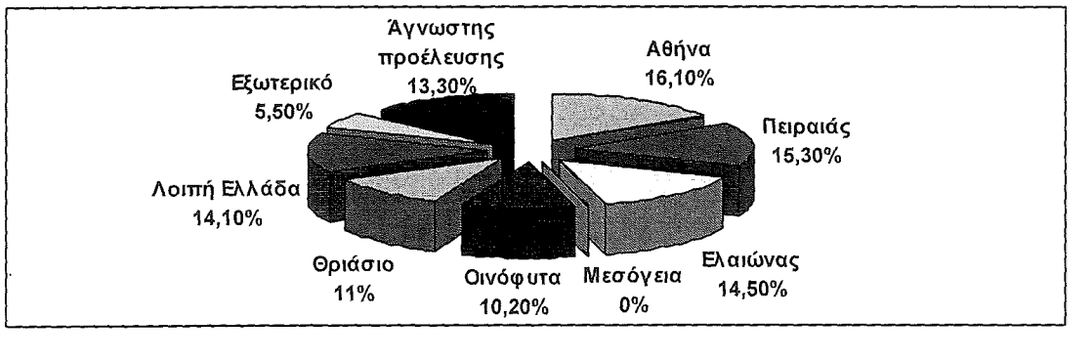
5.3.7. Οικονομικό περιβάλλον επιχειρήσεων

Στα διαγράμματα που ακολουθούν παρουσιάζεται η προέλευση των πελατών και των προμηθευτών των επιχειρήσεων του Ελαιώνα.

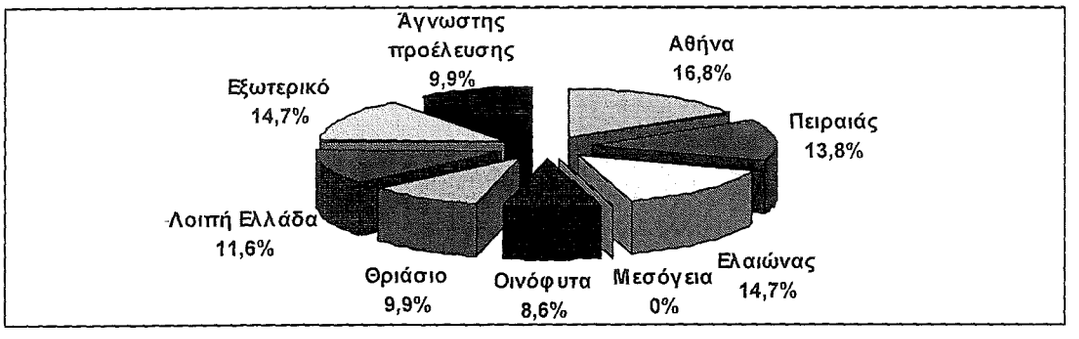
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 13

ΠΡΟΕΛΕΥΣΗ ΣΥΝΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ

(α) Πελάτες



(β) Προμηθευτές



Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων από «Διερεύνηση Προοπτικών Ανάπτυξης της περιοχής του Ελαιώνα»-Ι.Π.Α. σε συνεργασία με Ι.Ο.Β.Ε., 2005.

Όπως προκύπτει από τα διαγράμματα, οι περιοχές της Αθήνας, του Πειραιά και του Ελαιώνα, καθώς και λοιπές γειτονικές κατά κύριο λόγο περιοχές, αποτελούν τις πηγές άντλησης των πελατών και των προμηθευτών των επιχειρήσεων της περιοχής. Σε γενικές γραμμές, η βασική πηγή προέλευσης των συνεργατών των επιχειρήσεων του Ελαιώνα είναι η ευρύτερη περιοχή της Πρωτεύουσας. Ένα πολύ μικρό ποσοστό των συνεργαζόμενων επιχειρήσεων

προέρχεται από το εξωτερικό, με σχετική υπεροχή των προμηθευτών έναντι των πελατών του εξωτερικού.

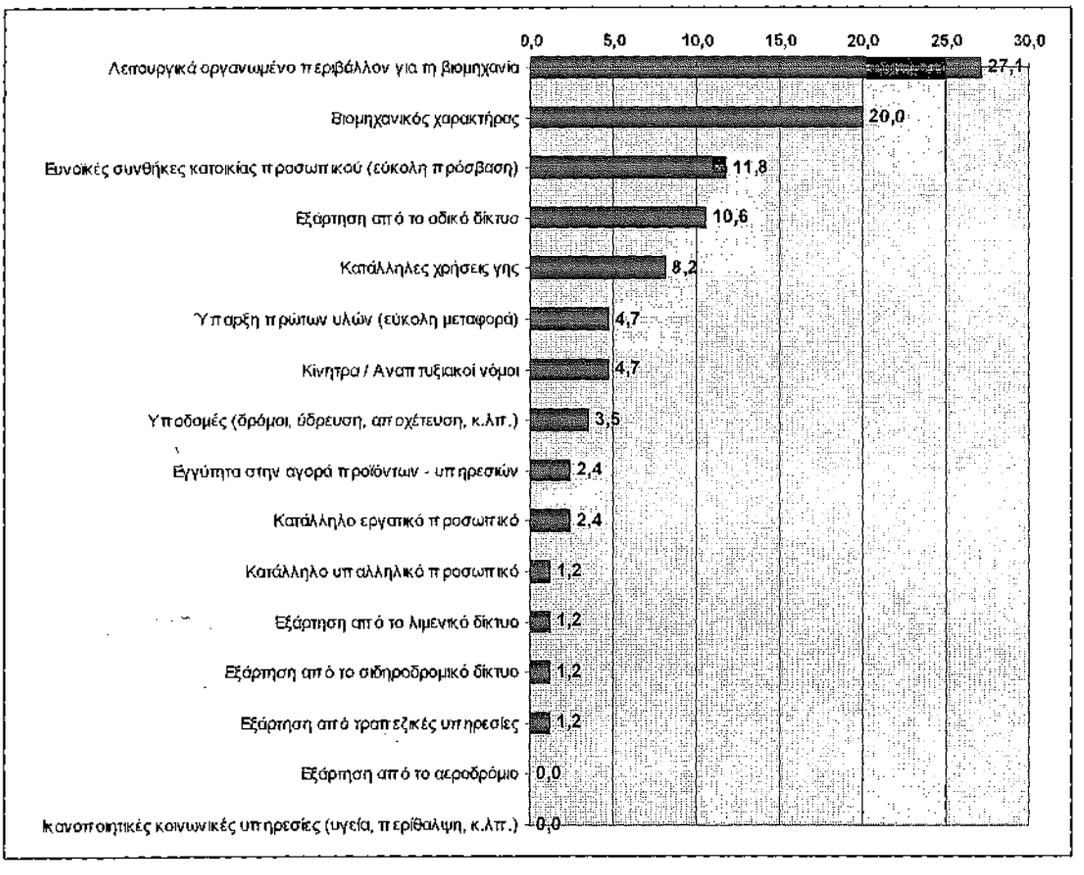
Επιπλέον, όπως σημειώνεται στη μελέτη, ένα μεγάλο μέρος των επιχειρήσεων του Ελαιώνα έχουν αναπτύξει δίκτυα «ενδο-παροχής», αφού διαθέτουν τα προϊόντα ή προμηθεύονται τις πρώτες ύλες στην έδρα τους, που σημαίνει ότι αυτά έρχονται ή φεύγουν από τον Ελαιώνα διαμέσου πρωταρχικά των κύριων οδικών αξόνων πρόσβασης. Το γεγονός αυτό αιτιολογεί την ένταξη των αξόνων πρόσβασης, παρά τα όποια προβλήματα στις μετακινήσεις, στους βασικούς παράγοντες προσέλκυσης των επιχειρήσεων στην περιοχή (βλ. διάγραμμα 14).

5.3.8. Ελκτικά και απωθητικά στοιχεία της περιοχής για τις επιχειρήσεις

Ο βασικός παράγοντας, σύμφωνα με την πρωτογενή έρευνα, που έχει προσελκύσει τις επιχειρήσεις στον Ελαιώνα, είναι ο *βιομηχανικός χαρακτήρας* και η σχετική μ' αυτόν οργάνωση της περιοχής, που αναφέρεται βασικά στην αξιοποίηση των *οικονομιών συγκέντρωσης* (παρά στη λειτουργικότητα της περιοχής και στην άρτια οργάνωση χώρου), που στη συγκεκριμένη περίπτωση αναφέρονται είτε στη συγκέντρωση στην ίδια περιοχή επιχειρήσεων του ίδιου κλάδου (οικονομίες εντοπιότητας), είτε στη συγκέντρωση επιχειρήσεων και υπηρεσιών διαφόρων κλάδων.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 14

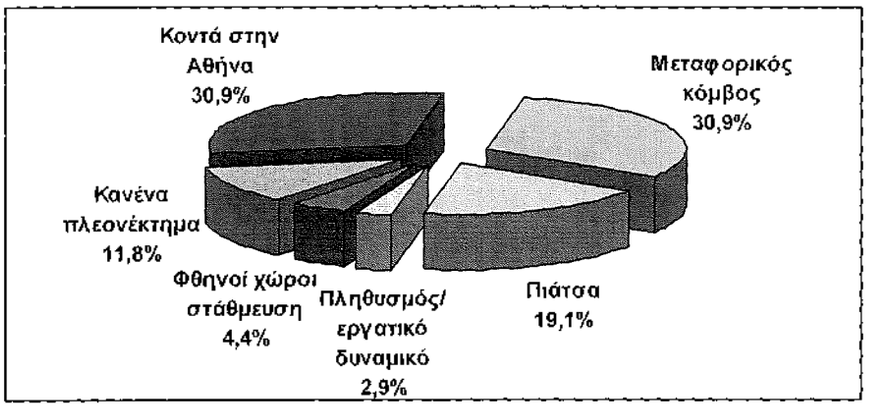
ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΣΤΟΝ ΕΛΑΙΩΝΑ



Επίσης, στα βασικά πλεονεκτήματα της ευρύτερης περιοχής, το μεγαλύτερο μέρος των απαντήσεων κατατάσσει την *εγγύτητα στην αγορά και στις εξυπηρετήσεις της Αθήνας*, καθώς και την *πρόσβαση στα μεγάλα δίκτυα μεταφορών*, που καθιστούν την ευρύτερη περιοχή του Ελαιώνα *μεταφορικό κόμβο* και ενισχύουν επίσης μία άλλη κατηγορία οικονομιών συγκέντρωσης, τις γνωστές ως οικονομίες αστικής συγκέντρωσης.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 15

ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

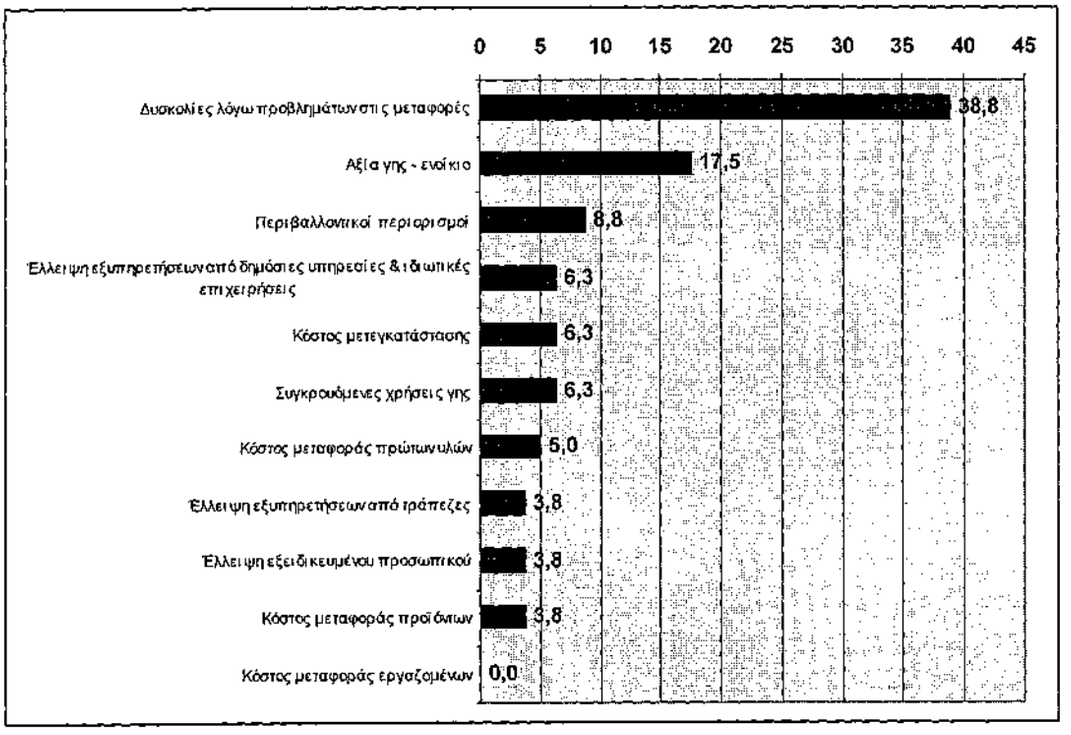


Πηγή: Ιδία επεξεργασία στοιχείων από «Διερεύνηση Προοπτικών Ανάπτυξης της περιοχής του Ελαιώνα» Ι.Π.Α. σε συνεργασία με Ι.Ο.Β.Ε., 2005.

Ωστόσο, παρά το χαρακτήρα της περιοχής ως μεταφορικό κόμβο, το σημαντικότερο πρόβλημα που αντιμετωπίζουν οι επιχειρήσεις του Ελαιώνα είναι η *επιβράδυνση των εργασιών τους λόγω προβλημάτων στις μεταφορές-μετακινήσεις* και γενικότερα στη *λειτουργικότητα της περιοχής* (χαμηλό επίπεδο υποδομών, ποιότητας περιβάλλοντος κ.λπ.), ενώ σημαντικό μειονέκτημα θεωρούνται και οι *υψηλές αξίες των ενοικίων*.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 16

ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΟΥ ΕΛΑΙΩΝΑ ΓΙΑ ΤΙΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ



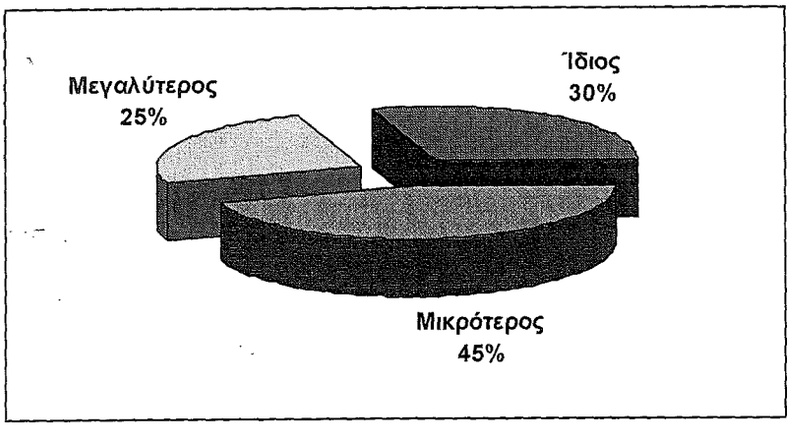
Πηγή: «Διερεύνηση Προοπτικών Ανάπτυξης της περιοχής του Ελαιώνα» Ι.Π.Α. σε συνεργασία με Ι.Ο.Β.Ε., 2005 (από επεξεργασία στοιχείων δειγματοληπτικής έρευνας).

5.3.9. Οικονομικές προοπτικές των επιχειρήσεων

Οι οικονομικές προοπτικές των επιχειρήσεων όλων των κλάδων διαγράφονται σχετικά καλές. Αυτό συνδέεται με το γεγονός ότι, αν και το μεγαλύτερο μέρος τους θεωρεί ότι θα έχει μειωμένο τζίρο σε σχέση με το προηγούμενο έτος,

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 17

ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΟΣ ΤΖΙΡΟΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΠΕΡΥΣΙ



Πηγή: «Διερεύνηση Προοπτικών Ανάπτυξης της περιοχής του Ελαιώνα» Ι.Π.Α. σε συνεργασία με Ι.Ο.Β.Ε., 2005 (από επεξεργασία στοιχείων δειγματοληπτικής έρευνας).

η συντριπτική πλειοψηφία των επιχειρήσεων του Ελαιώνα σχεδιάζουν επενδύσεις

ΠΙΝΑΚΑΣ 3

ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΧΕΔΙΑΖΟΜΕΝΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΟ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΟ ΕΤΟΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΚΛΑΔΟ

		Κυμαίνεται		Κλάδος			
Σχεδιαζόμενες επενδύσεις	Σύνολο	από	έως	Βιομηχανία Βιοτεχνία	Χονδρικό εμπόριο	Λιανικό εμπόριο	Μεταφορές
ναι	0.28	0.26	0.30	0.37	0.18	0.15	0.33
όχι	0.72	0.71	0.73	0.63	0.82	0.85	0.67
Σύνολο	100	100	100	100	100	100	100

Πηγή: «Διερεύνηση Προοπτικών Ανάπτυξης της περιοχής του Ελαιώνα» Ι.Π.Α. σε συνεργασία με Ι.Ο.Β.Ε., 2005 *(από επεξεργασία στοιχείων δειγματοληπτικής έρευνας).*

Όπως φαίνεται από τον προηγούμενο πίνακα, εντονότερη επενδυτική συμπεριφορά επιδεικνύουν οι βιομηχανικές/βιοτεχνικές και μεταφορικές επιχειρήσεις και ασθενέστερη οι εμπορικές επιχειρήσεις, οι οποίες όμως τόσο στον κλάδο του χονδρικού, όσο και σ' αυτόν του λιανικού εμπορίου είναι λιγότερο απαισιόδοξες σε σχέση με τις άλλες (πίνακας 4).

ΠΙΝΑΚΑΣ 4

ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΕΣ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΚΑΤΑ ΚΛΑΔΟ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΠΕΡΥΣΙ

	ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΕΠΙΔΟΣΕΙΣ	
ΚΛΑΔΟΣ	Καλύτερες	Χειρότερες
Βιομηχανία/Βιοτεχνία		■
Χονδρικό εμπόριο	■	
Λιανικό εμπόριο	■	
Μεταφορές		■
Λοιπές υπηρεσίες		■

Πηγή: «Διερεύνηση Προοπτικών Ανάπτυξης της περιοχής του Ελαιώνα» Ι.Π.Α. σε συνεργασία με Ι.Ο.Β.Ε., 2005 *(από επεξεργασία στοιχείων δειγματοληπτικής έρευνας).*

5.4. Τα σημερινά προβλήματα της περιοχής μελέτης

Ο Ελαιώνας είναι μια περιοχή *έντονα υποβαθμισμένη* με *πολύ μεγάλα προβλήματα εσωτερικής χωροταξικής οργάνωσης*, παρά τη σπουδαιότητά του για το συνολικό παραγωγικό δυναμικό της χώρας και ιδιαίτερα για την οικονομία της πρωτεύουσας.

Α. ΈΛΛΕΙΨΗ ΒΑΣΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ

Ένα από τα σημαντικότερα ζητήματα της γενικότερης χωροταξικής οργάνωσης και της λειτουργικότητας της περιοχής είναι το πρόβλημα της ορθολογικής οργάνωσης των υποδομών (τεχνικών, κοινωνικών, επιχειρηματικών).

- ***Ανεπάρκεια των τεχνικών υποδομών (οδικό δίκτυο, ηλεκτροδότηση, ύδρευση, αποχέτευση)***

Όσον αφορά τις τεχνικές υποδομές, βασικό πρόβλημα αποτελεί η *ανεπάρκεια και η χαμηλή ποιότητα του εσωτερικού οδικού δικτύου* (έλλειψη στοιχειώδους οργάνωσης του οδικού δικτύου), το οποίο σε ένα μεγάλο μέρος του αποτελείται από χωματόδρομους και μικρού πλάτους δρόμους, ενώ σε αρκετές περιπτώσεις το ασφαλτοστρωμένο δίκτυο είναι χαμηλής ποιότητας (λακκούβες, απότομες εναλλαγές κλίσεων κ.ά.) και επιβαρύνεται επιπλέον από την κυκλοφορία βαρέων οχημάτων (π.χ. από τη συχνή διέλευση φορτηγών των μεταφορικών εταιρειών, της κεντρικής αγοράς κ.λπ.).

Ειδικότερα, ο Ελαιώνας, εδώ και δεκαετίες, εξυπηρετείται κυρίως από έναν βασικό άξονα, την οδό *Αγίας Άννης*, ο οποίος ενώνει τη Λεωφ. Αθηνών με την Εθνική. Στον οδικό αυτό άξονα η κυκλοφορία, σχεδόν κατά τη διάρκεια όλου του 24ώρου (από τις 04.00 έως τις 09.00 το πρωί κι από τις 13.00 έως τις 20.00 το βράδυ) διεξάγεται κάτω από πολύ δύσκολες συνθήκες, καθώς «ουρές» από φορτηγά εκτείνονται σε όλο το μήκος της.

Επιπλέον, *η σηματοδότηση είναι ελλιπής έως ανύπαρκτη*, ενώ οδοί δεν αναγράφονται σχεδόν πουθενά. Ένα άλλο πρόβλημα αποτελεί και η *έλλειψη χώρων στάθμευσης*.

Η παραπάνω κατάσταση επιδεινώνεται περαιτέρω με την *έλλειψη ηλεκτροφωτισμού* αρκετών περιοχών, γεγονός που δημιουργεί επιπλέον προβλήματα στις μετακινήσεις κατά τις βραδινές ώρες.

Επίσης, *ανεπαρκή* είναι τα *δίκτυα ύδρευσης και αποχέτευσης* της περιοχής. Τα τελευταία μάλιστα επιβαρύνονται και εξαιτίας της διάθεσης των λυμάτων αρκετών βιομηχανικών μονάδων, κυρίως μικρού μεγέθους, χωρίς καμία επεξεργασία, με αρνητικές επιπτώσεις στο περιβάλλον. Η ενίσχυση των *βιολογικών καθαρισμών* και γενικότερα η δημιουργία *κεντρικών μονάδων επεξεργασίας αποβλήτων*, όπου αυτό είναι εφικτό, θα βοηθούσαν στην αντιμετώπιση των σχετικών προβλημάτων.

- ***Πλήρης έλλειψη επιχειρηματικών υποδομών (ΒΙ.ΠΑ., ΒΙΟ.ΠΑ., Βιοτεχνικά Κτίρια, Πάρκα Εμπορίου, Αποθηκεύσεων, Μεταφορών, Διοίκησης, κ.ά.)***

Βασική προϋπόθεση όμως για τη βελτίωση της συνολικής εικόνας και γενικότερα της λειτουργικότητας της περιοχής είναι η *οργάνωση των παραγωγικών συγκεντρώσεων, με τη δημιουργία των κατάλληλων επιχειρηματικών υποδομών ομοειδών δραστηριοτήτων* (Βιομηχανικά Πάρκα, Βιοτεχνικά Κτίρια, Πάρκα Εμπορίου, Αποθηκεύσεων και Μεταφορών, Διοίκησης κ.ά.) και τη μετεγκατάσταση δραστηριοτήτων, κάτι που μέχρι σήμερα δεν έχει γίνει στην περιοχή, παρά τις μεγάλες συγκεντρώσεις δραστηριοτήτων.

Β. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ

Μια άλλη κατηγορία προβλημάτων είναι τα περιβαλλοντικά προβλήματα. Η περιοχή του Ελαιώνα διακρίνεται από μια ιδιαίτερα δυσμενή και ασυνάρτητη περιβαλλοντική εικόνα με τοπικές ή σημειακές εκδηλώσεις οριακής ρύπανσης. Οι κύριες πηγές ρύπανσης είναι η βιομηχανική δραστηριότητα και οι κυκλοφοριακοί ρύποι.

Ειδικότερα, οι βασικές μορφές ρύπανσης[59] της περιοχής είναι οι εξής:

- ***Αέρια απόβλητα***

Τα αέρια απόβλητα προέρχονται είτε από *καύσεις καυσίμων* είτε από *παραγωγικές διεργασίες* των βιομηχανικών μονάδων. Επιπλέον, σημαντική πηγή ρύπων αποτελεί η *κυκλοφορία των οχημάτων*, που σε μερικούς ρύπους υπερβαίνει αυτήν των βιομηχανικών δραστηριοτήτων και η οποία αποτελεί επίσης τη βασική αιτία της υψηλής ηχορύπανσης και της κυκλοφοριακής συμφόρησης, ειδικά στις μεγάλες οδικές αρτηρίες της περιοχής και κατά τις ώρες αιχμής, όπου η κατάσταση είναι ιδιαίτερα προβληματική.

- ***Υγρά απόβλητα***

Οι πλέον ρυπογόνοι κλάδοι είναι τα βυρσοδεψεία, οι βιομηχανίες τροφίμων τα βαφεία, τα επιμεταλλωτήρια, οι χημικές βιομηχανίες και οι μονάδες απορρυπαντικών, οι οποίοι έχουν επιβαρύνει σημαντικά το έδαφος και τα υπόγεια ύδατα, εξαιτίας της ανεξέλεγκτης διάθεσης των λυμάτων στους επιφανειακούς αποδέκτες και στο υπέδαφος.

- ***Στερεά απόβλητα – Λάσπες***

Η αποκομιδή των απορριμμάτων και η ασφαλής διάθεση της λάσπης, που παράγεται κατά την παραγωγική διαδικασία και την επεξεργασία αποβλήτων, αποτελούν μείζονα θέματα για την αναβάθμιση της περιοχής του Ελαιώνα.

---

[59] *«Διερεύνηση Προοπτικών Ανάπτυξης της περιοχής του Ελαιώνα»*, Ινστιτούτο Περιφερειακής Ανάπτυξης σε συνεργασία με το Ίδρυμα Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών, 2005.

Είναι μεγάλο το πρόβλημα των οσμών που προκαλείται από τη μη έγκαιρη αποκομιδή των απορριμμάτων, η οποία συνεπάγεται τη γενικότερη περιβαλλοντική υποβάθμιση της περιοχής.

Τα περιβαλλοντικά προβλήματα στην περιοχή του Ελαιώνα και οι ευρύτερες επιπτώσεις στην περιοχή της Πρωτεύουσας αυξάνονται όσο δεν εφαρμόζονται αποτελεσματικά μέτρα αντιρρύπανσης.

Γ. ΣΤΕΝΟΤΗΤΑ ΧΩΡΟΥ

Ένα άλλο σημαντικό πρόβλημα της περιοχής αποτελεί η στενότητα του χώρου, η οποία οφείλεται στην υπερσυγκέντρωση δραστηριοτήτων. Η έλλειψη ζωτικού χώρου εμποδίζει την ορθολογική οργάνωση και τον εκσυγχρονισμό της παραγωγικής διαδικασίας.

Δ. ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΗ ΟΧΛΟΥΣΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ, ΜΗ ΕΠΙΘΥΜΗΤΩΝ, ΜΗ ΑΠΟΔΟΤΙΚΩΝ, ΚΑΘΩΣ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΠΟΥ ΛΕΙΤΟΥΡΓΟΥΝ ΧΩΡΙΣ ΑΔΕΙΑ.

Η περιοχή του Ελαιώνα λειτούργησε ιστορικά ως «αλάνα» απόρριψης των απόβλητων από τον ιστό της πόλης δραστηριοτήτων (μάντρες υλικών, αποθήκες, αμαξοστάσια, πρακτορεία μεταφορών, κ.λπ.) και συνεπώς ως καταφύγιο για τις τελευταίες.

Ε. ΣΥΓΚΡΟΥΣΕΙΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ

Ένα άλλο δυσμενές χαρακτηριστικό της περιοχής είναι η πολεοδομική αναρχία από την οποία χαρακτηρίζεται. Έτσι, για παράδειγμα, παράνομες και ρυπογόνες δραστηριότητες γειτνιάζουν με περιοχές κατοικίας δημιουργώντας κραυγαλέες αντιφάσεις (αντιφατικές χρήσεις γης). Η κατάσταση αυτή επιδεινώνεται με ένα ολοένα επεκτεινόμενο καθεστώς παρανομίας και αυθαιρεσίας (έξαρση αυθαίρετης δόμησης).

5.5. Συμπεράσματα ως προς τη σημερινή κατάσταση

Το **γενικό συμπέρασμα** που προκύπτει από την ανάλυση που έχει προηγηθεί, είναι ότι η περιοχή του Ελαιώνα αποτελεί παραδοσιακά μία **αναγκαία συμπληρωματική χωροταξική και παραγωγική υποενότητα του μητροπολιτικού πυρήνα της Αττικής**, με σημαντική συνεισφορά στην τοπική και περιφερειακή οικονομία. Η θέση, σε συνδυασμό με τις οικονομικοκοινωνικές καταβολές της περιοχής, έχουν διαμορφώσει στις διάφορες φάσεις εξέλιξής της έναν ιδιαίτερο χαρακτήρα, συγκροτώντας έναν **υπαρκτό και ουσιώδη πόρο του παραγωγικού δυναμικού και του οικοσυστήματος της Αθήνας και της Αττικής γενικότερα**, ο οποίος δεν πρέπει σε καμία περίπτωση να περιορισθεί και να αλλοιωθεί, αλλά αντίθετα να διατηρηθεί και να αναβαθμισθεί. Για να γίνει όμως αυτό θα πρέπει να επιλυθούν πρωταρχικά τα **σημαντικά προβλήματα** της περιοχής, τα οποία, όπως έχει καταδείξει και η προηγηθείσα ανάλυση, **είναι περισσότερο λειτουργικής παρά οικονομικής υφής**. Συνεπώς, απαιτείται ένας **ολοκληρωμένος και ορθολογικός σχεδιασμός**, που θα αντιμετωπίζει αποτελεσματικά τα προβλήματα της περιοχής και θα προωθήσει την **κλαδική ανάπτυξη**, την **οικονομική αξιοποίηση** και τη **χωροταξική οργάνωση** του Ελαιώνα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6:
ΤΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΤΩΝ ΠΡΟΣΠΑΘΕΙΩΝ ΓΙΑ ΤΗ ΡΥΘΜΙΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Από το **1954**, η προσπάθεια της Πολιτείας για νομοθετική ρύθμιση της περιοχής περνάει μέσα από διαδοχικά σχέδια, μελέτες, Νόμους και Διατάγματα, που είτε δεν νομοθετούνται, είτε δεν εφαρμόζονται είτε αντικαθίστανται από άλλα νεότερα διαφορετικής φιλοσοφίας, είτε προσβάλλονται δικαστικά από τους ενδιαφερόμενους φορείς.

Το Ρυθμιστικό Σχέδιο του **1954** προβλέπει κατοικία με πολύ χαμηλή πυκνότητα και σε μικρά τμήματα. Τελικά δεν νομοθετήθηκε.

Το Ρ.Σ. του **1965** προβλέπει οργάνωση σε βιομηχανικές ζώνες και ειδικές χρήσεις (π.χ. λαχαναγορά). Ούτε και αυτό απέκτησε κανονιστική ισχύ.

Το **1979** διατυπώνονται οι αρχές του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας, το οποίο και αποκτά κανονιστική ισχύ (ΦΕΚ 341Β/1980). Μεταξύ άλλων προβλέπεται η οργάνωση και εξυγίανση περιοχών με συγκεντρωτική βιομηχανία, η λήψη μέτρων για την προστασία του περιβάλλοντος, καθώς επίσης και η οργάνωση βιομηχανικών ζωνών για μονάδες μέσης όχλησης.

Το **Π.Δ. 791/81** καθορίζει τη βιομηχανική πολιτική στο νομό Αττικής περιορίζοντας την εγκατάσταση νέων μονάδων, εξαιρουμένων περίπου 90 κλάδων, οι οποίοι συνδέονται με τις καθημερινές ανάγκες της πόλης.

Από το **1980** αρχίζουν αναστολές οικοδομικών εργασιών στην περιοχή που διαρκούν τέσσερα χρόνια. Με το **Ν. 1337/83** ο Ελαιώνας περιλαμβάνεται στη Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) και πλέον ως όριο κατάτμησης γης ορίζονται τα 20 στρέμματα.

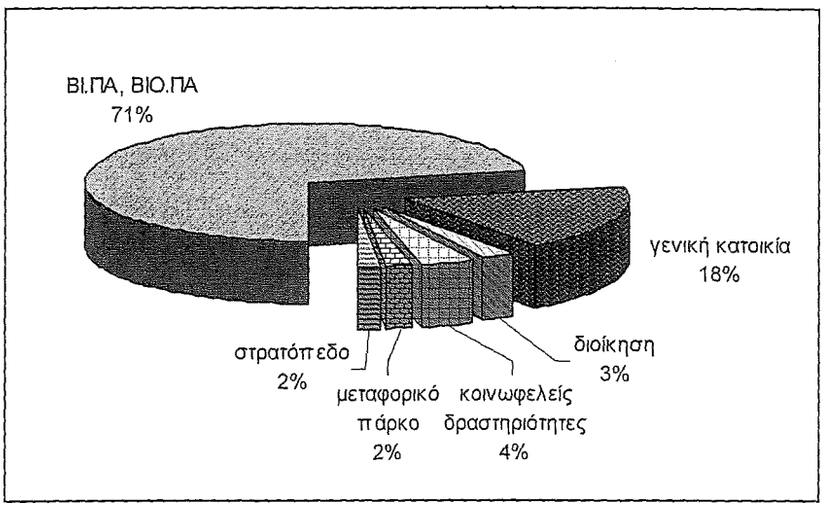
Το ως άνω Π.Δ. αντικαθίσταται από το **Π.Δ. 84/84** με ακόμη περισσότερους περιορισμούς σε ότι αφορά στη διαδικασία εγκατάστασης-μετεγκατάστασης μονάδων στο νομό Αττικής και στον Ελαιώνα.

6.1. Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας, 1985

Το **1985** θεσμοθετείται με το **Ν.1515/85** το **Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας** και εμφανίζεται στην περιοχή Ελαιώνα η χρήση ***"Βιομηχανικά-Βιοτεχνικά πάρκα"***. Οι κατευθύνσεις του ΟΡΣΑ εξειδικεύονται στα ΓΠΣ των πέντε Δήμων που αποκτούν κανονιστική ισχύ με τις αντίστοιχες υπουργικές αποφάσεις (το 1987 για τους Δήμους Ταύρου – Ρέντη, το 1988 για τους Δήμους Αθηναίων – Αιγάλεω, το 1989 για το Δήμο Περιστερίου) ως εξής:
ΒΙ.ΠΑ, ΒΙΟ.ΠΑ, κατά ποσοστό περίπου 70% της έκτασης (5.500 στρ.) ενώ το υπόλοιπο 30% οργανώνεται σε ***γενική κατοικία*** κατά 18% (1.400 στρ.) και σε ***ειδικές χρήσεις*** (διοίκηση 200 στρ., κοινωφελείς δραστηριότητες 300 στρ., μεταφορικό πάρκο 150 στρ., ειδικές χρήσεις - στρατόπεδο - 120 στρ.).

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 18

Η ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΣΤΟΝ ΕΛΑΙΩΝΑ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΤΟΥ 1985



Στα ΒΙ.ΠΑ-ΒΙΟ.ΠΑ επιτρέπεται η επέκταση και μετεγκατάσταση μονάδων μέσης και χαμηλής όχλησης από τον ίδιο Δήμο, επιβάλλεται δε η απομάκρυνση μερικών κλάδων υψηλής όχλησης (χυτήρια, βυρσοδεψεία, επιμεταλλωτήρια). Επίσης επιβάλλεται η απομάκρυνση μεγάλων μονάδων υψηλής όχλησης, που αδυνατούν να λάβουν τα αναγκαία μέτρα ώστε να εκπέσουν σε άλλη κατηγορία όχλησης.

Το **1984** εκπονούνται πολεοδομικές μελέτες για ΒΙ.ΠΑ-ΒΙΟ.ΠΑ βάσει του οικιστικού Ν.1337/83. Στα συμπεράσματά τους οι μελέτες επισημαίνουν την ανάγκη συμπληρωματικών μελετών, αίτημα που το 1989 και οι πέντε δήμοι προβάλλουν προς το ΥΠΕΧΩΔΕ.

Στο **Ν.1650/86** προβλέπεται ειδικά για τον Ελαιώνα μειωμένη εισφορά σε γη για τις ζώνες παραγωγικής δραστηριότητας σε σύγκριση με το άρθρο 8 του Ν.1337/83. Λίγο αργότερα επαναφέρεται η γενική αρτιότητα των 4 στρεμμάτων αντί των 20.

Από τις πολεοδομικές μελέτες που ανατίθενται από το 1984 για τα βιομηχανικά-βιοτεχνικά πάρκα, **καμία μέχρι και το 1990 δεν θεσμοθετείται.**

6.2. Προεδρικό Διάταγμα Μάνου, 1991

Ωστόσο τον Ιούλιο του **1990** το ΥΠΕΧΩΔΕ προχωρεί σε σύνταξη νέας πολεοδομικής μελέτης για ολόκληρη την περιοχή - με την Υ.Α. 84426/6465 τροποποιούνται τα ΓΠΣ των Δήμων που περιβάλλουν την ευρύτερη περιοχή του Ελαιώνα - που καταλήγει σε **Π.Δ/γμα** το οποίο δημοσιεύεται τον Φεβρουάριο του **'91** (ΦΕΚ 74Δ/91) και κατά του οποίου κατατίθενται προσφυγές στο Συμβούλιο Επικρατείας (ΣτΕ) από τους ενδιαφερόμενους Δήμους. Οι ρυθμίσεις του Π.Δ. ΦΕΚ 74Δ/91 προβλέπουν μεταξύ άλλων:

- οργάνωση της περιοχής σε μία πολεοδομική ενότητα, με κύρια τη χρήση επαγγελματικής εγκατάστασης· ***εγκαταλείπεται η ιδέα για ΒΙ.ΠΑ.***
- εξασφάλιση χώρων για κοινωφελείς δραστηριότητες (στάθμευση φορτηγών και αυτοκινήτων, επισκευαστική ζώνη Μετρό, συλλογή και επεξεργασία απορριμμάτων)
- άμεση εξασφάλιση ***κοινόχρηστων ελεύθερων χώρων σε ποσοστό 15% της συνολικής επιφάνειας***. Για τις εγκαταστάσεις που βρίσκονται σε αυτούς τους χώρους δίδεται χρονικό περιθώριο 20 ετών για τη μετεγκατάστασή τους
- ειδικό τέλος σε δραστηριότητες που ρυπαίνουν
- ***ανάμειξη ειδικών χρήσεων γης με κατοικία***. Κατ' αυτό τον τρόπο, καθορίζονται ***μεικτές χρήσεις γης***
- δημιουργία μεγάλων οικοδομικών τετραγώνων για την αποφυγή της διασποράς δόμησης
- αρτιότητα οικοπέδων ώστε να κτίζονται όλα, αλλά με προικοδότηση των μεγαλύτερων με ***μεγαλύτερους συντελεστές δόμησης*** (για οικόπεδα μεγαλύτερα των 2000 τ.μ. αναλογεί Σ.Δ. 1,6 για κατοικία, 1,2 για γραφεία και 0,8 για ΒΙ.ΠΑ-ΒΙΟ.ΠΑ)
- δυνατότητα ανάπτυξης κτιρίων καθ' ύψος για εξοικονόμηση ελεύθερων χώρων
- παροχή Σ.Δ. στο φορέα διαχείρισης για εξοικονόμηση πόρων
- υποχρεωτική φύτευση ακάλυπτων χώρων

Στις προσφυγές τους **οι ενδιαφερόμενοι Δήμοι ζητούν την ακύρωσή του** ως αντισυνταγματικού, επιστημονικά και κοινωνικά απαράδεκτου, **ασύμβατου με τις ισχύουσες κατευθύνσεις του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας** και αντίθετου με τις περιβαλλοντικές οδηγίες της ΕΟΚ. Τα **βασικά σημεία αντίθεσης** των Δήμων προς το Π. Δ/γμα ΦΕΚ 74Δ εκτός από τα διαδικαστικά είναι οι ελάχιστοι χώροι κοινοχρήστου πρασίνου (15%), η κατάργηση των αμιγών βιομηχανικών περιοχών, η ανάμειξη των χρήσεων, οι υψηλοί όροι δόμησης και τέλος η έλλειψη περιβαλλοντικής μελέτης.

Το παραπάνω Π. Δ/γμα δεν εφαρμόζεται και **μέχρι τα τέλη του 1993 οι προσπάθειες του Οργανισμού Αθήνας για την αναθεώρησή του δεν έχουν αποτέλεσμα**.

Το καλοκαίρι του **1991** ο Διαδημοτικός Σύνδεσμος Διαχείρισης & Ανάπτυξης του Ελαιώνα Αττικής αναθέτει στο ΕΜΠ τη μελέτη του προβλήματος του Ελαιώνα. Η σχετική μελέτη (**«Καταγραφή και Βιωσιμότητα των Βιομηχανικών Δραστηριοτήτων του Ελαιώνα»**, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο και Σύνδεσμος Οργάνωσης, Διαχείρισης και Ανάπτυξης Δήμων Ελαιώνα, 1991-1992), ολοκληρώνεται το Φεβρουάριο του 1992. Δύο είναι οι βασικές κατευθύνσεις που προτείνονται ως άξονες για το σχεδιασμό και την ανάπλαση-ανασύνταξη της περιοχής:
- ο αδόμητος Ελαιώνας μπορεί να συμβάλλει στην περιβαλλοντική ανακούφιση της Δυτικής Αθήνας καθώς και στην εξυπηρέτηση αναγκών των κατοίκων της για δραστηριότητες πολιτισμού και αναψυχής

- το υγιές τμήμα παραγωγικού δυναμικού, το οποίο αποτελεί σημαντικό ποσοστό, πρέπει να ενθαρρυνθεί και να προστατευθεί, υπό τον όρο ότι δεν δημιουργεί οχλήσεις στο φυσικό και οικιστικό περιβάλλον

Το Μάιο του **1992** ο Δήμος Αθηναίων αναθέτει στην ίδια ομάδα την εκπόνηση Σχεδίου Χρήσεων Γης (**«Πολεοδομική Οργάνωση και Ανάπλαση Περιοχής Ελαιώνα στην Αθήνα»**, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο και Δήμος Αθηναίων, 1992) που να εξυπηρετεί τους παραπάνω στόχους. Πρωτεύον στόχος ήταν η αυτοχρηματοδότηση του έργου. Στο σχέδιο λοιπόν αυτό προτείνονται τα εξής:

- Ζώνη πράσινου και πολιτισμού σε ποσοστό 42%
- Βιομηχανικοί θύλακες σε ποσοστό 25%
- Ζώνες εμπορίου και υπηρεσιών σε ποσοστό 10%
- Χώροι εγκατάστασης υποδομών και συμπληρωματικών εξυπηρετήσεων σε ποσοστό 8%
- Κατοικία σε ποσοστό 6%
- Οδικό δίκτυο σε ποσοστό 10%

Ο ΟΡΣΑ ύστερα από πιέσεις των Δήμων που υιοθετούν το Σχέδιο του ΕΜΠ και εν αναμονή της εκδίκασης της υπόθεσης από το Συμβούλιο της Επικρατείας, προβαίνει τον Ιούνιο του 1992 σε **αναθεώρηση της Πολεοδομικής Μελέτης** στον Ελαιώνα. Η αναθεώρηση είχε πολύ μικρές μεταβολές (επιπλέον 5% πράσινο)

Η αναθεώρηση απορρίπτεται από τους Δήμους.
Το καλοκαίρι του **1993** διατυπώνεται **νέα πρόταση** η οποία εγκρίνεται από την Εκτελεστική επιτροπή του ΟΡΣΑ τον Αύγουστο του 1993. Η νέα πρόταση αυξάνει το πράσινο σε 30% και αφαιρεί από την περιοχή τον κυρίαρχο επαγγελματικό της χαρακτήρα και την μεταλλάσει σε περιοχή κατοικίας.

Το ΕΜΠ ασκεί έντονη κριτική στη νέα πρόταση που εστιάζεται στα εξής:
- Εχθρική προς τη βιομηχανία
- Η πρόταση περιορίζεται σε ένα σχέδιο χωρίς αναφορά σε οργανωτικά θέματα εφαρμογής του

6.3. Προεδρικό Διάταγμα Λαλιώτη, 1995

Το **1994** το ΥΠΕΧΩΔΕ διαφωνεί με το σχέδιο του Αυγούστου του 1993 και επανέρχεται στο θέμα με πρόταση σύγκλισης της αναθεώρησης της Εκτελεστικής Επιτροπής του Ο.Α. με τη μελέτη του ΕΜΠ (καλοκαίρι 1992). Έτσι επιχειρείται η **εκπόνηση νέας πολεοδομικής μελέτης** από τον Οργανισμό Αθήνας σε συνεργασία με την μελετητική ομάδα του ΕΜΠ που οφείλει συν τοις άλλοις να λάβει υπόψη τις απόψεις των Δήμων, του ΥΒΕΤ και άλλων εμπλεκόμενων φορέων, την διαμορφωμένη κατάσταση, καθώς και τις ανάγκες σε χώρους των φορέων του Δημοσίου και του ευρύτερου Δημόσιου Τομέα όπως είχαν επαναπροσδιορισθεί.

Σύγκλιση των φορέων διαπιστώνεται στα εξής σημεία:

- Οχι εγκατάσταση νέων βιομηχανιών στον Ελαιώνα
- Μετεγκατάσταση κλάδων υψηλής όχλησης σε σωστά οργανωμένες περιοχές εκτός Ελαιώνα.
- Εκσυγχρονισμός των Βιομηχανιών που θα παραμείνουν με παράλληλη λήψη μέτρων αντιρρύπανσης.
- Οργάνωση βιομηχανικών θυλάκων για εσωτερική μετεγκατάσταση μικρομεσαίων μονάδων με στόχο την αναβάθμισή τους και την αποσυμφόρηση περιοχών κατοικίας.
- Ουσιαστική βελτίωση της υποδομής της περιοχής, με προτεραιότητα στο οδικό-κυκλοφοριακό δίκτυο.
- Φορέας ανάπτυξης και Διαχείρισης του Ελαιώνα με συμμετοχή όλων των εμπλεκόμενων φορέων, και ευέλικτη και αποτελεσματική λειτουργία.
- Ανάγκη πλήρους κατανόησης του μεγέθους του προβλήματος και συναίνεση όλων των πλευρών, ώστε να είναι υλοποιήσιμες οι όποιες αποφάσεις.

Στόχοι της μελέτης αναθεώρησης

Η μελέτη για την περιοχή Ελαιώνα αποσκοπούσε στο **να συμβάλλει στην εξυγίανση του περιβάλλοντος της πρωτεύουσας οργανώνοντας την σε χώρο εκτεταμένου πρασίνου, παραγωγικών δραστηριοτήτων και κεντρικών λειτουργιών**.

Ο παραπάνω γενικός στόχος εξειδικεύεται στα εξής :

- Στην **εξυγίανση και ανάπτυξη των μη οχλουσών δευτερογενών δραστηριοτήτων** με τη χωροθέτηση τους σε αμιγείς βιομηχανικούς-βιοτεχνικούς θύλακες.
- Στην **απομάκρυνση ρυπογόνων και εκτατικών κλάδων** (βυρσοδεψεία, χυτήρια, κεραμοποιεία, μονάδες έτοιμου μπετόν, κ.λπ.)
- Στον **περιορισμό των εκτάσεων των κοινωφελών εγκαταστάσεων** (ΔΕΗ, ΟΑΣΑ ΟΤΕ, κ.λπ.) και στην **απόδοση των υπολοίπων τμημάτων τους για πράσινο και ελεύθερους χώρους** καθώς επίσης και στην **μετατροπή των στρατοπέδων σε χώρους πρασίνου-αναψυχής** ώστε να αυξηθεί το κοινόχρηστο πράσινο.
- Στη **δημιουργία υπόγειων χώρων στάθμευσης** με στόχο στην απελευθέρωση εκτάσεων για αύξηση του πρασίνου.
- Στην **απομάκρυνση σημαντικού μέρους των πρακτορείων μεταφορών και οργάνωση των υπόλοιπων σε επιλεγμένους χώρους** έτσι ώστε να μειωθούν κατά το δυνατόν οι οχλήσεις που δημιουργούν.
- Στην **ανάπτυξη επιχειρησιακού κέντρου** με τον καθορισμό ζωνών με **μικτή χρήση (δευτερογενή και τριτογενή)**. Με τον τρόπο αυτό θα ενισχυθεί δυναμικά ο επαγγελματικός χαρακτήρας της περιοχής και θα αποφευχθεί η δημιουργία νεκρών κελυφών ή νεκρών γηπέδων λόγω της δυνατότητας να εγκατασταθούν σε αυτά πολλές και διαφορετικές δραστηριότητες.

- Στην **ένταξη των ιστορικών χώρων της περιοχής σε δίκτυο πρασίνου με έμφαση στην αναβάθμιση και ανάδειξη της Ιεράς Οδού** σαν συνέχεια των αρχαιολογικών χώρων του κέντρου της Αθήνας και στην σύνδεσή της με το δίκτυο πρασίνου της περιοχής. Ο παραπάνω στόχος συμπληρώνεται και με την διατήρηση και ενίσχυση με χώρους πρασίνου μικρών ναΐσκων της περιοχής καθώς και λοιπών ιστορικών χώρων.
- Στην συμβολή της μελέτης στην **αναβάθμιση της οδού Πειραιώς** με τη χωροθέτηση σε αυτήν πάρκου εκπαίδευσης Ανώτατης Σχολής Καλών Τεχνών (ΑΣΚΤ) και εξειδικευμένων τριτογενών δραστηριοτήτων.
- Στην πρόβλεψη κατά το δυνατόν **χρήσεων συμβατών με την κατοικία** στις περιοχές που γειτνιάζουν με εγκεκριμένες περιοχές κατοικίας.
- Και τέλος στην όσο το δυνατόν **ηπιότερη ανάπτυξη** της περιοχής (από άποψη όρων δόμησης) για την αποφυγή υπερσυγκέντρωσης δραστηριοτήτων αλλά και στη **δημιουργία προϋποθέσεων για την ανακαίνιση των παλιών κελυφών** της.

Πρόταση πολεοδομικού σχεδίου

Με βάση τους παραπάνω στόχους, προτάθηκε **αναδιάρθρωση των χρήσεων** σε ολόκληρη την περιοχή και **καθορισμός μεγάλων και ενιαίων χώρων πρασίνου** με προσπάθεια σεβασμού όσο είναι δυνατόν, της διαμορφωμένης κατάστασης, για να αποφευχθούν κοινωνικές αναταραχές.

Η εκτίμηση για τον **συνολικό χρόνο εφαρμογής** ανερχόταν σε **20 περίπου χρόνια** και μέσα στο χρονικό αυτό διάστημα προτάθηκε και η **υποχρεωτική απομάκρυνση των εγκαταστάσεων** οι οποίες θα έπρεπε να μετεγκατασταθούν **εκτός περιοχής**

- είτε αυτές αφορούσαν τις ***μονάδες υψηλής όχλησης*** (χρόνος απομάκρυνσης 5 έτη)
- είτε αφορούσαν στις ***δραστηριότητες που δεν προβλέπονται από το Δ/γμα χρήσεων*** (χρόνος απομάκρυνσης 15 έτη)
- είτε τέλος τις ***εγκαταστάσεις που λειτουργούν μέσα σε προτεινόμενους χώρους κοινοχρήστου πρασίνου***.

Συγχρόνως γινόταν προσπάθεια δημιουργίας των **προϋποθέσεων** (απαγόρευση αλλαγής χρήσης, απαγόρευση περαιτέρω δόμησης, προσαρμογή σε προηγμένες αντιρρυπαντικές τεχνολογίες) **για την οικιοθελή μετεγκατάσταση από την περιοχή μεγάλων μονάδων** (ΕΤΜΑ, Τμήμα της SOFTEX, ΚΟΠΑΛΙΝ και λοιπές) των οποίων η άμεση απομάκρυνση θα δημιουργούσε κοινωνικά και οικονομικά προβλήματα.

Το νέο σχέδιο επικυρώνεται με Π.Δ. Το **Π.Δ. έγκρισης της αναθεώρησης του Ρυμοτομικού Σχεδίου** δημοσιεύτηκε το Νοέμβριο του 1995 **(ΦΕΚ 1049Δ/'95)** και συμπληρώθηκε τον Ιούλιο του 1996 **(ΦΕΚ 742Δ/'96)** (βλ. Παράρτημα Ε).

Το σχέδιο αυτό, που βγήκε με τη σύμφωνη γνώμη της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, αν και δεν ήταν ακριβώς το επιθυμητό, έλυνε μία σειρά σοβαρά προβλήματα της περιοχής και, με τους πράσινους χώρους που προέβλεπε, δημιουργούσε προϋποθέσεις για ισόρροπη ανάπτυξη.

Με το Π.Δ. του 1995 θεσμοθετήθηκαν οι εξής **κατηγορίες χρήσεων γης** στην περιοχή του Ελαιώνα:

- Κοινόχρηστο Πράσινο
- Αμιγείς βιομηχανικές ζώνες (βιομηχανία – βιοτεχνία) (περιοχές Α)
- Μικτές ζώνες *βιομηχανικών* και *τριτογενών* χρήσεων (γραφεία, εμπόριο, χονδρεμπόριο, κ.λπ.) (περιοχές Β)
- Αμιγείς ζώνες *τριτογενών* χρήσεων (γραφεία, διοίκηση, εμπόριο, χονδρεμπόριο) (περιοχές Γ)
- Μικτές ζώνες *τριτογενών* χρήσεων και *κατοικίας* (περιοχές Δ1)
- Χρήσεις *κατοικίας* (περιοχές Δ2)
- Πάρκα μεταφορών (περιοχές Ε)
- Κοινωφελείς δραστηριότητες

Επίσης περιλαμβάνονται ρυθμίσεις για δημιουργία χώρων στάθμευσης.

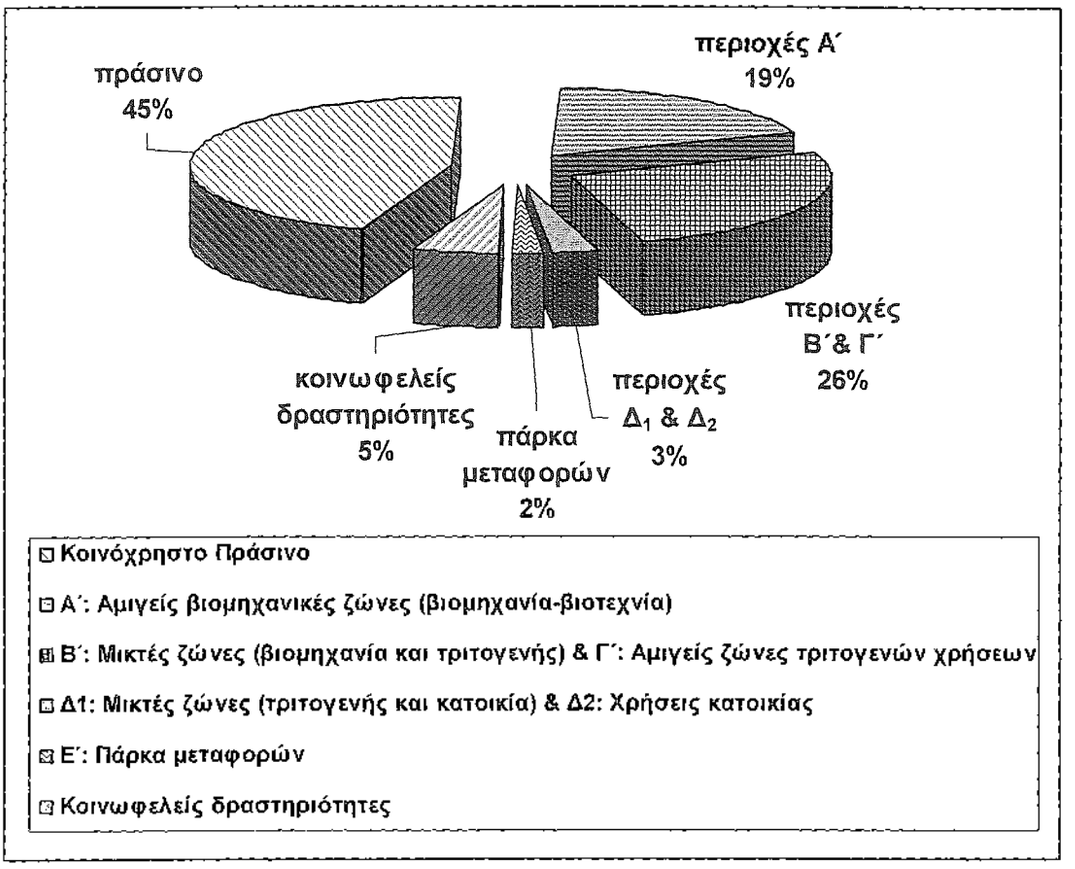
Όσον αφορά την **έκταση των θεσμοθετούμενων χρήσεων γης**, αυτή έχει ως εξής:

- οι περιοχές **πρασίνου** καταλαμβάνουν *σε α΄ φάση* **2.320 στρ.** ποσοστό δηλ. **30%** του συνόλου της περιοχής, και σε *β΄ φάση* **1100 στρ.** περίπου (**14%**) από την υποχρεωτική φύτευση ακάλυπτων τμημάτων των ιδιωτικών γηπέδων και την απομάκρυνση των μονάδων ΕΤΜΑ, ΚΟΠΑΛΙΝ, τμήματος της SOFTEX, κ.ά.
- οι αμιγείς βιομηχανικές ζώνες (περιοχές **Α**) καλύπτουν συνολικά έκταση **1420 στρ.** περίπου ποσοστό **18%** της συνολικής επιφάνειας της περιοχής
- οι περιοχές **Β & Γ** καλύπτουν συνολικά έκταση **2.000 στρ.** δηλ. ποσοστό περίπου **26%** του συνόλου του Ελαιώνα
- οι περιοχές γραφείων και κατοικιών (**Δ1, Δ2**) καλύπτουν περίπου **3%**
- οι χώροι των πρακτορείων μεταφορών καταλαμβάνουν από την γη του Ελαιώνα συνολικά **140 στρ.** ή το **2%** της έκτασής του, και
- προτείνεται η μετατροπή μέρους των εκτάσεων των **κοινωφελών δραστηριοτήτων** σε κοινόχρηστο πράσινο και ο περιορισμός τους σε περίπου **400 στρ.** (**5%** του συνόλου της έκτασης του Ελαιώνα), εκτός των χώρων εκπαίδευσης που προτείνεται βέβαια να διατηρηθούν και ενισχυθούν.

Το αμέσως επόμενο διάγραμμα απεικονίζει την κατανομή της έκτασης της περιοχής του Ελαιώνα ανά θεσμοθετούμενη κατηγορία χρήσης γης.

Διαγραμμα 19

Η κατανομη των χρησεων γης στον Ελαιωνα συμφωνα με το Προεδρικο Διαταγμα του 1995



ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7: ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΜΕΛΕΤΩΝ

7.1. «Υλοποίηση προγραμμάτων ανάπλασης βιομηχανικών ζωνών εντός πόλεων και μετεγκατάσταση από αυτές οικονομικών δραστηριοτήτων – Μελέτη περίπτωσης: Ελαιώνας της Αθήνας», 1995

Το Ερευνητικό Πρόγραμμα «Υλοποίηση Προγραμμάτων Ανάπλασης Βιομηχανικών Ζωνών εντός Πόλεων και Μετεγκατάσταση από Αυτές Οικονομικών Δραστηριοτήτων – Μελέτη Περίπτωσης: Ελαιώνας της Αθήνας»[60] εκπονήθηκε από τον Τομέα Πολεοδομίας του Τμήματος Αρχιτεκτόνων του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου σε συνεργασία με τον Οργανισμό Αθήνας. Η έναρξη του προγράμματος έγινε τον Μάρτιο του 1994 και την τελική του μορφή πήρε τον Ιούνιο του 1995.

Ο *στόχος* της μελέτης είναι *διπλός:*

(α) η προστασία του περιβάλλοντος και η δημιουργία ενός σημαντικού χώρου πρασίνου, πολιτισμού και εκπαίδευσης, και

(β) η προστασία της βιομηχανικής παραγωγικής κλάσης και η δημιουργία οργανωμένων βιομηχανικών θυλάκων.

Το πρόγραμμα ανάπλασης για τον Ελαιώνα, σύμφωνα με τη μελέτη, συνοψίζεται, στο *τριπλό εγχείρημα*:

(α) Πολεοδομικό Σχέδιο,

(β) Πολιτική οργάνωσης της βιομηχανίας και μετεγκαταστάσεων και

(γ) Οργανωτικό σχήμα διαχείρισης.

Συνοπτικά, οι *στόχοι του προγράμματος* αφορούν στα εξής:

- Βιομηχανία: Εξυγίανση και λειτουργικότητα
- Περιβάλλον: καταπολέμηση της ρύπανσης, καλύτερες συνθήκες διαβίωσης περιοχών κατοικίας, δημιουργία πάρκου και δικτύου πρασίνου, αναψυχή για την ευρύτερη περιοχή
- Δημιουργία μηχανισμού διαχείρισης και μελλοντικής ανάπτυξης
- Δημιουργία μηχανισμού αυτοχρηματοδότησης και συνεργασίας δημόσιου και ιδιωτικού τομέα

Στο ***πρώτο μέρος*** της μελέτης γίνεται εκτενής αναφορά στη *θεωρία των αναπλάσεων,* την καινοτομία στην πόλη, τον ρόλο των πόλεων στην ανάπτυξη και την χωρική αναδιοργάνωση της παραγωγής και την τοπική

[60] Η συγκεκριμένη ερευνητική εργασία αποτελεί συνέχεια των μελετών που αναφέρθηκαν στην προηγούμενη ενότητα.

οικονομική ανάπτυξη. Επισημαίνεται ότι η *οργάνωση της βιομηχανίας σε θύλακες επιχειρηματικών πάρκων* σε μία υποβαθμισμένη βιομηχανική ζώνη όπως ο Ελαιώνας στην Αθήνα, θα είχε παράλληλα ευεργετικά αποτελέσματα για την αλλαγή της αντίληψης που επικρατεί για το βιομηχανικό περιβάλλον. Η αδυναμία των αρμόδιων φορέων να ανταποκριθούν στην πρόκληση της οργάνωσης Βιομηχανικών Πάρκων οδηγεί αναπόφευκτα, για το άμεσο μέλλον, σε μια λύση *απλής κατοχύρωσης αμιγούς βιομηχανικής χρήσης* σε ορισμένα τμήματα του Ελαιώνα. *Η δυνατότητα δημιουργικής διαχείρισης των βιομηχανικών ζωνών* της υπό εξέταση περιοχής *μετατίθεται στις μελλοντικές αρμοδιότητες του φορέα ανάπτυξης της περιοχής.*

Όσον αφορά στο *θέμα της δημιουργίας ενός μεγάλου χώρου πρασίνου* στον Ελαιώνα αναφέρεται ότι πρέπει να γίνουν μερικές βασικές επιλογές πριν προχωρήσουν οι αρμόδιοι φορείς σε λεπτομερέστερο σχεδιασμό. Τόσο ο καθορισμός των προδιαγραφών, όσο και η μελλοντική διαχείριση του χώρου θα επηρεασθούν από τις αρχικές επιλογές για το χαρακτήρα του πάρκου του Ελαιώνα. Χρειάζεται μια επανεισαγωγή της φύσης με τρόπο κατά το δυνατό ελεύθερο και όχι προσαρμοσμένο στο εκφραστικό ιδίωμα της Πρωτεύουσας.

Αναφορά γίνεται, επίσης και στη διεθνή εμπειρία σχετικά με τους φορείς της ανάπτυξης (παραδείγματα από Μεγάλη Βρετανία και Γαλλία).

Στο ***δεύτερο μέρος*** της μελέτης αναλύονται οι σημερινές συνθήκες (1995) που επικρατούν στην περιοχή του Ελαιώνα. Συγκεκριμένα, καταγράφεται η *πολεοδομική οργάνωση* της περιοχής, ενώ γίνεται αναφορά και στις *προσπάθειες ρύθμισης* της εξεταζόμενης περιοχής.

Ταυτόχρονα, αναγνωρίζεται και περιγράφεται το *πρόβλημα δημιουργίας αστικών πάρκων* σε σχέση με τον πολεοδομικό σχεδιασμό και τους ελεύθερους χώρους λαμβάνοντας υπόψη τις νέες αντιλήψεις για το πράσινο στην πόλη.

Επιπλέον, παρατίθενται στοιχεία για τη *ρύπανση του περιβάλλοντος* (αέρια απόβλητα, βιομηχανικές καύσεις, υγρά απόβλητα), ενώ καταγράφονται και οι *ρυπογόνοι βιομηχανικοί κλάδοι και μονάδες* (όπως η βιομηχανία ΕΤΜΑ, βυρσοδεψεία, επιμεταλλωτήρια, μονάδες έτοιμου σκυροδέματος, χυτήρια) δίνοντας έμφαση στην παραγωγική διαδικασία, την επεξεργασία των αποβλήτων και τα μέτρα αντιρρύπανσης.

Κατόπιν, εξετάζονται και σχολιάζονται οι *βασικές αναπτυξιακές και θεσμικές κατευθύνσεις πολιτικής που επηρεάζουν την προοπτική μετεγκατάστασης των βιομηχανικών κλάδων* της Αττικής, συμπεριλαμβανομένων και των κλάδων του Ελαιώνα (χυτήρια, επιμεταλλωτήρια, βυσδοδεψεία, κεραμουργεία-τουβλοποιεία, έτοιμο σκυρόδεμα) που πρέπει να μετεγκατασταθούν. Η αναγκαιότητα απομάκρυνσης των μονάδων των ρυπογόνων κλάδων προκύπτει από την αδυναμία εκσυγχρονισμού τους, λόγω του μικρού - στην πλειοψηφία - μεγέθους τους και της τεχνολογικής τους παλαίωσης, σε συνδυασμό με τους θεσμικούς περιορισμούς.

Το δεύτερο μέρος της μελέτης ολοκληρώνεται με την ελληνική εμπειρία όσον αφορά στη δημιουργία αναπτυξιακών φορέων (φορείς ανάπλασης περιοχών κατοικίας, φορείς κατασκευής και διαχείρισης έργων υποδομής και φορείς ευρύτερης πολιτικής ανάπλασης αστικών περιοχών) με αναφορά και στην Εταιρεία Ανάπλασης και Διαχείρισης Περιοχής Ελαιώνα Αττικής.

