

Προγράμματα αστικής αναγέννησης και βιώσιμη ανάπτυξη. Ελληνικές και
Βρετανικές εμπειρίες

ΤΕΕ / ΤΚΜ | ΣΕΜΠΧΠΑ

**Εισαγωγή στη διεθνή και ελληνική εμπειρία από την
εφαρμογή προγραμμάτων αστικής αναγέννησης.
Προτάσεις για το μέλλον**

**Δημήτρης Οικονόμου, Καθηγητής Χωροταξίας Πανεπιστημίου
Θεσσαλίας**

ΟΙ ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ ΣΤΟ ΔΙΕΘΝΗ ΧΩΡΟΣ

■ Μόνιμο στοιχείο στις μεταπολεμικές πολεοδομικές πολιτικές

■ Διαχρονικές τάσεις:

▸ Συνεχής αύξηση ποσοστιαίου βάρους στη συνολική πολεοδομική πολιτική (οικιστικές επεκτάσεις \Rightarrow νέες αναπτύξεις εκτός πόλης \Rightarrow «συμπαγής πόλη»). Αιτίες: μείωση έντασης αστικοποίησης, κατανόηση προβλημάτων από την αστική διάχυση, αύξηση ενδιαφέροντος για περιβαλλοντικά ζητήματα (προστασία υπαίθρου, συνετή χρήση πόρων, κλιματική αλλαγή...)

▸ Μεταλλάξεις χαρακτήρα [επόμενος πίνακας]

	1945-1965 → 1965-1980		→ 1980+
	Παλαιότερες εκδοχές αναπλάσεων		Αστική αναγέννηση
Γενική πολεοδομική πολιτική	Οικιστικές επεκτάσεις ⇒	Νέες αναπτύξεις + οικιστικές επεκτάσεις + αναπλάσεις ⇒	Συμπαγής πόλη
Βάρος αναπλάσεων	Μικρό ⇒	Μεσαίο ⇒	Μεγάλο
Ιδιωτικός χώρος	Ναι	Ναι	Δημόσιος + ιδιωτικός
Δημόσιος χώρος	Ναι (περισσότερο)	Ναι	
Χρήσεις γης	Αυξανόμενα	Πάντα	Πάντα
Γενικός χαρακτήρας	Ανακατασκευή ⇒ (κατεστραμμένων) κεντρικών περιοχών	Ανανέωση παλαιότερων αστικών (κεντρικών ή περικεντρικών) περιοχών⇒	Μείζονες εκτατικές ανακατασκευές, και «ναυαρχίδες»
			Συντήρηση-ανάδειξη οικιστικού αποθέματος
Χρήσεις γης	Αυξανόμενα	Πάντα	Πάντα
Φυσικός σχεδιασμός δημ. χώρου	Σχέδιο γενικής διάταξης	Πεζοδρομήσεις και διαμορφώσεις ΚΧ	Σχέδιο γενικής διάταξης ή Πεζοδρομήσεις-ΚΧ
Κοινωνική διάσταση	Κοινωνική κατοικία ⇒	Κοινωνικός εξοπλισμός ⇒	Κοινωνικός αποκλεισμός
Αναπτυξιακή διάσταση	-	Προσφορά γης για νέο τριτογενή τομέα	Αστική ανάπτυξη , city marketing
Περιβαλλοντική προσέγγιση	Αρχιτεκτονική τοπίου, πράσινο ⇒	Περιβαλλοντικές υποδομές ⇒	Βιώσιμη ανάπτυξη
Δημόσιοι πόροι	Σχεδόν αποκλειστικά	Σημαντικό ποσοστό	Τάση μείωσης
Ιδιωτικοί πόροι		Τάση αύξησης	Σημαντικό ποσοστό
Τύπος διακυβέρνησης		Κεντρικό κράτος+Τοπική αυτοδιοίκηση	Συνεργασία δημόσιου-ιδιωτικού-κοινωνικού τομέα

ΕΛΛΗΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ-ΕΜΠΕΙΡΙΑ

- Εμφάνιση αναπλάσεων μόνο μετά τα μέσα της δεκαετίας του '80
- Σταθερά, μικρό βάρος στην πολεοδομική πολιτική, που παραμένει (μέχρι και σήμερα) προσανατολισμένη στην εκτατική οικιστική επέκταση και στην αποδοχή της ανοργάνωτης αστικής διάχυσης στην ύπαιθρο



κρίσιμος ρόλος της εκτεταμένης μικρής ιδιοκτησίας της γης και, παλαιότερα, της έλλειψης δημόσιας πολιτικής κοινωνικής κατοικίας κλασικού τύπου]

ΕΛΛΗΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ-ΕΜΠΕΙΡΙΑ

Χαρακτηριστικά αναπλάσεων μέχρι σήμερα

Συνήθης εκδοχή αναπλάσεων

- **Αποκλειστική εστίαση στον υφιστάμενο δημόσιο χώρο και σε κεντρικές ή περικεντρικές περιοχές, αλλά χωρίς δημιουργία νέου δημόσιου χώρου. Ελλειψη παρέμβασης στον ιδιωτικό χώρο (οικοδομικά τετράγωνα και κτηριακό απόθεμα)**
- **Σχεδόν αποκλειστική εστίαση στο φυσικό σχεδιασμό. Ελλειψη κοινωνικών ή / και οικονομικών στοιχείων (στόχων και μέσων)**



κρίσιμος ρόλος της εκτεταμένης μικρής ιδιοκτησίας της γης και, παλαιότερα, της έλλειψης δημόσιας πολιτικής κοινωνικής κατοικίας κλασικού τύπου]

Δευτερεύουσα εκδοχή αναπλάσεων

- **Αστικές παρεμβάσεις με κοινοτική χρηματοδότηση, σχεδιασμένες με λογική «αναγέννησης», εκφυλίστηκαν σε συμβατικές αναπλάσεις κατά την εφαρμογή**

ΕΛΛΗΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ-ΕΜΠΕΙΡΙΑ

Περιεχόμενο αναπλάσεων

- Κυκλοφοριακές παρεμβάσεις [πεζοδρομήσεις] +
- Μορφολογικές παρεμβάσεις [σχεδίαση νέων πεζοδρόμων και ανασχεδίαση πλατειών]



κρίσιμος ρόλος της εκτεταμένης μικρής ιδιοκτησίας της γης και, παλαιότερα, της έλλειψης δημόσιας πολιτικής κοινωνικής κατοικίας κλασικού τύπου]

	1945-1965 → 1965-1980		→ 1980+
	Παλαιότερες εκδοχές αναπλάσεων		Αστική αναγέννηση
Γενική πολεοδομική πολιτική	Οικιστικές επεκτάσεις ⇒	Νέες αναπτύξεις + οικιστικές επεκτάσεις + αναπλάσεις ⇒	Συμπαγής πόλη
Βάρος αναπλάσεων	Μικρό ⇒	Μεσαίο ⇒	Μεγάλο
Ιδιωτικός χώρος	Ναι	Ναι	Δημόσιος + ιδιωτικός
Δημόσιος χώρος	Ναι (περισσότερο)	Ναι	
Χρήσεις γης	Αυξανόμενα	Πάντα	Πάντα
Γενικός χαρακτήρας	Ανακατασκευή ⇒ (κατεστραμμένων) κεντρικών περιοχών	Ανανέωση παλαιότερων αστικών (κεντρικών	Μείζονες ανακατασκευές, και
		ή περικεντρικών) περιοχών	Συντήρηση-ανάδειξη οικιστικού αποθέματος
Χρήσεις γης	Αυξανόμενα	Πάντα	Πάντα
Φυσικός σχεδιασμός δημ. χώρου	Σχέδιο γενικής διάταξης	Πεζοδρομήσεις και διαμορφώσεις ΚΧ	Σχέδιο γενικής διάταξης ή Πεζοδρομήσεις-ΚΧ
Κοινωνική διάσταση	Κοινωνική κατοικία ⇒	Κοινωνικός εξοπλισμός ⇒	Κοινωνικός αποκλεισμός
Αναπτυξιακή διάσταση	-	Προσφορά γης για νέο τριτογενή τομέα (έμμεσα)	Αστική ανάπτυξη [ενεργητική πολιτική]
Περιβαλλοντική προσέγγιση	Αρχιτεκτονική τοπίου, πράσινο ⇒	Περιβαλλοντικές υποδομές ⇒	Βιώσιμη ανάπτυξη
Δημόσιοι πόροι	Σχεδόν αποκλειστικά	Σχεδόν αποκλειστικά	Τάση μείωσης
Ιδιωτικοί πόροι		Τάση αύξησης	Σημαντικό ποσοστό
Τύπος διακυβέρνησης		Κεντρικό κράτος+Τοπική αυτοδιοίκηση	Συνεργασία δημόσιου-ιδιωτικού-κοινωνικού τομέα

ΕΛΛΗΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ-ΕΜΠΕΙΡΙΑ

Εμμεσες συνέπειες ή παρενέργειες

- Μετασχηματισμοί χρήσεων γης μέσω της αγοράς: Εκδίωξη κατοικίας και βιοτεχνίας προς όφελος αναψυχής και μερικώς εμπορίου [← κρίσιμος ρόλος της έλλειψης σχεδιασμού χρήσεων γης και του προσανατολισμένου στην τελική κατανάλωση και τους εξωγενείς πόρους μοντέλου οικονομικής ανάπτυξης]
- Σε μικρή κλίμακα, κοινωνικές ανακατατάξεις. Πολύ περιορισμένος «εξευγενισμός» (gentrification), μεταξύ άλλων λόγω μη παρέμβασης στο κτηριακό απόθεμα και ακαμψίας κτηριακού αποθέματος και ιδιόμορφης κοινωνικής διαίρεσης του χώρου
- Οξυνση προβλημάτων στάθμευσης, χωρική μετατόπιση (προς πιο εξωτερικές ζώνες) προβλημάτων κυκλοφοριακής συμφόρησης
- Εντονα προβλήματα διαχείρισης του κοινόχρηστου χώρου (κατάληψη από διάφορες δραστηριότητες, παράνομη στάθμευση και κυκλοφορία, ηχορρύπανση)

ΕΛΛΗΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ-ΑΝΑΓΚΕΣ

Προβλήματα της μεταπολεμικής πολεοδομικής πολιτικής ➡
























- Οικιστικές επεκτάσεις σε περιοχές ήδη διαμορφωμένες οικιστικά, μέσω της νόμιμης ή αυθαίρετης εκτός σχεδίου δόμησης ➡ Χαμηλή πολεοδομική ποιότητα νεώτερου οικιστικού χώρου
- Μεγάλες αυξήσεις συντελεστών δόμησης ➡ Υπερβολικές πυκνότητες σε διάφορες περιοχές
- Καταστροφή παραδοσιακού κτηριακού αποθέματος
- Χαμηλή δημόσια χρηματοδότηση πολεοδομίας ➡ Ελλείψεις κοινοχρήστων χώρων και τεχνικής και περιβαλλοντικής υποδομής



**Εντονες και πολλών τύπων ανάγκες αναπλάσεων στις ελληνικές πόλεις
➡ Ανάγκη διαμόρφωσης «οπλοστασίου» αναπλάσεων διαφορετικού χαρακτήρα σε αντιστοιχία με τύπους περιοχών/ζητημάτων**



**Γενικά περιορισμένη χωρική κοινωνική πόλωση ➡ Αύξηση ήδη λόγω μεταναστών, ➡ Προοπτική ενίσχυσης λόγω κρίσης
Περιορισμένο ενδιαφέρον για ενεργητική προώθηση ανταγωνιστικότητας πό-
λεων ➡ Πιθανή επανεκτίμηση λόγω κρίσης [ΕΣΠΑ: αστικοί πόλοι ανάπτυξης]**

Κύρια ζητήματα (προβλήματα, ευκαιρίες)	Κοινωνικά	Οικονομικά	Πολοδομικά – περιβαλλοντικά (δημόσιος χώρος)	Κτηριακό απόθεμα (ιδιωτικός χώρος)
Αυξανόμενες και διευρυνόμενες περιοχές με κοινωνικά (προς το παρόν κυρίως με αφετηρία τη συγκέντρωση μεταναστών, στο μέλλον ενδεχόμενο και άλλων περιπτώσεων λόγω της κρίσης), και ενίοτε και οικονομικά, προβλήματα (πιθανή η όξυνση των τελευταίων λόγω της κρίσης)				
Περικεντρικές περιοχές κατοικίες (μεικτών χρήσεων στα ισόγεια) με υψηλές πυκνότητες, και κτηριακό απόθεμα σε τροχιά γήρανσης και ιδιοκτησιακές ακαμψίες (πολυκατοικίες)				
Κεντρικές περιοχές εμπορικού χαρακτήρα (διαφορετικές περιπτώσεις οικονομικών προοπτικών)				
				
Θύλακες στον οικιστικό ιστό χωρίς χρήση ή με φθίνουσες χρήσεις (brown fields...) [ευκαιρίες]		 		
Περιμετρικές περιοχές επεκτάσεων με σχετικά νέο (συχνά αποδεκτού επιπέδου) κτηριακό απόθεμα, αλλά χαμηλή ποιότητα πολυεξόμησης (κακή ρυμοτομία, έλλειψη τεχνικών υποδομών) [διαφοροποιήσεις ανάλογα με τη θέση στην κοινωνική διαίρεση χώρου]				

ΕΛΛΗΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ-ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

Προϋποθέσεις ανάπτυξης μιας ελληνικής πολιτικής αναπλάσεων:

- 1 Στροφή της πολεοδομικής πολιτικής στον υφιστάμενο οικιστικό χώρο**
- 2 Εξεύρεση / δημιουργία τρόπων παρέμβασης στο ιδιωτικό κτηριακό απόθεμα**
- 3 Δημιουργία ή ενεργοποίηση εργαλείων κοινωνικής ή/και οικονομικής παρέμβασης**
- 4 Κατακόρυφη αύξηση της χρηματοδότησης των αναπλάσεων**
- 5 Κατακόρυφη αύξηση της οργανωτικής και θεσμικής ικανότητας του δημοσίου σε θέματα συνδεδόμενα με τις αναπλάσεις**
- 6 Ουσιαστικός σχεδιασμός χρήσεων γης**
- 7 Αποτελεσματική διαχείριση του δημόσιου χώρου**

ΕΛΛΗΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ-ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

Προϋποθέσεις ανάπτυξης μιας ελληνικής πολιτικής αναπλάσεων:

- 1 Μετατόπιση από την εκτατική οικιστική ανάπτυξη και την ανοργάνωτη αστική διάχυση στην αξιοποίηση του υφιστάμενου οικιστικού χώρου ↔ Δραστικός και κυρίως άμεσος περιορισμός εκτός σχεδίου δόμησης [Λυδίας λίθου μιας βιώσιμης αστικής ανάπτυξης στην Ελλάδα] και υιοθέτηση προτύπου συμπαγούς πόλης**
- 2 Εξεύρεση / δημιουργία τρόπων παρέμβασης στο ιδιωτικό κτηριακό απόθεμα [(α) για την αναμόρφωσή ή ανανέωσή του + (β) για την αύξηση του δημόσιου χώρου της πόλης] → Νέα εργαλεία ενεργητικής δημόσιας πολιτικής γης, ευέλικτη προσέγγιση στο ζήτημα των συντελεστών δόμησης → Αναμόρφωση νομοθετικού πλαισίου (γενικά του πολεοδομικού σχεδιασμού, ειδικά της πολιτικής γης)**

ΕΛΛΗΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ-ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

Προϋποθέσεις ανάπτυξης μιας ελληνικής πολιτικής αναπλάσεων:

3 Κατακόρυφη αύξηση της χρηματοδότησης των αναπλάσεων: (α)

Αύξηση των δημόσιων πόρων [δυσκολίες σε περίοδο παρατεταμένης κρίσης → κυρίως πράσινα τέλη και σύλληψη γαιοπροσόδου, δευτερευόντως αξιοποίηση πόρων ΕΣΠΑ] + (β) Σημαντική αύξηση των ιδιωτικών πόρων: δημιουργία μηχανισμών κινητοποίησης μικρών αστικών ιδιωτικών κεφαλαίων, είσοδος μεγαλύτερων κεφαλαίων στην αγορά ακινήτων [↔άρση σημερινών αντικινήτρων και εμποδίων, σε επίπεδο νομοθεσίας, διαδικασίας αδειοδοτήσεων, και πολιτικής βούλησης)

4 Δημιουργία ή ενεργοποίηση εργαλείων κοινωνικής ή/και οικονομικής παρέμβασης (και συντονισμός με κοινωνικές και οικονομικές πολιτικές)

ΕΛΛΗΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ-ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

Προϋποθέσεις ανάπτυξης μιας ελληνικής πολιτικής αναπλάσεων:

5 Κατακόρυφη αύξηση της οργανωτικής και θεσμικής ικανότητας του δημοσίου σε θέματα συνδεδόμενα με τις αναπλάσεις: (α) Διαμόρφωση κεντρικής στρατηγικής για τις αναπλάσεις, (β) Ανάληψη συγκεκριμένων πρωτοβουλιών από δημόσιους φορείς (κεντρικούς, περιφερειακούς, τοπικούς) επιχειρησιακού ή / και συντονιστικού χαρακτήρα (στη δεύτερη περίπτωση, ως προς ιδιωτικό τομέα) (←αξιοποίηση εμπειρίας ΕΑΧΑ]

6 Ουσιαστικός σχεδιασμός χρήσεων γης → Αναμόρφωση θεσμικού και οργανωτικού πλαισίου χρήσεων γης (πχ. κατάργηση «γενικής κατοικίας» με τη σημερινή μορφή της, Εισαγωγή μηχανισμών παρακολούθησης των αλλαγών στις χρήσεις γης) → Αναμόρφωση νομοθετικού πλαισίου και συστήματος πολεοδομικού σχεδιασμού

ΕΛΛΗΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ-ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

Προϋποθέσεις ανάπτυξης μιας ελληνικής πολιτικής αναπλάσεων:

7 Αποτελεσματική διαχείριση του δημόσιου χώρου (σήμερα: σχεδόν ανυπαρξία) για την αντιμετώπιση της αστικής παραβατικότητας (παράνομη στάθμευση ή κυκλοφορία σε κοινόχρηστους χώρους, παράνομή ή καταχρηστική κατάληψη δημόσιου χώρου από ιδιωτικές χρήσεις–αναψυχή, εμπόριο–, ηχορρύπανση) [↔ Παρακολούθηση, και Αστυνόμευση για πρόληψη και καταστολή]