Το τρίτο και ***τελευταίο μέρος*** της μελέτης αναφέρεται στο μέλλον του Ελαιώνα σχολιάζοντας καταρχήν εκτενώς το *νέο πολεοδομικό σχέδιο* που εκπονήθηκε (το οποίο αργότερα επικυρώθηκε με το Π.Δ. έγκρισης της αναθεώρησης του Ρυμοτομικού Σχεδίου, ΦΕΚ 1049Δ/1995). Ειδικότερα, γίνεται αναφορά στους *στόχους του νέου σχεδίου* και στις *θεσμοθετούμενες χρήσεις γης*, ενώ ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στο θέμα του *κοινόχρηστου πρασίνου*.

Επιπλέον, λόγος γίνεται και για τη *στρατηγική αντιρρύπανσης* που θα πρέπει να ακολουθηθεί (χρήση φυσικού αερίου, απομάκρυνση ρυπογόνων κλάδων, κατασκευή αποχετευτικού δικτύου, προεπεξεργασία λυμάτων και βιολογική επεξεργασία με τη μελλοντική δημιουργία κεντρικής μονάδας επεξεργασίας αποβλήτων, έγκαιρη αποκομιδή των απορριμμάτων και λασπών και ιδίως προώθηση νέων τεχνολογιών παραγωγής καθώς και τεχνολογιών αντιρρύπανσης και επιβολή ελέγχων).

Όσον αφορά τη μετεγκατάσταση των βιομηχανικών μονάδων του Ελαιώνα σε περιοχές εκτός Ελαιώνα ως *κριτήρια μετεγκατάστασης* καταγράφονται τα εξής:

- Το είδος και το μέγεθος της δραστηριότητας,
- Η ειδική σχέση με την περιοχή,
- Η κατάσταση των πάγιων εγκαταστάσεων,
- Χρήση φυσικού αερίου
- Κατηγορία κατάταξης της δραστηριότητας (ΚΥΑ 69269/5387/90),
- Είδος και όγκος αέριων αποβλήτων,
- Είδος και όγκος υγρών αποβλήτων,
- Τεχνολογίες παραγωγής και αντιρρύπανσης,
- Κίνδυνοι ατυχημάτων,
- Άλλες οχλήσεις (θόρυβοι, οσμές, δονήσεις).

Επιπλέον, ως κριτήρια για τυχόν μετεγκαταστάσεις προς τον Ελαιώνα από τους Δήμους του Ελαιώνα και μόνο (για την ανακούφιση των περιοχών κατοικίας) καθορίζονται τα εξής:

- Η χωρητικότητα της περιοχής
- Το όφελος από τη μετεγκατάσταση
- Η ειδική σχέση με την περιοχή
- Οι τεχνολογίες παραγωγής

Επιπροσθέτως, προτείνεται η μετεγκατάσταση τεσσάρων ρυπογόνων κλάδων (βυρσοδεψεία, επιμεταλλωτήρια, χυτήρια και μονάδες έτοιμου σκυροδέματος) και η απομάκρυνση της βιομηχανίας ΕΤΜΑ και σημειώνεται το σοβαρό πρόβλημα της ανεύρεσης χώρων υποδοχής (που προκύπτει από την αντίδραση της εκάστοτε τοπικής αυτοδιοίκησης).

Τέλος, αναπτύσσονται προτάσεις για τη συγκρότηση *φορέα ανάπτυξης και διαχείρισης*. Ως *σκοποί* του φορέα αυτού προσδιορίζονται οι εξής:

- Η διασφάλιση και ενίσχυση της περιοχής του Ελαιώνα ως ενιαίας ενότητας παρέμβασης,
- Ο συντονισμός και η στήριξη της διαδικασίας εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης του Ελαιώνα,

- Η προώθηση οιωνδήποτε ενεργειών και προγραμμάτων ή έργων για την πραγματοποίηση των αναπτυξιακών στόχων του μεσόχρονου ή ετήσιου τοπικού αναπτυξιακού προγράμματος για την περιοχή.

Η *διάρκεια ύπαρξης* του φορέα προτείνεται να είναι *εικοσαετής* με δυνατότητα παράτασης. Καθ' όλη την διάρκεια ύπαρξής του ο φορέας θα πρέπει να λειτουργεί:

- Ως μηχανισμός παρακολούθησης και μελέτης οικονομικών, κοινωνικών και πολεοδομικών εξελίξεων και τάσεων στην περιοχή του Ελαιώνα,
- Ως συντονιστική – επιτελική μονάδα διαχείρισης οικονομικών πόρων,
- Ως συντονιστική – επιτελική μονάδα πολεοδομικού σχεδιασμού,
- Ως μηχανισμός στήριξης, συντονισμού και ελέγχου της διαδικασίας εφαρμογής προγραμμάτων και έργων.

Οι *ειδικές αρμοδιότητες* του φορέα είναι:

- Χάραξη Πολιτικής και Επιτελική Λειτουργία Σχεδιασμού
- Γνωμοδοτική Λειτουργία
- Κανονιστική Λειτουργία
- Εκτελεστική Λειτουργία
- Επιχειρηματική Λειτουργία

Οι *δραστηριότητες* του φορέα μπορούν να ταξινομηθούν στις εξής κύριες κατηγορίες:

1. *Πολεοδομικές δραστηριότητες*
   - πολεοδομικές μελέτες και πράξεις εφαρμογής,
   - πολιτική γης,
   - διαμόρφωση ζωνών πρασίνου και πάρκου αναψυχής,
   - προώθηση κατασκευής έργων υποδομής και κοινόχρηστων χώρων,
   - προώθηση προγραμμάτων κατοικίας,
   - προώθηση έργων προστασίας και στήριξης της πολιτικής περιβαλλοντικού ελέγχου,
   - δραστηριότητες ανάδειξης - προστασίας του δομημένου περιβάλλοντος και του ιστορικού - αρχαιολογικού αποθέματος της περιοχής,
2. *Δραστηριότητες σχετικά με τη βιομηχανία και τη λειτουργία των βιομηχανικών ζωνών και*
3. *Επιχειρηματικές δραστηριότητες.*

7.2. «Στρατηγικό πλαίσιο χωρικής ανάπτυξης για την Αθήνα – Αττική», 2004

Το «Στρατηγικό πλαίσιο χωρικής ανάπτυξης για την Αθήνα-Αττική» είναι ένα ερευνητικό πρόγραμμα που εκπονήθηκε από δωδεκαμελή επιστημονική ομάδα (με επιστημονική υπεύθυνο την καθηγήτρια της Σχολής Αρχιτεκτόνων του ΕΜΠ κ. Κλειτώ Γεράρδη) ύστερα από ανάθεση της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, προκειμένου να αποτελέσει τη βάση του σχεδιασμού της περιφέρειας Αττικής, από κοινού με το Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας.

Η έναρξη του προγράμματος έγινε τον Μάιο του 2000, η εκπόνησή του διεξήχθη σε 4 φάσεις και την τελική του μορφή πήρε τον Ιούνιο του 2004.

Αντικείμενο του συνολικού ερευνητικού προγράμματος είναι η διεύρυνση και η επωφελής αξιοποίηση των νέων συγκριτικών πλεονεκτημάτων που διαμορφώνονται για την πόλη των Αθηνών και την Αττική, η διατύπωση προτάσεων για ένα Στρατηγικό Πλαίσιο Χωρικής Ανάπτυξης, η επεξεργασία ενός Στρατηγικού Προγράμματος Δράσης, για την επόμενη 15ετία, οι επιπτώσεις τους στο Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας, καθώς και η διατύπωση προτάσεων για την Μητροπολιτική Διοίκηση της Ευρύτερης Μητροπολιτικής Περιοχής.

Το ερευνητικό πρόγραμμα διατυπώνει:

- Προτάσεις για το Στρατηγικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Βιώσιμης Ανάπτυξης της Αττικής (2015),
- Προτάσεις για το Στρατηγικό Πρόγραμμα Δράσης,
- Εναλλακτικές Προτάσεις για τα Οργανωτικά Σχήματα για τη Διοίκηση της Μητροπολιτικής Περιοχής της Αθήνας και τέλος,
- Επιπτώσεις του Στρατηγικού Πλαισίου στο Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας.

Ως προς την περιοχή του Ελαιώνα, την οποία εξετάζουμε αναφορά γίνεται στο **επιλεγμένο «επιθυμητό» σενάριο χωρικής οργάνωσης της κεντρικής Αθήνας.** Στο σενάριο αυτό εκτιμάται, ότι το ΚΜΔ της Αθήνας θα εξακολουθήσει να αποτελεί το σημαντικότερο κέντρο της Πρωτεύουσας. Στο πλαίσιο των θετικών εξελίξεων για μια σειρά από κρίσιμους για το κέντρο τομείς, είναι δυνατόν να επιτευχθεί μια γενικότερη αναβάθμιση του ρόλου του, τόσο σε εθνικό, όσο και σε διεθνές επίπεδο. Ιδιαίτερη έμφαση μεταξύ των παραπάνω πιθανών θετικών εξελίξεων δίνεται στην ποιοτική αναβάθμιση παραδοσιακών ζωνών κεντρικών λειτουργιών, με παράλληλη όμως τόνωση και *νέων πυρήνων μητροπολιτικών δραστηριοτήτων – εκτός των ορίων της κεντρικής Αθήνας* (στα δυτικά όριά της και κυρίως στον Ελαιώνα), ώστε να προσελκυσθούν νέες και επιθυμητές δραστηριότητες μητροπολιτικού χαρακτήρα, για τις οποίες η χωροθέτηση στην πρωτεύουσα είναι απαραίτητη – καθώς επίσης και στη βελτίωση μιας σειράς παραμέτρων που συνδέονται άμεσα με την ποιότητα διαβίωσης στο κέντρο της πόλης. Αυτές αφορούν μεταξύ άλλων, τη βελτίωση του δημόσιου υπαίθριου χώρου, την αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος και την αντιμετώπιση των σημαντικότερων κυκλοφοριακών προβλημάτων.

Επιπλέον, αναφορά γίνεται και στα **μέτρα για τη χωρική οργάνωση της κεντρικής Αθήνας** (στο πλαίσιο του «επιθυμητού» σεναρίου) και συγκεκριμένα όσον αφορά στον τομέα των χρήσεων γης και της οργάνωσης «δικτύου» κεντρικών μητροπολιτικών λειτουργιών. Συγκεκριμένα, σημειώνεται: «Προς διευκόλυνση των στόχων αναδιάρθρωσης των κεντρικών μητροπολιτικών δραστηριοτήτων της κεντρικής Αθήνας, προώθηση παρεμβάσεων οργανωμένης πολυπολικής ανάπτυξης στην ευρύτερη περιοχή. Ειδικότερα, υφίστανται δυνατότητες συστηματικής παρέμβασης για τη *δημιουργία ενός νέου δυναμικού κέντρου επιχειρηματικών, διοικητικο-γραφειακών και πολιτιστικο-ψυχαγωγικών λειτουργιών στον Ελαιώνα*, με προοπτική επέκτασής του και πέραν του Λεκανοπεδίου και κυρίως προς τα δυτικά (Θριάσιο Πεδίο, Μέγαρα), προς εξισορρόπηση των ισχυρών προς βορά και προς τα ανατολικά πιέσεων.

Έτσι, μεταξύ των **πολυτομεακών προγραμμάτων για τη χωρική οργάνωση της πόλης της Αθήνας και του κέντρου μητροπολιτικών δραστηριοτήτων,** πέμπτο στη σειρά αναφέρεται και το *πρόγραμμα οργανωμένης ανάπλασης περιοχών πολλαπλής ανάπτυξης και δημιουργίας νέου «Δυτικού Κέντρου».*

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗΣ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΠΟΛΛΑΠΛΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑΣ ΝΕΟΥ «ΔΥΤΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ»

Σε αυτές εντάσσεται κυρίως η περιοχή του Ελαιώνα. Η περιοχή αυτή επιφάνειας περίπου 9 τ.χλμ. που κατανέμεται σε πέντε Δήμους, συμπεριλαμβανομένου και του Δήμου Αθηναίων, αποτελεί τη μεγαλύτερη πρόκληση για μια συντονισμένη χωροθέτηση απαραίτητων για την πρωτεύουσα λειτουργιών υπερτοπικής σημασίας. Ένα μεγάλο μέρος του Ελαιώνα απαιτείται να παραμείνει **χώρος πρασίνου και υπαίθριων δραστηριοτήτων αναψυχής, αθλητισμού, πολιτισμού**. Φυσικά είναι ανάγκη **να συνεχίσουν τη λειτουργία τους βιώσιμες και μη ρυπαίνουσες εγκαταστάσεις του δευτερογενή τομέα, οι οποίες και θα πρέπει να οργανωθούν στα πλαίσια νέων ΒΙ.ΠΑ. – ΒΙΟ.ΠΑ.** σε κατάλληλες νησίδες της περιοχής.

Όμως ένα μέρος αυτού (που μπορεί να είναι το 5-10% του χώρου) θα πρέπει να αναπτυχθεί κατά επεμβατικό τρόπο σε ένα **ισχυρό επιχειρηματικό, πολιτιστικό και κοινωνικό κέντρο**. Το κέντρο αυτό πέρα από την κάλυψη απαραίτητων λειτουργικών αναγκών που σήμερα δεν μπορούν αλλά ούτε και πρέπει να καλυφθούν στην κεντρική Αθήνα, θα αποτελέσει δείγμα και πιλότο μιας νέας οργάνωσης του αστικού χώρου και για τις άλλες ελληνικές πόλεις και θα ενσωματώσει πρωτοπόρα ρεύματα της αρχιτεκτονικής πολεοδομίας και της τεχνολογίας που θα χαρακτηρίζουν μια πρωτεύουσα του 21ου αιώνα.

Δεν αποκλείεται επίσης στο κέντρο αυτό να ενταχθεί και μια οργανωμένη **«Τεχνόπολη Πληροφορικής»** εκτός εάν θεωρηθεί σκοπιμότερη η ένταξη της σε λοιπά κέντρα της Δυτικής Αττικής όπως π.χ. στο Θριάσιο Πεδίο ή στην πεδιάδα των Μεγάρων.

Τέλος, στο πλαίσιο της παραπάνω προτεινόμενης παρέμβασης θα πρέπει να προωθηθούν και **ολοκληρωμένα προγράμματα ανάπλασης για υποπεριοχές του Ελαιώνα,** όπως για παράδειγμα για τη ζώνη της Ιεράς Οδού, καθώς και για τις παρόδιες ζώνες των υπερτοπικών αξόνων (εθνική οδός, οδός Αθηνών), που

δυστυχώς ήδη επιβαρύνονται με κεντρικές λειτουργίες επαυξάνοντας τη σύγχυση ως προς τον ρόλο των αξόνων αυτών. Άρα είναι απαραίτητη η αποφυγή μετατροπής τους σε γραμμικά μητροπολιτικά κέντρα.

Ειδικότερη αναφορά στην ανάπλαση της περιοχής του Ελαιώνα γίνεται στην ενότητα που αφορά τις **Στρατηγικές παρεμβάσεις ανάπτυξης – ανάπλασης.**

ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΕΛΑΙΩΝΑ

Βάση για την προώθηση του προγράμματος αυτού αποτελεί το τελευταίο Π.Δ. καθορισμού χρήσεων, ρυμοτομικού σχεδίου και όρων δόμησης (ΦΕΚ Δ΄1049 / 1995) και των αντίστοιχων πράξεων εφαρμογής που το συνοδεύουν. Η περιοχή του Ελαιώνα που αναπτύχθηκε ως εκτός σχεδίου και εκτός ελέγχου για βιομηχανία, αποθήκες, χονδρεμπόριο, μεταφορές και οποιαδήποτε άλλη «βρώμικη» δραστηριότητα του Λεκανοπεδίου ενώ διαθέτει και θύλακες κατοικίας, έχει ακόμα και σήμερα πολλά από τα προηγούμενα χαρακτηριστικά της. Η απλή σταδιακή εφαρμογή του εγκεκριμένου σχεδίου της δεν επαρκεί για την ουσιαστική μετατροπή της περιοχής σε «νέα ανάπτυξη» πολυλειτουργική και «καθαρή» που θα ενοποιήσει τα δύο μητροπολιτικά κέντρα της Αθήνας και του Πειραιά. Ο φορέας διαχείρισης της περιοχής παρόλο που συζητήθηκε πολύ δεν ιδρύθηκε και σήμερα η ύπαρξή του γίνεται όλο και περισσότερο αναγκαία.

Συνολικά οι **στόχοι του έργου ανάπλασης** της περιοχής είναι:

- Η ανάπτυξή της σαν κέντρο αναψυχής, αθλητισμού, πολιτισμού.
- Η προστασία και ανάδειξη των ιστορικών της στοιχείων (Ιερά Οδός αρχαιολόγοι χώροι, Εκκλησίες, κλπ)
- Η οργάνωση και δημιουργία επιχειρηματικών πάρκων.
- Η εξυγίανση και ανανέωση της παραγωγικής υποδομής και λειτουργίας με ταυτόχρονη απομάκρυνση οχλουσών βιομηχανικών δραστηριοτήτων.
- Η βελτίωση της κυκλοφορίας και της προσβασιμότητας της περιοχής.

Προτάσεις

Στα πλαίσια των στόχων αυτών προτείνεται να δημιουργηθούν (σε κατάλληλες θέσεις βάσει του σχετικού Π.Δ. του 1995, ΦΕΚ Δ΄1049):

- **Επιχειρηματικό πάρκο** με σύγχρονες προδιαγραφές για την προσέλκυση επιχειρήσεων που ζητούν να εγκατασταθούν κοντά στο Μητροπολιτικό Κέντρο και σαν επέκταση αυτού στα όρια του Δήμου Αθηναίων, περί την Ιερά Οδό και την Λ. Αθηνών. Στο πάρκο αυτό θα μπορούσαν να εγκατασταθούν και δραστηριότητες Δημόσιας Διοίκησης.
- **Επιχειρηματικό Πάρκο** περιορισμένης εμβέλειας μπορεί να αναπτυχθεί και στις σχετικές περιοχές των Δήμων Ταύρου (Π. Ράλλη), Περιστερίου, Αγ. Ιωάννη Ρέντη.
- **Βιομηχανικοί θύλακες** στο Δήμο Αθηναίων, Ταύρου, Αιγάλεω, Περιστερίου, Αγ. Ιωάννη Ρέντη.
- **Πάρκα πρασίνου, αναψυχής, αθλητισμού, πολιτισμού** με πυρήνες:
  - το Βοτανικό Κήπο της Γεωπονικής Σχολής στο Δήμο Αθηναίων,

- την περιοχή περί την οδό Ορφέως στο Δήμο Αιγάλεω,
- το Άλσος του Ρουφ στον Ταύρο,
- την περιοχή περί το στάδιο του Ολυμπιακού κοντά στην συνοικία της Αγ. Άννης και Περιβολίων στην Περιοχή του Ρέντη.

➢ **Κέντρο Μεταφορών** που θα περιλαμβάνει:

- την επισκευαστική βάση του Μετρό και
- το νέο Σταθμό Υπεραστικών Λεωφορείων κοντά στο σταθμό του Μετρό του Αγ. Σάββα,
- την οργάνωση των πρακτορείων μεταφορών σε συγκεκριμένους χώρους σε συνδυασμό με τους σταθμούς ΗΛΠΑΠ και ΟΑΣΑ.

Η περιοχή του Ελαιώνα περιλαμβάνει εκτάσεις στρατοπέδων προς μετακίνηση:

- Στο **στρατόπεδο Γαζή** (83 στρέμματα) μέρος της έκτασης (48 στρέμματα) παραχωρήθηκε στο Δήμο Ταύρου και διαμορφώθηκε σε χώρο πρασίνου ενώ αναπτύχθηκαν και κτίρια πολυκατοικιών που προορίζονται για στέγαση αξιωματικών του στρατού. Για την έκταση του στρατοπέδου δεν προβλέπεται σημαντική περαιτέρω αξιοποίηση.
- Για την έκταση του **στρατοπέδου Βασιλοπούλου** (16 στρέμματα) προβλέπεται (Π.Δ. Ελαιώνα) η ανάπτυξη πρασίνου, χώρων αναψυχής πολιτισμού καθώς και χώρων εκπαίδευσης.
- Η **Ναυτική Βάση** στην περιοχή του Βοτανικού (Ιερά οδός) περιλαμβάνει δύο γήπεδα (88 και 30 στρέμματα). Για την έκταση προτείνεται κοινόχρηστο πράσινο, αναψυχή και πολιτισμός με διατήρηση παραδοσιακών κτιρίων και ορισμένων μη στρατιωτικών εγκαταστάσεων του Ναυτικού με χρήση πολιτισμική, εκπαίδευσης, πρόνοιας, χώρων συνάθροισης κοινού και διαφόρων εξυπηρετήσεων.

Σύμφωνα με τη μελέτη, ο νέος συνολικός σχεδιασμός και ο συνδυασμός των χρήσεων γης που θα επιλέγουν αναμένεται να επηρεάσει σημαντικά τις περιβαλλοντικές συνθήκες στην ευρύτερη περιοχή της πρωτεύουσας. Παράλληλα η περιοχή μέσω της ανάπτυξης επιχειρηματικών δραστηριοτήτων αναμένεται να αποτελέσει τον κόμβο σύνδεσης των Δυτικών προαστίων με το κέντρο της Αθήνας και των κέντρων Αθήνας και Πειραιά μεταξύ τους.

Παρά το διάλογο που αναπτύχθηκε γύρω από το φορέα διαχείρισης της Περιοχής, αυτός δεν ιδρύθηκε και σήμερα γίνεται όλο και περισσότερο αναγκαία. Λόγω της θέσης της η περιοχή του Ελαιώνα κατανέμεται σε 3 ΧΟΑ (της Αθήνας, του Πειραιά και της Δυτικής Αττικής) γεγονός όμως που δεν θα πρέπει να επηρεάσει την ενιαία αντιμετώπιση του προγράμματος με την ίδρυση του κατάλληλου φορέα, καθώς το πρόγραμμα έχει περιφερειακή εμβέλεια.

7.3. «Διερεύνηση προοπτικών ανάπτυξης της περιοχής του Ελαιώνα», 2005 & 2006

Η μελέτη με τίτλο «Διερεύνηση προοπτικών ανάπτυξης της περιοχής του Ελαιώνα» εκπονήθηκε από το Ερευνητικό Πανεπιστημιακό Ινστιτούτο Περιφερειακής Ανάπτυξης του Παντείου Πανεπιστημίου σε συνεργασία με το Ίδρυμα Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών για λογαριασμό του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας.

Η μελέτη αποτελείται από δύο φάσεις (τεύχη). Η **πρώτη φάση** (2005) αναφέρεται στην ***«Αναπτυξιακή φυσιογνωμία του Ελαιώνα»*** έχοντας ως βασικό σκοπό την αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης. Στο πλαίσιο αυτό, πραγματοποιείται καταγραφή των επιχειρήσεων, παρουσιάζεται η κατανομή της επιχειρηματικής δραστηριότητας στους Δήμους του Ελαιώνα, προσδιορίζεται η εξειδίκευση των επιμέρους περιοχών του Ελαιώνα, παρουσιάζεται η κατανομή των δραστηριοτήτων κατά μήκος του άξονα του Κηφισού και καταγράφονται οι χρήσεις γης της περιοχής, τα κύρια προβλήματα υποδομών και τα περιβαλλοντικά προβλήματα, καθώς και τα πολιτιστικά μνημεία που βρίσκονται στην περιοχή.

Στη μελέτη παρουσιάζονται, επίσης, στοιχεία για την εξεταζόμενη περιοχή προερχόμενα από την επεξεργασία των αποτελεσμάτων μιας δειγματοληπτικής έρευνας σε ένα σύνολο 662 επιχειρήσεων από τις οποίες οι 62 απέδωσαν πλήρη ερωτηματολόγια. Τα γενικά συμπεράσματα από τα αποτελέσματα της έρευνας συνοψίζονται στα εξής:

- Οι επιχειρήσεις του Ελαιώνα είναι σχετικά παλιές. Η μέση χρονική διάρκεια λειτουργίας των επιχειρήσεων στην περιοχή του Ελαιώνα ξεπερνάει τα 20 έτη.
- Το μεγαλύτερο μέρος των δραστηριοτήτων των επιχειρήσεων αναφέρεται στη βιομηχανία/βιοτεχνία σε ποσοστό 50% περίπου.
- Όσον αφορά το καθεστώς κυριότητας, οι χώροι που λειτουργούν οι επιχειρήσεις είναι ιδιόκτητοι σε ποσοστό 45%.
- Ο βασικός παράγων που έχει προσελκύσει τις επιχειρήσεις στη συγκεκριμένη τους εγκατάσταση, είναι ο βιομηχανικός χαρακτήρας και η σχετική λειτουργική οργάνωση της περιοχής.
- Το εργατικό δυναμικό των επιχειρήσεων είναι σχετικά ανειδίκευτο. Το μεγαλύτερο μέρος αυτού είναι απόφοιτοι δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης (Λύκειο και Γυμνάσιο), ενώ σημαντικό είναι και το ποσοστό των ατόμων με πρωτοβάθμια εκπαίδευση.
- Οι εργαζόμενοι των επιχειρήσεων της περιοχής κατοικούν κατά κύριο λόγο στην ευρύτερη περιοχή του Ελαιώνα.
- Το βασικό μεταφορικό μέσο που χρησιμοποιούν οι εργαζόμενοι για πρόσβαση στην εργασία τους είναι το ΙΧ αυτοκίνητο.
- Η βασική πηγή προέλευσης των συνεργατών των επιχειρήσεων του Ελαιώνα είναι η ευρύτερη περιοχή της Πρωτεύουσας.
- Οι οικονομικές προοπτικές των επιχειρήσεων είναι ανησυχητικές, αφού το μεγαλύτερο μέρος αυτών θεωρεί ότι ο τζίρος τους θα είναι μειωμένος σε

σχέση με το προηγούμενο έτος. Οι κλάδοι του εμπορίου (χονδρικό και λιανικό) είναι λιγότερο απαισιόδοξες σε σχέση με τις άλλες.

- Ωστόσο, παρά τις απαισιόδοξες προβλέψεις, οι επιχειρήσεις του Ελαιώνα σχεδιάζουν επενδύσεις στη συντριπτική τους πλειοψηφία. Εντονότερη επενδυτική συμπεριφορά επιδεικνύουν οι βιομηχανικές/βιοτεχνικές και μεταφορικές επιχειρήσεις και ασθενέστερη οι εμπορικές επιχειρήσεις.
- Οι επιχειρήσεις του Ελαιώνα τόσο για την προμήθεια των πρώτων υλών, όσο και για την αποστολή των προϊόντων τους, χρησιμοποιούν το λιμάνι του Πειραιά, ή απευθύνονται στην τοπική αγορά, ενώ το αεροδρόμιο και ο σιδηρόδρομος δεν αποτελούν σημαντικές επιλογές.
- Ένα μεγάλο μέρος των επιχειρήσεων διαθέτουν τα προϊόντα ή προμηθεύονται τις πρώτες ύλες στην έδρα τους, που σημαίνει ότι αυτά έρχονται ή φεύγουν από τον ελαιώνα διαμέσου πρωταρχικά των κύριων οδών πρόσβασης.
- Υπάρχει ισοκατανομή στις προτιμήσεις πελατών και προμηθευτών μεταξύ των διαφόρων δρομολογίων πρόσβασης στον Ελαιώνα. Η εξέταση όμως των επιχειρήσεων ανάλογα με το Δήμο που εδρεύουν αποκαλύπτει τις σχετικές προτιμήσεις σε δρομολόγια (Πέτρου Ράλλη, Ιερά Οδός).

Η **δεύτερη φάση** (2006) της μελέτης φέρει τον τίτλο ***«Αναπτυξιακές δυνατότητες του Ελαιώνα και Προτάσεις πολιτικής»***. Βασικός σκοπός της μελέτης σε αυτή τη φάση είναι η ορθολογικότερη οργάνωση, αναβάθμιση και αξιοποίηση της περιοχής του Ελαιώνα. Προς την κατεύθυνση αυτή, η μελέτη επικεντρώνεται:

- στην *αποτύπωση των χωροταξικών και κοινωνικοοικονομικών χαρακτηριστικών*,
- στον εντοπισμό των *τάσεων ανάπτυξης*,
- στον *προσδιορισμό μικροπεριφερειών προγραμματισμού* για τον ορθολογικό σχεδιασμό και τελικά
- στη *διαμόρφωση εναλλακτικών σεναρίων* για
  - την οικονομική αξιοποίηση,
  - την κλαδική ανάπτυξη και
  - τη χωροταξική οργάνωση της περιοχής.

Καταρχήν, με την πραγματοποίηση *Ανάλυσης Πλεονεκτημάτων – Αδυναμιών – Ευκαιριών – Απειλών (Π.Α.Ε.Α.) ή S.W.O.T. Analysis (Strengths – Weaknesses – Opportunities – Threats)* προσδιορίστηκαν τα πλεονεκτήματα και οι αδυναμίες του παρόντος και εκτιμήθηκαν οι ευκαιρίες και οι κίνδυνοι που μπορεί να εμφανισθούν στο μέλλον.

Όσον αφορά τις *τάσεις ανάπτυξης* στην περιοχή, σημειώνεται ότι η χωροταξική διάρθρωση της περιοχής (συνύπαρξη πολλαπλών και πολλές φορές ασύμβατων μεταξύ τους χρήσεων γης) έχει ως αποτέλεσμα να μην μπορεί η περιοχή να αντιμετωπισθεί ως μία ενιαία χωροταξική ενότητα, με συναφείς δραστηριότητες και συνεπώς ως μία ομοιογενής μικροπεριφέρεια προγραμματισμού και αναπτυξιακού σχεδιασμού. Εντούτοις, σε ορισμένες

περιοχές του Ελαιώνα τείνουν να διαμορφωθούν κάποιες ενοποιημένες χωρικές ενότητες συναφών δραστηριοτήτων (π.χ. ζώνη αναψυχής Ρέντη και ζώνη αναψυχής και εστίασης Βοτανικού), και κάποιες εκτατικές αναπτύξεις αμιγών δραστηριοτήτων (π.χ. δραστηριότητες τριτοβάθμιας εκπαίδευσης), πολλές από τις οποίες λειτουργούν ως αναγκαίες *υποενότητες ευρύτερων χωροταξικών ενοτήτων ομοειδών δραστηριοτήτων*, που εκτείνονται πέρα από τα όρια της περιοχής του Ελαιώνα, σε όμορες περιοχές (π.χ. Βοτανικός-Γκάζι-Κεραμικός).

Στη συνέχεια επισημαίνεται η δυνατότητα του Ελαιώνα να λειτουργήσει ως *Πόλος Ανάπτυξης* της Περιφέρειας Πρωτευούσης για τρεις βασικούς λόγους: (α) τη συγκέντρωση οικονομικών δραστηριοτήτων, (β) την ύπαρξη διαθέσιμων χώρων για επιχειρηματική δραστηριότητα και ανάπτυξη και (γ) την πρόσβαση της περιοχής, μέσω της ανάπτυξης προωθητικών δραστηριοτήτων και της δημιουργίας επιχειρηματικών, τεχνικών και κοινωνικών υποδομών.

Οι δυνητικές *νέες Προωθητικές Δραστηριότητες*, που προσδιορίζονται στη μελέτη κατά βασικές ομάδες, είναι οι ακόλουθες:

- Αναψυχή, Πολιτισμός, Αθλητισμός
- Ανώτατη Εκπαίδευση, Τεχνολογική Ανάπτυξη
- Λιανικό Εμπόριο, Χονδρεμπόριο, Διοίκηση Επιχειρήσεων, Υπηρεσίες
- Logistics, Μεταφορές, Αποθήκευση
- Βιομηχανία – Βιοτεχνία Χαμηλής Όχλησης

Για την τελική αποτύπωση μιας ολοκληρωμένης στρατηγικής Οργάνωσης, Αναδιάρθρωσης και Ανάπτυξης του Ελαιώνα διατυπώνονται στη συνέχεια *εναλλακτικές δυνατότητες (σενάρια)* που αφορούν:

- Την κλαδική ανασυγκρότηση και ανάπτυξη
- Την υποδοχή και ανάπτυξη νέων δραστηριοτήτων
- Τη χωροταξική οργάνωση και σύνδεση του Ελαιώνα με την περιφέρεια που τον περιβάλλει
- Το πλαίσιο διαμόρφωσης και άσκησης του αναπτυξιακού σχεδιασμού και προγραμματισμού

Το *τελικό σενάριο για την Οργάνωση, Αναδιάρθρωση και Ανάπτυξη του Ελαιώνα* που τελικά προκύπτει στο τέλος της μελέτης περιλαμβάνοντας στοιχεία από τα επιμέρους σενάρια των παραπάνω κατηγοριών, είναι το ακόλουθο:

ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΗ ΚΛΑΔΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ:

- Αναψυχή, Πολιτισμός, Αθλητισμός
- Ανώτατη Εκπαίδευση, Τεχνολογική Ανάπτυξη
- Λιανικό Εμπόριο, Χονδρεμπόριο, Διοίκηση Επιχειρήσεων, Υπηρεσίες
- Logistics, Μεταφορές, Αποθήκευση
- Βιομηχανία – Βιοτεχνία Χαμηλής Όχλησης

ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΥΠΟΔΟΧΗΣ ΝΕΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ:

- ΒΕΠΕ - ΒΙΟΠΑ - Τυποποιημένα Βιοτεχνικά Κτίρια
- Τεχνολογικό Κέντρο – Πάρκο
- Πάρκα Αναψυχής – Πολιτισμού
- Οργανωμένοι Χώροι Εμπορίου και Εμπορικά Κέντρα – Εκθεσιακοί Χώροι
- Κτίρια Γραφείων – Διοίκησης – Υπηρεσιών προς τις επιχειρήσεις
- Πάρκα Αποθήκευσης, Μεταφορών και Logistics

ΜΙΚΡΟΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΕΛΑΙΩΝΑ ΚΑΙ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΑ ΔΙΕΥΡΥΜΕΝΟΣ ΕΛΑΙΩΝΑΣ:

- Αντιμετώπιση του Ελαιώνα με τη σημερινή του οριοθέτηση, ως ενιαίας αναπτυξιακής μικροπεριφέρειας προγραμματισμού.
- Μελλοντική αναπτυξιακή και χωροταξική διεύρυνση αυτής, έτσι ώστε να συμπεριλάβει την ευρύτερη περιοχή, ακολουθώντας έτσι τις διαφαινόμενες αναπτυξιακές τάσεις.

ΚΕΝΤΡΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΚΑΙ ΣΤΑΔΙΑΚΗ ΕΝΕΡΓΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΕΛΑΙΩΝΑ:

- Σχεδιασμός για την ανάπτυξη του Ελαιώνα σε επίπεδο κεντρικού σχεδιασμού (Περιφέρεια Αττικής – ΟΡΣΑ).
- Σταδιακή ενεργοποίηση του Οργανισμού Ανάπτυξης και Διαχείρισης Ελαιώνα.

Στη συνέχεια προσδιορίζονται οι επιδράσεις που αναμένονται να ασκηθούν στον Ελαιώνα (αλλά και στο σύνολο της Αττικής) από την υλοποίηση του τελικού σεναρίου. Αυτές είναι οι εξής:

- Ορθολογική Οργάνωση του Χώρου
- Βελτίωση του Περιβάλλοντος και της Ποιότητας Ζωής
- Προσέλκυση Νέων Επιχειρήσεων
- Τόνωση της Απασχόλησης
- Ανάδειξη Νέων Προωθητικών Δραστηριοτήτων
- Ενίσχυση Συνέργειας μεταξύ Επιχειρήσεων
- Εκσυγχρονισμός ΜΜΕ
- Ανάδειξη νέων Επιχειρηματικών Ευκαιριών
- Ενίσχυση Καινοτόμων Δράσεων, Ε&ΤΑ και διάχυση Νέων Τεχνολογιών
- Σύνδεση Έρευνας και Παραγωγής
- Βελτίωση Ανταγωνιστικότητας της Τοπικής και Περιφερειακής Οικονομίας

Τέλος, σημειώνεται ένας αριθμός *παρεμβάσεων*, οι οποίες θα πρέπει να προωθηθούν για την εφαρμογή του τελικού Σεναρίου Οργάνωσης και Ανάπτυξης του Ελαιώνα, που είναι οι εξής:

1. *Οργανωμένοι χώροι για τις υφιστάμενες και τις νέες επιχειρηματικές δραστηριότητες*

   Διαμόρφωση υφιστάμενων χώρων – Νέοι χώροι (αναπλάσεις και εξυγιάνσεις περιοχών, ΒΕΠΕ: Τυποποιημένα Βιοτεχνικά Κτίρια, Τεχνολογικό Πάρκο, σε συνεργασία με τα Εκπαιδευτικά Ιδρύματα κ.λπ.)

2. *Οδικές συνδέσεις – Απαιτούμενα έργα και συγκοινωνιακές ρυθμίσεις*

3. *Τεχνικές Υποδομές – Δίκτυα*

   Ύδρευση, αποχέτευση ομβρίων

   Έργα περιβάλλοντος (π.χ. αντιπλημμυρικά έργα, βιολογικοί καθαρισμοί κ.λπ.)

4. *Χώροι πρασίνου – Κοινόχρηστοι χώροι (χώροι στάθμευσης κ.ά.)*

5. *Οργανωμένοι χώροι για μετεγκατάσταση των δραστηριοτήτων του Ελαιώνα (σε περιοχές εκτός Ελαιώνα).*

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8:
ΟΙ ΠΙΟ ΠΡΟΣΦΑΤΕΣ ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ: ΤΟ ΕΡΓΟ ΔΙΠΛΗΣ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ ΣΤΟ ΒΟΤΑΝΙΚΟ ΚΑΙ ΤΗ ΛΕΩΦΟΡΟ ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΣ

Η περιοχή του Ελαιώνα, σήμερα, επανέρχεται στο προσκήνιο ως μείζον πολεοδομικό πρόγραμμα για την Αθήνα επ΄ ευκαιρία του σχεδιαζόμενου έργου της ταυτόχρονης, διπλής ανάπλασης των περιοχών Βοτανικού (200.000 τ.μ.) και Λεωφόρου Αλεξάνδρας (19.000 τ.μ.), όπου σήμερα φιλοξενείται το γήπεδο του Παναθηναϊκού.

Πρόκειται για **το μεγαλύτερο επενδυτικό πρόγραμμα αστικής παρέμβασης στην Αθήνα**, το οποίο φιλοδοξεί να αναβαθμίσει το μητροπολιτικό συγκρότημα της πρωτεύουσας και να βελτιώσει την ποιότητα της ζωής των κατοίκων.

8.1. Ένα σύντομο ιστορικό των διαπραγματεύσεων

Το Μάρτιο του 2005, η δήμαρχος Αθηναίων Ντόρα Μπακογιάννη δημοσιοποίησε την πρόταση της διοίκησης του Δήμου Αθηναίων να μεταφερθεί το γήπεδο του Παναθηναϊκού στο Βοτανικό (στην περιοχή του Ελαιώνα) – κοντά στον οικισμό Μαρκόνι. Βασική επιδίωξη του Δήμου ήταν το νέο γήπεδο να αποτελέσει ***πυλώνα αστικής ανάπλασης και ανάπτυξης*** για μια περιοχή που θεωρείται υποβαθμισμένη.

Το σύντομο ιστορικό της μακράς διαδρομής των διαπραγματεύσεων ανάμεσα στον Παναθηναϊκό, τον Δήμο Αθηναίων και την πολιτεία, παρουσιάζεται στο πλαίσιο που ακολουθεί.

Τον Απρίλιο του 2005, η πρόταση του Δήμου για τις αθλητικές εγκαταστάσεις της ομάδας στο Βοτανικό παραδόθηκε εγγράφως από τη δήμαρχο Αθηναίων στους παράγοντες του αθλητικού συλλόγου του Παναθηναϊκού (Παύλος και Θανάσης Γιαννακόπουλος, Γιάννης Βαρδινογιάννης, Βλάσης Σταθοκωστόπουλος). Στις προθέσεις τού Παναθηναϊκού ήταν το στάδιο να συμπεριληφθεί στο φάκελο της διεκδίκησης του EURO 2012, γεγονός που θα άφηνε ανοιχτό το ενδεχόμενο μέρος του κόστους κατασκευής του να χρηματοδοτηθεί από την πολιτεία.

Τον Ιούνιο του 2005, η δήμαρχος Αθηναίων Ντόρα Μπακογιάννη έδειξε στον πρωθυπουργό Κώστα Καραμανλή τα σχέδια για το νέο γήπεδο του Παναθηναϊκού στον Βοτανικό και πήρε το "πράσινο φως" προκειμένου να προχωρήσει στην συγκεκριμένη περιοχή το έργο. Ο πρωθυπουργός εμφανίστηκε θετικός στο σχέδιο ανάπλασης της περιοχής και συμφώνησε με αυτή τη λύση στο χρόνιο πρόβλημα του συλλόγου. Επιπλέον, η κ. Μπακογιάννη ενημέρωσε ότι το έργο εντάσσεται στον φάκελο διεκδίκησης του Ευρωπαϊκού Πρωταθλήματος Ποδοσφαίρου του 2012.

Τον Αύγουστο του 2005, η Ντόρα Μπακογιάννη (Δήμος Αθηναίων), ο Θανάσης Γιαννακόπουλος (ερασιτέχνης Παναθηναϊκός) και ο Γιάννης Βαρδινογιάννης (ΠΑΕ

Παναθηναϊκός) έβαλαν τις πρώτες υπογραφές σε ***μνημόνιο συνεργασίας*** για την κατασκευή γηπέδου στον Βοτανικό. Στο μνημόνιο που υπεγράφη προβλεπόταν ότι *«οι σχετικές συμφωνίες θα αρχίσουν να δεσμεύουν τους εμπλεκόμενους φορείς μετά την οριστικοποίηση της χρηματοδότησης του έργου από τη διεθνή αγορά κεφαλαίων, το αργότερο μέχρι την 1/3/2006»*.

Το Νοέμβριο του 2005, το Δημοτικό Συμβούλιο της Αθήνας ενέκρινε κατά πλειοψηφία το έργο της διπλής ανάπλασης της περιοχής του Βοτανικού και της Λεωφόρου Αλεξάνδρας. Στην συνεδρίαση του Δημοτικού Συμβουλίου:

- αποφασίστηκε η σύσταση της ***Εταιρίας Ειδικού Σκοπού (ΕΕΣ)*** που θα αναλάβει την διπλή ανάπλαση και
- εγκρίθηκαν οι συμφωνίες του Δήμου με τον ερασιτέχνη Παναθηναϊκό, την ΠΑΕ Παναθηναϊκός και την Εθνική Τράπεζα (βλ. υποενότητα 8.2.2).

Το Φεβρουάριο του 2006, μετά από συνάντηση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών Γιώργου Αλογοσκούφη με τη δήμαρχο Αθηναίων ανακοινώθηκε ότι η κυβέρνηση θα εξασφαλίσει 127,6 εκατ. ευρώ από το Γ' και Δ' ΚΠΣ για τη χρηματοδότηση των έργων κοινής ωφέλειας στην περιοχή, καθώς και ότι έχει αναλάβει την υποχρέωση για την προώθηση νομοθετικής ρύθμισης για τις αλλαγές στο διάταγμα του Ελαιώνα χωρίς τις οποίες δεν μπορούν να ξεκινήσουν τα περισσότερα έργα. Ειδικότερα, οι νομοθετικές ρυθμίσεις θα έπρεπε να ολοκληρωθούν μέχρι τις 30.11.2006 ειδάλλως θα ακυρώνονταν οι προγραμματικές συμφωνίες με την Εθνική Τράπεζα.

Τον Απρίλιο του 2006, ο Δήμος Αθηναίων παρουσίασε την ***χωροταξική πολεοδομική έκθεση*** για τη διπλή ανάπλαση του Βοτανικού και της Λεωφόρου Αλεξάνδρας.

Στα τέλη Ιουνίου του 2006, κατατέθηκε από τον υπουργό ΠΕΧΩΔΕ Γιώργο Σουφλιά, μαζί με το νομοσχέδιο για το Κτηματολόγιο, η αναγκαία νομοθετική ρύθμιση για την κατασκευή του νέου γηπέδου του Παναθηναϊκού. Η ρύθμιση αφορά κυρίως την ***τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου*** και την αλλαγή του συντελεστή δόμησης στην περιοχή (στην περιοχή του Βοτανικού η δόμηση αυξάνεται κατά το μέγιστο 35.000 τ.μ.), έτσι ώστε να προχωρήσει η κατασκευή τόσο του ποδοσφαιρικού γηπέδου αλλά και εμπορικών χώρων που θα καταστήσουν το σχέδιο οικονομικά βιώσιμο (αναλυτικότερα, βλ. υποενότητα 8.3 και Παράρτημα ΣΤ).

Τον Ιούλιο του 2006, η τροπολογία ψηφίστηκε.

Μετά την πραγματοποίηση των νομοθετικών παρεμβάσεων, σημαντικό θέμα για την υλοποίηση του σχεδίου αποτελεί η ***εξεύρεση του ιδιώτη επενδυτή*** (χρηματοδότη) προκειμένου να αρχίσει πλέον η κατασκευή του έργου και το στάδιο να ολοκληρωθεί το 2008.

8.2. Το έργο «Διπλή ανάπλαση: Βοτανικός - Λεωφόρος Αλεξάνδρας»

Το ενιαίο έργο αποτελεί **μετεγκατάσταση – εκσυγχρονισμό κοινωφελούς – αθλητικής υφιστάμενης χρήσης υπερτοπικού χαρακτήρα.** Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται κάποια γενικά στοιχεία για το σχεδιαζόμενο έργο (που αφορούν την περιοχή του Βοτανικού).

ΣΥΝΟΠΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΤΟΥ ΈΡΓΟΥ

Έργο	μετεγκατάσταση-εκσυγχρονισμός κοινωφελούς-αθλητικής υφιστάμενης χρήσης
Χαρακτηρας εργου	υπερτοπικός
Περιοχη εγκαταστασης	Βοτανικός (Δήμος Αθηναίων - εντός της χωροταξικής υποενότητας του Ελαιώνα)
Εναλλακτικες λυσεις[61] που εξεταστηκαν	- ίδια θέση (Λεωφ. Αλεξάνδρας) - Γουδί - Ελληνικό
Συνολικη εκταση αναπτυξης (Έκταση εργου)	200 στρέμματα
Αναμενομενη Ζωνη επιδρασης / ακτινα επιρροης του εργου	2.000 στρέμματα
Χρονικος οριζοντας ολοκληρωσης	2008 (τέλος του α΄ εξαμήνου)
Φασεις υλοποιησης του εργου	*Α' φάση*: - Κατασκευή ποδοσφαιρικού γηπέδου - Ανέγερση εμπορικού κέντρου - Δημιουργία πάρκινγκ 1.500 θέσεων *Β' φάση*: - Κατασκευή κλειστού γηπέδου - επιπλέον 1.000 θέσεις πάρκινγκ

[61] Ο χώρος του Ελαιώνα είναι ο τρίτος μεγάλος ελεύθερος χώρος, που προτάθηκε στην ΠΑΕ ΠΑΟ για την κατασκευή του γηπέδου της. Οι άλλοι δύο ήταν το Γουδί και το Ελληνικό. Η τέταρτη επιλογή που είχε δοθεί στην ΠΑΕ είναι η αναμόρφωση του ίδιου γηπέδου της Λεωφόρου Αλεξάνδρας.

ΚΥΡΙΟΣ ΕΡΓΟΥ	**Εταιρεία Ειδικού Σκοπού** ***«Διπλή Ανάπλαση Α.Ε.»*** (Συνιστάμενη από το Δήμο Αθηναίων και την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος)
ΤΡΟΠΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ	Αυτοχρηματοδότηση (προσφυγή στη διεθνή αγορά κεφαλαίων) Τα έργα κοινής ωφέλειας εντάσσονται στις δράσεις ΣΔΙΤ (από πλευράς δημοσίου θα διατεθούν κοινοτικοί πόροι από το Γ' και Δ' Κ.Π.Σ.)
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ	**300.000.000 €** περίπου *Α΄ φάση*: 246.000.000 € *Υπολογιζόμενο κόστος υγπέδων:* - 60.000.000 € και επιπλέον - 20.000.000 € *Υπολογιζόμενο κόστος απαλλοτριώσεων:* 40.000.000 € (23 εκατ. € από πλευράς Δήμου) *Κοινοτικοί Πόροι (από Γ' και Δ' Κ.Π.Σ.):* 127.000.000 €

Το πρόγραμμα της ταυτόχρονης ανάπλασης υποστηρίζουν οι παρακάτω ειδικές μελέτες:

- Περιβαλλοντική Έκθεση όπου και αναφέρονται οι εναλλακτικές θέσεις που είχαν εξετασθεί για την μετεγκατάσταση του γηπέδου και κυρίως οι επιπτώσεις του όλου προγράμματος στην ευρύτερη περιοχή
- Κυκλοφοριακή προμελέτη για την καταρχήν θεώρηση και ρύθμιση των κυκλοφοριακών απαιτήσεων του προγράμματος
- Κτηματογραφική μελέτη
- Γεωτεχνική Έρευνα

Οι μελέτες αυτές είναι παραρτήματα της προτεινόμενης ρύθμισης

8.2.1. Φάσεις υλοποίησης του έργου

Α' ΦΑΣΗ:

- **ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΠΟΔΟΣΦΑΙΡΙΚΟΥ ΓΗΠΕΔΟΥ (26.000τμ)**

Το ποδοσφαιρικό γήπεδο:

- θα κατασκευαστεί σε μέρος της έκτασης του παλιού εργοστασίου της βιομηχανίας ΕΤΜΑ
- θα είναι χωρητικότητας 35.000 - 40.000 θέσεων και
- θα γίνει σύμφωνα με τις προδιαγραφές της FIFA και της UEFA (4 αστέρων).

Επιπλέον, το γήπεδο θα διαθέτει ***κύριους και βοηθητικούς χώρους***, π.χ. σουίτες, αποδυτήρια ομάδων, χώροι διαιτητών, ιατρείο, χώροι εκγύμνασης, φυσικοθεραπευτήρια, δωμάτιο αντιντόπινγκ-κοντρόλ, εγκαταστάσεις ΜΜΕ, κυλικεία και χώροι εστίασης, γραφεία διοίκησης, χώροι στάθμευσης κ.λπ.)

Επίσης σε εσωτερικό χώρο του αθλητικού κέντρου, κάτω από τις κερκίδες του νέου γηπέδου, δημιουργούνται

- ***ειδικές αθλητικές εγκαταστάσεις για αγωνίσματα κλειστής σάλας,***
- ***πισίνα ολυμπιακών διαστάσεων*** (β' φάση) και
- ***υποδομές για εκγύμναση αθλητών.***

Το γήπεδο εκτός του ποδοσφαιρικού τμήματος θα φιλοξενεί και τις περισσότερες δραστηριότητες των ερασιτεχνικών τμημάτων της ομάδας (βόλεϊ, πυγμαχία, πάλη, κ.ά.)

- **ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΠΟΛΥΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ - ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ (42.500τμ)**

Θέση: στο σημερινό πενταόροφο κτίριο της ΕΤΜΑ (το οποίο έρχεται στην ιδιοκτησία του Δήμου Αθηναίων) και στο κτίριο του Δήμου πίσω από τη θέση του γηπέδου ποδοσφαίρου - από την πλευρά της οδού Προφήτου Δανιήλ

Το εμπορικό κέντρο θα μπορεί να φιλοξενεί και εξωαθλητικά γεγονότα (συναυλίες, εκθέσεις, κ.ά.) και θα απευθύνεται τόσο στους επισκέπτες του γηπέδου όσο και στους χρήστες του παρακείμενου σταθμού του μετρό (Άγιος Σάββας, σε λειτουργία από την άνοιξη του 2007) καθώς και του νέου σταθμού υπεραστικών λεωφορείων.

- **ΠΑΡΚΙΝΓΚ 1.500 ΘΕΣΕΩΝ**

Θα δημιουργηθεί **υπαίθριος χώρος στάθμευσης** 1.500 θέσεων στάθμευσης για την εξυπηρέτηση των αθλητικών, εμπορικών και πολιτιστικών χρήσεων.

Β' ΦΑΣΗ:

- **ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΛΕΙΣΤΟΥ ΓΗΠΕΔΟΥ ΑΘΛΟΠΑΙΔΙΩΝ ΓΙΑ ΑΓΩΝΕΣ ΜΠΑΣΚΕΤ ΚΑΙ ΒΟΛΕΪ (8.500ΤΜ)**

Στη δεύτερη φάση του προγράμματος θα κατασκευασθεί κλειστή σάλα αθλοπαιδιών (μπάσκετ, βόλεϊ κ.λπ.), η οποία θα είναι χωρητικότητας 6.000-8.000 θέσεων, για τη χρήση της ΚΑΕ "Παναθηναϊκός" και ΤΑΠ "Παναθηναϊκός". Η κλειστή σάλα θα χωροθετηθεί από την πρώτη φάση του έργου. Η έναρξη της κατασκευής της θα γίνει 5 χρόνια μετά την έναρξη λειτουργίας των έργων της πρώτης φάσης. Για την χρηματοδότηση του έργου θα διατεθούν πόροι από τα έσοδα της ΕΕΣ και θα χρησιμοποιηθεί η μέθοδος της αυτοχρηματοδότησης.

- **ΠΑΡΚΙΝΓΚ 1.000 ΘΕΣΕΩΝ**

Θα δημιουργηθούν **επιπλέον** 1.000 θέσεις στάθμευσης.

8.2.2. Οι συμφωνίες μεταξύ των εμπλεκομένων

ΣΥΜΦΩΝΙΑ ΔΗΜΟΥ ΑΘΗΝΑΙΩΝ ΜΕ ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

- Ο Δήμος και η ΕΤΕ ιδρύουν Εταιρεία Ειδικού Σκοπού (ΑΕ) με αρχικό μετοχικό κεφάλαιο € 800.000 σε μετρητά και ποσοστά συμμετοχής 50%-50%
- Το Δ.Σ. της ΕΕΣ είναι 7μελες (έξι μέλη ορίζονται από το Δήμο - ένα μέλος από την ΕΤΕ)
- Ο Δήμος αγοράζει τα ακίνητα του ομίλου ΕΤΕ, με πιστούμενο τίμημα 5 ετών € 20.300.000, πλέον τόκων
- Ο Δήμος εισφέρει στην ΕΕΣ όλα τα δικαιώματα χρήσης γης των ακινήτων στο Βοτανικό και τη Λ. Αλεξάνδρας για 99 έτη
- Η ΕΤΕ συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο της ΕΕΣ με € 3.000.000 σε μετρητά
- Η ΕΤΕ έχει δικαίωμα πώλησης των μετοχών της στο Δήμο μετά την παρέλευση 5 ετών έναντι ανταλλάγματος € 3.400.000 πλέον τόκων
- Ο Δήμος έχει δικαίωμα αγοράς των μετοχών της ΕΤΕ μετά την παρέλευση 5 ετών έναντι ανταλλάγματος € 3.400.000, πλέον τόκων
- Μετά την παρέλευση των 5 ετών ο Δήμος έχει δικαίωμα πρώτης άρνησης για την αγορά μετοχών που ενδεχομένως επιθυμεί να πωλήσει η ΕΤΕ σε τρίτους

ΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ ΚΑΤΑΣΤΑΤΙΚΟΥ ΤΗΣ ΕΕΣ

- **Επωνυμία**: "Διπλή Ανάπλαση Βοτανικός - Λεωφόρος Αλεξάνδρας Ανώνυμη Εταιρεία"
- **Διακριτικός τίτλος**: "Διπλή Ανάπλαση Α.Ε."
- **Σκοπός**: ανάπτυξη δραστηριοτήτων για την οικιστική και περιβαλλοντική ανάπλαση και αναβάθμιση της ποιότητας ζώνης των περιοχών του Βοτανικού και της Λ. Αλεξάνδρας
- **Έδρα**: Δήμος Αθηναίων
- **Διάρκεια**: 105 έτη
- **Μετοχικό κεφάλαιο**: € 800.000 σε μετρητά
- **Τύπος μετοχών**: Ονομαστικές, ονομαστικής αξίας € 100 εκάστη
- **Αριθμός μετοχών**: 8.000
- **Διοικητικό συμβούλιο**: Επταμελές
- **Εκλογή μελών**: Εξι μέλη εκλέγονται από τη Γ.Σ. και ένα μέλος από την ΕΤΕ
- **Εταιρική χρήση**: 1.1-31.12
- **Μεταβατικές διατάξεις**: Θητεία 1ου Δ.Σ. έως 30.6.2007
- **Εκλογή** εξι μελών από το Δήμο και ενός από την ΕΤΕ

ΣΥΜΦΩΝΙΑ ΔΗΜΟΥ ΑΘΗΝΑΙΩΝ ΜΕ ΠΑΕ ΠΑΝΑΘΗΝΑΪΚΟΣ

- Αποκλειστική παραχώρηση χρήσης γηπέδου Βοτανικού στην ΠΑΕ για 49 έτη με δέσμευση της ΠΑΕ ότι θα χρησιμοποιεί το γήπεδο για όλους αγώνες της
- Δωρεάν παραχώρηση 200 θέσεων στάθμευσης τις καθημερινές ημέρες
- Δωρεάν παραχώρηση του 20% των θέσεων στάθμευσης τις ημέρες αγώνων
- Η ΠΑΕ αναλαμβάνει την διοίκηση και διαχείριση του γηπέδου
- Η ΠΑΕ αναλαμβάνει το κόστος λειτουργίας και συντήρησης του γηπέδου
- Χρόνος έναρξης κατασκευές του νέου γηπέδου ορίζεται η 1.10.2006
- Χρόνος αποπεράτωσης του έργου προβλέπεται η 30.6.2008

- Η ΠΑΕ καταβάλει στην ΕΕΣ
  " Ελάχιστο ετήσιο εγγυημένο αντάλλαγμα € 3.300.000 (για 20 έτη και με τραπεζικές εγγυήσεις)
  Ή εφόσον είναι υψηλότερο

- Το 15% επί των εισπράξεων εισιτηρίων και διαφημίσεων αγωνιστικού χώρου και
- το 10% επί των εισπράξεων από την παραχώρηση σουιτών & την εκμετάλλευση χωρών εστίασης
- Η ΕΕΣ έχει το αποκλειστικό δικαίωμα εκμετάλλευσης από την ονομασία του γηπέδου και των διαφημιστικών χωρών στο εξωτερικό του γηπέδου.
- Η ΕΕΣ έχει δικαίωμα χρήσης του γηπέδου για (5) εκδηλώσεις ετησίως μετά των σχετικών εσόδων.

ΣΥΜΦΩΝΙΑ ΔΗΜΟΥ ΑΘΗΝΑΙΩΝ ΜΕ ΕΡΑΣΙΤΕΧΝΗ ΠΑΟ

Ο Ερασιτέχνης θα επιστρέψει τα δικαιώματα χρήσης της έκτασης στη Λεωφ. Αλεξάνδρας. Έναντι αυτού, ο Ερασιτέχνης λαμβάνει:

- Αντίστοιχα δικαιώματα χρήσης για 99 έτη στο 50% του γηπέδου Βοτανικού και σε 40 στρέμματα οικοπέδου
- Δημιουργία νέων εγκαταστάσεων κάτω από τις κερκίδες του νέου γηπέδου για την κάλυψη αναγκών τμημάτων του
- Χώρο μουσείου /εντευκτηρίου στη Λ. Αλεξάνδρας

Ο ερασιτέχνης παραχωρεί στην ΕΕΣ τα δικαιώματα επί του 15% των ακαθαρίστων εισπράξεων εισιτηρίων στη Λ. Αλεξάνδρας. Έναντι αυτής της παραχώρησης, ο Ερασιτέχνης λαμβάνει:

- Από την αποχώρηση του από τη Λ. Αλεξάνδρας και μέχρι την έναρξη λειτουργίας του νέου γηπέδου € 300.000 ετησίως πλέον των διαφυγόντων εσόδων του γηπέδου της Λ. Αλεξάνδρας του προηγουμένου έτους.
- Μέχρι την αποπληρωμή του νέου γηπέδου € 600.000 ετησίως με αναπροσαρμογή 4,5% τον χρόνο.
- Μετά την αποπληρωμή του νέου γηπέδου το 7,5% επί των ακαθαρίστων εισπράξεων εισιτηρίων

8.3. Η νομοθετική ρύθμιση

Για το θέμα της απόκτησης του χώρου στην περιοχή του Βοτανικού προκειμένου να αναγερθούν οι νέες αθλητικές εγκαταστάσεις που ανήκουν στον Δήμο Αθηναίων έγιναν οι παρακάτω ενέργειες:

Η ΕΤΜΑ η οποία έχει μεγάλο οικόπεδο στο ΟΤ.45 βάσει της υφιστάμενης Νομοθεσίας έχει δικαίωμα να διατηρήσει την ιδιοκτησία της έκτασης εμβαδού 65% του συνόλου της ιδιοκτησίας της με Σ.Δ.=0.8 και χρήσεις επιχειρησιακού κέντρου.

Για να είναι εφικτή η συμπλήρωση του απαιτούμενου χώρου για τις αθλητικές εγκαταστάσεις με εφαρμογή σχετικών διατάξεων του ν.2508/97 και του Π.Δ/τος Ελαιώνα παραχωρείται από την ΕΤΜΑ επιπλέον της οφειλόμενης από αυτήν εισφοράς των 42 στρ. (που αντιστοιχούν στην υποχρεωτική εισφορά σε γη) στον Δήμο Αθηναίων άνευ αποζημίωσης έκτασης 19 στρμ. και το σύγχρονο κτήριο (όγκου 256 .000 $μ^3$) που υπάρχει σε αυτό.

Ως αντάλλαγμα η ΕΤΜΑ διατηρεί στην ιδιοκτησία της στην περιοχή της παρέμβασης ένα οικόπεδο (Ο.Τ.45α) μεγέθους 43.216 τ.μ. όπου ο ισχύον Σ.Δ.=0.8 διπλασιάζεται σε 1.6 (σύμφωνα με σχετική πρόβλεψη του Π.Δ/τος Ελαιώνα) και καθορίζονται χρήσεις επιχειρησιακών δραστηριοτήτων αντί των βιομηχανικών.

Το υπόλοιπο της απαιτούμενης έκτασης προκύπτει από τις οφειλόμενες στον Δήμο εισφορές σε γη των άλλων ιδιοκτησιών της περιοχής παρέμβασης και από απαλλοτριώσεις που θα κηρυχθούν από τον Δήμο με δαπάνες του.

Το πρώην Ο.Τ. 45 στην περιοχή της παρέμβασης διασπάται σε Ο.Τ. 45 α και σε ένα ενοποιημένο Ο.Τ. 45, 46, 50 συνολικής έκτασης 178.315 τ.μ.

Στον Βοτανικό, σε μία συνολική περιοχή περίπου 180.000 τμ, θα επιτραπεί κάλυψη 40% και η δομημένη επιφάνεια θα καλύπτει:

- για το γήπεδο ποδοσφαίρου 53.000 τμ,
- το κλειστό γήπεδο μπάσκετ και βόλεϊ 8.500 τμ και
- το Δημοτικό Πολυλειτουργικό Κτίριο 42.500 τμ.

Στο γήπεδο ποδοσφαίρου:

- οι συνοδευτικές αθλητικών δραστηριότητες θα είναι σε ποσοστό 17,5% επί του συνόλου δηλαδή 9.275 τμ και
- οι εμπορικές δραστηριότητες θα είναι επίσης σε ποσοστό 17,5% επί του συνόλου, δηλαδή 9.275 τμ.

Τα νέα πολεοδομικά μεγέθη

1. ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ (ΠΡΙΝ ΤΗ ΡΥΘΜΙΣΗ)	
ΠΕΡΙΟΧΗ Λ. ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΣ	**ΠΕΡΙΟΧΗ ΒΟΤΑΝΙΚΟΥ**
ΟΤ 22 Έκταση: 16.500τμ ΣΔ = 3,6 **Σύνολο επιτρεπόμενης δόμησης που μεταφέρεται στον Ελαιώνα 16,5 x 3,6 = 60.000τμ**	Νέο ενοποιημένο ΟΤ 45 + 46 + 50 = 178.315,65τμ ΣΔ = 0,1 **Σύνολο επιτρεπόμενης δόμησης: 17.831,5 τμ** *(Τα μεγέθη αυτά αναφέρονται στην έκταση όπου προβλέπεται να μεταφερθούν οι Αθλητικές εγκαταστάσεις του Παναθηναϊκού)*
2. ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ ΣΤΟΝ ΒΟΤΑΝΙΚΟ	
α. Προτεινόμενη δόμηση	**β. Κατανομή Δόμησης ανά εγκατάσταση**
ΟΤ 45 + 46 + 50 Δ = 0,2 178.315 x 0,2 = 35.670 τμ 60.000τμ (εκ μεταφοράς από Λ.Αλεξάνδρας) 35.500 (προτεινόμενη νέα δόμηση) **Σύνολο προτεινόμενη νέας δόμησης: 95.500τμ**	***i. Παναθηναϊκός*** **Σύνολο Δόμησης: 53.000τμ.** Γήπεδο Ποδοσφαίρου 26.000τμ Κλειστό γήπεδο Basket - Volley 8.500τμ **Σύνολο αθλητικών εγκαταστάσεων : 34.500τμ** Συνοδευτικές αθλητικών Δραστηριότητες 17,5% συνόλου: 9.275 τμ Εμπορικές δραστηριότητες 17,5% συνόλου: 9.275τμ ***ii.Δημοτικό Πολυλειτουργικό Κτίριο*** 42.500τμ

8.4. Τα έργα υποδομής στην ευρύτερη περιοχή του Ελαιώνα

Για την ολοκλήρωση του προγράμματος "Διπλής Ανάπλασης" και τη λειτουργία του αθλητικού κέντρου στον Βοτανικό προβλέπεται επιπλέον η δημιουργία και συντήρηση των απαραίτητων έργων υποδομής στην περιοχή. τα οποία, η Πολιτεία σε συνεργασία με τον Δήμο Αθηναίων και την ΕΕΣ θα εντάξει στις δράσεις ***Σύμπραξης Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα***. Οι παρεμβάσεις στην ευρύτερη περιοχή λειτουργούν ανεξάρτητα από το ίδιο το έργο, αλλά είναι καθοριστικές για την επιτυχία του. Για το λόγο αυτό επισπεύδονται οι διαδικασίες απαλλοτρίωσης και διάνοιξης των βασικών κυκλοφοριακών αξόνων.

Σε σχέση με το *ποδοσφαιρικό γήπεδο* απαιτούνται έργα:

- οδοποιίας,
- διαμόρφωσης πορειών πεζών προς αυτό που να το συνδέουν με:
  - ✓ τον νέο σταθμό μετρό,
  - ✓ τους περιφερειακούς χώρους στάθμευσης και
  - ✓ τις περιοχές κατοικίας.

Σε σχέση με το *εμπορικό κέντρο*, ζητείται επίσης:

- η βέλτιστη κυκλοφοριακή του σύνδεση,
- η ανάδειξή του από τους κυκλοφοριακούς άξονες και
- η εξυγίανση της περιοχής.

Ειδικότερα, τα **έργα υποδομής** που θεωρούνται ιδιαίτερα κρίσιμα και σημαντικά και για όλη την περιοχή του Ελαιώνα, είναι:

- Η ***ανακατασκευή και διαπλάτυνση της οδού Αγ. Άννης*** από την Ιερά Οδό έως την Π. Ράλλη
- Η ***κατασκευή Λεωφ. Πρ. Δανιήλ*** από την Π. Ράλλη έως την Λεωφ. Αθηνών
- Η ***διαπλάτυνση οδού Αγ. Πολυκάρπου*** από την Αγ. Άννης έως την Λεωφ. Πρ. Δανιήλ
- Η ***διαπλάτυνση οδού Ορφέως*** από την Αγ. Άννης έως την Λεωφ. Πρ. Δανιήλ
- Η ***ανακατασκευή και διαπλάτυνση της οδού Μαρκόνι*** από την Ιερά Οδό έως την Λεωφ. Αθηνών
- Η ***διαμόρφωση – διευθέτηση συλλεκτήριου κλειστού ορθογωνικού αγωγού*** Πρ. Δανιήλ και
- Η ***διαμόρφωση χώρων πρασίνου:*** Συγκεκριμένα, προβλέπεται η δημιουργία ***120 στρεμμάτων*** *κοινόχρηστου-κοινωφελούς αστικού πρασίνου*, με μεγάλα δένδρα και κήπους, εκεί που σήμερα υπάρχουν απαξιωμένες βιομηχανικές εγκαταστάσεις, βαρέως οχλούσες χρήσεις και αυθαίρετες και παράνομες δράσεις και διευθετήσεις.

Κάποια άλλα έργα υποδομής που είτε έχουν προταθεί είτε βρίσκονται σε εξέλιξη για την ανάπλαση της περιοχής του Ελαιώνα είναι τα εξής:

Α. ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ

1. **Επέκταση της γραμμής του Μετρό**[62] *«Αεροδρόμιο – Σύνταγμα – Μοναστηράκι – Αιγάλεω»* (κατά μήκος της Ιεράς Οδού) και δημιουργία δύο σταθμών μετεπιβίβασης:
   - Βοτανικός
   - Άγιος Σάββας (στη συμβολή της Ιεράς Οδού με την Αγίας Άννης)

   (πρόβλεψη για λειτουργία το 2008)

   Σύμφωνα με στοιχεία του Ιουνίου του 2006, οι εργασίες για την κατασκευή της **επέκτασης του Μετρό προς το Αιγάλεω (Βοτανικός Ελαιώνας, Αιγάλεω)** προχωρούν με εντατικούς ρυθμούς έτσι ώστε η επέκταση αυτή μήκους 4,3 χλμ. να τεθεί σε λειτουργία τον Απρίλιο του 2007, με βάση το εγκεκριμένο χρονοδιάγραμμα. Τόσο η επένδυση της σήραγγας όσο και οι κατασκευές από οπλισμένο σκυρόδεμα των τριών σταθμών ολοκληρώθηκαν τον Μάιο και έχουν ξεκινήσει οι εργασίες των αρχιτεκτονικών τελειωμάτων και των ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων στους σταθμούς. Δύο από τα εφτά φρέατα έχουν ολοκληρωθεί ενώ κατασκευάζονται τα υπόλοιπα πέντε. Οι εργασίες για την τοποθέτηση των σιδηροτροχιών και την εγκατάσταση των σύνθετων ηλεκτρομηχανολογικών συστημάτων έχουν ξεκινήσει από τις αρχές του έτους.

2. **Δημιουργία νέου αμαξοστάσιου**[63] **του Μετρό** (επισκευαστική ζώνη)

   Το νέο αμαξοστάσιο θα εξυπηρετεί την **επέκταση της γραμμής Εθνική Άμυνα - Σύνταγμα** ως την πλατεία του Εσταυρωμένου στο Αιγάλεω, ενώ η νέα γραμμή προβλέπεται να εξυπηρετεί καθημερινά 115.000 επιβάτες. Το νέο αμαξοστάσιο θα συνορεύει με το **μελλοντικό σταθμό του Αγίου Σάββα**, όπου προβλέπεται να δημιουργηθεί και μεγάλος **χώρος στάθμευσης για Ι.Χ.**

   Για την κατασκευή του νέου αμαξοστάσιου του μετρό κατεδαφίστηκαν τριάντα δύο (32) παλιά κτίρια στην "καρδιά" του Ελαιώνα.

   Ο χώρος του νέου αμαξοστασίου είναι ιδιοκτησία της κρατικής εταιρείας "Αττικό Μετρό" και έχει συνολική έκταση 95 στρεμμάτων. Περικλείεται

---

[62] Ο σταθμός του Μετρό κατασκευαζόταν δίπλα στο Γκάζι στην Πειραιώς, ωστόσο ύστερα από παρέμβαση της Αρχαιολογικής Εταιρείας, μετατοπίστηκε περίπου 300 μέτρα.

[63] Σήμερα το μετρό διαθέτει ένα αμαξοστάσιο, στα Σεπόλια, και με τη δημιουργία του νέου στον Ελαιώνα κάθε γραμμή θα έχει τη δική της επισκευαστική βάση, επομένως μεγαλύτερη αυτονομία.

από τις οδούς Αγίας Άννης, Καστοριάς, Πιερίας και Πλούτωνος και βρίσκεται κοντά στο εργοστάσιο της "Σόφτεξ".

Το κόστος του έργου υπολογίζεται σε 54,55 εκατ. ευρώ (περίπου 18,6 δισ. δραχμές) και καλύπτεται

- ✓ κατά 50% από κοινοτικούς πόρους και
- ✓ το υπόλοιπο από τον κρατικό προϋπολογισμό.

Η συνολική επιφάνεια των νέων εγκαταστάσεων, που περιλαμβάνει μονώροφα αλλά και διώροφα κτίρια, θα είναι 65.000 τ.μ.

Η ανάδοχος κοινοπραξία είναι υποχρεωμένη να κατεδαφίσει τα υπάρχοντα κτίσματα, τις δεξαμενές και την περίφραξη.

Στο χώρο προβλέπεται να κατασκευαστούν χώροι συντήρησης, πλυντήρια συρμών του μετρό, αποθήκες, χώροι στάθμευσης συρμών, μηχανοστάσια, υποσταθμοί ηλεκτροδότησης, συγκρότημα πυρόσβεσης, εσωτερικοί δρόμοι, γραφεία και πάρκινγκ για το προσωπικό, καθώς και νέα περίφραξη με πύργους φύλαξης. Ιδιαίτερη μέριμνα έχει ληφθεί για την προστασία του περιβάλλοντος χώρου με τη δημιουργία πράσινης ζώνης που θα καλύπτει τους ελεύθερους χώρους γύρω από τις εγκαταστάσεις.

Σύμφωνα με στοιχεία του Ιουνίου του 2006, στο έργο της επέκτασης προς το Χαϊδάρι και της **κατασκευής του Αμαξοστασίου στον Ελαιώνα** έχουν εγκατασταθεί και τα τέσσερα εργοτάξια, ήδη από τα μέσα Απριλίου και οι εργασίες προχωρούν με εντατικούς ρυθμούς, σύμφωνα με το χρονοδιάγραμμα. Εκτός από την εκπόνηση των μελετών μετατόπισης των δικτύων κοινής ωφέλειας και την εκτέλεση των απαραίτητων αρχαιολογικών διερευνητικών τομών, προχωρούν με εντατικούς ρυθμούς και οι χωματουργικές εργασίες στην περιοχή του Αμαξοστασίου.

3. **Δημιουργία Σταθμού Υπεραστικών Λεωφορείων** (σε έκταση 90 στρεμμάτων) που θα αντικαταστήσει τις υποδομές των ΚΤΕΛ στον Κηφισό και τις Τρεις Γέφυρες.

Β. ΈΡΓΑ ΥΔΡΕΥΣΗΣ, ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΟΡΡΙΜΜΑΤΩΝ

1. Κατασκευή **αγωγών ομβρίων και ακαθάρτων**

2. Δημιουργία **Σταθμού Μεταφόρτωσης Απορριμμάτων (ΣΜΑ)** σε μια έκταση δίπλα στην Πέτρου Ράλλη. Στο ΣΜΑ θα ξεφορτώνουν και θα συμπιέζουν τα σκουπίδια του Δήμου Αθηναίων με στόχο να μειωθούν τα δρομολόγια των απορριμματοφόρων στη χωματερή των Λιοσίων και να αυξηθούν στις γειτονιές της πόλης.

Γ. ΈΡΓΑ ΠΡΑΣΙΝΟΥ

1. Δημιουργία **πράσινης ζώνης** η οποία θα καλύπτει τους ελεύθερους χώρους **γύρω από τις εγκαταστάσεις του νέου αμαξοστάσιου του Μετρό**, και η οποία:
   - θα φθάνει το 30% της επιφάνειας του ακινήτου και
   - θα λειτουργεί ως "ασπίδα" που θα μειώνει την όχληση στις γύρω επιχειρήσεις

2. **Βάση του Ναυτικού**

   Ο Δήμος Αθηναίων έχει ήδη ζητήσει από το Υπουργείο Εθνικής Άμυνας τον ανενεργό σήμερα χώρο της βάσης του Ναυτικού, προκειμένου να τον διαμορφώσει σε χώρο πρασίνου σύμφωνα με το πρόγραμμα παραχώρησης παλιών στρατοπέδων στις πόλεις για κοινωφελείς σκοπούς. Στη Βάση υπάρχει μια κεραία του Ναυτικού από το 1920, ενώ λειτουργούν σούπερ μάρκετ για τους στρατιωτικούς.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9:
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ - ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

Όπως έγινε σαφές από τα κεφάλαια 6 και 7, εδώ και πολλά χρόνια έχει αναγνωρισθεί η σημασία που έχει το σχεδιαζόμενο εγχείρημα της ανάπλασης της περιοχής του Ελαιώνα. Η αναγνώριση αυτή οφείλεται όχι μόνο στην έκταση, τη θέση και τις υφιστάμενες ή δυνατές μελλοντικές χρήσεις της περιοχής, αλλά κυρίως στο συμβολικό και πολιτικό βάρος που με το πέρασμα του χρόνου το έργο αυτό απέκτησε. Ο Ελαιώνας είχε πάρει πλέον το χαρακτήρα μιας πρόκλησης, ενός στοιχήματος της πολιτείας με τους πολίτες και την κοινή γνώμη.

Σήμερα, είκοσι περίπου χρόνια μετά το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας (1985) και δέκα περίπου χρόνια μετά το τελευταίο Προεδρικό Διάταγμα (1995) με το οποίο θεσμοθετήθηκε η ανάπλαση της περιοχής και μη έχοντας συμβεί σχεδόν τίποτα από όσα είχαν σχεδιαστεί, θα μπορούσαμε ίσως να πούμε ότι η πρόκληση και το στοίχημα μεγαλώνουν. Εντούτοις, υπάρχει και η άλλη άποψη που ίσως να τρέφουν κάποιοι άνθρωποι μεταξύ των οποίων και όσοι όλα αυτά τα χρόνια είδαν τις προσπάθειές τους να μένουν στα χαρτιά και τίποτα ουσιαστικό να μην γίνεται για την αλλαγή της εικόνας της περιοχής, καθώς και οι άνθρωποι που βιώνουν το πρόβλημα καθημερινά με το να εργάζονται ή να κατοικούν στην εν λόγω περιοχή.

Οι λόγοι για την αδράνεια αυτή είναι διάφοροι. Ουσιαστικά, είναι ένας συνδυασμός παραγόντων ο οποίος έδρασε ανασταλτικά στην προώθηση των παρεμβάσεων με πρώτο και σημαντικότερο την έλλειψη πόρων για την κάλυψη του κόστους της ανάπλασης. Αμέσως, παρακάτω επιχειρείται μια παρουσίαση των σημαντικότερων, ίσως, από αυτούς τους παράγοντες.

ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΕΔΡΑΣΑΝ ΕΝΑΝΤΙΑ ΣΤΗΝ ΠΡΟΩΘΗΣΗ ΤΩΝ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ:

- **Το υψηλό κόστος των απαλλοτριώσεων και των αναγκαίων υποδομών σε συνδυασμό με την έλλειψη πόρων/κονδυλίων**

Η σημαντικότερη αιτία η οποία λειτούργησε ενάντια στις προγραμματισμένες παρεμβάσεις οι οποίες είχαν δρομολογηθεί με το Π.Δ. του 1995 ήταν τα προβλήματα χρηματοδότησης, που αφορούσαν τόσο το κόστος των απαλλοτριώσεων όσο και των αναγκαίων υποδομών.

Σύμφωνα με εκτιμήσεις του Δήμου Αθηναίων, μόνο για τις **απαλλοτριώσεις** των ιδιοκτησιών στα διοικητικά όρια του Δήμου, ώστε να απελευθερωθούν οι χώροι για πράσινο, θα χρειάζονταν **150 εκατομμύρια ευρώ** - και άλλα **120 εκατομμύρια ευρώ** για να γίνουν οι **κατεδαφίσεις** των κτισμάτων, «χωρίς να

υπολογίζονται τα χρήματα που χρειάζονται μετά για τη διαμόρφωση και συντήρηση του χώρου».
Χαρακτηριστικό *παράδειγμα* αποτελεί η διαπλάτυνση της οδού Αγίας Άννης[64] η οποία είχε ξεκινήσει το 2001 ως «ολυμπιακό έργο» αλλά τελικά «κόλλησε» και αυτή στη χρηματοδότηση. Συγκεκριμένα, μόνο για τις απαλλοτριώσεις των περίπου 600 μικροϊδιοκτητών κατά μήκος της οδού Αγίας Άννης, τα δικαστήρια «έβγαλαν» αποζημιώσεις ύψους 30 εκατομμυρίων ευρώ. Σημειώνουμε ότι σε αυτό το ποσό, δεν συνυπολογίζονται τα αναγκαία αντιπλημμυρικά και υδραυλικά έργα, ώστε να μην πλημμυρίζει η περιοχή.

- **Προβλήματα ως προς τη μετεγκατάσταση των ρυπογόνων βιομηχανικών μονάδων**

Μια από τις σημαντικότερες παραμέτρους όλων των μελετών που έχουν εκπονηθεί μέχρι σήμερα για την ανάπλαση της περιοχής του Ελαιώνα είναι μεταξύ των άλλων και η απομάκρυνση / μετεγκατάσταση των ρυπογόνων βιομηχανικών μονάδων (βυρσοδεψεία, χυτήρια, επιμεταλλωτήρια, μονάδες έτοιμου σκυροδέματος, κεραμοποιεία) εκτός της περιοχής σε οργανωμένους χώρους υποδοχής αυτών. Πέρα από τη βιομηχανία τεχνητής μετάξης ΕΤΜΑ, η οποία έχει αναστείλει τη λειτουργία της από το 2000, στην περιοχή εξακολουθεί να εδράζεται σημαντικός αριθμός ρυπογόνων δραστηριοτήτων. Τα προβλήματα ως προς τη μετεγκατάσταση αυτών μπορούν να εντοπιστούν στους παρακάτω λόγους:

- ***Η απροθυμία μιας μερίδας ρυπογόνων βιομηχανικών μονάδων να απομακρυνθούν από την περιοχή***

Ο «καθαρισμός» του Ελαιώνα από ρυπογόνες βιομηχανικές μονάδες και «οχλούσες χρήσεις» παρουσιάζει δυσκολία καθώς «κανείς δεν θέλει να ξεβολευτεί». Η απομάκρυνση των δραστηριοτήτων αυτών από την κεντρική θέση που έχει ο Ελαιώνας στον οικιστικό ιστό της πρωτεύουσας και η μετεγκατάστασή τους σε περιοχές όπως το Σχιστό, ο Ασπρόπυργος και η Βοιωτία αυξάνει το μεταφορικό κόστος για τις σχετικές επιχειρήσεις.

- ***Οι αντιδράσεις των τοπικών αυτοδιοικήσεων να δεχτούν την εγκατάσταση των μονάδων αυτών***

Σοβαρότερο, όμως, πρόβλημα αποτελεί η αδυναμία ανεύρεσης περιοχών υποδοχής, καθώς η μέχρι σήμερα εμπειρία στο θέμα αυτό δείχνει ότι σε πολλές περιπτώσεις δημιουργήθηκε έντονη αντίδραση από μέρους της εκάστοτε τοπικής αυτοδιοίκησης.

Στην περιοχή εξακολουθούν να λειτουργούν 90 **βυρσοδεψεία**, τα οποία προβλεπόταν να μετεγκατασταθούν σε ***βιομηχανικό πάρκο*** στην περιοχή ***Δάφνη της Βοιωτίας***, στην οποία όμως όχι μόνο δεν έχουν ολοκληρωθεί τα σχετικά έργα,

[64] Το ΥΠΕΧΩΔΕ, πριν τους Ολυμπιακούς Αγώνες είχε δρομολογήσει τη διαπλάτυνση της Αγ. Αννης, από τη λεωφόρο Καβάλας έως την Π. Ράλλη και ακόμη πιο πέρα, της Προφήτου Δανιήλ, όπως και της οδού Μακρυγιάννη που ενώνει τον Δήμο Ρέντη με τον Δήμο Ταύρου.

αλλά υπάρχει και απόφαση του νομαρχιακού συμβουλίου, το οποίο δεν δέχεται τα βυρσοδεψεία.

Παρόμοια είναι η κατάσταση και για τα **χυτήρια** του Ελαιώνα. Ο αριθμός των χυτηρίων είναι άγνωστος, ενώ άγνωστο είναι και πόσα από αυτά διαθέτουν άδεια. Ο προγραμματισμός προέβλεπε τη μετεγκατάστασή τους στο ***βιοτεχνικό πάρκο του Σχιστού***, μέχρι το τέλος του 2000. Ωστόσο η δημοτική αρχή Περάματος δεν συμφωνεί με τη μετεγκατάσταση.

Δεν είναι όμως διαφορετική η κατάσταση τόσο για τα **εργοστάσια κατασκευής έτοιμου σκυροδέματος**, η μετεγκατάσταση των οποίων προβλεπόταν έως το 2000, όσο και για τις **εταιρίες μεταφορών**, οι οποίες επρόκειτο να μεταφερθούν στο ***Βιοτεχνικό Πάρκο του Ασπροπύργου***, για το οποίο οι πολεοδομικές μελέτες είχαν ξεκινήσει αλλά διακόπηκαν.

Πηγή: Οικιστική Έκρηξη στην Αττική έως το 2010. *Το Θέμα της Καθημερινής, Μάρτιος 2005.*

- ***Η δυσκολία εξεύρεσης ολοκληρωμένων και βιώσιμων λύσεων***

Η απομάκρυνση από την περιοχή των μονάδων ή κάποιων από τις μονάδες αυτές θα πρέπει να συνοδευθεί με την άμεση μετεγκατάσταση αυτών σε άλλους χώρους, οργανωμένους, οι οποίοι υφίστανται ή θα δημιουργηθούν. Αυτό προκύπτει από το γεγονός ότι οι επιχειρήσεις αυτές ανήκουν σε κλάδους σημαντικούς για την ελληνική οικονομία και για το λόγο αυτό η ενδεχόμενη παύση της λειτουργίας τους για κάποιο χρονικό διάστημα πιθανότατα θα δημιουργούσε προβλήματα τόσο στη βιωσιμότητα των επιχειρήσεων, όσο και στην εξυπηρέτηση της αγοράς.

- **Η έλλειψη διοικητικής αυτοτέλειας και η μη ενεργοποίηση του Οργανισμού Ανάπτυξης και Διαχείρισης Ελαιώνα**

Το γεγονός ότι η περιοχή του Ελαιώνα συνίσταται από τμήματα πέντε δήμων αυξάνει τη δυσκολία άσκησης ενιαίας και συντονισμένης δράσης σε όλη την έκτασή της. Επιπλέον, ο Οργανισμός Ανάπτυξης και Διαχείρισης Ελαιώνα, η οργάνωση του οποίου είχε προταθεί στο παρελθόν (βλ. μελέτη ΕΜΠ, 1995, σελ. 167-180) δεν ενεργοποιήθηκε. Ο Οργανισμός αυτός μεταξύ των άλλων θα είχε ως σκοπό τη διασφάλιση και ενίσχυση του χαρακτήρα της περιοχής του Ελαιώνα ως ενιαίας ενότητας παρέμβασης και θα λειτουργούσε ως μηχανισμός στήριξης, συντονισμού και ελέγχου της διαδικασίας εφαρμογής των προγραμμάτων και έργων.

- **Η έλλειψη «ψηφοφόρων» που θα πιέσουν για αλλαγές**

Η μικρή αναλογία στο χώρο των περιοχών κατοικίας (τα Περιβόλια, η Αγία Άννα και το Μαρκόνι είναι οι μοναδικοί συνοικισμοί που υπάρχουν) σε σχέση με τις υπόλοιπες χρήσεις στον Ελαιώνα καθιστά την περιοχή, κατά το μεγαλύτερο μέρος της, τόπο εργασίας με μεγάλες «νεκρές» περιόδους (κυρίως τις απογευματινές ώρες). Το γεγονός αυτό σημαίνει ότι η περιοχή

συνολικά έχει λίγους μόνιμους κατοίκους οι οποίοι με την ιδιότητά τους ως «ψηφοφόροι» θα πιέσουν και θα δώσουν κίνητρο στους εκάστοτε υπεύθυνους να ενδιαφερθούν δραστικά με τα απαιτούμενα έργα για την αναβάθμιση της περιοχής.

Η ΣΗΜΑΣΙΑ ΤΗΣ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑΣ ΤΟΥ ΝΕΟΥ ΑΘΛΗΤΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΑΝΑΛΗΨΗΣ ΠΑΡΟΜΟΙΩΝ ΠΡΩΤΟΒΟΥΛΙΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΟΥ ΕΛΑΙΩΝΑ

Η χωροθέτηση και κατασκευή του νέου αθλητικού κέντρου στο Βοτανικό του Δήμου Αθηναίων και εντός της χωροταξικής υποενότητας του Ελαιώνα θα μπορούσε, ίσως, να σηματοδοτήσει την ***έναρξη της γενικότερης ανάπλασης*** της εξεταζόμενης περιοχής, η οποία παρά τις προσπάθειες για τη ρύθμισή της για πολλά χρόνια παρέμεινε υποβαθμισμένη.

Ήδη στο σχετικό κεφάλαιο σημειώθηκαν τα ***βασικά έργα υποδομής (κοινής ωφέλειας)*** που θα συνοδεύσουν τη δημιουργία του νέου αθλητικού κέντρου, όπως:

- Η ***ανακατασκευή ή και διαπλάτυνση κάποιων σημαντικών οδικών αρτηριών*** της περιοχής (Αγ. Άννης, Ορφέως, Πολυκάρπου, Μαρκόνι) και η ***κατασκευή Λεωφόρου Πρ. Δανιήλ***
- Η ***δημιουργία δικτύου ομβρίων και ακαθάρτων***
- Η αποκατάσταση του ρέματος από τα λύματα και τη μόλυνση που προκαλούν οι διάφορες χρήσεις της περιοχής με τη ***διαμόρφωση – διευθέτηση συλλεκτήριου κλειστού ορθογωνικού αγωγού*** Πρ. Δανιήλ
- Η ***δημιουργία 120 στρεμμάτων κοινόχρηστου-κοινωφελούς αστικού πρασίνου***, με μεγάλα δένδρα και κήπους, εκεί που σήμερα υπάρχουν απαξιωμένες βιομηχανικές εγκαταστάσεις, βαρέως οχλούσες χρήσεις και αυθαίρετες και παράνομες δράσεις και διευθετήσεις.

Τα παραπάνω έργα υποδομής θα συμβάλλουν στη ***βελτίωση της ποιότητας ζωής*** των κατοίκων της περιοχής, καθώς είναι απολύτως απαραίτητα για την λειτουργικότητα της περιοχής.

Επιπλέον, σύμφωνα με στοιχεία του Δήμου Αθηναίων στην προστιθέμενη αξία του έργου ανάπλασης συγκαταλέγονται ακόμη:

- Η δημιουργία ***4.500 νέων θέσεων εργασίας κατά την κατασκευαστική περίοδο*** καθώς και η δημιουργίας ***πάνω από 2.500 θέσεις εργασίας σε μόνιμη βάση***
- Η εισφορά στα ***δημόσια έσοδα*** της τάξεως περίπου των ***40.000.000 €*** (ΦΠΑ)

- Οι ***έμμεσοι φόροι*** προς το κράτος, οι οποίοι θα προκύψουν μέσα από την πληθώρα υπηρεσιών και έργων που θα δημιουργηθούν

Το σημαντικότερο όμως όφελος που πιθανώς θα προκύψει για την περιοχή του Ελαιώνα από τη δημιουργία του νέου αθλητικού κέντρου είναι ότι το έργο θα λειτουργήσει ως καταλύτης για την ***ενεργοποίηση του ιδιωτικού τομέα για επενδύσεις στην περιοχή*** και θα δημιουργήσει ευκαιρίες για την ***προσέλκυση ξένων άμεσων επενδύσεων***.

ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΚΡΙΤΙΚΗ ΓΙΑ ΤΗ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ ΝΕΟΥ ΑΘΛΗΤΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΚΑΙ ΕΝ ΓΕΝΕΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΩΘΗΣΗ ΤΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΠΡΩΤΟΒΟΥΛΙΑΣ

Η χωροθέτηση του νέου αθλητικού κέντρου στην περιοχή του Ελαιώνα υπήρξε αντικείμενο κριτικής από μια μερίδα ανθρώπων, οι οποίοι υποστηρίζουν ότι με τον τρόπο αυτό το Προεδρικό Διάταγμα του 1995 που θεσμοθετεί τη δημιουργία κοινόχρηστου πρασίνου στο 45% της έκτασης της περιοχής θα εξακολουθήσει να παραμένει ανεφάρμοστο και συνεπώς θα χαθεί η «ευκαιρία» να χρησιμοποιηθεί η μια από τις τελευταίες μεγάλες εφεδρείες της Αθήνας για τη δημιουργία ενός μεγάλου χώρου αστικού πρασίνου.

Ο λόγος που οι προηγούμενες νομοθετικές ρυθμίσεις παρέμειναν ανεφάρμοστες σημειώθηκε και παραπάνω. Αρκεί να υπενθυμίσουμε ότι «μόνο για τις απαλλοτριώσεις των ιδιοκτησιών στα διοικητικά όρια του Δήμου Αθηναίων, ώστε να απελευθερωθούν οι χώροι για πράσινο, θα χρειάζονταν 150 εκατομμύρια ευρώ - και άλλα 120 εκατομμύρια ευρώ για να γίνουν οι κατεδαφίσεις των κτισμάτων, χωρίς να υπολογίζονται τα χρήματα που χρειάζονται μετά για τη διαμόρφωση και συντήρηση του χώρου».

Σε μια περίοδο όπου οι κυβερνήσεις, όχι μόνο στην Ελλάδα αλλά και σε ολόκληρη την Ευρώπη, είναι υποχρεωμένες να καθυποτάξουν δυσθεώρητα δημόσια ελλείμματα και να τηρήσουν με ευλάβεια κριτήρια σύγκλισης, η ***δημιουργία επιχειρηματικών συνθηκών που θα τονώσουν την ιδιωτική πρωτοβουλία*** είναι το χρέος κάθε κυβέρνησης. Διαφορετικά, δεδομένης της έλλειψης δημοσίων πόρων, προβλήματα όπως αυτά της περιοχής που εξετάζουμε κινδυνεύουν να μείνουν άλυτα διαιωνίζοντας την ίδια κατάσταση ή και οδηγώντας σε περαιτέρω περιβαλλοντική και κοινωνική υποβάθμιση.

Ήδη από τη μελέτη[65] του ΕΜΠ και του Οργανισμού Αθήνας του 1995 είχε σημειωθεί: «...το κόστος δημιουργίας του συνολικού δικτύου πρασίνου έκτασης 3.000 στρεμμάτων, στο τέλος μιας 20ετίας, θα φτάσει, με σημερινές τιμές, τα 45 δις δραχμών, ποσό τεράστιο αν αναλογισθούμε την πρόσθετη δαπάνη για έργα υποδομής, αποζημιώσεις για κτίρια και εξοπλισμό

[65] Εθνικό Μετσόβειο Πολυτεχνείο και Οργανισμός Αθήνας (1995), *Υλοποίηση Προγραμμάτων Ανάπλασης Βιομηχανικών Ζωνών εντός Πόλεων και Μετεγκατάσταση από Αυτές Οικονομικών Δραστηριοτήτων – Μελέτη Περίπτωσης: Ελαιώνας της Αθήνας*, σελ. 135 και 139.

ρυμοτομούμενων ακινήτων, ενισχύσεις για μετεγκαταστάσεις επιχειρήσεων κ.λπ.». Και σε άλλο σημείο της ίδιας μελέτης: «Πρέπει να διαπιστωθεί η ενδεχόμενη ανάγκη έστω και περιορισμένων απαλλοτριώσεων, επειδή είναι άγνωστο εάν με τις τακτοποιήσεις οικοπέδων στις οικοδομήσιμες ζώνες από την πράξη εφαρμογής, θα προκύψουν επαρκή άρτια οικόπεδα για να αποδοθούν σε ιδιοκτήτες γης από ρυμοτομούμενες θέσεις. Δεν μπορούμε να είμαστε βέβαιοι για τη διάρκεια των απαιτούμενων διαδικασιών και το ύψος των αποζημιώσεων που θα πρέπει να καταβάλλει το Δημόσιο (μέσω του φορέα ανάπλασης[66] Ελαιώνα). Κατά συνέπεια, ο φορέας θα πρέπει, είτε να αναζητήσει ***συμπληρωματικά έσοδα και πηγές χρηματοδότησης (με εμπλοκή του ίσως σε επιχειρηματικές δραστηριότητες κερδοφόρων οικοδομικών αναπτύξεων)***, είτε να συνάψει ***οικονομικές συμφωνίες με φορείς εκπαιδευτικών, πολιτιστικών ή αθλητικών κέντρων, για παραχώρηση του δικαιώματος εγκατάστασής τους σε κοινόχρηστους χώρους***. Αυτές οι συμφωνίες εκτός από την οικονομική ωφέλεια για τον φορέα ανάπλασης, θα συμπεριλάβουν και την υποχρέωση του χρήστη να διαμορφώσει, συντηρήσει και προστατεύσει το πράσινο στην έκταση γύρω από την εγκατάσταση.»

Άλλωστε, η ευρωπαϊκή και μόνο εμπειρία έχει να καταδείξει πλήθος παραδειγμάτων στα οποία υποβαθμισμένες αστικές περιοχές αναπλάστηκαν με αφορμή μια τέτοια πρωτοβουλία - τη χωροθέτηση, δηλαδή, εκεί γηπέδου ποδοσφαιρικής ομάδας.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΥΠΟΒΑΘΜΙΣΜΕΝΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΠΟΥ ΑΝΑΠΛΑΣΤΗΚΑΝ ΜΕ ΤΗ ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΓΗΠΕΔΟΥ ΠΟΔΟΣΦΑΙΡΙΚΗΣ ΟΜΑΔΑΣ

ΙΖΛΙΝΓΚΤΟΝ, ΑΡΣΕΝΑΛ

Το Ιζλινγκτον είναι μια συνοικία του βορειοανατολικού Λονδίνου, αρκετά κεντρική, δίπλα στο υποβαθμισμένο Χάκνεϊ και το Κάμντεν με τη φημισμένη κυριακάτικη αγορά του. Αρκετά δημοφιλές ανάμεσα στους Κύπριους της βρετανικής πρωτεύουσας το Ιζλινγκτον, δεν είναι ο Βοτανικός του Λονδίνου αλλά ούτε και το Κολωνάκι. Εδώ αποφάσισε να κατασκευάσει το νέο της γήπεδο η Άρσεναλ, η μεγάλη ποδοσφαιρική ομάδα του Λονδίνου. Μόλις ένα χιλιόμετρο μακριά από το Χάιμπουρι, την ιστορική έδρα των Κανονιέρηδων, αλλά με χωρητικότητα κατά 22.000 θεατές μεγαλύτερη (συνολικά 60.000), το νέο στάδιο **αναμένεται να παίξει ρόλο ατμομηχανής στην πολλά υποσχόμενη αναβάθμιση του Ιζλινγκτον**. Πιο συγκεκριμένα, αναμένεται να δημιουργηθούν **2.600 νέες θέσεις εργασίας**, ενώ προβλέπεται η **κατασκευή 2.500 νέων σπιτιών, εκ των οποίων το 40% τουλάχιστον απευθύνεται σε μικρομεσαία εισοδήματα**. Αυτή ήταν μια κρίσιμη παράμετρος για να πειστούν οι επικριτές του σχεδίου να αλλάξουν γνώμη. Επιπλέον θα λειτουργήσουν **τέσσερα νέα τοπικά κέντρα υγείας**. Συμπληρωματικά **ανακαινίζονται οι υπάρχοντες σταθμοί τρένων και μετρό**.

[66] Ο φορέας ανάπλασης που τότε είχε προταθεί, αν και συστάθηκε, δεν ενεργοποιήθηκε.

ΝΤΡΑΓΚΑΟ, ΠΟΡΤΟ

Το νέο γήπεδο της Πόρτο, που κατασκευάστηκε για τις ανάγκες του Ευρωπαϊκού Πρωταθλήματος Ποδοσφαίρου του **2004**, υπήρξε **μείζονα πολεοδομική παρέμβαση** στη δεύτερη σε μέγεθος πόλης της Πορτογαλίας. Στα ερείπια του Ντας Αντας, του παλιού γηπέδου της Πόρτο, αναδύθηκε μια μικρή πολιτεία, η ***«Sport City»***, όπως ονομάστηκε. Οι Πορτογάλοι θέλησαν να δώσουν **ιδιαίτερη έμφαση στην αρχιτεκτονική και στη λειτουργικότητα του project**, εξασφαλίζοντας έτσι τα πέντε αστέρια της UEFA.

Εκτός από τις **αμιγώς αθλητικές εγκαταστάσεις**, περιλαμβάνει:

- ένα ***συνεδριακό κέντρο***,
- ***εμπορικά καταστήματα*** και
- ***εστιατόρια***.

Με την ευκαιρία του νέου γηπέδου **βελτιώθηκε εντυπωσιακά η προσβασιμότητα**: κατασκευάστηκε **νέος σταθμός μετρό** καθώς κι ένας **μεγάλος συγκοινωνιακός κόμβος** που συνδέει την περιοχή με το υπόλοιπο δίκτυο.

AMSTERDAM ARENA, ΑΓΙΑΞ

Το Amsterdam Arena είναι **το κατ' εξοχήν γήπεδο που συμπαρέσυρε μία πλήρως υποβαθμισμένη περιοχή, το Στράντβλιετ**, γεμάτη έλη και ψαραποθήκες.

Αρχικά προοριζόταν για ένα ολυμπιακών προδιαγραφών στάδιο, στην αιχμή της διεκδίκησης των Ολυμπιακών Αγώνων από το Άμστερνταμ.

Οταν αποσύρθηκαν οι Ολλανδοί το νέο γήπεδο έγινε **αμιγώς ποδοσφαιρικό** και η νέα έδρα του Άγιαξ, χωρητικότητας **55.000 θεατών**.

Η ΣΗΜΑΣΙΑ ΤΟΥ ΝΕΟΥ ΝΟΜΟΥ (Ν.3389/2005) ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΙΣ ΣΥΜΠΡΑΞΕΙΣ ΔΗΜΟΣΙΟΥ – ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ

Κατά την προηγούμενη ανάλυση, αυτό που σημειώθηκε και θα πρέπει να τονιστεί είναι η πρόσκρουση της προώθησης των παρεμβάσεων για την ανάπλαση της περιοχής του Ελαιώνα στον σκόπελο της χρηματοδότησης. Η έλλειψη των απαραίτητων κονδυλίων με τα οποία θα καλύπτονταν το υπερβολικά μεγάλο κόστος των απαιτούμενων απαλλοτριώσεων, καθώς και το κόστος της δημιουργίας των αναγκαίων και σημαντικών έργων υποδομής για την περιοχή, υπονόμευσε όπως συνήθως τον στόχο της προώθησης των αλλαγών.

Εντούτοις, όπως έχει σημειωθεί και προηγούμενα (βλ. ενότητα 3.3.2.), το 2005 δημιουργήθηκε το κατάλληλο θεσμικό πλαίσιο για τις Συμπράξεις

Δημόσιου – Ιδιωτικού Τομέα με την ψήφιση του Νόμου 3389/2005 με τον οποίο ρυθμίστηκαν οι όροι και οι συνθήκες κάτω από τις οποίες μπορούν να αναπτυχθούν οι εν λόγω συνεργασίες. Να υπενθυμίσουμε ότι ο όρος Σύμπραξη Δημόσιου – Ιδιωτικού Τομέα αναφέρεται στη *συνεργασία φορέων του δημόσιου τομέα με επιχειρήσεις του ιδιωτικού τομέα για την χρηματοδότηση, κατασκευή, συντήρηση και λειτουργία υποδομών, καθώς επίσης και την παροχή υπηρεσιών.*

Σκοπός της προώθησης αυτού του θεσμού είναι η εξασφάλιση **πρόσθετων ιδιωτικών πόρων** (συμπληρωματικών προς τους διαθέσιμους δημόσιους) για τη *δημιουργία αναγκαίων υποδομών* και τη *βελτίωση της ποιότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών* του Κράτους προς τον πολίτη.

Ο νέος θεσμός λειτουργεί συμπληρωματικά ως προς:

- τα ***παραδοσιακά δημόσια έργα***
- τις ***άλλες μορφές συνεργασίας κράτους και ιδιωτών,*** όπως
  - τα μοντέλα των *συμβάσεων παραχώρησης* του ΥΠΕΧΩΔΕ ή
  - οι *συνεργασίες των ΟΤΑ με ιδιώτες*

Επιπλέον, η υπάρχουσα εμπειρία καταδεικνύει ότι με τις συμπράξεις επιτυγχάνεται, μεταξύ άλλων:

- η ***εκμετάλλευση της τεχνογνωσίας, των πόρων και των εν γένει δυνατοτήτων που διαθέτουν οι ιδιωτικοί φορείς***,
- η ***αποτελεσματικότερη***, από πλευράς ουσίας και νομιμότητας, ***εποπτεία της εκτέλεσης των έργων*** με όρους διαφάνειας,
- η ***έγκαιρη και προσήκουσα παράδοσή των έργων***,
- ο ***επιμερισμός των κινδύνων*** που συνδέονται με την ολοκλήρωση των έργων,
- η ***δυνατότητα καταβολής του ανταλλάγματος τμηματικά και σε μεταγενέστερο χρόνο***, κλπ.

Η θεσμοθέτηση διατάξεων, σύμφωνων με τις κοινοτικές διαδικασίες, που καθορίζουν ότι οι αναθέσεις των έργων γίνονται μέσα από διαγωνιστικές διαδικασίες σε συνδυασμό με την παρακολούθηση των διαδικασιών αυτών από την Ειδική Γραμματεία ΣΔΙΤ και την τακτική ενημέρωση της Διυπουργικής Επιτροπής ΣΔΙΤ καθώς και του Κοινοβουλίου, επιτρέπουν τη δημιουργία συνθηκών διαφάνειας και υγιούς ανταγωνισμού.

Συνεπώς, οι ΣΔΙΤ αποτελούν ένα επιπλέον ***συμπληρωματικό χρηματοδοτικό εργαλείο σε συνθήκες διαφάνειας και υγιούς ανταγωνισμού***.

Με τον νέο νόμο δημιουργήθηκαν ***νέες προοπτικές για επενδύσεις μέσω των ΣΔΙΤ σε διάφορους τομείς της εθνικής οικονομίας.*** Ο επόμενος πίνακας περιλαμβάνει κάποιες από τις δράσεις που έχουν σχεδιασθεί και τους αντίστοιχους δημόσιους φορείς.

ΣΧΕΔΙΑΖΟΜΕΝΕΣ ΑΠΟ ΔΗΜΟΣΙΟΥΣ ΦΟΡΕΙΣ ΔΡΑΣΕΙΣ[67] ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΣΔΙΤ ΜΕΣΩ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ 3389/2005

ΦΟΡΕΑΣ	ΕΡΓΟ
Υπουργείο Παιδείας (Οργανισμός Σχολικών Κτιρίων)	Νέες σχολικές μονάδες
Κτηματική Εταιρεία Δημοσίου - Συναρμόδιοι Φορείς Περιφέρειας	• Στέγαση δημοσίων υπηρεσιών (Υπουργεία, ΔΟΥ, κ.λπ.) • Νέοι πυροσβεστικοί σταθμοί • Στέγαση αστυνομικών διευθύνσεων και υπηρεσιών Περιφέρειας • Ακαδημίες Σωμάτων Ασφαλείας
Υπουργείο Πολιτισμού (Ολυμπιακά Ακίνητα)	Μετασκευή Γηπέδου tae kwo do σε συνεδριακό κέντρο
Υπουργείο Πολιτισμού	Δημιουργία πάρκου πολιτισμού – στέγαση Λυρικής Σκηνής
Υπουργείο Παιδείας	Πρόγραμμα φοιτητικής στέγασης
Περιφέρειες και Οργανισμοί	Στέγαση Υπηρεσιών
Διεθνής Έκθεση Θεσσαλονίκης - Helexpo	Ανάπλαση εκτάσεως ΔΕΘ

Επιπλέον, επιτράπηκε ρητά στις τοπικές αρχές να χρησιμοποιήσουν τις ΣΔΙΤ ως εργαλείο για την προώθηση των ιδιαίτερων στόχων τους.

ΟΙ ΣΔΙΤ ΣΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΤΩΝ ΟΤΑ

Σε ό,τι αφορά τη θέση του θεσμού των συμπράξεων δημόσιου και ιδιωτικού τομέα στην υπηρεσία της περιφερειακής ανάπτυξης και της καταπολέμησης των ενδοπεριφερειακών ανισοτήτων, κεντρικό ρόλο και κρίσιμες πρωτοβουλίες καλείται να αναλάβει η Τοπική Αυτοδιοίκηση. Όπως είναι γνωστό, **με το άρθρο 1 του Νόμου 3389/2005 οριοθετείται η έννοια των φορέων του δημόσιου τομέα που μπορούν να συνάπτουν συμβάσεις σύμπραξης. Στους φορείς αυτούς συγκαταλέγονται**

[67] Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών, Γραφείο Τύπου και Δημοσίων Σχέσεων. *Εισήγηση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών κ. Γ. Αλογοσκούφη κατά την πρώτη συνεδρίαση της Διυπουργικής Επιτροπής ΣΔΙΤ, Ιανουάριος 2006.*

και οι Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης πρώτου και δεύτερου βαθμού, καθώς και οι Α.Ε. που αυτοί ιδρύουν.

Η Τοπική Αυτοδιοίκηση γνωρίζει πολύ καλά ποιες υποδομές ή υπηρεσίες είναι αναγκαίες και ποιες από τις υφιστάμενες ικανοποιούν τις ανάγκες των πολιτών. υστερεί όμως, πολλές φορές, είτε επειδή δεν έχει εξειδικευμένο και επαρκές στελεχιακό δυναμικό, είτε επειδή δεν διαθέτει την αναγκαία τεχνογνωσία, τους πόρους και την υποστήριξη που απαιτείται για την ολοκλήρωση ενός έργου. **Εως σήμερα, οι χρηματοδοτικές επιλογές των Ο.Τ.Α.** περιορίζονται κυρίως στους:

- ίδιους πόρους,
- τις εθνικές επιχορηγήσεις,
- τις επιχορηγήσεις από την Ευρωπαϊκή Ένωση,
- την αξιοποίηση της περιουσίας τους και
- την προσφυγή σε δανεισμό.

Οι πηγές αυτές όμως απεδείχθησαν στην πράξη ανεπαρκείς για την ικανοποίηση των αναπτυξιακών στόχων που έχει θέσει η Τοπική Αυτοδιοίκηση, στο πλαίσιο του σύγχρονου διευρυμένου ρόλου της.

Με την ενεργοποίηση του θεσμικού πλαισίου για τις συμπράξεις παρέχεται στην Τοπική Αυτοδιοίκηση η **δυνατότητα να συμπληρώσει τις ελλείψεις της σε πόρους, υποδομές και τεχνογνωσία**, εφαρμόζοντας το νέο χρηματοδοτικό εργαλείο, κατά τα πρότυπα της κεντρικής διοίκησης.

Με τις συμπράξεις οι ΟΤΑ επιτυγχάνουν, μεταξύ άλλων:

- Τη ***χρηματοδότηση έργων ή την παροχή υπηρεσιών***, εν όλω ή εν μέρει, ***που μόνοι τους δεν θα μπορούσαν να προωθήσουν ή θα προωθούσαν με μεγάλη καθυστέρηση***. Είναι συχνό το φαινόμενο να βλέπουμε κτίρια ή άλλες υποδομές της Τοπικής Αυτοδιοίκησης να καταστρέφονται, διότι η ίδια δεν έχει τα απαιτούμενα κονδύλια για να προβεί σε συντήρηση και αποκατάστασή τους.
- Τη ***καλύτερη και αποτελεσματικότερη αξιοποίηση της περιουσίας τους***, η οποία συχνά παραμένει ανεκμετάλλευτη, ελλείψει πόρων και τεχνογνωσίας, στερώντας τους από πολύτιμα έσοδα.
- Τον ***επιμερισμό των κινδύνων που συνδέονται με την ολοκλήρωση ενός έργου ή την παροχή μιας υπηρεσίας*** (π.χ. κίνδυνοι υπέρβασης κόστους και χρόνου, κατασκευαστικές πλημμέλειες, κ.ά.) και οι οποίοι, υπό διαφορετικές συνθήκες, θα βάρυναν αποκλειστικά τους ΟΤΑ. Η συνέπεια αυτή είναι ιδιαίτερα σημαντική, αν αναλογισθεί κανείς ότι οι ΟΤΑ, τις περισσότερες φορές, δεν έχουν τη δυνατότητα να προβούν σε ακριβείς αναλύσεις κινδύνων, με αποτέλεσμα να επιβαρύνονται υπέρμετρα από την όποια μεταβολή συνθηκών.
- Την ***ταχύτερη ολοκλήρωση και απόδοση των έργων σε καινή χρήση***, διότι ο ιδιωτικός τομέας έχει οικονομικά κίνητρα να θέσει το έργο σε λειτουργία το συντομότερο δυνατόν.
- Την ***εξασφάλιση της αναγκαίας τεχνογνωσίας και του εξειδικευμένου στελεχιακού δυναμικού*** που τους λείπει.
- Την ***απελευθέρωση πόρων για άλλα έργα και υπηρεσίες*** που δεν προσφέρονται για συμπράξεις με τον ιδιωτικό τομέα.

Το ΥΠ.ΕΣ.Δ.Δ.Α., προκειμένου να διασφαλισθεί η καλή εφαρμογή της μεθόδου των συμπράξεων στηρίζει τους ΟΤΑ, τόσο σε επίπεδο ενημέρωσης και εξοικείωσης με τον νέο θεσμό, όσο και σε πιο πρακτικό επίπεδο, μέσα από το **Αναπτυξιακό Πρόγραμμα «ΘΗΣΕΑΣ»**.

Η πράξη αποδεικνύει ότι η Αυτοδιοίκηση αντιλαμβάνεται τη χρησιμότητα του νέου χρηματοδοτικού εργαλείου και προχωρά με γοργούς ρυθμούς στην αξιοποίησή του. **Έως τον Ιούνιο του 2006, δηλαδή σε λιγότερο από 9 μήνες από τη θέση σε ισχύ του Ν. 3389/2005, είχαν εκδοθεί 92 αποφάσεις για συνολικά 102 έργα που θα εκτελεστούν από 75 Δήμους, 2 Κοινότητες και 2 δημοτικές επιχειρήσεις, ενώ 2 έργα είναι διαδημοτικά.** Επιπλέον, 55 νέες προτάσεις των ΟΤΑ βρίσκονται σε φάση αξιολόγησης. Ο προϋπολογισμός των εγκεκριμένων προτάσεων ανέρχεται σε 8,6 εκ. ευρώ και αντιστοιχεί σε μελλοντικά έργα προϋπολογισμού 1.500 εκ. ευρώ περίπου.

Τα έργα κατανέμονται σε 14 κατηγορίες:

- Μελέτη και κατασκευή χώρων στάθμευσης (21).
- Μελέτη και κατασκευή επιχειρηματικών-εμπορικών κέντρων και εμπορευματικών σταθμών (4).
- Ενίσχυση εναλλακτικού τουρισμού (ιαματικός-θερινός-χειμερινός) (16).
- Αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ (9).
- Master plan για τη διερεύνηση των δυνατοτήτων των ΟΤΑ για Σ.Δ.Ι.Τ. (6)
- Ανάπτυξη και δημιουργία αθλητικών, πολιτιστικών, εκθεσιακών, συνεδριακών και εκπαιδευτικών χώρων (6).
- Ενίσχυση συμβατικού τουρισμού (5).
- Δημιουργία ενεργειακών υποδομών (6).
- Κατασκευή και λειτουργία χώρων ελλιμενισμού σκαφών αναψυχής (4).
- Υδρευση – αποχέτευση –απόβλητα (4).
- Αστική - οικιστική ανάπτυξη, ανάπλαση και υποδομές (3).
- Υποδομές πρωτογενούς τομέα (3).
- Δημιουργία βιομηχανικών, βιοτεχνικών και τεχνολογικών πάρκων (3).
- Δημοτικές κοινωνικές υποδομές (2).

Βέβαια, οι πρώτες προτάσεις που υποβλήθηκαν είχαν αρκετά προβλήματα, ιδίως λόγω της έλλειψης της αναγκαίας τεχνογνωσίας.

Από τα παραπάνω καταδεικνύεται ότι οι ΟΤΑ θα είναι ώριμοι στο άμεσο μέλλον να αξιοποιήσουν, προς όφελος της περιφερειακής ανάπτυξης και της κοινωνικής συνοχής, την κινητοποίηση των ιδιωτικών κεφαλαίων, στο πλαίσιο των συμπράξεών τους με φορείς του ιδιωτικού τομέα. Είναι πλέον έτοιμοι να επωφεληθούν από την τεχνογνωσία, το στελεχιακό δυναμικό, την εμπειρία, αλλά και τους πόρους της ιδιωτικής πρωτοβουλίας, για την ταχύτερη και ποιοτικά καλύτερη εξυπηρέτηση του πολίτη. Η κινητοποίησή τους προς την κατεύθυνση της προσέλκυσης ιδιωτικών κεφαλαίων προϋποθέτει μία αλλαγή νοοτροπίας, η οποία, βέβαια, δεν συντελείται από τη μια στιγμή στην άλλη, αλλά ωριμάζει σταδιακά. Η αλλαγή αυτή, σε συνδυασμό με τη γνώση και εξοικείωση προς το νέο θεσμικό πλαίσιο, είναι ικανή να εμπνεύσει εμπιστοσύνη στους επενδυτές και να ενισχύσει την επενδυτική αξιοπιστία της Τοπικής Αυτοδιοίκησης. Με τον τρόπο αυτό θα διευκολυνθεί όχι μόνο η εκπλήρωση της αποστολής τους για αποτελεσματική διαχείριση και προαγωγή των τοπικών υποθέσεων, αλλά και η ανάδειξή τους σε μοχλό περιφερειακής ανάπτυξης και προόδου.

Μέσα στο νέο αυτό θεσμικό πλαίσιο που διαμορφώθηκε για τις Συμπράξεις Δημόσιου – Ιδιωτικού εντάσσονται, όπως αναφέρθηκε στο σχετικό κεφάλαιο (κεφάλαιο 8) και τα έργα δημόσιας ωφέλειας που θα δημιουργηθούν με αφορμή τη δημιουργία του νέου αθλητικού κέντρου στο Βοτανικό. Η δημιουργία, λοιπόν, κάποιων σημαντικών έργων υποδομής στην εξεταζόμενη περιοχή (όπως ανακατασκευή και διαπλάτυνση των οδικών αξόνων, δίκτυο ομβρίων και ακαθάρτων, διευθέτηση του ρέματος του Πρ. Δανιήλ, δημιουργία νέου σταθμού του μετρό, κ.λπ.) σε συνδυασμό με το νέο θεσμικό πλαίσιο για τις ΣΔΙΤ θα οδηγήσουν ενδεχομένως στην περαιτέρω ανάπλαση της περιοχής του Ελαιώνα μέσω της προσέλκυσης νέων επενδυτών, εγχώριων ή ξένων, στην περιοχή.

Η ΑΝΑΓΚΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΕΝΟΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Στο σημείο αυτό θα πρέπει να σημειώσουμε ότι παρά τις θετικές επιδράσεις που αναμένεται να προκύψουν από τη δημιουργία του νέου αθλητικού κέντρου και των έργων κοινής ωφέλειας στην περιοχή, τα έργα αυτά δεν μπορούν φυσικά να λύσουν από μόνα τους το πρόβλημα της υποβάθμισης της εν λόγω περιοχής ούτε να δώσουν απαντήσεις στο ζήτημα της γενικότερης οργάνωσης και ανάπλασης του Ελαιώνα.

Η έκταση της εξεταζόμενης περιοχής, η θέση της στο λεκανοπέδιο Αττικής και η σημαντική συμμετοχή της στο παραγωγικό δυναμικό της πρωτεύουσας υποδεικνύουν αφενός ότι η γενικότερη ανάπλαση δεν θα πρέπει να συντελεσθεί με τυχαίο τρόπο και να αφεθεί ολοκληρωτικά στις διαθέσεις της αγοράς και αφετέρου ότι είναι απαραίτητη η ***εφαρμογή ενός ολοκληρωμένου και ορθολογικού σχεδιασμού*** που θα αντιμετωπίζει αποτελεσματικά τα προβλήματα της περιοχής (τα οποία, όπως έχει σημειωθεί και προηγούμενα, είναι περισσότερο λειτουργικής παρά οικονομικής υφής) προωθώντας την κλαδική ανάπτυξη, την οικονομική αξιοποίηση και τη χωροταξική οργάνωση του Ελαιώνα.

Από την έως τώρα διερεύνηση προκύπτει ότι **η αναδιοργάνωση και η ανάπτυξη του Ελαιώνα μπορεί να προωθηθεί** κυρίως:

- Με τη διαμόρφωση και εφαρμογή ***ολοκληρωμένης κλαδικής πολιτικής***
- Με την αντιμετώπιση του προβλήματος της ***οργανωμένης εγκατάστασης των επιχειρήσεων και των κλάδων*** (κλαδικές ή ειδικές Β.Ε.ΠΕ, ΒΙΟ.ΠΑ, Πάρκα Logistics)
- Με τον ***προσδιορισμό μικροπεριφερειών προγραμματισμού*** και την εφαρμογή εξειδικευμένων προγραμμάτων και δράσεων κατά περίπτωση
- Με τη δημιουργία ενός ***διαδημοτικού οργάνου ελέγχου, σχεδιασμού και εφαρμογής των σχετικών πολιτικών***

Στο συμπέρασμα αυτό καταλήγει, άλλωστε, η πρόσφατη μελέτη του Ινστιτούτου Περιφερειακής Ανάπτυξης σε συνεργασία με το Ίδρυμα Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών.

Έτσι, λοιπόν, στο θέμα της κλαδικής ανάπτυξης της περιοχής του Ελαιώνα, δεδομένων των *υφιστάμενων δραστηριοτήτων* όπως αυτές καταγράφηκαν στο σχετικό κεφάλαιο (κεφάλαιο 5) και οι οποίες είναι:

- Βιομηχανική δραστηριότητα
- Χονδρεμπόριο, Εμπόριο, Αποθήκες.
- Εταιρείες Μεταφορών – Χώροι Στάθμευσης
- Δραστηριότητες Αναψυχής και Αθλητικές Δραστηριότητες
- Εκπαίδευση και Πολιτιστικές Δραστηριότητες
- Κατοικία
- Κοινόχρηστο Πράσινο

ως *νέες δυνητικές προωθητικές δραστηριότητες* για την περιοχή μπορούν να προσδιορισθούν οι εξής:

- Αναψυχή, Πολιτισμός, Αθλητισμός
- Ανώτατη Εκπαίδευση, Τεχνολογική Ανάπτυξη
- Λιανικό Εμπόριο, Χονδρεμπόριο
- Διοίκηση Επιχειρήσεων, Υπηρεσίες
- Logistics, Μεταφορές, Αποθήκευση
- Βιομηχανία – Βιοτεχνία Χαμηλής Όχλησης

Συνεπώς, προτείνεται κυρίως η λύση της ***Ολοκληρωμένης Κλαδικής Ανάπτυξης,*** δηλαδή της διαμόρφωσης πλαισίου για την προσέλκυση και ανάπτυξη όλων των δυναμικών, μη οχλουσών, οικονομικών δραστηριοτήτων, για την αξιοποίηση του αποθέματος γης και των οικονομιών συγκέντρωσης, με στόχο τη μετατροπή του Ελαιώνα σε *δυναμικό πόλο ανάπτυξης*.

Για την αντιμετώπιση του προβλήματος της οργανωμένης εγκατάστασης των επιχειρήσεων και των κλάδων απαραίτητη είναι και η πρόταση για τη διαμόρφωση στον Ελαιώνα ***Οργανωμένων Περιοχών Εγκατάστασης Δραστηριοτήτων (υφιστάμενων ή νέων).*** Έτσι, σε αντιστοιχία με τις παραπάνω νέες δυνητικές προωθητικές δραστηριότητες που προσδιορίστηκαν, ως οργανωμένες περιοχές εγκατάστασης δραστηριοτήτων προτείνονται οι εξής:

- Πάρκα Αναψυχής – Πολιτισμού
- Τεχνολογικό Κέντρο – Πάρκο
- Οργανωμένοι Χώροι Εμπορίου & Εμπορικά Κέντρα - Εκθεσιακοί Χώροι
- Κτίρια Γραφείων – Διοίκησης – Υπηρεσιών προς τις επιχειρήσεις
- Πάρκα Αποθήκευσης, Μεταφορών και Logistics
- Β.Ε.ΠΕ. – ΒΙΟ.ΠΑ. – Τυποποιημένα Βιοτεχνικά Κτίρια

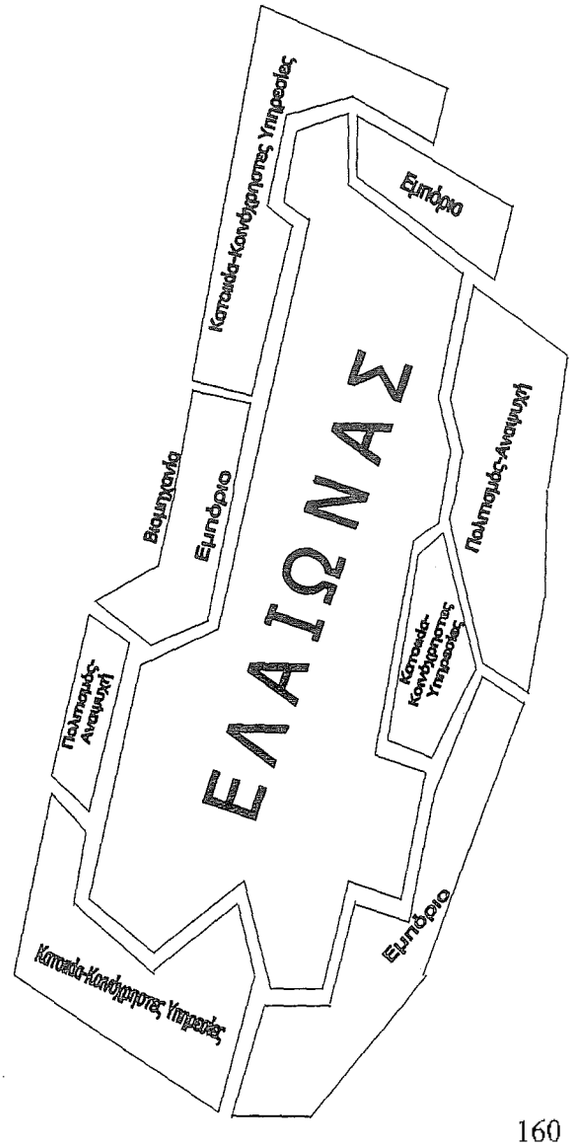
Η διαμόρφωση οργανωμένων περιοχών έχει πολλαπλά οφέλη για την ανάπλαση και ανάπτυξη του Ελαιώνα και συγκεκριμένα:

- αξιοποιεί τη νομοθεσία (βλ. Παράρτημα Α) για την ίδρυση και λειτουργία Βιομηχανικών και Επιχειρηματικών Περιοχών (Β.Ε.ΠΕ.) και παρέχει τα κίνητρα που τις αφορούν,
- αποτελεί ισχυρό μέσο για την ανάπλαση και ανάπτυξη της περιοχής,
- συμβάλλει καθοριστικά στην προσέλκυση νέων επενδύσεων,
- αποτελεί ισχυρό εργαλείο στον έλεγχο και στην προστασία του περιβάλλοντος.

Επιπλέον, βάσει των διαφαινόμενων ***τάσεων ανάπτυξης*** της περιοχής του Ελαιώνα, οι οποίες συνίστανται στη διαμόρφωση κάποιων:

- *ενοποιημένων χωρικών ενοτήτων συναφών δραστηριοτήτων*, όπως η *ζώνη αναψυχής στην περιοχή του Ρέντη* (που περιλαμβάνει τις δραστηριότητες Village Park, Allou Fun Park κ.ά.) και η *ζώνη αναψυχής και εστίασης στην περιοχή του Βοτανικού*,
- *εκτατικών αναπτύξεων αμιγών δραστηριοτήτων*, όπως οι δραστηριότητες τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, που είτε υπάρχουν αρκετές δεκαετίες (π.χ. Γεωπονική Σχολή) είτε εγκαταστάθηκαν στην περιοχή σχετικά πρόσφατα (π.χ. ΑΤΕΙ Πειραιά, Ανωτάτη Σχολή Καλών Τεχνών)

οι οποίες σε πολλές περιπτώσεις λειτουργούν ως αναγκαίες *υποενότητες ευρύτερων χωροταξικών ενοτήτων ομοειδών δραστηριοτήτων*, που εκτείνονται πέρα από τα όρια της περιοχής του Ελαιώνα, σε όμορες περιοχές (π.χ. Βοτανικός-Γκάζι-Κεραμικός), δημιουργώντας έτσι τη λειτουργική διασύνδεση του Ελαιώνα με την ευρύτερή του περιοχή, προτείνεται η ***μελλοντική αναπτυξιακή και χωροταξική διεύρυνση του Ελαιώνα*** έτσι ώστε να συμπεριλάβει την ευρύτερη περιοχή.



Με άλλα λόγια προτείνεται, ο Ελαιώνας και οι όμορες περιοχές του να αντιμετωπισθούν μελλοντικά ως μία ενιαία περιφέρεια προγραμματισμού, όπως αποτυπώνεται στο διπλανό διάγραμμα. Το χωροταξικό αυτό σύνολο μπορεί να αποτελέσει μια *διευρυμένη περιφέρεια σχεδιασμού και προγραμματισμού* ή αλλιώς το *Διευρυμένο Ελαιώνα*.

Ένα άλλο σημαντικό θέμα που πρέπει να αντιμετωπισθεί είναι αυτό της δημιουργίας του κατάλληλου φορέα ανάπλασης και ανάπτυξης της περιοχής. Ήδη από το 1995 (οπότε και ψηφίστηκε το Π.Δ. για τις χρήσεις γης στον Ελαιώνα) σε σχετική μελέτη του Ε.Μ.Π. είχε προταθεί η σύσταση ενός τέτοιου οργανισμού και είχαν προσδιορισθεί επίσης οι σκοποί, οι λειτουργίες και οι ειδικές αρμοδιότητες – εξουσίες, που αυτός θα είχε. Ο φορέας αυτός, αν και συστήθηκε, ουδέποτε ενεργοποιήθηκε. Δεδομένου, λοιπόν, του έτοιμου θεσμικού αυτού πλαισίου και αναγνωρίζοντας το ρόλο που ένας τέτοιος οργανισμός θα διαδραμάτιζε ως προς:

- την εξασφάλιση μιας συντονισμένης δράσης
- την προώθηση του ολοκληρωμένου σχεδιασμού, καθώς και
- τη σύνδεση κεντρικών και τοπικών στόχων

προτείνεται η ***σταδιακή ενεργοποίηση του Οργανισμού Ανάπτυξης και Διαχείρισης Ελαιώνα***.

Τέλος, σημειώνεται ένας αριθμός ***παρεμβάσεων***, οι οποίες θα πρέπει να προωθηθούν παράλληλα, οι οποίες είναι οι εξής:

- *Οδικές συνδέσεις – Απαιτούμενα έργα και συγκοινωνιακές ρυθμίσεις*
- *Τεχνικές Υποδομές* (δίκτυα ύδρευσης και αποχέτευσης ομβρίων, αντιπλημμυρικά έργα, βιολογικοί καθαρισμοί κ.λπ.)
- *Χώροι πρασίνου – Κοινόχρηστοι χώροι (χώροι στάθμευσης κ.ά.)*
- *Ανάπλαση οικιστικού ιστού*
- *Οργανωμένοι χώροι για μετεγκατάσταση των δραστηριοτήτων του Ελαιώνα (σε περιοχές εκτός Ελαιώνα).*

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ – ΠΗΓΕΣ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ:

Αραβαντινός Αθ. κ.ά. (1987), *Ανάπλαση προβληματικών περιοχών κατοικίας υψηλών και μέσων πυκνοτήτων στα αστικά κέντρα: προγραμματισμός και μέτρα πολιτικής*, Αθήνα: ΚΕΠΕ (Θέματα προγραμματισμού, 35)

Αραβαντινός Αθ. (1997), *Πολεοδομικός Σχεδιασμός: Για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου*, Εκδόσεις Συμμετρία.

Ευρωπαϊκή Επιτροπή (1992) *Ευρώπη 2000. Προοπτικές Ανάπτυξης του Κοινοτικού Εδάφους*. Λουξεμβούργο, Ευρωπαϊκή Επιτροπή

Ευρωπαϊκή Επιτροπή (1994) Ευρώπη 2000+. Συνεργασία για τη Χωροταξία στην Ευρώπη. Λουξεμβούργο, Ευρωπαϊκή Επιτροπή.

Ευρωπαϊκή Επιτροπή, *Περιβάλλον 2010: Το μέλλον μας, η επιλογής μας, Έκτο Πρόγραμμα Δράσης για το Περιβάλλον της Ευρωπαϊκής Κοινότητας*, Λουξεμβούργο, 2001.

Εθνικό Μετσόβειο Πολυτεχνείο, Τομέας Πολεοδομίας του Τμήματος Αρχιτεκτόνων (2004), *Στρατηγικό Πλαίσιο Χωρικής Ανάπτυξης για την Αθήνα–Αττική*.

Εθνικό Μετσόβειο Πολυτεχνείο και Οργανισμός Αθήνας (1995), *Υλοποίηση Προγραμμάτων Ανάπλασης Βιομηχανικών Ζωνών εντός Πόλεων και Μετεγκατάσταση από Αυτές Οικονομικών Δραστηριοτήτων – Μελέτη Περίπτωσης: Ελαιώνας της Αθήνας*.

Εφημερίδα *Ναυτεμπορική* (Μάρτιος 2006), *Σε διαβούλευση το ν/σ για την ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων*.

Getimis, P, Marava, N., (2002), *New relationships between the private and public sector in the implementation and function of big infrastructure projects in Greece. Tendencies and evolutions during the 1980's and 1990's*, 9th Scientific Conference of Sakis Karagiorgas Foundation Proceedings, 2004 *(in greek)*

Hall Tim (2005), *Αστική Γεωγραφία*, Εκδόσεις Κριτική.

H.M.F.S.C., *Public–Private Partnership and Local Government*, Hellenic Municipal Financial Services Company, Athens, 2003, (in greek).

Ινστιτούτο Περιφερειακής Ανάπτυξης σε συνεργασία με το Ίδρυμα Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών (2005), *Διερεύνηση Προοπτικών Ανάπτυξης της περιοχής του Ελαιώνα (Α΄ ΦΑΣΗ: Η Αναπτυξιακή Φυσιογνωμία του Ελαιώνα)*.

Ινστιτούτο Περιφερειακής Ανάπτυξης σε συνεργασία με το Ίδρυμα Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών (2006), *Διερεύνηση Προοπτικών Ανάπτυξης της περιοχής του Ελαιώνα (Β΄ ΦΑΣΗ: Αναπτυξιακές Δυνατότητες του Ελαιώνα και Προτάσεις Πολιτικής)*.

Κόνσολας Ν. (1997), *Σύγχρονη Περιφερειακή Οικονομική Πολιτική*, Εκδόσεις Παπαζήση.

Κουρλιούρος Α. Ηλίας (2001), *Διαδρομές στις Θεωρίες του Χώρου: Οικονομικές Γεωγραφίες της Παραγωγής και της Ανάπτυξης (Κριτική Γεωγραφική Σκέψη 1)*, Εκδόσεις Ελληνικά Γράμματα.

Koutras, D., Skouris, P., Trova, E., *Concession Agreements and Public and Private Partnerships, II. The new Law 3389/2005*, Athens, Ellinika Grammata, 2005 (in greek).

Κυβέλου Στ. (2006), *Αστική διαχείριση και βιώσιμη ανάπτυξη: η περίπτωση των ιστορικών κέντρων πόλεων*, παρουσίαση.

Λαμπριανίδης Λόης (2001), *Οικονομική Γεωγραφία: Στοιχεία Θεωρίας και Εμπειρικά Παραδείγματα (Σειρά: Επιστήμη και Κοινωνία)*, Εκδόσεις Πατάκη.

Λάμπρου Χρήστος (1999), *Βιομηχανική αναδιάρθρωση, ευελιξία, δικτύωση στην περιοχή του Ελαιώνα*, διδακτορική διατριβή.

M.E.F., *Public Private Partnerships, Self-Financed – Co-Financed Projects, Concession Agreements*, Ministry of Economics and Finance, Secretariat General of Investment and Development, Special Comity of Experts on Public Works, Athens, 2004, (in greek).

M.E.P.P.P.W, *The Local Agenda 21*, Ministry of Environment, Physical Planning and Public Works, Athens, 1998, http://www.minenv.gr/1/11/113/11301/g1130112.html, (in greek).

Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου και Προστασίας Περιβάλλοντος Αθήνας σε συνεργασία με το Εθνικό Μετσόβειο Πολυτεχνείο (1997), *Ελαιώνας 1994-1996*, Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

Σταύρου Πέτρος (2002), *Βιομηχανικά Δίκτυα και Clusters: Μία θεωρητική και Μεθοδολογική προσέγγιση*, Αθήνα: Ινστιτούτο Αστικού Περιβάλλοντος και Ανθρώπινου Δυναμικού.

Συμπράξεις Δημόσιου – Ιδιωτικού Τομέα: Ένα σύγχρονο εργαλείο δυναμικής ανάπτυξης, *Ματιές στην Οικονομία*, Τεύχος 8, Σεπτέμβριος-Οκτώβριος 2005.

Trova, E., Koutras, D., *The construction of Unified European Space and Concession Agreements for Public Works*, Athens-Komotini, Ant. N. Sakkoulas Publishing, 2001 (in greek).

Υπουργείο Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης (Ιούνιος 2006) Σημεία ομιλίας του Υπουργού ΕΣ.Δ.Δ.Α. στο συνέδριο του Ελληνοαμερικανικού Εμπορικού Επιμελητηρίου με θέμα: «Περιφερειακή ανάπτυξη και συμπράξεις δημόσιου και ιδιωτικού τομέα»

Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών – Γενική Γραμματεία Επενδύσεων και Ανάπτυξης (Ιούλιος 2004) *Συμπράξεις Δημοσίου – Ιδιωτικού Τομέα.*

Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Ιούνιος 2006), Δηλώσεις του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. κ. Γιώργου Σουφλιά για το γήπεδο του Παναθηναϊκού και τη διπλή ανάπλαση Βοτανικού – Λεωφόρου Αλεξάνδρας.

Χατζοπούλου Α., Νικολαΐδου Β., Στεφάνου Ι. (1995), *Αστική Ανάπλαση: Πολεοδομία – Δίκαιο – Πολεοδομία*, Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος.

Χριστοφάκης Εμ. (2001), *Τοπική Ανάπτυξη και Περιφερειακή Πολιτική*, Εκδόσεις Παπαζήση.

ΞΕΝΗ:

Andersen, H.T., van Kempen, R., (2003), New trends in urban policies in Europe: evidence from the Netherlands and Denmark, *Cities,* Vol.20, No 2, pp. 77-86.

Basztura Joanna (2003), *The City of Tomorrow and Cultural Heritage* FP5 projects, Environment & Sustainable Development, Key Action 4.

Boxmeer B., Beckhoven E., (2005), Public–Private Partnership in Urban Regeneration: A Comparison of Dutch and Spanish PPPs, *European Journal of Housing Policy*, Vol. 5, pp. 1-16.

Caisse de Dépôts et Consignations, *Développement des territoires : quels outils financiers pour le partenariat public-privé, les entretiens,* La documentation Française, Paris, 2003.

Cities Alliance, *People and Places: An Overview of Urban Renewal.*

Citta' di Venezia, Camera di Commercio industria artigianato e agricoltura Venezia (2006), *Venice at the MIPIM 2006: Project aims, local operators involved and promoted projects.*

Comune di Venezia, Large Housing Areas Stabilisation Action (LHASA), *Regeneration areas and the Local Economy – some actions in Venice.*

Coppin, A., (2003) Italian Initiatives, *Public Service Review: European Union,* Issue 9, pp.130-132.

D.E.H.L.G., *Policy Framework for PPP in Ireland, Evolution of PPP Policy in Ireland* Department of the Environment, Heritage and Local Government, 2003b.

De Pierris, L., Foschi, M.,(2002), *Italian PPPs : an update*, Infrastructure Journal, pp. 90-93.

European Commission, DG XI and Land of Berlin European Academy of the Urban Environment (1998), *Barcelona: Renewal Project for the Ciutat Vella District* (Extract from the database 'SURBAN - Good practice in urban development')

European Commission, *Design for living – the European city of Tomorrow*, Luxemburg, 2000.

European Commission, *European City Visions: Defining Research Need, Brussels*, 2001.

Expert Group on the Urban Environment (September, 1994), Revision by EURONET (1996), *Global approach to urban quality through historic centre rehabilitation Evora, Portugal - Camara Municipal de Evora.*

Finlayson J., (2002), The What and Why of Public-Private Partnerships, *Policy Perspective*, Vol. 9, pp. 1-6.

Germani, A., *The PPP experience in Italy (1999-2005),* The European PPP Symposium, London, 2005.

Getimis, P, Marava, N., *Public – Private Partnerships in Urban Infrastructure. Athens Ring-Road case study*, Paper presented at the EURA conference *Urban and Spatial European Policies: Levels of Territorial Government,* Turin, 2002.

Kleingeld E., *Public-Private Partnership in Urban Redevelopment, Quo Vadis*?, International Federation of Surveyors, 2000.

Kjell – Erik Bugge (2005), Development and Management of urban industrial sites: Handling increasing dynamics, uncertainty and risk in urban decision making στο *The Role of Urban Research in the 7th Framework Programme.*

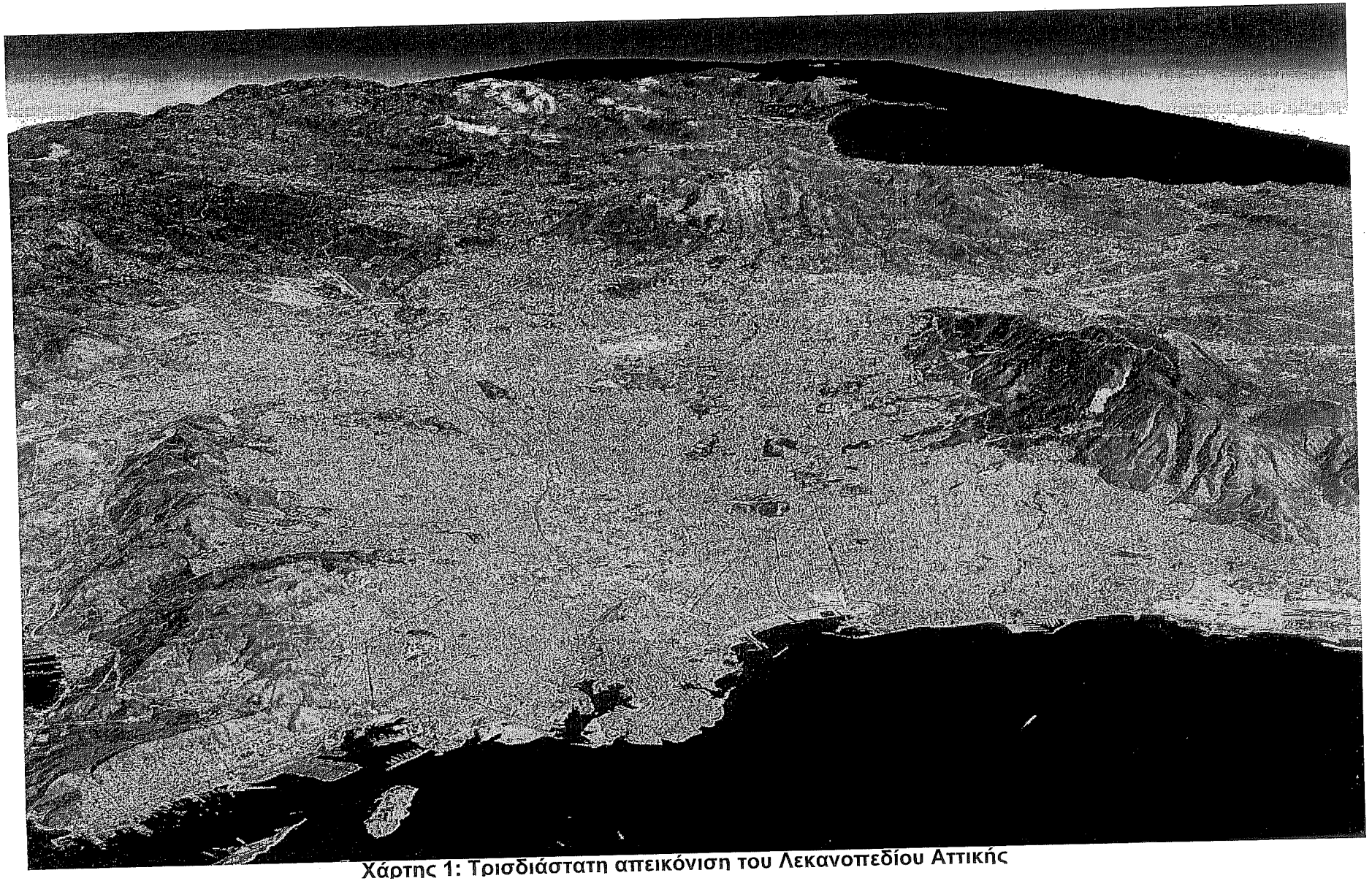
Kyvelou St., Karaiskou El. (on press), Urban development through PPPs in the Euro-Mediterranean region, *International Review, Management of Environmental Quality.*

M.E.F.I., *Communication de Presse du 27 mai 2005,* Cabinet de Thierry Breton - Ministère de l'Économie, des Finances et de l'Industrie, Paris, 2005a.
M.E.L.P.T., *Public-Privé, quel aménagement pour demain?,* Ministère de l' Équipement, du Logement, des Transports et du Tourisme, Direction de l'Architecture et de l'Urbanisme, Editions Ville et Territoire, La Défense, Paris, 1995.

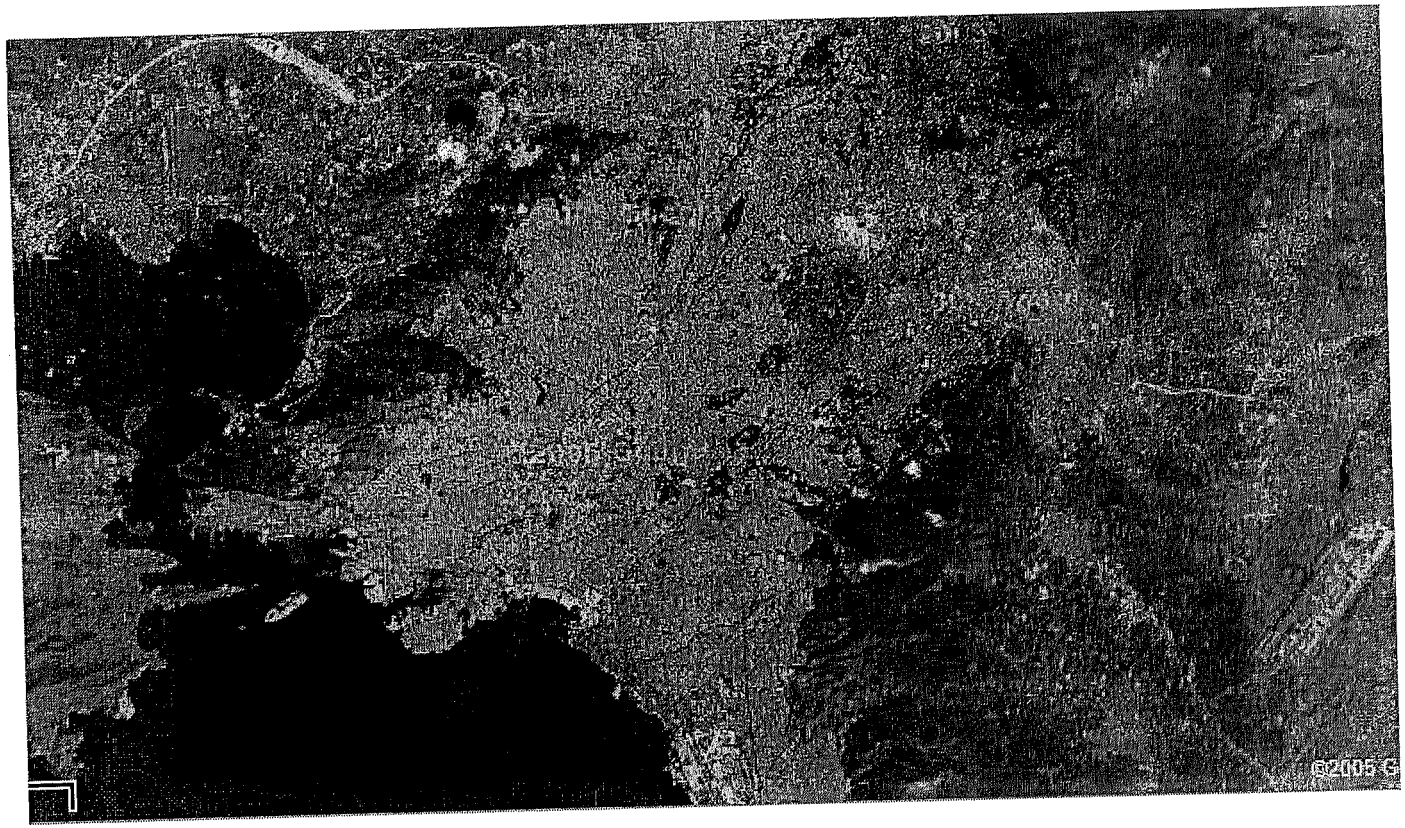
Newman, P., Thornley, A. (1996) *Urban Planning in Europe: International Competition, National Systems and Planning Projects*. London, Routledge.

Tsenkova S., *Urban Regeneration: Learning from the British experience*, Faculty of Environmental Design, University of Calgary, 2002.

ΧΑΡΤΕΣ



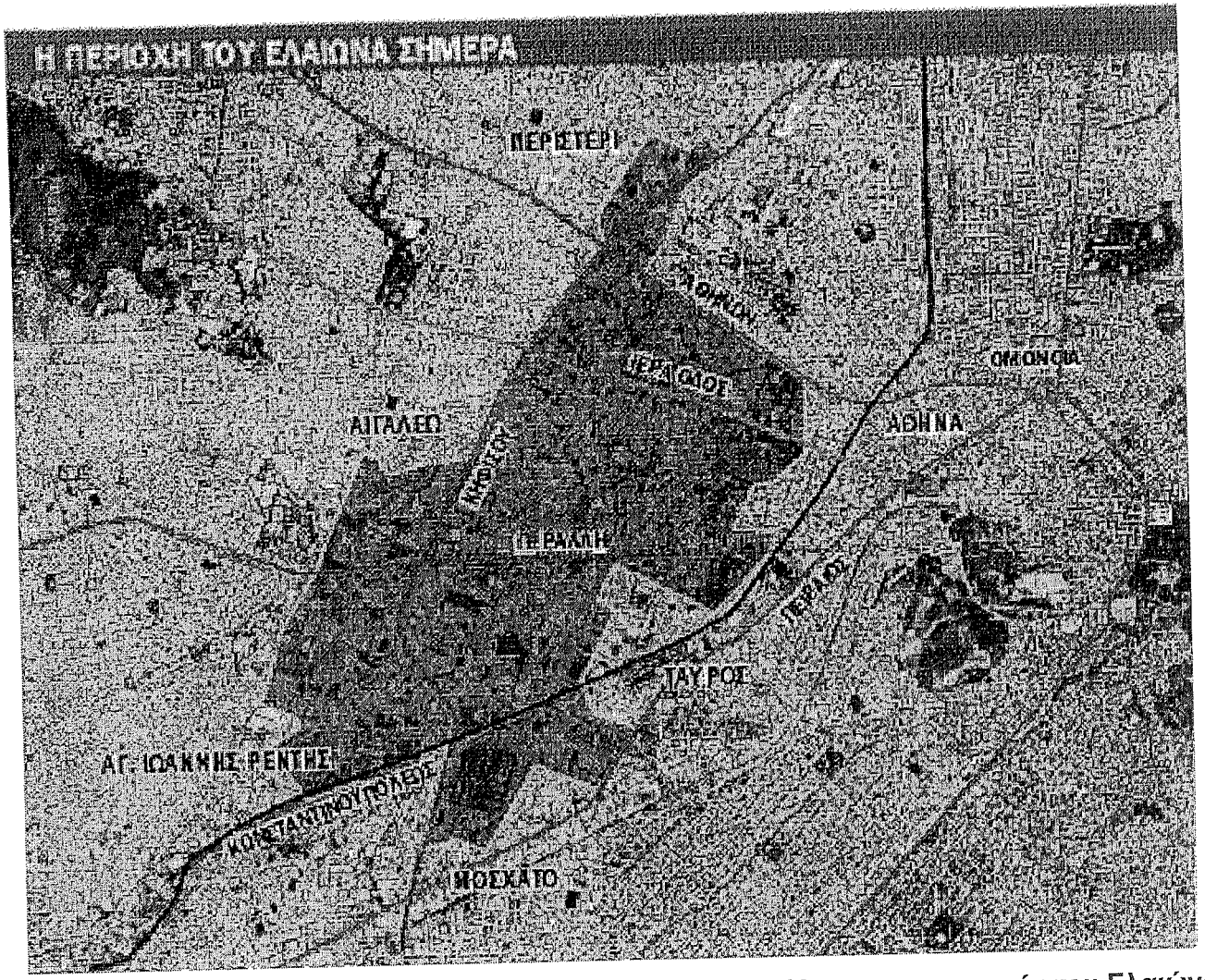
Χάρτης 1: Τρισδιάστατη απεικόνιση του Λεκανοπεδίου Αττικής



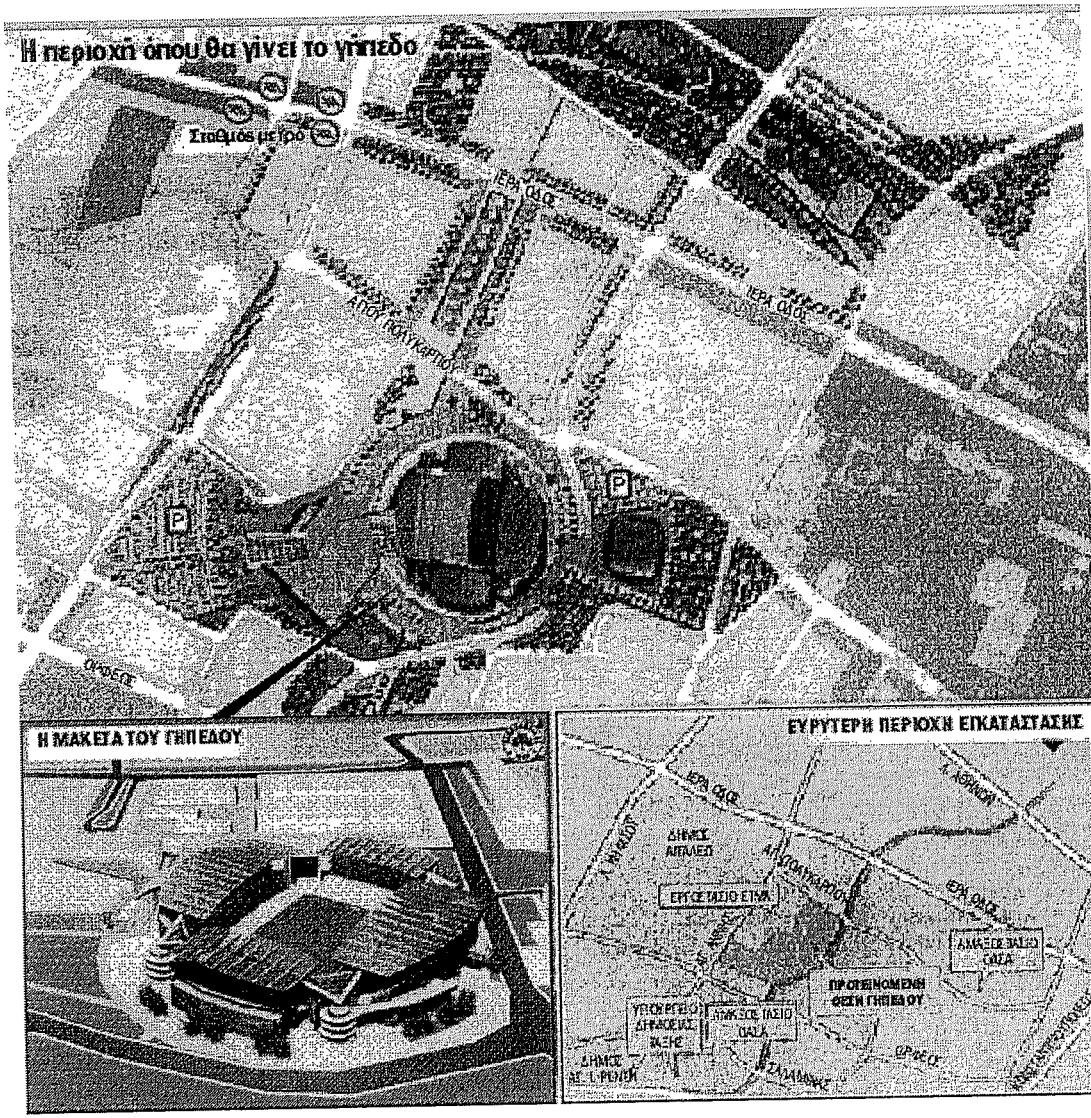
Χάρτης 2: Το λεκανοπέδιο Αττικής (φωτογραφία από δορυφόρο)



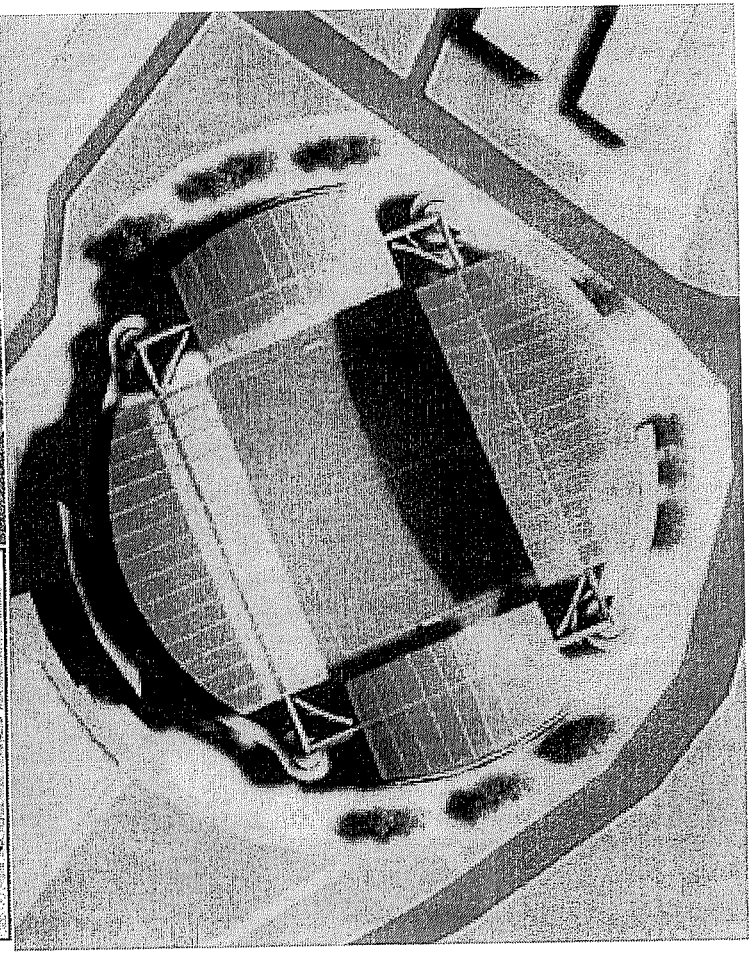
Χάρτης 3: Η περιοχή του Ελαιώνα (φωτογραφία από δορυφόρο)



Χάρτης 4: Οι βασικοί μεταφορικοί (οδικοί και σιδηρ/κός) άξονες της περιοχής του Ελαιώνα



Χάρτης 5: Η περιοχή χωροθέτησης του νέου αθλητικού κέντρου και η μακέτα του νέου ποδοσφαιρικού γηπέδου



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Ελλάδα ανταγωνιστική

ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ

ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

ΣΧΕΔΙΟ ΝΟΜΟΥ

«Ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων »

ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ 2006

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ

Ίδρυση και λειτουργία Επιχειρηματικού Πάρκου

Άρθρο 1. Σκοπός

1. Για την επιχειρηματική ανάπτυξη και οικονομική πρόοδο της χώρας, καθώς και την υλοποίηση του ενιαίου χωροταξικού σχεδιασμού, την προστασία του περιβάλλοντος και τη βελτίωση της ποιότητας ζωής των πολιτών μπορούν να οργανώνονται Επιχειρηματικά Πάρκα, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου.
2. Η ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων γίνεται για λόγους δημόσιας ωφέλειας και αποσκοπεί :
α) στην ενίσχυση της επιχειρηματικότητας και της απασχόλησης,
β) στη βελτίωση της ανταγωνιστικότητας των εγκατεστημένων επιχειρήσεων,
γ) στην περιφερειακή ανάπτυξη και την προστασία του περιβάλλοντος στα πλαίσια της αειφόρου ανάπτυξης και
δ) στη βελτίωση των υποδομών, ιδιαίτερα, σε περιοχές που παρουσιάζουν προβλήματα αναπτυξιακής υστέρησης και περιβαλλοντικής υποβάθμισης.

Άρθρο 2 . Ορισμοί

1. **Επιχειρηματικό Πάρκο (ΕΠ)** είναι ένα οργανικά ολοκληρωμένο σύνολο δομών, υπηρεσιών και υποδομών που ιδρύεται και λειτουργεί για την υποστήριξη των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων του άρθρου 3 του παρόντος νόμου. Τα επιχειρηματικά πάρκα διακρίνονται στους παρακάτω Τύπους :

Επιχειρηματικό Πάρκο Τύπου Α: είναι ο χώρος που καθορίζεται, οριοθετείται, πολεοδομείται και οργανώνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου, για να λειτουργήσει ως χώρος υποδοχής επιχειρήσεων κάθε είδους και δραστηριοτήτων του ν. 3325/2005 (ΦΕΚ Α' 68) κάθε βαθμού όχλησης.

Επιχειρηματικό Πάρκο Τύπου Β: είναι ο χώρος που καθορίζεται, οριοθετείται, πολεοδομείται και οργανώνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου, για να λειτουργήσει ως χώρος υποδοχής επιχειρήσεων κάθε είδους και δραστηριοτήτων του ν. 3325/2005 μέσης και χαμηλής όχλησης.

Επιχειρηματικό Πάρκο Τύπου Γ: είναι ο χώρος που καθορίζεται, οριοθετείται, πολεοδομείται και οργανώνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου, για να λειτουργήσει ως χώρος υποδοχής επιχειρήσεων κάθε είδους και δραστηριοτήτων του ν. 3325/2005 χαμηλής όχλησης.

Επιχειρηματικό Πάρκο Ειδικού Τύπου : είναι ο χώρος που καθορίζεται, οριοθετείται και πολεοδομείται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου, για να λειτουργήσει ως χώρος υποδοχής επιχειρήσεων συγκεκριμένων μόνο κλάδων δραστηριοτήτων. Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται και οι Τεχνοπόλεις.

Τεχνόπολη είναι ο χώρος, στον οποίο εγκαθίστανται βιομηχανίες νέας και υψηλής τεχνολογίας, ερευνητικές και εκπαιδευτικές δραστηριότητες, καθώς και επιχειρήσεις παροχής υπηρεσιών. Οι χώροι αυτοί χαρακτηρίζονται από υψηλή ποιότητα περιβάλλοντος και μπορούν να περιλαμβάνουν οικιστικά συγκροτήματα, στα οποία ενσωματώνονται οι αναγκαίες αστικές λειτουργίες.

2. **Επιχειρηματικό Σχέδιο** : το σύνολο των μελετών που απαιτούνται για την ίδρυση, τη λειτουργία και την εκμετάλλευση Επιχειρηματικού Πάρκου, με τις οποίες τεκμηριώνονται η σκοπιμότητα και η βιωσιμότητά του, η συμβατότητα του συγκεκριμένου Τύπου Επιχειρηματικού Πάρκου με την προστασία του περιβάλλοντος και την επιλογή της θέσης ανάπτυξης αυτού.

3. **Εταιρία ανάπτυξης επιχειρηματικού πάρκου (ΕΑΕΠ)** : το νομικό πρόσωπο που έχει τη μορφή ανώνυμης εταιρίας του ν. 2190/1920 (ΦΕΚ Α' 37) όπως ισχύει, το οποίο αναλαμβάνει τη σύνταξη και υλοποίηση του Επιχειρηματικού Σχεδίου και τη διοίκηση και διαχείριση του Επιχειρηματικού Πάρκου μέχρι τη μεταβίβασή τους σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου.

4. **Χωροθετημένος χώρος υποδοχής επιχειρήσεων** : η έκταση ή η περιοχή που προσδιορίζεται σύμφωνα με τις κατευθύνσεις γενικών ή ειδικών πλαισίων χωροταξικού σχεδιασμού και αειφόρου ανάπτυξης ή περιφερειακών πλαισίων χωροταξικού σχεδιασμού και αειφόρου ανάπτυξης του ν. 2742/1999 (ΦΕΚ Α' 207), ή ρυθμιστικών σχεδίων του άρθρου 2 του ν. 2508/1997 (ΦΕΚ Α' 124) ή, γενικότερα, σύμφωνα με τα πλαίσια και τις κατευθύνσεις της χωροταξικής πολιτικής, στον οποίο αναπτύσσονται τα Επιχειρηματικά Πάρκα. Χωροθετημένους χώρους υποδοχής επιχειρήσεων αποτελούν και οι περιοχές που έχουν χαρακτηριστεί, από ειδικές πολεοδομικές διατάξεις, ως περιοχές όπου επιτρέπεται η εγκατάσταση δραστηριοτήτων του παρόντος νόμου είτε, ειδικότερα, ως περιοχές οχλουσών επαγγελματικών εγκαταστάσεων (ή ΕΟ) ή μη οχλουσών επαγγελματικών εγκαταστάσεων (ή ΕΜ) ή που έχουν θεσμοθετηθεί στα πλαίσια των Ζ.Ο.Ε. ή των Περιοχών Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ).

5. **Οργανωμένοι χώροι υποδοχής μεταποιητικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων** : οι χωροθετημένοι χώροι που έχουν οργανωθεί ή θα οργανωθούν για την υποδοχή τέτοιων δραστηριοτήτων και περιλαμβάνουν ΒΙΠΕ που οργανώθηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4458/1965 (ΦΕΚ Α' 33), ΒΙΠΕ, ΒΙΠΑ, ΒΙΟΠΑ, Τεχνοπόλεις και άλλες μορφές Βιομηχανικών και Επιχειρηματικών Περιοχών (ΒΕΠΕ) που οργανώθηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 2545/1997 (ΦΕΚ Α' 254), καθώς και τα Επιχειρηματικά Πάρκα που οργανώνονται ή θα οργανωθούν σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου.

6. **Ως δραστηριότητες υψηλής, μέσης και χαμηλής όχλησης**, κατά την έννοια του παρόντος, νοούνται οι αναφερόμενες στα άρθρα 3 και 4 του ν. 1650/1986 (ΦΕΚ 160 Α'), όπως ισχύει, και στις κανονιστικές πράξεις που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση αυτού.

7. **Εκμετάλλευση Επιχειρηματικού Πάρκου :** η αξιοποίηση του σύμφωνα με το Επιχειρηματικό Σχέδιο, που περιλαμβάνει και την εκ μέρους της Εταιρίας Ανάπτυξης Επιχειρηματικού Πάρκου πώληση, μίσθωση, χρηματοδοτική μίσθωση ή δωρεά ακινήτου όπως αναφέρεται στο εδάφιο 13 του παρόντος άρθρου ή, εν γένει, οποιαδήποτε ενοχική σύμβαση παραχωρήσεως της χρήσεως ακινήτων προς επιχειρηματική αξιοποίηση.

8. **Διοίκηση και διαχείριση Επιχειρηματικού Πάρκου** : το σύνολο των ενεργειών που σχετίζονται με τη λειτουργία του, τη συντήρηση των υποδομών και την παροχή υπηρεσιών, όπως, λεπτομερώς, περιγράφονται στον Κανονισμό Λειτουργίας του Επιχειρηματικού Πάρκου.
9. **Κανονισμός Λειτουργίας**: ο καθορισμός των όρων λειτουργίας και χρήσης των υφιστάμενων υποδομών και των παρεχόμενων υπηρεσιών, των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων των εγκατεστημένων επιχειρήσεων, των τελών που θα επιβάλλονται για την κάλυψη των εξόδων διοίκησης και διαχείρισης και των απαιτούμενων συμπληρωματικών υποδομών και εγκαταστάσεων, ώστε να διασφαλίζεται η εύρυθμη λειτουργία του, σύμφωνα με τους όρους και τις προϋποθέσεις, υπό τις οποίες χορηγήθηκε η έγκριση ανάπτυξης του Επιχειρηματικού Πάρκου.
10. **Ως διασφάλιση έκτασης** νοείται η κυριότητα ή η σύμβαση 30ετούς τουλάχιστον μίσθωσης ή παραχώρησης, εν γένει, ή σχετικό προσύμφωνο βέβαιης χρονολογίας ή η συμμετοχή ιδιοκτητών γης στο μετοχικό κεφάλαιο της ΕΑΕΠ.
11. **Έργα υποδομής**: τα δίκτυα οδοποιίας, ύδρευσης, αποχέτευσης, όμβριων, τα τηλεπικοινωνιακά ή ευρυζωνικά δίκτυα, τα δίκτυα ηλεκτροφωτισμού, το δίκτυο φυσικού αερίου, έργα σύνδεσης δικτύων, η Μονάδα Καθαρισμού Αποβλήτων, έργα διαμόρφωσης τοπίου, έργα διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου καθώς και άλλα, κατά περίπτωση, έργα που προορίζονται για την εξυπηρέτηση βασικών λειτουργιών των εγκατεστημένων επιχειρήσεων ή για την προστασία του περιβάλλοντος.
12. **Κοινόχρηστοι χώροι**: οι χώροι πρασίνου, οι χώροι πλατειών, οι χώροι στάθμευσης, οι δρόμοι, τα πεζοδρόμια και οι χώροι εγκατάστασης των έργων υποδομής.
13. **Κοινωφελείς χώροι ή εγκαταστάσεις**: τα γήπεδα ή τα κτίρια ή ο εξοπλισμός που προορίζονται για την εξυπηρέτηση της λειτουργίας των επιχειρήσεων και των εργαζομένων, όπως κτίριο διοίκησης, πυροσβεστικός σταθμός, παιδικοί σταθμοί, εστιατόρια, ξενοδοχεία, εκθετήρια προϊόντων, χώροι για διοργάνωση παρουσιάσεων ή συνεδρίων, χώροι ειδικά διαμορφωμένοι για επαγγελματική κατάρτιση των εργαζομένων ή για άλλους εκπαιδευτικούς σκοπούς, χώροι ή εγκαταστάσεις για ποιοτικό έλεγχο προϊόντων ή για άλλες παρεμφερείς δραστηριότητες.
14. **Αναγκαστικός Συνεταιρισμός ΕΠ**: Ένωση των εγκατεστημένων επιχειρήσεων που αναλαμβάνει τη διοίκηση και διαχείριση του Επιχειρηματικού Πάρκου προς επιδίωξη της εύρυθμης λειτουργίας και περαιτέρω ανάπτυξης του Επιχειρηματικού Πάρκου και συστήνεται σύμφωνα με τις προϋποθέσεις του παρόντος νόμου.

Άρθρο 3. Επιτρεπόμενες δραστηριότητες

Στα Επιχειρηματικά Πάρκα εγκαθίστανται και λειτουργούν :
α) Επιχειρηματικές δραστηριότητες του δευτερογενούς τομέα σύμφωνα με τον Τύπο του Επιχειρηματικού Πάρκου και δραστηριότητες του τριτογενούς τομέα,
β) Πολιτιστικού και θεματικού χαρακτήρα δραστηριότητες σε ειδικού τύπου θεματικά πάρκα,
γ) Κέντρα καινοτομίας
δ) Ερευνητικά κέντρα και εργαστήρια που σχετίζονται με εφαρμοσμένη βιομηχανική, ενεργειακή, μεταλλευτική έρευνα, κέντρα τεχνολογικής

υποστήριξης των επιχειρήσεων και των εργαζομένων, εργαστήρια παροχής υπηρεσιών ποιότητας ή και υψηλής τεχνολογίας, καθώς και εγκαταστάσεις που συνδέονται ή αξιοποιούν τα αποτελέσματα των εργασιών των ερευνητικών κέντρων ή των εργαστηρίων και σχολές τεχνικής κατεύθυνσης,
ε) "Θερμοκοιτίδες" επιχειρήσεων, δηλαδή οργανωμένοι χώροι όπου εγκαθίστανται επιχειρήσεις και τους παρέχονται υπηρεσίες οργάνωσης, λογισμικού, τεχνικής υποστήριξης, σχεδιασμού προϊόντων, τεχνογνωσίας και άλλων υπηρεσιών που είναι απαραίτητες για τη λειτουργία της επιχείρησης,
στ) Δραστηριότητες υποστηρικτικές ή υποβοηθητικές της λειτουργίας των επιχειρήσεων του Επιχειρηματικού Πάρκου, καθώς και παραρτήματα, υποσταθμοί ή υπηρεσιακές μονάδες δημοσίων υπηρεσιών, Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου, κοινωφελών οργανισμών και χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί.

Άρθρο 4. Χώροι οργάνωσης Επιχειρηματικών Πάρκων

1. Η ανάπτυξη των Επιχειρηματικών Πάρκων επιτρέπεται σε χωροθετημένους χώρους υποδοχής επιχειρήσεων, των οποίων τα γενικά και ειδικά χαρακτηριστικά, όπως και της ευρύτερης περιοχής, εξυπηρετούν τους σκοπούς του Επιχειρηματικού Πάρκου και η μορφολογία του εδάφους είναι κατάλληλη για την υποδοχή των επιχειρήσεων και δραστηριοτήτων του συγκεκριμένου Τύπου Επιχειρηματικού Πάρκου.
2. Απαγορεύεται η οργάνωση Επιχειρηματικών πάρκων εντός ζώνης προστασίας αρχαιολογικών χώρων, εντός δασών ή δασικών εκτάσεων, τόπων ιδιαίτερου φυσικού κάλλους ή προστατευόμενων από τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας για την πολιτιστική κληρονομιά και το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον, όπως αυτά ορίζονται από τις οικείες διατάξεις, και, γενικά, σε χώρους ή θέσεις όπου, από άλλες διατάξεις, απαγορεύονται οι αντίστοιχες χρήσεις του Τύπου του Επιχειρηματικού Πάρκου.

3. Εάν, σε χωροθετημένους χώρους υποδοχής επιχειρήσεων, όπου αναπτύσσονται Επιχειρηματικά Πάρκα, περικλείονται νησίδες δασικής έκτασης, αυτές μπορούν να αξιοποιηθούν για τη διέλευση ή τη δημιουργία κοινόχρηστων δικτύων χωρίς τη δυνατότητα ανέγερσης οικοδομής επ' αυτών και μόνο εάν αυτό επιβάλλεται από λειτουργικούς λόγους. Σε κάθε περίπτωση εξασφαλίζεται η διατήρηση της συνολικής έκτασης του πρασίνου και προβλέπονται στη Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων τρόποι αποκατάστασης, όπου απαιτείται.

4. Ο χώρος οργάνωσης του Επιχειρηματικού Πάρκου είναι χώρος που προορίζεται, αποκλειστικά, για την εξυπηρέτηση των σκοπών ανάπτυξης του Επιχειρηματικού Πάρκου και οι υποδομές του, κοινόχρηστες και μη, απαγορεύεται να χρησιμοποιούνται από οποιονδήποτε τρίτο, χωρίς την άδεια του ασκούντος τη διοίκηση και διαχείριση του Επιχειρηματικού Πάρκου.

Άρθρο 5. Εταιρία Ανάπτυξης Επιχειρηματικού Πάρκου (ΕΑΕΠ)

1. Η πρωτοβουλία ανάπτυξης Επιχειρηματικού Πάρκου ανήκει στην Εταιρία Ανάπτυξης Επιχειρηματικού Πάρκου (ΕΑΕΠ), η οποία πρέπει να έχει απαραίτητα τη νομική μορφή της ανώνυμης εταιρίας σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 2190/1920 (ΦΕΚ Α' 37).

2. Σκοπός της Εταιρίας, σύμφωνα με το καταστατικό της, είναι η ανάπτυξη Επιχειρηματικού Πάρκου και η ανάπτυξη των δραστηριοτήτων του άρθρου 3 του παρόντος νόμου.
3. Στο μετοχικό κεφάλαιο της ΕΑΕΠ μπορούν να μετέχουν φυσικά ή νομικά πρόσωπα του ιδιωτικού τομέα, νομικά πρόσωπα του δημόσιου τομέα, όπως αυτός οριοθετείται με την παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 2190/1994 (ΦΕΚ Α' 28), Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης, νομαρχιακές ή δημοτικές ή κοινοτικές επιχειρήσεις, συνεταιρισμοί, επιμελητήρια, καθώς και ενώσεις, σύνδεσμοι ή κοινοπραξίες αυτών.
4. Το Μετοχικό Κεφάλαιο της ΕΑΕΠ ανέρχεται τουλάχιστον στο είκοσι τοις εκατό (20%) της αξίας του συνολικού αρχικού προϋπολογισμού του έργου, συμπεριλαμβανομένης της αξίας της γης, της οποίας την κυριότητα έχει η ΕΑΕΠ. Από το Μετοχικό Κεφάλαιο το ήμισυ τουλάχιστον πρέπει να είναι καταβεβλημένο σε μετρητά.

5. Η ΕΑΕΠ έχει τεχνική και οικονομική συγκρότηση κατάλληλη για την υλοποίηση του έργου, η οποία αποδεικνύεται από την πλήρωση των προϋποθέσεων της παραγράφου 4β του άρθρου 6 του παρόντος νόμου.

6. Η ΕΑΕΠ είναι υπεύθυνη για τη σύνταξη του Επιχειρηματικού Σχεδίου, για τη συγκέντρωση και προώθηση των απαραίτητων στοιχείων στις αρμόδιες αρχές, για τη λήψη των σχετικών εγκρίσεων και την υλοποίηση του Επιχειρηματικού Σχεδίου. Η ΕΑΕΠ είναι υπεύθυνη έναντι των αρχών, αξιοποιεί και εκμεταλλεύεται, επιχειρηματικά, το Επιχειρηματικό Πάρκο.

Άρθρο 6. Προϋποθέσεις ίδρυσης

1. Για την ίδρυση του Επιχειρηματικού Πάρκου υποβάλλεται στη Γενική Γραμματεία Βιομηχανίας του Υπουργείου Ανάπτυξης αίτηση από την ΕΑΕΠ που συνοδεύεται:
α) από τεχνοοικονομική μελέτη σκοπιμότητας-βιωσιμότητας και
β) από μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων που εκπονείται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.
2. Με τις μελέτες της προηγούμενης παραγράφου τεκμηριώνεται η συμβατότητα των χρήσεων του Επιχειρηματικού Πάρκου με τις ισχύουσες χωροταξικές ρυθμίσεις, η καταλληλότητα της συγκεκριμένης έκτασης για την εξυπηρέτηση των σκοπών του Επιχειρηματικού Πάρκου, η τήρηση των προϋποθέσεων του παρόντος νόμου, η σκοπιμότητα και βιωσιμότητα της επένδυσης, στις οποίες λαμβάνεται υπόψη και το κόστος των απαιτούμενων πρόσθετων εξωτερικών υποδομών, η αντιμετώπιση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων, τόσο κατά το στάδιο της κατασκευής των έργων όσο και κατά το στάδιο της λειτουργίας του Επιχειρηματικού Πάρκου, η τεχνική και οικονομική ικανότητα της ΕΑΕΠ να υλοποιήσει το Επιχειρηματικό σχέδιο, καθώς και η συμβολή του έργου στην τοπική και εθνική οικονομία.
3. Η ΕΑΕΠ μπορεί να υποβάλλει την αίτηση και όταν βρίσκεται στο στάδιο της σύστασής της (εταιρία υπό σύσταση).
4. Με τη Μελέτη σκοπιμότητας-βιωσιμότητας :
α) Αποδεικνύεται η σκοπιμότητα ανάπτυξης και η βιωσιμότητα του Επιχειρηματικού Πάρκου.
β) Αποδεικνύεται η ικανότητα της ΕΑΕΠ να υλοποιήσει το επενδυτικό σχέδιο και συγκεκριμένα :

ι) Η δυνατότητα καταβολής του μετοχικού κεφαλαίου σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 5 και η προσκόμιση στοιχείων που τεκμηριώνουν την εξασφάλιση της συνολικής χρηματοδότησης της επένδυσης,

ιι) Η διασφάλιση, τουλάχιστον, στο ογδόντα τοις εκατό (80 %) της κατάλληλης έκτασης που θα καταλάβει το Επιχειρηματικό Πάρκο. Η εδαφική αυτή έκταση μπορεί να ανήκει ολικά ή μερικά στην ΕΑΕΠ ή να περιέλθει σε αυτή δυνάμει απαλλοτρίωσης ή να ανήκει σε τρίτους ιδιοκτήτες που επιθυμούν να αποτελέσουν τα ακίνητά τους τμήμα του Επιχειρηματικού Πάρκου.

γ) Συνυποβάλλεται σχέδιο τεχνικής οργάνωσης του Επιχειρηματικού Πάρκου, όπου καταγράφονται:

ι) η κατ' αρχήν πολεοδομική οργάνωση της περιοχής,

ιι) γενικό σχέδιο διάταξης και περιγραφής των έργων υποδομής, των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων του Επιχειρηματικού Πάρκου,

ιιι) αρχική εκτίμηση του προϋπολογισμού των σχετικών έργων,

ιν) ενδεικτικά, η χωροταξική κατανομή των δραστηριοτήτων του Επιχειρηματικού Πάρκου με στόχο την διάταξή τους κατά τομείς δραστηριοτήτων, ώστε η ανάπτυξη της μιας δραστηριότητας να μην εμποδίζει ή να μην παρενοχλεί την ανάπτυξη της άλλης, να ευνοείται η δημιουργία και η αξιοποίηση κοινόχρηστων ή κοινωφελών υποδομών και η συνεργασία και δικτύωση των επιχειρήσεων.

δ) Προσκομίζονται σχετικοί χάρτες, στους οποίους καταγράφονται οι τρόποι προσπέλασης στις εξωτερικές υποδομές και τα πρόσθετα εξωτερικά έργα, όπου απαιτείται η κατασκευή τους, η αρχική εκτίμηση του φυσικού μεγέθους και του προϋπολογισμού των έργων αυτών. Το κόστος των εξωτερικών υποδομών συνεκτιμάται κατά την τεκμηρίωση της βιωσιμότητας του έργου.

5. Με την αίτηση συνυποβάλλεται Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, που εκπονείται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, στο πλαίσιο της οποίας εξετάζονται οι κυκλοφοριακές επιπτώσεις τόσο κατά το στάδιο της κατασκευής όσο και κατά το στάδιο λειτουργίας του Επιχειρηματικού Πάρκου.

6. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και του κατά περίπτωση συναρμόδιου Υπουργού, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, εξειδικεύονται και προσδιορίζονται λεπτομερώς:

α. Οι τεχνικές και οικονομικές προϋποθέσεις που θα πρέπει να πληροί η ΕΑΕΠ, καθώς και τα απαιτούμενα δικαιολογητικά και έγγραφα που πρέπει να προσκομίζει για την απόδειξη αυτών.

β. Ο τύπος και το περιεχόμενο της αίτησης της υποψήφιας ΕΑΕΠ .

γ. Τα απαραίτητα στοιχεία που πρέπει να περιλαμβάνουν οι μελέτες σκοπιμότητας και βιωσιμότητας που υποβάλλονται από τις ΕΑΕΠ.

δ. Ο ειδικότερος προσδιορισμός των κριτηρίων επιλογής της προτεινόμενης θέσης του Επιχειρηματικού Πάρκου, όπως κλήσεις εδάφους, αποστάσεις από άλλες υφιστάμενες χρήσεις.

ε. Τα παράβολα που συνοδεύουν την αίτηση και τη μελέτη σκοπιμότητας και οικονομικής βιωσιμότητας.

στ. Οι προδιαγραφές των Επιχειρηματικών Πάρκων Τύπου Α , Β , Γ και Ειδικού Τύπου.

ζ. Κάθε άλλη λεπτομέρεια που είναι αναγκαία για την εφαρμογή αυτού του άρθρου.

Άρθρο 7. Έγκριση Επιχειρηματικού Πάρκου

1. Η ΕΑΕΠ, η θέση, η έκταση, τα όρια και τα έργα του Επιχειρηματικού Πάρκου με τον εκτιμώμενο προϋπολογισμό τους και η μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων εγκρίνονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και του, κατά περίπτωση, συναρμόδιου Υπουργού που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, ύστερα από γνώμη του κατά τόπο αρμόδιου Νομαρχιακού Συμβουλίου. Για τα Επιχειρηματικά Πάρκα που ιδρύονται στα όρια του ρυθμιστικού σχεδίου Αθήνας και Θεσσαλονίκης απαιτείται, επιπλέον και, η γνώμη των Οργανισμών Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας και Θεσσαλονίκης, αντίστοιχα. Το ίδιο ισχύει και για κάθε άλλη περιοχή, όπου λειτουργεί αντίστοιχος Οργανισμός. Η προθεσμία για τη γνωμοδότηση του Νομαρχιακού Συμβουλίου και του αρμόδιου Οργανισμού είναι σαράντα (40) ημέρες από την υποβολή της σχετικής αίτησης προς αυτούς. Αν παρέλθει άπρακτη η ανωτέρω προθεσμία, η υπουργική απόφαση εκδίδεται χωρίς τις γνωμοδοτήσεις αυτές, αμέσως μετά την παρέλευση της προθεσμίας.
2. Εάν στο Επιχειρηματικό Σχέδιο περιλαμβάνεται έκταση που καθορίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου 2971/2001(ΦΕΚ Α' 285), η διαδικασία παραχώρησης χρήσης αιγιαλού και παραλίας γίνεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, Ανάπτυξης, Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και Εμπορικής Ναυτιλίας. Η απόφαση με την οποία καθορίζονται οι όροι παραχώρησης εκδίδεται με πρωτοβουλία της ΕΑΕΠ. Για την εκτέλεση των έργων στον αιγιαλό ή στην παραλία εφαρμόζονται οι διατάξεις του ν. 2971/2001 .

3. Στα Επιχειρηματικά Πάρκα ή σε τμήματα αυτών μπορεί με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και Ανάπτυξης να συνιστώνται Ελεύθερες Ζώνες ή να αναγνωρίζονται Ελεύθερες Αποθήκες ή Τελωνειακές Αποθήκες ή Χώροι Προσωρινής Αποθήκευσης, η ίδρυση και λειτουργία των οποίων διέπεται από τις ισχύουσες κοινοτικές και εθνικές τελωνειακές διατάξεις.
4. Για την έγκριση ανάπτυξης Επιχειρηματικού Πάρκου λαμβάνονται υπόψη:
α. Η τήρηση των προϋποθέσεων του παρόντος νόμου και, ειδικότερα, των άρθρων 4,5 και 6 αυτού,
β. Η σκοπιμότητα και βιωσιμότητα του έργου και η συμβολή του στην τοπική και εθνική οικονομία,
γ. Το κόστος και οι τεχνικές δυσχέρειες για την έγκαιρη ολοκλήρωση των απαιτούμενων εξωτερικών υποδομών.
5. Η απόφαση ανάπτυξης Επιχειρηματικού Πάρκου ορίζει, ειδικότερα, τα εξής:
α. Η θέση, η έκταση και τα όρια του Επιχειρηματικού Πάρκου με αναφορά σε τοπογραφικό διάγραμμα κλίμακας 1:5.000 και 1:10.000 με συντεταγμένες κορυφών.
β. Ο τύπος του Επιχειρηματικού Πάρκου και οι κατηγορίες επιχειρήσεων και δραστηριοτήτων που επιτρέπεται να εγκατασταθούν .
γ. Τα προβλεπόμενα έργα υποδομής, συμπεριλαμβανομένων των κοινόχρηστων και κοινωφελών έργων, καθώς και ο εκτιμώμενος προϋπολογισμός τους.
δ. Το χρονοδιάγραμμα ίδρυσης του Επιχειρηματικού Πάρκου.

ε. Οι ειδικότεροι όροι και τα ειδικότερα μέτρα προστασίας του περιβάλλοντος από την ίδρυση και τη λειτουργία του Επιχειρηματικού Πάρκου.
6. Μετά την έκδοση της απόφασης για την έγκριση ανάπτυξης και μέχρι την έκδοση της απόφασης έγκρισης επιχορήγησης του Επιχειρηματικού Πάρκου αναστέλλεται η έκδοση οικοδομικών αδειών και η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών μέσα στα όρια του Επιχειρηματικού Πάρκου με την επιφύλαξη της παραγράφου 5 του άρθρου 20 .
7. Η απόφαση έγκρισης ανάπτυξης του Επιχειρηματικού Πάρκου επέχει θέση έγκρισης Προκαταρκτικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης και Αξιολόγησης (ΠΠΕΑ) κατά τις διατάξεις του ν. 1650/1986, όπως ισχύει και των κανονιστικών αποφάσεων που εξεδόθησαν σε εφαρμογή αυτού, όπως ισχύουν κάθε φορά, τόσο για το Επιχειρηματικό Πάρκο όσο και για την εγκατάσταση ή επέκταση σε αυτά μεταποιητικών και λοιπών επιτρεπόμενων δραστηριοτήτων και υπηρεσιών.
8. Η μεταβολή της έκτασης και των ορίων του Επιχειρηματικού Πάρκου μετά την έγκριση ανάπτυξής του επιτρέπεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, σύμφωνα με τη διαδικασία των άρθρων 6, 7, 8 και 10 του παρόντος νόμου, με την προϋπόθεση ότι η χρήση γης δεν απαγορεύει την ανάπτυξη του Επιχειρηματικού Πάρκου.
Για επεκτάσεις ή τροποποιήσεις που αφορούν εκτάσεις γης συνολικά μικρότερες από το δεκαπέντε τοις εκατό (15 %) της αρχικής έκτασης δεν απαιτείται η εκ νέου προσκόμιση των μελετών και στοιχείων που αναφέρονται στο άρθρο 6, αλλά απαιτείται μόνο η τοπογραφική αποτύπωση της έκτασης και η τεκμηρίωση με τα αντίστοιχα στοιχεία και δικαιολογητικά ότι και για το νέο χώρο πληρούνται οι προϋποθέσεις του παρόντος νόμου και η χρήση γης είναι συμβατή με την ανάπτυξη του Επιχειρηματικού Πάρκου.

Άρθρο 8. Εξασφάλιση έκτασης

1. Εφόσον η ΕΑΕΠ έχει διασφαλίσει το ογδόντα τοις εκατό (80%) της έκτασης που θα καταλάβει το Επιχειρηματικό Πάρκο και της χορηγηθεί η έγκριση ανάπτυξης του Επιχειρηματικού Πάρκου, για το υπόλοιπο είκοσι τοις εκατό (20%) της συνολικής έκτασης που ανήκει σε τρίτους πλην της ΕΑΕΠ κατόχους γης μπορεί :
α) είτε να επέρχεται συμφωνία, η οποία περιβάλλεται τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου, μεταξύ των κατόχων της γης και της ΕΑΕΠ για την ανάπτυξη του Επιχειρηματικού Πάρκου στα πλαίσια του παρόντος νόμου. Στην περίπτωση αυτή οι κάτοχοι της γης συμμετέχουν στον προϋπολογισμό ανάπτυξης του Επιχειρηματικού Πάρκου ανάλογα με τη γη που κατέχουν και παραλαμβάνουν αντίστοιχα πολεοδομημένη γη,
β) είτε, σε αντίθετη περίπτωση, απαλλοτριώνεται η έκταση γης μέχρι το 20% της συνολικής έκτασης, η οποία είναι απαραίτητη για τη λειτουργία του Επιχειρηματικού Πάρκου, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 2882/2001 υπέρ και με δαπάνες της ΕΑΕΠ.
2. Επιτρέπεται η λειτουργία υφιστάμενων δραστηριοτήτων εντός της έκτασης του Επιχειρηματικού Πάρκου, οι οποίες εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 3, με την προϋπόθεση είτε ότι θα μετέχουν στο μετοχικό κεφάλαιο της ΕΑΕΠ με ποσοστό, τουλάχιστον, ανάλογο της αξίας της έκτασης που

κατέχουν είτε ότι θα συμμετέχουν στη διαδικασία πολεοδόμησης του Επιχειρηματικού Πάρκου. Οι επιχειρήσεις αυτές οφείλουν να συμμορφωθούν με τους όρους του κανονιστικού πλαισίου και του Κανονισμού Λειτουργίας του Επιχειρηματικού Πάρκου.

Άρθρο 9. Πολεοδόμηση των Επιχειρηματικών Πάρκων

1. Μετά την απόφαση ανάπτυξης τα Επιχειρηματικά Πάρκα πολεοδομούνται. Προς το σκοπό αυτό καταρτίζεται από την ΕΑΕΠ πολεοδομική μελέτη με βάση οριζοντιογραφία και υψομετρικό τοπογραφικό και κτηματογραφικό διάγραμμα. Η πολεοδομική μελέτη πρέπει να περιλαμβάνει το πολεοδομικό-ρυμοτομικό σχέδιο, τον πολεοδομικό κανονισμό, έκθεση που περιγράφει και αιτιολογεί τις προτεινόμενες ρυθμίσεις, τους όρους δόμησης, τις χρήσεις γης και τους σχετικούς περιορισμούς ή απαγορεύσεις ή υποχρεώσεις και κάθε άλλη ρύθμιση που επιβάλλεται από πολεοδομικούς λόγους.
2. Οι προδιαγραφές των πολεοδομικών μελετών, οι όροι δόμησης για κάθε Τύπο Επιχειρηματικού Πάρκου και κάθε σχετική λεπτομέρεια καθορίζονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Σε κάθε περίπτωση τηρούνται τα παρακάτω όρια :

- Συντελεστής κάλυψης μέχρι 60%
- Συντελεστής δόμησης μέχρι 1.6
- Ελάχιστο εμβαδόν γηπέδων 1000 τ.μ. για Επιχειρηματικά Πάρκα Τύπου Α και Τύπου Β και 500 τ.μ. για τους υπόλοιπους Τύπους ΕΠ.
- Ελάχιστο ποσοστό πρασίνου 5%
- Ελάχιστο ποσοστό κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων 30% υπολογιζόμενο επί της συνολικής επιφάνειας του Επιχειρηματικού Πάρκου. Στο ποσοστό αυτό περιλαμβάνονται χώροι εντός του Επιχειρηματικού Πάρκου με ήδη διαμορφωμένη τέτοια χρήση. Από το ποσοστό των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων τουλάχιστον ποσοστό 5% θα αφορά χώρους πρασίνου και 5% χώρους για κοινωφελείς εγκαταστάσεις και κτίρια . Ο συντελεστής κάλυψης για τα κοινωφελή κτίρια δεν θα ξεπερνάει το 50%.

Στην ίδια απόφαση καθορίζονται τα στοιχεία που πρέπει να υποβληθούν για τη διαπίστωση των παραπάνω προϋποθέσεων, ο τύπος και το περιεχόμενο των μελετών και των λοιπών στοιχείων, τα παράβολα και το ύψος αυτών, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια.

3. Η πολεοδομική μελέτη εγκρίνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας ύστερα από γνώμη του Περιφερειακού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος. Η εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης πραγματοποιείται με την κατάρτιση από την ΕΑΕΠ πράξης εφαρμογής που εγκρίνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας.
4. Οι ιδιοκτήτες των ακινήτων (οικοπέδων, αγροτεμαχίων και λοιπών εκτάσεων) που βρίσκονται μέσα στα όρια του Επιχειρηματικού Πάρκου και εντάσσονται στο πολεοδομικό σχέδιο οφείλουν να συμμετάσχουν στις δαπάνες για τη δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων και των έργων υποδομής με εισφορές σε γη και σε χρήμα.

5. Η εισφορά σε γη αποτελείται από ποσοστό επιφάνειας κάθε ιδιοκτησίας πριν από την πολεοδόμησή της, το οποίο ανέρχεται σε τριάντα τοις εκατό (30%) της αρχικής έκτασης της ιδιοκτησίας, ανεξάρτητα από το μέγεθός τους. Σε περίπτωση εξ αδιαιρέτου συνιδιοκτησίας, τα ποσοστά εισφοράς σε γη εφαρμόζονται στο εμβαδόν που αντιστοιχεί στο ιδανικό μερίδιο κάθε συνιδιοκτήτη, όπως έχει διαμορφωθεί κατά την ημερομηνία έκδοσης της απόφασης έγκρισης ανάπτυξης του Επιχειρηματικού Πάρκου. Ως εμβαδόν ιδιοκτησίας για τον υπολογισμό της εισφοράς σε γη θεωρούνται τα εμβαδά που έχουν οι ιδιοκτήτες κατά την ημερομηνία έκδοσης της απόφασης έγκρισης ανάπτυξης του Επιχειρηματικού Πάρκου. Σε εισφορά σε γη υποχρεούνται και οι ιδιοκτησίες που ανήκουν στο Δημόσιο, τους ΟΤΑ ή άλλα νομικά πρόσωπα του δημόσιου τομέα. Οι κοινόχρηστοι χώροι, που υφίστανται μέσα στα Επιχειρηματικά Πάρκα κατά την ημερομηνία έγκρισης της ανάπτυξής του, συνυπολογίζονται για τον προσδιορισμό της εισφοράς σε γη των ιδιοκτητών, με εξαίρεση τους δρόμους του δημοτικού, κοινοτικού, επαρχιακού ή εθνικού οδικού δικτύου και τους χώρους που ανήκουν στο Δημόσιο ή τους ΟΤΑ . Τα εδαφικά τμήματα που προέρχονται από εισφορά σε γη διατίθενται για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων μέσα στα Επιχειρηματικά Πάρκα, για τη δημιουργία περιμετρικής ζώνης πρασίνου και για άλλους κοινόχρηστους χώρους και εγκαταστάσεις μέσα στο Επιχειρηματικό Πάρκο.
6. Η εισφορά σε χρήμα υπολογίζεται στο εμβαδόν της ιδιοκτησίας, όπως αυτή διαμορφώνεται με την πράξη εφαρμογής και ανέρχεται στο δέκα οκτώ τοις εκατό της αξίας που έχει αυτή κατά το χρόνο της έγκρισης της πράξης εφαρμογής. Η εισφορά αυτή βεβαιώνεται από την αρμόδια υπηρεσία, εισπράττεται σε έξι εξαμηνιαίες δόσεις και αποδίδεται στην ΕΑΕΠ για την υλοποίηση των κοινοχρήστων χώρων και των έργων υποδομής.
7. Σε περίπτωση αδυναμίας εισφοράς σε χρήμα, ο ιδιοκτήτης υποχρεούται σε αντίστοιχη εισφορά γης. Σε περίπτωση που τα οικόπεδα προέρχονται από μετατροπή χρηματικής εισφοράς σε εισφορά σε γη πλεονάζουν, τότε η ΕΑΕΠ μπορεί να χρησιμοποιεί τη γη αυτή για τις χρήσεις που επιτρέπονται στο Επιχειρηματικό Πάρκο ή να την εκποιεί ή να παραχωρεί τη χρήση της. Επίσης σε περίπτωση που κριθεί από την αρμόδια υπηρεσία ότι η εισφορά σε γη πρέπει να ληφθεί από μη ρυμοτομούμενο τμήμα ιδιοκτησίας, πλην όμως το τμήμα αυτό δεν είναι αξιοποιήσιμο πολεοδομικά ή δεν προβλέπεται από την πολεοδομική μελέτη ή η αφαίρεσή του είναι φανερά επιζήμια για την ιδιοκτησία, μπορεί να μετατρέπεται σε ισάξια εισφορά σε χρήμα που διατίθεται αποκλειστικά για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων ή έργων υποδομής στο Επιχειρηματικό Πάρκο.
8. Μόλις η ΕΑΕΠ καταρτίσει την πολεοδομική μελέτη και την πράξη εφαρμογής έχει υποχρέωση να τις δημοσιοποιήσει. Ενστάσεις κατά της υπό έγκριση πολεοδομικής μελέτης ή της πράξης εφαρμογής υποβάλλονται στο Γενικό Γραμματέα της Περιφέρειας, ο οποίος αποφασίζει επ' αυτών πριν από την έγκριση. Η διαδικασία δημοσιοποίησης της πολεοδομικής μελέτης και της πράξης εφαρμογής, υποβολής και εκδίκασης των ενστάσεων, οι σχετικές προθεσμίες και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια ρυθμίζονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.
9. Μέχρι την έκδοση της απόφασης επιχορήγησης των Επιχειρηματικών Πάρκων οι εκτάσεις που προέρχονται από εισφορές σε γη περιέρχονται

προσωρινά στην κατοχή της ΕΑΕΠ, προκειμένου να δημιουργηθούν οι κοινόχρηστοι χώροι καθώς και κτίρια και κάθε είδους εγκαταστάσεις που κρίνονται αναγκαίες για τη λειτουργία του Επιχειρηματικού Πάρκου.

Άρθρο 10. Τελική Απόφαση Έγκρισης - Επιχορήγησης έργων υποδομής Επιχειρηματικών Πάρκων

1. Η τελική απόφαση έγκρισης του Επιχειρηματικού Πάρκου παρέχεται με απόφαση του Υπουργού Ανάπτυξης που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Η απόφαση εκδίδεται ύστερα από γνωμοδότηση της επταμελούς επιτροπής του άρθρου 11. Σε περίπτωση επιχορήγησης, στην ίδια απόφαση καθορίζονται το ύψος των επιλέξιμων δαπανών και το ποσοστό επιχορήγησης. Για έργα που χρηματοδοτούνται από Περιφερειακά Επιχειρησιακά Προγράμματα (Π.Ε.Π.) στη Γνωμοδοτική Επιτροπή μπορεί να παρίσταται ένας εκπρόσωπος της οικείας Περιφέρειας που ορίζεται από το Γενικό Γραμματέα της Περιφέρειας. Η ΕΑΕΠ για να λάβει την έγκριση επιχορήγησης του Επιχειρηματικού Πάρκου πρέπει να πληροί τις παρακάτω προϋποθέσεις :

α) Να έχει συστήσει την ανώνυμη εταιρία,

β) Να έχει διασφαλίσει τελεσίδικα το 100% της γης σύμφωνα με το άρθρο 8,

γ) Να προσκομίσει εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη,

δ) Να έχει εκπονήσει όλες τις τεχνικές μελέτες των έργων υποδομής, στις οποίες ενσωματώνονται, επίσης, προμελέτες των απαιτούμενων έργων εξωτερικής υποδομής,

ε) Να υποβάλλει τις μελέτες και τα στοιχεία της έγκρισης ανάπτυξης του Επιχειρηματικού Πάρκου επικαιροποιημένα, εφόσον υπάρχουν αλλαγές,

στ) Να έχει εξασφαλίσει τη χρηματοδότηση των έργων,

ζ) Να υποβάλει προς έγκριση σχέδιο Κανονισμού Λειτουργίας του Επιχειρηματικού Πάρκου,

η) Να καταθέσει εγγυητική επιστολή ύψους 2% του προϋπολογισμού της επένδυσης, η οποία επιστρέφεται μετά την ολοκλήρωση των έργων υποδομής. Σε περίπτωση μη ολοκλήρωσης των έργων υποδομής η εγγυητική επιστολή επιστρέφεται μόνο μετά τη διαπίστωση από τα αρμόδια όργανα ελέγχου ότι αποκαταστάθηκε πλήρως το τοπίο. Σε διαφορετική περίπτωση η εγγύηση καταπίπτει υπέρ του Δημοσίου.

2. Η υποβολή των απαραίτητων στοιχείων και δικαιολογητικών γίνεται εντός προθεσμίας δύο (2) ετών από την έγκριση ανάπτυξης του Επιχειρηματικού Πάρκου. Η προθεσμία αυτή μπορεί να παρατείνεται μέχρι έξι (6) μήνες με απόφαση του Υπουργού Ανάπτυξης, κατόπιν αιτιολογημένης αίτησης της Εταιρίας Ανάπτυξης Επιχειρηματικού Πάρκου, εφόσον έχουν προχωρήσει και εκτιμάται ότι θα ολοκληρωθούν, εντός της προθεσμίας παράτασης, οι ενέργειες που απαιτούνται για την τελική έγκριση. Εάν παρέλθει άπρακτη η παραπάνω προθεσμία, ανακαλείται αυτοδικαίως η απόφαση ανάπτυξης του Επιχειρηματικού Πάρκου.

Άρθρο 11. Γνωμοδοτική Επιτροπή

Για την έκδοση της απόφασης επιχορήγησης των Επιχειρηματικών Πάρκων συγκροτείται επταμελής γνωμοδοτική επιτροπή που εισηγείται το ύψος των επιλέξιμων δαπανών, το χρονοδιάγραμμα ολοκλήρωσης του έργου και το ποσοστό επιχορήγησης της επένδυσης και κάθε άλλη συναφή πρόταση για την έκδοση της απόφαση επιχορήγησης.
Η σύνθεση, η συγκρότηση, οι αρμοδιότητες και τα διαδικαστικά θέματα λειτουργίας της επταμελούς γνωμοδοτικής επιτροπής καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού Ανάπτυξης. Το ύψος της αμοιβής των μελών της επιτροπής και των οργάνων ελέγχου καθορίζεται σύμφωνα με την παράγραφο 9 του άρθρου 38 του ν. 3325/2005 (ΦΕΚ Α' 68).

Άρθρο 12. Επιλέξιμες δαπάνες

1. Οι επιλέξιμες δαπάνες για την ανάπτυξη των Επιχειρηματικών Πάρκων αφορούν :
α) στην εκπόνηση μελετών και σχεδίων υποδομών,
β) στην κατασκευή έργων υποδομής,
γ) στην κατασκευή κοινόχρηστων και κοινωφελών υποδομών και εγκαταστάσεων και στη διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου,
δ) στις ηλεκτρομηχανολογικές και λοιπές εγκαταστάσεις και στον μηχανολογικό εξοπλισμό για κοινές υπηρεσίες των Επιχειρηματικών Πάρκων,
ε) τον εξοπλισμό ηλεκτρονικής διαχείρισης των υποδομών, τις διευκολύνσεις στη χρησιμοποίηση νέων σύγχρονων τεχνολογικών υποδομών επικοινωνιών και πληροφορικής,
στ) δαπάνες σύνδεσης με δίκτυα ηλεκτρισμού, τηλεπικοινωνιών και φυσικού αερίου,
ζ) δαπάνες για την επίβλεψη και διοίκηση του έργου και
η) απόκτηση γης μέχρι 10% του κόστους των τεχνικών έργων.
Οι παραπάνω δαπάνες μπορούν να επιχορηγούνται από το Υπουργείο Ανάπτυξης από πιστώσεις που προέρχονται είτε από το Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων είτε από το Ευρωπαϊκό Ταμείο Περιφερειακών Ενισχύσεων (Ε.Τ.Π.Α.). Εάν η πηγή επιχορήγησης προέρχεται από κοινοτικούς πόρους, ως τελικός δικαιούχος ορίζεται το Υπουργείο Ανάπτυξης.
2. Η δημόσια επιχορήγηση υπολογίζεται επί του εγκεκριμένου προϋπολογισμού του επενδυτικού σχεδίου και μπορεί να καλύψει ποσοστό, μέχρι το ανώτατο επιτρεπόμενο όριο, που προβλέπεται από το χάρτη περιφερειακών ενισχύσεων, που έχει εγκριθεί για την Ελλάδα. Ειδικότερα, για την κάθε περιφέρεια της χώρας, το ανώτατο ποσοστό είναι αυτό που προβλέπεται ανά περιοχή στο Παράρτημα Α του παρόντος νόμου.
Η ίδια συμμετοχή δεν μπορεί να είναι κατώτερη του 25% του επενδυτικού σχεδίου.
Μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου το ύψος των επιλέξιμων δαπανών που εγκρίθηκαν προς επιχορήγηση μπορεί να διαφοροποιείται, όμως στην περίπτωση αυτή, η αύξηση του προϋπολογισμού δεν μπορεί να ξεπεράσει τον αρχικό προϋπολογισμό σε ποσοστό ανώτερο του δέκα τοις εκατό (10%).
4. Με απόφαση του Υπουργού Ανάπτυξης καθορίζονται τα κριτήρια αξιολόγησης, η διαδικασία της επιχορήγησης, η διαδικασία ελέγχου της πορείας εκτέλεσης των επιχορηγούμενων έργων, οι όροι και η διαδικασία

εκταμίευσης της επιχορήγησης, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια που αφορά στη χρηματοδότηση των Επιχειρηματικών Πάρκων.

Άρθρο 13. Διαπίστωση ολοκλήρωσης των έργων

1. Η εκτέλεση των εργασιών για την οργάνωση του Επιχειρηματικού Πάρκου αρχίζει μετά την έκδοση της τελικής απόφασης έγκρισης του Επιχειρηματικού Πάρκου.

2. Η παρακολούθηση των έργων, κατά τη διάρκεια εκτέλεσής τους, γίνεται με ευθύνη των μηχανικών της ΕΑΕΠ, υπό την εποπτεία της Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας του Υπουργείου Ανάπτυξης ή πιστοποιημένου Φορέα διαπιστευμένου σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις. Οι αρμόδιες υπηρεσίες ή φορείς ελέγχουν την τήρηση των όρων της απόφασης έγκρισης, του χρονοδιαγράμματος εκτέλεσης των έργων, την τήρηση των όρων και του χρονοδιαγράμματος σύμφωνα με την απόφαση χρηματοδότησης, των εγκεκριμένων περιβαλλοντικών όρων και την ύπαρξη των απαιτούμενων αδειών, προκειμένου να επιτραπεί η συνολική ή τμηματική έναρξη λειτουργίας του Επιχειρηματικού Πάρκου.

3. Με απόφαση του Υπουργού Ανάπτυξης ύστερα από επιτόπιο έλεγχο τριμελούς οργάνου ελέγχου διαπιστώνεται η ολοκλήρωση των έργων υποδομής. Η απόφαση αυτή επέχει θέση άδειας λειτουργίας του Επιχειρηματικού Πάρκου. Επιτρέπεται η τμηματική διαπίστωση ολοκλήρωσης των έργων υποδομής, εφόσον αυτό είναι δυνατό από τεχνικής άποψης.

4. Τα έργα υποδομής των Επιχειρηματικών Πάρκων πρέπει να ολοκληρώνονται εντός δύο (2) ετών από την δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της απόφασης επιχορήγησης. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις μπορεί να χορηγείται παράταση ενός έτους με απόφαση του Υπουργού Ανάπτυξης. Πρόσθετη παράταση δώδεκα (12) μηνών μπορεί να χορηγείται σε περίπτωση ανωτέρας βίας ή εφόσον υπάρχουν συγκεκριμένα απρόβλεπτα εμπόδια για την πρόοδο των εργασιών και, εφόσον η πρόοδος των έργων βρίσκεται σε σημείο που μπορεί να εκτιμηθεί ότι, εντός της νέας αυτής προθεσμίας, είναι δυνατή η ολοκλήρωση των έργων .

5. Εάν κατά το στάδιο της εκτέλεσης των εργασιών για την οργάνωση του Επιχειρηματικού Πάρκου, προκύψει ανάγκη τροποποίησης των έργων, η ενδιαφερόμενη ΕΑΕΠ υποβάλλει τα δικαιολογητικά της παραγράφου 1δ και 1ε του άρθρου 10 που αφορούν στη συγκεκριμένη τροποποίηση, προκειμένου να εκδοθεί μετά την εισήγηση της αρμόδιας Γνωμοδοτικής Επιτροπής η σχετική απόφαση.

Άρθρο 14. Εγκατάσταση και λειτουργία επιχειρήσεων

1. Η εγκατάσταση ή μετεγκατάσταση των επιχειρήσεων στα Επιχειρηματικά Πάρκα γίνεται μετά από την έγκριση της ΕΑΕΠ και με σύμβαση που συνάπτεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας, όπου δηλώνεται ρητά από τις εγκαθιστάμενες επιχειρήσεις ότι έλαβαν γνώση και αποδέχονται τον Κανονισμό Λειτουργίας. Ο Κανονισμός Λειτουργίας του Επιχειρηματικού Πάρκου αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της σύμβασης με την οποία αποκτά δικαίωμα εγκατάστασης στο Επιχειρηματικό Πάρκο ο ενδιαφερόμενος.

2. Η ΕΑΕΠ λαμβάνει γνώση για όλες τις περαιτέρω μεταβιβάσεις γηπέδων από τους ιδιοκτήτες τους συνυπογράφοντας τις σχετικές συμβάσεις, καθώς και για όλες τις μεταβολές στον παραγωγικό εξοπλισμό των εγκατεστημένων επιχειρήσεων, κατά το διάστημα που ασκεί τη διοίκηση και διαχείριση του Επιχειρηματικού Πάρκου. Μετά τη μεταβίβαση της διοίκησης και διαχείρισης από την ΕΑΕΠ, για τις παραπάνω μεταβολές λαμβάνει γνώση και συνυπογράφει τις σχετικές συμβάσεις ο εκάστοτε φορέας άσκησης της διοίκησης και διαχείρισης του Επιχειρηματικού Πάρκου.
3. Εάν στα όρια του νομού λειτουργεί οργανωμένος χώρος υποδοχής επιχειρήσεων, που μπορεί να υποδεχτεί δραστηριότητες μέσης ή υψηλής όχλησης και στον οποίο υπάρχει ικανή διαθεσιμότητα βιομηχανικών γηπέδων, η χορήγηση άδειας εγκατάστασης και λειτουργίας δραστηριοτήτων μέσης ή υψηλής όχλησης έξω από τον χώρο αυτό επιτρέπεται, μόνον, ύστερα από σύμφωνη γνώμη του οικείου Νομαρχιακού Συμβουλίου ύστερα από εισήγηση της Δ/νσης Ανάπτυξης, η οποία θα εκφραστεί κατά το στάδιο των ισχυουσών διαδικασιών αδειοδότησης, λαμβάνοντας υπόψη τις διατάξεις του παρόντος νόμου.
4. Οι δραστηριότητες που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ν. 3325/2005 (ΦΕΚ Α' 68) δεν υποχρεούνται στην έκδοση άδειας εγκατάστασης όταν εγκαθίστανται σε οργανωμένους χώρους υποδοχής επιχειρήσεων, στους οποίους επιτρέπεται η αντίστοιχη δραστηριότητα. Για μονάδες χαμηλής όχλησης η έγκριση περιβαλλοντικών όρων εξετάζεται κατά το στάδιο της έκδοσης της άδειας λειτουργίας και όλα τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, στα οποία δεν περιλαμβάνεται η βεβαίωση χρήσης γης, υποβάλλονται στην αρμόδια για την έκδοση της αδείας λειτουργίας υπηρεσία της οικείας Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης. Η άδεια λειτουργίας σε αυτή την περίπτωση περιλαμβάνει και τους περιβαλλοντικούς όρους λειτουργίας της μονάδας χορηγείται από την αρμόδια υπηρεσία της οικείας Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης. Μονάδες που απαλλάσσονται από την έκδοση αδείας λειτουργίας, εφόσον εγκαθίστανται σε Επιχειρηματικά Πάρκα κατατάσσονται στην Γ κατηγορία από πλευράς επιπτώσεων στο περιβάλλον του ν. 1650/1986 (ΦΕΚ 160 Α'). Στις παραπάνω περιπτώσεις δεν απαιτείται έγκριση περιβαλλοντικών όρων για την έκδοση άδειας οικοδομής και αρκεί βεβαίωση του ασκούντος τη διοίκηση και διαχείριση ότι η μονάδα υπάγεται στις κατηγορίες αυτές. Στην περίπτωση που η διάθεση των υγρών αποβλήτων γίνεται σε κεντρική Μονάδα Καθορισμού Αποβλήτων (ΜΚΑ) που λειτουργεί υπό την εποπτεία του φορέα διοίκησης και διαχείρισης του Επιχειρηματικού Πάρκου δεν απαιτείται έγκριση διάθεσης αποβλήτων από την αρμόδια υπηρεσία της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης που ελέγχει την κεντρική ΜΚΑ. Στην περίπτωση αυτή, για να συνδεθεί η μονάδα με το δίκτυο ακαθάρτων του Επιχειρηματικού Πάρκου πρέπει να λάβει έγκριση από το φορέα διοίκησης και διαχείρισης του Επιχειρηματικού Πάρκου σύμφωνα με τον Κανονισμό Λειτουργίας.
5. Η λειτουργία των επιχειρήσεων επιτρέπεται μετά την ολοκλήρωση των υποδομών και την έκδοση της σχετικής διαπιστωτικής πράξης σύμφωνα με το άρθρο 13 του παρόντος. Κατ' εξαίρεση, προϋφιστάμενες του Επιχειρηματικού Πάρκου επιχειρήσεις εξακολουθούν να λειτουργούν κατά τη διάρκεια ανάπτυξης του Επιχειρηματικού Πάρκου με την επιφύλαξη της παραγράφου 2 του άρθρου 8.
6. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και

Ανάπτυξης μπορούν να θεσπίζονται ειδικά κίνητρα για τη μετεγκατάσταση δραστηριοτήτων από τον αστικό ιστό πόλεων ή από περιοχές όπου έχει αλλάξει η χρήση γης σε Επιχειρηματικά Πάρκα, όπου επιτρέπεται η αντίστοιχη χρήση.
7. Για την εγκατάσταση πυροσβεστικού σταθμού η ΕΑΕΠ παραχωρεί άνευ ανταλλάγματος γήπεδο από κοινωφελή χώρο στο πυροσβεστικό σώμα.

Άρθρο 15. Διοίκηση και διαχείριση

1. Η διοίκηση, η διαχείριση και η, εν γένει, λειτουργία του Επιχειρηματικού Πάρκου ρυθμίζονται από τον Κανονισμό Λειτουργίας που καταρτίζεται από την ΕΑΕΠ και υποβάλλεται στο Υπουργείο Ανάπτυξης μαζί με τα υπόλοιπα δικαιολογητικά του άρθρου 6 του παρόντος νόμου. Με την ίδια διαδικασία τροποποιείται ο παραπάνω Κανονισμός με πρόταση της ΕΑΕΠ ή του φορέα που ασκεί τη διαχείριση του Επιχειρηματικού Πάρκου.
2. Με τον Κανονισμό Λειτουργίας Επιχειρηματικού Πάρκου ρυθμίζονται τα εξής:
α. Οι όροι και οι προϋποθέσεις εγκατάστασης και λειτουργίας των επιχειρήσεων στο Επιχειρηματικό Πάρκο,
β. Τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις των ιδιοκτητών των ακινήτων και οι περιορισμοί της ιδιοκτησίας τους προς όφελος της λειτουργίας του Επιχειρηματικού Πάρκου, καθώς και των λοιπών εγκατεστημένων επιχειρήσεων .
γ. Τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις επί των κοινόχρηστων χώρων, υποδομών και εγκαταστάσεων,
δ. Τα ζητήματα που αφορούν στη διοίκηση και διαχείριση και, ιδίως, τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις του Φορέα Διοίκησης και Διαχείρισης και των εγκατεστημένων επιχειρήσεων,
ε. Η αμοιβή του ασκούντος τη διοίκηση και διαχείριση για τις παρεχόμενες από αυτόν υπηρεσίες,
στ. Οι απαιτούμενες για τη λειτουργία του Επιχειρηματικού Πάρκου δαπάνες και ο τρόπος είσπραξης και κατανομής τους στους ιδιοκτήτες γης και τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις,
ζ. Ο τρόπος και το είδος εκμετάλλευσης των κοινόχρηστων χώρων, έργων και υπηρεσιών,
η. Οι υποχρεώσεις για τη συντήρηση και ανάπτυξη των έργων υποδομής του Επιχειρηματικού Πάρκου.
θ. Ο ηλεκτροφωτισμός των κοινόχρηστων χώρων και εγκαταστάσεων, η αποκομιδή των απορριμμάτων
ι. Η διαδικασία ελέγχου των επιχειρήσεων από το ΕΑΕΠ ή το φορέα διαχείρισης Επιχειρηματικού Πάρκου,
ια. Καταγράφονται οι όροι και οι περιορισμοί που αποσκοπούν στην προστασία του περιβάλλοντος σύμφωνα με την αρχική έγκριση, τους οποίους πρέπει να τηρούν οι εγκατεστημένες επιχειρήσεις,
ιβ. Η διάρκεια της πρώτης διαχειριστικής περιόδου και κάθε διαχειριστικής περιόδου
ιγ. Ο τρόπος λήψης αποφάσεων,
ιδ. Κάθε λεπτομέρεια που έχει σχέση με τη διοίκηση, τη διαχείριση και την, εν γένει, λειτουργία του Επιχειρηματικού Πάρκου.

3. Μετά την ολοκλήρωση των έργων υποδομής και την έκδοση της απόφασης που προβλέπεται στην παράγραφο 3 του άρθρου 13 του παρόντος και, εφόσον το ζητήσει η πλειοψηφία των κατόχων γης, η οποία προσδιορίζεται από την έκταση βιομηχανικών οικοπέδων που κατέχουν, η διοίκηση και διαχείριση μπορεί να μεταβιβάζεται στους κατόχους γης. Η μεταβίβαση της διαχείρισης και διοίκησης στους κατόχους γης γίνεται υποχρεωτικά όταν μεταβιβαστεί ποσοστό γης που αντιστοιχεί στο εβδομήντα τοις εκατό (70%) της πολεοδομημένης έκτασης του Επιχειρηματικού Πάρκου.
Για τη μεταβίβαση της διοίκησης και διαχείρισης, συγκαλείται, με πρωτοβουλία των κατόχων γης ή της ΕΑΕΠ, γενική συνέλευση των κατόχων της γης για την εκλογή τριμελούς επιτροπής. Έργο της επιτροπής είναι η σύσταση νομικού προσώπου, που έχει τη νομική μορφή ανώνυμης εταιρίας ή εταιρίας περιορισμένης ευθύνης ή συνεταιρισμού και η οποία θα αναλάβει οριστικά τη διοίκηση και διαχείριση του Επιχειρηματικού Πάρκου στο πλαίσιο του Κανονισμού Λειτουργίας του Επιχειρηματικού Πάρκου. Η διοίκηση και διαχείριση μεταβιβάζεται από την ΕΑΕΠ στο νομικό πρόσωπο που θα συσταθεί με σχετική σύμβαση που εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Ανάπτυξης.
4. Μετά τη μεταβίβαση της διοίκησης και διαχείρισης από την ΕΑΕΠ, ποσοστό που ανέρχεται στο εβδομήντα τοις εκατό (70%) των καταβαλλόμενων από τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις δημοτικών τελών, περιέρχεται στο φορέα διοίκησης και διαχείρισης και αποτελεί μαζί με τυχόν πρόσθετα τέλη που θα επιβάλλονται στις εγκατεστημένες επιχειρήσεις πόρο για την κάλυψη των εξόδων διοίκησης και διαχείρισης.

5. Η διοίκηση και η διαχείριση του Επιχειρηματικού Πάρκου μπορεί να μεταβιβάζονται με την διαδικασία που περιγράφεται στην παράγραφο 3 σε τρίτο ή ύστερα από σύμφωνη γνώμη του Δημοτικού Συμβουλίου στον ΟΤΑ, στη διοικητική περιφέρεια του οποίου εντάσσεται το Επιχειρηματικό Πάρκο. Στη σχετική σύμβαση ρυθμίζονται και οι οικονομικοί όροι και τα έσοδα που θα αξιοποιούνται και που περιλαμβάνουν :

α) Συνεισφορές των επιχειρήσεων ανάλογα με την χρήση , τεκμαρτή ή πραγματική των υποδομών

β) Ποσοστό των δημοτικών τελών που καθορίζεται στο 70% αυτών

γ) Άλλα κοινόχρηστα έσοδα.

6. Η υποχρέωση των ιδιοκτητών αδόμητων οικοπέδων για την καταβολή των εξόδων διοίκησης και διαχείρισης περιορίζεται σε ποσοστό είκοσι τοις εκατό (20%) των εξόδων που θα του αντιστοιχούσαν αν το οικόπεδο είχε δομηθεί.

7. Οι κοινόχρηστοι χώροι και εγκαταστάσεις του Επιχειρηματικού Πάρκου πρέπει να μεταβιβάζονται με σύμβαση άνευ ανταλλάγματος, που περιβάλλεται τον τύπο συμβολαιογραφικού εγγράφου, εντός τριών μηνών από τη μεταβίβαση της διοίκησης και της διαχείρισης στις εγκατεστημένες επιχειρήσεις. Οι κοινωφελείς χώροι, κτίρια και εγκαταστάσεις πρέπει να μεταβιβάζονται στις εγκατεστημένες επιχειρήσεις εντός τριών ετών από τη μεταβίβαση της διοίκησης και διαχείρισης. Μετά την πάροδο του χρόνου αυτού διατίθενται ελεύθερα και σε μη εγκατεστημένες επιχειρήσεις. Για τον καθορισμό του τιμήματος μεταβίβασης των κοινωφελών χώρων μπορεί να

λαμβάνεται υπόψη εκτός από την εμπορική και λογιστική αξία των ακινήτων και :

α) Η χρήση που προβλέπεται για τα γήπεδα σύμφωνα με το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο,

β) Ο τρόπος χρηματοδότησης από ιδιωτικούς ή δημόσιους πόρους των υφιστάμενων επί των παραπάνω γηπέδων υποδομών, κτιρίων και εγκαταστάσεων,

γ) Τα, τυχόν, δικαιώματα επί των χώρων αυτών,

δ) Η διαμορφωμένη χρήση των ακινήτων και οι κοινωνικές ανάγκες που αυτά εξυπηρετούν.

Σε περίπτωση ύπαρξης ισοδύναμων προσφορών τρίτων και εγκατεστημένων επιχειρήσεων , προτιμώνται οι εγκατεστημένες επιχειρήσεις.

Άρθρο 16. Σύσταση αναγκαστικού συνεταιρισμού ΕΠ

1. Αν η διαδικασία του προηγούμενου άρθρου δεν οδηγήσει σε σύσταση του νομικού προσώπου διοίκησης και διαχείρισης του Επιχειρηματικού Πάρκου, συγκαλείται με όμοια διαδικασία ιδρυτική γενική συνέλευση των φορέων των εγκατεστημένων επιχειρήσεων και των κατόχων γης στο Επιχειρηματικό Πάρκο, κατά την οποία προσκαλούνται όλοι οι ενδιαφερόμενοι, όπως προσέλθουν σε καθορισμένο τόπο και χρόνο για την ίδρυση του Συνεταιρισμού, την ψήφιση και υπογραφή του καταστατικού, την εκλογή προσωρινού διοικητικού συμβουλίου, τον καθορισμό ψήφων και για όλα, εν γένει, τα ζητήματα που αφορούν, κατά τις διατάξεις του παρόντος, στη σύσταση και λειτουργία του Συνεταιρισμού. Η πρόσκληση τοιχοκολλείται σε εμφανές σημείο δέκα ημέρες πριν τη σύγκληση της γενικής συνέλευσης. Στη συνέλευση αυτή παρίσταται εκπρόσωπος της Περιφέρειας. Το ψηφιζόμενο καταστατικό υποβάλλεται με μέριμνα του συγκαλούντος τη συνέλευση στο Γενικό Γραμματέα της Περιφέρειας προς τελική έγκριση. Με την απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας καθορίζεται η ονομασία, η έδρα και η περιοχή του Συνεταιρισμού.

2. Για την απαρτία της πρώτης συνέλευσης απαιτείται να παρίστανται ιδιοκτήτες ή κάτοχοι γης που εκπροσωπούν τουλάχιστον το ήμισυ της πολεοδομημένης επιφάνειας του Επιχειρηματικού Πάρκου. Εφόσον δεν επιτευχθεί η παραπάνω απαρτία με νέα πρόσκληση της ΕΑΕΠ συγκαλείται νέα συνέλευση εντός δεκαπέντε ημερών από της προηγούμενης και η πρόσκληση τοιχοκολλείται κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 1, πέντε ημέρες πριν από τη συνέλευση αυτή. Κατά τη δεύτερη αυτή συνέλευση, στην οποία παρίσταται επίσης εκπρόσωπος του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας, αρκεί για την απαρτία η παρουσία ιδιοκτητών ή κατόχων γης που εκπροσωπούν το είκοσι τοις εκατό (20 %) της επιφάνειας του Επιχειρηματικό Πάρκο. Εάν παρίστανται λιγότεροι, τότε η ΕΑΕΠ καταρτίζει το καταστατικό και το υποβάλλει προς έγκριση στο Γενικό Γραμματέα της οικείας Περιφέρειας.

3. Θεωρούνται μέλη του Συνεταιρισμού όσοι έλαβαν μέρος στη Συνέλευση και υπέγραψαν το καταστατικό. Από της εγκρίσεως από το Γενικό Γραμματέα της Περιφέρειας του ψηφισθέντος από τη συνέλευση καταστατικού θεωρούνται ως μέλη του Συνεταιρισμού όλοι οι ιδιοκτήτες ή κάτοχοι γης.

4. Στην περίπτωση της παραγράφου 2 από της εγκρίσεως του καταστατικού καθίστανται μέλη όλοι οι ιδιοκτήτες ή κάτοχοι γης του Επιχειρηματικό Πάρκο και μπορεί ο Γενικός Γραμματέας της Περιφέρειας να αναθέσει προσωρινώς την άσκηση καθηκόντων Διοικητικού Συμβουλίου σε διορισμένο από αυτόν Επίτροπο, ο οποίος μεριμνά για την ταχεία σύγκληση της συνέλευσης των μελών του Συνεταιρισμού προς εκλογή τακτικού Διοικητικού Συμβουλίου.

5. Το καταστατικό του Συνεταιρισμού συντάσσεται κατά τα ισχύοντα στο ν.1667/1986 (ΦΕΚ Α' 196), είναι συμβατό με τον Κανονισμό Λειτουργίας του Επιχειρηματικού Πάρκου και περιέχει :

α) την επωνυμία, την έδρα και το σκοπό του συνεταιρισμού. Ως επωνυμία ορίζεται η αναγραφόμενη στην παράγραφο 15 του άρθρου 2 του παρόντος, ως έδρα το κτίριο διοίκησης του Επιχειρηματικού Πάρκου και ως σκοπός η εύρυθμη λειτουργία και η περαιτέρω ανάπτυξη και βελτίωση των παροχών του Επιχειρηματικού Πάρκου προς τα μέλη του,

β) το ονοματεπώνυμο ή την επωνυμία και τη διεύθυνση των μελών,

γ) τους όρους εξόδου και εισόδου των μελών,

δ) την έκταση της ευθύνης των συνεταίρων,

ε) το ύψος της συμμετοχής του κάθε μέλους,

στ) τον ορισμό προσωρινής διοικητικής επιτροπής που θα μεριμνήσει για την έγκριση και τη σύγκλιση της πρώτης γενικής συνέλευσης για ανάδειξη των οργάνων της διοίκησης του συνεταιρισμού.

6. Η εγκριτική απόφαση και το καταστατικό του Συνεταιρισμού του Επιχειρηματικού Πάρκου καταχωρούνται σε ειδικό μητρώο το οποίο τηρεί η οικεία Περιφέρεια. Στο μητρώο αυτό αναγράφονται ιδιαίτερα ο αριθμός και η ημερομηνία της εγκριτικής απόφασης, η επωνυμία, η έδρα και η περιοχή του Συνεταιρισμού. Επίσης, τηρείται πίνακας των διαγραφόμενων και των εγγραφόμενων νέων μελών, καθώς και των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου. Την ευθύνη της κατάθεσης και του περιεχομένου των πινάκων έχει το Διοικητικό Συμβούλιο του Επιχειρηματικού Πάρκου. Κυρωμένα αντίγραφα των εγκριτικών αποφάσεων και των καταστατικών αποστέλλονται στο Υπουργείο Ανάπτυξης, προκειμένου να καταχωρηθούν σε ειδικό αρχείο.

7. Η Γενική Συνέλευση, η οποία είναι το ανώτατο όργανο του Συνεταιρισμού, συγκαλείται, συγκροτείται, συνεδριάζει και αποφασίζει σύμφωνα με τα οριζόμενα στο ν. 1667/1986.

8. Οι συνεταιρισμοί των Επιχειρηματικών Πάρκων διοικούνται από διοικητικό συμβούλιο, τα μέλη του οποίου εκλέγονται από τη γενική συνέλευση και είναι υποχρεωτικά ιδιοκτήτες ή κάτοχοι γης του Επιχειρηματικό Πάρκο.

9. Κάθε μέλος του Συνεταιρισμού υποχρεούται στην καταβολή ετήσιας εισφοράς, που καθορίζεται από τη γενική συνέλευση. Με απόφαση της γενικής συνέλευσης μπορεί να επιβληθεί έκτακτη εισφορά προς αντιμετώπιση έκτακτων και απρόβλεπτων αναγκών. Για τη διαχείριση των οικονομικών πόρων και την άσκηση του αρμόδιου οικονομικού ελέγχου ο Συνεταιρισμός υποχρεούται στην τήρηση ταμείου στο οποίο καταχωρούνται τα πάσης φύσης έσοδα και οι δαπάνες του. Ο επόπτης προβαίνει μια φορά το χρόνο σε ταμειακό έλεγχο του Συνεταιρισμού.

10. Το οικονομικό έτος του Συνεταιρισμού άρχεται από την 1η Ιανουαρίου και λήγει την 31η Δεκεμβρίου του ιδίου έτους. Στην αρχή του έτους συντάσσεται ο ετήσιος προϋπολογισμός του Συνεταιρισμού και απολογισμός του προηγούμενου έτους. Στον προϋπολογισμό περιλαμβάνονται όλα τα προβλεπόμενα έσοδα από κάθε πηγή και τα πραγματοποιηθέντα έξοδα, αναλυτικώς, κατά κατηγορία δραστηριότητας. Ο προϋπολογισμός υποβάλλεται προς έγκριση μέσα στο πρώτο δεκαπενθήμερο του Φεβρουαρίου στη Γενική Συνέλευση προς έγκριση ή, τυχόν, τροποποίηση και ακολούθως στην εποπτεύουσα αρχή προς έλεγχο της νομιμότητας και έγκριση.

11. Ως ανώτερη εποπτική αρχή των αναγκαστικών συνεταιρισμών Επιχειρηματικών Πάρκων καθορίζεται η αρμόδια Διεύθυνση του Υπουργείου Ανάπτυξης,

Ως άμεση εποπτεύουσα αρχή καθορίζεται η Γενική Γραμματεία της Περιφέρειας. Η εποπτεία έχει ως σκοπό την νόμιμη λειτουργία του Συνεταιρισμού Επιχειρηματικού Πάρκου και την εφαρμογή του θεσμικού πλαισίου που διέπει τη λειτουργία του. Για την επίτευξη του σκοπού αυτού, το Υπουργείο Ανάπτυξης προβαίνει στην παροχή οδηγιών, την διατύπωση προτύπων καταστατικών, τη σύνταξη μελετών και διενέργεια ερευνών επί των προβλημάτων των Συνεταιρισμών. Η εποπτεία συνίσταται και στη διαπίστωση των τυχόν παραβάσεων του Νόμου, του καταστατικού του Συνεταιρισμού και του Κανονισμού Λειτουργίας του Επιχειρηματικού Πάρκου και στην αποκατάσταση της νόμιμης λειτουργίας αυτών.

12. Απόφαση προς εκούσια διάλυση του Συνεταιρισμού από τη Γενική Συνέλευση δεν επιτρέπεται. Ο Συνεταιρισμός διαλύεται με τον ίδιο τρόπο που συνεστήθη, ήτοι με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας.

13. Για θέματα που δε ρυθμίζονται από το άρθρο αυτό εφαρμόζονται συμπληρωματικά οι διατάξεις του αστικού και του εμπορικού κώδικα.

Άρθρο 17. Εξωτερικές υποδομές

1. Οι εξωτερικές υποδομές που απαιτούνται, σύμφωνα με το Επιχειρηματικό Σχέδιο, να κατασκευαστούν για την απρόσκοπτη λειτουργία του Επιχειρηματικού Πάρκου, καταγράφονται στην απόφαση αρχικής έγκρισης ανάπτυξής του. Εξ αυτών τα δημόσια έργα εντάσσονται, κατά προτεραιότητα, στα προγράμματα των αντίστοιχων φορέων και υλοποιούνται υποχρεωτικά εντός του χρονοδιαγράμματος ολοκλήρωσης των έργων του Επιχειρηματικού Πάρκου. Η αρχική εκτίμηση για το χρονοδιάγραμμα υλοποίησης των έργων αυτών γίνεται από τον αρμόδιο για την εκτέλεση του έργου φορέα, εγγράφως, και αποστέλλεται στο Υπουργείο Ανάπτυξης εντός δύο μηνών από την κοινοποίηση σε αυτούς των σχετικών αποφάσεων καθορισμού του Επιχειρηματικού Πάρκου.

2. Τα έργα που αναφέρονται στις εξωτερικές υποδομές και των οποίων η κατασκευή δεν ανήκει στην αρμοδιότητα δημόσιων φορέων ή Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης, κατά προτεραιότητα, εντάσσονται στα προγράμματα των αντίστοιχων φορέων και υλοποιούνται εντός του χρονοδιαγράμματος ολοκλήρωσης των έργων του Επιχειρηματικού Πάρκου.

Έγγραφη εκτίμηση του χρονοδιαγράμματος υλοποίησης των έργων αυτών, καθώς και του κόστους κατασκευής τους αποστέλλεται στο Υπουργείο Ανάπτυξης εντός δύο μηνών από την κοινοποίηση σε αυτούς της απόφασης έγκρισης ανάπτυξης του Επιχειρηματικού Πάρκου. Το κόστος αυτών των εξωτερικών έργων υποδομής βαρύνει κατά ποσοστό που ανέρχεται στο πενήντα τοις εκατό (50%) του συνολικού κόστους κατασκευής τους φορείς ίδρυσης και εκμετάλλευσης των Επιχειρηματικών Πάρκων και ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) καλύπτεται από το Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ

Περιοχές βιομηχανικών συγκεντρώσεων

Άρθρο 18. Οργάνωση ΕΠ και πολεοδόμηση ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ ή ΖΟΕ Βιομηχανικών Συγκεντρώσεων

1. Σε περιοχές που έχουν χαρακτηριστεί στο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του οικείου Οργανισμού Τοπικής Αυτοδιοίκησης Α' Βαθμού ως ΒΙΠΑ- ΒΙΟΠΑ και σε ΖΟΕ με χρήση βιομηχανική μπορεί με κοινή απόφαση των Υπουργών Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων να οργανωθεί Επιχειρηματικό Πάρκο τύπου Β και τύπου Γ για εγκατάσταση των δραστηριοτήτων του άρθρου 3 του παρόντος.
Για το σκοπό αυτό υποβάλλεται αίτηση από τους ιδιοκτήτες γης που αποδεδειγμένα κατέχουν ποσοστό γης που αντιστοιχεί τουλάχιστον στο εξήντα τοις εκατό (60%) της συνολικής έκτασης και συνοδεύεται από σχέδιο τεχνικής οργάνωσης του Επιχειρηματικού Πάρκου, στο οποίο καταγράφονται
α) η κατ' αρχήν πολεοδομική οργάνωση της περιοχής,
β) το γενικό σχέδιο διάταξης και περιγραφής των έργων υποδομής των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, εγκαταστάσεων και κτιρίων,
γ) τα κτίρια προς κατεδάφιση,
δ) η αρχική εκτίμηση του προϋπολογισμού των έργων και της δαπάνης που θα καταβάλλεται για την αποζημίωση των ιδιοκτητών των κτιρίων που τυχόν θα κατεδαφιστούν. Το κόστος αποζημίωσης κατεδαφίσεων κτιρίων και το κόστος δημιουργίας υποδομών συνυπολογίζεται στον προϋπολογισμό του έργου.
2. Οι ιδιοκτήτες γης για την οργάνωση Επιχειρηματικού Πάρκου θα πρέπει να συστήσουν Εταιρία Ανάπτυξης Επιχειρηματικού Πάρκου. Την αίτηση για την έκδοση της απόφασης οργάνωσης του Επιχειρηματικού Πάρκου μπορούν να την υποβάλλουν και όταν η ΕΑΕΠ βρίσκεται στο στάδιο της σύστασης (υπό σύσταση εταιρία) με την προϋπόθεση ότι έχουν διασφαλίσει τη συμμετοχή των ιδιοκτητών γης που κατέχουν ποσοστό γης ίσο με το 51% της συνολικής έκτασης στο μετοχικό κεφάλαιο της ΕΑΕΠ. Οι ιδιοκτήτες γης έχουν την υποχρέωση της εισφοράς σε γη και σε χρήμα σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου, ακόμη και αν δεν επιθυμούν να συμμετέχουν στο φορέα οργάνωσης.
3. Με την απόφαση της παραγράφου 1 καθορίζονται οι μελέτες, τα έργα που απαιτούνται για την εξυγίανση των περιοχών και τη δημιουργία των

απαραίτητων υποδομών καθώς και τα κτίρια που πρόκειται να κατεδαφιστούν.
4. Οι δαπάνες που αφορούν την κατασκευή των εγκεκριμένων έργων και οι δαπάνες για την αποζημίωση κατεδάφισης κτιρίων, κατά το μέρος που δεν καλύπτονται από την εισφορά σε χρήμα, καλύπτονται από δημόσια επιχορήγηση, η οποία δεν μπορεί να υπερβαίνει το ποσοστό ενίσχυσης του Περιφερειακού Χάρτη ενίσχυσης της Ελλάδας. Επιπλέον δαπάνες καλύπτονται από το Φορέα υλοποίησης.

Άρθρο 19. Εισφορά σε γη και σε χρήμα

1. Για τη δημιουργία υποδομών κάθε ιδιοκτήτης γης υποχρεούται σε εισφορά σε γη και σε χρήμα. Το ποσοστό εισφοράς σε γη ορίζεται στο 30% της έκτασης που κατέχει ο ιδιοκτήτης της γης και η εισφορά σε χρήμα σε ποσοστό 10% της αξίας της έκτασης που απομένει μετά την εισφορά γης. Η διαχείριση των εισφορών σε γη και χρήμα γίνεται από την ΕΑΕΠ.
2. Υφιστάμενα οδικά δίκτυα εντός των ορίων του Επιχειρηματικού Πάρκου συνυπολογίζονται στην εισφορά γης , η οποία μπορεί να μειωθεί κατά το μέρος που καλύπτεται από τις υφιστάμενες κοινόχρηστες ή κοινωφελείς υποδομές.
3. Το ύψος της εισφοράς σε χρήμα καθορίζεται με βάση την αξία της γης, όπως αυτή αποτιμάται από ορκωτό εκτιμητή. Σε περίπτωση αντικειμενικής αδυναμίας εισφοράς σε γη από λειτουργούσες μονάδες, η εισφορά σε γη μπορεί να μετατραπεί σε εισφορά σε χρήμα και το αντίστροφο. Η εισφορά σε χρήμα καταβάλλεται σε πέντε εξαμηνιαίες δόσεις στην Εταιρία που έχει οριστεί για την υλοποίηση του έργου.
4. Κατά την πολεοδόμηση οι εκτάσεις που προκύπτουν από την εισφορά σε γη προορίζονται για την δημιουργία κοινόχρηστων και κοινωφελών υποδομών και χώρων πρασίνου. Σε κάθε περίπτωση οι χώροι πρασίνου πρέπει να καταλαμβάνουν τουλάχιστον το 5% της συνολικής έκτασης, τα έργα οδοποιίας, οι χώροι στάθμευσης, οι πλατείες, οι Μονάδες Καθαρισμού Αποβλήτων και οι υπόλοιπες κοινόχρηστες ή κοινωφελείς υποδομές πρέπει να καταλαμβάνουν το 20% της συνολικής έκτασης και ποσοστό 5% της συνολικής έκτασης προορίζεται για δημιουργία κοινωφελών χρήσεων όπως κτίριο Διοίκησης, εγκαταστάσεις παροχής υπηρεσιών κ.α..
5. Κατά την πολεοδόμηση το ελάχιστο εμβαδόν άρτιου γηπέδου ορίζεται σε 1000 τ.μ. Γήπεδα με μικρότερη έκταση μπορούν να δημιουργήσουν άρτιο γήπεδο με συνένωση και η σχετική πράξη συνένωσης υποβάλλεται στο φορέα υλοποίησης πριν την υποβολή της πολεοδομικής μελέτης.

Άρθρο 20. Διαδικασία περιβαλλοντικής εξυγίανσης μη οργανωμένων βιομηχανικών συγκεντρώσεων

1. Περιοχές με αυξημένη συγκέντρωση μεταποιητικών δραστηριοτήτων που παρουσιάζουν έλλειψη υποδομών και έντονα περιβαλλοντικά προβλήματα, όπως οι περιοχές εγκατάστασης μη οχλουσών επαγγελματικών εγκαταστάσεων (ΕΜ), μπορεί με κοινή απόφαση των Υπουργών Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων να κηρύσσονται περιοχές προς περιβαλλοντική εξυγίανση και να αναπτύσσονται

Επιχειρηματικά Πάρκα σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, εφόσον οι χρήσεις γης δεν απαγορεύονται από τις κείμενες διατάξεις .

2. Η έκδοση της απόφασης αυτής γίνεται ύστερα από αίτημα των επιχειρήσεων που αντιπροσωπεύουν το 50% των εγκατεστημένων στην έκταση υπό εξυγίανση επιχειρήσεων ή ύστερα από αίτημα του οικείου Ο.Τ.Α. ή με πρωτοβουλία των αρμόδιων για την έκδοση της απόφασης αρχών και, εφόσον συντρέχουν, σωρευτικά, οι παρακάτω προϋποθέσεις:

α) Έχει δομηθεί από τους φορείς των εγκατεστημένων επιχειρήσεων έκταση που αντιστοιχεί σε ποσοστό είκοσι τοις εκατό (20 %), τουλάχιστον, της συνολικής έκτασης,

β) Υπάρχει έλλειψη υποδομών, όπως δικτύων ύδρευσης, αποχέτευσης όμβριων ή ακαθάρτων, κοινόχρηστος φωτισμός, Μονάδες Καθαρισμού Αποβλήτων, χώροι για κοινωφελείς εγκαταστάσεις, που έχει ως συνέπεια τη δημιουργία περιβαλλοντικών και λειτουργικών προβλημάτων.

Το Υπουργείο Ανάπτυξης μπορεί, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, να αναθέτει την εκπόνηση μελετών για την εξέταση των παραπάνω προϋποθέσεων, την οριοθέτηση της περιοχής προς εξυγίανση, τον εκτιμώμενο καθορισμό των απαιτούμενων έργων και του προϋπολογισμού τους.

3. Με την απόφαση της παραγράφου 1 καθορίζονται επίσης τα εξής :

α) τα όρια των περιοχών προς εξυγίανση,

β) οι μελέτες και τα έργα που απαιτούνται για την εξυγίανση των περιοχών αυτών και για τη δημιουργία των απαραίτητων υποδομών για τη βελτίωση των συνθηκών λειτουργίας των εγκατεστημένων επιχειρήσεων,

γ) ο φορέας υλοποίησης του έργου,

δ) τα ποσοστά εισφοράς σε γη και σε χρήμα.

Για τη δημιουργία των παραπάνω υποδομών, όπου απαιτείται, μπορεί να γίνεται απαλλοτρίωση των απαιτούμενων εκτάσεων.

4. Οι μελέτες και τα έργα που καθορίζονται στην απόφαση της παραγράφου 1 του παρόντος, καθώς και οι δαπάνες για, τυχόν, απαλλοτριώσεις ή οι αποζημιώσεις για κατεδαφίσεις κτισμάτων χρηματοδοτούνται κατά ποσοστό 50% από το Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων και κατά ποσοστό 50% από τους κατόχους γης, το οποίο κατανέμεται μεταξύ τους ανάλογα με την έκταση που κατέχει ο καθένας.

5. Από τη δημοσίευση της απόφασης της παραγράφου 1 μέχρι την ολοκλήρωση των εγκριθέντων έργων, μπορεί να εκδίδονται από την αρμόδια πολεοδομική αρχή, ύστερα από τη σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Ανάπτυξης, οικοδομικές άδειες για τις ανάγκες νέων ή υφιστάμενων επιχειρήσεων.

Άρθρο 21. Όροι δόμησης σε περιοχές που έχουν υποστεί περιβαλλοντική εξυγίανση στην Αττική

1. Σε περιοχές της Αττικής που έχουν υποστεί περιβαλλοντική εξυγίανση σύμφωνα με τη διαδικασία του άρθρου 20 και, εφόσον αυτό επιβάλλεται από

λειτουργικούς λόγους και δεν προκαλούνται περιβαλλοντικά ή λειτουργικά προβλήματα, μπορεί να εγκρίνονται όροι δόμησης κατά παρέκκλιση των ισχυόντων στην περιοχή πολεοδομικών διατάξεων .

2. Η παρέκκλιση χορηγείται για δραστηριότητες του ν. 3325/2005 που λειτουργούν νόμιμα για τρία, τουλάχιστον, χρόνια και επεκτείνουν τις κτιριακές τους εγκαταστάσεις. Οι όροι δόμησης δεν μπορούν να υπερβούν τα παρακάτω όρια:

- Συντελεστής κάλυψης μέχρι 45%
- Μέγιστο ύψος μέχρι 15 μέτρα
- Αποστάσεις από τα πλάγια όρια τουλάχιστον 5 μ.
- Σ.Δ μέχρι 0.9

3. Η παρέκκλιση χορηγείται ύστερα από έγκριση του αρμόδιου για την αδειοδότηση φορέα, αιτιολογείται ειδικώς και συνοδεύεται από διάγραμμα κάλυψης του γηπέδου της εγκατάστασης. Ειδικότερα, στην έγκριση παρέκκλισης περιλαμβάνονται :

α) Αναλυτική τεκμηρίωση των λειτουργικών λόγων που επιβάλλουν την προτεινόμενη παρέκκλιση. Οι λόγοι ανάγονται στις απαιτήσεις από την εγκατάσταση ή τον εκσυγχρονισμό του μηχανολογικού εξοπλισμού, από αλλαγές στην παραγωγική διαδικασία ή από την ανάγκη τροποποίησης των συνθηκών αποθήκευσης πρώτων υλών, ενδιάμεσων ή τελικών προϊόντων. Δεν αποτελεί λόγο χορήγησης της παρέκκλισης η δημιουργία χώρων για χρήση διαφορετική από εκείνη που αφορά η άδεια λειτουργίας ή για χρήση που μπορεί να εκτελεσθεί σε διαφορετικό χώρο.

β) Αναλυτική τεκμηρίωση ότι με την προτεινόμενη επέκταση δεν επέρχονται δυσμενείς περιβαλλοντικές επιπτώσεις, δεν δυσχεραίνεται η λειτουργία των υφιστάμενων δικτύων και υποδομών, είτε αυτών που δημιουργήθηκαν στο πλαίσιο της εξυγίανσης είτε αυτών που προϋπήρχαν, και δε δημιουργείται πρόβλημα σε άλλες δραστηριότητες άλλων φορέων ή άλλων επιχειρήσεων .

Η παραπάνω έγκριση δεν απαλλάσσει τον ενδιαφερόμενο από εγκρίσεις άλλων αρχών, που προβλέπονται από τις κείμενες διατάξεις.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ

Άρθρο 22. Εποπτεία Επιχειρηματικών Πάρκων

1. Η εποπτεία και η παρακολούθηση της διαχείρισης και της, εν γένει, λειτουργίας του Επιχειρηματικού Πάρκου, της ΕΑΕΠ και του εκάστοτε Φορέα διαχείρισης του Επιχειρηματικού Πάρκου ασκείται από τη Γενική Γραμματεία Βιομηχανίας (ΓΓΒ) του Υπουργείου Ανάπτυξης.
2. Η εποπτεία συνίσταται στη διενέργεια τακτικών ή έκτακτων ελέγχων επί των Επιχειρηματικών Πάρκων, των ΕΑΕΠ, των εκάστοτε Φορέων Διαχείρισης και των εγκατεστημένων επιχειρήσεων για τη διαπίστωση της τήρησης των διατάξεων του παρόντος νόμου, του Κανονισμού Λειτουργίας του

Επιχειρηματικού Πάρκου, της απόφασης έγκρισης ανάπτυξης και επιχορήγησης του Επιχειρηματικού Πάρκου, των περιβαλλοντικών όρων και της εύρυθμης λειτουργίας και συντήρησης των κοινόχρηστων εγκαταστάσεων και υποδομών. Οι τακτικοί έλεγχοι διενεργούνται επιτόπου ανά διετία μετά από έκθεση της ΕΑΕΠ ή του Φορέα διαχείρισης του Επιχειρηματικού Πάρκου σύμφωνα με την παράγραφο 3 του παρόντος άρθρου. Οι έκτακτοι έλεγχοι διενεργούνται επιτόπου είτε μετά από αναφορά του Φορέα Διαχείρισης ή της ΕΑΕΠ είτε κατά την κρίση της ΓΓΒ οποτεδήποτε και χωρίς την υποχρέωση ειδοποίησης για τη διενέργεια του ελέγχου.

3. Οι ΕΑΕΠ και οι εκάστοτε Φορείς διαχείρισης των Επιχειρηματικών Πάρκων υποβάλλουν εκθέσεις κάθε δύο χρόνια από τη σύσταση του Φορέα διαχείρισης στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Ανάπτυξης. Οι εκθέσεις αυτές αναφέρονται :

α. στην κατάσταση των υποδομών,

β. στην εκτέλεση εργασιών συντήρησης σύμφωνα με τις ανάγκες λειτουργίας του Επιχειρηματικού Πάρκου,

γ. στην τήρηση των όρων λειτουργίας όπως περιλαμβάνονται στην απόφαση έγκρισης ανάπτυξης του Επιχειρηματικού Πάρκου και στον Κανονισμό Λειτουργίας του,

δ. σε τυχόν παραβάσεις του νόμου αυτού, του Κανονισμού Λειτουργίας και των εγκριτικών αποφάσεων ανάπτυξης του Επιχειρηματικού Πάρκου από μεμονωμένες εγκατεστημένες επιχειρήσεις καθώς και στις συνέπειες αυτών στη λειτουργία των υποδομών.

4. Η ΕΑΕΠ ή ο εκάστοτε Φορέας διοίκησης μπορεί, σε έκτακτες περιπτώσεις, να υποβάλλει, εγγράφως, αναφορές στο Υπουργείο Ανάπτυξης για τους αναφερόμενους στην προηγούμενη παράγραφο λόγους.

5. Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Βιομηχανίας, μετά από εισήγηση της Διεύθυνσης Βιομηχανικής Χωροθεσίας και Περιβάλλοντος, συστήνονται τα Όργανα Ελέγχου που αποτελούνται από τρία (3) μέλη με τους ισάριθμους αναπληρωτές τους.

Ως μέλη των Οργάνων Ελέγχου ορίζονται ένας υπάλληλος της Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας, ένας υπάλληλος της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Χωροταξίας, Περιβάλλοντος και Δημοσίων Έργων και ένας υπάλληλος του Κλάδου ΠΕ Μηχανικών της οικείας Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης. Ο υπάλληλος της Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας έχει την ευθύνη του συντονισμού του Οργάνου Ελέγχου.

6. Μετά τη διενέργεια του ελέγχου , το τριμελές όργανο ελέγχου συντάσσει αναλυτική και λεπτομερή έκθεση σε δύο αντίτυπα, τα οποία υποβάλλονται στο Γενικό Γραμματέα Βιομηχανίας του Υπουργείου Ανάπτυξης. Η έκθεση του οργάνου ελέγχου, εφόσον διαπιστώνονται παραβάσεις, αποστέλλεται στον ενδιαφερόμενο, στον οποίο τάσσεται προθεσμία δεκαπέντε (15) ημερολογιακών ημερών να εκθέσει τις απόψεις ή αντιρρήσεις του. Εφόσον οι εξηγήσεις που θα δοθούν από τον ενδιαφερόμενο νομότυπα και εμπρόθεσμα δεν κριθούν επαρκείς, με απόφαση του Υπουργού Ανάπτυξης ύστερα από εισήγηση της ΓΓΒ επιβάλλονται οι κυρώσεις του άρθρου 23.

Κατά της απόφασης του Υπουργού χωρεί η άσκηση προσφυγής στα αρμόδια διοικητικά δικαστήρια.

Άρθρο 23. Διοικητικές κυρώσεις

1. Σε περίπτωση μη εμπρόθεσμης ολοκλήρωσης των έργων υποδομής ανακαλείται αυτοδικαίως η έγκριση επιχορήγησης του άρθρου 10. Η αυτοδίκαιη ανάκληση διαπιστώνεται με απόφαση του Υπουργού Ανάπτυξης. Με την ίδια ή με όμοια απόφαση η ΕΑΕΠ κηρύσσεται έκπτωτη και έχει υποχρέωση να επιστρέψει τις επιχορηγήσεις που, τυχόν, έλαβε με βάση τις διατάξεις του Κώδικα περί είσπραξης δημοσίων εσόδων (Κ.Ε.Δ.Ε.) υπέρ του Δημοσίου. Η έκταση του Επιχειρηματικού Πάρκου μπορεί με όμοια απόφαση είτε να αποχαρακτηρίζεται και να προβλέπονται οι αναγκαίες επεμβάσεις για την αποκατάσταση του περιβάλλοντος είτε να ανατίθεται η ανάπτυξη του Επιχειρηματικού Πάρκου σε άλλη ΕΑΕΠ, η οποία υπεισέρχεται ως καθολικός διάδοχος στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της ΕΑΕΠ που έχει εκπέσει. Εφόσον η έκταση του Επιχειρηματικού Πάρκου αποχαρακτηρίζεται, η τυχόν εισφερθείσα ή απαλλοτριωθείσα έκταση επιστρέφεται στους ιδιοκτήτες της.

2. Σε περίπτωση μη τήρησης των όρων των εγκριτικών αποφάσεων που προβλέπονται από τον παρόντα νόμο ή παραβίασης των όρων του κανονισμού αλλά και του λοιπού θεσμικού πλαισίου που σχετίζεται με την ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων είτε από την ΕΑΕΠ ή το φορέα διαχείρισης είτε από μεμονωμένες επιχειρήσεις, ο Υπουργός Ανάπτυξης μπορεί να επιβάλλει τις ακόλουθες κυρώσεις :

α. Πρόστιμα ύψους μέχρι 2.000.000 € .Το ποσό αυτό μπορεί να διπλασιάζεται σε περίπτωση υποτροπής.

β. Ακύρωση της έκδοσης ή ανάκληση εγκριτικής απόφασης.

γ. Ολική ή μερική, προσωρινή ή οριστική διακοπή της λειτουργίας της μονάδας.

3. Με απόφαση του Υπουργού Ανάπτυξης θα καθοριστεί το ύψος των κυρώσεων, ανάλογα με το μέγεθος της παράβασης, η διαδικασία διαπίστωσης των παραβάσεων και επιβολής των προστίμων, η διαδικασία υποβολής ενστάσεων και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια για την εφαρμογή αυτού του άρθρου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ

Μεταβατικές και άλλες διατάξεις

Άρθρο 24. Υφιστάμενοι οργανωμένοι χώροι υποδομής

1.Υφιστάμενοι κατά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου οργανωμένοι χώροι υποδοχής επιχειρήσεων που ιδρύθηκαν με το προϊσχύον θεσμικό πλαίσιο οφείλουν να ολοκληρώσουν τις υποδομές τους και τα υπόλοιπα έργα σύμφωνα με το θεσμικό πλαίσιο με το οποίο εγκρίθηκε η υλοποίηση αυτών . Στη συνέχεια για την υπαγωγή τους στις διατάξεις του παρόντος νόμου ισχύουν τα αναφερόμενα στο άρθρο 15. Η διοίκηση και διαχείριση χώρων που οργανώθηκαν σύμφωνα με το ν. 4458/1964, ως ίσχυσε, μπορεί να ανατίθεται στον οικείο ΟΤΑ με σύμβαση που συνάπτεται ανάμεσα στην ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ ΑΕ και στον οικείο ΟΤΑ ύστερα από έγκριση του Υπουργού Ανάπτυξης. Αν ο

χώρος εμπίπτει στα διοικητικά όρια περισσότερων του ενός ΟΤΑ, η διοίκηση και η διαχείριση ανατίθενται σε αυτόν, στα διοικητικά όρια του οποίου υπάγεται η μεγαλύτερη έκταση. Στην περίπτωση αυτή θα συνεχίσει να εφαρμόζεται ο Κανονισμός Λειτουργίας που είχε εγκριθεί. Ο Κανονισμός Λειτουργίας τροποποιείται με την ίδια διαδικασία που εγκρίθηκε. Αν δεν έχει εγκριθεί Κανονισμός Λειτουργίας, αυτός θα καταρτίζεται από τον ΟΤΑ και θα εγκρίνεται με την ίδια ως ανωτέρω απόφαση. Η διοίκηση και η διαχείριση των χώρων αυτών μπορεί να περιέλθει στους κατόχους γης με τη διαδικασία της παραγράφου 3 του άρθρου 15. Σε περίπτωση που ανακύψουν διαφορές μεταξύ του Φορέα διαχείρισης και των εγκατεστημένων επιχειρήσεων , αυτές επιλύονται από τα αρμόδια πολιτικά δικαστήρια.

2. Φορείς διοίκησης-διαχείρισης οργανωμένων χώρων υποδοχής επιχειρήσεων που έχουν ήδη συσταθεί εξακολουθούν να ασκούν τη διοίκηση και διαχείριση. Η υπαγωγή των χώρων αυτών στις διατάξεις του παρόντος νόμου γίνεται με απόφαση του Υπουργού Ανάπτυξης ύστερα από αίτημα του φορέα διαχείρισης. Στην περίπτωση αυτή συντάσσεται νέος Κανονισμός Λειτουργίας σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου.

3. Μαζί με την υπαγωγή των παραπάνω χώρων στις διατάξεις του παρόντος νόμου εγκρίνεται και νέος Κανονισμός Λειτουργίας προσαρμοσμένος στις διατάξεις αυτού.

4. Από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου καταργούνται τα άρθρα 1 έως 22 του νόμου 2545/1997 και οι σχετικές τροπολογίες τους.

Άρθρο 25. Κατάργηση διατάξεων

Από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου καταργούνται :
α. Τα άρθρα 1-22 του ν. 2545/1997 πλην της παραγράφου 1 του άρθρου 21, όπως τροποποιήθηκε με την παράγραφο 5 του άρθρου 30 του ν. 3325/2005.

Άρθρο 2.. . Άλλες διατάξεις

1. Η διάταξη της παραγράφου ....του άρθρου ... αντικαθίσταται ως εξής :

Άρθρο 2.... Έναρξη ισχύος

Η ισχύς του παρόντος νόμου αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως εκτός αν από τις διατάξεις του ορίζεται διαφορετικά.

Παραγγέλλουμε τη δημοσίευση του παρόντος στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και την εκτέλεση του Νόμου του Κράτους

Αθήνα, Ιανουάριος 2006

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β

Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΩΝ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΣΔΙΤ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΈΝΩΣΗ

1. Η υπ' αριθμόν 2000/C 121/02 Ερμηνευτική Ανακοίνωση

Τηρώντας τις (χρονοβόρες) διαδικασίες προπαρασκευής, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή τοποθετήθηκε καταρχήν στο νομικό επίπεδο με την υπ' αριθμόν 2000/C 121/02 Ερμηνευτική Ανακοίνωση.

Με αυτήν έγινε μια στοιχειώδης προσπάθεια να αναγνωριστεί η μορφή της σύμβασης παραχώρησης έργων και υπηρεσιών, να διακριθεί από άλλα συγγενή μορφώματα και να υπογραμμιστεί η σημασία της εφαρμογής του κοινοτικού δικαίου στην ανάθεση των συμβάσεων αυτών, παρά τις περιορισμένες υφιστάμενες ρυθμίσεις.

Ειδικότερα, επισημάνθηκε η εφαρμογή της Συνθήκης στις συμβάσεις παραχώρησης (ιδίως ως προς τις θεμελιώδεις αρχές) και οι επί μέρους διατάξεις της οδηγίας 93/37/ΕΟΚ, που εφαρμόζονται με επίκεντρο τους κανόνες δημοσιότητας.

Από την ανακοίνωση γινόταν σαφές ότι η Επιτροπή προσπαθούσε αφενός μεν να μην προχωρήσει σε βήματα δεσμευτικής ρύθμισης του νέου θεσμού, πριν αυτός αναπτυχθεί επαρκώς στα κράτη- μέλη, αφετέρου όμως να μην επιτρέψει να διαμορφωθεί πρακτική παράκαμψης των κοινοτικών κανόνων, με αφορμή τις συμβάσεις παραχώρησης.

2. Η Οδηγία 2004/18/ΕΚ της 31ης Μαρτίου 2004

Στο τέλος Μαρτίου 2004 και μετά από μία τετραετία προετοιμασίας, δημοσιεύθηκε τόσο η **οδηγία 2004/18/ΕΚ** της 31ης Μαρτίου 2004 (***Περί συντονισμού των διαδικασιών σύναψης δημοσίων συμβάσεων έργων, προμηθειών και υπηρεσιών***), η οποία καταργεί τις **οδηγίες 92/50/ΕΟΚ**, **93/36/ΕΟΚ** και **93/37/ΕΟΚ**, όσο και το ***«Πράσινο Βιβλίο για τις Συμπράξεις Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα»***.

Ως προς την Οδηγία, τα κράτη-μέλη, σύμφωνα με το άρθρο 80, υποχρεούνται να θέσουν σε ισχύ τις νομοθετικές, κανονιστικές και διοικητικές διατάξεις, που είναι αναγκαίες για να συμμορφωθούν προς αυτή, το αργότερο στις 31-1-2006.

Στο περιεχόμενό της, η έννοια της σύμβασης παραχώρησης δημοσίων έργων ορίζεται και πάλι με βάση την έννοια της σύμβασης δημοσίων έργων (δημόσια σύμβαση έργων): Σύμφωνα με το άρθρο 1, δημόσιες συμβάσεις έργων είναι οι συμβάσεις εξ επαχθούς αιτίας, οι οποίες συνάπτονται γραπτώς μεταξύ ενός ή περισσότερων οικονομικών φορέων και μιας ή περισσότερων αναθετουσών αρχών και έχουν ως αντικείμενο είτε την εκτέλεση, είτε συγχρόνως την μελέτη

και την εκτέλεση εργασιών, που αφορούν μια από τις δραστηριότητες που αναφέρονται στο Παράρτημα Ι της παραπάνω Οδηγίας, ή ενός έργου, είτε ακόμη την πραγματοποίηση με οποιαδήποτε μέσα ενός έργου, το οποίο ανταποκρίνεται στις επακριβώς οριζόμενες από την αναθέτουσα αρχή ανάγκες. Ως έργο δε νοείται το αποτέλεσμα ενός συνόλου οικοδομικών εργασιών ή εργασιών πολιτικού μηχανικού, που προορίζεται να πληροί αυτό καθαυτό μια οικονομική ή τεχνική λειτουργία.

Σύμφωνα δε με το ίδιο άρθρο, σύμβαση παραχώρησης δημοσίων έργων είναι μια σύμβαση, που παρουσιάζει τα ίδια χαρακτηριστικά με μια δημόσια σύμβαση έργων, εκτός από το γεγονός ότι το εργολαβικό αντάλλαγμα συνίσταται είτε αποκλειστικά στο δικαίωμα εκμετάλλευσης του έργου, είτε στο δικαίωμα αυτό σε συνδυασμό με καταβολή αμοιβής.

Η ανωτέρω Οδηγία στα άρθρα 56 επ. θεσπίζει κανόνες, που αφορούν τις συμβάσεις παραχώρησης δημοσίων έργων. Ειδικότερα:

- Σύμφωνα με το άρθρο 56, οι σχετικές διατάξεις της Οδηγίας εφαρμόζονται σε όλες τις συμβάσεις παραχώρησης δημοσίων έργων, που συνάπτονται από τις αναθέτουσες αρχές, εφόσον η αξία των συμβάσεων αυτών ισούται ή υπερβαίνει το ποσό των 6.242.000 Ευρώ, εξαιρουμένων των αναφερόμενων στο άρθρο 57 της Οδηγίας έργων και τομέων-δραστηριοτήτων.
- Με τα άρθρα 58 και 59 θεσπίζονται διατάξεις για την δημοσιότητα των ανωτέρω συμβάσεων (προκήρυξη, περιεχόμενο, δημοσίευση, προθεσμίες).
- Στο άρθρο 60 προβλέπεται η δυνατότητα η αναθέτουσα αρχή, είτε να επιβάλει στον ανάδοχο παραχώρησης να αναθέσει σε τρίτους συμβάσεις, που αντιπροσωπεύουν τουλάχιστον το 30% της συνολικής αξίας των έργων που αποτελούν το αντικείμενο της σύμβασης παραχώρησης, είτε να καλεί τους υποψηφίους αναδόχους σύμβασης παραχώρησης να υποδείξουν οι ίδιοι στις προσφορές τους το ποσοστό, εφόσον τούτο υπάρχει, της συνολικής αξίας του έργου, το οποίο αποτελεί αντικείμενο παραχώρησης και που προτίθενται να αναθέσουν σε τρίτους.
- Στο άρθρο 62 προβλέπεται ότι σε περίπτωση που ο ανάδοχος σύμβασης παραχώρησης είναι ο ίδιος αναθέτουσα αρχή, υποχρεούται για τα έργα τα οποία θα εκτελεστούν από τρίτους να τηρεί τις διατάξεις της Οδηγίας που αφορούν τη σύναψη των συμβάσεων δημοσίων έργων.
- Επίσης στο άρθρο 63 προβλέπεται ότι σε περίπτωση που ο ανάδοχος σύμβασης παραχώρησης δεν είναι αναθέτουσα αρχή, υποχρεούται για τα έργα (αξίας ίσης ή μεγαλύτερης των 6.242.000 Ευρώ), τα οποία θα εκτελεστούν από τρίτους (ως τέτοιοι δεν θεωρούνται οι επιχειρήσεις, οι οποίες συνιστούν κοινοπραξία για να αναλάβουν τη σύμβαση παραχώρησης, ούτε οι επιχειρήσεις που συνδέονται με τις επιχειρήσεις αυτές) να τηρεί τους κανόνες δημοσιότητας που καθορίζονται με το άρθρο 64.

Από τις διατάξεις της ανωτέρω Οδηγίας πρέπει να γίνει ειδική μνεία στις διαδικασίες στις οποίες δύνανται να προσφεύγουν οι αναθέτουσες αρχές για την σύναψη μίας δημόσιας σύμβασης. Σύμφωνα με το άρθρο 28 της Οδηγίας, οι αναθέτουσες αρχές δύνανται να προσφεύγουν στην ανοικτή διαδικασία ή στην κλειστή διαδικασία, να προσφεύγουν στη διαδικασία ανταγωνιστικού διαλόγου, σύμφωνα με τους ειδικούς όρους που προβλέπονται στο άρθρο 29 της Οδηγίας, ή στη διαδικασία με διαπραγμάτευση, με ή χωρίς δημοσίευση προκήρυξης διαγωνισμού, σύμφωνα με τα άρθρα 30 και 31.

Ειδικότερα, σύμφωνα με το άρθρο 29 της Οδηγίας, σε περίπτωση ιδιαίτερα πολύπλοκων συμβάσεων, τα κράτη-μέλη μπορούν να προβλέπουν ότι η αναθέτουσα αρχή, εφόσον κρίνει ότι η χρησιμοποίηση της ανοικτής ή της κλειστής διαδικασίας δεν επιτρέπει την ανάθεση της σύμβασης, μπορεί να προσφεύγει στον ανταγωνιστικό διάλογο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο ανωτέρω άρθρο. Η ανάθεση της δημόσιας αυτής σύμβασης πραγματοποιείται αποκλειστικά βάσει του κριτηρίου της από οικονομικής άποψης πλέον συμφέρουσας προσφοράς. Όπως δε συνάγεται από το προοίμιο της ανωτέρω Οδηγίας, η εν λόγω προβλεπόμενη ευέλικτη διαδικασία θα μπορούσε να χρησιμοποιηθεί για την εκτέλεση σημαντικών έργων υποδομής, ολοκληρωμένων μεταφορών, την υλοποίηση έργων που απαιτούν περίπλοκη και διαρθρωμένη χρηματοδότηση, η χρηματοοικονομική και νομική οργάνωση της οποίας δεν είναι δυνατόν να καθοριστεί εκ των προτέρων. Με την διαδικασία αυτή θα πρέπει να διασφαλίζεται τόσο ο ανταγωνισμός μεταξύ των οικονομικών φορέων, όσο και η ανάγκη των αναθετουσών αρχών.

3. Η «Πράσινη Βίβλος για τις Συμπράξεις Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα»

Στην ***«Πράσινη Βίβλο»*** της **30-4-2004**, σχετικά με τις συμπράξεις Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα, εξετάζεται επίσης το φαινόμενο των ΣΔΙΤ, από την πλευρά του κοινοτικού δικαίου για τις δημόσιες συμβάσεις. Διαπιστώνεται ότι, στο διάστημα που μεσολάβησε, τα σχήματα σύμπραξης δημόσιου και ιδιωτικού τομέα πολλαπλασιάστηκαν και έγιναν πιο σύνθετα.

Στην Βίβλο επιχειρείται η διατύπωση ορισμένων κοινών στοιχείων και διακρίσεων, ώστε να δοθεί μια καταρχήν κατεύθυνση εφαρμογής των Οδηγιών σε πολλά και σύνθετα προβλήματα δημοπράτησης, που ανέκυψαν στα κράτη-μέλη.

Σκοπός της Πράσινης Βίβλου είναι να ξεκινήσει μια διαβούλευση για τις ΣΔΙΤ, χωρίς να προκαταλαμβάνονται σήμερα οι πολιτικές αποφάσεις που θα ληφθούν, προκειμένου να αναπτυχθούν οι ΣΔΙΤ σε καθεστώς πραγματικού ανταγωνισμού και νομικής σαφήνειας. Τα μέτρα που μπορεί στη συνέχεια να ληφθούν θα περιλαμβάνουν νομοθετικές παρεμβάσεις, ερμηνευτικές εγκυκλίους και ενέργειες συντονισμού των εθνικών πρακτικών, για την καλύτερη εφαρμογή του θεσμού.

Ήδη, με το ανακοινωθέν STAT/04/18/11-2-2004 της **EUROSTAT**, η τελευταία διευκρινίζει τη **λογιστική αντιμετώπιση στους εθνικούς λογαριασμούς των έργων ΣΔΙΤ**, ορίζοντας ότι τα στοιχεία του ενεργητικού, που συνδέονται με μία ΣΔΙΤ, ταξινομούνται ως μη δημόσια στοιχεία του ενεργητικού όταν:

α) Ο εταίρος του ιδιωτικού τομέα αναλαμβάνει τον κίνδυνο της κατασκευής

β) Ο εταίρος του ιδιωτικού τομέα αναλαμβάνει τον ένα τουλάχιστο από τους ακόλουθους δύο κινδύνους: τον κίνδυνο της διαθεσιμότητας ή τον κίνδυνο που συνδέεται με τη ζήτηση.

Η **βασική διάκριση** που γίνεται στο Πράσινο Βιβλίο είναι μεταξύ:

- ΣΔΙΤ ***"συμβατικού τύπου"***, όπου η σύμπραξη δημοσίου και ιδιώτη βασίζεται αποκλειστικά σε συμβατικούς δεσμούς και
- ΣΔΙΤ ***"θεσμοθετημένου τύπου"***, στις οποίες υπάρχει συνεργασία δημόσιου και ιδιώτη, στα πλαίσια ενός άλλου φορέα.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Γ

0100232220905O0916

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟ Αρ. Φύλλου 232

22 Σεπτεμβρίου 2005

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 3389

Συμπράξεις Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Εκδίδομε τον ακόλουθο νόμο που ψήφισε η Βουλή:

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄
ΕΝΝΟΙΑ - ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

Άρθρο 1
Έννοια σύμπραξης δημόσιου και ιδιωτικού τομέα

1. Έννοια Συμπράξεων

Για τους σκοπούς του νόμου αυτού "Δημόσιοι Φορείς" νοούνται οι ακόλουθοι:

(α) το Δημόσιο,

(β) οι οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης,

(γ) τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου,

(δ) οι ανώνυμες εταιρείες των οποίων το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου ανήκει στους ανωτέρω υπό (α) έως (γ) φορείς ή σε άλλη ή άλλες ανώνυμες εταιρείες που υπάγονται στην παρούσα περίπτωση.

2. Οι ανωτέρω Δημόσιοι Φορείς μπορούν σε τομείς της αρμοδιότητάς τους να συνάπτουν έγγραφες συμβάσεις συνεργασίας από επαχθή αιτία ("Συμβάσεις Σύμπραξης") με νομικά πρόσωπα του ιδιωτικού τομέα ("Ιδιωτικοί Φορείς") για την εκτέλεση έργων ή και την παροχή υπηρεσιών ("Συμπράξεις Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα" ή "Συμπράξεις").

3. Παρεπόμενα Σύμφωνα

Συμβάσεις στις οποίες συμβάλλονται Δημόσιοι Φορείς με τρίτους ή και Ιδιωτικοί Φορείς με τρίτους και αποτελούν παρεπόμενα σύμφωνα Συμβάσεων Σύμπραξης ή συνάπτονται σε εκτέλεση Συμβάσεων Σύμπραξης ("Παρεπόμενα Σύμφωνα"), υπάγονται στις διατάξεις του νόμου αυτού, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παραγράφου 1 του άρθρου 2 ή της παραγράφου 2 του ίδιου άρθρου για τις εν λόγω Συμβάσεις Σύμπραξης.

4. Εταιρεία Ειδικού Σκοπού

Στις Συμβάσεις Σύμπραξης ή τα Παρεπόμενα Σύμφωνα των παραγράφων 2 και 3, οι Ιδιωτικοί Φορείς συμβάλλονται μέσω ανωνύμων εταιρειών ειδικού σκοπού που συνιστώνται από αυτούς αποκλειστικά και μόνο για τους σκοπούς της Σύμπραξης ("Εταιρεία Ειδικού Σκοπού") που εδρεύουν στην Ελλάδα και λειτουργούν σύμφωνα με τις διατάξεις του κ.ν. 2190/1920. Μέτοχοι Εταιρείας Ειδικού Σκοπού δύνανται να είναι μόνο οι Ιδιωτικοί Φορείς κατά την έννοια του νόμου αυτού, καθώς επίσης και τρίτοι που δύνανται να αποκτήσουν μετοχές σύμφωνα με τις ειδικές προβλέψεις του ίδιου νόμου, το καταστατικό της Εταιρείας και τυχόν ειδικές προβλέψεις της Σύμβασης Σύμπραξης, εξαιρουμένων των φορέων της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου.

Άρθρο 2
Πεδίο εφαρμογής

1. Οι Συμπράξεις μπορούν να υπάγονται στις διατάξεις του νόμου αυτού, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην παράγραφο 3 του άρθρου 4, εφόσον πληρούν σωρευτικά τις κατωτέρω προϋποθέσεις:

(α) έχουν ως αντικείμενο την εκτέλεση έργων ή και την παροχή υπηρεσιών που ανήκουν στην αρμοδιότητα των Δημόσιων Φορέων με βάση διάταξη νόμου ή σύμβαση ή το καταστατικό τους,

(β) προβλέπουν ότι οι Ιδιωτικοί Φορείς, έναντι ανταλλάγματος που καταβάλλεται εφάπαξ ή τμηματικά από τους Δημόσιους Φορείς ή τους τελικούς χρήστες των έργων ή υπηρεσιών αυτών, αναλαμβάνουν ουσιώδες μέρος των κινδύνων που συνδέονται με τη χρηματοδότηση, την κατασκευή, τη διαθεσιμότητα ή τη ζήτηση του αντικειμένου της Σύμπραξης και των συναφών κινδύνων όπως, ενδεικτικά, το διαχειριστικό και τον τεχνικό κίνδυνο,

(γ) προβλέπουν ότι η χρηματοδότηση, εν όλω ή εν μέρει, της κατασκευής των έργων ή της παροχής των υπηρεσιών θα γίνει με κεφάλαια και πόρους που εξασφαλίζουν οι Ιδιωτικοί Φορείς και

(δ) το συνολικό συμβατικό προϋπολογιζόμενο κόστος της υλοποίησης του αντικειμένου της Σύμπραξης δεν υπερβαίνει το ποσό των διακοσίων εκατομμυρίων ευρώ χωρίς συνυπολογισμό του αναλογούντος Φόρου Προστιθέμενης Αξίας.

2. Με ομόφωνη απόφαση της Διυπουργικής Επιτροπής των Συμπράξεων Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα του άρθρου 3 είναι δυνατή, σε εξαιρετικές περιπτώσεις, η υπαγωγή Συμπράξεων στις διατάξεις του νόμου αυτού χωρίς να συντρέχει μία ή περισσότερες από τις προϋποθέσεις των εδαφίων (β) έως και (δ) της παραγράφου 1.

3. Δεν μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο Σύμπραξης οι δραστηριότητες που κατά το Σύνταγμα ανήκουν άμεσα και αποκλειστικά στο Κράτος και ιδίως η εθνική

άμυνα, η αστυνόμευση, η απονομή της δικαιοσύνης και η εκτέλεση των ποινών που επιβάλλονται από τα αρμόδια δικαστήρια.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄
ΔΙΥΠΟΥΡΓΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΣΥΜΠΡΑΞΕΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΚΑΙ ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ

Άρθρο 3
Διυπουργική Επιτροπή

Συνιστάται Διυπουργική Επιτροπή Συμπράξεων Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα ("Δ.Ε.Σ.Δ.Ι.Τ."). Η Δ.Ε.Σ.Δ.Ι.Τ. αποτελείται από τον Υπουργό Οικονομίας και Οικονομικών, τον Υπουργό Ανάπτυξης και τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, ως τακτικά μέλη και τον Υπουργό ή τους Υπουργούς που εποπτεύουν καθένα από τους Δημόσιους Φορείς, οι οποίοι προβλέπεται να συμμετάσχουν στη Σύμπραξη ή και να συμβληθούν στη Σύμβαση Σύμπραξης ή και στα Παρεπόμενα Σύμφωνα, ως έκτακτα μέλη. Ο Υπουργός Οικονομίας και Οικονομικών προεδρεύει της Δ.Ε.Σ.Δ.Ι.Τ., εποπτεύει το έργο της και έχει την ευθύνη της υποβολής των σχετικών εισηγήσεων προς αυτή. Η Δ.Ε.Σ.Δ.Ι.Τ. αποφασίζει κατόπιν εισηγήσεων της Ειδικής Γραμματείας Συμπράξεων Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα, σύμφωνα με τα ειδικώς προβλεπόμενα στα εδάφια (αα) έως (στστ) της παραγράφου 2 του άρθρου 4.

Η λειτουργία της Δ.Ε.Σ.Δ.Ι.Τ. διέπεται από τις διατάξεις του ν.1558/1985 (ΦΕΚ 137 Α'). Η Δ.Ε.Σ.Δ.Ι.Τ. εξειδικεύει την κυβερνητική πολιτική για την εκτέλεση έργων και την παροχή υπηρεσιών με τη συμμετοχή ιδιωτικών κεφαλαίων.

Με αποφάσεις της η Δ.Ε.Σ.Δ.Ι.Τ.:

(α) εγκρίνει την υπαγωγή Συμπράξεων στις διατάξεις του νόμου αυτού ή ανακαλεί τέτοιες εγκρίσεις, σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 5,

(β) αποφασίζει την ένταξη στο Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων του καταβλητέου στους Ιδιωτικούς Φορείς συμβατικού ανταλλάγματος,

(γ) αποφασίζει για τη συμμετοχή ή μη του Δημοσίου στη χρηματοδότηση της κατασκευής των έργων ή της παροχής των υπηρεσιών που αποτελούν το αντικείμενο της Σύμπραξης,

(δ) λαμβάνει κάθε άλλη συναφή απόφαση.

Άρθρο 4
Ειδική Γραμματεία

1. Σύσταση και αρμοδιότητες

Στο Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών συνιστάται Ειδική Γραμματεία Συμπράξεων Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα ("Ε.Γ.Σ.Δ.Ι.Τ.") με σκοπό την επικουρία της Δ.Ε.Σ.Δ.Ι.Τ. και των Δημόσιων Φορέων. Έργο της Ε.Γ.Σ.Δ.Ι.Τ. είναι:

(α) ο εντοπισμός των έργων ή υπηρεσιών που μπορούν να εκτελεσθούν ή να παρασχεθούν μέσω Συμπράξεων και να υπαχθούν στις διατάξεις του νόμου αυτού σύμφωνα με την παράγραφο 2,

(β) η εν γένει προώθηση της εκτέλεσης έργων ή της παροχής υπηρεσιών μέσω του θεσμού των Συμπράξεων,

(γ) η διευκόλυνση και υποστήριξη των Δημόσιων Φορέων στα πλαίσια των Διαδικασιών Ανάθεσης, όπως αυτές ορίζονται στο άρθρο 8 του παρόντος, για την επιλογή των Ιδιωτικών Φορέων που θα αναλάβουν την εκτέλεση των έργων ή την παροχή υπηρεσιών στα πλαίσια Συμπράξεων,

(δ) η παρακολούθηση της υλοποίησης των Συμβάσεων Σύμπραξης και των Παρεπόμενων Συμφώνων, η τακτική ενημέρωση της Δ.Ε.Σ.Δ.Ι.Τ. και η επεξεργασία και υποβολή εισηγήσεων για την αντιμετώπιση τυχόν προβλημάτων και

(ε) η σύνταξη ετήσιας έκθεσης και η παρουσίασή της στην αρμόδια Επιτροπή της Βουλής.

2. Γενικές αρμοδιότητες Ε.Γ.Σ.Δ.Ι.Τ.

Για την πραγματοποίηση των σκοπών της, η Ε.Γ.Σ.Δ.Ι.Τ. μπορεί:

(α) να ζητά και να λαμβάνει στοιχεία σχετικά με έργα ή υπηρεσίες την εκτέλεση ή παροχή των οποίων προωθούν ή σχεδιάζουν Δημόσιοι Φορείς,

(β) να ζητά και να λαμβάνει από οποιοδήποτε Δημόσιο ή Ιδιωτικό Φορέα κάθε πληροφορία ή στοιχείο που απαιτείται για να διαγνωσθεί εάν η εκτέλεση ενός έργου ή η παροχή μιας υπηρεσίας μπορεί να πραγματοποιηθεί μέσω της Σύμπραξης Δημόσιων και Ιδιωτικών Φορέων σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου αυτού,

(γ) να επεξεργάζεται τα στοιχεία που λαμβάνει από επαγγελματικούς και επιχειρηματικούς φορείς όπως, ενδεικτικά, από την Ελληνική Ένωση Τραπεζών, το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος, το Οικονομικό Επιμελητήριο Ελλάδος και το Σύνδεσμο Εργοληπτικών Εταιρειών,

(δ) να μελετά ολοκληρωμένες προτάσεις που επεξεργάζονται Δημόσιοι ή Ιδιωτικοί Φορείς για την εκτέλεση έργων ή την παροχή υπηρεσιών ή να καλεί Δημόσιους ή Ιδιωτικούς Φορείς να επεξεργασθούν τέτοιες προτάσεις και να παρέχει σε αυτούς κάθε εύλογη συνδρομή,

(ε) σε συνεργασία με τις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών αλλά και τις αρμόδιες υπηρεσίες των εμπλεκόμενων Δημόσιων Φορέων, να παρακολουθεί το σύνολο των οικονομικών υποχρεώσεων που αναλαμβάνουν οι Δημόσιοι Φορείς, ιδιαίτερα τη μελλοντική επιβάρυνση που προκύπτει ή μπορεί να προκύψει για το Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων από τις πληρωμές που διενεργούνται για Συμπράξεις που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του νόμου αυτού,

(στ) να συντάσσει και να διανέμει έντυπο υλικό με πληροφορίες και οδηγίες σχετικά με τις Συμπράξεις και τους σκοπούς που αυτές εξυπηρετούν, τις διεθνώς διαδεδομένες μεθόδους εφαρμογής τους και τις διατάξεις του νόμου αυτού,

(ζ) να τυποποιεί έγγραφα που μπορούν να χρησιμοποιούνται για τις ανάγκες των Διαδικασιών Ανάθεσης, όπως αυτές ορίζονται στο άρθρο 8,

(η) να τυποποιεί κάθε είδους Συμβάσεις Σύμπραξης ή Παρεπόμενα Σύμφωνα προς το σκοπό της διευκόλυνσης των Δημόσιων και Ιδιωτικών Φορέων στη διαμόρφωση των όρων των Συμβάσεων Σύμπραξης,

(θ) να υποβάλλει στη Δ.Ε.Σ.Δ.Ι.Τ. προτάσεις για τη βελτίωση του νομοθετικού πλαισίου των Συμπράξεων,

(ι) να συντονίζει την εκπόνηση μελετών και την εν γένει παροχή υποβοηθητικών του έργου της υπηρεσιών σε πρόσωπα που προσλαμβάνονται σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 6.

Με βάση τις ανωτέρω υπό (α) έως και (ι) αρμοδιότητες που της παρέχονται συγκεντρώνει τις πληροφορίες που είναι απαραίτητες για να κριθεί ποια έργα ή υπηρεσίες μπορούν να υλοποιηθούν μέσω Συμπράξεων και αξιολογεί τις οικονομικές και τεχνικές παραμέτρους, καθώς και

τα νομικά και άλλα προβλήματα που συνδέονται με αυτά. Στη συνέχεια η Ε.Γ.Σ.Δ.Ι.Τ. καταρτίζει μη δεσμευτικό κατάλογο έργων και υπηρεσιών ("Κατάλογος Προτεινόμενων Συμπράξεων") που μπορούν να υλοποιηθούν μέσω Συμπράξεων και να υπαχθούν στις διατάξεις του νόμου αυτού. Για κάθε έργο ή υπηρεσία που περιλαμβάνεται στον Κατάλογο Προτεινόμενων Συμπράξεων, η Ε.Γ.Σ.Δ.Ι.Τ. συντάσσει συνοπτική αιτιολογική έκθεση που παρουσιάζει:

αα) τους χρηματοοικονομικούς, τεχνικούς, κοινωνικοοικονομικούς και νομικούς λόγους για τους οποίους η εκτέλεση των συγκεκριμένων έργων ή η παροχή των συγκεκριμένων υπηρεσιών κρίνεται σκόπιμο να υλοποιηθεί μέσω Σύμπραξης,

ββ) τα κριτήρια που έλαβε υπόψη της για την επιλογή των συγκεκριμένων έργων ή υπηρεσιών που έχουν περιληφθεί στον Κατάλογο Προτεινόμενων Συμπράξεων,

γγ) τις ενέργειες στις οποίες έχει ενδεχομένως προβεί ο εμπλεκόμενος κάθε φορά Δημόσιος Φορέας για τις ανάγκες της προετοιμασίας της ανάθεσης των σχετικών Συμβάσεων όπως, ενδεικτικά, πρόσληψη χρηματοοικονομικών, τεχνικών και νομικών συμβούλων, διενέργεια προμελετών και σύνταξη σχεδίων συμβάσεων,

δδ) τη μορφή της προτεινόμενης Διαδικασίας Ανάθεσης, όπως αυτή ορίζεται στο άρθρο 8, που είναι σκόπιμο να εφαρμοσθεί, καθώς και τους Δημόσιους Φορείς που ενεργούν ως αναθέτουσα αρχή,

εε) ενδεικτικό χρονοδιάγραμμα της Διαδικασίας Ανάθεσης,

στστ) αναφορά του ενδεικτικού προϋπολογισμού του αντικειμένου της Σύμβασης Σύμπραξης και, ενδεχομένως, των Παρεπόμενων Συμφώνων.

3. Αίτηση Υπαγωγής και Απόφαση Υπαγωγής

Η Ε.Γ.Σ.Δ.Ι.Τ. γνωστοποιεί, στους κατά περίπτωση αρμόδιους Δημόσιους Φορείς, την ένταξη έργων ή υπηρεσιών της αρμοδιότητάς τους στον Κατάλογο Προτεινόμενων Συμπράξεων και καλεί αυτούς μέσα σε αποκλειστική προθεσμία δύο μηνών από τη λήψη της σχετικής ειδοποίησης, να υποβάλουν αίτηση στη Δ.Ε.Σ.Δ.Ι.Τ. για την υπαγωγή της συγκεκριμένης Σύμπραξης στις διατάξεις του νόμου αυτού ("Αίτηση Υπαγωγής").

Αν στη Σύμβαση Σύμπραξης που έχει περιληφθεί στον Κατάλογο Προτεινόμενων Συμπράξεων συμμετέχουν ή συμβάλλουν περισσότεροι του ενός Δημόσιοι Φορείς, η Αίτηση Υπαγωγής πρέπει να υπογράφεται από εξουσιοδοτημένους εκπροσώπους όλων των εμπλεκόμενων Δημόσιων Φορέων. Η Δ.Ε.Σ.Δ.Ι.Τ., μέσα σε δύο μήνες από τη διαβίβαση σε αυτή των Αιτήσεων Υπαγωγής, εκδίδει απόφαση ("Απόφαση Υπαγωγής") με την οποία εγκρίνει ή απορρίπτει, εν όλω ή εν μέρει, τις Αιτήσεις Υπαγωγής.

4. Αναμόρφωση Καταλόγου Προτεινόμενων Συμπράξεων

Η Ε.Γ.Σ.Δ.Ι.Τ. συμπληρώνει και αναμορφώνει τον Κατάλογο Προτεινόμενων Συμπράξεων ανά εξάμηνο χωρίς να αποκλείεται η έκτακτη μεταβολή του από νέες προτάσεις Συμπράξεων που κρίνονται ώριμες ή υποβάλλονται προς κρίση μετά την τακτική έκδοσή του.

Άρθρο 5
Συνέπειες Απόφασης Υπαγωγής

1. Μετά την εγκριτική Απόφαση Υπαγωγής η Ε.Γ.Σ.Δ.Ι.Τ. αναλαμβάνει το συντονισμό των Διαδικασιών Ανάθεσης, όπως αυτές ορίζονται στο άρθρο 8, για την επιλογή του Ιδιωτικού Φορέα που θα συμμετάσχει στη Σύμπραξη.

2. Υποχρεώσεις Δημόσιων Φορέων

Οι Δημόσιοι Φορείς που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του νόμου αυτού υποχρεούνται:

(α) να ακολουθούν τις υποδείξεις της Ε.Γ.Σ.Δ.Ι.Τ. ως προς τη Διαδικασία Ανάθεσης που θα ακολουθηθεί για την επιλογή του Ιδιωτικού Φορέα που θα συμμετάσχει στη Σύμπραξη,

(β) να επεξεργάζονται κάθε κείμενο που σχετίζεται με τη Διαδικασία Ανάθεσης, περιλαμβανομένων και των τευχών δημοπράτησης, όπως η προκήρυξη, η ειδική και η τεχνική συγγραφή υποχρεώσεων, η πρόσκληση υποβολής Προσφορών και το Σχέδιο Σύμβασης, σύμφωνα με τις οδηγίες, τις τροποποιήσεις και αλλαγές που εισηγείται η Ε.Γ.Σ.Δ.Ι.Τ, στην οποία και κοινοποιούνται πριν από τη διανομή ή τη δημοσίευση όλα τα κείμενα και η αλληλογραφία που αφορούν στη Διαδικασία Ανάθεσης,

(γ) να μεριμνούν για τη συμμετοχή εκπροσώπου της Ε.Γ.Σ.Δ.Ι.Τ. στις επιτροπές αξιολόγησης ή και σε άλλα όργανα που συνιστώνται στα πλαίσια της Διαδικασίας Ανάθεσης για την επιλογή του Ιδιωτικού Φορέα που θα συμμετάσχει στη Σύμπραξη.

3. Ανάκληση Απόφασης Υπαγωγής

Σε περίπτωση που οι εμπλεκόμενοι Δημόσιοι Φορείς δεν συμμορφώνονται με τις διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου αυτού, η Δ.Ε.Σ.Δ.Ι.Τ., είτε πριν είτε κατά τη διάρκεια της Διαδικασίας Ανάθεσης, δύναται να ανακαλέσει την Απόφαση Υπαγωγής.

Άρθρο 6
Διατάξεις για την Ε.Γ.Σ.Δ.Ι.Τ.

1. Στελέχωση

(α) Με κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών ορίζεται Ειδικός Γραμματέας Συμπράξεων Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα.

(β) Με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών ύστερα από πρόσκληση για εκδήλωση ενδιαφέροντος, προσλαμβάνεται Διευθυντής στην Ε.Γ.Σ.Δ.Ι.Τ., με σύμβαση εργασίας ιδιωτικού δικαίου ορισμένου χρόνου πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης.

(γ) Το λοιπό προσωπικό της Ε.Γ.Σ.Δ.Ι.Τ. είτε στελεχώνεται μέσω της σύναψης συμβάσεων παροχής ανεξάρτητων υπηρεσιών ή έργου κατόπιν σχετικής απόφασης του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών είτε αποσπάται στην Ε.Γ.Σ.Δ.Ι.Τ. σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην παράγραφο 5.

2. Προσόντα και εμπειρία στελεχών Ε.Γ.Σ.Δ.Ι.Τ.

Τα στελέχη της Ε.Γ.Σ.Δ.Ι.Τ. πρέπει να καλύπτουν ευρύ φάσμα γνωστικών αντικειμένων και να διαθέτουν κύρος και εκτενή εμπειρία στους τομείς της ιδιαίτερης εξειδίκευσής τους, ιδίως να διαθέτουν εμπειρία:

(α) σε θέματα τεχνικών χρηματοδότησης,

(β) στην κατάρτιση, επεξεργασία, ανάλυση και αξιολόγηση χρηματοοικονομικών υποδειγμάτων,

(γ) σε νομικά θέματα όπως σύνταξη τευχών δημοπράτησης, νομική υποστήριξη κατά τη διενέργεια δημόσιων διαγωνισμών, σύνταξη και διαπραγμάτευση συμβάσεων περιλαμβανομένων και συμβάσεων παραχώρησης, χρηματοδοτικών, δανειακών και λοιπών συμβάσεων που είναι απαραίτητες για την εξασφάλιση της απαιτούμενης χρηματοδότησης,

(δ) σε τεχνικά, ασφαλιστικά, φορολογικά και λογιστικά ζητήματα και

(ε) σε θέματα μελέτης, κατασκευής, λειτουργίας και συντήρησης έργων καθώς και κατάρτισης προδιαγραφών.

3. Ασυμβίβαστα

Τα στελέχη της Ε.Γ.Σ.Δ.Ι.Τ. είναι πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης και δεν επιτρέπεται κατά το χρονικό διάστημα παροχής των υπηρεσιών τους στην Ε.Γ.Σ.Δ.Ι.Τ.:

(α) να ασκούν άλλη επαγγελματική δραστηριότητα με αμοιβή ή

(β) να συμμετέχουν στην ίδρυση ή στο μετοχικό κεφάλαιο ή σε διοικητικό όργανο Ιδιωτικού Φορέα που συμμετέχει σε Σύμπραξη ή σε σχετική Διαδικασία Ανάθεσης όπως ορίζεται στο άρθρο 8 ή

(γ) να συμμετέχουν στην ίδρυση ή στο μετοχικό κεφάλαιο ή σε διοικητικό όργανο εταιρείας συνδεδεμένης, κατά την έννοια του άρθρου 42ε του κ.ν. 2190/1920, με τους Φορείς του προηγούμενου εδαφίου.

Αν παραβιασθούν οι ανωτέρω απαγορεύσεις και ανεξαρτήτως των λοιπών κυρώσεων, το όργανο που διόρισε τον παραβάτη, δύναται να ανακαλέσει το διορισμό του.

Ειδικά για τις περιπτώσεις (β) και (γ) η απαγόρευση ισχύει και για χρονικό διάστημα έξι μηνών μετά τη λήξη της παροχής υπηρεσιών τους στην Ε.Γ.Σ.Δ.Ι.Τ..

4. Πρόσληψη συμβούλων και προσώπων ειδικών προσόντων

Με απόφαση της Δ.Ε.Σ.Δ.Ι.Τ. που λαμβάνεται κατόπιν αιτιολογημένης εισήγησης της Ε.Γ.Σ.Δ.Ι.Τ. μπορεί να συνάπτονται συμβάσεις παροχής ανεξάρτητων υπηρεσιών ή έργου με χρηματοοικονομικούς, τεχνικούς, φορολογικούς, νομικούς, ασφαλιστικούς ή και άλλους συμβούλους, καθώς και με ειδικούς επιστημονικούς συνεργάτες και εμπειρογνώμονες, οι οποίοι θα είναι φυσικά ή νομικά πρόσωπα εγνωσμένου κύρους και εξειδικευμένης εμπειρίας σε έργα αντίστοιχα με εκείνα για τα οποία καλούνται να παράσχουν τις υπηρεσίες τους.

Με όμοια απόφαση καθορίζονται οι υπηρεσίες που οι ανωτέρω σύμβουλοι και πρόσωπα ειδικών προσόντων παρέχουν, καθώς και η αμοιβή τους.

5. Αποσπάσεις

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης και Οικονομίας και Οικονομικών, καθώς και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού μπορεί να αποσπώνται στην Ε.Γ.Σ.Δ.Ι.Τ., κατά παρέκκλιση των περί αποσπάσεων διατάξεων, υπάλληλοι υπουργείων και εποπτευόμενων από αυτά φορέων. Η δαπάνη μισθοδοσίας των υπαλλήλων αυτών, για το χρόνο απόσπασής τους, βαρύνει τον προϋπολογισμό του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών.

6. Περαιτέρω εξειδίκευση θεμάτων Ε.Γ.Σ.Δ.Ι.Τ.

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης και Οικονομίας και Οικονομικών μπορεί να ρυθμίζονται ειδικότερα θέματα της Ε.Γ.Σ.Δ.Ι.Τ, να εξειδικεύονται περαιτέρω οι αρμοδιότητες της Ε.Γ.Σ.Δ.Ι.Τ, ο τρόπος και η διαδικασία άσκησής τους, η οργάνωση και η λειτουργία της, η γραμματειακή της υποστήριξη, καθώς και κάθε άλλο σχετικό θέμα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ΄
ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ

Άρθρο 7
Διατάξεις που εφαρμόζονται στις Διαδικασίες Ανάθεσης

Στις Διαδικασίες Ανάθεσης για την επιλογή του Ιδιωτικού Φορέα που θα αναλάβει την εκτέλεση του έργου ή την παροχή της υπηρεσίας με Σύμβαση Σύμπραξης, που έχει υπαχθεί στις διατάξεις του νόμου αυτού, έχουν εφαρμογή οι διατάξεις των άρθρων 9 έως 16.

Άρθρο 8
Ορισμοί

Κατά την εφαρμογή των άρθρων 9 έως 16 του νόμου αυτού, οι κατωτέρω όροι έχουν την εξής έννοια:

"Αναθέτουσα Αρχή" νοείται ο Δημόσιος Φορέας που αναφέρεται στην παράγραφο 1 του άρθρου 1 ο οποίος προκηρύσσει διαγωνισμό για την επιλογή Ιδιωτικού Φορέα με τον οποίο θα συνάψει Σύμβαση Σύμπραξης για την εκτέλεση έργων ή την παροχή υπηρεσιών.

"Διαδικασίες Ανάθεσης" νοούνται οι διαδικασίες που ακολουθούνται από τις Αναθέτουσες Αρχές για την επιλογή Ιδιωτικού Φορέα ο οποίος θα αναλάβει την εκτέλεση έργων ή την παροχή υπηρεσιών με Σύμβαση Σύμπραξης Έργου ή Υπηρεσιών. Οι Διαδικασίες Ανάθεσης περιλαμβάνουν τη Διαδικασία Ανοικτού Τύπου, Κλειστού Τύπου, Ανταγωνιστικού Διαλόγου και Διαπραγμάτευσης.

"Διαδικασίες Ανοικτού Τύπου" νοούνται οι διαδικασίες στο πλαίσιο των οποίων κάθε ενδιαφερόμενος Ιδιωτικός Φορέας μπορεί να υποβάλει Προσφορά εφόσον συγκεντρώνει τα προσόντα και τις ικανότητες που προβλέπει η Προκήρυξη.

"Διαδικασίες Κλειστού Τύπου" νοούνται οι διαδικασίες στις οποίες κάθε Ιδιωτικός Φορέας μπορεί να ζητήσει να συμμετάσχει, προσφορά όμως μπορούν να υποβάλουν από αυτούς εκείνοι μόνον οι Ιδιωτικοί Φορείς που έχουν προσκληθεί από την Αναθέτουσα Αρχή.

"Διαδικασίες Ανταγωνιστικού Διαλόγου" νοούνται οι διαδικασίες στα πλαίσια των οποίων:

- κάθε Ιδιωτικός Φορέας μπορεί να ζητήσει να συμμετάσχει,
- η Αναθέτουσα Αρχή διεξάγει διάλογο με τους υποψηφίους που έχουν επιλεγεί για να εντοπίσει την προσφορότερη ή τις προσφορότερες λύση ή λύσεις για την ικανοποίηση των αναγκών της, και
- οι υποψήφιοι καλούνται να υποβάλουν προσφορά με βάση τις λύσεις που κρίθηκαν προσφορότερες.

"Διαδικασίες Διαπραγμάτευσης" νοούνται οι διαδικασίες κατά τις οποίες οι Αναθέτουσες Αρχές διαβουλεύονται με τους Ιδιωτικούς Φορείς της επιλογής τους και διαπραγματεύονται απευθείας τους όρους των Συμβάσεων που θα συναφθούν με έναν ή περισσότερους από αυτούς.

"Έργο" νοείται το αποτέλεσμα ενός συνόλου οικοδομικών εργασιών ή εργασιών πολιτικού μηχανικού που προορίζεται να πληροί αυτό καθαυτό μια οικονομική ή τεχνική λειτουργία.

"Ιδιαίτερα Πολύπλοκη Σύμβαση" νοείται κάθε σύμβαση της οποίας οι βασικές παράμετροι (τεχνικές, χρηματοοικονομικές, λειτουργικές, νομικές και άλλες) δεν μπορούν αντικειμενικά να προσδιορισθούν εξαρχής από την Αναθέτουσα Αρχή.

"Μικτή Σύμβαση" νοείται κάθε σύμβαση της οποίας το αντικείμενο δεν αφορά αποκλειστικά την εκτέλεση έργων ή την παροχή υπηρεσιών αλλά περιλαμβάνει στοιχεία και από τις δύο προαναφερόμενες δραστηριότητες.

"Προκήρυξη" ή "Προκήρυξη Διαγωνισμού" νοείται το έγγραφο με το οποίο η Αναθέτουσα Αρχή:

- καθορίζει τη μορφή και τα επί μέρους στάδια της Διαδικασίας Ανάθεσης,

- περιγράφει το αντικείμενο της σύμβασης που προτίθεται να αναθέσει και, ενδεχομένως, συγκεκριμένους ουσιώδεις όρους αυτής,

- περιγράφει το εκτιμώμενο συμβατικό αντάλλαγμα ή το εκτιμώμενο αντίτιμο παροχής υπηρεσιών, εφόσον είναι αντικειμενικά δυνατός ο προσδιορισμός τους,

- αναφέρει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της Αναθέτουσας Αρχής και τις τυχόν ειδικές ρυθμίσεις και δικαιώματα των οποίων μπορεί να κάνει χρήση, όπως δικαίωμα περιορισμού Υποψηφίων, δικαίωμα να ζητά διευκρινίσεις και συμπληρώσεις,

- αναφέρει τις εφαρμοστέες στη Διαδικασία Ανάθεσης νομοθετικές διατάξεις,

- καθορίζει τα προσόντα και τις ικανότητες που πρέπει να συγκεντρώνουν οι Υποψήφιοι και

- προσδιορίζει τους άλλους λοιπούς όρους που θα ισχύσουν κατά τη Διαδικασία Ανάθεσης, καθώς και τα παραρτήματα αυτού.

"Προσφέρων" νοείται κάθε Ιδιωτικός Φορέας που έχει υποβάλει Προσφορά στο πλαίσιο Διαδικασίας Ανάθεσης. Προσφέρων μπορεί να είναι κάθε κατ' επάγγελμα εργολήπτης ή πάροχος υπηρεσιών και κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο με αντικείμενο δραστηριότητας που περιλαμβάνει το αντικείμενο στο οποίο αφορά το προς εκτέλεση έργο ή υπηρεσία, εφόσον εκτελεί τα αντίστοιχα έργα ή παρέχει τις ζητούμενες υπηρεσίες στην ελεύθερη αγορά.

"Προσφορά" νοείται το σύνολο των οικονομικών, τεχνικών, χρηματοδοτικών και άλλων προτάσεων που υποβάλλουν οι Υποψήφιοι για την εκτέλεση έργων ή την παροχή υπηρεσιών στο πλαίσιο Διαδικασίας Ανάθεσης, κατόπιν πρόσκλησης της Αναθέτουσας Αρχής και σύμφωνα με τις απαιτήσεις που αυτή έχει θέσει με την Προκήρυξη και τα παραρτήματά της και τα τυχόν άλλα έγγραφα της Διαδικασίας Ανάθεσης.

"Συμβάσεις" νοούνται οι Μικτές Συμβάσεις, οι Συμβάσεις Έργων και οι Συμβάσεις Υπηρεσιών.

"Συμβάσεις Έργου" νοούνται οι συμβάσεις που έχουν ως αντικείμενο είτε την εκτέλεση, είτε συγχρόνως τη μελέτη και την εκτέλεση, εργασιών που αφορούν στην εκτέλεση, με οποιαδήποτε μέσα, ενός έργου το οποίο ανταποκρίνεται στις οριζόμενες από την Αναθέτουσα Αρχή ανάγκες.

"Συμβάσεις Υπηρεσιών" νοούνται οι συμβάσεις, πλην των Συμβάσεων Έργων, που έχουν ως αντικείμενο την παροχή υπηρεσιών οποιασδήποτε φύσης.

"Υποψήφιος" νοείται κάθε Ιδιωτικός Φορέας (ή οι ενώσεις ή κοινοπραξίες Ιδιωτικών Φορέων) που συμμετέχει σε Διαδικασία Ανάθεσης.

Άρθρο 9
Γενικές Αρχές

1. Γενικές Αρχές

(α) Στο πλαίσιο των Διαδικασιών Ανάθεσης και στις σχέσεις του Δημόσιου Φορέα που ενεργεί ως Αναθέτουσα Αρχή με τους Υποψηφίους ή Προσφέροντες, καθώς και με κάθε τρίτο εμπλεκόμενο πρόσωπο, ισχύουν οι αρχές της ίσης μεταχείρισης, της διαφάνειας, της αναλογικότητας, της αμοιβαίας αναγνώρισης, της προστασίας του δημόσιου συμφέροντος, της προστασίας των δικαιωμάτων των ιδιωτών, της ελευθερίας του ανταγωνισμού και της προστασίας του περιβάλλοντος και της βιώσιμης και αειφόρου ανάπτυξης, όπως αυτές ορίζονται στην παράγραφο 2.

(β) Οι διατάξεις της παραγράφου 2 εφαρμόζονται σε όλες τις Διαδικασίες Ανάθεσης ανεξαρτήτως του είδους της Σύμβασης της οποίας επιδιώκεται η σύναψη.

2. Εξειδίκευση γενικών αρχών

Στο νόμο αυτόν οι γενικές αρχές της παραγράφου 1 του άρθρου αυτού έχουν την ακόλουθη έννοια:

(α) Ίση μεταχείριση σημαίνει την αποφυγή οποιασδήποτε διάκρισης με βάση την ιθαγένεια ή οποιοδήποτε άλλο κριτήριο που δεν δικαιολογείται από αντικειμενικούς λόγους. Στο περιεχόμενο της αρχής αυτής υπάγεται όχι μόνο ο καθορισμός όρων πρόσβασης σε μια οικονομική δραστηριότητα χωρίς διακρίσεις, αλλά και η λήψη από τις δημόσιες αρχές όλων των μέτρων που είναι σε θέση να εξασφαλίζουν την άσκηση αυτής της δραστηριότητας.

(β) Διαφάνεια είναι η δημοσιοποίηση της πρόθεσης της Αναθέτουσας Αρχής να προβεί στη σύναψη Σύμβασης Έργου ή Υπηρεσιών ή Μικτής Σύμβασης, ώστε να εξασφαλίζεται η δημιουργία συνθηκών ανταγωνισμού χωρίς στρεβλώσεις.

(γ) Αναλογικότητα σημαίνει ότι κάθε μέτρο που επιλέγεται από την Αναθέτουσα Αρχή πρέπει να είναι αναγκαίο και πρόσφορο για την επίτευξη του στόχου, στον οποίο αποβλέπει, και να προκαλεί τα λιγότερα δυνατά προβλήματα στην άσκηση μιας οικονομικής δραστηριότητας. Ιδίως στα πλαίσια των Διαδικασιών Ανάθεσης δεν επιτρέπεται να αξιώνονται τεχνικές, επαγγελματικές ή χρηματοοικονομικές ικανότητες δυσανάλογες και υπερβολικές σε σχέση με το αντικείμενο της σχετικής Σύμβασης Έργου ή Υπηρεσιών ή της Μικτής Σύμβασης.

(δ) Αμοιβαία αναγνώριση σημαίνει ότι η Αναθέτουσα Αρχή υποχρεούται να δεχθεί τις τεχνικές προδιαγραφές, τους ελέγχους, καθώς επίσης τους τίτλους, τα πιστοποιητικά και τα προσόντα που απαιτούνται σε άλλο κράτος - μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης, στο μέτρο που αναγνωρίζονται ως ισοδύναμα με εκείνα τα οποία απαιτούνται στην Ελλάδα.

(ε) Προστασία του δημόσιου συμφέροντος σημαίνει ότι κατά τη λήψη της απόφασης για την ανάθεση Σύμβασης Έργου ή Υπηρεσιών ή Μικτής Σύμβασης λαμβάνονται υπόψη:

- οι σχετικές χρηματοδοτικές ανάγκες και η κατά το δυνατό ελαχιστοποίηση της οικονομικής επιβάρυνσης ή συμβολής της Αναθέτουσας Αρχής,

- οι ανάγκες των χρηστών για βελτιωμένες υπηρεσίες και

- η ανάγκη χρήσης εξειδικευμένης τεχνογνωσίας.

(στ) Προστασία των δικαιωμάτων των ιδιωτών σημαίνει ότι οι αποφάσεις, θετικές, αρνητικές ή απορριπτικές, πρέπει να είναι αιτιολογημένες και να μπορούν να αποτελούν αντικείμενο ένδικης προστασίας των Ιδιωτικών Φορέων και των ιδιωτών εν γένει. Στην έννοια της ένδικης προστασίας περιλαμβάνεται και η προσωρινή ένδικη προστασία.

(ζ) Αρχή του ελεύθερου ανταγωνισμού σημαίνει ότι:

- διασφαλίζεται η μεγαλύτερη δυνατή συμμετοχή Υποψηφίων που είναι ικανοί να εκτελέσουν τα έργα ή να παράσχουν τις υπηρεσίες που επιθυμεί η Αναθέτουσα Αρχή,

- ο διαγωνισμός διεξάγεται με ίσους όρους και αντικειμενικά κριτήρια και

- αποτρέπεται η δημιουργία μονοπωλιακών ή ολιγοπωλιακών καταστάσεων ή στρεβλώσεων.

(η) Αρχή της προστασίας του περιβάλλοντος και της βιώσιμης και αειφόρου ανάπτυξης σημαίνει ότι κατά τον προγραμματισμό και την εκτέλεση των Συμβάσεων Έρ-

γου ή Υπηρεσιών ή των Μικτών Συμβάσεων, λαμβάνεται υπόψη ότι το φυσικό και το ανθρωπογενές περιβάλλον συνιστά αγαθό που προστατεύεται αυτοτελώς, προκειμένου να εξασφαλισθεί η οικολογική ισορροπία και να διαφυλαχθούν οι φυσικοί πόροι προς χάρη των επόμενων γενεών.

Άρθρο 10
Ανάθεση

1. Κριτήρια Ανάθεσης

Η ανάθεση των Συμβάσεων από το Δημόσιο Φορέα που ενεργεί ως Αναθέτουσα Αρχή γίνεται είτε με το κριτήριο της πλέον συμφέρουσας από οικονομική άποψη Προσφοράς είτε με το κριτήριο της χαμηλότερης τιμής.

2. Η πλέον συμφέρουσα από οικονομική άποψη Προσφορά

Όταν η ανάθεση γίνεται με βάση το κριτήριο της πλέον συμφέρουσας από οικονομική άποψη Προσφοράς, η Αναθέτουσα Αρχή εξετάζει και συνεκτιμά, πλην των οικονομικών παραμέτρων και διάφορες άλλες παραμέτρους του αντικειμένου της Σύμβασης, όπως είναι η ποιότητα, η τιμή, η τεχνική αρτιότητα, τα αισθητικά και λειτουργικά χαρακτηριστικά, τα περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά, το κόστος λειτουργίας, η αποδοτικότητα και η τεχνική συνδρομή, η ημερομηνία παράδοσης και η προθεσμία παράδοσης ή εκτέλεσης κ.λπ.. Τα κριτήρια αυτά πρέπει να προσδιορίζονται με σαφήνεια από την Αναθέτουσα Αρχή στο πλαίσιο της Διαδικασίας Ανάθεσης. Η σχετική στάθμιση που προσδίδει η Αναθέτουσα Αρχή σε καθένα από τα κριτήρια αυτά για τον προσδιορισμό της πλέον συμφέρουσας από οικονομική άποψη Προσφοράς πρέπει επίσης να γνωστοποιείται στους Υποψηφίους. Η στάθμιση αυτή μπορεί να εκφράζεται και με τον καθορισμό ανώτατου και κατώτατου ορίου (εύρους). Σε περίπτωση που η στάθμιση δεν είναι δυνατή, η Αναθέτουσα Αρχή προσδιορίζει την προτεραιότητα των κριτηρίων που έχει επιλέξει με την κατάρτιση πίνακα, όπου τα κριτήρια αυτά εμφαίνονται κατά φθίνουσα σειρά σπουδαιότητας.

3. Όταν η ανάθεση γίνεται με το κριτήριο της πλέον συμφέρουσας από οικονομική άποψη Προσφοράς, η Αναθέτουσα Αρχή μπορεί να επιτρέπει την υποβολή εναλλακτικών προσφορών. Η δυνατότητα αυτή πρέπει να επισημαίνεται ρητά στην Προκήρυξη Διαγωνισμού, διαφορετικά οι εναλλακτικές προσφορές απορρίπτονται από την Αναθέτουσα Αρχή. Στο μέτρο που επιτρέπονται, οι ελάχιστες προϋποθέσεις που πρέπει να πληρούν οι εναλλακτικές προσφορές, καθώς και ο τρόπος υποβολής τους περιλαμβάνονται στην Προκήρυξη ή στα παραρτήματα αυτής. Η Αναθέτουσα Αρχή λαμβάνει υπόψη της αποκλειστικά και μόνο τις εναλλακτικές προσφορές που ανταποκρίνονται στις ελάχιστες προϋποθέσεις που έχει ορίσει.

4. Ασυνήθιστα χαμηλές Προσφορές και κρατικές ενισχύσεις

Όταν οι Προσφορές που κατέθεσαν οι Προσφέροντες στην Αναθέτουσα Αρχή εμφανίζονται ασυνήθιστα χαμηλές σε σχέση με το εκτιμώμενο κόστος του αντικειμένου της Σύμβασης, η Αναθέτουσα Αρχή, πριν απορρίψει τις Προσφορές αυτές, οφείλει να ζητήσει γραπτώς διευκρινίσεις από τους Προσφέροντες. Οι διευκρινίσεις αυτές μπορούν να αφορούν ιδίως στη μέθοδο εκτέλεσης των έργων ή της παροχής των υπηρεσιών, τις τεχνικές λύσεις που προτείνονται, τις εξαιρετικά ευνοϊκές συνθήκες που ενδεχομένως συντρέχουν για την εκτέλεση των έργων ή την παροχή των υπηρεσιών και την ενδεχόμενη χορήγηση κρατικής ενίσχυσης στον Προσφέροντα. Εφόσον διαπιστωθεί ότι μια προσφορά είναι ασυνήθιστα χαμηλή λόγω κρατικής ενίσχυσης που θα χορηγηθεί στον Προσφέροντα, η Προσφορά μπορεί να απορρίπτεται αποκλειστικά για το λόγο αυτόν μόνο μετά από διαβούλευση με τον Προσφέροντα, και εφόσον αυτός δεν είναι σε θέση να αποδείξει, εντός εύλογης προθεσμίας την οποία τάσσει η Αναθέτουσα Αρχή, ότι η εν λόγω ενίσχυση θα χορηγηθεί σε νόμιμα πλαίσια.

Άρθρο 11
Διαδικασίες Ανάθεσης

1. Ανοικτές και κλειστές διαδικασίες

Για την ανάθεση και σύναψη Μικτών Συμβάσεων, Συμβάσεων Έργου και Συμβάσεων Υπηρεσιών, οι Αναθέτουσες Αρχές εφαρμόζουν είτε Διαδικασίες Ανοικτού Τύπου είτε Διαδικασίες Κλειστού Τύπου.

2. Όροι Διαδικασίας Ανταγωνιστικού Διαλόγου

Υπό τους όρους που προβλέπονται στο άρθρο 13, οι Αναθέτουσες Αρχές μπορούν να συνάπτουν Μικτές Συμβάσεις, Συμβάσεις Έργου και Συμβάσεις Υπηρεσιών ακολουθώντας Διαδικασίες Ανταγωνιστικού Διαλόγου.

3. Όροι Διαδικασίας Διαπραγμάτευσης

Υπό τους όρους που προβλέπονται στο άρθρο 14 οι Αναθέτουσες Αρχές μπορούν να συνάπτουν Συμβάσεις Έργου και Συμβάσεις Υπηρεσιών ακολουθώντας Διαδικασίες Διαπραγμάτευσης.

Άρθρο 12
Γενικές διατάξεις για τη διεξαγωγή των Διαδικασιών Ανάθεσης

1. Ελάχιστα προσόντα και ικανότητες

Με την επιφύλαξη της τήρησης των γενικών αρχών που περιγράφονται στο άρθρο 9, η Αναθέτουσα Αρχή μπορεί να καθορίζει τα ελάχιστα προσόντα και ικανότητες που οφείλουν να συγκεντρώνουν οι Υποψήφιοι. Τα ελάχιστα αυτά προσόντα και ικανότητες αναφέρονται στην Προκήρυξη Διαγωνισμού.

2. Περιορισμός Υποψηφίων

Στις Διαδικασίες Κλειστού Τύπου, στις Διαδικασίες Διαπραγμάτευσης (εφόσον γίνονται με δημοσίευση Προκήρυξης Διαγωνισμού) και στις Διαδικασίες Ανταγωνιστικού Διαλόγου, η Αναθέτουσα Αρχή μπορεί να περιορίζει τον αριθμό των Υποψηφίων οι οποίοι προσκαλούνται για να υποβάλουν Προσφορά, να διαπραγματευ- θούν ή να συμμετάσχουν στο διάλογο, υπό τον όρο να υπάρχει ικανός αριθμός Υποψηφίων. Με την Προκήρυξη Διαγωνισμού, η Αναθέτουσα Αρχή προσδιορίζει τα κριτήρια που προτίθεται να χρησιμοποιήσει για την επιλογή των Υποψηφίων που θα καλέσει, τον ελάχιστο αριθμό Υποψηφίων που προβλέπει ότι θα καλέσει και, ενδεχομένως, το μέγιστο αριθμό. Τα κριτήρια αυτά πρέπει να είναι αντικειμενικά και να μην εισάγουν διακρίσεις μεταξύ των Υποψηφίων. Στις Διαδικασίες Κλειστού Τύπου, ο ελάχιστος αριθμός Υποψηφίων είναι πέντε. Στη Διαδικασία Διαπραγμάτευσης (εφόσον γίνεται με δημοσίευση Προκήρυξης) και στη Διαδικασία Ανταγωνιστικού Διαλόγου, ο ελάχιστος αριθμός Υποψηφίων είναι τρεις. Σε κάθε περίπτωση, ο αριθμός των προσκαλούμενων Υποψηφίων πρέπει να είναι επαρκής ώστε να διασφαλίζεται πραγματικός ανταγωνισμός. Οι Αναθέτουσες Αρχές καλούν αριθμό Υποψηφίων τουλάχιστον ίσο προς τον ελάχιστο αριθμό Υποψηφίων που

έχει καθορισθεί εκ των προτέρων. Αν ο αριθμός των Υποψηφίων, που ικανοποι-ούν τα κριτήρια επιλογής και τα ελάχιστα προσόντα και ικανότητες που έχουν καθορισθεί με την Προκήρυξη, είναι μικρότερος από το ελάχιστο όριο, η Αναθέτουσα Αρχή μπορεί να συνεχίζει τη Διαδικασία Ανάθεσης καλώντας τον Υποψήφιο ή τους Υποψηφίους που πληρούν τα ελάχιστα προσόντα και ικανότητες. Η Αναθέτουσα Αρχή δεν μπορεί να περιλαμβάνει στη Διαδικασία Ανάθεσης πρόσωπα που δεν υπέβαλαν αίτηση συμμετοχής ή Υποψηφίους που δεν συγκεντρώνουν τα ελάχιστα προσόντα και ικανότητες που έχουν καθορισθεί.

Άρθρο 13
Ανταγωνιστικός διάλογος

1. Ιδιαίτερα πολύπλοκες Συμβάσεις

Στις Ιδιαίτερα Πολύπλοκες Συμβάσεις, η Αναθέτουσα Αρχή, και εφόσον κρίνει ότι η τήρηση Διαδικασίας Ανοικτού Τύπου ή Κλειστού Τύπου δεν επιτρέπει την ανάθεση συγκεκριμένης Σύμβασης, μπορεί να προσφύγει στη Διαδικασία Ανταγωνιστικού Διαλόγου σύμφωνα με το άρθρο αυτό.

2. Κριτήριο ανάθεσης Διαδικασίας Ανταγωνιστικού Διαλόγου

Στη Διαδικασία Ανταγωνιστικού Διαλόγου, η ανάθεση της Σύμβασης Σύμπραξης πραγματοποιείται αποκλειστικά και μόνο με βάση το κριτήριο της πλέον συμφέρουσας από οικονομική άποψη Προσφοράς.

3. Προσδιορισμός αναγκών και απαιτήσεων της Αναθέτουσας Αρχής

Η Αναθέτουσα Αρχή δημοσιεύει Προκήρυξη Διαγωνισμού η οποία περιλαμβάνει περιγραφή των αναγκών και απαιτήσεών της οι οποίες μπορούν να περιέχονται, εφόσον αυτό απαιτείται, και σε παραρτήματα της Προκήρυξης.

4. Διεξαγωγή διαλόγου και προσδιορισμός των προσφορότερων λύσεων

Η Αναθέτουσα Αρχή προβαίνει με τους Υποψηφίους που επελέγησαν σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 15 σε διάλογο, σκοπός του οποίου είναι η διερεύνηση και ο προσδιορισμός των μέσων που μπορούν να ικανοποιήσουν με τον καλύτερο τρόπο τις ανάγκες της. Κατά τη διάρκεια του διαλόγου αυτού, η Αναθέτουσα Αρχή εξασφαλίζει την ίση μεταχείριση όλων των Υποψηφίων μεριμνώντας, μεταξύ άλλων, για την παροχή της ίδιας επακριβώς πληροφόρησης σε όλους τους Υποψηφίους. Οι λύσεις, προτάσεις και εν γένει εμπιστευτικές πληροφορίες που περιέρχονται σε γνώση της Αναθέτουσας Αρχής από έναν Υποψήφιο είναι εμπιστευτικές και δεν γνωστοποιούνται στους άλλους Υποψηφίους χωρίς τη συναίνεσή του.

5. Διάλογος σε διαδοχικές φάσεις

Η Αναθέτουσα Αρχή μπορεί να προβλέψει ότι η Διαδικασία Ανταγωνιστικού Διαλόγου δύναται να διεξαχθεί και σε διαδοχικές φάσεις, σε τρόπο ώστε να μειώνεται ο αριθμός των υπό εξέταση λύσεων κατά τη φάση του διαλόγου με την εφαρμογή των κριτηρίων ανάθεσης που αναφέρονται στην Προκήρυξη Διαγωνισμού. Μνεία της δυνατότητας αυτής περιλαμβάνεται στην Προκήρυξη Διαγωνισμού ή και σε ξεχωριστό έγγραφο το οποίο και γνωστοποιείται σε όλους τους Υποψηφίους.

6. Λήξη Διαλόγου και υποβολή Προσφορών

Η Αναθέτουσα Αρχή, αφού επιλέγει τη λύση ή τις λύσεις που ανταποκρίνονται καλύτερα στις ανάγκες της, κηρύσσει τη λήξη του διαλόγου και ενημερώνει σχετικά τους Υποψηφίους, τους οποίους καλεί να υποβάλουν την τελική Προσφορά τους, με βάση τη λύση ή τις λύσεις που επελέγησαν κατά τη διάρκεια του διαλόγου.

7. Πληρότητα Προσφορών

Οι Προσφορές πρέπει να περιέχουν όλα τα στοιχεία που είναι αναγκαία για την υλοποίηση της λύσης που επιλέχθηκε κατά τη διαδικασία του διαλόγου.

8. Παροχή διευκρινίσεων, συμπληρώσεις και προϋποθέσεις αυτών.

Η Αναθέτουσα Αρχή δύναται, εφόσον το κρίνει σκόπιμο, να ζητά από τους Προσφέροντες να παράσχουν διευκρινίσεις σχετικά με τις Προσφορές τους ή να τις συμπληρώνουν, εφόσον οι διευκρινίσεις ή συμπληρώσεις αυτές:

- δεν επιφέρουν τροποποίηση των βασικών στοιχείων της Προσφοράς,
- δεν προξενούν στρέβλωση του ανταγωνισμού και
- δεν εισάγουν διακρίσεις σε βάρος οποιουδήποτε Προσφέροντος.

9. Αξιολόγηση Προσφορών. Επιλογή της πλέον συμφέρουσας από οικονομική άποψη Προσφοράς

Η Αναθέτουσα Αρχή αξιολογεί τις Προσφορές με βάση τα κριτήρια ανάθεσης που έχουν καθορισθεί στην Προκήρυξη και επιλέγει την πλέον συμφέρουσα από οικονομική άποψη Προσφορά, σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 10. Η Αναθέτουσα Αρχή δύναται να ζητά από τον Προσφέροντα που υπέβαλε την πλέον συμφέρουσα από οικονομική άποψη Προσφορά είτε να παράσχει διευκρινίσεις σχετικά με την Προσφορά του είτε να τη συμπληρώσει, εφόσον η διευκρίνιση ή συμπλήρωση αυτή:

- δεν επιφέρει τροποποίηση των βασικών στοιχείων της Προσφοράς του Προσφέροντος,
- δεν προξενεί στρέβλωση του ανταγωνισμού και
- δεν εισάγει διακρίσεις σε βάρος οποιουδήποτε άλλου Προσφέροντος.

10. Απονομή βραβείων

Η Αναθέτουσα Αρχή, εφόσον κρίνει ότι το κόστος της συμμετοχής στη Διαδικασία Ανταγωνιστικού Διαλόγου είναι υψηλό, δύναται να απονέμει βραβεία ή να καταβάλει μέρος του σχετικού κόστους στους Προσφέροντες. Σχετική μνεία πρέπει να γίνεται στην Προκήρυξη.

Άρθρο 14
Διαδικασίες Διαπραγμάτευσης

1. Περιπτώσεις εφαρμογής μετά από Προκήρυξη Διαγωνισμού

Η Αναθέτουσα Αρχή μπορεί να αναθέτει και να συνάπτει Συμβάσεις Έργου, Υπηρεσιών ή Μικτές Συμβάσεις εφαρμόζοντας τη Διαδικασία Διαπραγμάτευσης, μετά από τη δημοσίευση Προκήρυξης Διαγωνισμού, στις ακόλουθες περιπτώσεις:

(α) Μετά από Διαδικασία Ανοικτού ή Κλειστού Τύπου ή Ανταγωνιστικού Διαλόγου εφόσον:

αα) οι Προσφορές που κατατέθηκαν είτε ήσαν απαράδεκτες με βάση διάταξη νόμου είτε δεν ανταποκρίνονταν στους όρους και προϋποθέσεις του νόμου αυτού και δη του άρθρου 15 ή της Προκήρυξης,

ββ) οι όροι της προτεινόμενης Σύμβασης δεν τροποποιούνται ουσιωδώς σε σχέση με τους όρους που είχαν προταθεί κατά την προηγηθείσα διαδικασία Ανοικτού ή Κλειστού Τύπου ή Ανταγωνιστικού Διαλόγου.

(β) Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, όταν πρόκειται για έργα ή υπηρεσίες των οποίων η φύση ή διάφοροι αστάθμητοι παράγοντες δεν επιτρέπουν το συνολικό προκαθορισμό των τιμών.

(γ) Όταν πρόκειται για Σύμβαση Υπηρεσιών και δη για παροχές διανοητικής εργασίας, εφόσον η φύση των υπηρεσιών ή εργασιών αυτών είναι τέτοια ώστε οι προδιαγραφές της Σύμβασης να μην είναι δυνατό να καθορίζονται με επαρκή ακρίβεια και για το λόγο αυτόν να μην είναι εφικτή η ανάθεση της Σύμβασης με επιλογή της καλύτερης Προσφοράς, σύμφωνα με τους κανόνες που διέπουν τις Διαδικασίες Ανοικτού ή Κλειστού Τύπου.

(δ) Στις Συμβάσεις Έργων, για τα έργα που εκτελούνται αποκλειστικά για σκοπούς έρευνας, δοκιμής ή τελειοποίησης και όχι για να εξασφαλίζουν την αποδοτικότητα ή την κάλυψη των δαπανών έρευνας και ανάπτυξης.

2. Διαπραγμάτευση Προσφορών

Στις περιπτώσεις που αναφέρονται στην παράγραφο 1, η Αναθέτουσα Αρχή διαπραγματεύεται με τους Προσφέροντες τις Προσφορές που αυτοί υποβάλλουν, προκειμένου να τις προσαρμόζουν στις προδιαγραφές της Προκήρυξης με απώτερο σκοπό να επιτυγχάνεται η καλύτερη Προσφορά.

3. Κριτήριο ανάθεσης

Κατά τη Διαδικασία Διαπραγμάτευσης, η ανάθεση της Σύμβασης πραγματοποιείται αποκλειστικά και μόνο με βάση το κριτήριο της πλέον συμφέρουσας από οικονομική άποψη Προσφοράς.

4. Ίση μεταχείριση

Κατά τη διάρκεια της Διαδικασίας Διαπραγμάτευσης, η Αναθέτουσα Αρχή εξασφαλίζει την ίση μεταχείριση όλων των Προσφερόντων μεριμνώντας, μεταξύ άλλων, για την παροχή της ίδιας επακριβώς πληροφόρησης σε όλους. Ειδικότερα, δεν παρέχει, κατά τρόπο που να δημιουργεί διακρίσεις, πληροφορίες που ενδέχεται να ευνοούν ορισμένους Προσφέροντες σε σχέση με άλλους.

5. Διαδικασία Διαπραγμάτευσης σε διαδοχικές φάσεις

Η Αναθέτουσα Αρχή μπορεί να προβλέψει ότι Διαδικασία Διαπραγμάτευσης δύναται να διεξαχθεί και σε διαδοχικές φάσεις με τρόπο που να μειώνει τον αριθμό των Προσφορών που εξετάζονται με την εφαρμογή των κριτηρίων ανάθεσης που αναφέρονται στην Προκήρυξη Διαγωνισμού. Μνεία της δυνατότητας αυτής περιλαμβάνεται στην Προκήρυξη Διαγωνισμού ή και σε ξεχωριστό έγγραφο το οποίο και γνωστοποιείται σε όλους τους Υποψηφίους.

Άρθρο 15
Λόγοι αποκλεισμού Υποψηφίων. Χρηματοοικονομική επάρκεια. Αξιολόγηση. Προσόντα και ικανότητες Υποψηφίου

1. Λόγοι αποκλεισμού

Στα πλαίσια των Διαδικασιών Ανάθεσης και πριν από την ανάθεση της Σύμβασης, η Αναθέτουσα Αρχή ελέγχει αν δεν συντρέχει λόγος αποκλεισμού Υποψηφίων ή Προσφερόντων. Συγκεκριμένα:

(α) Η Αναθέτουσα Αρχή αποκλείει τη συμμετοχή στις Διαδικασίες Ανάθεσης οποιουδήποτε Υποψηφίου που είτε ο ίδιος είτε τα φυσικά πρόσωπα που έχουν εξουσία εκπροσώπησής του ή δύνανται να τον ελέγχουν, έχουν καταδικαστεί με αμετάκλητη απόφαση ποινικού δικαστηρίου για αδίκημα το οποίο τιμωρείται με ποινή φυλάκισης τριών μηνών και άνω ή κάθειρξης. Για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής, η Αναθέτουσα Αρχή δύναται να ζητά από τους Υποψηφίους να υποβάλουν σχετικά έγγραφα. Όταν ο Υποψήφιος δεν είναι εγκατεστημένος στην Ελλάδα, αλλά προέρχεται από άλλο κράτος - μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης, η Αναθέτουσα Αρχή μπορεί να ζητά τη συνεργασία των αρμόδιων αρχών του κράτους - μέλους του Υποψηφίου.

(β) Η Αναθέτουσα Αρχή έχει το δικαίωμα να αποκλείσει οποιονδήποτε Υποψήφιο ή Προσφέροντα από τη συμμετοχή ή την περαιτέρω συμμετοχή στις Διαδικασίες Ανάθεσης, *εφόσον*:

αα) τελεί υπό πτώχευση, εκκαθάριση ή ειδική εκκαθάριση ή αναγκαστική διαχείριση ή πτωχευτικό συμβιβασμό ή σε οποιαδήποτε ανάλογη κατάσταση που προκύπτει από παρόμοια διαδικασία προβλεπόμενη είτε από τις διατάξεις της ελληνικής νομοθεσίας είτε από τις διατάξεις της νομοθεσίας της χώρας καταγωγής του,

ββ) έχει κινηθεί εναντίον του διαδικασία κήρυξης σε πτώχευση, εκκαθάρισης, αναγκαστικής διαχείρισης, πτωχευτικού συμβιβασμού ή οποιαδήποτε άλλη παρόμοια διαδικασία προβλεπόμενη είτε από τις διατάξεις της ελληνικής νομοθεσίας είτε από τις διατάξεις της νομοθεσίας της χώρας καταγωγής του,

γγ) έχει καταδικασθεί για αδίκημα σχετικό με την επαγγελματική του διαγωγή, με απόφαση που έχει ισχύ δεδικασμένου, σύμφωνα είτε με τις διατάξεις της ελληνικής νομοθεσίας είτε με τις διατάξεις της νομοθεσίας της χώρας καταγωγής του,

δδ) έχει διαπράξει σοβαρό επαγγελματικό παράπτωμα το οποίο αποδεδειγμένως διαπίστωσε με οποιοδήποτε μέσο η Αναθέτουσα Αρχή,

εε) δεν έχει εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του όσον αφορά την καταβολή των εισφορών κοινωνικής ασφάλισης σύμφωνα είτε με τις διατάξεις της ελληνικής νομοθεσίας είτε με τις διατάξεις της νομοθεσίας της χώρας καταγωγής του,

στστ) δεν έχει εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του όσον αφορά την πληρωμή των φόρων και τελών σύμφωνα είτε με τις διατάξεις της ελληνικής νομοθεσίας είτε με τις διατάξεις της νομοθεσίας της χώρας προέλευσης ή σύστασής του,

ζζ) προέβη αποδεδειγμένως σε σοβαρές ψευδείς δηλώσεις κατά την παροχή των πληροφοριών που απαιτούνται κατ' εφαρμογή της παραγράφου αυτής ή όταν δεν έχει παράσχει τις πληροφορίες αυτές.

2. Χρηματοοικονομική Επάρκεια

Μετά τη διενέργεια του απαιτούμενου σύμφωνα με την παράγραφο 1 ελέγχου, η Αναθέτουσα Αρχή ελέγχει την οικονομική και χρηματοοικονομική επάρκεια των Υποψηφίων ή Προσφερόντων, περιλαμβανομένων και των στοιχείων που αναφέρονται στα εδάφια (α) έως (γ) της παραγράφου 1 του άρθρου 18 , αλλά και στοιχείων σχετικά με την πιστοληπτική τους ικανότητα. Για τον έλεγχο αυτόν, η Αναθέτουσα Αρχή δύναται, μεταξύ άλλων, να ζητά από τους Υποψηφίους ή Προσφέροντες να προσκομίζουν στοιχεία από τα οποία να προκύπτει:

α) η ύπαρξη τραπεζικής χρηματοδότησης ή υποστήριξης σύμφωνα με τις προϋποθέσεις που θα ορίζονται στην Προκήρυξη Διαγωνισμού,

β) η οικονομική τους κατάσταση (όπως δια μέσου ισολογισμών ή αποσπασμάτων ισολογισμών),

γ) το συνολικό ύψος του κύκλου εργασιών τους ή ο κύκλος εργασιών τους στον τομέα δραστηριοτήτων που αποτελεί το αντικείμενο της σύμβασης για τις τρεις τελευταίες οικονομικές χρήσεις κατ' ανώτατο όριο,

δ) η δέσμευση τρίτων να υποστηρίξουν τον Υποψήφιο ή Προσφέροντα κατά την εκτέλεση του αντικειμένου της

σύμβασης ή να συμμετάσχουν στη χρηματοδότησή του (όπως δια μέσου δήλωσης του τρίτου), εφόσον γίνεται επίκληση τέτοιας δέσμευσης,

ε) εφόσον ο Υποψήφιος ή Προσφέρων είναι κοινοπραξία, η φύση και έκταση της δέσμευσης για οικονομική συμμετοχή των προσώπων που την απαρτίζουν ή τρίτων (όπως δια μέσου δήλωσης ή βεβαίωσης χορηγούμενης από τα μέλη της κοινοπραξίας),

στ) η πιστοληπτική τους ικανότητα (όπως δια μέσου βεβαίωσης διεθνούς οργανισμού αξιολόγησης από όπου να προκύπτει η σχετική διαβάθμιση).

Σε περίπτωση που ο Υποψήφιος ή Προσφέρων, για βάσιμο λόγο, δεν είναι σε θέση να προσκομίσει τα δικαιολογητικά που ζητεί η Αναθέτουσα Αρχή, μπορεί να αποδεικνύει την οικονομική και χρηματοοικονομική του επάρκεια με οποιοδήποτε άλλο έγγραφο το οποίο η Αναθέτουσα Αρχή κρίνει κατάλληλο.

3. Αξιολόγηση Τεχνικών και Επαγγελματικών Ικανοτήτων

Εκτός από τους ελέγχους που αναφέρονται στις παραγράφους 1 και 2, η Αναθέτουσα Αρχή αξιολογεί τις τεχνικές και επαγγελματικές ικανότητες των Υποψηφίων ή Προσφερόντων.

(α) Οι τεχνικές ικανότητες των Υποψηφίων ή Προσφερόντων μπορούν να αποδεικνύονται με έναν ή περισσότερους από τους ακόλουθους τρόπους, ανάλογα με τη φύση, την ποσότητα ή τη σπουδαιότητα και τη χρήση του αντικειμένου της Σύμβασης. Συγκεκριμένα, για τις ανάγκες της ανωτέρω αξιολόγησης, η Αναθέτουσα Αρχή δύναται να ζητά:

αα) υποβολή καταλόγου των εργασιών που έχουν εκτελεσθεί κατά την προηγούμενη πενταετία, με τα πιστοποιητικά και στοιχεία από τα οποία προκύπτει η ορθή εκτέλεσή τους, το σχετικό ποσό, ο τόπος και ο χρόνος πραγματοποίησής τους και η έγκαιρη και προσήκουσα αποπεράτωσή τους,

ββ) υποβολή καταλόγου των κυριότερων παραδόσεων ή των κυριότερων υπηρεσιών που πραγματοποιήθηκαν ή παρασχέθηκαν κατά την προηγούμενη τριετία, με αναφορά του αντίστοιχου ποσού, της ημερομηνίας και του παραλήπτη,

γγ) αναφορά του τεχνικού προσωπικού ή των τεχνικών υπηρεσιών είτε ανήκουν απευθείας στον Υποψήφιο ή Προσφέροντα είτε όχι,

δδ) περιγραφή του τεχνικού εξοπλισμού και των μέτρων που λαμβάνει ο Υποψήφιος ή Προσφέρων για τη διασφάλιση της ποιότητας και περιγραφή του εξοπλισμού μελέτης και έρευνας της επιχείρησής του,

εε) αναφορά επαγγελματικών προσόντων του Υποψηφίου ή Προσφέροντα ή αναφορά των τίτλων σπουδών των διευθυντικών στελεχών του ιδίως των υπευθύνων για την παροχή των υπηρεσιών ή τη διεξαγωγή των εργασιών,

στστ) αναφορά των μέτρων περιβαλλοντικής διαχείρισης που μπορεί να εφαρμόζει ο Υποψήφιος ή Προσφέρων κατά την εκτέλεση της Σύμβασης, όπου αυτό ενδείκνυται,

ζζ) δήλωση σχετικά με το μέσο ετήσιο εργατοϋπαλληλικό δυναμικό του Υποψηφίου ή Προσφέροντος και για τον αριθμό των στελεχών της επιχείρησής του κατά την τελευταία τριετία,

ηη) δήλωση σχετικά με τα μηχανήματα, τις εγκαταστάσεις και τον τεχνικό εξοπλισμό που διαθέτει ο Υποψήφιος ή Προσφέρων για την εκτέλεση της Σύμβασης,

θθ) αναφορά του τμήματος του αντικειμένου της Σύμβασης το οποίο ο Υποψήφιος ή Προσφέρων προτίθεται να αναθέσει σε τρίτους υπό μορφή υπεργολαβίας, καθώς και περιγραφή των βασικών όρων της υπεργολαβίας,

ιι) εφόσον γίνεται επίκληση οικονομικής στήριξης τρίτου για τις ανάγκες της εκτέλεσης της Σύμβασης, βεβαιώσεις του τρίτου αυτού από τις οποίες να προκύπτει η δέσμευσή του να αναλάβει το σύνολο ή μέρος του σχετικού κόστους,

ιαια) προκειμένου για κοινοπραξία, βεβαίωση από την οποία να προκύπτει η φύση και έκταση της δέσμευσης για οικονομική συμμετοχή των προσώπων που την απαρτίζουν ή τρίτων.

(β) Η Αναθέτουσα Αρχή ζητά από τους Υποψηφίους ή Προσφέροντες να αποδεικνύουν την εγγραφή τους σε επαγγελματικό ή εμπορικό μητρώο ή να προσκομίζουν ανάλογη ένορκη βεβαίωση ή πιστοποιητικό. Στις Συμβάσεις Υπηρεσιών, εφόσον οι Υποψήφιοι ή Προσφέροντες πρέπει να διαθέτουν ειδική έγκριση ή να είναι μέλη συγκεκριμένου οργανισμού για να είναι σε θέση να παράσχουν τη σχετική υπηρεσία στη χώρα προέλευσής ή σύστασής τους, η Αναθέτουσα Αρχή είναι δυνατόν να τους ζητά να αποδείξουν ότι διαθέτουν την έγκριση αυτή ή ότι είναι μέλη του εν λόγω οργανισμού.

(γ) Όταν η Αναθέτουσα Αρχή απαιτεί από τους Υποψηφίους ή Προσφέροντες να προσκομίσουν πιστοποιητικά που εκδίδονται από ανεξάρτητους οργανισμούς και βεβαιώνουν την τήρηση εκ μέρους των Υποψηφίων ή Προσφερόντων ορισμένων προτύπων εξασφάλισης της ποιότητας, πρέπει να παραπέμπει σε συστήματα διασφάλισης ποιότητας που βασίζονται στα σχετικά ευρωπαϊκά πρότυπα και πιστοποιούνται από οργανισμούς που εφαρμόζουν τα ευρωπαϊκά πρότυπα για την πιστοποίηση. Η Αναθέτουσα Αρχή οφείλει να αναγνωρίζει τα ισοδύναμα πιστοποιητικά που εκδίδουν οργανισμοί που εδρεύουν σε άλλα κράτη - μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

(δ) Όταν η Αναθέτουσα Αρχή απαιτεί από τους Υποψηφίους ή Προσφέροντες να προσκομίσουν πιστοποιητικά που εκδίδονται από ανεξάρτητους οργανισμούς και βεβαιώνουν την τήρηση εκ μέρους των Υποψηφίων ή Προσφερόντων ορισμένων προτύπων περιβαλλοντικής διαχείρισης, πρέπει να παραπέμπει είτε στο Ευρωπαϊκό Σύστημα Οικολογικής Διαχείρισης και Ελέγχου (EMAS) είτε σε πρότυπα περιβαλλοντικής διαχείρισης που βασίζονται σε αντίστοιχα ευρωπαϊκά ή διεθνή πρότυπα.

(ε) Η Αναθέτουσα Αρχή μπορεί να καλεί τους Υποψηφίους ή Προσφέροντες να συμπληρώνουν ή να διευκρινίζουν τα έγγραφα που υπέβαλαν στα πλαίσια των Διαδικασιών Ανάθεσης.

(στ) Ο τρόπος και ο χρόνος προσκόμισής τους καθορίζονται από την Αναθέτουσα Αρχή με την Προκήρυξη.

Άρθρο 16

Κατ' εξαίρεση εφαρμογή διατάξεων του ν. 3049/2002

Σε εξαιρετικές περιπτώσεις και κατά παρέκκλιση των διαδικασιών ανάθεσης των άρθρων 9 έως 15, η Δ.Ε.Σ.Δ.Ι.Τ. με ειδικά αιτιολογημένη απόφασή της και με τήρηση των γενικών αρχών του άρθρου 9 , δύναται να ενεργήσει ως Αναθέτουσα Αρχή με ανάλογη εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 5, 6 και 7 του ν. 3049/2002. Στην περίπτωση αυτή, κάθε αναφορά στη Διυπουργική Επιτροπή Αποκρατικοποιήσεων (Δ.Ε.Α.) νοείται ως αναφορά στη Δ.Ε.Σ.Δ.Ι.Τ. και κάθε αναφορά στην Ειδική Γραμματεία Αποκρατικοποιήσεων (Ε.Γ.Α.) νοείται ως αναφορά στην Ε.Γ.Σ.Δ.Ι.Τ.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ΄
ΣΥΜΒΑΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Άρθρο 17
Σύμβαση Σύμπραξης

1. Συμβατικό Πλαίσιο - Εφαρμοστέα νομοθεσία

Οι Συμβάσεις Σύμπραξης, καθώς και τα Παρεπόμενα Σύμφωνα περιλαμβάνουν τους όρους και τις ρυθμίσεις που καθορίστηκαν από το Δημόσιο Φορέα με τη σχετική Προκήρυξη κατά τη Διαδικασία Ανάθεσης και συνιστούν το μόνο συμβατικό πλαίσιο που δεσμεύει τους εμπλεκόμενους Δημόσιους και Ιδιωτικούς Φορείς.

Στις Συμπράξεις που έχουν υπαχθεί στο καθεστώς του νόμου αυτού, εφαρμόζονται οι όροι της Σύμβασης Σύμπραξης και συμπληρωματικά ο Αστικός Κώδικας.

2. Περιεχόμενο Συμβάσεων Σύμπραξης

Οι Συμβάσεις Σύμπραξης και τα Παρεπόμενα Σύμφωνα περιλαμβάνουν σαφή και αναλυτική περιγραφή των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων των μερών σε σχέση με το αντικείμενο της Σύμπραξης. Ειδικότερα, με τις άνω Συμβάσεις προβλέπονται ιδίως τα ακόλουθα:

(α) Το αντικείμενο της Σύμπραξης, συμπεριλαμβανομένων και των προδιαγραφών του έργου ή της υπηρεσίας, το καταβλητέο στον Ιδιωτικό Φορέα συμβατικό αντάλλαγμα και οι διατάξεις βάσει των οποίων θα επιμερίζονται μεταξύ των συμβαλλομένων τα ανταλλάγματα που τυχόν καταβάλλονται από τους τελικούς χρήστες για τη χρήση του έργου ή την παροχή της υπηρεσίας.

(β) Ο τρόπος άσκησης της εποπτείας της εκτέλεσης και λειτουργίας του έργου ή της παροχής της υπηρεσίας είτε μέσω ανεξάρτητων εταιρειών που ο Δημόσιος και ο Ιδιωτικός Φορέας προσλαμβάνουν από κοινού για το σκοπό αυτόν είτε μέσω των αρμόδιων υπηρεσιών του Δημοσίου.

(γ) Οι μέθοδοι διασφάλισης της ποιότητας κατά την εκτέλεση και λειτουργία του έργου ή την παροχή της υπηρεσίας.

(δ) Το χρονοδιάγραμμα εκτέλεσης του αντικειμένου της Σύμπραξης, οι προϋποθέσεις τροποποίησής του, οι ποινικές ρήτρες και τα ανταλλάγματα σε περίπτωση υπέρβασης ή σύντμησης αντίστοιχα του χρονοδιαγράμματος αυτού, η διάρκεια ισχύος της Σύμβασης Σύμπραξης, καθώς και οι προϋποθέσεις της παράτασης ή σύντμησης της διάρκειας αυτής.

(ε) Ο τρόπος με τον οποίο θα παραχωρείται στον Ιδιωτικό Φορέα η χρήση ή η εκμετάλλευση των παγίων στοιχείων που είναι απαραίτητα για την εκτέλεση και λειτουργία του έργου ή την παροχή της υπηρεσίας και τα τυχόν προβλεπόμενα ανταλλάγματα.

(στ) Ο τρόπος χρηματοδότησης της υλοποίησης του αντικειμένου της Σύμπραξης.

(ζ) Η τυχόν απαιτούμενη εκ μέρους του Δημόσιου Φορέα έγκριση των χρηματοδοτικών συμβάσεων του Ιδιωτικού Φορέα, καθώς και της διαδικασίας τροποποίησής τους.

(η) Η κατανομή των κινδύνων μεταξύ των μερών και οι συνέπειες επέλευσης γεγονότων που συνιστούν ανωτέρα βία.

(θ) Οι ασφαλιστικές καλύψεις του αντικειμένου της Σύμβασης ή του Ιδιωτικού Φορέα.

(ι) Η προστασία του περιβάλλοντος και των αρχαιοτήτων.

(ια) Η κατοχύρωση δικαιωμάτων πνευματικής και βιομηχανικής ιδιοκτησίας.

(ιβ) Ο τρόπος λειτουργίας, συντήρησης και εκμετάλλευσης του αντικειμένου της Σύμπραξης.

(ιγ) Το ύψος των ανταλλαγμάτων που καταβάλλονται για τη χρήση του έργου ή της υπηρεσίας από τους χρήστες, ο τρόπος είσπραξής τους, καθώς και οι λόγοι και τρόποι αναπροσαρμογής τους.

(ιδ) Ο τρόπος επιμερισμού, μεταξύ του Δημόσιου και του Ιδιωτικού Φορέα, των ωφελειών που θα προκύψουν, είτε από την τυχόν αναχρηματοδότηση των δανείων του Ιδιωτικού Φορέα είτε μετά την επίτευξη ενός συγκεκριμένου ποσοστού απόδοσης των ιδίων κεφαλαίων του.

(ιε) Η έκταση των εγγυήσεων που παρέχει ο Ιδιωτικός Φορέας για την έγκαιρη και προσήκουσα εκτέλεση, λειτουργία και συντήρηση του έργου ή την προσήκουσα παροχή της υπηρεσίας.

(ιστ) Η υποκατάσταση του Ιδιωτικού Φορέα ή των δανειστών με απόφαση της Αναθέτουσας Αρχής και οι περιπτώσεις που αυτή επιτρέπεται, καθώς και κάθε σχετικό θέμα.

(ιζ) Η καταβολή αποζημιώσεων και η εν γένει αποκατάσταση της προκληθείσας ζημίας στις περιπτώσεις που οποιοδήποτε από τα συμβαλλόμενα μέρη αθετεί τις συμβατικές του υποχρεώσεις.

(ιη) Οι λόγοι καταγγελίας κάθε σύμβασης και οι συνέπειές της.

(ιθ) Το εφαρμοστέο δίκαιο.

(κ) Η διαδικασία επίλυσης διαφορών.

(κα) Η σειρά προτεραιότητας των τυχόν προσαρτημάτων ή παραρτημάτων κάθε σύμβασης.

(κβ) Η εξειδίκευση των ελάχιστων απαιτήσεων λειτουργίας και συντήρησης που περιλαμβάνεται στα τεύχη δημοπράτησης.

(κγ) Ο καθορισμός των διαδικασιών παράδοσης του έργου στο Δημόσιο μετά τη λήξη της περιόδου εκμετάλλευσης, οι τυχόν υποχρεώσεις εκπαίδευσης και μεταφοράς τεχνογνωσίας του Ιδιωτικού Φορέα στο Δημόσιο Φορέα, οι προδιαγραφές του αντικειμένου κατά την παράδοση και οι εγγυήσεις καθώς και ο χρόνος αυτών μετά την ανάληψη του έργου ή της υπηρεσίας από το Δημόσιο Φορέα.

(κδ) Οι απαιτήσεις υγιεινής και ασφάλειας των εργαζομένων και χρηστών του έργου ή της υπηρεσίας.

(κε) Η τυχόν διαδικασία επίλυσης διαφορών από Επιτροπή Εμπειρογνωμόνων που ορίζουν από κοινού τα συμβαλλόμενα μέρη.

Άρθρο 18
Θέματα χρηματοδότησης

1. Χρηματοοικονομική επάρκεια και απόδειξη αυτής

Οι Εταιρείες Ειδικού Σκοπού της παραγράφου 4 του άρθρου 1, που αναλαμβάνουν την εκτέλεση έργων ή την παροχή υπηρεσιών στα πλαίσια Συμπράξεων, φέρουν την ευθύνη και τον κίνδυνο της χρηματοδότησης που απαιτείται για την προσήκουσα εκπλήρωση των υποχρεώσεών τους από τις σχετικές Συμβάσεις Σύμπραξης ή και τα Παρεπόμενα Σύμφωνα, οφείλουν δε να προσκομίζουν στους Δημόσιους Φορείς στοιχεία από τα οποία να προκύπτει η διαθεσιμότητα χρηματοδότησης που επαρκεί για την εκπλήρωση του συνόλου των υποχρεώσεων που αναλαμβάνονται από αυτές σύμφωνα με τη σχετική Προκήρυξη. Η χρηματοδότηση περιλαμβάνει ιδίως:

(α) τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας Ειδικού Σκοπού,

(β) τα κεφάλαια που εξασφαλίζει η Εταιρεία Ειδικού Σκοπού με οποιαδήποτε μορφή δανείου ή πίστωσης και

ιδίως με δάνεια, ομολογίες και τιτλοποίηση μελλοντικών ή υφιστάμενων απαιτήσεων,

(γ) τις αναγκαίες εγγυήσεις ή εξασφαλίσεις που απαιτούνται για παροχή των υπό (α) και (β) ανωτέρω κεφαλαίων ή πιστώσεων,

(δ) τους πόρους από την εκμετάλλευση του αντικειμένου της Σύμπραξης κατά την κατασκευαστική περίοδο.

2. Συμμετοχή Δημόσιων Φορέων και μορφές αυτής - Άλλα ανταλλάγματα

(α) Στη χρηματοδότηση της εκτέλεσης των έργων ή της παροχής των υπηρεσιών που υπάγονται στο νόμο αυτόν, μπορούν να συμμετέχουν και οι Δημόσιοι Φορείς. Η συμμετοχή αυτή μπορεί να είναι σε χρήμα ή σε είδος. Στην τελευταία περίπτωση, μπορεί να έχει τη μορφή ανταλλαγμάτων όπως ενδεικτικά είναι η παραχώρηση ακινήτων κατά χρήση (εν όλω ή εν μέρει), η παραχώρηση εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων και η εκχώρηση δικαιωμάτων εκμετάλλευσης έργων. Στις περιπτώσεις του προηγούμενου εδαφίου, τα δικαιώματα που παρέχονται στην Εταιρεία Ειδικού Σκοπού δεν μπορεί να εκτείνονται και στο διάστημα που ακολουθεί μετά τη λήξη της Σύμβασης Σύμπραξης.

(β) Οι Δημόσιοι Φορείς επιτρέπεται να συμμετέχουν και στην εκμετάλλευση του αντικειμένου της Σύμπραξης.

(γ) Σε κάθε περίπτωση, η συμμετοχή του Δημόσιου Φορέα και η μορφή ή οι μορφές που θα μπορεί να λάβει, πρέπει να προσδιορίζονται με σαφήνεια στη σχετική Προκήρυξη.

3. Απευθείας συμβάσεις με τους δανειστές

Για τις ανάγκες της ρύθμισης ειδικών θεμάτων και την εν γένει διευκόλυνση της χρηματοδότησης της εκτέλεσης των έργων ή της παροχής των υπηρεσιών, οι Δημόσιοι Φορείς δύνανται να συνάπτουν συμβάσεις και με τους δανειστές της Εταιρείας Ειδικού Σκοπού.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε΄
ΕΙΔΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ

Άρθρο 19
Αντάλλαγμα καταβλητέο από τους χρήστες των έργων ή υπηρεσιών

1. Καθορισμός διαδικασίας είσπραξης συμβατικού ανταλλάγματος

Όταν το συμβατικό αντάλλαγμα της Εταιρείας Ειδικού Σκοπού εισπράττεται, εν όλω ή εν μέρει, απευθείας από τους τελικούς χρήστες του έργου ή της υπηρεσίας, η διαδικασία είσπραξης και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια ρυθμίζονται με απόφαση της Δ.Ε.Σ.Δ.Ι.Τ..

2. Συνδρομή του Δημόσιου Φορέα

Ο εκάστοτε εμπλεκόμενος Δημόσιος Φορέας, καθώς και κάθε άλλη αρμόδια δημόσια αρχή παρέχει κάθε συνδρομή που κρίνεται αναγκαία, ώστε η Εταιρεία Ειδικού Σκοπού να δύναται να εισπράττει απρόσκοπτα τα ποσά της προηγούμενης παραγράφου που αποτελούν το συμβατικό της αντάλλαγμα.

Άρθρο 20
Έκδοση αδειών

Η έκδοση όλων των αδειών που απαιτούνται για τη μελέτη, κατασκευή, χρηματοδότηση, λειτουργία, εκμετάλλευση και συντήρηση των έργων ή και την παροχή των υπηρεσιών που έχουν ενταχθεί στο πεδίο εφαρμογής γίνεται στο όνομα και για λογαριασμό της Εταιρείας Ειδικού Σκοπού. Οι άδειες αυτές λογίζεται ότι έχουν εκδοθεί, αν οι αρμόδιες και συναρμόδιες για την έκδοσή τους αρχές δεν έχουν προβεί σε έγγραφη αιτιολογημένη άρνηση έκδοσης μέσα σε αποκλειστική προθεσμία εξήντα ημερών από την υποβολή σχετικού αιτήματος από την Εταιρεία Ειδικού Σκοπού. Αίτημα για χορήγηση άδειας λογίζεται ότι έχει υποβληθεί νομίμως μόνο: (α) εάν συνοδεύεται από τα δικαιολογητικά που είναι κατά νόμο απαραίτητα για την έκδοση της άδειας αυτής και (β) έχει τύχει προελέγχου πληρότητας φακέλου υπό την προϋπόθεση ότι ο προέλεγχος αυτός προβλέπεται από την κείμενη νομοθεσία.

Άρθρο 21
Αρχαιολογικά ευρήματα

Σε περίπτωση ανεύρεσης αρχαιοτήτων κατά τη διάρκεια της κατασκευής ο Δημόσιος Φορέας, κατόπιν ειδοποίησης από την Εταιρεία Ειδικού Σκοπού, γνωστοποιεί αυτό στην αρμόδια Αρχαιολογική Υπηρεσία, η οποία υποχρεούται μέσα σε αποκλειστική προθεσμία εξήντα ημερών να υποδείξει τρόπους συνέχισης των εργασιών και να προβεί στις απαιτούμενες ενέργειες για τη διασφάλιση της προστασίας των αρχαιοτήτων. Αν παρέλθει άπρακτη η άνω προθεσμία, η Εταιρεία Ειδικού Σκοπού δύναται να ζητήσει και ο Δημόσιος Φορέας υποχρεούται να χορηγήσει χρονική παράταση των προβλεπόμενων συμβατικών προθεσμιών ίση με την καθυστέρηση που προκλήθηκε από τη μη συμμόρφωση της αρμόδιας Αρχαιολογικής Υπηρεσίας και την καθυστέρηση που μπορεί να προκύψει για την εκτέλεση των εργασιών που τυχόν απαιτούνται για την προστασία των ευρημάτων. Στην περίπτωση αυτή, η Εταιρεία Ειδικού Σκοπού δικαιούται να ζητήσει την ανόρθωση της ζημίας που τυχόν υπέστη από την καθυστέρηση.

Άρθρο 22
Προστασία του περιβάλλοντος

1. Μελέτες περιβαλλοντικών επιπτώσεων

Οι απαιτούμενες κατά περίπτωση μελέτες ή προμελέτες περιβαλλοντικών επιπτώσεων εκπονούνται και εγκρίνονται και οι επιβαλλόμενοι περιβαλλοντικοί όροι καθορίζονται πριν από την ανάθεση της Σύμβασης Σύμπραξης. Αν ο εμπλεκόμενος Δημόσιος Φορέας, για λόγους που δεν θα μπορούσε να έχει εξαρχής προβλέψει ακόμη και με καταβολή ιδιαίτερης επιμέλειας, επιβάλλει πρόσθετους όρους, τότε οφείλει να αποζημιώσει την Εταιρεία Ειδικού Σκοπού για κάθε πρόσθετο κόστος ή δαπάνη της.

2. Μέτρα αυξημένης προστασίας

Στη Σύμβαση Σύμπραξης μπορεί να προβλέπονται μέτρα αυξημένης προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, εφόσον τα μέτρα αυτά είχαν περιληφθεί στη σχετική Προκήρυξη.

Άρθρο 23
Απαλλοτριώσεις

1. Κατεπείγον - Κόστος - Απόφαση

Η απαλλοτρίωση των ιδιοκτησιών που είναι αναγκαίες για την εκτέλεση των έργων ή την παροχή των υπηρεσιών που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του νόμου αυτού ή η σύσταση εμπράγματων δικαιωμάτων επ' αυτών, όπου αυτό επιτρέπεται, εξυπηρετούν σκοπούς προφανούς δημόσιας ωφέλειας και θεωρούνται κατεπείγουσες και μείζονος σημασίας υπό την προϋπόθεση ότι η εξυπηρέτηση σκοπών δημόσιας ωφέλειας στοιχειοθετείται στην οικεία

εγκριτική πράξη της απαλλοτρίωσης. Η απαλλοτρίωση των ιδιοκτησιών αυτών ή η σύσταση εμπράγματων δικαιωμάτων επ' αυτών γίνεται υπέρ του εμπλεκόμενου κάθε φορά Δημόσιου Φορέα. Η απαλλοτρίωση κηρύσσεται με κοινή απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού. Αν παρέλθει άπρακτη η τακτή προθεσμία για την ολοκλήρωση της απαλλοτρίωσης ή τη σύσταση εμπράγματων δικαιωμάτων, η Εταιρεία Ειδικού Σκοπού δικαιούται να ζητήσει και ο Δημόσιος Φορέας υποχρεούται να χορηγήσει χρονική παράταση των προβλεπόμενων συμβατικών προθεσμιών ίση με την καθυστέρηση που προκλήθηκε. Στην περίπτωση αυτή, η Εταιρεία Ειδικού Σκοπού δικαιούται να ζητήσει την ανόρθωση της ζημίας που τυχόν υπέστη από την καθυστέρηση.

2. Χαρακτηρισμός

Αν η απαλλοτρίωση ή η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επί των παραπάνω ιδιοκτησιών γίνεται με δαπάνες της Εταιρείας Ειδικού Σκοπού, οι δαπάνες αυτές συνιστούν αντάλλαγμα για τη χρήση των ιδιοκτησιών αυτών ή των επ΄ αυτών εμπραγμάτων δικαιωμάτων.

Άρθρο 24
Δημόσιες Υπηρεσίες και Εργασίες Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας

Οι Δημόσιες Υπηρεσίες, οι Επιχειρήσεις και οι Οργανισμοί Κοινής Ωφέλειας προβαίνουν αμέσως και κατά προτεραιότητα στην εκτέλεση εργασιών και στις ενέργειες αρμοδιότητάς τους, που είναι αναγκαίες ή χρήσιμες για την ομαλή και απρόσκοπτη εκτέλεση των έργων ή την παροχή των υπηρεσιών του νόμου αυτού. Αν οι Δημόσιες Υπηρεσίες, οι Επιχειρήσεις και οι Οργανισμοί Κοινής Ωφέλειας δεν συμμορφώνονται με τις ανωτέρω υποχρεώσεις τους, η Εταιρεία Ειδικού Σκοπού δικαιούται να ζητήσει και ο Δημόσιος Φορέας υποχρεούται να χορηγήσει χρονική παράταση των προβλεπόμενων συμβατικών προθεσμιών ίση με την καθυστέρηση που προκλήθηκε από τη μη συμμόρφωση. Στην περίπτωση αυτή η Εταιρεία Ειδικού Σκοπού δικαιούται να ζητήσει την ανόρθωση της ζημίας που τυχόν υπέστη από την καθυστέρηση.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΤ΄
ΝΟΜΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Άρθρο 25
Εκχώρηση απαιτήσεων

Οι Εταιρείες Ειδικού Σκοπού που συμβάλλονται σε Συμβάσεις Σύμπραξης δύνανται να εκχωρούν μέρος ή το σύνολο των συμβατικών τους αξιώσεων, υφιστάμενων και μελλοντικών, εφόσον αυτές προσδιορίζονται ή είναι δυνατόν να προσδιορισθούν με οποιονδήποτε τρόπο, σε πιστωτικά ή χρηματοδοτικά ιδρύματα ή οποιαδήποτε άλλα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα που υπόκεινται σε εποπτεία κεντρικής τράπεζας ή άλλης αρμόδιας ανεξάρτητης αρχής, τα οποία συμμετέχουν στη χρηματοδότηση της υλοποίησης του αντικειμένου της Σύμβασης Σύμπραξης ή συμβάλλονται με τέτοια πιστωτικά ή χρηματοδοτικά ιδρύματα ή οποιαδήποτε άλλα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα που υπόκεινται σε εποπτεία υπό οποιαδήποτε ιδιότητα, όπως εκδοχέως, διαδόχου ή αντισυμβαλλομένου προς εξασφάλιση των απαιτήσεών τους από τη χρηματοδότηση αυτή. Επιτρέπεται επίσης η ως άνω εκχώρηση σε αλλοδαπές ή ημεδαπές εταιρείες ειδικού σκοπού προς το σκοπό τιτλοποίησης κατ' εφαρμογή του άρθρου 10 του ν. 3156/2003.

Άρθρο 26
Κύρος εμπράγματων ασφαλειών

1. Μεταγενέστερη πτώχευση

Το κύρος των εμπράγματων ασφαλειών που παρασχέθηκαν οποτεδήποτε από την Εταιρεία Ειδικού Σκοπού ή οποιονδήποτε τρίτο υπέρ οποιουδήποτε πιστωτικού ή χρηματοδοτικού ιδρύματος ή οποιουδήποτε άλλου χρηματοπιστωτικού ιδρύματος που υπόκειται σε εποπτεία κεντρικής τράπεζας ή άλλης αρμόδιας ανεξάρτητης αρχής ή Δημόσιου Φορέα ή τρίτου προς εξασφάλιση απαιτήσεών τους κατά της Εταιρείας Ειδικού Σκοπού από τη χρηματοδότηση ή οποιαδήποτε άλλη σχετική ή παρεπόμενη σύμβαση ή πράξη για την εκτέλεση των έργων ή την παροχή των υπηρεσιών που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του νόμου αυτού, δεν θίγεται από την επιβολή οποιουδήποτε συλλογικού μέτρου ικανοποίησης των πιστωτών, που συνεπάγεται την απαγόρευση ή τον περιορισμό της εξουσίας διάθεσης των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας Ειδικού Σκοπού ή του τρίτου που συνέστησε την ασφάλεια, ούτε από την υποβολή σχετικής αίτησης κατ' αυτών. Το ίδιο ισχύει και όταν πρόκειται για μελλοντικές απαιτήσεις, η γένεση των οποίων επέρχεται μετά την επιβολή του συλλογικού μέτρου ή την υποβολή της σχετικής αίτησης.

2. Ενδεικτική απαρίθμηση

Το απρόσβλητο των εμπράγματων ασφαλειών σύμφωνα με την προηγούμενη παράγραφο ισχύει ιδίως:

(α) σε υποθήκες ή προσημειώσεις, που εγγράφονται με οποιονδήποτε τίτλο, μετά την εγγραφή τους,

(β) σε ενέχυρα με ή χωρίς παράδοση κατά τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα, του ν.δ. 177/13.8.1923 ή και τις διατάξεις του ν. 2844/2000 με αντικείμενο κινητά πράγματα ή ομάδα πραγμάτων, μετά τη νομότυπη σύστασή τους,

(γ) σε ενέχυρα ή εξασφαλιστικές εκχωρήσεις με αντικείμενο παρούσες ή μέλλουσες απαιτήσεις ή και ομάδες απαιτήσεων που προσδιορίζονται ως σύνολο σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 12 του ν. 2844/2000 (ΦΕΚ 220 Α'), μετά τη νομότυπη σύσταση του ενεχύρου ή την αναγγελία της εκχώρησης και

(δ) σε περιπτώσεις παροχής κυμαινόμενης ασφάλειας σύμφωνα με τα άρθρα 15 έως και 18 του ν. 2844/2000, μετά τη νομότυπη σύσταση του ενεχύρου ή την αναγγελία της εκχώρησης.

3. Δανειστές εις ολόκληρο

Οι κάθε είδους εμπράγματες ασφάλειες, όπως υποθήκες, προσημειώσεις, ενέχυρα, εξασφαλιστικές εκχωρήσεις, που παρέχονται προς εξασφάλιση απαιτήσεων από δάνεια ή άλλες πιστώσεις και χορηγούνται από κοινοπραξία πιστωτικών ή χρηματοδοτικών ιδρυμάτων ή άλλων χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων που υπόκεινται σε εποπτεία κεντρικής τράπεζας ή άλλης αρμόδιας ανεξάρτητης αρχής, για την εκτέλεση έργων ή την παροχή υπηρεσιών που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του νόμου αυτού μπορούν, εφόσον οι δανειστές είναι δανειστές εις ολόκληρο για το σύνολο ή μέρος του δανείου ή της πίστωσης κατά την έννοια του άρθρου 489 του Αστικού Κώδικα, να εγγράφονται, να συνιστώνται ή να συνάπτονται για το σύνολό τους (ή το αντίστοιχο μέρος τους) υπέρ ενός εκπροσώπου των δανειστών, ο οποίος ορίζεται στην οικεία πιστωτική σύμβαση και ασκεί όλα τα δικαιώματα που απορρέουν από τις ασφάλειες αυτές ως ενυπόθηκος ή ενεχυρούχος δανειστής ή ως εκδοχέας. Εφόσον η χρη-

ματοδότηση πραγματοποιείται με έκδοση ομολογιακού δανείου, οι σχετικές εμπράγματες ή άλλες ασφάλειες λαμβάνονται από τον εκπρόσωπο των ομολογιούχων κατά τις διατάξεις του ν. 3156/2003.

Άρθρο 27
Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων

Για την εφαρμογή των διατάξεων της νομοθεσίας που αναφέρονται σε απαιτήσεις τραπεζών και στις εξασφαλίσεις τους, η Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων υπάγεται στις αντίστοιχες ρυθμίσεις, εφόσον πρόκειται για δανειακές συμβάσεις και συναφείς δικαιοπραξίες που καταρτίζονται σε σχέση με την εκτέλεση των έργων ή την παροχή των υπηρεσιών που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του νόμου αυτού.

Άρθρο 28
Μεταβιβάσεις μετοχών και εισαγωγή σε χρηματιστηριακή αγορά

1. Μεταβιβάσεις μετοχών, αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου και εταιρικοί μετασχηματισμοί

Απαιτείται η έγγραφη συναίνεση του Δημόσιου Φορέα προκειμένου να επιχειρηθούν έγκυρα:

(α) εξωχρηματιστηριακή μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας Ειδικού Σκοπού ή άλλη πράξη με την οποία μεταβιβάζονται τα δικαιώματα ψήφου επί μετοχών του εφόσον αυτές λαμβάνουν χώρα πριν από την έναρξη λειτουργίας του έργου ή την έναρξη της παροχής των υπηρεσιών,

(β) αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ή τροποποιήσεις του καταστατικού της Εταιρείας Ειδικού Σκοπού εκτός από αυτές που είναι υποχρεωτικές από τη Σύμβαση Σύμπραξης, τα Παρεπόμενα Σύμφωνα ή το νόμο,

(γ) έκδοση ομολογιακού δανείου,

(δ) οποιασδήποτε μορφής συγχώνευση, διάσπαση, απορρόφηση ή άλλος εταιρικός μετασχηματισμός της Εταιρείας Ειδικού Σκοπού.

Οι ειδικότεροι όροι και προϋποθέσεις για την παροχή της συναίνεσης αυτής καθορίζονται από τη Σύμβαση Σύμπραξης.

2. Εισαγωγή σε χρηματιστηριακή αγορά

Η εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας Ειδικού Σκοπού σε ελληνική ή αλλοδαπή οργανωμένη αγορά κινητών αξιών και η έκδοση ανταλλάξιμου ομολογιακού δανείου ή ομολογιακού δανείου μετατρέψιμου σε μετοχές, επιτρέπονται μόνο μετά προηγούμενη εγκριτική απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών και των κατά περίπτωση συναρμόδιων Υπουργών.

Άρθρο 29
Λοιπές ρυθμίσεις

1. Απαλλαγή από φόρο εισοδήματος επί δεδουλευμένων τόκων

Οι Εταιρείες Ειδικού Σκοπού στις οποίες ανατίθεται η εκτέλεση Συμβάσεων Σύμπραξης απαλλάσσονται από το φόρο εισοδήματος επί των δεδουλευμένων τόκων που αποκτούν μέχρι το χρόνο έναρξης της εκμετάλλευσης.

2. Φορολογική μεταχείριση χρηματοδοτικής συμβολής Δημόσιου Φορέα

Εφόσον καταβληθεί χρηματοδοτική συμβολή από το Δημόσιο Φορέα σύμφωνα με τις διατάξεις του εδαφίου ε΄ της παραγράφου 3 του άρθρου 9 του ν. 2052/1992, αυτή λογίζεται ως επιχορήγηση κεφαλαίου, δεν επιβαρύνεται με Φ.Π.Α., δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος ή άλλο φόρο και καταβάλλεται ελεύθερη από οποιαδήποτε κράτηση υπέρ τρίτου.

3. Επιστροφή πιστωτικού υπολοίπου Φόρου Προστιθέμενης Αξίας (Φ.Π.Α.)

Το πιστωτικό υπόλοιπο Φ.Π.Α. επιστρέφεται σε τρίτους οι οποίοι συμβάλλονται με την Εταιρεία Ειδικού Σκοπού για την εκτέλεση των έργων ή και την παροχή των υπηρεσιών μέσα σε ενενήντα ημέρες από την υποβολή σχετικής αίτησής τους. Σε περίπτωση υπέρβασης της προθεσμίας αυτής θα οφείλεται σε αυτούς τόκος υπερημερίας επί των προς επιστροφή ποσών.

4. Μεταφορά και συμψηφισμός συσσωρευμένων ζημιών της Εταιρείας Ειδικού Σκοπού

Οι τυχόν συσσωρευμένες ζημίες της Εταιρείας Ειδικού Σκοπού επιτρέπεται να μεταφέρονται προς συμψηφισμό με τα φορολογητέα κέρδη των δέκα επόμενων χρήσεων.

Άρθρο 30
Αποσβέσεις

Το συνολικό κόστος υλοποίησης της Σύμπραξης που θα περιλαμβάνει το κατασκευαστικό κόστος, όπως αυτό προκύπτει από τη σχετική Σύμβαση Σύμπραξης ή το σχετικό Παρεπόμενο Σύμφωνο, συμπεριλαμβανομένου και του αρχικού κόστους του συνολικά απαιτούμενου εξοπλισμού και κάθε κόστος και δαπάνη οποιασδήποτε φύσεως περιλαμβανομένων και των τόκων της Περιόδου Κατασκευής, θα αποσβέννυται, κατ' επιλογή της Εταιρείας Ειδικού Σκοπού, είτε με τη σταθερή μέθοδο, καθ' όλη τη διάρκεια της περιόδου λειτουργίας του έργου, είτε με τη μέθοδο που προβλέπεται στην παράγραφο 5 του άρθρου 50 του ν. 1914/1990 (ΦΕΚ 178 Α΄), με την οποία προστέθηκε πέμπτη παράγραφος στο άρθρο 97 του ν. 1892/1990 (ΦΕΚ 101 Α΄) και σύμφωνα με τη διαδικασία που προβλέπεται στην παράγραφο αυτήν.

Άρθρο 31
Επίλυση διαφορών - Εφαρμοστέο Δίκαιο

1. Διαιτησία

Κάθε διαφορά που προκύπτει σχετικά με την εφαρμογή, την ερμηνεία ή το κύρος Συμβάσεων Σύμπραξης ή των Παρεπόμενων Συμφώνων επιλύεται με διαιτησία.

2. Κανόνες Διαιτησίας

Κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις που ισχύουν για τις διαιτησίες του Δημοσίου, με τη Σύμβαση Σύμπραξης ή τα Παρεπόμενα Σύμφωνα καθορίζονται κανόνες που διέπουν τον ορισμό των διαιτητών, οι εφαρμοστέοι κανόνες διαιτησίας, η έδρα του διαιτητικού δικαστηρίου (ή οργάνου), οι αμοιβές των διαιτητών (εφόσον δεν ορίζονται από τους εφαρμοστέους κανόνες διαιτησίας) και η γλώσσα στην οποία θα διεξαχθεί η διαιτησία. Η διαιτητική απόφαση είναι οριστική και αμετάκλητη και δεν υπόκειται σε κανένα τακτικό ή έκτακτο ένδικο μέσο, αποτελεί δε τίτλο εκτελεστό χωρίς να χρειάζεται να κηρυχθεί αυτό από τα τακτικά Δικαστήρια, και τα αντίδικα μέρη δεσμεύονται να συμμορφωθούν αμέσως με τους όρους της.

3. Εφαρμοστέο Δίκαιο

Για την επίλυση διαφοράς που αναφέρεται στην ερμηνεία ή στην εφαρμογή ή το κύρος της Σύμβασης Σύμπραξης εφαρμόζεται το Ελληνικό Ουσιαστικό Δίκαιο.

Άρθρο 32
Έναρξη ισχύος

Ο νόμος αυτός ισχύει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Παραγγέλλομε τη δημοσίευση του παρόντος στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και την εκτέλεσή του ως νόμου του Κράτους.

Αθήνα, 20 Σεπτεμβρίου 2005

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΚΑΡΟΛΟΣ ΓΡ. ΠΑΠΟΥΛΙΑΣ

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ, ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΣΗΣ

Π. ΠΑΥΛΟΠΟΥΛΟΣ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Γ. ΑΛΟΓΟΣΚΟΥΦΗΣ

ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Δ. ΣΙΟΥΦΑΣ

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ

Γ. ΣΟΥΦΛΙΑΣ

Θεωρήθηκε και τέθηκε η Μεγάλη Σφραγίδα του Κράτους.

Αθήνα, 21 Σεπτεμβρίου 2005

Ο ΕΠΙ ΤΗΣ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ

Α. ΠΑΠΑΛΗΓΟΥΡΑΣ

ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ

ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΚΑΠΟΔΙΣΤΡΙΟΥ 34 * ΑΘΗΝΑ 104 32 * FAX 210 52 21 004
ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: http: www.et.gr – e-mail: webmaster @ et.gr

Πληροφορίες Α.Ε. - Ε.Π.Ε. και λοιπών Φ.Ε.Κ.: 210 527 9000
Φωτοαντίγραφα παλαιών ΦΕΚ - ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ - ΜΑΡΝΗ 8 - Τηλ. (210)8220885 - 8222924
Δωρεάν διάθεση τεύχους Προκηρύξεων ΑΣΕΠ αποκλειστικά από Μάρνη 8 & Περιφερειακά Γραφεία
Δωρεάν ανάγνωση δημοσιευμάτων τεύχους Α΄ από την ιστοσελίδα του Εθνικού Τυπογραφείου

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ Φ.Ε.Κ.

ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ - Βασ. Όλγας 227	(2310) 423 956	**ΛΑΡΙΣΑ** - Διοικητήριο	(2410) 597449
ΠΕΙΡΑΙΑΣ - Ευριπίδου 63	(210) 413 5228	**ΚΕΡΚΥΡΑ** - Σαμαρά 13	(26610) 89 122
ΠΑΤΡΑ - Κορίνθου 327	(2610) 638 109		(26610) 89 105
	(2610) 638 110	**ΗΡΑΚΛΕΙΟ** - Πεδιάδος 2	(2810) 300 781
ΙΩΑΝΝΙΝΑ - Διοικητήριο	(26510) 87215	**ΛΕΣΒΟΣ** - Πλ.Κωνσταντινουπόλεως 1	(22510) 46 654
ΚΟΜΟΤΗΝΗ - Δημοκρατίας 1	(25310) 22 858		(22510) 47 533

ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΦΥΛΛΩΝ ΕΦΗΜΕΡΙΔΟΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

Σε έντυπη μορφή:

- Για τα ΦΕΚ από 1 μέχρι 16 σελίδες σε 1 euro, προσαυξανόμενη κατά 0,20 euro για κάθε επιπλέον οκτασέλιδο ή μέρος αυτού.
- Για τα φωτοαντίγραφα ΦΕΚ σε 0,15 euro ανά σελίδα.

Σε μορφή CD:

Τεύχος	Περίοδος	EURO	Τεύχος	Περίοδος	EURO
Α΄	Ετήσιο	150	Αναπτυξιακών Πράξεων	Ετήσιο	50
Α	3μηνιαίο	40	Ν.Π.Δ.Δ.	Ετήσιο	50
Α΄	Μηνιαίο	15	Παράρτημα	Ετήσιο	50
Β'	Ετήσιο	300	Εμπορικής και Βιομηχανικής Ιδιοκτησίας	Ετήσιο	100
Β΄	3μηνιαίο	80	Ανωτάτου Ειδικού Δικαστηρίου	Ετήσιο	5
Β΄	Μηνιαίο	30	Διακηρύξεων Δημοσίων Συμβάσεων	Ετήσιο	200
Γ	Ετήσιο	50	Διακηρύξεων Δημοσίων Συμβάσεων	Εβδομαδιαίο	5
Δ΄	Ετήσιο	220	Α.Ε. & Ε.Π.Ε	Μηνιαίο	100
Δ΄	3μηνιαίο	60			

- Η τιμή πώλησης μεμονωμένων Φ.Ε.Κ ειδικού ενδιαφέροντος σε μορφή cd-rom και μέχρι 100 σελίδες σε 5 euro προσαυξανόμενη κατά 1 euro ανά 50 σελίδες.
- Η τιμή πώλησης σε μορφή cd-rom δημοσιευμάτων μιας εταιρείας στο τεύχος Α.Ε. και Ε.Π.Ε. σε 5 euro ανά έτος.

ΠΑΡΑΓΓΕΛΙΑ ΚΑΙ ΑΠΟΣΤΟΛΗ Φ.Ε.Κ. : τηλεφωνικά : 210 - 4071010, fax : 210 - 4071010 internet : http://www.et.gr.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΣΥΝΔΡΟΜΕΣ Φ.Ε.Κ.

	Σε έντυπη μορφή	Από το Internet
Α΄ (Νόμοι, Π.Δ., Συμβάσεις κτλ.)	225 €	190 €
Β΄ (Υπουργικές αποφάσεις κτλ.)	320 €	225 €
Γ΄ (Διορισμοί, απολύσεις κτλ. Δημ. Υπαλλήλων)	65 €	ΔΩΡΕΑΝ
Δ΄ (Απαλλοτριώσεις, πολεοδομία κτλ.)	320 €	160 €
Αναπτυξιακών Πράξεων και Συμβάσεων (Τ.Α.Π.Σ.)	160 €	95 €
Ν.Π.Δ.Δ. (Διορισμοί κτλ. προσωπικού Ν.Π.Δ.Δ.)	65 €	ΔΩΡΕΑΝ
Παράρτημα (Προκηρύξεις θέσεων ΔΕΠ κτλ.)	33 €	ΔΩΡΕΑΝ
Δελτίο Εμπορικής και Βιομ/κής Ιδιοκτησίας (Δ.Ε.Β.Ι.)	65 €	33 €
Ανωτάτου Ειδικού Δικαστηρίου (Α.Ε.Δ.)	10 €	ΔΩΡΕΑΝ
Ανωνύμων Εταιρειών & Ε.Π.Ε.	2.250 €	645 €
Διακηρύξεων Δημοσίων Συμβάσεων (Δ.Δ.Σ.)	225 €	95 €
Πρώτο (Α΄), Δεύτερο (Β΄) και Τέταρτο (Δ΄)	–	450 €

- Το τεύχος του ΑΣΕΠ (έντυπη μορφή) θα αποστέλλεται σε συνδρομητές με την επιβάρυνση των 70 euro, ποσό το οποίο αφορά ταχυδρομικά έξοδα.
- Για την παροχή δικαιώματος ηλεκτρονικής πρόσβασης σε Φ.Ε.Κ. προηγουμένων ετών και συγκεκριμένα στα τεύχη Α΄, Β΄, Δ΄, Αναπτυξιακών Πράξεων & Συμβάσεων, Δελτίο Εμπορικής και Βιομηχανικής Ιδιοκτησίας και Διακηρύξεων Δημοσίων Συμβάσεων, η τιμή προσαυξάνεται πέραν του ποσού της ετήσιας συνδρομής έτους 2005, κατά 25 euro ανά έτος παλαιότητας και ανά τεύχος, για δε το τεύχος Α.Ε. & Ε.Π.Ε., κατά 30 euro.

* Οι συνδρομές του εσωτερικού προπληρώνονται στις ΔΟΥ (το ποσό συνδρομής καταβάλλεται στον κωδικό αριθμό εσόδων ΚΑΕ 2531 και το ποσό υπέρ ΤΑΠΕΤ (5% του ποσού της συνδρομής) στον κωδικό αριθμό εσόδων ΚΑΕ 3512). Το πρωτότυπο αποδεικτικό είσπραξης (διπλότυπο) θα πρέπει να αποστέλλεται ή να κατατίθεται στην αρμόδια Υπηρεσία του Εθνικού Τυπογραφείου.
* Η πληρωμή του υπέρ ΤΑΠΕΤ ποσοστού που αντιστοιχεί σε συνδρομές, εισπράττεται και από τις ΔΟΥ.
* Οι συνδρομητές του εξωτερικού έχουν τη δυνατότητα λήψης των δημοσιευμάτων μέσω internet, με την καταβολή των αντίστοιχων ποσών συνδρομής και ΤΑΠΕΤ.
* Οι Νομαρχιακές Αυτοδιοικήσεις, οι Δήμοι, οι Κοινότητες ως και οι επιχειρήσεις αυτών πληρώνουν το μισό χρηματικό ποσό της συνδρομής και ολόκληρο το ποσό υπέρ του ΤΑΠΕΤ.
* Η συνδρομή ισχύει για ένα ημερολογιακό έτος. Δεν εγγράφονται συνδρομητές για μικρότερο χρονικό διάστημα.
* Η εγγραφή ή ανανέωση της συνδρομής πραγματοποιείται το αργότερο μέχρι την 31ην Δεκεμβρίου κάθε έτους.
* Αντίγραφα διπλοτύπων, ταχυδρομικές επιταγές και χρηματικά γραμμάτια δεν γίνονται δεκτά.

Οι υπηρεσίες εξυπηρέτησης των πολιτών λειτουργούν καθημερινά από 08.00΄ έως 13.00΄

ΑΠΟ ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Δ

SUPER (SUSTAINABLE URBAN PLANNING FOR URBAN REDEVELOPMENT)

Το SUPER (Sustainable Urban Planning for Urban Redevelopment - Βιώσιμος Αστικός Σχεδιασμός για την Αστική Αναδιαμόρφωση) είναι μια **ομάδα από projects** του 5ου Προγράμματος – Πλαισίου, η οποία χρηματοδοτείται από τη Δράση-Κλειδί «City of Tomorrow and Cultural Heritage» μέσα στο Πρόγραμμα «Περιβάλλον και Βιώσιμη Ανάπτυξη».

Η ανάγκη για βιώσιμο αστικό σχεδιασμό και για αστική έρευνα στην Ευρώπη και η αποστολή του SUPER

Σχεδόν το 80% των Ευρωπαίων ζουν σε αστικές περιοχές. Περίπου το ένα πέμπτο αυτών φιλοξενείται από μεγαλύτερες αστικές συσσωρεύσεις περισσότερων από 250.000 κατοίκων, ένα άλλο πέμπτο από μέσου μεγέθους πόλεις και 40% από κωμοπόλεις 10-50.000 κατοίκων. Επομένως, το είδος και η ποιότητα ζωής και οι όροι εργασίας στις πόλεις έχουν επιπτώσεις στο 80% των ευρωπαίων πολιτών, και για αυτό ο **αστικός σχεδιασμός** και το ενδιαφέρον για την **βιωσιμότητα** είναι σημαντικά για την εξασφάλιση και τη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης και το μέλλον της μεγάλης πλειοψηφίας των Ευρωπαίων. Η **αστική έρευνα** επομένως είναι μια από τις σημαντικότερες ανάγκες για την Ευρώπη, για τους Ευρωπαίους και για το μέλλον.

Για την αποτροπή μελλοντικών καταστροφών ή καταρρεύσεων, ο ενδεχόμενος **αστικός σχεδιασμός** πρέπει να είναι **βιώσιμος** και **προσανατολισμένος στη μελλοντική αστική λειτουργικότητα** μέσα σε ένα οικολογικό, οικονομικό και κοινωνικό πλαίσιο.

Οι πόλεις και οι μητροπόλεις είναι κύρια σημεία εμπορίου, υπηρεσιών και βιομηχανίας, συγκεντρώνουν πληθυσμό και ευκαιρίες εργασίας, ενεργούν ως πύλες στην ευρωπαϊκή ή παγκόσμια οικονομία. Η ***ενίσχυση του ρόλου των πόλεων***, η ***βελτίωση της ανταγωνιστικότητάς*** τους, η ***εγγύηση μιας υψηλής ποιότητας ζωής στον πολίτη*** πρέπει να είναι βασικοί στόχοι της εθνικής στρατηγικής σχεδιασμού οποιασδήποτε ευρωπαϊκής χώρας.

Η **έρευνα** που στρέφεται στην **ανάπτυξη και τη βελτίωση των τεχνολογιών** πρέπει να διαχωριστεί από την αστική έρευνα. Οι περιοχές εστίασης τεχνολογίας όπως η κινητικότητα, η ενέργεια, η ασφάλεια έχουν μια άμεση σύνδεση με το αστικό περιβάλλον, την ανταγωνιστικότητα και τη διαχείριση του εδάφους.

Αλλά οι πόλεις ως μηχανές της οικονομικής ανάπτυξης αντιμετωπίζουν τις δικές τους προκλήσεις: να βρουν τρόπους να δημιουργηθούν θέσεις εργασίας και να διατηρηθούν οικονομικά βιώσιμες, να δημιουργήσουν ένα βιώσιμο περιβάλλον και να αντιμετωπίσουν τις προκλήσεις της κοινωνικής ασφάλειας και συνοχής.

Οι πόλεις είναι το σημείο βαρύτητας και οι ολοκληρωτές για την εφαρμογή της τεχνολογικής έρευνας.

Η εθνική χρηματοδότηση της έρευνας πρέπει να αφιερωθεί εν μέρει στα αστικά ζητήματα, καθώς η αστική έρευνα είναι ουσιαστική για την **εθνική οικονομία**, την **κοινωνική ισορροπία** και το **περιβάλλον** κάθε ευρωπαϊκού κράτους.

Οι αστικές συσσωρεύσεις και οι μητροπολιτικές περιοχές είναι σημεία εστίασης των οικονομικών δυνάμεων και αδυναμιών στην Ευρώπη, για παράδειγμα στους τομείς

της αστικής επέκτασης, της οικονομικής ανάπτυξης, της αγοράς εργασίας, των κοινωνικών συγκρούσεων, των περιβαλλοντικών ανησυχιών ή των κυκλοφοριακών προβλημάτων. Κατά συνέπεια οι πόλεις είναι κατευθυντήριες δυνάμεις για την ευρωπαϊκή οικονομική ανάπτυξη και την ανταγωνιστικότητά της σε διεθνές επίπεδο.

Από όσα αναφέρθηκαν η αστική έρευνα πρέπει να διαδραματίσει έναν βασικό ρόλο στις ευρωπαϊκές επιστημονικές στρατηγικές για τις επόμενες δεκαετίες.

Τα προγράμματα της ΕΕ συνδυάζουν επιστήμονες και επαγγελματίες σε κοινές ερευνητικές προσπάθειες. Αυτές οι **συνεργασίες** εγγυώνται ικανοποιητικά αποτελέσματα για τους σημαντικότερους τομείς της αστικής ανάπτυξης στην Ευρώπη.

Η αστική έρευνα στη διάσταση της Ευρώπης πρέπει να υποστηριχθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και πρέπει να κτιστεί στις **κοινές προσεγγίσεις** των επιστημόνων και των επαγγελματιών.

Η προστιθέμενη αξία των μεμονωμένων προγραμμάτων θα ενισχυθεί από τη **δικτύωση μεταξύ των προγραμμάτων** και τη δημιουργία συστάδων των σχετικών πρωτοβουλιών. Το SUPER - ένα πρόγραμμα συστάδων που χρηματοδοτείται από την ΕΕ - είναι ένα άριστο παράδειγμα της νοητικής και πρακτικής παραγωγής ιδεών, λύσεων και εννοιών. Το SUPER συνδυάζει τη νέα επιστημονική και πρακτική γνώση. Προγράμματα όπως το SUPER βοηθούν την Ευρώπη στην πρόοδο με έναν βιώσιμο τρόπο.

Ειδικότερα, το **SUPER** είναι μια πλατφόρμα των προγραμμάτων της ΕΕ στον τομέα της αστικής έρευνας και του βιώσιμου αστικού σχεδιασμού, συνδυάζοντας **τέσσερα σημαντικά προγράμματα** με περισσότερους από **50 συνεργάτες σε 15 χώρες**. Η κοινή πείρα και η προσπάθεια να μοιραστούν οι προοπτικές, η εμπειρία, η γνώση και οι μέθοδοι καθιστούν το SUPER ένα ισχυρό εργαλείο για την πρόοδο των αστικών συσσωρεύσεων. Το SUPER προωθεί τις προσεκτικές διαδικασίες σχεδιασμού, τις βιώσιμες στρατηγικές και την ισχυρή διάχυση της καινοτομίας στις ευρωπαϊκές μητροπόλεις προκειμένου να διατηρηθεί και να επεκταθεί η ανταγωνιστικότητά τους σε παγκόσμιο επίπεδο.

Τα τέσσερα προγράμματα που λειτουργούν μαζί σε αυτό το πρόγραμμα είναι τα εξής: **COMET** *(Competitive Metropolises - Economic Transformation, Labour Market and Competition in European Agglomerations)*, **ECOPADEV** *(Developing new decision-making tools to promote the sustainable development in European cities based on eco-industrial park strategy)*, **MASURIN** *(Management of Sustainable Revitalising Urban Industrial Sites)* ΚΑΙ **OPTIAS** *(Development of a Management Concept for Optimising the Location Strategy (Optias) in Urban and Suburban Commercial Properties)*. Τα προγράμματα αυτά εστιάζουν στη χωροθέτηση, τη βιώσιμη ολοκλήρωση και την ανανέωση οικονομικών δραστηριοτήτων και περιοχών στις πόλεις. Ειδικότερα, οι κύριες εστιάσεις των συμμετεχόντων προγραμμάτων είναι η βελτίωση της ανταγωνιστικότητας με μία στρατηγική χωροθέτηση των επιχειρήσεων του τομέα των υπηρεσιών προς την επιχείρηση, την επεξεργασία των διοικητικών πρακτικών για τις εμπορικές περιοχές, την προώθηση και την ανάπτυξη εργαλείων για καινοτόμα οικο-βιομηχανικά πάρκα και την εύρεση διοικητικών οργάνων για την αναζωογόνηση των αστικών βιομηχανικών περιοχών.

Το αποτελεσματικό δίκτυο των 50 κύριων ευρωπαϊκών εμπειρογνωμόνων στον τομέα της βιώσιμης αστικής ανάπτυξης - επιστήμονες, υπεύθυνοι για τη λήψη αποφάσεων, διευθυντές, τοπικές και περιφερειακές αρχές, αρμόδιοι για το

σχεδιασμό, σύμβουλοι - εγγυάται τη δημιουργία νέων ιδεών, εννοιών και στρατηγικών για την ευημερία και την ποιότητα ζωής των επόμενων ευρωπαϊκών γενεών.

Κατά τη διαδικασία του προγράμματος SUPER, οργανώθηκαν **έξι εθνικά εργαστήρια (workshops)** και **ένα διεθνές συνέδριο** από την ομάδα του SUPER σε όλη την Ευρώπη, με τη συμμετοχή 400 περίπου ερευνητών και επαγγελματιών που αφορούσαν τις νέες προκλήσεις για την αστική έρευνα στην Ευρώπη.

Στα διαφορετικά εθνικά εργαστήρια συγκεντρώθηκαν οι ιδέες. Η εστίαση αυτών των εργαστηρίων ήταν να προσδιορίσουν: νέα θέματα που πρέπει να αντιμετωπιστούν, την ανάγκη για περαιτέρω ανάπτυξη των διοικητικών οργάνων και εργαλείων και την ανάγκη για ανάπτυξη νέων τρόπων ανταλλαγής πληροφοριών.

Οι **κύριοι τομείς σπουδαιότητας** που προσδιορίστηκαν ήταν:

Μετα-αστικοποίηση και Αστικές/προαστιακές σχέσεις
- θέση των λειτουργιών, ρόλος των ΜΜΕ
- διάχυτη πόλη και αρχιτεκτονική των πόλεων
- τεμαχισμός και κατάτμηση
- σύγκρουση χρήσεων γης

Περιβαλλοντικές επιδράσεις και Βιομηχανική οικολογία
- ατμοσφαιρική ποιότητα, διαχείριση ύδατος
- διαχείριση και χρήση υλικών
- διαχείριση της ενέργειας, ανανεώσιμες μορφές ενέργειας, κινητικότητα

Αγορά εργασίας και ποιότητα ζωής
- κοινωνική ασφάλεια
- κοινωνική συνοχή: ολοκλήρωση, κοινότητες...
- ηλικιωμένοι άνθρωποι
- κοινωνία της γνώσης: εργασία στο σπίτι, ICT...

Ολοκληρωμένη προσέγγιση και Λήψη αποφάσεων
- ευελιξία των κανόνων και των κανονισμών
- ολοκληρωμένα εργαλεία αξιολόγησης
- διακυβέρνηση, διαφάνεια

Περιφερειακή συνεργασία και Ανταγωνισμός
- ομαδοποίηση των οικονομικών δραστηριοτήτων
- περιφερειακή συνεργασία και θέση των δραστηριοτήτων

Οι προσδιορισμένες ελλείψεις και ανάγκες θα μπορούσαν να είναι υπο- ταξινομηθούν σε τρεις υπο- περιοχές: νέα θέματα, νέα εργαλεία και μεταφορά γνώσης.

Συμπεράσματα

Τα συμπεράσματα του SUPER είναι τα ακόλουθα:

- Οι αστικές συσσωρεύσεις και περιοχές είναι κρίσιμα σημεία των οικονομικών δυνάμεων και αδυναμιών στην Ευρώπη σε σχέση με την αστική επέκταση, την οικονομική ανάπτυξη, την αγορά εργασίας, τις περιβαλλοντικές ανησυχίες και τα κυκλοφοριακά προβλήματα.

- Οι πόλεις είναι καθοδηγητικές δυνάμεις για την Ευρωπαϊκή οικονομική ανάπτυξη και την παγκόσμια ανταγωνιστικότητά της.
- Υπάρχει μια ισχυρή ανάγκη για μια ολοκληρωμένη αστική ερευνητική ημερησία διάταξη (agenda) που να εστιάζεται στο βιώσιμο σχεδιασμό, την οικονομική μεγέθυνση και στις χρήσεις γης, συνδυάζοντας τις υπάρχουσες ευρωπαϊκές αστικές πολιτικές και τους στόχους της Λισαβόνας.

Αυτή η συνειδητοποίηση του ρόλου των πόλεων και των μητροπολιτικών περιοχών ως μηχανές της οικονομικής ανάπτυξης θα πρέπει να αντικατοπτρίζεται στην αστική ερευνητική agenda και χρήζει προσοχής για το 7° Πλαίσιο – Πρόγραμμα.

MASURIN (MANAGEMENT OF SUSTAINABLE REVITALISING URBAN INDUSTRIAL SITES)

Μέσα στα όρια των ευρωπαϊκών πόλεων, υπάρχουν πολλές μικρότερες βιομηχανικές περιοχές που περιβάλλονται από κατοικημένες περιοχές. Αυτές οι περιοχές, ειδικά εκείνες που είναι παλαιότερες, συνδέονται με ένα πλήθος προβλημάτων: παλαιωμένη υποδομή, διαδικασίες παραγωγής και μη συμμόρφωση με τους τρέχοντες περιβαλλοντικούς κανονισμούς. Συνέπεια αυτού είναι ότι οι καλοστεκούμενες επιχειρήσεις φεύγουν για νέες περιοχές και η εσωτερική περιοχή των πόλεων παρακμάζει. Οι αρμόδιοι για το σχεδιασμό πόλεων αποκρίνονται σε αυτό αλλά σε πολλές περιπτώσεις και για διαφορετικούς λόγους, οι τοπικές αρχές δεν είναι ικανές να κάνουν μια μετάβαση στην βιωσιμότητα. Οι παραδοσιακές προσεγγίσεις δεν μπορούν να παρέχουν λύση στα περιβαλλοντικά και χωρικά προβλήματα των αστικών περιοχών.

Τελικά, για μια ζωτικής σημασίας, οικονομικά ισχυρή, κατοικήσιμη πόλη, είναι σημαντικό ότι οι κάτοικοι είναι σε θέση να ζήσουν ευχάριστα σε ένα καθαρό, υγιές και ασφαλές περιβάλλον καθώς επίσης και να εργαστούν, να πάνε για ψώνια και να ασκούν εκεί δραστηριότητες ελεύθερου χρόνου. Οι βιομηχανικές περιοχές του εσωτερικού των πόλεων είναι ενδεχομένως σημαντικές στην παροχή ισορροπημένης απασχόλησης και οικονομικής δραστηριότητας στην πόλη, και στην ώθηση ευκαιριών για την ανάπτυξη των μέσου μεγέθους και μεγάλων επιχειρήσεων, των τεχνών και των μικρών επιχειρήσεων ή ενός συνδυασμού διαφορετικών τύπων επιχειρήσεων.

Αυτό το πρόγραμμα εστιάζει σε δύο αλληλοσχετιζόμενες προσεγγίσεις: Τη βελτίωση των διαδικασιών διαχείρισης και λήψης αποφάσεων για την ανανέωση των αστικών βιομηχανικών περιοχών και τη βελτιστοποίηση και στήριξη της κοινωνικοοικονομικής και περιβαλλοντικής επίδρασης των περιοχών.

Μια υγιής κοινωνικοοικονομική ανάπτυξη, ανταγωνιστικότητα και απασχόληση στις πόλεις χρειάζεται μια ισορροπημένη προσφορά βιομηχανικών δραστηριοτήτων μέσα στα όρια των πόλεων. Οι τοπικές αρχές χρειάζονται διοικητική υποστήριξη και εμπειρία για να δημιουργήσουν μια ολοκληρωμένη στρατηγική για μια πόλη όπου οι άνθρωποι θα μπορούν να εργαστούν και να ζήσουν.

Οι κύριοι στόχοι αυτού του προγράμματος είναι *να δοθούν στις αρχές η γνώση και τα πρακτικά εργαλεία έτσι ώστε να δημιουργήσουν μια νέα συνεργασία με τη βιομηχανία και το κοινό, η οποία θα βασίζεται στη γνώση, τη διαφάνεια και την ειλικρίνεια στο*

διάλογο προκειμένου να βελτιωθεί και να διατηρηθεί η βέλτιστη βιωσιμότητα, τόσο σε περιβαλλοντικούς όσο και σε κοινωνικοοικονομικούς όρους.

Τελικά το πρόγραμμα στοχεύει στην πραγματοποίηση εθνικών και διεθνών δικτύων μεταξύ των πόλεων που αντιμετωπίζουν το ζήτημα της βιώσιμης αναζωογόνησης των αστικών βιομηχανικών περιοχών.

Αναμενόμενες επιδράσεις - Διαδικασία

Οι τοπικές αρχές σε πέντε πόλεις από πέντε χώρες θα βοηθηθούν στην διαδικασία αναζωογόνησης των αστικών βιομηχανικών περιοχών με την **εκτέλεση μελετών περίπτωσης**. Για αυτές τις μελέτες περίπτωσης τα υπάρχοντα οικονομικά και περιβαλλοντικά μοντέλα καθώς επίσης και τα εργαλεία λήψης αποφάσεων θα βελτιωθούν και θα αναπτυχθούν για να λειτουργήσουν μαζί σε ένα ενιαίο κουτί εργαλείων. Αυτό το κουτί εργαλείων θα εξεταστεί στο πρόγραμμα MASURIN.

Τα αποτελέσματα και η γνώση που θα αναπτυχθούν στο MASURIN θα διαδοθούν στις διεθνείς συνδιασκέψεις εργασίας, οι οποίες θα γίνουν σε διάφορες χώρες.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ε

0401049301195002 4

1017

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ Αρ. Φύλλου **1049**

30 Νοεμβρίου 1995

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ

ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

Έγκριση πολεοδομικής μελέτης αναθεώρησης και επέκτασης τμημάτων των δήμων Αθηναίων, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου (περιοχή Ελαιώνα) (Ν. Αττικής).

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις των άρθρων 6 (παρ. 1, 4 και 5) και 7 (παρ. 1, 2, και 4) του Ν. 1337/1983 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις» (Α' 33), που το άρθρο 6 τροποποιήθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 8 του Ν. 1512/1985 «Τροποποίηση και συμπλήρωση πολεοδομικών διατάξεων, ρύθμιση συναφών θεμάτων και θεμάτων του Ταμείου Νομικών» (Α' 4), καθώς επίσης και με την παρ. 14 του άρθρου 98 του Ν. 1892/1990 (Α' 101).

2. Τις διατάξεις των άρθρων 3, 9 και 70 του Ν.Δ/τος της 17.7.1923 «Περί σχεδίων πόλεων κ.λπ.» (Α' 228), που μεταγενέστερα τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν.

3. Τις διατάξεις των άρθρων 2, 3, 4, 11 και 15 του Ν. 1515/1985 «Ρυθμιστικό σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας» (Α' 18).

4. Τις διατάξεις του άρθρου 99 (παρ. 2) του Ν. 1892/1990 «Για τον εκσυγχρονισμό και την ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» (Α' 101), που συμπληρώθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 7 του Ν. 2052/1992 «Μέτρα για την αντιμετώπιση του νέφους και πολεοδομικές ρυθμίσεις» (Α' 94).

5. Τις διατάξεις των άρθρων 6 (παρ. 1), 7, 8, 9 του Ν. 1577/1985 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» (Α' 210), που τροποποιήθηκαν με το άρθρο 13 (παρ. 1, 2, 3) του Ν. 1647/1986 «Οργανισμός Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδας (ΟΚΧΕ)» και άλλες σχετικές διατάξεις» (Α' 141) και το άρθρο 1 (παρ. 3, 4) του Ν. 1772/1988 «Τροποποίηση διατάξεων του Ν. 1577/1985» "Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός" και άλλες σχετικές διατάξεις» (Α' 91).

6. Τις διατάξεις του άρθρου 29Α του Ν. 1558/1985 «Κυβέρνηση και Κυβερνητικά Όργανα» (Α' 137) που προστέθηκε με το άρθρο 27 του Ν. 2081/1992 (Α' 154).

7. Τις διατάξεις του από 18.12.1990 Π.Δ/τος «Καθορισμός Ζώνης Ελεγχόμενης Ανάπτυξης (ΖΕΑ) στην περιοχή «Ελαιώνα» των δήμων Αθηναίων, Αγ. Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου (Ν. Αττικής)» (Δ' 709).

8. Τις διατάξεις του από 23.2.1987 Π.Δ/τος (Δ' 166) «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης», που συμπληρώθηκε με το από 8.12.1990 Π.Δ/γμα «Συμπλήρωση του από 23.2.1987 Π.Δ/τος (Δ' 166) «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (Δ' 706).

9. Την 84426/6465/1990 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Τροποποίηση των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Γ.Π.Σ.) των δήμων Αθηναίων, Αγ. Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου» (Δ' 729) και την 72888/3764/3.7.1991 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Δ' 434).

10. Τις διατάξεις της 79347/6021/20.11.1990 κοινής απόφασης των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και Βιομηχανίας, Ενέργειας και Τεχνολογίας «Καθορισμός ειδικών προδιαγραφών εκπόνησης πολεοδομικών μελετών Βιομηχανικών (ΒΙΠΑ) και Βιοτεχνικών (ΒΙΟΠΑ) πάρκων και ΒΙΠΑ - ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση (Δ' 764).

11. Τις 636/1993, 708/1993, 27/1994, 220/1994 και 707/1994 γνωμοδοτήσεις του Δημοτικού Συμβουλίου Δήμου Περιστερίου.

12. Τις 156/1993 και 17/1994 γνωμοδοτήσεις του Δημοτικού Συμβουλίου Δήμου Ταύρου.

13. Την 62/1994 γνωμοδότηση του Δημοτικού Συμβουλίου Δήμου Αιγάλεω.

14. Την 288/1994 γνωμοδότηση του Δημοτικού Συμβουλίου Δήμου Αθηναίων.

15. Την 18/1994 γνωμοδότηση του Δημοτικού Συμβουλίου Δήμου Αγ. Ιωάννη Ρέντη.

16. Τις 1/συν.29/6.10.1994 και 6/συν.38/8.12.1994 γνωμοδοτήσεις της Εκτελεστικής Επιτροπής του Οργανισμού Αθήνας.

17. Το γεγονός ότι από τις κανονιστικές διατάξεις αυτού του διατάγματος δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του Κρατικού Προϋπολογισμού και του οικείου Ο.Τ.Α.

18. Την 214/1996 γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας, με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1

Εγκρίνεται:

α) Το πολεοδομικό σχέδιο τμημάτων της πολεοδομικής ενότητας «Ελαιώνα» των δήμων Αθηναίων, Αγ. Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου (Ν. Αττικής) με τον καθορισμό οικοδομήσιμων χώρων, οδών και χώρων κοινοχρήστου πρασίνου.

β) Η αναθεώρηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της πολεοδομικής ενότητας «Ελαιώνα» των ίδιων δήμων που εγκρίθηκε με το από 11.2.1991 Π.Δ/γμα (Δ΄ 74) και

γ) Καθορίζεται η θέση και διάταξη κτιρίων, όπως οι ρυθμίσεις των παραγράφων α, β και γ φαίνονται στα σχετικά εννέα (9) χρωματισμένα πρωτότυπα διαγράμματα σε κλίμακα 1:2000, που θεωρήθηκαν από τον Προϊστάμενο της Δ/νσης Τοπογραφικών Εφαρμογών με την 70838/1995 πράξη του και που αντίτυπό τους σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύονται με το παρόν διάταγμα.

Άρθρο 2

Εγκρίνεται, όπως διατυπώνεται στα επόμενα άρθρα, ο πολεοδομικός κανονισμός της περιοχής της οποίας εγκρίνεται το σχέδιο με την παράγραφο α΄ του άρθρου 1 και καθορίζονται οι χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δόμησης της περιοχής της οποίας αναθεωρείται το σχέδιο με την παράγραφο β του άρθρου 1.

Άρθρο 3

1. Στους οικοδομήσιμους χώρους ή σε τμήματα αυτών που χαρακτηρίζονται στα διαγράμματα του άρθρου 1 με στοιχείο Α επιτρέπονται οι χρήσεις βιομηχανίας - βιοτεχνίας χαμηλής και μέσης όχλησης πλην των αναφερομένων στο άρθρο 7 μόνο για τις νόμιμα υφιστάμενες βιομηχανικές - βιοτεχνικές μονάδες, καθώς επίσης και για μονάδες που προέρχονται από μετεγκατάσταση από την περιοχή του Ελαιώνα που λειτουργούν νόμιμα. Από τις εντός σχεδίου περιοχές κατοικίας των Δήμων Αγ. Ιωάννη ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου, Ταύρου και Αθηναίων μόνο για τα διαμερίσματα 3 και 4 και από την εντός σχεδίου περιοχή κατοικίας νότια των γραμμών του τρένου του δήμου Μοσχάτου επιτρέπεται η μετεγκατάσταση των μονάδων που νόμιμως υφίσταντο στις 14.2.1991 και οι οποίες λειτουργούν συνεχώς μέχρι την ημερομηνία αίτησης για μετεγκατάσταση.

Επίσης επιτρέπονται:

– γραφεία,
– κτίρια στάθμευσης,
– κτίρια αποθήκευσης,

που εξυπηρετούν αποκλειστικά τις παραπάνω μονάδες,

– κτίρια κοινωνικής πρόνοιας, για την εξυπηρέτηση των εργαζομένων στην περιοχή.

2. Σε τμήμα του ΟΤ που χαρακτηρίζεται με το στοιχείο Α1 σε ένα από τα διαγράμματα του άρθρου 1 επιτρέπεται η βιομηχανική χρήση παραγωγής τεχνητής μέταξας.

Σε τμήμα ΟΤ που χαρακτηρίζεται με το στοιχείο Α2 σε ένα από τα διαγράμματα του άρθρου 1 επιτρέπεται η βιομηχανική χρήση παραγωγής προϊόντων χάρτου.

Σε τμήμα ΟΤ που χαρακτηρίζεται με το στοιχείο Α3 σε ένα από τα διαγράμματα του άρθρου 1 επιτρέπονται οι παρακάτω βιομηχανικές χρήσεις:

α. παραγωγή ειδών οικιακής χρήσεως εκ πλαστικής ύλης,

β. επεξεργασία οσπρίων και ορύζης,

γ. παραγωγή χρωμάτων και συνθετικών ρυτινών, καθώς και αποθηκευτικοί χώροι.

Οι παραπάνω χρήσεις τελούν υπό τον όρο της καταρτίσεως και εγκρίσεως μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων και επιβολής αντιστοίχων περιβαλλοντικών όρων.

Μετά την καθ' οιονδήποτε τρόπο απομάκρυνση των παραπάνω δραστηριοτήτων θα κινηθεί η διαδικασία, ώστε τα αντίστοιχα γήπεδα να χαρακτηρισθούν ως χώροι κοινοχρήστου πρασίνου.

3. Στους οικοδομήσιμους χώρους ή σε τμήματα αυτών που χαρακτηρίζονται στα διαγράμματα του άρθρου 1 με στοιχείο Β επιτρέπονται οι χρήσεις:

– εμπορικά καταστήματα
– γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί
– διοίκηση
– εστιατόρια, αναψυκτήρια
– χώροι συνάθροισης κοινού
– κέντρα διασκέδασης, αναψυχής
– εγκαταστάσεις χονδρεμπορίου
– κτίρια αποθήκευσης
– εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων
– πρατήρια βενζίνης
– πρατήρια υγραερίου
– κτίρια στάθμευσης
– κτίρια κοινωνικής πρόνοιας

Στους παραπάνω οικοδομήσιμους χώρους επιτρέπονται οι νόμιμα υφιστάμενες βιομηχανικές - βιοτεχνικές μονάδες χαμηλής και μέσης όχλησης και η μετεγκατάσταση τέτοιων μονάδων προερχομένων από την περιοχή Ελαιώνα.

Συνεργεία αυτοκινήτων, βαφεία και φανοποιεία επιτρέπεται να μετεγκαθίστανται και από την περιοχή του Ελαιώνα και τις εντός σχεδίου περιοχές κατοικίας των Δήμων, όπως αναφέρονται στην παρ. 1 του παρόντος άρθρου.

Σε υφιστάμενα συνεργεία τα οποία δεν έχουν προσαρμοσθεί στις διατάξεις του Π.Δ/τος 78/1988 (Α΄ 34) αφαιρείται η άδεια λειτουργίας τους, σε χρονικό διάστημα 2 ετών από τη δημοσίευση του παρόντος.

Οι περιοχές Α και Β όπως περιγράφονται στις προηγούμενες παραγράφους αντικαθιστούν και οριστικοποιούν τις βιομηχανικές ζώνες (ΕΜ) του Π.Δ/τος 84/1984.

4. Στους οικοδομήσιμους χώρους ή σε τμήματα αυτών που χαρακτηρίζονται στα διαγράμματα του άρθρου 1 με στοιχείο Γ επιτρέπονται οι χρήσεις:

– εμπορικά καταστήματα
– γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί
– διοίκηση
– εστιατόρια, αναψυκτήρια
– χώροι συνάθροισης κοινού
– κέντρα διασκέδασης, αναψυχής
– εγκαταστάσεις χονδρεμπορίου
– εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων
– πρατήρια βενζίνης
– πρατήρια υγραερίου
– κτίρια στάθμευσης
– κτίρια κοινωνικής πρόνοιας

Επίσης εξακολουθούν να λειτουργούν τα νομίμως υφιστάμενα συνεργεία αυτοκινήτων, βαφεία και φανοποιεία

και επιτρέπεται η μετεγκατάσταση άλλων από την περιοχή του Ελαιώνα και τις εντός σχεδίου περιοχές κατοικίας των Δήμων, όπως αναφέρονται στην παρ. 1 του παρόντος άρθου.

Σε υφιστάμενα συνεργεία τα οποία δεν έχουν προσαρμοσθεί στις διατάξεις του Π.Δ/τος 78/1988 (Α' 34), αφαιρείται η άδεια λειτουργίας τους σε χρονικό διάστημα 2 ετών από τη δημοσίευση του παρόντος.

5. Τους οικοδομήσιμους χώρους ή σε τμήματα αυτών που χαρακτηρίζονται στα διαγράμματα του άρθρου 1 με στοιχεία Δ1 επιτρέπονται οι χρήσεις:
– εμπορικά καταστήματα
– γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί
– διοίκηση
– εστιατόρια, αναψυκτήρια
– χώροι συνάθροισης κοινού
– εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων
– πρατήρια βενζίνης
– κατοικία
– πολιτιστικά κτίρια
– κτίρια εκπαίδευσης
– κτίρια κοινωνικής πρόνοιας

6. Στους οικοδομήσιμους χώρους ή σε τμήματα αυτών που χαρακτηρίζονται στα διαγράμματα του άρθρου 1 με στοιχείο Δ2 επιτρέπονται οι χρήσεις:
– εμπορικά καταστήματα
– γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί
– διοίκηση
– εστιατόρια, αναψυκτήρια
– χώροι συνάθροισης κοινού
– εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων
– πρατήρια βενζίνης
– κατοικία
– κτίρια εκπαίδευσης
– επαγγελματικά εργαστήρια, όπως αυτά αναφέρονται στη στήλη γενικής κατοικίας του πίνακα του άρθρου 2 του Π.Διατάγματος 84/1984 (Α' 33)
– κτίρια κοινωνικής πρόνοιας

7. Στους οικοδομικούς χώρους που χαρακτηρίζονται στα διαγράμματα του άρθρου 1 με στοιχείο Ε επιτρέπεται η χρήση των πρακτορείων μεταφορών.

8. Μέσα στους κοινόχρηστους χώρους επιτρέπεται ο καθορισμός χώρων κοινωνικών και πολιτιστικών λειτουργιών σε ποσοστό μέχρι 5%. Στους χώρους αυτούς επιτρέπονται οι χρήσεις: εστιατόρια, αναψυκτήρια, χώροι συνάθροισης κοινού, πολιτιστικά κτίρια, κτίρια εκπαίδευσης, υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις, κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.

Για την εγκατάσταση των παραπάνω δραστηριοτήτων θα υποβάλλεται εφ' άπαξ μελέτη στον Οργανισμό Αθήνας σε έκταση τουλάχιστον ενός Ο.Τ. που θα εγκρίνεται με υπουργική απόφαση, ο δε συντελεστής δόμησης για το σύνολο των παραπάνω δραστηριοτήτων δεν θα υπερβαίνει το 0,1.

Στους χώρους κοινοχρήστου πρασίνου που εμφανίζονται με το στοιχείο Ρ στα διαγράμματα του άρθρου 1, όπως και στους υπόλοιπους χώρους κοινοχρήστου πρασίνου, επιτρέπεται η υπόγεια κατασκευή χώρων στάθμευσης ή υπογείων χώρων άλλων χρήσεων (αποθηκών υγιεινής κ.λπ.) σύμφωνα με τις παραγρ. 1α, 1β και 1γ του άρθρου 8 του Ν. 2052/1992 (Α' 94). Το ποσοστό κάλυψης των υπόγειων αυτών κατασκευών δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 70% της επιφανείας των κοινοχρήστων χώρων με στοιχεία Ρ και το 50% της επιφανείας των υπολοίπων κοινοχρήστων χώρων. Οι παραπάνω χώροι επιτρέπεται να συμπληρώνονται και με τις ελάχιστες απαιτούμενες υπέργειες διαμορφώσεις αναγκαίες για την εξυπηρέτησή τους.

Η μελέτη κατασκευής και λοιπές ρυθμίσεις πραγματοποιούνται σύμφωνα με τα άρθρα 8, 9 και 10 του Ν. 2052/1992.

Άρθρο 4

Στη Ζώνη Αγοράς Συντελεστή (ΖΑΣ) καθορίζεται δεύτερος αυξημένος συντελεστής δόμησης 0,8 για τα Ο.Τ. με στοιχεία Β, Γ, Ε και Δ1 και 0,4 για τα Ο.Τ. με στοιχεία Α και Δ2.

Ο μεταφερόμενος συντελεστής δόμησης προέρχεται αποκλειστικά από βαρυνόμενα ακίνητα που βρίσκονται στην παραπάνω περιοχή του Ελαιώνα.

Άρθρο 5

Στο πρόσωπο των οικοπέδων, οικοδομημένων ή μη, που βρίσκονται στις περιοχές των οποίων εγκρίνεται και αναθεωρείται το σχέδιο, επιβάλλεται προκήπιο πλάτους τεσσάρων (4), έξι (6), οκτώ (8), δέκα (10), δώδεκα (12), δέκα τέσσερα (14), δέκα πέντε (15), δέκα έξι (16), δέκα οκτώ (18), είκοσι (20), είκοσι δύο (22), είκοσι πέντε (25), είκοσι έξι (26), είκοσι επτά (27), είκοσι οκτώ (28), τριάντα τρία (33) μέτρων και μεταβλητό πλάτους από μηδέν έως είκοσι πέντε (0-25) μ., όπως φαίνεται στα διαγράμματα του άρθρου 1.

Άρθρο 6

Τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου καθώς και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων καθορίζονται ως εξής:

1. Ελάχιστο πρόσωπο: είκοσι πέντε (25) μέτρα
Ελάχιστο εμβαδόν: δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ.

2. Κατά παρέκκλιση της προηγουμένης παραγράφου οικόπεδα που προϋπήρχαν στις 20.12.1985 ημέρα δημοσίευσής του από 12.12.1985 Π.Δ/τος (Δ' 717) και ανάλογα με τη χρήση για την οποία προορίζονται θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα ως εξής:

α) Οικόπεδα που προορίζονται για κτίρια κατοικίας και είχαν:
Ελάχιστο πρόσωπο: δέκα (10) μέτρα
Ελάχιστο εμβαδόν: εκατόν πενήντα (150) τ.μ.

β) Οικόπεδα που προορίζονταιγια κτίρια γραφείων, εμπορικών καταστημάτων, διοίκηση, τράπεζες και είχαν:
Ελάχιστο πρόσωπο: δέκα πέντε (15) μέτρα
Ελάχιστο εμβαδόν: τετρακόσια (400) τ.μ. και

γ) Οικόπεδα που προορίζονται για τις λοιπές χρήσεις και είχαν:
Ελάχιστο πρόσωπο: είκοσι (20) μέτρα
Ελάχιστο εμβαδόν: οκτακόσια (800) τ.μ.

3. Επίσης θεωρούνται άρτια τα οικόπεδα που προκύπτουν ή δημιουργούνται από την οριστική πράξη εφαρμογής και έχουν τις ως άνω κατά παρέκκλιση αρτιότητες.

4. Επιπλέον των προϋποθέσεων των παραγράφων 1, 2 και 3 απαιτείται όπως α) στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου εγγράφεται κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια πενήντα (50) τ.μ. και ελάχιστη πλευρά πέντε (5) μέτρα και β) τα οικόπεδα δεν δημιουργήθηκαν από κατά-

τμηση που έγινε κατά παράβαση των διατάξεων του από 22.6.1983 Π.Διατάγματος (Δ΄ 284).

5. Μέγιστο ποσοστό κάλυψης:

– για τα οικόπεδα που προορίζονται για βιομηχανικές - βιοτεχνικές μονάδες για κτίρια στάθμευσης και πρακτορεία μεταφορών πενήντα τοις εκατό (50%) της επιφανείας τους,

– για τις λοιπές χρήσεις: σαράντα τοις εκατό (40%) της επιφανείας τους.

,6. α) Συντελεστής δόμησης: οκτώ δέκατα (0,8)

β) Για τα οικόπεδα που εμπίπτουν στους οικοδομήσιμους χώρους με στοιχείο Α εμβαδού μικρότερου των 1.000 τ.μ.: συντελεστής δόμησης: τέσσερα δέκατα (0,4) και εμβαδού από 1.000 έως 2.000 τ.μ.: συντελεστής δόμησης: πέντε δέκατα (0,5).

γ) Για τα οικόπεδα που εμπίπτουν στους λοιπούς οικοδομήσιμους χώρους και έχουν εμβαδόν μικρότερο των 2.000 τ.μ.: συντελεστής δόμησης: έξι δέκατα (0,6).

7. Στους χώρους κοινωφελών εγκαταστάσεων όπως αυτοί φαίνονται στα διαγράμματα του άρθρου 1 οι όροι δόμησης καθορίζονται με υπουργική απόφαση κάθε φορά μετά από εισήγηση του Οργανισμού Αθήνας, η οποία λαμβάνει υπόψη τις ανάγκες σε κτιριακές εγκαταστάσεις σε κάθε περίπτωση σύμφωνα με προμελέτη που υποβάλλεται από τον αντίστοιχο φορέα και με την προϋπόθεση ότι το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 40% και ο σ.δ. τα οκτώ δέκατα (0,8).

Σε περίπτωση που σε γήπεδο κοινωφελούς εγκατάστασης υπάρχουν νόμιμα κτίσματα που υπερβαίνουν τον πιο πάνω αναφερόμενο μέγιστο συντελεστή 0,8 και μέγιστη κάλυψη 40% αυτά επιτρέπεται να επισκευάζονται και εκσυγχρονίζονται, χωρίς έκδοση αντίστοιχης Υπουργικής Απόφασης.

8. Καθορίζεται όριο ακαλύπτων χώρων, όπως φαίνεται με μπλε γραμμή στα διαγράμματα του άρθρου 1.

9. Καθορίζεται κόκκινο περίγραμμα εντός του οποίου ανεγείρονται τα κτίρια, όπως φαίνεται με κόκκινη γραμμή στα διαγράμματα του άρθρου 1.

10. Επιβάλλεται η υποχρεωτική φύτευση των οικοπέδων:

– Τα ποσοστά του εμβαδού των οικοπέδων που υποχρεωτικά πρέπει να φυτεύεται ορίζεται ανάλογα με το ποσοστό κάλυψής τους, όπως φαίνεται στον παρακάτω πίνακα:

Ποσοστό κάλυψης οικοπέδων	Ποσοστό εμβαδού οικοπέδων για φύτευση
μέχρι 40%	30%
μέχρι 50%	20%

Η υποχρεωτική φύτευση με υψηλό πράσινο (δέντρα) γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις της 3046/304/30.1.1989 απόφασης του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Κτιριοδομικός Κανονισμός» (Δ΄ 59), όπως τροποποιήθηκε με την 49977/3068/27.6.1989 απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Β΄ 535).

Επιτρέπεται η δημιουργία διόδου για τη διέλευση οχημάτων μέσα από κοινόχρηστο πράσινο στις περιπτώσεις οικοπέδων που έχουν προσπέλαση προς οδό μόνο μέσω κοινοχρήστου πρασίνου.

Τα εν λόγω οικόπεδα επιτρέπεται να έχουν μία είσοδο-έξοδο ανά 50 μέτρα πρόσοψης πλάτους 4 μέτρων. Η απόσταση των 50 μέτρων τηρείται μεταξύ των αξόνων των δύο εισόδων-εξόδων.

Η θέση των εισόδων-εξόδων καθορίζεται από το πολεοδομικό γραφείο της περιοχής οίκοθεν ή ύστερα από πρόταση των ιδιοκτητών των οικοπέδων.

Σε περίπτωση καθορισμού των εισόδων-εξόδων από την υπηρεσία οίκοθεν, η σχετική πρόταση του πολεοδομικού γραφείου κοινοποιείται στους ιδιοκτήτες (σε περίπτωση συνιδιοκτησίας σε ένα τουλάχιστον από τους ιδιοκτήτες), οι οποίοι μπορούν να υποβάλλουν ένσταση μέσα σε 15 ημέρες. Την ίδια ένσταση μπορούν να υποβάλλουν και οι ιδιοκτήτες των οποίων η πρόταση δεν έγινε δεκτή από το πολεοδομικό γραφείο. Επί των ενστάσεων αποφαίνεται οριστικά η δ/νση Ειδικών Έργων του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

11. Η περιοχή του «Ελαιώνα», όπως καθορίζεται με το άρθρο 1 του παρόντος Π.Δ/τος υπάγεται ως προς την εξασφάλιση χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων στις Ζώνες Α και Β που καθορίζονται με το 230/1983 Π.Δ/γμα (Α΄ 94), με τους εξής ειδικότερους περιορισμούς:

α) Ο αριθμός των προς εξαγορά θέσεων να μην υπερβαίνει το 20% των απαιτουμένων, το δε υπόλοιπο 80% να εξασφαλίζεται στο αυτό ή σε άλλο ακίνητο σε απόσταση όχι μεγαλύτερη των 200 μ., μετρούμενη σε νοητή ευθεία γραμμή μεταξύ των πλησιέστερων σημείων των δύο ακινήτων.

β) Σε περίπτωση αλλαγής χρήσης σε υφιστάμενα κτίρια να ισχύει η υποχρέωση εξασφάλισης θέσεων στάθμευσης όπως ακριβώς και στα νέα κτίρια.

12. Σε περίπτωση προσθήκης σε υφιστάμενα κτίρια, λόγω μεταφοράς ή αγοράς συντελεστή δόμησης το σύνολο του κτιρίου και της προσθήκης πρέπει να είναι σύμφωνο με τις διατάξεις του ΓΟΚ.

Επιτρέπονται οι επισκευές και η πλήρης αναδιαμόρφωση (εσωτερική και εξωτερική) σε υφιστάμενα κτίρια που έχουν ανεγερθεί νομίμως, έστω και αν υπερβαίνουν σύμφωνα με την οικοδομική τους άδεια το ποσοστό κάλυψης ή το συντελεστή δόμησης που καθορίζονται με το παρόν Π. Δ/γμα.

13. Στα κτίρια ή τμήμα τους που εμπίπτουν μέσα σε προκήπια

α) Επιτρέπεται η ανακαίνιση των όψεων με σκοπό τη βελτίωση της εξωτερικής εμφάνισής τους.

β) Απαγορεύεται η αλλαγή της χρήσης τους.

14. Η περίφραξη των οικοπέδων που βρίσκονται κατά μήκος της λεωφόρου Κηφισσού, όπου το προκήπιο έχει πλάτος 12 μ. τουλάχιστον, τοποθετείται 3 μ. εσώτερα της ρυμοτομικής γραμμής.

15. Απαγορεύεται η κατασκευή κτιρίων επί υποστηλωμάτων (PILOTIS).

16. Επιβάλλεται η διάσπαση του όγκου του κτιρίου σε περισσότερα του ενός, που ανεγείρονται σε οικόπεδα μεγαλύτερα των 6 στρεμμάτων.

17. Σε ολόκληρη την περιοχή του Ελαιώνα η φύτευση με δένδρα των τμημάτων των προκηπίων, που δεν καλύπτονται από κτίρια ή εγκαταστάσεις, σε όλα τα οικόπεδα που βρίσκονται στις περιοχές στις οποίες εγκρίνεται ή αναθεωρείται το σχέδιο με το παρόν διάταγμα, πρέπει να γίνει το αργότερο μέσα σε έξι (6) μήνες μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής. Άλλως η φύτευση θα γίνει από το δήμο ή

άλλο ειδικό φορέα και η δαπάνη θα καταλογιστεί στους ιδιοκτήτες των οικοπέδων.

Άρθρο 7

1. Υφιστάμενες εγκαταστάσεις βυρσοδεψείων, χυτηρίων επιμεταλλωτηρίων, κεραμοποιείων και έτοιμου σκυροδέματος επιβάλλεται να απομακρυνθούν σε διάστημα 5 ετών από τη δημοσίευση του παρόντος Π.Δ/τος. Οι υφιστάμενες εγκαταστάσεις έτοιμου σκυροδέματος που οργανώνουν τη λειτουργία τους σε κλειστούς χώρους μπορούν να παραμείνουν 10 έτη από τη δημοσίευση του παρόντος.

2. Υφιστάμενες εγκαταστάσεις, που δεν προβλέπονται από τις παραπάνω αναφερόμενες διατάξεις, εφόσον λειτουργούν νόμιμα μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος επιτρέπεται να επισκευάζονται και να εκσυγχρονίζονται. Η απομάκρυνση των εγκαταστάσεων αυτών είναι υποχρεωτική μετά την πάροδο 15 ετών.

Άρθρο 8

Διατάξεις του από 11.2/14.2.1991 Π.Δ/τος (Δ΄ 74) ορίζουσαι άλλως καταργούνται από τη δημοσίευση του παρόντος Π.Δ/τος.

Άρθρο 9

Η ισχύς του παρόντος διατάγματος αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ανατίθεται η δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος διατάγματος.

Αθήνα, 20 Σεπτεμβρίου 1995

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΠΟΥΛΟΣ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ
ΚΩΣΤΑΣ ΛΑΛΙΩΤΗΣ

0400742110796001 6

6677

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ Αρ. Φύλλου 742

11 Ιουλίου 1996

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ

ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

Αριθ. Γ.7155

Έγκριση πολεοδομικής μελέτης αναθεώρησης και επέκτασης τμημάτων των δήμων Αθηναίων, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου (περιοχή Ελαιώνα) (Ν. Αττικής) και τροποποίηση και συμπλήρωση του από 20.9.1995 Π.Δ/τος «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης αναθεώρησης και επέκτασης τμημάτων των δήμων Αθηναίων, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου (περιοχή Ελαιώνα) (Ν. Αττικής) (Δ 1049).

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις των άρθρων 6 (παρ. 1, 4 και 5) και 7 (παρ. 1,2 και 4) του Ν. 1337/1983 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις» (Α' 33), που το άρθρο 6 τροποποιήθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 8 του Ν. 1512/1985 «τροποποίηση και συμπλήρωση πολεοδομικών διατάξεων, ρύθμιση συναφών θεμάτων και θεμάτων του Ταμείου Νομικών» (Α' 4) καθώς επίσης και με την παρ. 14 του άρθρου 98 του Ν. 1892/1990 (Α' 101).

2. Τις διατάξεις των άρθρων 3, 9 και 70 του Ν.Δ/τος της 17.7.1923 «Περί σχεδίων πόλεων κλπ» (Α' 228) που μετεγενέστερα τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν.

3. Τις διατάξεις των άρθρων 2, 3, 4, 11 και 15 του Ν. 1515/1985 «Ρυθμιστικό σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας» (Α' 18).

4. Τις διατάξεις του άρθρου 99 (παρ. 2) του Ν. 1892/1990 «Για τον εκσυγχρονισμό και την ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» (Α' 101), που συμπληρώθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 7 του Ν. 2052/1992 «Μέτρα για την αντιμετώπιση του νέφους και πολεοδομικές ρυθμίσεις» (Α' 94).

5. Τις διατάξεις των άρθρων 6 (παρ. 1), 7, 8, 9 του Ν. 1577/1985 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός (Α' 210) που τροποποιήθηκαν με το άρθρο 13 (παρ. 1, 2, 3) του Ν. 1647/1986 «Οργανισμός Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδας (ΟΚΧΕ)» και άλλες σχετικές διατάξεις (Α' 141) και το άρθρο 1 (παρ. 3, 4) του Ν. 1772/1988 «τροποποίηση διατάξεων του Ν. 1577/1988 Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» και άλλες σχετικές διατάξεις» (Α' 91)

6. Τις διατάξεις του άρθρου 29Α του Ν. 1558/1985 «Κυβέρνηση και Κυβερνητικά Όργανα» (Α' 137) που προστέθηκε με το άρθρο 27 του Ν. 2081/1992 (Α' 154).

7. Τις διατάξεις του από 18.12.1990 Π.Δ/τος «Καθορισμός Ζώνης Ελεγχόμενης Ανάπτυξης (ΖΕΑ) στην περιοχή «Ελαιώνα» των δήμων Αθηναίων, Αγ. Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου (Ν. Αττικής)» (Δ 709).

8. Τις διατάξεις του από 23.2.1987 Π.Δ/τος (Δ' 166) «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» που συμπληρώθηκε με το από 8.12.1990 Π.Δ/γμα «Συμπλήρωση του από 23.2.1987 Π.Δ/τος (Δ 166) «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (Δ 706).

9. Την 84426/6465/1990 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Τροποποίηση των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Γ.Π.Σ.) των δήμων Αθηναίων, Αγ. Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου» (Δ' 729) και την 72888/3764/3.7.1991 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Δ' 434).

10. Τις διατάξεις της 79347/6021/20.11.1990 κοινής απόφασης των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και Βιομηχανίας Ενέργειας και Τεχνολογίας «Καθορισμός ειδικών προδιαγραφών εκπόνησης πολεοδομικών μελετών Βιομηχανικών (ΒΙΠΑ) και Βιοτεχνικών (ΒΙΟΠΑ) πάρκων και ΒΙΠΑ–ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση (Δ' 674).

11. Τις 636/1993,708/1993, 27/1994, 220/1994 και 707/1994 γνωμοδοτήσεις του Δημοτικού Συμβουλίου Δήμου Περιστερίου.

12. Τις 156/1993, 17/1994 και 39/1995 γνωμοδοτήσεις του Δημοτικού Συμβουλίου Δήμου Ταύρου.

13. Τις 62/1994, 557/1994 και 54/1995 γνωμοδοτήσεις του Δημοτικού Συμβουλίου Δήμου Αιγάλεω.

14. Τις 288/1994 και 469/1995 γνωμοδοτήσεις του Δημοτικού Συμβουλίου Δήμου Αθηναίων.

15. Τις 18/1994, 41/1994 και 43/1994 γνωμοδοτήσεις του Δημοτικού Συμβουλίου Δήμου Αγ. Ιωάννη Ρέντη.

16. Τις 1/συν. 29/6.10.1994, 6/συν. 38/8.12.1994, 1/συν. 7/8.6.1995, 1/συν. 9/22.6.1995, 1/συν. 10/29.6.1994, 1/συν. 11/6.7.1995, 3/συν. 14/27.7.1995, 3/συν. 16/3.8.1995 και 10/συν. 52/29.4.1996 γνωμοδοτήσεις της Εκτελεστικής Επιτροπής του Οργανισμού Αθήνας.

17. Το γεγονός ότι από τις κανονιστικές διατάξεις αυτού του διατάγματος δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του Κρατικού Προϋπολογισμού και του οικείου Ο.Τ.Α.

18. Την 44/1996 γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας, με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1

Εγκρίνεται:

α) Το πολεοδομικό σχέδιο τμημάτων της πολεοδομικής ενότητας «Ελαιώνα» των δήμων Αθηναίων, Αγ. Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου (Ν. Αττικής) με τον καθορισμό οικοδομήσιμων χώρων, οδών, χώρων κοινοχρήστου πρασίνου και χώρου πρακτορείου μεταφορών και

β) η αναθεώρηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της πολεοδομικής ενότητας «Ελαιώνα» των ίδιων δήμων που εγκρίθηκε με το από 11.2.1991 Π.Δ/γμα (Δ 74) και αναθεωρήθηκε με το από 20.9.1995 Π.Δ/γμα (Δ 1049) όπως οι ρυθμίσεις των παραγράφων α και β φαίνονται στα σχετικά επτά (7) χρωματισμένα πρωτότυπα διαγράμματα σε κλίμακα 1:2000 που θεωρήθηκαν από τον Προϊστάμενο της Δ/νσης Τοπογραφικών Εφαρμογών με την 7155/1996 πράξη του και που αντίτυπά τους σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύονται με το παρόν διάταγμα.

Άρθρο 2

Στο πρόσωπο των οικοπέδων οικοδομημένων ή μη που βρίσκονται στις περιοχές των οποίων εγκρίνεται και αναθεωρείται το σχέδιο επιβάλλεται προκήπιο πλάτους έξι (6), οκτώ (8), δέκα (10), δώδεκα (12) και δεκατεσσάρων (14) μέτρων και μεταβλητό πλάτους από δώδεκα έως πενήντα δύο (12–52) μέτρων, όπως φαίνονται στα διαγράμματα του άρθρου 1.

Άρθρο 3

Για τον πολεοδομικό κανονισμό της περιοχής της οποίας εγκρίνεται το σχέδιο με την παράγραφο α΄ του άρθρου 1 και για τις χρήσεις γης και όρους και περιορισμούς δόμησης της περιοχής της οποίας αναθεωρείται το σχέδιο με την παράγραφο β του άρθρου 1, εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 3, 4, 6, 7 και 8 του από 20.9.1995 Π.Δ/τος (Δ 1049) όπως συμπληρώνονται με το επόμενο άρθρο.

Άρθρο 4

Το από 20.9.1995 Π.Δ/γμα (Δ 1049) τροποποιείται και συμπληρώνεται ως εξής:

1. Στο πρώτο εδάφιο της παραγρ. 2 του άρθρου 3 μετά τις λέξεις..... «τεχνιτής μέταξας» προστίθενται οι λέξεις «.....και συνθετικών ινών».

2. Στο τέλος της παραγράφου 6 του άρθρου 6 προστίθεται εδάφιο δ ως εξής:

«δ. Για τη μεταφορά συντελεστού δόμησης των βαρυνομένων (ρυμοτομουμένων) ακινήτων ο συντελεστής δόμησης των προηγουμένων β και γ λογίζεται ως 0,8».

3. Το εδάφιο β της παραγρ. 13 του άρθρου 6 αντικαθίσταται ως εξής:

β. Επιτρέπεται η αλλαγή της χρήσης τους σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Π.Δ/τος».

4. Το τελευταίο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 7 αντικαθίσταται ως εξής:

«Οι υφιστάμενες εγκαταστάσεις έτοιμου συκυροδέματος που βρίσκονται στους οικοδομήσιμους χώρους που χαρακτηρίζονται στα διαγράμματα του άρθρου 1 με στοιχεία Α και Β και οργανώνουν τη λειτουργία τους σε κλειστούς χώρους μπορούν να παραμείνουν 10 έτη από τη δημοσίευση του παρόντος».

Άρθρο 5

Η ισχύς του παρόντος διατάγματος αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Στον Υπουργό Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων αναθέτουμε την δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος διατάγματος.

Αθήνα, 21 Ιουνίου 1996

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΠΟΥΛΟΣ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ
ΚΩΣΤΑΣ ΛΑΛΙΩΤΗΣ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΣΤ

Η τροπολογία του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ κ. ΓΙΩΡΓΟΥ ΣΟΥΦΛΙΑ

Για το Γήπεδο του Παναθηναϊκού και την διπλή ανάπλαση Βοτανικού – Λεωφόρου Αλεξάνδρας

Αθήνα 29 Ιουνίου 2006

Τροπολογία στο σχέδιο Νόμου

«Τροποποιήσεις στην νομοθεσία για το Εθνικό κτηματολόγιο, την ανάθεση και εκτέλεση συμβάσεων έργων και μελετών και άλλες διατάξεις».

Άρθρο 1

Στην περιοχή του Δήμου Αθηναίων δημιουργούνται δύο νέοι Υπερτοπικοί-Μητροπολιτικοί Πόλοι αναψυχής, αθλητισμού πολιτιστικών και άλλων συμπληρωματικών λειτουργιών και καθορίζονται τα εξής:

1. Στο άρθρο 15 του Ν.1515/1985 (ΦΕΚ 18Α) επέρχονται οι ακόλουθες τροποποιήσεις:

α. Στην Ενότητα Α παράγραφος 2,3 περίπτωση δ΄ μετά το προτελευταίο εδάφιο προστίθεται εδάφιο <<και στην περιοχή του Ελαιώνα/ Βοτανικού σε έκταση εντός των ορίων του Δήμου Αθηναίων καθώς και στην περιοχή της Λ. Αλεξάνδρας, Ο. Τ. 22 περιοχής 69.>>

β. Στην Α΄ Ενότητα παράγραφος 2.5 μετά το τελευταίο εδάφιο προστίθεται εδάφιο << Η ποιοτική αναβάθμιση των υποβαθμισμένων περιοχών του Ελαιώνα/ Βοτανικού, και Αμπελοκήπων [περιοχή Λεωφόρου Αλεξάνδρας-δημοτικού γηπέδου που χρησιμοποιείται από το αθλητικό σωματείο με την επωνυμία " Παναθηναϊκός Αθλητικός Όμιλος"].>>.

γ. Στην Β΄ ενότητα το διάγραμμα 1 , "Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας" όπως ισχύει, αντικαθίσταται με νέο διάγραμμα 1, σε κλίμακα 1: 250.000 το οποίο θεωρήθηκε από 28/06/2006 από τον Προϊστάμενο Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας και του οποίου αντίτυπο σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύεται με το νόμο αυτό στην εφημερίδα της Κυβερνήσεως, στο οποίο απεικονίζονται οι ανωτέρω υπερτοπικές παρεμβάσεις.

Άρθρο 2

Για την υλοποίηση των Υπερτοπικών Μητροπολιτικών Πόλων του ανωτέρω άρθρου γίνονται οι παρακάτω ρυθμίσεις:

1. Στο Ο.Τ. 22 της περιοχής 69 του Δήμου Αθηναίων επί της Λεωφόρου Αλεξάνδρας, οι οικοδομήσιμοι χώροι καταργούνται και χαρακτηρίζονται ως χώρος κοινοχρήστου πρασίνου στον οποίο επιτρέπεται η ανέγερση αθλητικού μουσείου-εντευκτηρίου 150 τ.μ. καθώς και χώρος αναψυχής και εστίασης επιφανείας 250 τ.μ. ήτοι
συνολική επιτρεπόμενη δομήσιμη επιφάνεια 400 τ.μ .
Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 4,5 μ.
Επιτρεπόμενη κάλυψη 480 τ.μ.
Στον ίδιο χώρο δημιουργείται υπόγειος χώρος στάθμευσης Ι.Χ.Ε. οχημάτων χωρητικότητας 700 θέσεων.

2. Στο Ο.Τ. 45 της Πολεοδομικής Ενότητας Ελαιώνα του Δήμου Αθηναίων τροποποιείται το ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο και καθορίζονται :

α. Νέα οικοδομικά τετράγωνα 45α και το ενοποιημένο Ο.Τ. 45-46-50 όπως απεικονίζονται στο από 28/06/2006 τοπογραφικό διάγραμμα σε κλίμακα 1:1000, το οποίο θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας και του οποίου αντίτυπο σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύεται με το νόμο αυτό στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

β. Στο Ο.Τ. 45α επιτρέπονται οι χρήσεις: Εμπορικών Καταστημάτων-Υπεραγορών - Πολυκαταστημάτων, Γραφείων, Τραπεζών, Ασφαλειών, Κοινωφελών οργανισμών, Διοίκησης, Εστιατορίων, Αναψυκτήριων, Χώρων συνάθροισης κοινού, Κέντρων διασκέδασης, Αναψυχής, Εγκαταστάσεων εμπορικών εκθέσεων, Κτιρίων στάθμευσης, Κτιρίων Κοινωνικής Πρόνοιας.

Ισχύει σ.δ. 0,8 ο οποίος διπλασιάζεται και επιτρέπονται οι ως άνω χρήσεις μετά την απόκτηση άνευ ανταλλάγματος από τον Δήμο Αθηναίων της κυριότητας των λοιπών ακινήτων φερόμενης ιδιοκτησίας ΕΤΜΑ Α.Ε. που βρίσκονται στην περιοχή παρέμβασης, πέραν του Ο.Τ. 45 α.

Για να πραγματοποιηθεί ο Σ.Δ. 1,6 και να επιτραπούν οι ως άνω χρήσεις απαιτείται κατά την έκδοση της οικοδομικής άδειας, η υποβολή βεβαίωσης του Δήμου περί της απόκτησης της κυριότητας του ως άνω ακινήτου.

Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κατά ΓΟΚ.

Μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης 40 % της επιφάνειας του οικοπέδου.

γ. Στο νέο ενοποιημένο Ο.Τ. 45-46-50 καθορίζεται η ανέγερση γηπέδου ποδοσφαίρου χωρητικότητας 40.000 θεατών, κλειστού γηπέδου καλαθοσφαίρισης και πετοσφαίρισης, πολυλειτουργικού Δημοτικού κτιρίου, υπέργειων και υπόγειων χώρων στάθμευσης και χώρων κοινόχρηστου πρασίνου.

γα. Στο γήπεδο Ποδοσφαίρου εκτός από τις κυρίως αθλητικές δραστηριότητες και τις βοηθητικές τους εξυπηρετήσεις επιτρέπονται και οι χρήσεις χώρων ιατρικής υποστήριξης και αποκατάστασης αθλητών, αιθουσών πολλαπλών χρήσεων πολιτισμού κα αναψυχής, χώρων εστίασης και εμπορικών χρήσεων, πολυλειτουργικών χώρων άθλησης και υγιεινής, αθλητικών ξενώνων και χώρων φιλοξενίας χώρων συνάθροισης κοινού εγκαταστάσεων εμπορικών εκθέσεων καθώς και χώρων εξυπηρέτησης τύπου και μέσων μαζικής ενημέρωσης.
Συνολική επιτρεπόμενη δομήσιμη επιφάνεια για το γήπεδο ποδοσφαίρου και το κλειστό γήπεδο καλαθοσφαίρισης και πετοσφαίρισης 53.000 τμ. εκ των οποίων οι συμπληρωματικές των αθλητικών δραστηριότητες δεν θα υπερβαίνουν το 17,5% του συνόλου και οι εμπορικές δραστηριότητες το 17,5% του συνόλου.
Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου γηπέδου ποδοσφαίρου 35 μ. προσαυξανόμενο κατά 8 μ για στέγαστρα, ικριώματα φωτισμού και εγκαταστάσεις ραδιοτηλεοπτικών μέσων. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κλειστού γηπέδου καλαθοσφαίρισης-πετοσφαίρισης 18 μ. προσαυξανόμενο κατά 8 μ. για στέγαστρα, ικριώματα φωτισμού και εγκαταστάσεις ραδιοτηλεοπτικών μέσων. Ο πέριξ του γηπέδου χώρος για

λόγους ασφαλείας διαμορφώνεται σε ύψος 3,5 μ. από την στάθμη της οδού Αγίου Πολυκάρπου.

γβ. Στο πολυλειτουργικό Δημοτικό Κτίριο επιτρέπονται οι χρήσεις πολιτιστικών δραστηριοτήτων, κοινωφελούς χαρακτήρα, διοίκησης, κοινωνικής πρόνοιας, συνάθροισης κοινού, εστίασης και αναψυχής, κέντρων διασκέδασης, αναψυκτηρίων εμπορικών κέντρων και εμπορικών καταστημάτων, υπεραγορών και εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων πολυκαταστημάτων, τραπεζών γραφείων και ασφαλειών.
Μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση 42.500 τ.μ.
Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 18 μ.

γγ. Μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης 40% στο Ο.Τ. 45-46-50.

δ. Για την εξυπηρέτηση των αθλητικών εγκαταστάσεων και των άλλων δραστηριοτήτων στο ενοποιημένο Ο.Τ. 45-46-50 καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων υπόγειοι χώροι στάθμευσης σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

3α. Για την κατασκευή οποιωνδήποτε έργων, δομικών παρεμβάσεων ή διαμόρφωσης των κοινοχρήστων χώρων ή των χώρων στάθμευσης στο ενοποιημένο Ο.Τ.45-46-50, απαιτείται η προηγούμενη έγκριση περιβαλλοντικών όρων, σύμφωνα με την διαδικασία που προβλέπεται στην περίπτωση δβ΄ της παρ. 1 του άρθρου 4 του Ν. 1650/1986 όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 2 του Ν. 3010/2002 [ΦΕΚ 91 Α]. Η έγκριση περιβαλλοντικών όρων χορηγείται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και Πολιτισμού, ύστερα από γνώμη του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας.

β. Οι οικοδομικές άδειες για τις παραπάνω εγκαταστάσεις χορηγούνται από τις αρμόδιες Πολεοδομικές υπηρεσίες πλην των οικοδομικών αδειών των αθλητικών εγκαταστάσεων που χορηγούνται από τη Διεύθυνση Οικοδομικών και Κτιριοδομικών Κανονισμών του Υπουργείου Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο γ΄ εδάφιο της παραγράφου 3 του άρθρου 6 του Ν. 2947/2001.

γ. Με αποφάσεις Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων που εκδίδονται μετά από γνωμοδότηση της Εκτελεστικής Επιτροπής του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας η οποία δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης καθορίζεται η ακριβής οριοθέτηση όλων των εγκαταστάσεων εντός του νέου ενοποιημένου Ο.Τ. 45- 46-50 καθώς και η διαμόρφωση των ελεύθερων και κοινόχρηστων χώρων αυτού. Με την αυτή απόφαση προσδιορίζεται σύμφωνα με τις ειδικές προδιαγραφές του γηπέδου ποδοσφαίρου ο συντελεστής κατ΄ όγκο εκμετάλλευσης , μη εφαρμοζόμενης της παραγράφου 10 του άρθρου 9 του ν. 1577/85 στην περίπτωση αυτή.

δ. Με απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων που εκδίδεται μετά από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος η οποία δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης καθορίζεται η ακριβής οριοθέτηση των κτισμάτων στο Ο.Τ.22 περιοχής 69 του Δήμου Αθηναίων καθώς και η διαμόρφωση των ελεύθερων και κοινόχρηστων χώρων αυτού.

ε. Οι τυχόν απαιτούμενες απαλλοτριώσεις ακινήτων για την υλοποίηση των παρεμβάσεων του παρόντος κηρύσσονται υπέρ και με δαπάνες του Δήμου Αθηναίων.

στ. Το υπάρχον δημοτικό γήπεδο ποδοσφαίρου στο Ο.Τ.22 περιοχής 69 του δήμου Αθηναίων μπορεί να παραμείνει και να χρησιμοποιείται μέχρι την αποπεράτωση του ως άνω νέου γηπέδου ποδοσφαίρου στην περιοχή του Ελαιώνα.

4. Επισυνάπτονται 6 παραρτήματα του νόμου , που είναι:

α. Νέο διάγραμμα με τίτλο «Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας» σε κλίμακα 1:250.000 το οποίο θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας, της παραγράφου 1γ του άρθρου1 του παρόντος νόμου.

β. Τοπογραφικό διάγραμμα σε κλίμακα 1:1000 το οποίο θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας, στο οποίο απεικονίζονται οι τροποποιήσεις που επέρχονται στο ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο περιοχής «Ελαιώνα» του Δήμου Αθηναίων, της παραγράφου 2α του άρθρου 2 του παρόντος νόμου.

γ. Περιβαλλοντική έκθεση, η οποία θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας, στην οποία αναφέρονται οι εναλλακτικές θέσεις που είχαν εξετασθεί για την μετεγκατάσταση του γηπέδου και κυρίως οι επιπτώσεις του όλου προγράμματος στην ευρύτερη περιοχή των.

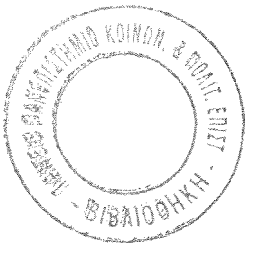
δ. Κυκλοφοριακή προμελέτη η οποία θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο του Οργανισμού του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας για την καταρχήν θεώρηση και ρύθμιση των κυκλοφοριακών απαιτήσεων του προγράμματος.

ε. Κτηματογραφική μελέτη, η οποία θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο του Οργανισμού του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας

στ. Γεωτεχνική έρευνα, η οποία θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο του Οργανισμού του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας.

5. Οι παραπάνω διατάξεις είναι ειδικές και κατισχύουν οποιωνδήποτε άλλων διαφορετικών ρυθμίσεων οι οποίες καταργούνται.

6. Με την παρούσα τροπολογία δεν προκαλούνται δαπάνες σε βάρος του δημοσίου.



Αθήνα ...../...../2006

Ο Υπουργός Περιβάλλοντος Χωροταξίας
και Δημοσίων Έργων

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΣΟΥΦΛΙΑΣ