

ΧΑΡΟΚΟΠΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ

Τμήμα Γεωγραφίας

Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών

‘Εφαρμοσμένη Γεωγραφία και Διαχείριση του Χώρου’

Κατεύθυνση Β΄ Ευρωπαϊκές Πολιτικές Σχεδιασμός και Ανάπτυξη του Χώρου

**ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΑΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗΣ.
ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΕΜΠΕΙΡΙΑ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΣΤΟΝ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΧΩΡΟ.**

Διπλωματική εργασία του Λαϊνά Ιωάννη

Αθήνα, Οκτώβριος 2015

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΠΡΟΛΟΓΟΣ.....	3
ΠΕΡΙΛΗΨΗ.....	4
ABSTRACT.....	6
ΛΙΣΤΑ ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΩΝ	8
ΕΙΣΑΓΩΓΗ	10
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 Η ΕΞΕΛΙΚΤΙΚΗ ΠΟΡΕΙΑ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΑΝΑΠΛΑΣΕΩΝ	13
1.1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ ΚΑΙ ΟΡΙΣΜΟΙ.....	13
1.2 ΜΟΡΦΕΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ	15
1.2.1 Ανασυγκρότηση (reconstruction).....	16
1.2.2 Ανακαίνιση (renewal).....	17
1.2.3 Αποκατάσταση – Διατήρηση (rehabilitation).....	18
1.2.4 Ολοκληρωμένη Ανάπλαση (Integrated urban regeneration)	19
1.2.5 Μεγάλη Ανάπλαση (Flagship project).....	19
1.3 ΚΡΙΤΙΚΕΣ & ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΙΣΜΟΙ.....	20
1.4 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	21
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 ΚΡΙΣΙΜΟΙ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΙ ΚΑΤΑ ΤΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ	22
2.1 ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ	22
2.1.1 Η Προσέλκυση του Ιδιωτικού Κεφαλαίου.....	27
2.1.2 Οι συμπράξεις Δημοσίου & Ιδιωτικού Τομέα.....	29
2.2 Η ΚΙΝΗΤΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ.....	30
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 ΣΥΓΧΡΟΝΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΑΣΤΙΚΩΝ ΑΝΑΠΛΑΣΕΩΝ - ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΕΜΠΕΙΡΙΑ	32
3.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ	32

3.2 ΟΙ ΠΡΟΣΦΑΤΕΣ ΠΡΩΤΟΒΟΥΛΙΕΣ ΤΗΣ ΕΕ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗ ΤΗΣ ΑΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗΣ	33
3.2.1 Το Ευρωπαϊκό Ταμείο Περιφερειακής Ανάπτυξης	36
3.2.2 Η Κοινή Ευρωπαϊκή Στήριξη για Βιώσιμες Επενδύσεις σε Αστικές Περιοχές	38
3.3 ΟΙ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΑΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗΣ ΣΤΗΝ ΑΓΓΛΙΑ.....	41
3.3.1 Φορείς αστικής αναγέννησης	47
3.3.2 Σύγχρονες τάσεις.....	49
3.3.3 Μελέτη περίπτωσης – Η περιοχή του σταθμού Kings Cross στο Λονδίνο.....	51
3.4 ΟΙ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΑΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗΣ ΣΤΗΝ ΓΑΛΛΙΑ	55
3.4.1 Φορείς αστικής αναγέννησης	55
3.4.2 Σύγχρονες τάσεις.....	57
3.4.3 Μελέτη Περίπτωσης – Η περιοχή του Plaine Saint Denis στο Παρίσι	59
3.5 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	63
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4 Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΜΠΕΙΡΙΑ	65
4.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ	65
4.2 ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ	66
4.3 ΠΡΩΙΜΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΑΣΤΙΚΩΝ ΑΝΑΠΛΑΣΕΩΝ.....	67
4.4 ΣΥΓΧΡΟΝΕΣ ΠΡΟΣΠΑΘΕΙΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΑΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗΣ	70
4.4.1 Γενικό Πλαίσιο	70
4.4.2 Τα Σχέδια Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων.....	71
4.4.3 Το παραλιακό μέτωπο της Αθήνας	75
4.5 ΚΡΙΤΙΚΕΣ & ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΙΣΜΟΙ.....	81
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	83
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	88
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ	106

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η παρούσα διπλωματική εργασία εκπονήθηκε στα πλαίσια του Μεταπτυχιακού Προγράμματος σπουδών στην Εφαρμοσμένη Γεωγραφία και Διαχείριση του Χώρου. Δεδομένης της έως σήμερα επιστημονικής μου κατάρτισης (Μηχανικός Χωροταξίας Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης) καθώς επίσης και της κατεύθυνσης των Ευρωπαϊκών Πολιτικών Σχεδιασμού και Ανάπτυξης του Χώρου που ακολούθησα στα πλαίσια του παρόντος Μεταπτυχιακού, επιλέχθηκε η μελέτη/διερεύνηση ενός καθαρά πολεοδομικού θέματος -αυτού των πολιτικών αστικής αναγέννησης- καθώς με αυτό τον τρόπο επιτυγχάνεται η προσέγγιση σύγχρονων ζητημάτων, σχετικών με τις ευρωπαϊκές πολιτικές, τον ευρωπαϊκό χώρο, τον αναπτυξιακό και πολεοδομικό σχεδιασμό σε μια συνολική θεώρηση. Στο σημείο αυτό, θα ήθελα να ευχαριστήσω τον επιβλέποντα Καθηγητή ΠΜ Δελλαδέτσημα, η συμβολή του οποίου υπήρξε ιδιαίτερος σημαντική, τόσο κατά τη σύλληψη του θέματος της διπλωματικής, όσο και στην πορεία μέχρι την επιτυχημένη ολοκλήρωσή της. Η μεθοδολογική προσέγγιση του όλου ζητήματος, βασίστηκε στην βιβλιογραφική επισκόπηση, στην αποδελτίωση του ημερήσιου τύπου, καθώς και στην επιτόπια έρευνα (έρευνα πεδίου) αλλά σε επαφές με στελέχη της τοπικής αυτοδιοίκησης και του κεντρικού κράτους.

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η έννοια της αστικής ανάπλασης, βρίσκεται τις τελευταίες δεκαετίες στο επίκεντρο των πολεοδομικών πολιτικών, ως μια δυναμική έννοια, καθώς ανάλογα με το ειδικότερο πλαίσιο πολιτικής και τη χρονική περίοδο αναφοράς, λαμβάνει διαφορετικές εκφάνσεις σε κάθε κράτος. Σήμερα, σε ευρωπαϊκό επίπεδο τουλάχιστον, έχουν μελετηθεί και αναλυθεί διαχρονικά ένα σύνολο από διαφορετικούς στόχους και μέτρα με σκοπό την αναδιαμόρφωση του χώρου.

Η προσέλκυση και η εξασφάλιση χρηματοδοτικών πόρων για την υλοποίηση προγραμμάτων αστικής αναγέννησης στην Ευρώπη αλλά και στον υπόλοιπο κόσμο, αποτελεί έναν από τους κρίσιμότερους παράγοντες για την υλοποίηση των σχετικών πολιτικών. Οι πόροι μπορεί να προέρχονται τόσο από τον δημόσιο όσο και από τον ιδιωτικό τομέα, με τις πλέον σύγχρονες προσεγγίσεις να δίνουν ιδιαίτερη έμφαση στη συμμετοχή του ιδιωτικού κεφαλαίου, τις λεγόμενες συμπράξεις. Στα πλαίσια αυτά, λαμβάνοντας υπόψη το σύγχρονο παγκοσμιοποιημένο περιβάλλον αλλά και τη χρηματοοικονομική ύφεση των τελευταίων ετών, διερευνάται μεταξύ άλλων και ο τρόπος με τον οποίο είναι συνδεδεμένη η πολιτική αστικής αναγέννησης με ευρύτερες κοινωνικοοικονομικές και πολιτικές διεργασίες. Ωστόσο, πρέπει να επισημανθεί πως η φιλοσοφία και αρκετές από τις βασικές αρχές που διέπουν τη σύγχρονη φάση των αναπλάσεων (από τα τέλη της δεκαετίας του '90 και έπειτα) παραμένουν ίδιες. Οι μετασχηματισμοί της τελευταίας πενταετίας αφορούν αλλαγές στο λεγόμενο μείγμα πολιτικής, όπως η ολοένα αυξανόμενη εμπλοκή του ιδιωτικού τομέα, η μεγαλύτερη έμφαση στα ζητήματα κοινωνικής δικαιοσύνης, συνοχής και ισότητας, η ιδιαίτερη μεριμνά για την παρακολούθηση της αποτελεσματικότητας των παρεμβάσεων, αλλαγές που προέρχονται και από τις κατευθύνσεις της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Στην παρούσα διπλωματική εργασία, επιχειρείται η διερεύνηση των πλέον σύγχρονων πολιτικών παρέμβασης στο χώρο, αυτών που περιγράφονται από τον όρο της «αστικής αναγέννησης». Ειδικότερα, σε μια πρώτη φάση θα αναζητηθεί και θα

προσδιορίζεται το θεωρητικό πλαίσιο των διαφόρων εκφάνσεων των πολιτικών αστικής ανάπτυξης. Σε μια επόμενη φάση θα αναζητηθούν οι κρίσιμότεροι παράγοντες που καθορίζουν το σχεδιασμό και την επιτυχημένη εφαρμογή ανάλογων πολιτικών. Αυτό, καθώς η παρούσα εργασία επικεντρώνεται στην αναζήτηση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών που συνιστούν την ουσία μιας ολοκληρωμένης πολιτικής αναπλάσεων, γεγονός που αποτελεί αντικείμενο αντιπαράθεσης ακόμη και μεταξύ μελών της επιστημονικής κοινότητας, αφού πολλές από τις παραμέτρους θεώρησης των διαφορετικών τύπων πολιτικών ανάπτυξης, είναι δυσδιάκριτες.

Εν συνεχεία, θα προσδιορισθούν οι σύγχρονες προσεγγίσεις πολιτικών αναγέννησης του ευρωπαϊκού χώρου. Ως μελέτες περίπτωσης επιλέχθηκαν οι χώρες της Αγγλίας και της Γαλλίας που έχουν μακρά παράδοση στο υπό διερεύνηση αντικείμενο. Απώτερος σκοπός είναι να διερευνηθεί το κατά πόσον οι προωθούμενες παρεμβάσεις αστικής ανάπτυξης στον ελληνικό χώρο, παρουσιάζουν τα χαρακτηριστικά των συγχρόνων ευρωπαϊκών πολιτικών αστικής αναγέννησης και να διερευνηθούν οι προοπτικές και οι δυνατότητες ανάπτυξής των.

Λέξεις κλειδιά:

Αστική αναγέννηση, Ολοκληρωμένη Αστική Ανάπλαση, Πολεοδομική Πολιτική.

ABSTRACT

During the last decades, the concept of urban renewal is at the heart of urban planning policies, and as a dynamic concept it takes different forms in each state, according to the particular policy framework as well as the reporting period. Today, at a European level at least, there have been studied and analyzed over time a set of different goals and factors contribute to urban formation.

Attracting and securing financial resources for the implementation of urban regeneration programs in Europe and throughout the world, is one of the most critical factors for the implementation of relevant policies. These resources may come from both public and private sectors, with the most modern approaches to place particular emphasis on the involvement of private capital, the so-called partnerships. In that context, considering the modern globalized environment and financial recession, investigation includes –among other themes- the interconnections of urban regeneration policies with the broader socio-economic and political processes. However it should be noted that the philosophy and many of the basic principles of the modern phase of regeneration (from the late 90s onwards) remain the same. The transformations of the last five years and changes in the so-called policy mix, such as the growing involvement of the private sector, greater emphasis on issues of social justice, cohesion and equality, the special care to monitor the effectiveness of interventions, are some changes that come from the guidelines of the European Union.

This thesis attempts to investigate the most modern renewal policies, those who described by the term of "urban regeneration". Specifically in a first phase, there will be a research and clarification of the theoretical framework of the different manifestations of urban renewal policies. At next phase there will be a research at the most critical factors that determine the design and successful implementation of such policies. Thus as the present work focuses on the search for specific features which constitute the essence of an integrated regeneration policy, which is controversial issue -even in the scientific community- since many of the parameters of different types of regeneration policies are indistinguishable.

Then, there is an attempt for identifying current approaches of regeneration policies in the European area. As case studies, England and France are chosen since they are

countries with a long tradition in the query object. The ultimate goal, is to investigate whether the promoted urban renewal interventions in the Greek space, do have the characteristics of modern European urban regeneration policies, and finally to formulate prospects and possibilities on implementing such policies in the Greek territory.

Keywords:

Urban regeneration, Integrated Urban Renewal, Urban Policy.

ΛΙΣΤΑ ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΩΝ

ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
CASH	Cities Action for Sustainable Housing
CEB	Council of Europe Development Bank
CEB	Council of Europe Development Bank
DCLG	Department of Communities and Local Government
EC	European Commission
EIB	European Investment Bank
EP	English Partnerships
ERDF	European Regional Development Fund
EUKN	European Urban Knowledge Network
EZ	Enterprise Zones
HAA	Housing Action Areas
IPB	Investment Property Banks
JESSICA	Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas
LCR	London and Continental Railways
MoU	Memorandum of Understanding
OP	(Regional) Operation Programs
PPPs	Public Private Partnerships
RDA	Regional Development Agencies
REITs	Real Estate Investment Funds
REPAIR	Realising the Potential of Abandoned Military Sites
RESCUE	Regeneration of European Sites in Cities and Urban Environments
SEM	Sociétés d'économie Mixte
SEML	Sociétés d'économie Mixte Locales
SG CIV	General Secretariat for Urban and Social Development
SRB	Single Regeneration Budget
SURE	Sustainable Urban Regeneration
TUTUR	Temporary Use as a Tool for Urban Regeneration
UDC	Urban Development Corporations
UPZ	Urban Partnership Zone
URC	Urban Regeneration Companies
URG	Urban Regeneration Grant
ΑΞΕ	Άμεσες Ξένες Επενδύσεις
ΓΟΚ	Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός
ΔΕΠΟΣ	Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας και Στέγασης
EAXA	Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας
ΕΕ	Ευρωπαϊκή Ένωση

ΕΠΠΕΡ	Επιχειρησιακό Πρόγραμμα για το Περιβάλλον
ΕΣΠΑ	Εθνικό Στρατηγικό Πλαίσιο Αναφοράς
ΕΤΕπ	Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων
ΕΤΠΑ	Ευρωπαϊκό Ταμείο Περιφερειακής Ανάπτυξης
ΗΒ	Ηνωμένο Βασίλειο
ΚΥΑ	Κοινή Υπουργική Απόφαση
ΠΕΠ	Περιφερειακά Επιχειρησιακά Προγράμματα
ΣΔΙΤ	Συμπράξεις Ιδιωτικού Δημοσίου Τομέα
ΣΟΑΠ	Σχέδιο Ολοκληρωμένης Αστικής Παρέμβασης
ΣτΕ	Συμβούλιο της Επικρατείας
ΤΑΙΠΕΔ	Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου
ΦΕΚ	Φύλλο Εφημερίδας Κυβερνήσεως

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Απώτερος σκοπός της παρούσας διπλωματικής εργασίας, είναι να διερευνηθεί το κατά πόσον οι προωθούμενες παρεμβάσεις αστικής ανάπλασης στον ελληνικό χώρο (εστιάζοντας στα σύγχρονα σχέδια για την ανάπτυξη του παραλιακού μετώπου της μητροπολιτικής περιοχής της Αθήνας), παρουσιάζουν τα χαρακτηριστικά των συγχρόνων ευρωπαϊκών πολιτικών αστικής αναγέννησης. Επιπρόσθετα, μέσα από την κριτική αποτίμηση των έως σήμερα πεπραγμένων θα επιχειρηθεί μια διερεύνηση των προοπτικών και των δυνατοτήτων του ελληνικού μοντέλου να υποστηρίξει ολοκληρωμένες παρεμβάσεις αστικής αναγέννησης.

Η έννοια της «ανάπλασης» στα πλαίσια των εφαρμοζόμενων πολεοδομικών πολιτικών αποτελεί μία σχετική έννοια καθώς ανάλογα με το ειδικότερο πλαίσιο πολιτικής της κάθε χώρας, λαμβάνει και διαφορετικές εκφάνσεις. Επιπλέον, σύμφωνα με τον Οικονόμου (2004) όρος «ανάπλαση» εκτός από τις διαφοροποιήσεις που υφίσταται λόγω των ειδικότερων πολιτικών των χωρών, λαμβάνει και διαφορετική υπόσταση ανάλογα με τη χρονική περίοδο στην οποία αναφερόμαστε (βλ. Διάγραμμα 1.1).

Ωστόσο, η έννοια σε γενικές γραμμές μπορεί να προσεγγίζεται ως το σύνολο των πολεοδομικών παρεμβάσεων που έχουν σαν αποτέλεσμα τη χωρική αναδιάρθρωση ενός τμήματος οικισμού ή μιας πόλης. Η κλίμακα των παρεμβάσεων ποικίλει, ενώ μπορεί να αφορά και εκτός από τον υπάρχον δομημένο περιβάλλον και την ανάπτυξη νέων αστικών τμημάτων (Οικονόμου, 2007). Συνεπώς υπό την ευρεία έννοια, στο πλαίσιο των αναπλάσεων μπορεί να εντάσσονται και οι πολιτικές οικιστικής επέκτασης με ιδιαίτερη παρουσία των την οργανωμένη δόμηση που αφορά στη δημιουργία νέων περιοχών κατοικίας, αλλά και τη δημιουργία νέων συγκροτημάτων ειδικών χρήσεων (Αραβαντινός 2007:190).

Γίνεται επομένως αντιληπτό πως οι διαχωριστικές γραμμές για το τι μπορεί να εντάσσεται στο πλαίσιο μιας πολιτικής αναπλάσεων δεν είναι απολύτως ξεκάθαρες, καθώς μια χωρική αναδιάρθρωση σε ένα τμήμα μιας πόλης μπορεί να απαιτεί και τη δημιουργία νέου πολεοδομικού χώρου. Έτσι, διαχρονικά εμφανίζονται διάφορα είδη επεμβάσεων στα πλαίσια των πολεοδομικών πολιτικών, με κοινό τόπο την επίτευξη

της αναμόρφωσης του χώρου, και τα οποία εντάσσονται με μια συνολική θεώρηση στον όρο «πολιτική ανάπλασης».

Ωστόσο η έννοια της πολιτικής εμπεριέχει εκτός από τους επιθυμητούς στόχους και το σύνολο των μέτρων αλλά και των επιπτώσεων που λαμβάνουν χώρα. Εξ αιτίας αυτού ακριβώς του χαρακτηριστικού γνωρίσματος όλων των πολιτικών, η πολιτική αναπλάσεων έχει λάβει σήμερα πληθώρα εκφάνσεων που την κάνουν να φαντάζει ως ένα πολυδιάστατο, πολύπλοκο και συχνά αμφιλεγόμενο όρο, που οδηγεί αρκετούς στο να διερωτώνται τελικά τι είναι ανάπλαση.

Η απάντηση είναι το σύνολο των πολιτικών, εφόσον εμπεριέχουν όλα τα στοιχεία που μπορούν να συνιστούν μια πολιτική, και που έχουν σαν σκοπό την αναδιαμόρφωση του χώρου. Το ζήτημα που θα πρέπει να απασχολεί πλέον τα κράτη που ασκούν μια πολιτική αναπλάσεων είναι εκτός από τους στόχους (οι οποίοι στις περισσότερες περιπτώσεις είναι κοινά αποδεκτοί και παραδεκτοί) και το ποια μέσα θα επιλεγθούν, αλλά και το ποιες θα είναι εκτιμώμενες επιπτώσεις από την εφαρμογή της πολιτικής. Είναι ένα ιδιαίτερα σύνθετο εγχείρημα αν αναλογιστούμε πως ο τομέας μόνο των επιπτώσεων είναι συχνά απρόβλεπτος και πολυδιάστατος. Οι διαφορετικές προσεγγίσεις των στόχων- μέσων και επιπτώσεων έχει δημιουργήσει ένα αρκετά διευρυμένο σχήμα πολιτικών αναπλάσεων, όπως θα αναλυθεί στη συνέχεια.

Χαρακτηριστικά αναπλάσεων		Περίοδος					
		1950	1960	1970	1980	1990	2000→
Χωρική διάσταση	Κέντρα πόλεων						
	Βιομηχανικές ζώνες						
	Γειτονιές-περικεντρικές ζώνες						
Περιεχόμενο	(Κοινωνική) Κατοικία						
	Κοινωνικός εξοπλισμός						
	Επιχειρηματικές δραστηριότητες						
Βασικοί φορείς	Κεντρικό κράτος						
	Τοπική αυτοδιοίκηση						
	Ιδιωτικός τομέας						
Ισχυρή παρουσία							
Μειωμένη παρουσία							

Διάγραμμα 1: Διαχρονική εξέλιξη των χαρακτηριστικών των Αναπλάσεων στον ευρωπαϊκό χώρο μεταπολεμικά.
Πηγή: Οικονόμου, 2004

Τόσο στην ξένη όσο και στην ελληνική βιβλιογραφία ορθά υπάρχει ένα διευρυμένο πεδίο ορολογίας καθώς η πολιτική αναπλάσεων έχει λάβει διαχρονικά διαφοροποιημένες εκφάνσεις, οι οποίες μάλιστα μπορεί να χρησιμοποιούνται

παράλληλα και επομένως θεωρείται σκόπιμο να υπάρχουν διακριτά χαρακτηριστικά γνωρίσματα και σε επίπεδο ονοματολογίας. Ωστόσο πολλές φορές, δημιουργούνται συγχύσεις, ειδικά στην περίπτωση της ελληνικής πραγματικότητας. Η όλη προβληματική ειδικά στην Ελλάδα θα λέγαμε ότι ανάγεται στο ζήτημα του τι μπορεί να θεωρηθεί πολιτική, ωστόσο στην προκειμένη φάση δεν θα γίνει περεταίρω ανάλυση στα αίτια αυτών των στρεβλώσεων.

Στα πλαίσια αυτά μπορούν να διακριθούν πέντε βασικοί τύποι αναπλάσεων στα πλαίσια πολεοδομικών πολιτικών στο διεθνή χώρο: η αστική ανασυγκρότηση (reconstruction), η ανακαίνιση (renewal), η αποκατάσταση – διατήρηση (conservation, restoration, rehabilitation), η ολοκληρωμένη ανάπλαση (integrated urban projects) και οι παρεμβάσεις με έργα υπερτοπικής εμβέλειας (έργα ναυαρχίδες) - συγκροτήματα ειδικών χρήσεων (flagship projects) (Οικονόμου, 2007). Σε αυτό το σημείο θα πρέπει να τονίσουμε ότι η παραπάνω ονοματολογία δεν είναι απόλυτη και η αντιστοίχιση των πολιτικών ανάπλασης σε μια από τις παραπάνω κατηγορίες θα πρέπει να προκύπτει εκ του τελικού αποτελέσματος.

Επιπλέον, κατά την εφαρμογή πολιτικών αστικής ανάπλασης, σήμερα στη διεθνή βιβλιογραφία (Carter 2006, Couch et al 2003:3-9, Guy et al 2001, Moulaert et al, 2003, Raco 2005), αναφέρονται ένα σύνολο από πολύ κρίσιμους παράγοντες, που καθορίζουν την επιτυχημένη έκβαση των σχεδίων. Στα πλαίσια της παρούσας εργασίας δίδεται έμφαση στην ανάλυση των χρηματοδοτικών μηχανισμών, με τη δημιουργία συμπράξεων μεταξύ του ιδιωτικού και του δημοσίου τομέα να και την προσέλκυση του ιδιωτικού κεφαλαίου να κατέχει έναν πολύ σημαντικό ρόλο (Κεφάλαιο 2).

Στη συνέχεια (Κεφάλαιο 3) επιδιώκεται μέσα από η διερεύνηση του Ευρωπαϊκού πλαισίου/μηχανισμού εφαρμογής πολιτικής αστικής αναγέννησης, να γίνει αντιληπτό το γενικότερο πλαίσιο πολιτικής μέσα στο οποίο τα ευρωπαϊκά κράτη καλούνται να δράσουν. Ειδικότερα, σε μια πρώτη φάση θα αναζητηθούν και θα διερευνηθούν οι πρόσφατες πρωτοβουλίες/ενέργειες που λαμβάνουν χώρα σε ευρωπαϊκό επίπεδο για την υποστήριξη της εν λόγω πολιτικής, και σε ένα δεύτερο επίπεδο θα μελετηθούν δύο χαρακτηριστικές περιπτώσεις χωρών με μακρά παράδοση σε πολιτικές αστικής αναγέννησης της Αγγλίας και της Γαλλίας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 Η ΕΞΕΛΙΚΤΙΚΗ ΠΟΡΕΙΑ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΑΝΑΠΛΑΣΕΩΝ

1.1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ ΚΑΙ ΟΡΙΣΜΟΙ

Η ανάπλαση μιας αστικής περιοχής φανερώνει ως όρος μια προσπάθεια, ένα εγχείρημα για μια πολεοδομική επέμβαση για την αναδιάταξη του αστικού χώρου. Η αναγκαιότητα αλλά και το σαφές αντικείμενο, έχει απασχολήσει την επιστημονική και ακαδημαϊκή κοινότητα διαχρονικά, αναδεικνύοντας μάλιστα και τις διαφορετικές τάσεις στο σχεδιασμό για την επέμβαση στο χώρο. Η έννοια της ανάπλασης εμπεριέχει την έννοια της διαδικασίας η οποία μάλιστα δεν αποτελεί κοινό τόπο σε όλα τα κράτη. Ανάλογα με τις ανάγκες, τις απαιτήσεις, τα μέσα και εν γένει τους καθοριστικούς παράγοντες που διαμορφώνουν τις πολιτικές των κρατών και ειδικότερα τις πολιτικές ανάπλασης, υπάρχουν και διαφορετικές εμπειρίες-προσεγγίσεις του ζητήματος. Ωστόσο μπορεί να επισημανθούν ορισμένοι κοινά αποδεκτοί τύποι-θεμέλια που σε θεωρητικό τουλάχιστον επίπεδο, αναγνωρίζονται ως οι καθοριστικότεροι για τις αναπλάσεις.

Η πλέον σύγχρονη προσέγγιση διατυπώνεται από τον Roberts (2000:17) σύμφωνα με τον οποίο η ανάπλαση εμπεριέχει την έννοια ενός συνολικού οράματος για τη μελλοντική εξέλιξη μιας περιοχής. Ταυτόχρονα, θα πρέπει να λάβουν χώρα συγκεκριμένες δράσεις, ώστε να δοθούν λύσεις στα διάφορα προβλήματα της περιοχής (λχ εγκατάλειψη κτιριακού αποθέματος, φαινόμενα αστικής ερήμωσης), παράλληλα με τη προσπάθεια για εξασφάλιση- βελτίωση των κοινωνικοοικονομικών και περιβαλλοντικών συνθηκών διαβίωσης (λχ περιβαλλοντικά προβλήματα, ανεργία).

Η προσέγγιση αυτή φανερώνει πως αντικείμενο των αστικών αναπλάσεων, είναι αστικός χώρος μαζί με τους δρώντες, ο οποίος αντιμετωπίζει συγκεκριμένα προβλήματα που σχετίζονται όχι μόνο με τα κτίρια (λχ κατάσταση κτιριακού αποθέματος, προβλήματα κυκλοφορίας, πρόσβασης κα) αλλά και με τους ανθρώπους (κοινωνικά ή/και οικονομικά προβλήματα). Η έννοια της ανάπλασης διαχρονικά,

όπως θα αναλυθεί και στη συνέχεια, λαμβάνει διαφορετικές εκφάνσεις, ωστόσο σήμερα στα πλαίσια των αστικών πολιτικών έχει αποκτήσει όπως χαρακτηριστικά αναφέρεται έναν ολοκληρωμένο χαρακτήρα.

Ειδικότερα, ενώ κατά τη δεκαετία του 1980, τα προγράμματα αστικών αναπλάσεων είχαν ως αντικείμενο την ανάπλαση για την ανακαίνιση και την αποκατάσταση των περιοχών (renewal), εστιάζοντας στο φυσικό σχεδιασμό και σε οικονομικές παραμέτρους, από την δεκαετία του 1990 έως σήμερα η έννοια της ανάπλασης λαμβάνει έναν άλλο χαρακτήρα. Ειδικότερα, αναφέρεται πως για την τόνωση μιας αστικής περιοχής επιχειρείται πλέον η διασύνδεση των οικονομικών, κοινωνικών, περιβαλλοντικών και πολιτιστικών συνθηκών ταυτόχρονα με τη διαχρονική παρουσία του φυσικού σχεδιασμού (Colantonio and Dixon, 2009:1).

Επιπλέον, σύμφωνα με τον Couch (1990:2) έχει γίνει σαφές ότι οι αναπλάσεις δεν θα πρέπει να αποτελούν μια μονοδιάστατη προσέγγιση, να έχουν δηλαδή σαν στόχο μόνον την αντιμετώπιση προβλημάτων των αστικών περιοχών που να εξαντλούνται σε παρεμβάσεις στο φυσικό σχεδιασμό και στην αναπαλαίωση του οικιστικού αποθέματος. Η αναποτελεσματικότητα των μηχανισμών του παρελθόντος να αντιμετωπίσουν τα σύγχρονα αστικά προβλήματα υπό το πρίσμα του ανταγωνισμού των πόλεων και του παγκοσμιοποιημένου περιβάλλοντος θα πρέπει να αντιμετωπιστεί στα πλαίσια του παραπάνω νέου τύπου αναπλάσεων (Roberts and Sykes, 2000).

Ένα στοιχείο που θα πρέπει να τονιστεί στο σημείο αυτό είναι ο ιδιαίτερος χαρακτήρας αυτών των πολιτικών σε επίπεδο εθνικού κράτους. Όπως είναι φυσικό υπάρχουν αρκετά διαφορετικές προσεγγίσεις ως προς τον τρόπο σχεδιασμού και υλοποίησης των πολιτικών ανάπλασης, ωστόσο αυτό δεν σημαίνει ότι η αναγκαιότητα αλλά και το αντικείμενο με το οποίο ασχολούνται πρακτικά, δεν εμπεριέχει κοινά χαρακτηριστικά και σχετικά όμοιους προσδιοριστικούς παράγοντες μιας κοινής προβληματικής. Στα πλαίσια αυτά ακολουθεί μια ομαδοποίηση των βασικών τύπων αναπλάσεων που έχουν εμφανιστεί σε διάφορα κράτη τον τελευταίο μισό αιώνα.

1.2 ΜΟΡΦΕΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ

Δεν είναι εύκολο να δοθεί ένας απόλυτος ορισμός για το τι είναι η ανάπλαση μιας περιοχής, καθώς διαχρονικά ανάλογα με τις πολιτικές, οικονομικές, κοινωνικές, πολιτιστικές συνθήκες, και τις ανάγκες των αστικών περιοχών, είτε αυτές βρίσκονται στον αναπτυσσόμενο είτε στον ανεπτυγμένο κόσμο, υπάρχουν και διαφορετικοί τύποι αναπλάσεων. Στην Ελλάδα, με ελάχιστες εξαιρέσεις (όπως αναλύονται στο Κεφάλαιο 3) δεν υπάρχει μία παράδοση στο σχεδιασμό και την εφαρμογή πολιτικών αναπλάσεων, αλλά και όταν υπάρχει εμφανίζονται προβλήματα στην υλοποίησή και στην τεκμηρίωση αυτών των παρεμβάσεων.

Τόσο σε ακαδημαϊκό όσο και σε θεωρητικό αλλά και σε ιδεολογικό επίπεδο υπάρχουν σημαντικές διχογνωμίες για το τι εντάσσεται τελικά στα πλαίσια των πολιτικών ανάπλασης. Οι Palen και London (1984) υποστηρίζουν πως οι πολιτικές αναπλάσεων αποτελούν στοιχείο ιδιαίτερης προσοχής, καθώς ανάλογα τις πεποιθήσεις της κάθε σχολής, εμφανίζονται και αντίστοιχη ορολογία, σε μια προσπάθεια διαχωρισμού. Είναι γεγονός ότι στη βιβλιογραφία υπάρχει μια πολυσημία στην ορολογία της ανάπλασης. Ειδικότερα όροι όπως αστική αναγέννηση (urban regeneration), αστική αναζωογόνηση (urban revitalization), ο εξευγενισμός ή η εξυγίανση των αστικών περιοχών (urban gentrification), η αστική ανακαίνιση (urban renewal), η αστική αναπαλαίωση διατήρηση (urban rehabilitation, conservation) και ακόμη άλλοι όροι όπως renovation, restoration, reconstruction, εμφανίζονται συχνά στη βιβλιογραφία.

Αυτή η παρουσία διαφορετικών όρων για τη χωρική αναδιάρθρωση των αστικών περιοχών αποδεικνύει την αυξημένη σημασία των πολιτικών αναπλάσεων. Συχνά ανακύπτουν προβλήματα, καθώς πολλές φορές παρεμβάσεις αντιστοιχίζονται εσφαλμένα σε άλλες κατηγορίες, ενώ συχνά παραλείπονται σαφείς ορισμοί. Επιπλέον σε αρκετές χώρες είναι δύσκολο να αποδοθούν ακριβείς αντιστοιχίες ανάμεσα στους όρους. Επίσης, είναι γνωστές οι περιπτώσεις που ο ίδιος ο όρος εκφράζει σε διαφορετικές χώρες ή και σε διαφορετικές χρονικές περιόδους μία άλλη σημασία

(Χριστοφιλόπουλος, 1978). Στην προσπάθεια λοιπόν να τεθούν ορισμένες βάσεις, για το ποια τελικά είναι η κυρίαρχη τάση στις απόψεις περί αστικών αναπλάσεων θα γίνει μια σύντομη επισκόπηση των διαφόρων μορφών που παίρνουν οι πολιτικές αναπλάσεων, μέσα από την ευρωπαϊκή εμπειρία.

1.2.1 Ανασυγκρότηση (reconstruction)

Η ανασυγκρότηση (reconstruction) εντάσσεται στα πλαίσια των πολιτικών για την αναδιάρθρωση του χώρου. Ειδικότερα, εμφανίζεται περίπου το 1945 μετά τη λήξη του Β παγκοσμίου πολέμου και για περίπου 15 χρόνια μέχρι το 1960 αποτελεί τη βάση με την οποία επιχειρείται να αντιμετωπιστούν οι τεράστιες καταστροφές από τον πόλεμο. Κατά την αστική ανασυγκρότηση, δόθηκε ιδιαίτερη έμφαση στο φυσικό σχεδιασμό και η χωρική κλίμακα αναφοράς ήταν κυρίως οι κεντρικές περιοχές των πόλεων.

Οι πραγματοποιούμενες παρεμβάσεις κατά τη διάρκεια αυτής της περιόδου, εστίαζαν στην εκ νέου οργάνωση των χρήσεων γης και αρκετά συχνά υπάρχει η τάση για χωρική συγκέντρωση των δραστηριοτήτων (zoning). Επιπλέον, επιχειρείται η ανοικοδόμηση των αστικών τεχνικών υποδομών. Η παραγωγή του δημόσιου χώρου διακατέχεται από τις επιρροές του μοντέρνου κινήματος με την εμφάνιση μεγάλων συγκροτημάτων, αλλά ταυτόχρονα υπάρχουν και παραδείγματα όπου διατηρείται η προγενέστερη μορφή (IFRC, 2012).

Ένα σημαντικό στοιχείο αυτού του τύπου των αναπλάσεων, που τον κάνουν να ξεχωρίζει από τους υπόλοιπους, αποτελεί ο ιδιαίτερος ρόλος του κεντρικού κράτους. Ειδικότερα βασικός φορέας αναπλάσεων είναι το κεντρικό κράτος, ενώ παράλληλα η χρηματοδότηση προέρχεται από το δημόσιο (εθνική χρηματοδότηση). Ακόμη, στη πλειονότητα των παρεμβάσεων για την αστική ανασυγκρότηση προβλέπεται η κατασκευή κοινωνικής κατοικίας, ενώ και οι προβλέψεις για κοινωφελείς δραστηριότητες είναι ιδιαίτερα αυξημένες.

1.2.2 Ανακαίνιση (*renewal*)

Μια άλλη έκφραση των πολιτικών για την ανάπλαση, διαφαίνεται ξεκάθαρα από το 1955 και μέχρι τις μέρες παρατηρείται πως δεν έχει εντελώς εγκαταλειφθεί. Ειδικότερα, έχει παρατηρηθεί διαχρονικά να εφαρμόζονται παρεμβάσεις που στοχεύουν στην αντιμετώπιση προβλημάτων του κτιριακού όγκου αλλά και του πολεοδομικού χώρου σε περιοχές των πόλεων. Σε διάφορες χώρες αυτές οι παρεμβάσεις είχαν χαρακτήρα ριζικό, δηλαδή κατεδαφίζονταν οι προβληματικοί όγκοι και ακολουθούσε μια νέα ανοικοδόμηση της περιοχής (Carmon, 1999).

Αυτή η μορφή ανάπλασης αποτέλεσε το κυρίαρχο πρότυπο μέχρι τη δεκαετία του '70, και εφαρμόστηκε σε περιοχές κατοικίας χωρών της Δυτικής Ευρώπης αλλά και των ΗΠΑ (σε προγενέστερη φάση). Στην διεθνή βιβλιογραφία οι παρεμβάσεις αυτής της λογικής στοχεύουν σε μια «εκκαθάριση» των υποβαθμισμένων περιοχών (*slum clearance*) και δέχονται σοβαρές επικρίσεις για τις κοινωνικοοικονομικές επιπτώσεις και μετασχηματισμούς που επέφεραν (βλέπε σχετικά Andreson, 1964, Gans, 1967, Jacobs, 1961, Parker, 1973).

Έπειτα, διαφαίνεται μια στροφή προς ηπιότερες παρεμβάσεις. Έτσι, εκτός από τη ριζική ανάπλαση, εμφανίζεται και η μερική ανάπλαση, κατά την οποία διατηρείται το υπάρχων οικοδομικό απόθεμα της περιοχής, και επιχειρείται μέσα από επεμβάσεις σε επίπεδο γειτονιάς ή οικοδομικού τετραγώνου (επεμβάσεις σε ακάλυπτους χώρους, κοινόχρηστους χώρους, δρόμους της γειτονιάς) να βελτιωθεί η εικόνα παρακμής και να παραταθεί ο χρόνος ζωής των κτιρίων (Short, 1982).

Στο σημείο αυτό, αξίζει να σημειωθεί πως οι παραπάνω πρακτικές δεν έχουν εγκαταλειφθεί πλήρως μέχρι σήμερα. Συνυπάρχουν μαζί με τις νεότερες προσεγγίσεις έχοντας όμως έναν δευτερεύοντα αλλά ταυτόχρονα και ουσιαστικό ρόλο (Chain, 2006, Cole and Flint, 2007). Ειδικότερα, αναφέρεται πως στο Ηνωμένο Βασίλειο ακόμη και σήμερα η πρακτική του γκρεμίσματος και μετέπειτα ανοικοδόμησης, ιδιαίτερα των περιοχών κατοικίας, αποτελεί στις ημέρες μας, βασικό εργαλείο επέμβασης στο χώρο (Rosenfeld, 2010, Power and Mumford, 1999, Holmans and Simpson, 1999).

Η αστική ανακαίνιση επομένως εμπεριέχει κάτω από την ίδια φιλοσοφία δύο διαφορετικές τάσεις. Χαρακτηριστικό γνώρισμα αυτών των παρεμβάσεων είναι η χωρική κλίμακα αναφοράς, καθώς συνήθως αναφερόμαστε σε κεντρικές περιοχές αλλά και περιοχές γύρω από το κέντρο των πόλεων, που λόγω παλαιότητας και του υποβαθμισμένου οικιστικού αποθέματος περιέρχονται σε μία φάση παρακμής σε σχέση με το παρελθόν τους.

Επιπλέον, συνήθως δεν υπάρχουν σαφείς αναφορές για τον επαναπροσδιορισμό των χρήσεων γης, ή αν κάτι τέτοιο γίνονταν δεν αποτελούσε μέρος του αρχικού σχεδιασμού. Υπήρχε συχνά η μέριμνα για κατασκευή νέων αστικών τεχνικών υποδομών, ενώ παράλληλα άρχισαν να χρησιμοποιούνται και οι πεζοδρομήσεις ως μέσο επέμβασης στο δημόσιο χώρο. Τα νέα κτίρια είναι επηρεασμένα από μοντέρνο κίνημα, με τους χαρακτηριστικούς υψηλούς όγκους. Παράλληλα, αυτή την περίοδο ιδιαίτερα μετά το 1970, αρχίζει αν τίθεται συστηματικά η αναγκαιότητα να συμπεριληφθούν και κοινωνικοί στόχοι κατά την εφαρμογή των προγραμμάτων ανάπλασης. Αλλά κάτι τέτοιο δεν εκφράζεται ακόμη σε πρακτικό επίπεδο πλήρως, σε μερικές μόνον περιπτώσεις συμπεριλαμβάνεται η κοινωνική κατοικία στις τελικές προτάσεις (Teaford, 2000)

1.2.3 Αποκατάσταση – Διατήρηση (*rehabilitation*)

Οι πρακτικές των προηγούμενων φαίνονταν να μην αποδίδουν τα επιθυμητά αποτελέσματα. Ειδικότερα σε πληθώρα παραδειγμάτων αστικής ανακαίνισης που χρησιμοποιήθηκε η πρακτική του γκρεμίσματος και εκ νέου ανοικοδόμηση της περιοχής, τα κοινωνικά και οικονομικά προβλήματα που εμφανίστηκαν συντέλεσαν στην αναγκαιότητα για ένα νέο πλαίσιο αναπλάσεων. Η λογική της «μπουλντόζας» (*bulldozer approach*) δέχθηκε και συνεχίζει να δέχεται μέχρι σήμερα ιδιαίτερα έντονες κριτικές και αμφισβητήσεις (Jacobs, 1961, Andreson, 1964, Andersen and Kempen, 2001). Έτσι, στη προσπάθεια για ηπιότερες παρεμβάσεις, εισάγεται σταδιακά από μέσα της δεκαετίας του '70 η λογική της αποκατάστασης του αστικού χώρου μέσω της αναπαλαίωσης και διατήρησης του υφιστάμενου οικοδομικού όγκου.

1.2.4 Ολοκληρωμένη Ανάπλαση (Integrated urban regeneration)

Οι εξελίξεις και οι νέες τάσεις γύρω από τον πολεοδομικό σχεδιασμό και την πολεοδομική πολιτική που εφαρμόζεται στα κράτη της Ευρώπης, αναδεικνύουν ήδη από τις αρχές της δεκαετίας του '90 μια νέα τυπολογία αστικών αναπλάσεων, των ολοκληρωμένων αναπλάσεων. Οι ολοκληρωμένες αναπλάσεις, ως αποτέλεσμα των λεγόμενων πολιτικών αστικής αναγέννησης, διακατέχονται από το πνεύμα του Στρατηγικού Σχεδιασμού, και προωθούνται στα πλαίσια των της βιώσιμης ανάπτυξης και των αρχών της Συμπαγούς Πόλης (Οικονόμου 2007).

Αποτελούν προγράμματα με πολυδιάστατο χαρακτήρα, που καλούνται να εφαρμοστούν σε θύλακες του χώρου που παρουσιάζουν συγκεκριμένα οικονομικά, κοινωνικά, περιβαλλοντικά και χωρικά προβλήματα (Hall, 2005:13,84). Οι παρεμβάσεις αυτές, χρησιμοποιούν συχνά το εργαλείο του σχεδιασμού χρήσεων γης, ενώ υπεισέρχονται και σε ζητήματα που σχετίζονται με παρεμβάσεις στις αστικές τεχνικές υποδομές, πεζοδρομήσεις κλπ. Επιπλέον, μπορεί να υποστηρίξουν τις κοινωφελείς δραστηριότητες μιας περιοχής παράλληλα με τις επιχειρηματικές (Αραβαντινός, 2007).

1.2.5 Μεγάλη Ανάπλαση (Flagship project)

Παράλληλα με τις ολοκληρωμένου τύπου αναπλάσεις, ένα νέο είδος παρέμβασης στο χώρο αρχίζει να διαφαίνεται σε διεθνές επίπεδο από τα μέσα της δεκαετίας του '90 μέχρι σήμερα. Πρόκειται για τα προγράμματα έργων – ναυαρχίδων γνωστά ως flagship projects. Οι καταβολές αυτού του τύπου των αναπλάσεων φαίνεται να σχετίζονται με την μερική απορρύθμιση των χωρικών πολιτικών που παρατηρείται την περίοδο αυτή (Οικονόμου, 2012) και αποτελούν μια ακόμη εκδοχή της Βιώσιμης ανάπτυξης, με την διαφορά ότι επηρεάζονται και από μια άλλη παγκόσμια τάση, αυτή του Marketing και του Branding των πόλεων (Node, 2014). Όπως επισημαίνει και ο Delladetsima (2006) αυτού του είδους -μεγάλης κλίμακας- παρεμβάσεις επιδρούν αδιαμφισβήτητα σε ένα σύνολο παραγόντων με ιδιαίτερη έμφαση στο κοινωνικό κεφάλαιο των πόλεων, καθώς και στην αγορά ακινήτων.

1.3 ΚΡΙΤΙΚΕΣ & ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΙΣΜΟΙ

Συχνά παρατηρείται το φαινόμενο παρεμβάσεις στον αστικό ιστό της πόλης να αντιστοιχίζονται εσφαλμένα σε μια από τις παραπάνω κατηγορίες των αναπλάσεων. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι δεν υπάρχει μια εκ των προτέρων σαφής θεώρηση του οράματος αλλά και των στόχων-μέτρων –επιπτώσεων που επιφέρουν οι παρεμβάσεις χωρικής αναδιάρθρωσης στα πλαίσια μιας πολιτικής. Επιπλέον, δεν υπάρχει και μια εκ των υστέρων θεώρηση-αξιολόγηση των πραγματοποιημένων παρεμβάσεων ώστε να αναθεωρηθεί έστω και εκ του αποτελέσματος η φύση των πραγματοποιημένων παρεμβάσεων, κι επομένως δεν υπάρχει μια αντιπροσωπευτική θεώρηση της υφιστάμενης κατάστασης αλλά και ορισμένα διδάγματα για το μέλλον.

Με άλλα λόγια, συχνά, παρουσιάζεται το φαινόμενο κατά το οποίο οι παρεμβάσεις δεν αποτελούν μέρος μιας πολιτικής με σαφείς στόχους αλλά ακόμη και στην περίπτωση που αποτελούν διακατέχονται από ένα μεγαλόπνοο χαρακτήρα, ο οποίος στην πλειονότητα των παραδειγμάτων αποτυγχάνει στην πράξη. Έτσι, γίνεται λόγος για μια ελλειμματική εφαρμογή και μια ουσιαστική αναποτελεσματικότητα των παρεμβάσεων οι οποίες ενώ μπορεί να διακατέχονται σε θεωρητικό επίπεδο από τα χαρακτηριστικά των ολοκληρωμένων αναπλάσεων, να εκπίπτουν σε άλλα πιο απλά σχήματα-θεωρήσεις αναπλάσεων (του παρελθόντος), όπως είναι η αποκατάσταση και η διατήρηση.

1.4 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η έννοια της «ανάπλασης» στον πολεοδομικό σχεδιασμό, δεν είναι μια καινούργια έννοια. Θα μπορούσε ωστόσο να χαρακτηριστεί ως μια διαχρονικά μεταβαλλόμενη έννοια, η οποία ανάλογα με την εποχή, τις ανάγκες και το σκοπό που καλείται να επιτελέσει, βρίσκεται στο επίκεντρο των πολεοδομικών πολιτικών. Σε μια σύντομη αναδρομή αξίζει να αναφερθεί ότι από τη λογική των παρεμβάσεων που αφορούσαν σε ένα μεγάλο μέρος την υλοποίηση του παραδοσιακού αστικού σχεδιασμού σε περιοχές με δομικά προβλήματα (σε πρακτικό επίπεδο αφορούσαν κυρίως την εξασφάλιση ενός σύγχρονου αστικού περιβάλλοντος με τις κατάλληλες υποδομές και δίκτυα, και τις λειτουργίες μιας πόλης) περάσαμε στην έννοια της ολοκληρωμένης προσέγγισης όπου κοινωνικά, περιβαλλοντικά και οικονομικά ζητήματα έχουν ενσωματωθεί στην διαδικασία σχεδιασμού. Οι σύγχρονες πόλεις, όπως θα αναλυθεί και στη συνέχεια, αντιμετωπίζουν πλέον πολυδιάστατα προβλήματα, με δυσδιάκριτες αφετηρίες, που η σύγχρονη πολεοδομική πολιτική καλείται να αντιμετωπίσει.

Η Αστική Αναγέννηση με την αντιστοίχιση του όρου στο “integrated urban regeneration” , βρίσκεται σήμερα στο επίκεντρο των σύγχρονων πεδίων πολεοδομικής πολιτικής για τις υποβαθμισμένες περιοχές των πόλεων, καλύπτει ένα ευρύ φάσμα δραστηριοτήτων και λειτουργιών, ενώ παράλληλα διαφοροποιείται από χώρα σε χώρα λόγω του διαφορετικού τρόπου προσέγγισης και υλοποίησης σχετικών πολιτικών.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 ΚΡΙΣΙΜΟΙ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΙ ΚΑΤΑ ΤΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ

2.1 ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Η προσέλκυση και η εξασφάλιση χρηματοδοτικών πόρων για την υλοποίηση προγραμμάτων αστικής ανάπλασης στην Ευρώπη αλλά και στον υπόλοιπο κόσμο, αποτελεί διαχρονικά τον κρισιμότερο ίσως παράγοντα για την υλοποίηση των σχετικών πολιτικών. Οι πόροι μπορεί να προέρχονται τόσο από το δημόσιο όσο και από το ιδιωτικό τομέα, με τις πλέον σύγχρονες προσεγγίσεις να δίνουν ιδιαίτερη έμφαση στη συμμετοχή του ιδιωτικού κεφαλαίου (Carter 2006, Guy et al 2001). Επιπλέον, οι πόροι από τα προγράμματα της Ευρωπαϊκής Ένωσης, αποτελούν μια βασική παράμετρος τα τελευταία χρόνια, για την υλοποίηση των προγραμμάτων αστικών αναπλάσεων (European Commission, 2010).

Στο σημείο αυτό θα πρέπει να τονιστεί ότι σε χώρες όπως η Ελλάδα που δεν έχουν ανεπτυγμένη μία παράδοση γύρω από τις πολιτικές αστικών αναπλάσεων όπως η Γαλλία ή το Ηνωμένο Βασίλειο, η χρηματοδότηση προέρχεται κυρίως από τις Δράσεις και τα Προγράμματα της ΕΕ. Ειδικότερα, για τον ελληνικό χώρο, κατά το παρελθόν αλλά και σήμερα, μέσω των Κοινοτικών Πλαισίων Στήριξης και ειδικότερα μέσω των Περιφερειακών Επιχειρησιακών Προγραμμάτων (ΠΕΠ) αλλά και του Επιχειρησιακού Προγράμματος για το Περιβάλλον (ΕΠΠΕΡ) έχουν χρηματοδοτηθεί μελέτες και έργα για «Αναπλάσεις στο Δομημένο Περιβάλλον».

Η Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων (European Investment Bank – EIB) κατέχει έναν ιδιαίτερα σημαντικό ρόλο στην χρηματοδότηση και υποστήριξη προγραμμάτων αστικής ανάπλασης. Αυτό που έχει ιδιαίτερο ενδιαφέρον είναι ότι η εφαρμογή τέτοιων προγραμμάτων δεν αποτελεί μια απλή μονομερής προσπάθεια, αλλά είναι μια συντονισμένη δράση δημοσίου και ιδιωτικού τομέα για τη χρηματοδότηση των αστικών αναπλάσεων. Εκτός από την ΕΤΕπ και η Τράπεζα Ανάπτυξης του Συμβουλίου της Ευρώπης (Council of Europe Development Bank – CEB) συμμετέχει

και αυτή στη χρηματοδότηση παρεμβάσεων αστικής ανάπλασης με χαρακτηριστικότερα παραδείγματα τις χρηματοδοτήσεις ολοκληρωμένων παρεμβάσεων για τη στέγαση και τις αστικές υποδομές, σε περιοχές σε όλη την Ευρώπη (CEB 2010, CEB 2011:36).

Κατά το παρελθόν έχουν προκύψει αρκετά διαφοροποιημένα χρηματοδοτικά σχήματα στην ΕΕ, τα οποία όπως θα αναλυθεί και στη συνέχεια, είτε εγκαταλείφθηκαν είτε διαφοροποιήθηκαν, ωστόσο στις ημέρες μας διακρίνονται σε διεθνές επίπεδο συγκεκριμένες τάσεις που ενσωματώνουν την εμπειρία του παρελθόντος. Ειδικότερα, στα πλαίσια της σύγχρονης παγκοσμιοποιημένης οικονομίας τομέα (Moulaert, 2000), διαφαίνεται ήδη από τις αρχές τις δεκαετίας του '80 στην Αγγλία, αλλά και μετέπειτα κατά τη δεκαετία του '90 και σε άλλες χώρες τις Ευρώπης η ανάγκη εκχώρησης σημαντικών αρμοδιοτήτων στον ιδιωτικό τομέα (Moulaert et al, 2003) . Η εκχώρηση αυτή κατά τη πάροδο του χρόνου, αποδείχθηκε απολύτως αναγκαία και αποδοτική, και συνεχώς αυξάνεται, με αποτέλεσμα σήμερα να γίνεται λόγος για μια αδιαμφισβήτητη εισροή του ιδιωτικού κεφαλαίου στην υλοποίηση των προγραμμάτων αστικής ανάπλασης στις μεγάλες ευρωπαϊκές χώρες (Adair et al, 2000b).

Ο ιδιωτικός τομέας αναλαμβάνει και χρηματοδοτεί τις πραγματοποιούμενες επενδύσεις ενώ το κράτος στις περισσότερες περιπτώσεις παρέχει διάφορες διευκολύνσεις έχοντας έναν υποστηρικτικό ρόλο. Συνεπώς, η διαθεσιμότητα των πόρων και η προσέλκυση του ιδιωτικού κεφαλαίου, αποτελούν κομβικά σημεία για την επιτυχημένη έκβαση μιας πολιτικής αστικής ανάπλασης.

Οι παρεμβάσεις για την αστική ανάπλαση μιας περιοχής έρχονται σε άμεση συσχέτιση και επιδρούν αδιαμφισβήτητα στη δομή και τη λειτουργία της αγοράς ακινήτων (Adair et al, 2000a). Για αυτό το λόγο τα τελευταία χρόνια παρατηρείται μια ιδιαίτερη εμπλοκή των λεγόμενων Real Estate Investment Funds (REITs) στην υλοποίηση των αναπλάσεων (Adair et al, 2007). Πρόκειται για εταιρίες που κατέχουν αμοιβαία επενδυτικά κεφάλαια σε ακίνητα και υπάρχει η δυνατότητα να είναι εισηγμένες στο χρηματιστήριο. Με αυτό τον τρόπο η ακίνητη περιουσία μετατρέπεται σε ένα κεφάλαιο των διεθνών αγορών και χάνεται η έννοια του συγκεκριμένου χώρου που κατέχει από τη φύση του ένα ακίνητο. Πρόκειται για τη λεγόμενη τιτλοποίηση

των ακινήτων που ισχύει και στην Ελλάδα (Ν.3165/2003) όπως και η θεσμοθέτηση Εταιριών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (Ν.3283/2004). Αυτό που έχει ενδιαφέρον είναι ότι τα συγκεκριμένα κεφάλαια, προσελκύονται κατά την εφαρμογή μιας πολιτικής ανάπτυξης, καθώς αποζητούν να καρπωθούν μια υψηλή υπεραξία και απόδοση, τόσο στα ακίνητα όσο και στα χρηματοπιστωτικά προϊόντα που μπορεί να κατέχουν, μια υπεραξία που θα προκύψει από την επιτυχημένη έκβαση της ανάπτυξης. Τα κεφάλαια αυτά ωστόσο χαρακτηρίζονται από έναν ιδιαίτερα ευμετάβλητο και ασταθή χαρακτήρα ανάλογα με τις ευκαιρίες που παρουσιάζονται, ενώ παράλληλα αναδεικνύονται και ως ρυθμιστές για τη παγκόσμια αστική ανάπτυξη (Τριανταφυλλόπουλος, 2011).

Η συμμετοχή των επενδυτών σε τέτοια προγράμματα λαμβάνοντας υπόψη την σύγχρονη εμπειρία δεν είναι μια απλή διεργασία. Ειδικότερα, η επένδυση και η χρηματοδότηση προγραμμάτων αστικής ανάπτυξης είναι μια δραστηριότητα ιδιαίτερα υψηλού κινδύνου, καθώς πραγματοποιείται σε υποβαθμισμένες αστικές περιοχές που δεν παρουσιάζουν κάποιο αξιολογικό επενδυτικό ενδιαφέρον. Ο ιδιωτικός τομέας αναλαμβάνει ιδιαίτερα υψηλό ρίσκο και γι αυτό το λόγο επιζητεί τη διασφάλιση των πόρων που επενδύει (Adair et al, 2000a). Συνεπώς μια πρωταρχική παράμετρος είναι η εξασφάλιση και η παροχή ανάλογων εγγυήσεων στον ιδιωτικό τομέα σχετικά με τα οφέλη και την εξασφάλιση της απόδοσης των επενδύσεων.

Οι εγγυήσεις αυτές, θα πρέπει να προέρχονται από την πλευρά του κράτους που κατέχει τον συντονιστικό ρόλο. Προς αυτή τη κατεύθυνση συμβάλλει και η δημιουργία από το κεντρικό κράτος μηχανισμών που με τη λειτουργία τους συντονίζουν και θεμελιώνουν τις βασικές αρχές των πολιτικών ανάπτυξης. Ειδικότερα, στην Αγγλία το Department of Communities and Local Government (DCLG) έχει αναλάβει το γενικό συντονισμό των πολιτικών για την ανάπτυξη του χώρου και για το σκοπό αυτό έχουν δημιουργηθεί σε κάθε περιοχή αντιπροσωπίες (Agencies) με βασικό σκοπό τη σύνδεση του κεντρικού κράτους με τους τοπικούς φορείς υλοποίησης των προγραμμάτων ανάπτυξης (πχ London Development Agency, Northwest Regional Development Agency κτ) (EIB 2009a). Στη Γαλλία η Γενική Γραμματεία για την Αστική και Κοινωνική ανάπτυξη (General Secretariat for Urban and Social Development – SG CIV) έχει αναλάβει σε συνεργασία με άλλα

οργανωτικά σχήματα όπως η ANRU (National Agency for Urban Renovation) τον γενικότερο συντονισμό των προγραμμάτων ανάπλασης (EIB 2006, EIB 2009b).

Σε χώρες όμως όπως η Αγγλία με μια μεγάλη ανάπτυξη χρηματοπιστωτικών οργανισμών και επενδυτών (institutional investors) υπάρχει μια μεγάλη ποικιλία χρηματοδοτικών μηχανισμών. Χαρακτηριστικά παραδείγματα είναι οι Investment Property Banks (IPB), αλλά και επενδυτικά σχήματα όπως το Igloo Regeneration Fund και το English Cities Fund που συμμετέχουν με ιδιαίτερα μεγάλα ποσοστά στη χρηματοδότηση των αναπλάσεων του HB. Στα πλαίσια των εθνικών πολιτικών αυτά τα σχήματα μπορούν να αναλαμβάνουν να οργανώσουν και να παρέχουν από εθνικούς πόρους, μέρος της αναγκαίας χρηματοδότησης για την υλοποίηση των πολιτικών ανάπλασης. Επιπλέον, στα πλαίσια της ΕΕ αυτοί οι φορείς μπορεί να έρχονται σε συμφωνία τους χρηματοπιστωτικούς οργανισμούς της Ευρώπης (European Investment Bank, Council of Europe Development Bank) υπογράφοντας ένα σύμφωνο για την χρηματική υποστήριξη των πολιτικών ανάπλασης (γνωστό ως Memorandum of Understanding – MoU) (EIB, 2014). Σε μια δεύτερη φάση ανάλογα με τον φορέα που πρόκειται να αναλάβει την ανάπλαση, εμπλέκονται και άλλα μέρη όπως ο ιδιωτικός τομέας ή τοπικές κοινωνίες όπως θα αναλυθεί και στη συνέχεια.

Αυτό που πρέπει να επισημανθεί είναι πως τα παραπάνω σχήματα είναι εν γένει οι βάσεις που υποστηρίζουν τις οργανωτικές δομές για την υλοποίηση των πολιτικών ανάπλασης από μια θεσμική σκοπιά. Είναι γεγονός ότι σε κάθε χώρα υπάρχουν διαφορετικοί θεσμοί και παρατηρείται μια ιδιαίτερη ποικιλία ως προς την εκπροσώπηση και συμμετοχή του κεντρικού κράτους στην οργάνωση και την υποστήριξη τέτοιων προγραμμάτων. Σε χώρες όπως η Ελλάδα, η Εσθονία, η Ουγγαρία, η Πολωνία, η Ρουμανία, εξαιτίας του υπάρχοντος νομικού και ρυθμικού πλαισίου δεν υπάρχουν προβλέψεις για αντίστοιχους μηχανισμούς. Υπό αυτή την παράμετρο και λαμβάνοντας υπόψη την έλλειψη έως ανυπαρξία χρηματικών πόρων από το κεντρικό κράτος για την υλοποίηση προγραμμάτων αστικής ανάπλασης, η χρηματοδότηση των πολιτικών σε αυτές τις χώρες σχετίζεται ή και εξαντλείται στα πλαίσια των πόρων (EU Structural Funds, EU Cohesion Funds, EU Urban Development Funds, EU Regional Development Funds) που προκύπτουν από την εφαρμογή των προγραμμάτων της ΕΕ (Regional Operational Programmes - OP)

όπως το πρόγραμμα JESSICA που θα παρουσιαστεί σε επόμενο κεφάλαιο (European Commission 2011a, University Institute of Urban Studies 2010:20).

Γενικά υπάρχουν διάφορες τάσεις και μηχανισμοί για τη συγκρότηση του χρηματοδοτικού πλαισίου κατά την εφαρμογή των πολιτικών ανάπλασης. Συγκεκριμένα, μπορεί να είναι και δημόσιοι οργανισμοί σε ένα συγκεκριμένο κυβερνητικό επίπεδο (πχ Υπουργεία, Γενικές Γραμματείες, Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης κα), μπορεί να είναι μια καθαρά δημόσια προσπάθεια από το κεντρικό κράτος, ακόμη, μπορεί οι πόροι να προέρχονται από συμπράξεις μεταξύ του ιδιωτικού και του δημόσιου τομέα, ενώ υπάρχουν και παραδείγματα που οι χρηματοδοτήσεις προκύπτουν εξ ολοκλήρου από τον ιδιωτικό τομέα. Τα τελευταία χρόνια δίδεται ιδιαίτερη έμφαση στην ανάπτυξη των συμπράξεων μεταξύ του ιδιωτικού και του δημοσίου, είναι ένας μηχανισμός που για περισσότερες από τρεις δεκαετίες εξελίσσεται και φαίνεται να κυριαρχεί στις σύγχρονες αστικές πολιτικές (Public Private Partnerships - PPPs) (European Commission, 2003).

Μερικά από τα παραδείγματα κρατικών χρηματοδοτικών μηχανισμών για την υποστήριξη των προγραμμάτων ανάπλασης είναι οι διάφορες κρατικές επιχορηγήσεις για παρεμβάσεις και γενικά υποδομές που υποστηρίζουν ή προβλέπονται από τον σχέδιο ανάπλασης. Άλλο ένα παράδειγμα είναι οι άμεσες κρατικές επενδύσεις σε ακίνητα (λχ κοινωνική κατοικία) καθώς επίσης η παροχή δανείων με ευνοϊκότερους όρους αποπληρωμής και τέλος οι διαφορών ειδών φοροαπαλλαγές (McGreal et al, 2002). Ωστόσο αυτά τα μέσα φαίνεται να μην βρίσκονται στο επίκεντρο του ενδιαφέροντος καθώς προαπαιτούν την ύπαρξη ιδιαίτερα μεγάλων χρηματικών πόρων που στη σύγχρονη παγκόσμια οικονομική συγκυρία είναι αν όχι απίθανο, τουλάχιστον εξαιρετικά δύσκολο να βρεθούν. Αυτό που παρουσιάζει όμως μεγαλύτερο και ενδιαφέρον και που θα αναλυθεί στη συνέχεια είναι οι συμπράξεις μεταξύ του ιδιωτικού και του δημοσίου τομέα (ΣΔΙΤ) οι οποίες εμφανίζουν ιδιαίτερους μετασχηματισμούς και διαφοροποιήσεις στην δομή τους με την πάροδο των ετών αλλά και από χώρα σε χώρα.

2.1.1 Η Προσέλκυση του Ιδιωτικού Κεφαλαίου

Τα τελευταία χρόνια παρατηρείται μια ολοένα και αυξανόμενη συμμετοχή χρηματοπιστωτικών οργανισμών και του ιδιωτικού τομέα (ιδιαίτερα όσων ασχολούνται με τον τομέα της διαχείρισης ακινήτων – real estate developers) στα προγράμματα αστικών αναπλάσεων (Adair et al 1999b, Guy and Hennebry 2002, Nappi 2006). Ακόμη και στην Ελλάδα, παρατηρούνται σημαντικές παρεμβάσεις στον αστικό ιστό των μεγάλων πόλεων που προέρχονται από μεγάλους επενδυτές (τραπεζικούς οργανισμούς και κατασκευαστικές εταιρίες κυρίως) που ωστόσο δεν εντάσσονται στα πλαίσια μιας πολιτικής ανάπτυξης. Πρόκειται για αναπτύξεις μεγάλων εμπορικών κέντρων και χώρων γραφείων και αναψυχής που προβάλλουν έναν νέο τρόπο πολεοδομικού σχεδιασμού (Delladetsima, 2006). Είναι μια σημαντική εξέλιξη αναφορικά με την αναγνώριση και την εισροή του ιδιωτικού κεφαλαίου στον πολεοδομικό σχεδιασμό προς μια μελλοντική εμπλοκή του και στις διεργασίες των αστικών αναπλάσεων.

Στη προκειμένη χρονική στιγμή, η ευρωπαϊκή εμπειρία είναι αυτή που μπορεί να δώσει πολύ χρήσιμες παρατηρήσεις γύρω από την προσέλκυση του ιδιωτικού κεφαλαίου στα πλαίσια των αστικών αναπλάσεων. Ειδικότερα, στην Αγγλία, ήδη από την δεκαετία του 70 αλλά πιο έντονα από την δεκαετία του '80 και έπειτα με την εφαρμογή εκτεταμένων προγραμμάτων αποκρατικοποιήσεων άρχισε να διαφαίνεται το μέλλον, αναφορικά με το ρόλο που θα διαδραματίσει ο ιδιωτικός τομέας στις αστικές αναπλάσεις (Couch et al 2003:3-9, Raco 2005). Ωστόσο, η προσέλκυση του ιδιωτικού τομέα όσο απαραίτητη και αναγκαία προϋπόθεση να είναι για τις αστικές αναπλάσεις (Colantonio and Dixon 2011, Miliband 2005) δεν είναι μια δεδομένη υπόθεση. Υπάρχουν συγκεκριμένες παράμετροι όπως τα κίνητρα, το ρίσκο, η απόδοση της επένδυσης, το ιδιοκτησιακό καθεστώς, η φάση (ανάπτυξη ή ύφεση) στην οποία βρίσκεται η αγορά των ακινήτων, που ανάλογα με τη φύση της επένδυσης αλλά και τον χώρο, μπορεί να διαφοροποιούνται σημαντικά.

Οι Adair et al (1999a) σε μια προσπάθεια να ομαδοποιήσουν και να κατατάξουν (ανάλογα με τη σημαντικότητα) τους παράγοντες που οδηγούν τον ιδιωτικό τομέα να εμπλακεί σε ένα σχέδιο αστικών αναπλάσεων, κατέληξαν στο συμπέρασμα ότι η

συνολική απόδοση της επένδυσης είναι το σημαντικότερο δεδομένο που απασχολεί τον ιδιωτικό τομέα. Οι εταιρίες επενδύουν σε περιοχές ανάπτυξης ευελπιστώντας σε μία συσσώρευση κερδών άρα και υψηλότερες αποδόσεις στις επενδύσεις τους. Ο αμέσως επόμενος παράγοντας είναι το ρίσκο της επένδυσης, ο βαθμός κινδύνου ή το ποσοστό ασφάλειας μιας επένδυσης φαίνεται να απασχολούν ιδιαίτερα τον ιδιωτικό τομέα, ώστε να αποφασίσει να προχωρήσει σε μια επένδυση στα πλαίσια μιας αστικής ανάπτυξης. Οι δύο αυτοί παράγοντες (η απόδοση και το ρίσκο) αποτελούν μαζί τους πιο κρίσιμους παράγοντες συγκεντρώνοντας τη μεγαλύτερη βαρύτητα. Τέλος, ακολουθούν με σειρά σημαντικότητας οι εξής παράγοντες: οι ευκαιρίες νέων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, οι δυνατότητες εξόδου (ύπαρξη συγκεκριμένης στρατηγικής) από τις υπάρχουσες δραστηριότητες, οι σχέσεις που αναπτύσσονται με το φορέα ανάπτυξης, το προφίλ των εταιριών, οι κοινωνικοί παράγοντες και τέλος ο ανταγωνισμός των εταιριών (οι τελευταίοι τρεις παράγοντες στην έρευνα των Adair et al 1999a κατέγραψαν αρνητικό δείκτη στο t-value τεστ οπότε φανερώνεται και η γενικότερη αδυναμία τους να επηρεάσουν σημαντικά τις αποφάσεις του ιδιωτικού τομέα).

Η ίδια έρευνα επεκτείνεται σε πιο εξειδικευμένους παράγοντες που αποτρέπουν τους ιδιώτες επενδυτές από μια συμμετοχή τους σε προγράμματα αστικών αναπλάσεων (Adair et al 2000a). Συγκεκριμένα, το κόστος δύο συγκεκριμένων συντελεστών εμφανίζεται να κατέχει το σημαντικότερο ρόλο στην αποτροπή ενός ιδιώτη να επενδύσει σε έργα αστικής ανάπτυξης. Ειδικότερα, όπως επισημάνεται, υπάρχει μια γενική άποψη ότι οι παρεμβάσεις για την αστική ανάπτυξη όταν διακατέχονται από χαμηλούς ρυθμούς αύξησης της τιμής του αρχικού κεφαλαίου που επενδύεται, αποθαρρύνουν τους ιδιώτες επενδυτές. Οι περιοχές αυτές αρχίζουν να εμφανίζουν ένα χαμηλό επενδυτικό ενδιαφέρον, με αντίκτυπο και στις τιμές των ενοικίων που εμφανίζουν χαμηλές ή και καθόλου αυξήσεις. Οι επενδυτές ακινήτων αποθαρρύνονται να επενδύσουν σε ακίνητα στις περιοχές αυτές. Τέλος ένα αμφιλεγόμενο ζήτημα σχετικά με την ενθάρρυνση ή μη των επενδυτών στα έργα αστικής ανάπτυξης σχετίζεται με το κόστος παρέμβασης-κατασκευής. Εν γένει σε τέτοιας φύσεως παρεμβάσεις υπάρχει η άποψη ότι το κόστος για την κατασκευή αλλά και οι αξίες γης μπορεί να είναι υπερβολικά αυξημένα με αποτέλεσμα να αποθαρρύνεται η επένδυση. Ωστόσο, όπως καταγράφεται μέσα από την εμπειρία, το

υπερβολικά αυξημένο κόστος κατασκευής ή οι αυξημένες αξίες γης δεν επηρεάζουν σε σημαντικό βαθμό τις αποφάσεις του ιδιωτικού κεφαλαίου στο βαθμό που οι δύο παραπάνω παράγοντες το κάνουν.

2.1.2 Οι συμπράξεις Δημοσίου & Ιδιωτικού Τομέα

Τα τελευταία τριάντα χρόνια, σε διεθνές επίπεδο, στα πλαίσια της πολεοδομικής πολιτικής, παρατηρείται μια ολοένα και αυξανόμενη αναφορά στη δημιουργία συμπράξεων μεταξύ του ιδιωτικού και του δημόσιου τομέα (urban partnerships). Ειδικότερα, μερικές από τις βασικές συνιστώσες της πολεοδομικής πολιτικής, όπως η πολιτική οικιστικής ανάπτυξης και η πολιτική αναπλάσεων λαμβάνουν ιδιαίτερη μνεία στη σύναψη τέτοιων συμπράξεων, οι οποίες όπως φαίνεται αποτελούν και το βασικότερο ίσως συστατικό – τη βάση στην οποία υλοποιούνται οι στόχοι των επιμέρους πολιτικών (Campbell and Whitty, 2007). Φυσικά ανάλογα με τους θεσμούς και τις πρακτικές που μετέρχεται κάθε κράτος η παρουσία και ο τρόπος σύνθεσης τέτοιων συμφωνιών παρουσιάζουν μεγάλη διαφοροποίηση, ωστόσο στη παρούσα φάση η γενική αυτή διαπίστωση αφορά τις περιοχές της Δυτικής Ευρώπης με παράδοση στον πολεοδομικό σχεδιασμό (Ηνωμένο Βασίλειο, Γαλλία, Ολλανδία, Γερμανία, κλπ) αλλά και άλλες περιοχές του κόσμου (ΗΠΑ, Κίνα κλπ) (Lloyd 2003 ; Verhage 2005).

Η δημιουργία τέτοιων συμπράξεων έχει ως βάση της, τη σύναψη συμφωνιών μεταξύ του ιδιωτικού και του δημόσιου τομέα, ενώ τα τελευταία χρόνια στα πλαίσια αυτών των συμφωνιών αναδεικνύεται η σπουδαιότητα της συμμετοχής της τοπικής κοινωνίας αλλά και άλλων εθελοντικών εταίρων (Balloch and Taylor 2002 p.3). Ειδικά στις πολιτικές αναπλάσεων - αναγέννησης οι συμπράξεις μεταξύ δημοσίου και ιδιωτικού τομέα φαίνεται να αποτελούν ταυτόχρονα τη μονάδα οργάνωσης αλλά και το μέσο επίτευξης των παρεμβάσεων που προωθούνται (Carley et all 2000 p.3-6,12,25 ; Roberts and Sykes 2000).

2.2 Η ΚΙΝΗΤΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

Ένα μεγάλο ζήτημα το οποίο έχει απασχολήσει τους αναλυτές και πολεοδόμους τα τελευταία χρόνια, είναι η συμβολή των τεχνών και των πολιτιστικών δρώμενων - της πολιτιστικής ανάπτυξης εν γένει- στην αναγέννηση κυρίως διάφορων κεντρικών περιοχών σε πόλεις της Ευρώπης.

Συγκεκριμένα, σε Ευρωπαϊκό τουλάχιστον επίπεδο (Αγγλία, Γαλλία, Γερμανία) οι τέχνες και ο πολιτισμός, χρησιμοποιούνται συνειδητά ως εργαλεία αστικής αναγέννησης μέσα από στοχευμένες παρεμβάσεις στον αστικό ιστό, που μεταξύ άλλων περιλαμβάνουν: κατασκευές – ανακατασκευές κτιρίων μνημειακής αλλά και σύγχρονης εμβληματικής αρχιτεκτονικής, δημιουργία πολιτιστικών πόλων – συγκεντρώσεων (cultural clusters) όπου ενισχύεται ή/και επιδοτείται η εγκατάσταση καλλιτεχνών και η χωροθέτηση πολιτιστικών χρήσεων. Η δημιουργία σχετικών δυναμιכוτήτων έχει παρατηρηθεί ότι συμβάλλει σημαντικά στην φυσική, οικονομική αλλά και κοινωνική αναγέννηση περιοχών που παρουσιάζουν χαρακτηριστικά υποβάθμισης (Evans et al, 2006). Βέβαια, υπάρχουν και οι περιπτώσεις πόλεων όπου παρόμοιοι μετασχηματισμοί λαμβάνουν χώρα, συμβάλλοντας προς την ίδια κατεύθυνση, χωρίς ωστόσο να αποτελούν μέρος μιας εφαρμοζόμενης πολιτικής από πλευράς του κεντρικού κράτους τουλάχιστον.

Στο σημείο αυτό, αξίζει να επισημανθεί το γεγονός ότι η ανάπτυξη πολιτιστικών δραστηριοτήτων συμβάλει ουσιαστικά στην επίτευξη μιας ολοκληρωμένης πολιτικής αστικής αναγέννησης, διότι συνεισφέρει καθοριστικά προς τη βιώσιμη ανάπτυξη. Ειδικότερα, έχει παρατηρηθεί ότι η ανάπτυξη των τεχνών και του πολιτισμού, αποτελεί βασικό παράγοντα για την ολοκληρωμένη και μακροχρόνια ανάπτυξη των αστικών περιοχών (χαρακτηριστικά είναι τα παραδείγματα της Γλασκώβης και του Λιβερπουλ). Τόσο οι επενδυτές, όσο και οι δημόσιοι οργανισμοί αλλά και το κεντρικό κράτος κατά την χάραξη πολιτικών αστικής αναγέννησης θα πρέπει να μην παραλείπουν να συμπεριλάβουν δράσεις και μέτρα για την ανάπτυξη των τεχνών και της πολιτιστικής κουλτούρας. Αυτό, καθώς έχει παρατηρηθεί ότι με αυτόν τον τρόπο συμβάλλουν συνεπικουρικά με άλλες δράσεις στην ομαλή και επιτυχημένη μετάβαση

των τοπικών κοινωνιών, δημιουργώντας νέες ευκαιρίες απασχόλησης, βελτιώνοντας την ποιότητα ζωής και συμβάλλοντας στην δημιουργία δημοφιλούς αστικού περιβάλλοντος και προσελκύοντας νέους επισκέπτες αλλά και κατοίκους.

Στην πράξη, η μέτρηση και η αποτίμηση τέτοιων πολλαπλασιαστικών – παράλληλων ωφελειών προς την κοινωνία και τους κατοίκους κατά την εφαρμογή μιας πολιτικής αναγέννησης δεν είναι ένα εύκολο εγχείρημα, καθώς υπάρχουν διάφορες μεθοδολογικές δυσκολίες στην προσπάθεια για μια τεκμηριωμένη και επιστημονικά αποδεκτή συσχέτιση. Ωστόσο, δεν γίνεται να παραβλεφθούν τα σημαντικά παραδείγματα από το εξωτερικό όπου οι διεργασίες αστικής ανάπλασης έχουν στηριχθεί σε μεγάλο βαθμό στην ανάπτυξη πολιτιστικών χρήσεων και δραστηριοτήτων (culture-led regeneration). Χαρακτηριστικά παραδείγματα αυτού του τύπου αναπλάσεων αποτελούν: το μουσείο Γκούγκενχαϊμ στο Μπιλμπάο της Ισπανίας, το μουσείο μοντέρνας τέχνης Tate Modern, το οποίο μαζί με άλλες πολιτιστικές λειτουργίες στο Σάουθ Μπανκ του Λονδίνου αποτελούν το επίκεντρο των πολιτιστικών δραστηριοτήτων στον Τάμεση (περιοχή όπου την τελευταία δεκαετία έχει επιδείξει σημαντικούς μετασχηματισμούς με ιδιαίτερη έμφαση στην ανάπτυξη των τεχνών και του πολιτισμού) (Evans and Shaw, 2004). Άλλα παρόμοια παραδείγματα μεγαλύτερης κλίμακας αποτελούν το Νιούκαστλ όπου δόθηκε έμφαση στην ανάδειξη της ιστορικής αρχιτεκτονικής και το Γκέιτσχεντ όπου δόθηκε έμφαση στη διαμόρφωση και υποστήριξη μιας ολοκληρωμένης κουλτούρας γύρω από τη σύγχρονη τέχνη και τη μουσική.

Σήμερα, οι αστικοί μετασχηματισμοί που βασίστηκαν στην ανάπτυξη της πολιτιστικής κουλτούρας, των υποδομών και του πολιτιστικού αποθέματος μιας περιοχής, ως εργαλεία αστικής αναγέννησης έχουν καταγράψει σε ευρωπαϊκό επίπεδο, μια πορεία εικοσιπέντε περίπου χρόνων. Τα περισσότερα παραδείγματα τοποθετούνται χρονικά από τα τέλη της δεκαετίας του '90 κι έπειτα. Ως εκ τούτου υπάρχει ένα αρκετά ικανοποιητικό διάστημα καταγραφής, παρατήρησης και αρχικής αξιολόγησης των υλοποιημένων παρεμβάσεων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 ΣΥΓΧΡΟΝΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΑΣΤΙΚΩΝ ΑΝΑΠΛΑΣΕΩΝ - ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΕΜΠΕΙΡΙΑ

3.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Ο ευρωπαϊκός χώρος έχει γνωρίσει τα τελευταία πενήντα χρόνια πρωτόγνωρους μετασχηματισμούς που επηρέασαν και επέδρασαν αδιαμφισβήτητα στη δομή και στην εξέλιξη του αστικού χώρου. Ειδικότερα, οι χωρικές πολιτικές, τα περιβαλλοντικά και κοινωνικά ζητήματα, η οικονομική λειτουργία του χώρου, ο τρόπος διακυβέρνησης είναι μερικές από τις συνιστώσες που συνεχώς μεταβάλλονται προβάλλοντας κάθε φορά ένα διαφοροποιημένο τρόπο προσέγγισης των ζητημάτων που απασχολούν τις πόλεις, ενώ η πολιτική της Βιώσιμης Ανάπτυξης της ΕΕ κατακτά όλο και μεγαλύτερο πεδίο εφαρμογής (Delladetsima, 2012).

Επιπλέον, οι πόλεις και ιδιαίτερα αυτές του ευρωπαϊκού χώρου, βρίσκονται σε έναν συνεχή ανταγωνισμό στα πλαίσια της παγκοσμιοποιημένης οικονομίας. Ο ανταγωνισμός αυτός μπορεί να αφορά διάφορους τομείς δραστηριότητας, και γίνεται αντιληπτός κυρίως μέσα από τις επενδύσεις και τους οικονομικούς μετασχηματισμούς που παρατηρούνται (Couch and Fraser 2003:1-4). Κατά την άτυπη υπουργική Σύνοδο της Λειψίας το 2007, το Συμβούλιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης συμφώνησε να ανακηρυχθεί η αναζωογόνηση των αστικών περιοχών ως μια από τις βασικές κοινές πολιτικές. Αυτό είχε σαν αποτέλεσμα την δημιουργία και την ψήφιση μιας σειράς κανονισμών και αποφάσεων από το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο και Συμβούλιο που θέτει τις αναπλάσεις, στο επίκεντρο των ειδικότερων πολιτικών για την Περιφερειακή Ανάπτυξη.

Το παρόν κεφάλαιο εξετάζει σε ένα αρχικό επίπεδο την εξέλιξη των αναπλάσεων στον ευρωπαϊκό χώρο, μέσα από συγκεκριμένες περιπτώσεις χωρών. Παράλληλα, μελετάται ο τρόπος με το οποίο προγράμματα αστικής αναγέννησης στην Ευρώπη χρησιμοποιήθηκαν ώστε να μεταμορφώσουν περιοχές μεγάλης κλίμακας, ακόμη και ολόκληρες πόλεις. Η παράθεση βασίζεται, κυρίως, σε τρεις μελέτες περίπτωσης και οι υπό εξέταση χώρες είναι η Αγγλία και η Γαλλία. Αυτό καθώς, θα πρέπει να γίνει

κατανοητός ο τρόπος με τον οποίο λειτουργούν οι μηχανισμοί αστικής αναγέννησης στις χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης που παρουσιάζουν μια σχετική ειδίκευση σε σχετικές πολιτικές, ώστε να υπάρχει μια συγκριτική αξιολόγηση με τον ελληνικό χώρο.

Βέβαια, κατά το παρελθόν όπως είδαμε, έχουν εμφανιστεί διάφορες προσεγγίσεις για την πολιτική αστικής ανάπτυξης, ωστόσο αν επιθυμείται να εφαρμοστεί μια τέτοια πολιτική υπό τους σύγχρονους όρους θα πρέπει να προσεγγίζεται υπό το πρίσμα της ολοκληρωμένης ανάπτυξης. Επομένως, η εφαρμογή σχεδίων και παρεμβάσεων στον αστικό χώρο που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις αυτού του σχήματος, θα λέγαμε ότι αποτελούν μεν παρεμβάσεις για την ανάπτυξη του χώρου, αλλά δεν αποτελούν παρεμβάσεις στα πλαίσια των σύγχρονων αναγκών των πόλεων και μέρος στοχευόμενων και επιτυχημένων αστικών πολιτικών. Οτιδήποτε εκπίπτει από τη θεώρηση των ολοκληρωμένων αναπλάσεων είναι αναχρονιστικό και σε αρκετές περιπτώσεις δεν κατορθώνει αν αντιμετωπίσει τα πολυδιάστατα προβλήματα της σημερινής αστικής δομής.

3.2 ΟΙ ΠΡΟΣΦΑΤΕΣ ΠΡΩΤΟΒΟΥΛΙΕΣ ΤΗΣ ΕΕ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗ ΤΗΣ ΑΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗΣ

Η Ευρωπαϊκή Ένωση, ως φορέας πολιτικής, προβαίνει σε σημαντικές δράσεις/πρωτοβουλίες για την υποστήριξη της αστικής ανάπτυξης/αναγέννησης. Χαρακτηριστικότερες όλων, αποτελούν οι πρωτοβουλίες URBAN¹, που εισήγαγαν την λογική των Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων. Η πρωτοβουλίες αυτές, έχουν στο επίκεντρο την οικονομική και κοινωνική αναζωογόνηση υποβαθμισμένων περιοχών και πόλεων, παράλληλα με δράσεις πολεοδομικής φύσεως (ανάπτυξη αστικών υποδομών, αναπλάσεις ιστορικών κέντρων κλπ). Η καινοτομία τους έγκειται στο γεγονός ότι παράλληλα με τις κλασικές μεθόδους ανάπτυξης (πχ εκσυγχρονισμός αστικού εξοπλισμού, βελτίωση αστικού περιβάλλοντος) ελάμβαναν υπόψη και άλλες παραμέτρους όπως η τεχνολογική εξέλιξη των πόλεων, η διαφοροποίηση και

¹ Urban I (1994-1999), Urban II (2000-2006)

ανάπτυξη της τοπικής οικονομίας και απασχόλησης, η ανάπτυξη του ανθρώπινου δυναμικού κλπ (Ευρωπαϊκή Επιτροπή 2003).

Οι πλέον πρόσφατες εξελίξεις, που σχετίζονται με δράσεις ολοκληρωμένων αστικών παρεμβάσεων, παρατηρούνται στο πλαίσιο της Δράσης IV για τις πόλεις του μέλλοντος και την πολιτιστική κληρονομιά (Cities of tomorrow and cultural heritage) του ειδικού προγράμματος «Ενέργεια Περιβάλλον και Αειφόρος Ανάπτυξη». Μέσω αυτού, λαμβάνει χώρα σε πανευρωπαϊκό επίπεδο το ερευνητικό πρόγραμμα RESCUE (Regeneration of European Sites in Cities and Urban Environments), στο οποίο συμμετέχουν χώρες τις ΕΕ που προσπαθούν να εκμεταλλευτούν τις προκλήσεις και τις ευκαιρίες που παρουσιάζονται στις υποβαθμισμένες τους αστικές περιοχές. Ειδικότερα, επιχειρείται στην πράξη η εφαρμογή των αρχών του μοντέλου της ολοκληρωμένης ανάπλασης, λαμβάνοντας υπόψη περιβαλλοντικά (υπόγεια ύδατα, οικοσυστήματα), οικονομικά (αγορά ακινήτων, εξασφάλιση νέων οικονομικών δραστηριοτήτων) και κοινωνικά κριτήρια (European Commission, 2012).

Άλλη μια πρωτοβουλία, με κεντρικό πυρήνα της την υποστήριξη της αστικής αναγέννησης, αποτελεί η εφαρμογή του προγράμματος RESCUE, το οποίο ξεκίνησε το 2002 και συμμετέχουν τέσσερις χώρες: το Ηνωμένο Βασίλειο, η Γαλλία, η Γερμανία και η Πολωνία, με δύο περιοχές η καθεμία. Απώτερος στόχος είναι να προκύψουν στα πλαίσια μιας ειδικής και ολοκληρωμένης προσέγγισης η κατάλληλη μεθοδολογία, τα εργαλεία και οι διαδικασίες με τις οποίες θα επιχειρηθεί στο μέλλον η διαμόρφωση μιας ολοκληρωμένης πολιτικής για την ανάπλαση των υποβαθμισμένων περιοχών της Ευρώπης. Επιπλέον, γίνεται ιδιαίτερη αναφορά σε περιοχές συγκεκριμένου τύπου όπως εγκαταλειμμένες αδόμητες περιοχές στα κέντρα των πόλεων, βιομηχανικές περιοχές που παρακμάζουν καθώς εκτιμάται ότι οι μελλοντικές ανάγκες θα αναφέρονται σε μεγαλύτερο βαθμό σε περιοχές αυτού του τύπου. Τέλος, με το πέρας του προγράμματος, αναμένεται να εκδοθεί ένα ειδικό εγχειρίδιο προς μια Ευρωπαϊκή Προσέγγιση για την Ανάπλαση των αναξιοποίητων περιοχών των πόλεων (European System Approach for Sustainable Brownfield Regeneration) που θα περιλαμβάνει μια σειρά από εμπειρικές και επιστημονικές πρακτικές για την μελλοντική διαμόρφωση των ευρωπαϊκών πολιτικών ανάπλασης (RESCUE, 2005).

Σημαντική συνεισφορά στην κινητοποίηση των ευρωπαϊκών πολιτικών γύρω από το ζήτημα των αστικών αναπλάσεων, προκύπτει και από άλλα ερευνητικά προγράμματα όπως το SURE (A time –oriented model for Sustainable Urban Regeneration), κατά το οποίο καταγράφηκαν πολύ σπουδαίες παρατηρήσεις για το ρόλο και τη συμμετοχή του τοπικού τομέα αυτοδιοίκησης στην υλοποίηση των σχετικών πολιτικών. Ένα ακόμη χαρακτηριστικό παράδειγμα, αποτελεί το ερευνητικό πρόγραμμα RESURGENCE (Renewable Energy Systems for Urban Regeneration in Cities of Europe) το οποίο βρίσκεται σε εξέλιξη (ολοκληρώνεται το 2017) και αναμένεται να συμβάλλει αποφασιστικά στην ανάπτυξη και ενσωμάτωση των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας στις διεργασίες της αστικής ανάπλασης με πολλαπλά οφέλη για την βιωσιμότητα του όλου εγχειρήματος (διερευνώνται οι δυνατότητες εναλλακτικής χρηματοδότησης αλλά και μείωσης του κόστους κατασκευής – συντήρησης των έργων, αναπτύσσονται νέα μοντέλα κοινωνικής στέγασης κα).

Το ερευνητικό πρόγραμμα DORIS (Digital and Organizational Regeneration Initiative for urban and rural Sites) όπου επιχειρείται μεταξύ άλλων να αναπτυχθούν καινοτόμες τεχνικές για την οργάνωση και την παρακολούθηση της πορείας των αστικών αλλά και αγροτικών περιοχών που εμφανίζουν προβλήματα υποβάθμισης. Παράλληλα, σημαντική συμβολή στην ανάπτυξη δράσεων που συμβάλλουν προς μια ολοκληρωμένη πολιτική αστικών αναπλάσεων έχει το πρόγραμμα εδαφικής συνεργασίας URBACT για τη βιώσιμη οικονομική, κοινωνική, πολιτική, και περιβαλλοντική ανάπτυξη των πόλεων της Ευρώπης (στην Ελλάδα αυτή τη στιγμή βρίσκονται σε εξέλιξη-URBACT III τέτοιου είδους προγράμματα στις πόλεις της Αθήνας, του Κορυδαλλού, της Λάρισας και της Θεσσαλονίκης) (URBACT, 2014a).

Συνοπτικά, αξίζει να αναφερθούν και οι Πρωτοβουλίες: CASH (Cities Action for Sustainable Housing) για την ενεργειακή και βιώσιμη ανάπλαση των κατοικιών, REPAIR (Realising the Potential of Abandoned Military Sites) για την ανάπλαση των εγκαταλειμμένων στρατοπέδων των πόλεων, και TUTUR (Temporary Use as a Tool for Urban Regeneration) για τον συμμετοχικό σχεδιασμό των αστικών αναπλάσεων (URBACT 2014b).

Παράλληλα με τα παραπάνω, στα πλαίσια των αστικών αναπλάσεων, ευρωπαϊκοί μηχανισμοί αλλά και φορείς, κινητοποιούνται και επιφορτίζονται με συγκεκριμένες αρμοδιότητες για την αποτελεσματική υλοποίηση των σχετικών προγραμμάτων και πολιτικών. Σε ένα πρώτο επίπεδο, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή (European Commission) καθώς και το Συμβούλιο της Ευρώπης (The Council of Europe) μέσω των κειμένων πολιτικής αλλά και των γενικότερων κατευθύνσεων και προσπαθειών που αναγνωρίζουν ξεκάθαρα -ιδιαίτερα την τελευταία δεκαετία- την αναγκαιότητα μιας συνολικής και ολοκληρωμένης προσέγγισης για τις αστικές πολιτικές με κορυφαία την Έκθεση για τη Πολιτική Συνοχής και τις Πόλεις (COM 2006).

Σε ένα δεύτερο επίπεδο, εντοπίζονται μηχανισμοί όπως το Ευρωπαϊκό Δίκτυο Γνώσης για τον Αστικό Χώρο (European Urban Knowledge Network -EUKN), το οποίο δημιουργήθηκε το 2004, και πρόκειται για ένα δίκτυο το οποίο αναμένεται να συμβάλλει στην παραγωγή σημαντικής γνώσης για τις αστικές πολιτικές στις χώρες της Ευρώπης. Η συμμετοχή των χωρών είναι εθελοντική και έχουν παραχθεί πολύ σημαντικά κείμενα για τις πολιτικές αστικών αναπλάσεων στην Ευρωπαϊκή Ένωση (EUKN 2010). Η Ελλάδα δεν συμμετέχει στο EUKN, το οποίο απαριθμεί συνολικά 15 χώρες – μέλη (Ηνωμένο Βασίλειο, Σουηδία, Ισπανία, Ρουμανία, Πορτογαλία, Πολωνία, Ολλανδία, Λουξεμβούργο, Ουγγαρία, Γερμανία, Γαλλία, Δανία, Τσέχικη Δημοκρατία, Κύπρος και Βέλγιο) (EUKN 2011).

3.2.1 Το Ευρωπαϊκό Ταμείο Περιφερειακής Ανάπτυξης

Στα πλαίσια των δράσεων της ΕΕ για της ολοκληρωμένες αστικές αναπλάσεις, καθοριστικό ρόλο κατέχει η κινητοποίηση από πλευράς μηχανισμών, του Ευρωπαϊκού Ταμείου Περιφερειακής Ανάπτυξης (European Regional Development Fund ERDF), το οποίο έχει ως βασικό σκοπό την εξομάλυνση των περιφερειακών ανισοτήτων και ανισορροπιών που υπάρχουν ή προκύπτουν στις Περιφέρειες της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Τα βασικά μέσα που μετέρχεται το συγκεκριμένο εργαλείο για την επίτευξη των ειδικότερων στόχων, περιλαμβάνουν εν συντομία την ενίσχυση της οικονομικής και κοινωνικής συνοχής μέσω χρηματοδοτήσεων (όπως η χρηματοδότηση ΑΞΕ- Άμεσων Ξένων Επενδύσεων), τη δημιουργία βιώσιμων θέσεων

εργασίας αλλά και υποδομών (σχετικών με την έρευνα και τη καινοτομία, το περιβάλλον, την ενέργεια κα). Επιπλέον, περιλαμβάνονται δράσεις για την ενίσχυση της περιφερειακής και τοπικής ανάπτυξης μεταξύ των πόλεων και των περιφερειών της ΕΕ, δράσεις που βασίζονται μεταξύ άλλων, στην επιτάχυνση των συνεργασιών και στην αλληλοϋποστήριξη των πόλεων, χάρη στα χρηματοδοτικά μέσα που προσφέρονται (επιχειρηματικά κεφάλαια, ταμεία τοπικής ανάπτυξης, ταμεία δανειοδότησης και εγγυήσεων κα) (Ευρωπαϊκή Επιτροπή, 2015).

Ανάλογα με την κατάταξη κάθε περιφέρειας το ΕΤΠΑ, έχει και ένα διαφορετικό πλαίσιο προσέγγισης. Ειδικότερα, για τις περιφέρειες που ανήκουν στο στόχο της «Σύγκλισης», βασικός σκοπός του Ταμείου είναι ο εκσυγχρονισμός και η διαφοροποίηση των υπαρχουσών δομών και δραστηριοτήτων (με δράσεις για τον τουρισμό, τον πολιτισμό, το περιβάλλον, την υγεία, την εκπαίδευση, την ενέργεια, τις μεταφορές, την καινοτομία, την επιχειρηματικότητα, την κοινωνία της πληροφορίας κα) (ΕΙΒ, 2014).

Το γεγονός που παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον σε σχέση με το ΕΤΠΑ είναι οι δράσεις που αφορούν το αστικό περιβάλλον. Ειδικότερα, στον στόχο της «Περιφερειακής Ανταγωνιστικότητας και Απασχόλησης» περιλαμβάνονται μέτρα για την προστασία του περιβάλλοντος και την πρόληψη κινδύνων, όπως η κατάρτιση μελετών για τη πρόληψη και το περιορισμό των φυσικών και τεχνολογικών κινδύνων, ο καθαρισμός των μολυσμένων περιοχών και ορισμένα ακόμη μέτρα. Στον στόχο της «Ευρωπαϊκής Εδαφικής Συνεργασίας» η ανάπτυξη διασυνοριακών δραστηριοτήτων και διαπεριφερειακών συνεργασιών για τη δικτύωση και την ανταλλαγή εμπειριών αναδεικνύονται ως πολύ σημαντικά στοιχεία για την οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη των πόλεων και των περιφερειών (ΥΠΟΙΚ, 2010).

Παράλληλα, υπάρχει και η ειδική διακριτή θεματική ενότητα για τις αστικές περιοχές με βάση τα εδαφικά χαρακτηριστικά της καθεμίας. Συγκεκριμένα, το ΕΤΠΑ έχει σχεδιαστεί για να εξομαλύνει και αν είναι δυνατόν να συμβάλλει με πρακτικό τρόπο στην εξάλειψη οικονομικών, κοινωνικών και περιβαλλοντικών προβλημάτων των αστικών περιοχών. Ιδιαίτερη μνεία γίνεται στις απομακρυσμένες και δυσπρόσιτες περιοχές (ορεινές ή αραιοκατοικημένες περιοχές) αλλά και στις αποκεντρωμένες

αστικές ζώνες, στις βιομηχανικές περιοχές που βρίσκονται σε παρακμή και στο νησιωτικό χώρο. Έτσι, μέσα από συγκεκριμένες χρηματοδοτήσεις και δαπάνες το ΕΤΠΑ ως ένα εργαλείο που εμφανίζεται με τη μορφή που έχει σήμερα από τον Ιούλιο του 2006 (Κανονισμός (ΕΚ) αριθ. 1080 / 2006) καλείται να αντιμετωπίσει τις περιφερειακές ανισότητες μέσα στην ΕΕ (Ευρωπαϊκή Επιτροπή, 2014).

Ειδικότερα μέτρα που αναφέρονται στον κανονισμό για τη λειτουργία του ΕΤΠΑ και που αφορούν σε αστικές περιοχές, περιλαμβάνουν δράσεις για την καλύτερη στέγαση κοινωνικών ομάδων με χαμηλά εισοδήματα και των ευάλωτων κοινωνικών ομάδων. Ακόμη, υπάρχουν σαφείς αναφορές για χρηματοδοτήσεις έργων και παρεμβάσεων ολοκληρωμένης αστικής ανάπτυξης.

3.2.2 Η Κοινή Ευρωπαϊκή Στήριξη για Βιώσιμες Επενδύσεις σε Αστικές Περιοχές

Η Κοινή Ευρωπαϊκή Στήριξη για Βιώσιμες Επενδύσεις σε Αστικές Περιοχές (Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas - JESSICA), αποτελεί τον πιο διαδεδомένο και μεγαλύτερο χρηματοδοτικό μηχανισμό, που βρίσκεται στο επίκεντρο των πολιτικών για τη χρηματοδότηση αστικών παρεμβάσεων ειδικού χαρακτήρα. Είναι στην ουσία ένα χρηματοδοτικό εργαλείο-μέσο που εστιάζει στον αστικό χώρο με σκοπό την εξασφάλιση και παροχή των απαραίτητων κονδυλίων για την υποστήριξη έργων και δράσεων βιώσιμης αστικής ανάπτυξης, αλλά και των αστικών αναπλάσεων ειδικότερα (Jessica, 2008).

Στην ουσία πρόκειται για έναν νέο τρόπο διαχείρισης, κατανομής και αξιοποίησης των χρηματοδοτήσεων της Ευρωπαϊκής Ένωσης για την βιώσιμη ανάπτυξη των αστικών περιοχών. Εισάγεται από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή το 2006 σε μια σειρά από Κανονισμούς (ΕΚ αριθ.1083 / 2006, ΕΚ αριθ. 1080 / 2006, ΕΚ 1828 / 2006) με σκοπό να περιληφθεί στα Επιχειρησιακά Προγράμματα κάθε κράτους – μέλους κατά την περίοδο 2007- 2013. Συνεπώς σε επίπεδο Ευρωπαϊκής Ένωσης, το λειτουργικό πλαίσιο της πρωτοβουλίας JESSICA εντάσσεται στο νομοθετικό πλαίσιο που ορίζει τα διαρθρωτικά ταμεία της τρέχουσας προγραμματικής περιόδου (EIB, 2008).

Το υπόβαθρο στο οποίο θεμελιώνεται αυτός ο νέος μηχανισμός περιλαμβάνει την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων (ΕΤΕπ) καθώς και την συνεισφορά της Τράπεζας Ανάπτυξης του Συμβουλίου της Ευρώπης (CEB). Αξίζει να επισημανθεί πως μια τέτοια επιλογή θεωρείται ως απολύτως ορθή, καθώς οι συγκεκριμένοι φορείς έχουν μια τεραστία εμπειρία επάνω στην υλοποίηση παρόμοιων δράσεων. Ειδικότερα, η ΕΤΕπ για περισσότερο από πενήντα χρόνια έχει ειδικευτεί στη χρηματοδότηση έργων ανάπλασης αστικών περιοχών, τη δημιουργία και βελτίωση μεταφορικών υποδομών, την κατάρτιση σχετικών σχεδίων κα (European Commission, 2011b).

Για να γίνει αντιληπτός σε πρακτικό επίπεδο ο τρόπος λειτουργίας αυτού του χρηματοδοτικού μέσου, θεωρείται απαραίτητη μια σύντομη ανάλυση του πλαισίου σύστασής του. Όπως ήδη έχει αναφερθεί κάθε κράτος μέλος θα πρέπει σε πρώτη φάση να συμπεριλάβει στα Επιχειρησιακά Προγράμματα (για την Ελλάδα είναι τα λεγόμενα Περιφερειακά Επιχειρησιακά Προγράμματα – ΠΕΠ) κάθε προγραμματικής περιόδου έργα επιλέξιμα και σχετικά με αυτά που προβλέπονται να χρηματοδοτηθούν από την Πρωτοβουλία. Δημιουργείται επομένως η δυνατότητα τα κράτη μέλη να αξιοποιούν Πόρους από τα Διαρθρωτικά Ταμεία για χρηματοδοτήσεις έργων που ανήκουν στο πλαίσιο ολοκληρωμένων σχεδίων για την υποστήριξη της βιώσιμης αστικής ανάπτυξης. Το συντονισμό όλων των διαδικασιών σε κάθε κράτος αναλαμβάνει μια Διαχειριστική Αρχή² στην οποία δίδεται η δυνατότητα να συστήσει Ταμείο Χαρτοφυλακίου.

Στην Ελλάδα τον Ιούλιο του 2010 υπογράφεται σύμβαση χρηματοδότησης μεταξύ της Ελληνικής Δημοκρατίας και της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Επενδύσεων (ΕΤΕπ) για τη σύσταση Ταμείου Χαρτοφυλακίου JESSICA Ελλάδας το οποίο καταρτίζεται λίγους μήνες μετά μέσω ΚΥΑ35996 / ΕΥΣ 5362 και ΚΥΑ 44915 / ΕΥΣ 6091 (ΦΕΚ Β 1388 / 2010 και ΦΕΚ Β 1607 / 2010) . Επιπλέον, στην Ελλάδα χρηματοδοτείται από το ΕΠΠΕΡ πιλοτικό πρόγραμμα σε 60 Δήμους αναφορικά με την προώθηση των αρχών της Βιώσιμης Ανάπτυξης (Ολοκληρωμένο Τοπικό Πρόγραμμα για τη Βιώσιμη Ανάπτυξη).

² Στην Ελλάδα η Διαχειριστική Αρχή του JESSICA συγκροτείται από την Ειδική Υπηρεσία Συντονισμού των Επιχειρησιακών Προγραμμάτων του ΕΣΠΑ του Υπουργείου Ανάπτυξης

Τέλος, η αποτελεσματικότητα και σε τελική φάση η ουσιαστική ενεργοποίηση των μηχανισμών που προσφέρονται από την Ευρωπαϊκή Ένωση, (λχ του ΕΤΠΑ, των χρηματοδοτήσεων μέσω του JESSICA), σε χώρες όπως η Ελλάδα, για τη βελτίωση μεταξύ άλλων και του αστικού περιβάλλοντος, εναπόκειται όπως χαρακτηριστικά επισημαίνεται στους κανονισμούς της Ένωσης, στον αποτελεσματικό τρόπο διακυβέρνησης και στην υποστήριξη των εταιρικών σχέσεων μεταξύ όλων των αρμόδιων φορέων. Επομένως στη περίπτωση της Ελλάδας, οι μηχανισμοί ανάδρασης των περιφερειακών αλλά και τοπικών αρχών που αναδεικνύονται ως καθοριστικής σημασίας παράγοντες για την υλοποίηση σχετικών προγραμμάτων φαίνεται να αντιμετωπίζουν σημαντικά προβλήματα (EIB, 2008).

3.3 ΟΙ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΑΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗΣ ΣΤΗΝ ΑΓΓΛΙΑ

Οι πολιτικές αστικής αναγέννησης, ιδιαίτερα για την περίπτωση της Αγγλίας, φαίνεται να πηγάζουν -σε μια πρώτη φάση- από την ανάγκη των βιομηχανικών πόλεων να αντιστρέψουν τη φθίνουσα πορεία τους κατά τη μεταβιομηχανική εποχή. Η αστική αναγέννηση ως επέμβαση στο χώρο, επιδιώκει να δημιουργήσει ένα νέο αστικό περιβάλλον, το οποίο θα ελκύει και θα προσφέρει ευκαιρίες στους κατοίκους, ταυτόχρονα με την εξασφάλιση καλών συνθηκών διαβίωσης. Στα πλαίσια της παρούσα διπλωματικής, δεν κρίνεται σκόπιμο να γίνει μια εκτενής ανάλυση των πρώιμων αυτών χρόνων, και θα δοθεί έμφαση στις πλέον σύγχρονες πολιτικές που εκφράζονται με τον όρο “regeneration” (Tallon, 2013).

Σε μία σύντομη επισκόπηση, αξίζει να επισημανθεί πως στην Αγγλία οι παρεμβάσεις ξεκίνησαν με τη μορφή ριζικών ανακαινίσεων σε ζώνες, κατά διάφορες χρονικές φάσεις. Η κρατική πρωτοβουλία είναι ένας πολύ σημαντικός παράγοντας υλοποίησης των συγκεκριμένων πολιτικών, ωστόσο σταδιακά γίνεται σαφής εκχώρηση αρμοδιοτήτων στον ιδιωτικό τομέα, με αποτέλεσμα οι παρεμβάσεις να αποκτήσουν περισσότερο ευέλικτο και ελαστικό χαρακτήρα. Σύμφωνα με αυτό, από τα μέσα της δεκαετίας του '60, παρατηρείται πως οι συνολικές ολοκληρωμένες παρεμβάσεις εγκαταλείπονται και δίνουν τη θέση τους σε μικρές παρεμβάσεις κλίμακας γειτονιάς. Οι Ζώνες κινήτρων για την κατοικία ‘Housing Action Areas’ [HAA], εφαρμόζονταν σε περιοχές με σημαντικά κοινωνικά προβλήματα και στόχευαν σε βελτίωση του υπάρχοντος κελύφους και αντικατάσταση μόνο των κτιρίων που αδυνατούν οποιασδήποτε παρέμβασης. Ενδεικτικοί της όλης αντίληψης είναι οι χρονικοί στόχοι για τη διάρκεια των ανακαινισμένων κελυφών που φτάνουν τη δεκαπενταετία και σε εξαιρετικές περιπτώσεις την τριακονταετία. Μετά από την περίοδο αυτή η ποιότητα, η ικανότητα και η χρήση των κτιρίων θα έπρεπε να επανεξετάζονται (Μοσχίδου, 2011).

Αυτή η πρότερη πολιτική αναθεωρήθηκε με την πάροδο των ετών, με βασική επιδίωξη ο πολεοδομικός ιστός να ανανεώνεται με συνεχή και σταδιακό τρόπο, σε μικρές χρονικές περιόδους και σε μικρούς εντοπισμένους πυρήνες. Η Εγκύκλιος του 1975 για τις «Στρατηγικές Ανακαίνισης σε πολεοδομικό περιβάλλον» (grand or

cellular renewal), χαρακτηρίστηκε από αστικές αναπλάσεις, οι οποίες πραγματοποιούνται με συνεχή μέθοδο μικρής ανοικοδόμησης και ανανέωσης και δύνανται να απαντήσουν όλες τις δυνητικές κοινωνικές και φυσικές προκλήσεις (Στεφάνου κ.ά, 1995).

Το 1999 εισάγεται ένα από τα βασικότερα κείμενα πολιτικής που επικαθορίζουν τις αστικές αναπλάσεις στο Ηνωμένο Βασίλειο για μια δεκαετία τουλάχιστον, εισάγοντας νέες παραμέτρους στον πολεοδομικό σχεδιασμό της χώρας. Πρόκειται για το κείμενο πολιτικής «*Προς μια Αστική Αναγέννηση*» (Towards an urban Renaissance Report) το οποίο περιλαμβάνει μια σειρά από καινοτόμες προσεγγίσεις για τις πολιτικές αναπλάσεων. Συγκεκριμένα, εισάγονται τόσο ειδικότερες όσο και γενικότερες κατευθύνσεις για το σχεδιασμό των πόλεων με την αστική αναγέννηση να κατέχει τον σημαντικότερο ρόλο, καθώς βασική παραδοχή του κειμένου αποτελεί το ότι η μελλοντική αστική ανάπτυξη θα πραγματοποιείται χωρίς επεκτάσεις στον εξωοικιστικό χώρο.

Προωθείται έτσι σαφώς η πολιτική αστικής αναγέννησης, και μάλιστα προβλέπονται ειδικές ζώνες εφαρμογής συγκεκριμένων πολεοδομικών ρυθμίσεων, άρρηκτα συνδεδεμένων με αυτή. Στο ίδιο κείμενο, εισάγονται έννοιες όπως ο συμμετοχικός σχεδιασμός, με ρητές αναφορές για τη συμμετοχή του τοπικού πληθυσμού και άλλων φορέων και σε επίπεδο γειτονιάς κατά το σχεδιασμό και τη λήψη κρίσιμων αποφάσεων. Ακόμη, προωθούνται οι παρεμβάσεις στις υποβαθμισμένες περιοχές των πόλεων και μια σειρά από μέτρα –κανονιστικού και όχι μόνο χαρακτήρα- που στοχεύουν στη διευκόλυνση των έργων ανάπλασης (μεταρρυθμίσεις του συστήματος σχεδιασμού, καλύτερη αξιοποίηση των υφιστάμενων υποδομών, βελτίωση ορισμένων αυστηρών και ιδιαίτερα περιοριστικών όρων του παρελθόντος κλπ).

Σύμφωνα με τον Giddens (1998) οι αστικές πολιτικές που εφαρμόζονται στην Αγγλία, μια χώρα με μακρά παράδοση στο σχεδιασμό του χώρου, μπορούν να διαχωριστούν σε τρεις περιόδους ανάλογα με τις κυρίαρχες κοινωνικοοικονομικές και πολιτικές πτυχές της διακυβέρνησης της χώρας. Η πρώτη περίοδος από το 1945 – 1979 αναφέρεται στο κλασικό κοινωνικό μοντέλο όπου η ανάγκη για κρατική παρέμβαση ήταν επιτακτική καθώς οι αγορές και η οικονομία φαίνεται να

αποτυγχάνουν από μόνες τους. Η δεύτερη περίοδος εντοπίζεται από το 1979- 1997 και αναφέρεται στο νεοφιλελευθερισμό, το δόγμα που αντιτάχθηκε απέναντι στο κλασικό παρεμβατικό κράτους μειώνοντας την υπερβολική δραστηριότητα της κυβέρνησης (που είχε αναπτυχθεί κατά το παρελθόν). Η τελευταία περίοδος, η λεγόμενη και ως ο «τρίτος δρόμος» ('Third Way') επικρατεί από το 1997, και αποτελεί ουσιαστικά μια αντίδραση στη νεοφιλελεύθερη προσέγγιση, περιλαμβάνοντας ωστόσο μια σύνθεση ορισμένων προσεγγίσεων του νεοφιλελευθερισμού και του σοσιαλδημοκρατικού παρεμβατισμού .

Στα πλαίσια των Αστικών Πολιτικών της Αγγλίας όπως γίνεται κατανοητό από τον παραπάνω διαχωρισμό εμφανίζονται και νέες πρακτικές, με χαρακτηριστικότερη αυτή την εμφάνιση συμπράξεων μεταξύ του ιδιωτικού και του δημοσίου τομέα στα πλαίσια των αστικών αναπλάσεων³ που προωθούνται κατά τη δεύτερη περίοδο για την αντιμετώπιση των μεγάλων αστικών προβλημάτων (απαξίωση κτιριακού αποθέματος, εγκατάλειψη περιοχών, αλλά και σύνθετα κοινωνικά και οικονομικά προβλήματα) που εμφανίζονταν ήδη από τα τέλη του 1960 στο εσωτερικό των μεγάλων πόλεων (Atkinson and Moon, 1994).

Έτσι, στα τέλη της δεκαετίας του '70 η αναζήτηση ενός νέου μοντέλου που θα έδινε λύση στα σύνθετα πλέον αστικά προβλήματα, κατέληξε μετά από την παραγωγή σημαντικών κειμένων (με αποκορύφωμα το White Paper του 1977 που έδινε έμφαση στην αναζωογόνηση των προβληματικών περιοχών) και ειδικών νομοθετημάτων (Inner Urban Areas Act, 1978:ch.50) στην εισαγωγή των εταιρικών σχέσεων – συμφωνιών μεταξύ του ιδιωτικού και του δημοσίου τομέα (Bailey et al 1995:14-16). Ειδικότερα αρχίζουν να εμφανίζονται οι πρώτες συμπράξεις για την αναζωογόνηση των αστικών περιοχών με εντολή των κυβερνήσεων σε ιδιωτικές εταιρίες που αναλάμβαναν μια σειρά από αστικά προγράμματα αναπλάσεων και αναγέννησης (Imrie and Thomas 1999:3-6).

Χαρακτηριστικά παραδείγματα αυτής της περιόδου αποτελούν οι πρώτες παρεμβάσεις που έγιναν στα Ντοκλαντς του Λονδίνου, στο Νιούκαστλ (Gateshead), στο Μάντσεστερ (Salford), στο Λίβερπουλ και στο Μπέρμινχαμ (Bailey et al 1995:27-28). Οι συμπράξεις αυτές καλούνται στην αρχική τους μορφή να ελέγξουν

συγκεκριμένα προβλήματα των πόλεων όπως η βελτίωση των όρων ζωής των κατοίκων, η μείωση της ανεργίας, η βελτίωση των κοινωνικών υποδομών, η εξασφάλιση κατοικίας, η συγκράτηση του πληθυσμού και η αναζωογόνηση των γειτονιών που ερημώνουν. Δίδεται ιδιαίτερη έμφαση στα περιβαλλοντικά προβλήματα των πόλεων, στην αντιμετώπιση της ανεργίας και της εγκατάλειψης των αστικών περιοχών εξ αιτίας της αποβιομηχάνισης (Deakin and Edwards 1993:19-25). Η αναγνώριση μιας νέας αστικής στρατηγικής για τις περιοχές της Αγγλίας είναι πλέον γεγονός ωστόσο αυτοί οι πρώτοι σχηματισμοί δεν απέδωσαν τα επιθυμητά καθώς διαφάνηκαν σημαντικά προβλήματα που σχετίζονται με την έλλειψη συνεργασίας, την γραφειοκρατία και την χρηματοδότηση των προτεινόμενων δράσεων (McCarthy 2007:29-30).

Στη συνέχεια κατά την δεκαετία του 1980, με τις μεγάλες πολιτικές αλλαγές, και έχοντας λάβει υπόψη σημαντικά στοιχεία από την εφαρμογή των παραπάνω παραδειγμάτων, έγινε σαφές ότι η κρατική παρέμβαση έπρεπε να περιοριστεί σημαντικά και να δοθεί ιδιαίτερη έμφαση στην ανάπτυξη των συνεργασιών με τον ιδιωτικό τομέα. Οι σημαντικότερες πρωτοβουλίες αυτής της περιόδου είναι η δημιουργία των λεγόμενων Συνεταιρισμών Αστικής Ανάπτυξης (Urban Development Corporations UDC) και των Επιχειρηματικών Ζωνών (Enterprise Zones) (Anderson, 1990).

Οι UDC αναδεικνύονται κατά την δεκαετία του 1980 ως ο καθοριστικότερος τρόπος αστικής ανάπτυξης και αναγέννησης (Meegan, 1999). Συνεισφέρουν καθοριστικά στην ανάπτυξη νέων και στη διαχείριση των υφιστάμενων οικιστικών περιοχών, στη δημιουργία ενός ελκυστικού περιβάλλοντος για την προσέλκυση επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, στην αναζωογόνηση περιοχών που παρακμάζουν και εν γένει στην εξασφάλιση της ανάπτυξης των ιδιοκτησιών και της γης. Οι UDC κατείχαν αυξημένες αρμοδιότητες, καθώς ήταν θέση να παραχωρούν άδειες (planning permission) για συγκεκριμένα έργα μέσα στα όρια της περιοχής που ήλεγχαν, να δίνουν επιχορηγήσεις και οικονομικές ενισχύσεις σε ιδιωτικές επιχειρήσεις, ενώ ήταν υπεύθυνοι και για την ανάπτυξη των υποδομών (δίκτυο ύδρευσης, αποχέτευσης, ηλεκτροδότησης, φυσικό αέριο) (Berry et al 1993).

Εκτός από τις Εταιρίες Αστικής Ανάπτυξης (UDC) εμφανίζονται ανάλογα με το σκοπό για τον οποίο δημιουργούνται και άλλες μορφές συμπράξεων: Enterprise Zones (EZ) όπου προορίζονταν να δημιουργήσουν περιοχές με καθαρά επιχειρηματικό και εμπορικό χαρακτήρα, Urban Development Grant (UDG), όπου επιχειρούνταν μια αμεσότερη εμπλοκή του ιδιωτικού τομέα χωρίς περιορισμούς στον τύπο των παρεμβάσεων και η χρηματοδότηση υποστηρίζονταν από το κεντρικό κράτος (Moulaert et al, 2003a:9-20). Οι UDG αντικαταστάθηκαν το 1987 από τις Urban Regeneration Grant (URG), και όλα μαζί ενοποιήθηκαν στις City Grant συμπράξεις που εισάγονται το 1988 με τον νόμο 'Action For Cities' (McCarthy 2007:30-31). Ωστόσο, συχνά παρατηρούνταν μια σχετική αποτυχία αυτών των μηχανισμών αναφορικά με τους επιθυμητούς στόχους. Παρά την εισαγωγή καινοτόμων προσεγγίσεων σε επίπεδο διακυβέρνησης και του τρόπου εφαρμογής των αστικών πολιτικών υπήρχε έντονο πρόβλημα συντονισμού και συνεργασίας μεταξύ των εταίρων. Συχνά παρατηρούνταν μια σύγχυση μεταξύ των προτεραιοτήτων και των βασικών αρχών που είχαν οι παρεμβάσεις, κάτι που ίσως να οφείλονταν και στο κατακερματισμό της διοίκησης (Hall 2001:69; Atkinson and Moon, 1994: 143-154).

Οι συγκεκριμένοι μηχανισμοί αστικής αναγέννησης θα εξακολουθήσουν να υπάρχουν περί τα μέσα της δεκαετίας του '90, ωστόσο ήδη από τις αρχές της ίδιας δεκαετίας, νέοι συνασπισμοί με βάση πάντα τη σύναψη συμπράξεων μεταξύ του ιδιωτικού και του δημόσιου τομέα, αρχίζουν να εμφανίζονται. Έχοντας λάβει συνεπώς υπόψη τα προβλήματα του παρελθόντος το 1991 εισάγεται ένα νέο μοτίβο συμπράξεων κάτω από τον τίτλο γενικό πλαίσιο του City Challenge, στο οποίο ενθαρρύνονταν η σύναψη συμπράξεων του ιδιωτικού τομέα με τις τοπικές αρχές και όχι το κεντρικό κράτος. Βασικός σκοπός τους ήταν η εξασφάλιση μιας απευθείας συνεργασίας με καλύτερο συντονισμό, αλλά η συμμετοχή και άλλων εταίρων όπως εθελοντικές οργανώσεις, συμβούλια ειδικής κατάρτισης, και διάφορους άλλους φορείς (Cullingworth and Nadin 2002:303-305). Το 1993 δημιουργείται ο οργανισμός English Partnerships (EP) από την Αγγλική κυβέρνηση για να διευκολυνθεί ο έλεγχος και η διαχείριση της γης και των ακινήτων για περισσότερο αποτελεσματικές και συντονισμένες αναπλάσεις. Επιπλέον, η προώθηση της οικονομικής ανάπτυξης, η δημιουργία ευκαιριών απασχόλησης καθώς επίσης η βελτίωση των συνθηκών ζωής και του περιβάλλοντος

αποτελούν βασικοί άξονες των πραγματοποιούμενων παρεμβάσεων (Couch and Dennemann, 2000).

Κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του '90 επιχειρήθηκε η λεγόμενη από κάτω προς τα πάνω παρέμβαση δίδοντας έμφαση στη δραστηριοποίηση του τοπικού δυναμικού. Χαρακτηριστικά προγράμματα αυτής της περιόδου είναι το Single Regeneration Budget (SRB) του 1993 που προσπάθησε να ενοποιήσει όλα τα τρέχοντα προγράμματα κάτω από μια κοινή προσέγγιση αναγνωρίζοντας επτά βασικούς άξονες στους οποίους έπρεπε να εντοπίζονται οι παρεμβάσεις. Οι νέες μορφές εταιρικών σχέσεων (γνωστές και ως Regional Development Agencies RDA) απέκτησαν έναν ορίζοντιο χαρακτήρα, ανέπτυξαν νέες μορφές συνεργειών μεταξύ των τοπικών αρχών, των τοπικών αρχών και του ιδιωτικού κεφαλαίου (Halkier et al, 1998).

Το 1997 οι πολιτικές αλλαγές στην Αγγλία, είχαν σαν αποτέλεσμα μια ουσιαστική διαφοροποίηση στο στρατηγικό σχεδιασμό και τον επαναπροσδιορισμό όλων των πολιτικών της χώρας. Στα πλαίσια αυτά προωθείται μια ενιαία δράση των πολιτικών σχεδιασμού του χώρου καθώς παρατηρούνταν σχετική έλλειψη συντονισμού και συνεργασίας (Thornley, 1999). Η εμπειρία πολλών ετών στη δημιουργία συμπράξεων μεταξύ του ιδιωτικού και του δημοσίου τομέα, είχε σαν επιστέγασμα το κείμενο του Urban Task Force του 1999, το οποίο συνοψίζει τις απόψεις για μια περισσότερο ολοκληρωμένη προσέγγιση του ζητήματος των συμπράξεων και θέτει το πλαίσιο μιας νέας πολιτικής. Ειδικότερα, διατυπώνονται οι βασικές αρχές και οι κατευθυντήριες γραμμές σύμφωνα με τις οποίες οι πολιτικές σχεδιασμού του χώρου θα πρέπει να εναρμονίζονται (Cherry, 1999).

Ειδικότερα ορίζεται εκ νέου το εθνικό πλαίσιο πολεοδομικού σχεδιασμού το οποίο μεταξύ άλλων εξακολουθεί να προωθεί τη διαχρονική παράδοση του σχεδιασμού των χρήσεων γης. Τονίζεται ότι η διαχείριση του αστικού περιβάλλοντος θα πρέπει να είναι υπό το πρίσμα μιας ολοκληρωμένης προσέγγισης ενώ παράλληλα επισημαίνεται και η αναγκαιότητα για διασφάλιση της κοινωνικής δικαιοσύνης (πχ του δικαιώματος στην ιδιοκτησία) αλλά δίδεται έμφαση και σε ζητήματα σχετικά με την προστασία του περιβάλλοντος (Rogers 2005).

Παράλληλα όμως με την εισαγωγή του Urban Task Force το 1999 από το διάσημο αρχιτέκτονα Lord Rogers, μια σειρά από μερικές ακόμη διακηρύξεις και προτάσεις ορίζουν το νέο πλαίσιο για την αστική πολιτική που ακολουθεί η Αγγλία μετά το 2000. Ειδικότερα, αναθεωρείται το White Paper για το αστικό περιβάλλον το 2000 αναδεικνύεται η σπουδαιότητα του τοπικού, με τους αντίστοιχους τοπικούς φορείς να κατέχουν πλέον αυξημένες αρμοδιότητες και όχι το κεντρικό κράτος όπως συνέβαινε στο παρελθόν. Επιπλέον, σημαντική καινοτομία αυτής της νέας περιόδου είναι η αναδιοργάνωση των τοπικών φορέων καθώς δημιουργείται η ρυθμιστική Αρχή για την περιοχή του Μείζονος Λονδίνου (Greater London Authority). Υπάρχει πλέον ένας μεγάλος αριθμός συμπράξεων που αποσκοπεί σε μια συνολική προσέγγιση συνεργασίας επάνω σε ζητήματα που αφορούν πολλές πτυχές της ζωής όπως η πάταξη της εγκληματικότητας, η διασφάλιση της υγείας, η προστασία του περιβάλλοντος, η αναβάθμιση των υποβαθμισμένων γειτονιών και άλλα πολλά (Social Exclusion Unit, Health Education Action Zones, Safer cities, Employment Zones, Housing Renewal Fund) (Le Galès 2007:31-34). Μάλιστα δεν είναι λίγοι αυτοί που υποστηρίζουν ότι μέσα από το νέο πλαίσιο εισάγεται μια μορφή νέας αστικής διακυβέρνησης υπό το πρίσμα αυτών των συμπράξεων.

3.3.1 Φορείς αστικής αναγέννησης

Βασικό οργανωτικό σχήμα – φορέας υλοποίησης αυτής της νέας πολιτικής για την αστική αναγέννηση στην Αγγλία, αποτελούν νέα μορφώματα/σηματισμοί που συστήνονται σε τοπική κλίμακα για συγκεκριμένους σκοπούς. Είναι οι λεγόμενες Urban Regeneration Companies (URC) που δημιουργούνται για την εφαρμογή συγκεκριμένων έργων (πχ ανάπτυξη κατοικίας, δημιουργία έργων - ναυαρχίδων, αναγέννηση υποβαθμισμένων περιοχών κλπ) και συνάπτουν συμφωνίες με τις τοπικές αρχές και όχι με το κεντρικό κράτος όπως συνέβαινε στο παρελθόν (Verhage 2005).

Ειδικότερα, οι Urban Regeneration Companies μπορούν να δραστηριοποιούνται στα πλαίσια μιας Urban Partnership Zone η οποία αποτελεί τη βασική χωρική μονάδα οργάνωσης. Οι UPZ αποτελούν μια καινοτόμα προσέγγιση και ένα ευέλικτο και περισσότερο αποδοτικό σχήμα σε σχέση με το παρελθόν (από άποψη οικονομική,

χρόνου, επίτευξης των αρχικών στόχων). Ειδικότερα, οι βασικοί εταίροι που εμπλέκονται στην αναπτυξιακή διαδικασία είναι οι τοπικές αρχές σχεδιασμού και οι επιχειρήσεις του ιδιωτικού τομέα. Παράλληλα, μέσα σε αυτές τις ζώνες συχνά περιλαμβάνονται υποστηρικτικά μέτρα που παρακινούν τις τοπικές αρχές για την ανάπτυξη και τονώνουν την επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής. Τέλος, η κλίμακα παρέμβασης δεν είναι τόσο μεγάλη όσο στα σχήματα του παρελθόντος (Adams et al, 2001).

Είναι γεγονός πως αυτή η νέα προσέγγιση στοχεύει στην θεμελίωση βασικών αρχών συνεργασίας μεταξύ των εταίρων παραμερίζοντας ως έναν βαθμό την αυξημένη ανταγωνιστικότητα του παρελθόντος (Entwistle and Martin 2005). Οι UPZ χάρη στον τρόπο με τον οποίο οργανώνονται, υπερνικούν ορισμένα από τα προβλήματα του παρελθόντος όπως η ύπαρξη πολλών ιδιοκτησιών (που συχνά καθυστερούσε τη διεξαγωγή των έργων), και διακρίνονται για την ακρίβεια της επέμβασης για την οποία δημιουργούνται (σαφές πλαίσιο δράσεις, όραμα και στόχοι). Η διαδικασία που ακολουθείται αναλύεται στο εξής ευέλικτο σχήμα: οι τοπικοί φορείς σχεδιασμού ορίζουν μια περιοχή που χρειάζεται επέμβαση (είτε επανασχεδιασμός είτε δημιουργία νέων υποδομών) και με ανοικτό διαγωνισμό επιλέγεται ο ιδιώτης. Σε αυτή τη φάση όπως τονίζεται δεν χρειάζεται να έχει κάποιος υπό την κυριότητα του τη γη αλλά συστήνεται μια κοινοπραξία (με τη μορφή εταιρίας). Στη συνέχεια η τοπική αρχή αρκεί να αποκτήσει ένα πολύ μικρό μερίδιο ώστε να διασφαλίζεται το κοινό συμφέρον και να τηρηθούν οι δεσμεύσεις που ορίζει η κοινοπραξία (Greenhalg and Gudgeon 2004).

Υπάρχει βέβαια και μια ελάχιστη κλίμακα στην οποία μπορούν να υπάρξουν αυτού του είδους οι συμπράξεις και αναφέρεται ότι για τις πόλεις και τα κέντρα των πόλεων θα πρέπει να υπάρχει μια επιφάνεια τουλάχιστον 5000 m² ενώ οπουδήποτε αλλού θεωρείται απαραίτητη μια έκταση περίπου 2 ha. Κάθε τοπική πολεοδομική αρχή έχει την ευθύνη για τις αντίστοιχες ζώνες που υπάρχουν στην περιοχή δικαιοδοσίας της, ενώ μόνο σε περίπτωση αποτυχίας ή αδυναμίας των τοπικών αρχών η ευθύνη περνάει στο κεντρικό κράτος. Με την σύσταση σε μια περιοχή μιας UPZ οι ιδιοκτήτες της γης έχουν το δικαίωμα είτε να συμμετέχουν και αυτοί ενεργά στη σύμπραξη είτε να πουλήσουν την ιδιοκτησία τους. Έτσι προβάλλεται συχνά το επιχείρημα ότι οι

ιδιοκτήτες μπορούν να επωφεληθούν από τη δημιουργία τέτοιων συμπράξεων. Αν οι ιδιοκτήτες δεν θέλουν ούτε να συμμετέχουν αλλά και ούτε να πωλήσουν τα δικαιώματά τους, τότε υπάρχει μηχανισμός που ορίζει την απευθείας απαλλοτρίωση αυτών των ιδιοκτησιών (Adams et al, 2001).

Πριν από την έναρξη του προγράμματος αναγέννησης, θεωρείται απαραίτητη η παρουσίαση ενός συνολικού σχεδίου που θα περιλαμβάνει ποιο είναι το όραμα για την περιοχή, με ποιους τρόπους θα επιτευχθεί και άλλα στοιχεία (όπως οι χρήσεις

γης) ώστε να εξασφαλιστεί η ποιότητα του σχεδιαστικού εγχειρήματος και να γίνει απολύτως κατανοητό το αναπτυξιακό πρότυπο. Μετά από την έγκριση αυτού του γενικού σχεδίου, η επόμενη φάση είναι να οριστικοποιηθεί το ποιοι θα συμμετέχουν στη σύμπραξη. Τα χρονοδιαγράμματα εδώ είναι πολύ αυστηρά καθώς θα πρέπει μέσα σε έξι μήνες να έχουν προσδιοριστεί ποιοι τελικά επιθυμούν να συμμετέχουν, στη συνέχεια μετά την έγκριση από το αρμόδιους φορείς θα πρέπει εντός δύο ετών να ξεκινήσουν τα έργα διαφορετικά μετά το πέρας αυτού του χρονικού διαστήματος η σύμπραξη παύει να ισχύει. Όπως τονίζεται το γεγονός ότι ο έλεγχος της γης περνάει σε μια ενιαία διαχείριση (στην κοινοπραξία που δημιουργείται), συνέβαλλε αποφασιστικά στην επιτυχία και έγκαιρη ολοκλήρωση των έργων. Παράλληλα, οι τοπικές αρχές ενθαρρύνονται ιδιαίτερα καθώς έργα που προηγουμένως ήταν αδύνατον να συντονιστούν και να πραγματοποιούν πλέον λαμβάνουν χώρα. Η αναπτυξιακή διαδικασία είναι πλέον μια αυτόνομη διαδικασία πιο ευέλικτη και πιο αποδοτική σε σχέση με τα σχήματα του παρελθόντος (Adams et al, 2001).

3.3.2 Σύγχρονες τάσεις

Στο Ηνωμένο Βασίλειο η έννοια της ανάπλασης ή της αναγέννησης των αστικών περιοχών βρίσκεται στο επίκεντρο της πολεοδομικής πολιτικής, ως βασικός πυλώνας, για περισσότερο από τριάντα χρόνια. Επιπλέον, στα πλαίσια της βιώσιμης ανάπτυξης, τόσο σε Ευρωπαϊκό όσο και σε παγκόσμιο επίπεδο, αναδεικνύεται η αναγκαιότητα μιας ολοκληρωμένης προσέγγισης, και εξ αιτίας αυτού του γεγονότος από την κεντρική κυβέρνηση επιχειρείται να συνδεθεί το Σχέδιο για τη Βιώσιμη Ανάπτυξη

του HB (Sustainable Communities Plan) με τις επιταγές της Ευρωπαϊκής Ένωσης για τη Βιώσιμη Ανάπτυξη και την Ατζέντα για τη Βιώσιμη Ανάπτυξη Εγκαταλειμμένων – Υποβαθμισμένων Περιοχών (Sustainable Brownfield Policy Agenda) (Dixon 2007).

Στο σημείο αυτό αξίζει να επισημάνουμε την ολοένα και αυξανόμενη επιρροή και σπουδαιότητα του θεσμού των Συμπράξεων όχι μόνο στις αστικές πολιτικές αλλά στη γενικότερη θεσμική δομή της χώρας. Ειδικότερα, το 2010 προωθείται από την κυβέρνηση στην Αγγλία μια διοικητική μεταρρύθμιση η οποία υπαγορεύει μέχρι το 2012 να καταργηθούν οι υπηρεσίες περιφερειακής ανάπτυξης (Regional Development Agencies) και να αντικατασταθούν από τοπικές συμπράξεις (Local

Enterprise Partnerships) δημοσίου ιδιωτικού τομέα. Βλέπουμε συνεπώς μια ιδιαίτερη έμφαση στην τοπική κλίμακα αφού πλέον αυτές οι τοπικές συμπράξεις θα είναι υπεύθυνες για την οικονομική ανάπτυξη της περιοχής τους (Local Enterprise Partnerships, 2011). Φυσικά αυτή η μεταρρύθμιση βρίσκεται σε πρώιμο στάδιο και δεν σχετίζεται άμεσα με το καθαυτό ζήτημα που εξετάζει η παρούσα εργασία. Ωστόσο, δείχνει και αυτή την τάση που επικρατεί στην Αγγλία για την εισαγωγή του ιδιωτικού τομέα σε μια σειρά από πολιτικές παράλληλα με την ανάδειξη της τοπικής κλίμακας.

Οι πλέον πρόσφατες εξελίξεις γύρω από την πολιτική Αστικής Αναγέννησης για το Ηνωμένο Βασίλειο προβάλλουν μια σαφώς διαφοροποιημένη -σε σχέση με το παρελθόν- προσέγγιση πολιτικής αστικής αναγέννησης (Tallon, 2013). Ειδικότερα, στις διαδεδομένες και άκρως μελετημένες εκφάνσεις, διαφαίνεται από το 2010 και έπειτα μια νέα περίοδος, άμεσα συνυφασμένη με τις πολιτικές εξελίξεις (νέα κυβέρνηση Κάμερον). Τα αποτελέσματα αυτής της πολιτικής δεν έχουν ακόμη μελετηθεί καθώς βρισκόμαστε σε πρώιμο ακόμη στάδιο, ωστόσο μια γενική επισήμανση συνοψίζεται στην άποψη ότι η Αγγλία και ιδιαίτερα η μητροπολιτική περιοχή του Λονδίνου, είναι μια μελέτη περίπτωσης με ιδιαίτερα επιτυχημένα παραδείγματα πολιτικών αστικής αναγέννησης.

3.3.3 Μελέτη περίπτωσης – Η περιοχή του σταθμού Kings Cross στο Λονδίνο

Από τα πλέον αντιπροσωπευτικά παραδείγματα για την παρουσίαση του νέου τύπου των αναπλάσεων που ολοκληρώνονται αυτή τη στιγμή στην Αγγλία αποτελεί η περιοχή γύρω από το Σταθμό του King's Cross στο Λονδίνο. Πρόκειται για ένα πρόσφατο εγχείρημα στα πλαίσια των νέων κατευθύνσεων που τέθηκαν μετά το 1999 (όπως είδαμε σε προηγούμενο κεφάλαιο). Η παρούσα ανάλυση δεν αφορά στις παρεμβάσεις που είχαν υπάρξει κατά το παρελθόν, για την κατασκευή του Σταθμού του St Pancras, αλλά περιλαμβάνει μια ευρύτερη περιοχή γύρω από το σταθμό έκτασης (βλ Εικόνα 12 Παραρτήματος).

Οι παρεμβάσεις στη συγκεκριμένη περιοχή αρχίζουν να υιοθετούνται από τις αρχές το 2000 όπου ο Δήμος του Λονδίνου, παρουσιάζει το στρατηγικό σχέδιο για τη πόλη

‘Towards the London Plan’ (2001) στο οποίο επισημαίνονται βασικά προβλήματα της πόλης (όπως ελλείψεις σε χώρους γραφείων, κατοικίας κα) και η ανάγκη για ενίσχυση της ελκυστικότητας του κέντρου. Στη συνέχεια το συμβούλιο του Camden υιοθετεί μια στρατηγική για την περιοχή του King's Cross με βασική παράμετρο την αναγνώριση της αναγκαιότητας για αστική αναγέννηση της περιοχής (urban regeneration).

Η Σύμπραξη King 's Cross Partnership (King's Cross Central Limited Partnership) συστήνεται το 2001 και οι βασικοί εταίροι και ιδιοκτήτες της γης είναι οι Argent St George, London and Continental Railways (LCR) και η Exel plc (Exel). Το 2001 προτού διατυπωθούν οι συγκεκριμένες προτάσεις για τη περιοχή τίθενται οι βασικοί στόχοι και οι στρατηγικές της σύμπραξης για έναν ορίζοντα περίπου 15 ετών. Μερικές από τις βασικές αρχές που τέθηκαν από την αρχή περιελάμβαναν: την προώθηση της μείξης των χρήσεων γης, τη βελτίωση της προσβασιμότητας, την αξιοποίηση της πολιτιστικής κληρονομιάς, κ.α. Παράλληλα όπως θα επισημανθεί και στη συνέχεια ο αρχικός σχεδιασμός προσπάθησε να ορίσει σαφώς ορισμένες παραμέτρους μέσα στις οποίες συγκαταλέγονται: το νέο καθεστώς ιδιοκτησίας της περιοχής, οι ανάγκες και οι προτεραιότητες της τοπικής κοινωνίας, η διαφύλαξη της

πολιτιστικής κληρονομιάς και του φυσικού περιβάλλοντος (βλ Εικόνα 11 Παραρτ), οι απαραίτητες υποδομές (Parameters for regeneration Work in Progress for Kings Cross Central 2001).

Το 2006 ξεκινούν τα έργα καθώς εγκρίνονται οι άδειες (Planning Permission) ενώ το φθινόπωρο του 2012 παραδόθηκαν για χρήση τα πρώτα κτίρια γραφείων και οι εγκαταστάσεις του Πανεπιστημίου του Arts London's Central Saint Martins. Παράλληλα μέχρι το τέλος του 2015 αρκετά από τα έργα που βρίσκονται σε εξέλιξη αυτή τη στιγμή στην περιοχή αναμένεται να ολοκληρωθούν (Construction at King's Cross, 2011).

Η φύση και η πορεία των παρεμβάσεων

Το σχεδιαστικό εγχείρημα που βρίσκεται σε εξέλιξη αυτή τη στιγμή στη περιοχή του King 's Cross, έχει ως βασικό πλαίσιο δράσης την δημιουργία ενός πολύ-λειτουργικού αστικού περιβάλλοντος και τη μείξη των χρήσεων γης. Συγκεκριμένα,

περιλαμβάνει χρήσεις κατοικίας (τα σημεία που θα αναπτυχθεί η κατοικία στο χώρο φαίνονται στην Εικόνα 4 του Παραρτήματος) και ειδικότερα, πρόκειται να κατασκευαστούν συνολικά 2000 κατοικίες και διαμερίσματα. Σε αυτά συμπεριλαμβάνονται κοινωνικές κατοικίες, κατοικίες για τις ευπαθείς ομάδες του πληθυσμού (ηλικιωμένους) ενώ προβλέπεται να διατεθεί και ένας σημαντικός αριθμός διαμερισμάτων για να στεγάσει τον πληθυσμό που υπήρχε πριν από την έναρξη των παρεμβάσεων στην περιοχή. Ακόμη , 950 διαμερίσματα και κατοικίας πρόκειται να τεθούν στην αγορά προς ενοικίαση ή προς πώληση ενώ τα υπόλοιπα θα παραμείνουν υπό τη διαχείριση ειδικού εταίρου για την κατοικία. Οι πρώτες κατοικίες αναμένεται να μπορούν να διατεθούν από το 2013.

Παράλληλα με την προώθηση της κατοικίας, εξίσου σημαντική για την περιοχή πρόκειται να είναι και η ανάπτυξη των γραφείων. Ειδικότερα, προβλέπεται να κατασκευαστούν 23 κτίρια γραφείων τα οποία πρόκειται να είναι διαφορετικής αρχιτεκτονικής το καθένα με σημαντικές διαφοροποιήσεις στον όγκο και τα ύψη (βλ. Εικόνα 5 Παραρτ.). Τα κτίρια αυτά είτε κατασκευάζονται από την αρχή είτε ανήκουν στ παλαιό κτιριακό απόθεμα της περιοχής και τώρα ανακαινίζονται. Τα γραφεία θα

καταλαμβάνουν συνολική επιφάνεια 315.867 τμ, θα είναι υψηλής ενεργειακής απόδοσης, και έχουν σχεδιαστεί βάση των αρχών του βιοκλιματικού σχεδιασμού. Τα περισσότερα από τα κτίρια γραφείων έχουν σχεδιαστεί και τώρα βρίσκονται στη φάση της κατασκευής ωστόσο, υπάρχουν και χώροι προς πώληση στους οποίους ο αγοραστής σε στενή συνεργασία με τους μηχανικούς των υπόλοιπων έργων μπορεί να προτείνει το δικό του σχέδιο (Kingscrosscentral 2011).

Για την περιοχή προβλέπεται η δημιουργία σημαντικών εμπορικών κέντρων (βλ. Εικόνα 6 Παραρτ.). Ειδικότερα, 46.4520τμ αντιστοιχούν σε εμπορικές χρήσεις εκ των οποίων τα 14.864 τμ. θα βρίσκονται σε παλαιά κτίρια που έχουν ανακαινιστεί και συντηρηθεί. Ιδιαίτερη έμφαση δίδεται στην αγορά τροφίμων καθώς προβλέπεται να υπάρχουν σημαντικές συγκεντρώσεις (food ‘clusters’) ενώ υπάρχει και πρόβλεψη για τη λειτουργία υπαίθριων αγορών. Τα πρώτα εμπορικά κτίρια αναμένεται να παραδοθούν στο τέλος του 2011.

Η ανάπτυξη ενός δικτύου Κοινόχρηστων χώρων που θα ευνοούν τη κίνηση των πεζών παράλληλα με τη βελτίωση των προσβάσεων στην περιοχή είναι βασικό μέλημα στο σχεδιασμό της περιοχής (Βλ Εικόνα 7 παραρτήματος). Ειδικότερα, όπως αναφέρεται το 40% της επιφάνειας ολόκληρης της παρέμβασης θα είναι δημόσιος ανοικτός χώρος. Συγκεκριμένα, πρόκειται να δημιουργηθούν 10 νέα πάρκα και πλατείες (προβλέπονται σημαντικά έργα νέων φυτεύσεων στη περιοχή), ενώ παράλληλα για τη βελτίωση των συνδέσεων και της εξασφάλιση επαρκούς προσβασιμότητας θα διανοιχθούν 20 νέοι δρόμοι. Μετά την ολοκλήρωση των έργων η διαχείριση και ο έλεγχος των πάρκων περνάει στον έλεγχο της Σύμπραξης, ενώ οι δρόμοι στους οποίους θα υπάρχει ανάγκη για διαχείριση της κυκλοφορίας περνάνε υπό τον έλεγχο του Camden Council.

Τέλος, προβλέπονται σημαντικές δραστηριότητες αναψυχής και πολιτισμού για την περιοχή. Ειδικότερα, κατασκευάζονται χώροι θεάτρων, εκθέσεων ενώ παράλληλα το σύνολο του ιστορικού κτιριακού αποθέματος της περιοχής αυτή τη στιγμή συντηρείται προκειμένου να επαναχρησιμοποιηθεί ως χώρος πολιτισμού. Υπάρχουν ειδικές προβλέψεις συνεργασία με τους τοπικούς πολιτιστικούς συλλόγους, ενώ παράλληλα υπάρχει όραμα για διοργάνωση φεστιβάλ και συναυλιών. Τέλος από το

Σεπτέμβριο του 2012 βρίσκεται σε λειτουργία τμήμα του University of the Arts του Λονδίνου γεγονός που αναμένεται να προσελκύσει 4500 άτομα στην περιοχή (μαθητές και προσωπικό) (Kingscrosscentral 2011).

Σημαντικές παράμετροι στο σχεδιασμό

Ένας από τους σημαντικότερους παράγοντες που συντέλεσε στην επιτυχημένη μέχρι σήμερα πορεία του όλου εγχειρήματος είναι η επιλογή του φορέα ανάπλασης. Το σχήμα της Σύμπραξης όπως φαίνεται από τους εταίρους είναι καθαρά ιδιωτικό. Η τοπική αρχή (Camden Council) φαίνεται να έχει πολύ μικρή εμπλοκή τόσο στο αρχικό στάδιο όσο και μετά το πέρας των έργων, καθώς η διαχείριση των κοινόχρηστων χώρων και του κτιριακού αποθέματος ανήκει στη Σύμπραξη και μόνον η διαχείριση των δρόμων που θα επιφορτίζονται με κυκλοφορία οχημάτων περνούν στον έλεγχο της δημόσιας αρχής.

Το συγκεκριμένο σχήμα φαίνεται να είναι μέχρι στιγμής εξαιρετικά αποδοτικό και συντονισμένο καθώς τηρούνται τα πολύ αυστηρά χρονοδιαγράμματα (δεν έχουν βρεθεί οικονομικά στοιχεία). Ίσως μπορεί να αναγνωριστεί μια μακρά διάρκεια ορισμένων διαδικασιών ή διαπραγματεύσεων με τους εμπλεκόμενους φορείς καθώς η άδεια για να ξεκινήσουν τα έργα δίνεται μετά από τη παρουσίαση των προτεινόμενων παρεμβάσεων.

Το όλο ζήτημα της εκπόνησης της διαχείρισης και τις μετέπειτα συντήρησης των έργων και των υποδομών ανάγεται πλέον στον ιδιωτικό τομέα και τις εταιρίες που δημιουργούνται για αναλάβουν έναν ξεχωριστό τομέα (πχ τους κοινόχρηστους χώρους, τα συγκροτήματα κατοικίας, τα συγκροτήματα των γραφείων κλπ) (Kingscrosscentral 2011). Μέχρι στιγμής το όλο εγχείρημα βρίσκεται σε εξέλιξη ωστόσο θα μπορούσε να ειπωθεί με σχετική σιγουριά ότι αντανάκλα πλήρως την υπάρχουσα τάση που επικρατεί στην πολιτική της Αγγλίας για την αστική αναγέννηση.

3.4 ΟΙ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΑΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗΣ ΣΤΗΝ ΓΑΛΛΙΑ

3.4.1 Φορείς αστικής αναγέννησης

Η Γαλλία έχει αναπτύξει νομικό πλαίσιο εδώ και 60 χρόνια στα πλαίσια των πολιτικών αστικής αναγέννησης. Είναι το λεγόμενο μόρφωμα του Sociétés d'économie Mixte Locales (SEML), το οποίο λόγω της ευελιξίας που προσφέρει χρησιμοποιείται μέχρι σήμερα. Το εργαλείο αυτό ορίζει σαφώς, ανάλογα με τον τύπο παρέμβασης, την εμπλοκή των ιδιωτικών κεφαλαίων με τα δημόσια για την επίτευξη μιας επιχειρηματικής δράσης. Δημιουργούνται ανώνυμες εταιρίες (τύπου περιορισμένης ευθύνης) για τη διαχείριση και την επίτευξη του επιχειρηματικού σχεδίου με γνώμονα όμως πάντα την επίτευξη και τη διασφάλιση του δημοσίου συμφέροντος. Το γεγονός αν θα είναι τοπικού χαρακτήρα (Locales) ή Sociétés d'économie Mixte (SEM) έγκειται στο αν μετέχουν οι τοπικές κυβερνήσεις ή το κράτος. Για παράδειγμα στα έργα των αυτοκινητοδρόμων που έγιναν κατά το παρελθόν, επειδή οι εταιρίες έχουν συσταθεί μεταξύ κεντρικού κράτους και ιδιωτικών εταιριών έχουν τη μορφή SEM (Cahiers ADES 2010:7-8).

Οι τομείς στους οποίους στοχεύουν οι πολιτικές αναπλάσεων, με τη συμβολή συμπράξεων μεταξύ του ιδιωτικού και του δημοσίου τομέα, διαφέρουν σε ιστορικό επίπεδο στη Γαλλία και στην Αγγλία. Έτσι όπως είδαμε ενώ σε πρώτη φάση στην Αγγλία βασικός σκοπός είναι η αντιμετώπιση προβλημάτων αστικής ερήμωσης και διαχείρισης του υφιστάμενου κτιριακού αποθέματος κυρίως στο εσωτερικό των πόλεων, στη Γαλλία φαίνεται οι συμπράξεις αυτές να σχετίζονται περισσότερο με την αυξημένη ανάγκη για αντιμετώπιση σύνθετων κοινωνικών προβλημάτων και τη δημιουργία νέων οικιστικών συνόλων (πχ δημιουργία κοινωνικών κατοικιών) (Belorgey, 1993). Φυσικά συνυπάρχουν και εδώ προγράμματα ανάπλασης υφιστάμενων οικιστικών πυρήνων ωστόσο αυτά εμφανίζονται μετέπειτα, κατά το πρόσφατο παρελθόν.

Ειδικότερα από το 1973 έως τις μέρες μας παραμένει εν ενεργεία αστική πολιτική που έχει διαχρονικά βασικό στόχο την καταπολέμηση του κοινωνικού αποκλεισμού περιοχών που βρίσκονται σε κρίση (*Politique de la Ville*). Είναι μια ολοκληρωμένη πολιτική που έχει μακρά παράδοση στις πολιτικές που ακολουθεί η Γαλλική κυβέρνηση και βασικό μέρος της αποτελούν οι συμπράξεις μεταξύ του ιδιωτικού και του δημόσιου τομέα. Διαχρονικά οι τομείς στους οποίους αναπτύσσεται το πεδίο εφαρμογής αυτής της πολιτικής περιλαμβάνει: την εξασφάλιση κοινωνικής ισότητας, την εξάλειψη του κοινωνικού αποκλεισμού και των συγκρούσεων μέσα από προγράμματα κοινωνικής κατοικίας, την εκπόνηση προγραμμάτων αστικών αναπλάσεων, την ανάπτυξη πολιτιστικών περιοχών και τέλος την εξασφάλιση της απασχόλησης και της οικονομικής αναζωογόνησης των αυτών των περιοχών (*Vie publique* 2006). Η Πολιτική αυτή όπως τονίζεται βρίσκεται σε άμεση συνεργασία με την Κοινωνική Πολιτική για την εξασφάλιση κοινωνικών κατοικιών (*La politique du logement social*) ενώ η κατασκευή μπορεί να πραγματοποιείται από τις τοπικές αρχές αλλά στη συνέχεια ο έλεγχος περνάει στον ιδιωτικό τομέα (*Ministère del ' Intérieur et de l ' Aménagement du territoire* 2007:18).

Αυτό που αξίζει να επισημανθεί στην περίπτωση της Γαλλίας (γεγονός που πηγάζει και από τα παραπάνω) είναι ότι η πολιτική αστικής αναγεννησης παρουσιάζεται διαχρονικά μικρές διαφοροποιήσεις κατά την πάροδο των ετών, σε αντίθεση με το σύστημα της Αγγλίας. Ειδικότερα αυτό που τονίζεται είναι ότι το σχήμα συνεργασίας

μεταξύ του δημόσιου και του ιδιωτικού τομέα, στα πλαίσια των πολιτικών αστικής ανάπτυξης, παραμένει εν τη γενέσει του σταθερό. Αυτή η άποψη αναλύεται στο γεγονός ότι το κράτος μέχρι πρόσφατα παραμένει ένας ισχυρός εταίρος, και οι συνεργασίες που αναπτύσσονται με τον ιδιωτικό τομέα γίνονται προκειμένου να εξυπηρετηθούν οι σκοποί των εθνικών πολιτικών (*Lawson and Milligan* 2007:68,117,147).

Το σύστημα που υπάρχει σήμερα, έχει τις βάσεις του σε αυτό που σχεδιαστικό μετά τη λήξη του Β Παγκοσμίου πολέμου με βασικό στοιχείο οργάνωσης την αμοιβαιότητα και τη δίκαιη κατανομή των πόρων από το κεντρικό κράτος. Το Γαλλικό υπουργείο υποδομών και οικήσεως μαζί με τον κύριο οργανισμό

χρηματοδότησης (Caisse des Depots et des Consignations) έχουν ορίσει ένα σύνολο από κανονιστικά εργαλεία, για την τεχνική αλλά και οικονομική υποστήριξη προγραμμάτων στέγασης σε συνεργασία με το ιδιωτικό κεφάλαιο (Lawson and Milligan 2007:33). Η διοίκηση και ο έλεγχος των έργων γίνεται σε τοπικό επίπεδο, ώστε να υπάρχει ένας τοπικός έλεγχος όλων των δραστηριοτήτων. Σημαντική συμβολή προς την ενίσχυση του τοπικού επιπέδου είχαν οι νόμοι για την Αποκέντρωση των Δραστηριοτήτων του 1982 και 1983. Το γαλλικό σύστημα προβάλλει διαχρονικά μια έμφαση στο εθνικό επίπεδο και σταδιακά ενισχύει τη δράση των τοπικών αρχών σε συνεργασία με ιδιαίτερα ισχυρούς ιδιωτικούς εταίρους (Dormois et al 2005). Ωστόσο αυτό που τονίζεται ιδιαίτερα είναι ότι σε τελική φάση το κεντρικό κράτος κατέχει σημαντικό ρόλο στην κατανομή των πόρων και γενικά στην χρηματοδότηση των τοπικών επιπέδων (Ball 2005:57-65).

3.4.2 Σύγχρονες τάσεις

Το 2000 εισάγεται στο νομικό πλαίσιο της Γαλλίας ένας νέος νόμος για τη μεταρρύθμιση της τοπικής αυτοδιοίκησης που όπως φαίνεται σχετίζεται για ακόμη μια φορά σε μεγάλο βαθμό με τον τρόπο με τον οποίο οργανώνεται το σύστημα αστικής πολιτικής της Γαλλίας (όπως είδαμε στο προηγούμενο κεφάλαιο οι προηγούμενοι νόμοι για την τοπική αυτοδιοίκηση ήταν καθοριστικοί για την ανάπτυξη των Συμπράξεων μεταξύ του ιδιωτικού και του δημοσίου τομέα). Η Γαλλία

χώρα με μακρά παράδοση στη νομοθεσία για την ανάπλαση του χώρου διατηρεί και σε αυτό τον νόμο (*Loi de solidarité et renouvellement urbain 2000*) το μάρφωμα του Société d'économie Mixte. Στο Νόμο αυτό υπογραμμίζεται η ανάγκη για μεγαλύτερη συνοχή μεταξύ των πολιτικών και προτείνονται εναλλακτικές επιλογές για την ανάπτυξη σε σχέση με το παρελθόν. Βασικές συνιστώσες του νόμου είναι η πολεοδομική πολιτική, οι μεταφορές και η αειφόρος ανάπτυξη (*loi SRU 2000*).

Διαχρονικά η Γαλλία είχε έμφαση στο τοπικό επίπεδο ωστόσο μετά το 2000 η προβληματική του παρελθόντος που έδινε ιδιαίτερη έμφαση σε κοινωνικοοικονομικά ζητήματα φαίνεται να παραμερίζεται. Τώρα το όλο ζήτημα ανάγεται στο πως θα

καταστεί δυνατή η προσέλκυση των ιδιωτικών επενδύσεων στις αστικές περιοχές της χώρας. Ωστόσο όπως φαίνεται στην Γαλλία εξ αιτίας της κουλτούρας που υπάρχει γύρω από τα ζητήματα του σχεδιασμού του χώρου δεν εγκαταλείπονται οι Συμπράξεις SEM (Société d'économie Mixte Locale) αλλά επιχειρείται μια εσωτερική αλλαγή παρόλο που κρίσιμα προβλήματα (σχετικά με τον συντονισμό των δράσεων, την χρηματοδότηση και τον τελικό έλεγχο των έργων) είχαν διαφανεί από καιρό (Halleux 2004).

Βασικός σκοπός των αλλαγών που προωθούνται είναι να υπάρξει μια ισορροπία μεταξύ της δημόσιας και της ιδιωτικής συμμετοχής. Ειδικότερα, τα σχέδια των συμπράξεων μπορεί να παραμένουν στην πράξη υπό τη δημόσια καθοδήγηση ωστόσο παρουσιάζουν μια ιδιαίτερη ευελιξία ανάλογα με τον τύπο της παρέμβασης (καθώς στην περίπτωση της κατοικίας εξακολουθεί να υπάρχει το ταμείο κρατικής χρηματοδότησης Caisse des Depots et des Consignations). Επιπλέον, δίδεται ιδιαίτερη έμφαση στην αυξημένη συμμετοχή των ιδιωτών, τόσο για την κατασκευή όσο και για τον μετέπειτα έλεγχο- διαχείριση των συμπράξεων (Verhage 2009).

Στην περίπτωση της Γαλλίας, ασκείται ιδιαίτερη κριτική στο νόμο για την αποκέντρωση καθώς τίθενται σαφείς περιορισμοί για το μέγεθος των παρεμβάσεων που μπορούν να υλοποιηθούν από τους τοπικούς φορείς, με αποτέλεσμα η κυβέρνηση ένα εξακολουθεί να συμμετέχει με αυτό τον τρόπο και στο τοπικό επίπεδο. Ωστόσο, όπως τονίζει η Kuhlman (2006) η λεγόμενη διαδημοτική επανάσταση, κατά την οποία οι τοπικοί δήμοι σχημάτισαν δικούς τους συνασπισμούς (σύμφωνα με τον νόμο του

1999 Loi Chevènement) έδωσε μια νέα δυναμική στη σύναψη συμπράξεων, καθώς εξασφαλίστηκαν σημαντικά χρηματικά ποσά από την είσπραξη φόρων, πράγμα που έδωσε σταδιακά μετά το 2000 μια μεγαλύτερη αυτονομία στο τοπικό επίπεδο. Μια πρώτη εκτίμηση είναι ότι το δίκτυο φορέων στην τοπική κλίμακα που είναι υπεύθυνο για τη διεξαγωγή των συμπράξεων εξακολουθεί να είναι αρκετά σύνθετο, υπάρχουν ιδιαίτερα περίπλοκες διαδικασίες συντονισμού με αποτέλεσμα να παρεμποδίζεται η τελική απόδοση των παρεμβάσεων. Τέλος τονίζονται ότι το υψηλό κόστος του συντονισμού και εν γένει όλων των συναλλαγών αποτελεί έναν ακόμη ανασταλτικό

παράγοντα ωστόσο αυτοί οι ισχυρισμοί χρειάζονται μια περαιτέρω ανάλυση καθώς δεν ισχύουν σε όλες τις περιπτώσεις (Halleux 2004 ; Kuhlman 2006).

Η σύναψη Συμπράξεων μεταξύ δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα φαίνεται να αποτελεί την πλέον σε επίπεδο πολιτικής μια πολύ βασική στρατηγική για το Γαλλικό κράτος και ιδιαίτερα σε θέματα που σχετίζονται με την ανάπτυξη των πόλεων και την πολεοδομική πολιτική. Βασικό επιχείρημα στην όλη συζήτηση αποτελεί το γεγονός ότι μέσω αυτών των συμβάσεων μπορούν να εξασφαλιστούν τόσο τα χρήματα όσο και η τεχνογνωσία που απαιτείται για τις σύγχρονες παρεμβάσεις που προωθούνται. Πλέον δίδεται ιδιαίτερη έμφαση στη συμμετοχή του ιδιωτικού κεφαλαίου καθώς μόνον έτσι μπορεί και εξασφαλίζεται και η βιωσιμότητα των έργων. Επιπλέον σε επίπεδο πολιτικής τονίζεται ο σημαντικός ρόλος των συμμαχιών που μπορούν να αναπτύξουν οι φορείς τοπικής αυτοδιοίκησης στα πλαίσια αυτών των συμπράξεων (L'Alliance pour l'avenir des villes et les Cités et gouvernements locaux unis - CGLU) οι οποίοι ορίζονται ως βασικοί σχεδιαστές της στρατηγικής. Ωστόσο εξ αιτίας του πρόσφατου των μεταρρυθμίσεων αναγνωρίζεται η ανάγκη για μια μεγαλύτερη προσπάθεια συντονισμού και δημιουργίας νέων δικτύων συνεργασίας σε τοπικό επίπεδο (πχ ορθές πρακτικές για την αστική ανάπτυξη) (Département Finance, économie & Développement Urbain Réseau Développement Durable, 2009:16-20).

3.4.3 Μελέτη Περίπτωσης – Η περιοχή του Plaine Saint Denis στο Παρίσι

Το ζήτημα της επέμβασης για την ανάπλαση και τον μετασχηματισμό της περιοχής Plaine Saint Denis δεν είναι μια καινούργια υπόθεση για τη περιοχή του Παρισιού. Ειδικότερα, βρίσκεται σε εξέλιξη πρόγραμμα αναπλάσεων με σύσταση οργανισμού Σύμπραξης από το 1992, ωστόσο λόγω της διοικητικής μεταρρύθμισης που είδαμε και σε προηγούμενο κεφάλαιο ότι προωθήθηκε στις αρχές του 2000, διακρίνονται ξεκάθαρα ορισμένες φάσεις στην πορεία των παρεμβάσεων, που μας βοηθούν να βγάλουμε ορισμένα πολύ χρήσιμα συμπεράσματα για τον τρόπο με τον οποίο οι Συμπράξεις οργανώνονται στο γαλλικό σύστημα (Institut d'aménagement et d'urbanisme 2011).

Αρχικά, το 1985 αποφασίζεται η ότι η περιοχή του Saint Denis, χρίζει συγκεκριμένων επεμβάσεων ανάπλασης (καθ' ό τι πρόκειται για σημαντική βιομηχανική περιοχή του παρελθόντος που πλέον λόγω της αποβιομηχάνισης παρακμάζει) ενώ από το 1990-1992 διατυπώνεται το όραμα για την περιοχή –και δημιουργείται η Σύμπραξη Plaine Development Public Corporation. Είναι μια σύμπραξη με το παλαιό καθεστώς που επικρατούσε στη Γαλλία με το Δημόσιο να αποτελεί βασικό εταίρο και ρυθμιστικό παράγοντα τόσο στην κατασκευή αλλά κυρίως μετά το πέρας των έργων. Το 1993 προκύπτουν νέα δεδομένα για την περιοχή, καθώς αποφασίζεται η κατασκευή του World Cup Stadium, και έτσι το 1994 ορίζεται εκ νέου το πλαίσιο των παρεμβάσεων με έναν ορίζοντα μέχρι το 1998 οπότε και ολοκληρώνεται η κατασκευή του Σταδίου (Plane Commune 2008).

Το 2000 διαφοροποιείται η κατάσταση καθώς επαναπροσδιορίζεται το σχήμα της Σύμπραξης πλέον συστήνονται από τη μεριά του δημοσίου οι διαδημοτικές συμπράξεις (Plaine Commune Inter-municipal Association) και το 2002 υπό το νέο καθεστώς, σχηματίζεται αναπτυξιακή εταιρία για την περιοχή με σημαντική παρουσία του ιδιωτικού τομέα (Plaine de France Development Agency). Παρατηρούμε συνεπώς αυτή τη μεταστροφή από τον δημόσιο χαρακτήρα των προηγούμενων ετών στον ιδιωτικό (από το Development Public Corporation στο Development Agency). Μετά το 2006 οπότε και ολοκληρώνεται μια προηγούμενη στρατηγική για την περιοχή ορίζεται ένα νέο όραμα, με ένα σύνολο παρεμβάσεων που έχουν ορίζονται μέχρι το 2020 (Lecroart 2008).

Οι παρεμβάσεις υπό την νέα πολιτική αστικής αναγέννησης

Με την ολοκλήρωση της πρώτης περιόδου των έργων λαμβάνει χώρα και η αναθεώρηση του τρόπου με τον οποίο υλοποιούνται μια ανάπλαση στο χώρο. Εκφράζεται τώρα ένα περισσότερο φιλόδοξο και μεγαλόπνοο όραμα για την περιοχή και μετά το 2000 τα αποτελέσματα αυτής της αλλαγής στη στρατηγική είναι ορατά. Ειδικότερα, προωθούνται σχέδια επαναχρησιμοποίησης παλαιών εργοστασίων και η μετατροπή τους σε στούντιο και η χρησιμοποίησή τους για καλλιτεχνικούς σκοπούς. Επιπλέον, μέχρι το 2006 ολοκληρώνονται νέα συγκροτήματα γραφείων (συνολικά από το 1996 προστέθηκαν 1 εκ τμ χώροι γραφείων στη περιοχή), ενώ παράλληλα

προωθείται η δημιουργία Κλαστερ Καινοτομίας με τη συμμετοχή Πολυτεχνικής Σχολής (Lecroart 2007).

Παρατηρείται πλέον μια περισσότερο εντατική και προσδιορισμένη στρατηγική για την περιοχή. Πλέον είναι ξεκάθαρο το δόγμα της προώθησης της λειτουργικότητας της πόλης και της μείξης των χρήσεων γης (χρήσεις κατοικίας, αναψυχής, εμπορίου και γραφείων). Παράλληλα, στο νέο όραμα για τη περιοχή προβλέπεται η κατασκευή Ξενοδοχειακών συγκροτημάτων, Συνεδριακών κέντρων ακόμη και Στούντιο για τις ανάγκες του Σινεμά (Lecroart 2008).

Η νέα μορφή διακυβέρνησης της χώρας στις αρχές του 2000 με τη σύσταση διαδημοτικών συνεργασιών είχε σαν αποτέλεσμα την συνεργασία στα μέσα της προηγούμενης δεκαετίας του Σχεδίου που προωθείται για την περιοχή του Plaine Saint Denis με το Σχέδιο της Σύμπραξης του Nord – Est (Paris Nord –Est Development). Είναι το σημείο όπου ενώνονται οι γειτονικές περιοχές (Βλ Εικόνα 14 Παραρτ.) και όπου κατασκευάζεται ένα πολυ-λειτουργικό πάρκο (προβλέπονται διάφορες δραστηριότητες και κατοικία), και το οποίο φιλοδοξεί να αποτελέσει δημοφιλή προορισμό τόσο για του κατοίκους του Saint-Denis, όσο και για τους κατοίκους του Aubervilliers (Plaine Commune) αλλά και για αυτούς του κεντρικού Παρισιού. Η κατασκευή και ο έλεγχος αυτού του έργου είναι εξ ολοκλήρου σε ιδιώτη που δημιουργήθηκε γι αυτό το σκοπό (Foncière Icade EMPG) (Institut d'aménagement et d'urbanisme 2011) Βλέπουμε συνεπώς μια πλήρη μεταστροφή του Γαλλικού μοντέλου συμπράξεων οι οποίες εκχωρούνται σε ιδιώτες και αποτελεί ζήτημα ιδιαίτερου ενδιαφέροντος να εξεταστεί σε μια μετέπειτα φάση η αποδοτικότητα και οι τρόποι ανάδρασης αυτού του συστήματος, ωστόσο υπάρχουν μερικές ενδείξεις από το παραπάνω παράδειγμα που μας επιτρέπουν να εξάγουμε μερικά χρήσιμα συμπεράσματα στο κεφάλαιο που ακολουθεί.

Αξιολόγηση – Αποτελέσματα

Η παρέμβαση στη περιοχή του Saint-Denis, αν εξεταστεί συνολικά θα λέγαμε ότι μπορεί να θεωρηθεί επιτυχημένη παρέμβαση ως προς τους αρχικούς στόχους (νέες επενδύσεις εκπλήρωση προγραμματικών μεγεθών). Ωστόσο από τη παρακολούθηση των αποτελεσμάτων (Lecroart 2007) διαχρονικά παρατηρείται μια αδυναμία σχετικά με την προσέλκυση κεντρικών χρήσεων και λειτουργιών. Επιπλέον επισημαίνεται ότι τα νέα επαγγέλματα που δημιουργήθηκαν στη περιοχή έρχονται σε ρήξη με τις δυνατότητες και τις ασχολίες του τοπικού εργατικού δυναμικού. Παράλληλα μια ακόμη πολύ σημαντική παρατήρηση αφορά στον τρόπο με τον οποίο οργανώνονταν οι Συμπράξεις μεταξύ ιδιωτικού και δημοσίου τομέα στο παρελθόν. Είναι ένα ζήτημα που αντανάκλαται ακόμη και σήμερα, και σχετίζεται με την προβληματική αξιοποίηση ή/και συντήρηση των υποδομών την οποία σε αρκετές περιπτώσεις έχει το δημόσιο.

Τα νέα σχήματα συμπράξεων με τον ιδιωτικό τομέα να κατέχει ιδιαίτερα αυξημένο ρόλο, δεν έχουν δώσει ακόμη ένα σαφές πλαίσιο αποτελεσμάτων ωστόσο, μπορεί να επισημανθεί ότι αποτελούν σχήματα με ένα σαφές όραμα και στρατηγική για την περιοχή (κάτι που δεν συνέβαινε κατά το παρελθόν καθώς όπως είδαμε το όραμα και τα σχέδια άλλαζαν σε τακτά χρονικά διαστήματα). Επιπλέον μπορούν να χαρακτηριστούν ως ευέλικτες μορφές καθώς ο χρόνος που μεσολαβεί από την σύστασή τους μέχρι την εκκίνηση των εργασιών παρέμβασης είναι σημαντικά πιο περιορισμένος. Τέλος εκτός από την αποφυγή σημαντικών καθυστερήσεων είναι γενικά αποδεκτό (και από την περίπτωση της Αγγλίας) ότι η εκχώρηση δικαιωμάτων εκμετάλλευσης στον ιδιωτικό τομέα εξασφαλίζει τη βιωσιμότητα της παρέμβασης, ενώ εξίσου αποτελεσματική θεωρείται η έμφαση στην τοπική κλίμακα.

3.5 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η Γαλλία και η Αγγλία αναφορικά με την πρώτη περίοδο πολιτικών αστικής αναγέννησης, φαίνεται να ακολουθούν δύο διαφορετικά σχήματα και λογικές ωστόσο μετά το 1997 η Αγγλία και μετά το 2000 η Γαλλία επαναπροσδιορίζουν τον τρόπο με τον οποίο υλοποιούνται αυτές οι πολιτικές. Η δε Αγγλία φαίνεται να έρχεται πιο κοντά στην παράδοση της Γαλλίας αναφορικά με την τοπική κλίμακα ολοκλήρωσης των διαδικασιών και η δε Γαλλία αδιαμφισβήτητα έρχεται πιο κοντά στις πρακτικές της Αγγλίας με την εκχώρηση μεγαλύτερων δικαιωμάτων και αρμοδιοτήτων στον ιδιωτικό τομέα.

Ο ιδιωτικός τομέας στις σύγχρονες αντιλήψεις που επικρατούν παίζει τον καθοριστικότερο ίσως ρόλο στις παρεμβάσεις που πραγματοποιούνται. Ο ρόλος του Δημοσίου τομέα είναι περισσότερο συντονιστικός στο αρχικό στάδιο όπου πρέπει να προσελκύσει τον ιδιωτικό τομέα και να διασφαλίσει ότι οι προτάσεις θα βρίσκονται σε αντιστοιχία με τη γενική στρατηγική για την οποία προωθείται για την περιοχή.

Παρά τις σύγχρονες τάσεις που τείνουν να γεφυρώσουν τις μεγάλες διαφορές του παρελθόντος παρατηρούνται ακόμη και σήμερα ορισμένες διαφορές μεταξύ των διαδικασιών που υπάρχουν στην Γαλλία και την Αγγλία. Συγκεκριμένα οι περιπτώσεις της Γαλλίας δείχνουν ακόμη και σήμερα μια μεγαλύτερη εμπλοκή της τοπικής αυτοδιοίκησης (Δημιουργία διαδημοτικών συνεργασιών) σε σχέση με την Αγγλία. Παράλληλα στη Γαλλία οι φορείς υλοποίησης αστικής αναγέννησης, σε αρκετές περιπτώσεις προκύπτουν ύστερα από τις απαιτήσεις των τοπικών οργανισμών και της κοινωνίας (από κάτω προς τα πάνω ανάδραση) και ο ιδιωτικός τομέα καλείται να συμμετέχει σε επόμενη φάση στην παρέμβαση που έχει αποφασιστεί. Στην Αγγλία δε φαίνεται να συμβαίνει κάτι τέτοιο καθώς ο ιδιωτικός τομέας αναδεικνύεται ο κύριος ρυθμιστής. Επιπλέον, στην περίπτωση της Γαλλίας θα λέγαμε ότι η ανάδραση του συστήματος για να ανταποκριθεί στα συνεχώς μεταβαλλόμενα δεδομένα και απαιτήσεις της αγοράς είναι πιο αργή σε σχέση με την Αγγλία που φαίνεται να αναπτύσσει ένα πιο ευέλικτο και προσαρμοστικό τύπο Συμπράξεων ανάλογα με τις συγκυρίες.

Αναγνωρίζεται ωστόσο ότι όλες οι πολιτικές προωθούν τη δημιουργία δημοφιλών αστικών χώρων και τοπίων με υψηλές σχεδιαστικές απαιτήσεις και στοχεύουν στην εξασφάλιση της βιωσιμότητας της περιοχής. Παράλληλα και στις δύο χώρες παρατηρείται ικανοποιητικό επίπεδο συνεργασίας και συντονισμού μεταξύ των εταίρων, πράγμα που εξασφαλίζει και την ολοκλήρωση των έργων που προωθούνται.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4 Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΜΠΕΙΡΙΑ

4.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Βασικός σκοπός του παρόντος κεφαλαίου είναι, μέσα από την μελέτη συγκεκριμένων παραδειγμάτων από τον ελληνικό χώρο -περιπτώσεις που φαίνεται να συγκεντρώνουν σε μεγάλο βαθμό χαρακτηριστικά αστικών αναπλάσεων- να μελετηθεί και να αξιολογηθεί ο τρόπος με τον οποίο προωθούνται αλλά και υλοποιούνται παρεμβάσεις αστικής ανάπτυξης σήμερα. Η έμφαση εδώ δίδεται στις παρεμβάσεις που βασίζονται στις σύγχρονες πολιτικές αστικής αναγέννησης (όπως αυτές παρουσιάστηκαν στην ανάλυση του θεωρητικού πλαισίου), ωστόσο κρίνεται σκόπιμη μια σύντομη επισκόπηση και παλαιότερων/πρώιμων μορφωμάτων αστικής ανάπτυξης (και τα οποία στην πλειοψηφία τους, δεν θα πρέπει να συγχέονται με πολιτικές ολοκληρωμένης ανάπτυξης)

Δεδομένου της φύσης αυτών των παρεμβάσεων, παραδείγματα αντλούνται από την μητροπολιτική περιοχή της Αθήνας, καθώς εκεί συσσωρεύονται και αναδεικνύονται τα τελευταία έτη ζητήματα που σχετίζονται με την εφαρμογή ανάλογων πολιτικών. Το παραλιακό μέτωπο, είναι ένας τέτοιος χώρος και στο παρόν κεφάλαιο επιχειρείται μια συνοπτική παρουσίαση των έως τώρα πεπραγμένων.

Ένα ακόμη θέμα που πρέπει να διερευνηθεί, και που πηγάζει από ένα σύνθημα για τα ελληνικά δεδομένα ιδίωμα, είναι το κατά πόσον οι παρεμβάσεις αυτές μπορούν να θεωρούνται-εντάσσονται στα πλαίσια μιας ολοκληρωμένης πολιτικής του ελληνικού κράτους, γι' αυτό το λόγο, επιχειρείται μια σύντομη κριτική αξιολόγηση του ζητήματος.

4.2 ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Σήμερα, στο ελληνικό σύστημα σχεδιασμού, βρίσκεται σε ισχύ, ένα σύνολο από θεσμικές ρυθμίσεις και προβλέψεις για την υποστήριξη των αστικών αναπλάσεων. Δεδομένης της εξαιρετικά περιορισμένης –έως ανύπαρκτης- παράδοσης στον τομέα αυτό, μέχρι το 1997 δεν υπήρχε ένα συγκεκριμένο νομικό πλαίσιο, και οι προβλέψεις περιορίζονταν σε αποσπασματικές διατάξεις, που διακατέχονταν από μια ορισμένη ασάφεια. Ειδικότερα, το νομικό πλαίσιο αυτής της πρώιμης περιόδου συνοψίζεται στα νομοθετήματα της οικιστικής νομοθεσίας Ν947/1979 «περί οικιστικών περιοχών», Ν1337/1983 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις» Ν 1577/85 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός- ΓΟΚ 85», καθώς και στη νομοθεσία για την τοπική αυτοδιοίκηση Ν 1416/1984.

Η ψήφιση του Ν 2508/1997 «Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις», τοποθετεί το ελληνικό σύστημα σχεδιασμού, σε ένα σαφώς ολοκληρωμένο και πιο ώριμο πλαίσιο αναφορικά με την υποστήριξη των αστικών αναπλάσεων.

Σύμφωνα με το άρθρο 8 του Ν.2508/97, οι περιοχές ανάπλασης ορίζονται ως *οι περιοχές των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή οριοθετημένων οικισμών, στις οποίες διαπιστώνονται προβλήματα υποβάθμισης ή και αλλοίωσης του οικιστικού περιβάλλοντος και δε δύνανται να αντιμετωπιστούν με τις συνήθεις πολεοδομικές διαδικασίες της αναθεώρησης του σχεδίου πόλεως και των όρων και περιορισμών δόμησης* (Ν.2508/97, ΦΕΚ 124/Α).

Η επιλογή μιας περιοχής ως κατάλληλης για την εφαρμογή πολιτικών αστικής ανάπλασης γίνεται με βάση την εκπλήρωση μιας σειράς πολεοδομικών κοινωνικών και άλλων κριτηρίων όπως η ποιότητα και η αισθητική του περιβάλλοντος (είτε φυσικού είτε οικιστικού). Σύμφωνα με τον νομοθέτη, μια «περιοχή ανάπλασης», θα πρέπει να πληροί τουλάχιστον μία από τις ακόλουθες κατηγορίες προβλημάτων :

-Μεγάλες κτιριακές πυκνότητες ή μεγάλες ελλείψεις κοινόχρηστων χώρων και χώρων κοινωφελών εγκαταστάσεων

- Συγκρούσεις χρήσεων γης ή ανάγκη ριζικής αναδιάρθρωσης των χρήσεων της, ανάλογα με τις δυνατότητες και προοπτικές της περιοχής
- Έλλειψη προστασίας και ανάδειξης ιστορικών, αρχαιολογικών και πολιτιστικών στοιχείων και δραστηριότητες της περιοχής
- Εντεινόμενη υποβάθμιση της αισθητικής και εν γένει της ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος της περιοχής και των φυσικών της στοιχείων
- Σημαντικά προβλήματα στο απόθεμα κατοικίας.

4.3 ΠΡΩΙΜΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΑΣΤΙΚΩΝ ΑΝΑΠΛΑΣΕΩΝ

Στην Ελλάδα, χρησιμοποιείται ο όρος ανάπλαση για να περιγράψει διάφορες μορφές παρεμβάσεων πολεοδομικής φύσης, οι οποίες –όπως αναλύθηκε σε προηγούμενο κεφάλαιο- απαντώνται στη διεθνή βιβλιογραφία με διαφορετική ορολογία. Τα πρώτα δείγματα αναπλάσεων του ελληνικού χώρου, επικεντρώνονταν σε πολεοδομικές παρεμβάσεις που αφορούσαν κατά κύριο λόγο τον υφιστάμενο δημόσιο χώρο, με μικρή επέμβαση στον ιδιωτικό. Επιπλέον, οι παρεμβάσεις αυτές, όπως διαπιστώνεται και από την μελέτη των παραδειγμάτων που ακολουθούν, προήλθαν από κεντρικό κράτος ενδεχομένως και με τη συμμετοχή της τοπικής αυτοδιοίκησης, και περιορίστηκαν στον πολεοδομικό σχεδιασμό, χωρίς να έχουν συμπεριλάβει και άλλα είδη σχεδιασμού (πχ αναπτυξιακού, περιβαλλοντικού κλπ).

Σε μια προσπάθεια διερεύνησης αυτής της περιόδου αξίζει να αναφερθεί η δημιουργία της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ (Εταιρεία Ενεργού Πολεοδομίας) το 1973, η οποία ήταν ένας κρατικός φορέας για την υποστήριξη του αστικού αναδασμού που προβλέπονταν από τις διατάξεις του Ν 947/1979 «περί οικιστικών περιοχών». Στο ίδιο πνεύμα της κρατικής πρωτοβουλίας και εμπλοκής, δημιουργείται το 1976 η Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας και Στέγασης (ΔΕΠΟΣ), η οποία επιχείρησε περιορισμένες προσπάθειες, με απουσία έργων σημαντικής κλίμακας.

Δύο από τα μεγαλύτερα έργα που υλοποιήθηκαν κατά το παρελθόν στον ελληνικό χώρο, και που χαρακτηρίζονται ορθά ως έργα ανάπλασης -με την έννοια της κλίμακας αλλά και της φύσης των πολεοδομικών παρεμβάσεων που προέβλεπαν και

υλοποίησαν- αποτελούν η περίπτωση της Πλάκας και το έργο της Ενοποίησης των Αρχαιολογικών Χώρων της Αθήνας (ΕΑΧΑ). Χαρακτηρίζονται δε ως πετυχημένες περιπτώσεις διατήρησης και ανάδειξης του ιστορικού αποθέματος και των κτιρίων της πόλης, ανανέωσης του αστικού περιβάλλοντος και εξοπλισμού, με έμφαση τόσο στην αστική σύνθεση όσο και στον πολεοδομικό σχεδιασμό.

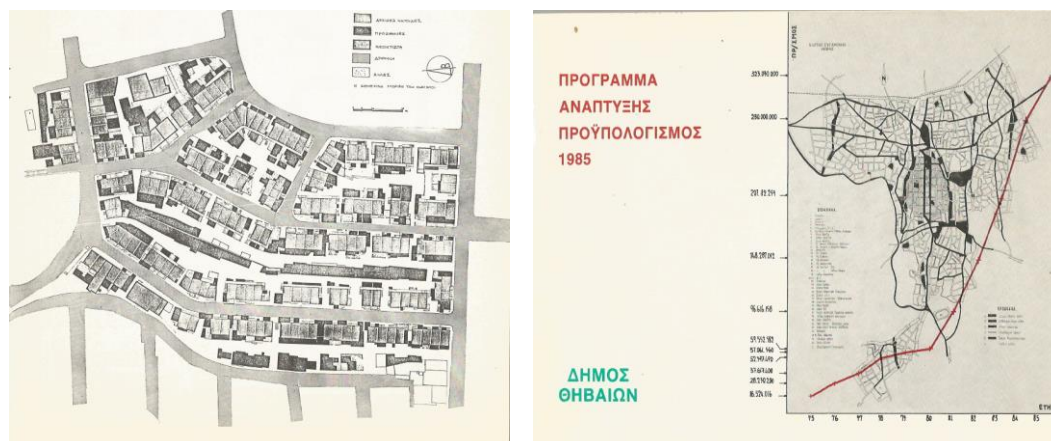
Βέβαια, εκ των υστέρων, έγινε αντιληπτό ότι οι παρεμβάσεις δεν ήταν απαλλαγμένες από διάφορες ανεπιθύμητες συνέπειες/παρενέργειες. Παραδείγματος χάριν, στην περίπτωση της Πλάκας οι ανακατατάξεις που επήλθαν στις χρήσεις γης από τη λειτουργία της αγοράς (εκδίωξη παραδοσιακών χρήσεων προς όφελος της αναψυχής), και τα κυκλοφοριακά προβλήματα που δημιουργήθηκαν από τις εκτεταμένες πεζοδρομήσεις (οι οποίες δεν ήταν ενταγμένες σε ένα σύστημα συνολικού κυκλοφοριακού σχεδιασμού για το κέντρο της Αθήνας) αναδεικνύουν ένα κενό, μία αναποτελεσματικότητα, των μηχανισμών και του συστήματος σχεδιασμού (ΕΑΧΑ, 2014).

Εικόνα 4.1 Χάρτης του Προγράμματος της ΕΑΧΑ στην Αθήνα (Πηγή: www.astynet.gr)



Εν συνεχεία, στις προσπάθειες υλοποίησης πολιτικών αστικής ανάπλασης στην Ελλάδα, μπορούν να συμπεριληφθούν οι παρεμβάσεις στον προσφυγικό οικισμό της Θήβας, και στην Αθήνα στις περιοχές του Ταύρου, της Ν. Φιλαδέλφειας και της Καισαριανής (Νικολαΐδου, 1991). Ο λόγος που γίνεται αναφορά στην έννοια της «πολιτικής» αιτιολογείται αν αναλογιστούμε οι αναπλάσεις προέρχονταν από πρωτοβουλία του κεντρικού κράτους (ΔΕΠΟΣ) καθώς και των Δήμων. Επιπλέον, οι αναπλάσεις αυτής της κατηγορίας, όπως αναλύεται και στη συνέχεια αποτέλεσαν μέρος μιας επιχειρούμενης στεγαστικής πολιτικής στην Ελλάδα, που εκ του αποτελέσματος δεν επέτυχε τα αναμενόμενα.

Εικόνες 4.2 και 4.3 Το πρόγραμμα ανάπλασης στον προσφυγικό οικισμό της Θήβας



(Πηγή: Δήμος Θηβαίων Πρόγραμμα Ανάπτυξης Προσφυγικού Οικισμού, 1985)

Στις συγκεκριμένες περιπτώσεις, επιχειρήθηκαν παρεμβάσεις μεσαίας κλίμακας (αφορούσαν συγκεκριμένα οικοδομικά τετράγωνα) με σκοπό κυρίως την αισθητική, λειτουργική, και οικιστική αναβάθμιση των περιοχών. Κεντρικός πυρήνας αυτός των εγχειρημάτων αποτέλεσε η επιθυμία για κάλυψη των στεγαστικών αναγκών. Οι αναπλάσεις αυτές ολοκληρώθηκαν, ανέδειξαν ωστόσο μια σειρά από σημαντικά ζητήματα που σε μια χώρα όπως η Ελλάδα -με περιορισμένη πολιτική κοινωνικής κατοικίας- έπρεπε να αντιμετωπιστούν. Ειδικότερα ζητήματα όπως η εκτεταμένη μικρή ιδιοκτησία της γης, αλλά και το αδιευκρίνιστο/πολυδιάστατο ιδιοκτησιακό καθεστώς (ύπαρξη πολλών κληρονόμων) καθώς και αδυναμία σύνδεσης των προτεινόμενων παρεμβάσεων σε μια ολοκληρωμένη πολιτική, είναι μερικούς από τους παράγοντες για τους οποίους αυτές οι παρεμβάσεις περιορίστηκαν στις παραπάνω περιοχές (Καλογήρου, 2004).

Οι αναπλάσεις αυτής περιόδου, όπως προκύπτει από τα παραπάνω, είναι παρεμβάσεις που δεν εντάσσονται στα πλαίσια ενός ολοκληρωμένου προγραμματισμού, χαρακτηρίζονται από αποσπασματικότητα και αδυναμία να επιτελέσουν έναν συνολικό σχεδιασμό (πολεοδομικό, περιβαλλοντικό, κοινωνικοοικονομικό). Περιορίζονται στον φυσικό σχεδιασμό, δεν προσβλέπουν στη δημιουργία νέου δημόσιου χώρου, καθώς επικεντρώνονται στον υφιστάμενο. Τέλος μέσα από την αναζήτηση και διερεύνηση στα κείμενα των σχετικών μελετών, προκύπτει το συμπέρασμα ότι σε θεωρητικό επίπεδο, ορισμένες (όπως η περίπτωση της Θήβας και του Ταύρου) προσέγγιζαν τη λογική της «αναγέννησης» ωστόσο τα προβλήματα που προέκυψαν κατά την υλοποίηση φαίνεται να αποτέλεσαν ανασταλτικό παράγοντα, με αποτέλεσμα να καταλήγουν σε συμβατικές αναπλάσεις.

4.4 ΣΥΓΧΡΟΝΕΣ ΠΡΟΣΠΑΘΕΙΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΑΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗΣ

4.4.1 Γενικό Πλαίσιο

Οι σύγχρονες προσπάθειες πολιτικών αστικής ανάπλασης, με την έννοια της αναγέννησης, έχουν ως βάση τους όπως είδαμε την ψήφιση του Ν 2508/97, όπου αναγνωρίστηκε η ανάγκη ενός ολοκληρωμένου σχεδιασμού.

Τα ευρωπαϊκά (κοινοτικά) προγράμματα χρηματοδότησης αποτέλεσαν σημαντικό παράγοντα υλοποίησης μιας σειράς από αστικές παρεμβάσεις, οι οποίες ωστόσο δεν κατόρθωσαν να αποκτήσουν χαρακτηριστικά ολοκληρωμένων παρεμβάσεων, και αναλώθηκαν σε έργα εξωραϊσμού, αναβάθμισης αστικού εξοπλισμού, δημιουργίας πεζοδρομήσεων κλπ (Οικονόμου, 2012). Συγκεκριμένα, οι αστικές παρεμβάσεις στο πλαίσιο της ΕΕ, εκφράστηκαν την περασμένη εικοσαετία κυρίως μέσα από τα αστικά προγράμματα που εφαρμόστηκαν κατ' ακολουθία της πολιτικής συνοχής. Χαρακτηριστικά παραδείγματα θεωρούνται αυτά των αστικών πιλοτικών σχεδίων που στόχευαν στην αναζωογόνηση κεντρικών περιοχών και υπάρχουν σε ολόκληρη τη χώρα (Θεσσαλονίκη, Βόλο, Λάρισα, Αθήνα) (Ανδρικοπούλου 2007).

Η κλίμακα ωστόσο αυτών των παρεμβάσεων, και ορισμένοι άλλοι παράγοντες οι οποίοι συνοψίζονται στη συνέχεια, κατατάσσουν αυτές τις παρεμβάσεις σε απλές αστικές παρεμβάσεις εξωραϊσμού. Αυτό που πρέπει να επισημανθεί είναι ότι για μια σειρά από λόγους, όπως η απουσία κοινωνικού και οικονομικού σχεδιασμού, η ελλιπής έως ανύπαρκτη παρακολούθηση των επιπτώσεων των παρεμβάσεων, καθώς επίσης και η μη εκτέλεση των προγραμμάτων στο σύνολό τους (Ανδρικοπούλου, 2008), είχε ως αποτέλεσμα οι παρεμβάσεις αυτού του τύπου να καταλήγουν στην “ανανέωση” των περιοχών και όχι στην “αναγέννηση”.

Ωστόσο, την τελευταία δεκαετία, αναδεικνύονται ορισμένες προσπάθειες αστικών παρεμβάσεων που φαίνεται να διακατέχονται από έναν ολοκληρωμένο χαρακτήρα. Στα πλαίσια αυτά, θα μελετηθούν δύο μελέτες περίπτωσης από την μητροπολιτική περιοχή της Αθήνας, ώστε να διερευνηθεί και να αξιολογηθεί το είδος τους (σε ποια από τις ιστορικές εκφάνσεις του όρου ανάπλασης αντιστοιχούν) καθώς και ο τρόπος με τον οποίο προωθούνται (εάν και κατά πόσον πρόκειται για μια διαδικασία πολιτικής που ακολουθείται από το ελληνικό κράτος). Απώτερος σκοπός είναι να εντοπιστούν οι σύγχρονες διεργασίες αστικής παρέμβασης που συντελούνται στον ελληνικό χώρο, δεδομένης της σημερινής οικονομικής συγκυρίας.

4.4.2 Τα Σχέδια Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων

Για την αντιμετώπιση των δυσχερειών που παρουσιάστηκαν στην πρώιμη φάση των αστικών αναπλάσεων, καθώς και για την αποτελεσματικότερη εφαρμογή ενός ολοκληρωμένου προγράμματος αστικής αναγέννησης σε περιοχές με ιδιαίτερα προβλήματα και χαρακτηριστικά, προβλέφθηκε στην χωροταξική νομοθεσία (Ν 2742/1999 , ΦΕΚ 207/Α/7-10-1999) ένας καινοτόμος –για τα ελληνικά δεδομένα– μηχανισμός τα λεγόμενα Σχέδια Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων (ΣΟΑΠ).

Ο θεσμός των ΣΟΑΠ παρέμεινε αδρανοποιημένος για περισσότερο από μια δεκαετία, και προδιαγραφές τους εγκρίθηκαν το 2012 (ΦΕΚ 1341/Β/24-4-2012). Γενικά τα ΣΟΑΠ φαίνεται να αποτελούν ένα σημαντικό εργαλείο, με πολυδιάστατο χαρακτήρα παρεμβάσεων πολεοδομικής, κοινωνικοοικονομικής, αλλά και περιβαλλοντικής

φύσης. Επιπλέον, τα σχέδια αυτά δίνουν ιδιαίτερη έμφαση στην τοπική ανάπτυξη και καλούνται να υποστηρίξουν τις προς ανάπλαση περιοχές. Ενδεικτικά στον Ν 2742/99 επισημαίνονται μεταξύ άλλων στόχων τα εξής:

- *βελτίωση των υποδομών και των βασικών κοινωνικών εξυπηρετήσεων*
- *αντιμετώπιση της ανεργίας και η δημιουργία επαρκών ευκαιριών απασχόλησης*
- *ενσωμάτωση των λειτουργιών και των κοινωνικών ομάδων στον αστικό ιστό και η καταπολέμηση του κοινωνικού διαχωρισμού*
- *αρμονική διάρθρωση των χρήσεων γης και η διαχείριση του αστικού οικοσυστήματος*
- *αξιοποίηση των νέων τεχνολογιών και η ανάπτυξη μέσων πρόσβασης και διακίνησης ανθρώπων και αγαθών φιλικών προς το περιβάλλον*
- *διατήρηση και ανάδειξη της αστικής πολιτιστικής κληρονομιάς*
- *κοινωνική, οικονομική, περιβαλλοντική και πολιτισμική αναζωογόνηση*
- *διευκόλυνση της συμμετοχής των πόλεων και αστικών περιοχών σε προγράμματα και δίκτυα διαπεριφερειακής και διευρωπαϊκής συνεργασίας, με τα οποία προωθείται η αντιμετώπιση κοινών προβλημάτων, η ανταλλαγή της σχετικής εμπειρίας και η ανάπτυξη κοινών μεθόδων και μέσων για την αστική αναγέννηση και την αειφόρο αστική ανάπτυξη.*

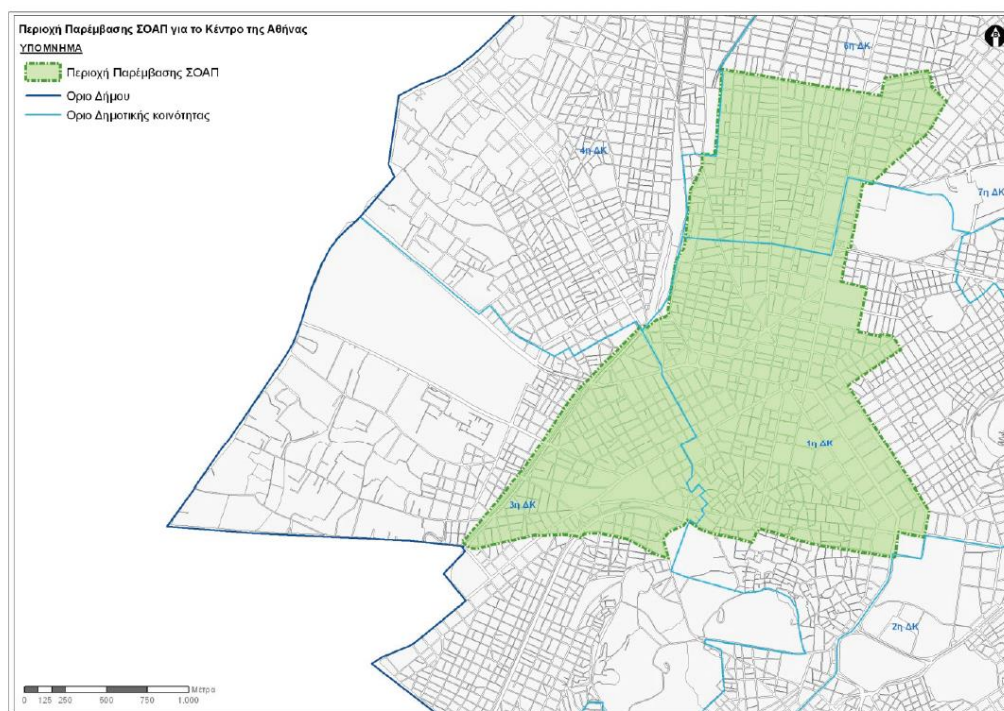
Όπως γίνεται κατανοητό, αναγνωρίζεται η αναγκαιότητα ενός συνολικού σχεδιασμού, στα πλαίσια πολιτικών αστικής αναγέννησης, καθώς λαμβάνονται υπόψη ένα σύνολο από παράγοντες που σχετίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα με το αστικό περιβάλλον, την κοινωνικοοικονομική ζωή και ολοκληρωμένη ανάπτυξη των πόλεων.

Μία ακόμη καινοτομία αυτών των σχεδίων έγκειται στο γεγονός ότι θεσμοθετούνται με Κοινή Υπουργική Απόφαση, πράγμα που συνεπάγεται -πέρα από τη δεσμευτικότητα- και την αποτελεσματικότερη εφαρμογή των προτεινόμενων παρεμβάσεων. Μέσα στις διάφορες δεσμεύσεις αυτών των σχεδίων, πρέπει να επισημανθεί και η πρόβλεψη για την μετέπειτα αξιολόγηση και παρακολούθηση της εφαρμογής τους από οικείους ΟΤΑ. Πρόκειται επομένως για μια «on going» διαδικασία, που στοχεύει ξεκάθαρα στις πραγματικές ανάγκες των περιοχών και που προσαρμόζεται ανάλογα με τα δεδομένα και τις συγκυρίες (κοινωνικές, οικονομικές, πολιτικές κλπ).

Ειδικότερα, η παρακολούθηση και η αξιολόγηση της εφαρμογής των ΣΟΑΠ γίνεται από τον οικείο οργανισμό τοπικής αυτοδιοίκησης. Για το σκοπό αυτό, οι παραπάνω οργανισμοί έχουν την υποχρέωση να συντάσσουν ανά διετία έκθεση με την οποία αποτιμάται η πορεία εφαρμογής των σχετικών σχεδίων και του προγράμματος δράσης τους και υποδεικνύονται τα κατάλληλα κατά περίπτωση μέτρα και ρυθμίσεις για την αντιμετώπιση προβλημάτων και δυσλειτουργιών που διαπιστώθηκαν κατά την εφαρμογή.

Ο Δήμος Αθηναίων είναι ο πρώτος δήμος της Ελλάδας που προχώρησε στην μελέτη και την θεσμοθέτηση το 2015 ενός Ολοκληρωμένου Σχεδίου Αστικής Παρέμβασης για το κέντρο της Αθήνας (ΦΕΚ 64/Β/16-1-2015).

Εικόνα 4.4 : Η περιοχή Παρέμβασης του ΣΟΑΠ για το κέντρο της Αθήνας

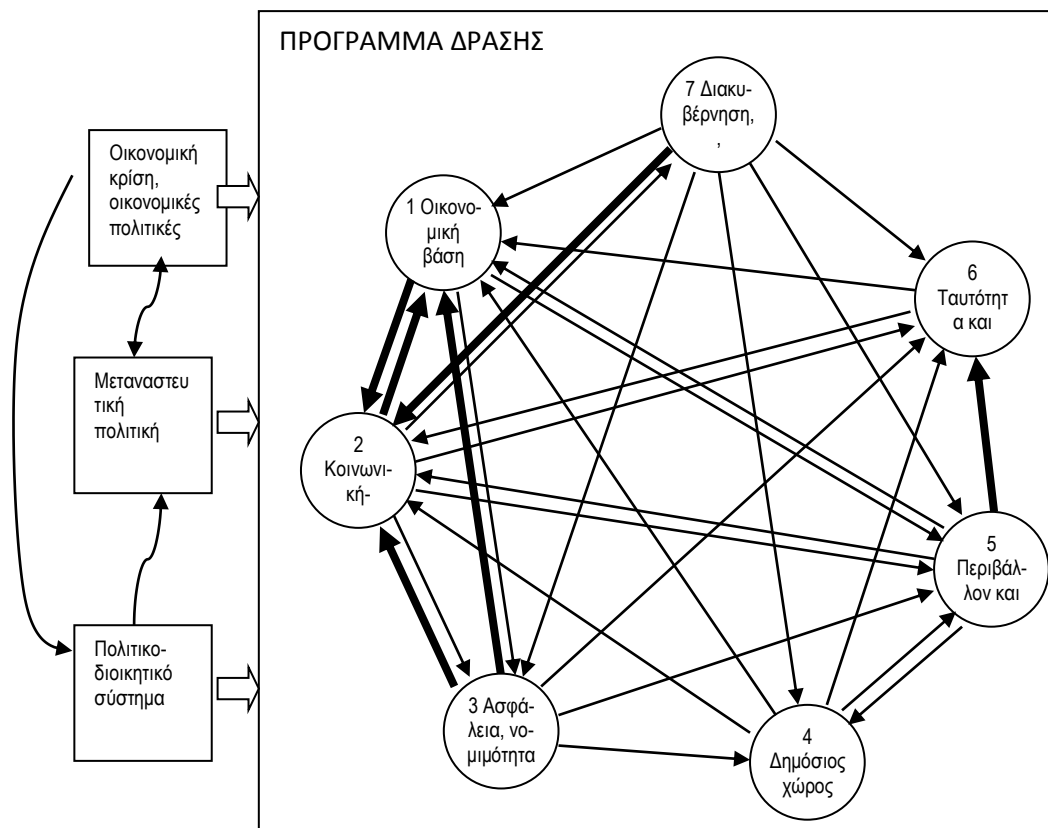


(Πηγή: ΦΕΚ 64/Β/16-1-2015)

Η πρωτοβουλία για την εκπόνηση αυτού του σχεδίου προήλθε από τον Δ. Αθηναίων σε συνεργασία με τον Οργανισμό Αθήνας. Αφετηρία για την χρησιμοποίηση αυτού του εργαλείου αποτέλεσε η κρίση που παρατηρείται τα τελευταία χρόνια στο κέντρο της Αθήνας, μια κρίση με πολύ ιδιαίτερα χαρακτηριστικά: μακροχρόνια, εντεινόμενη, πολυτομεακή, οξυμένη κλπ. Αυτό που πρέπει να επισημανθεί στα πλαίσια της

παρούσας εργασίας για το ΣΟΑΠ της Αθήνας, είναι ο καινοτόμος και ολοκληρωμένος τρόπος που αντιμετωπίζει τα ζητήματα του κέντρου της Αθήνας, και μάλιστα στο πλαίσιο μια πολιτικής του κεντρικού κράτους.

Σχεδιάγραμμα 4.1 Στόχοι και Άξονες του ΣΟΑΠ της Αθήνας (Πηγή: Δήμος Αθηναίων, ΟΡΣΑ 2013)



Τα αποτελέσματα από την εφαρμογή αυτού του Σχεδίου όπως είναι λογικό δεν είναι ακόμη ορατά, ωστόσο, μια συνοπτική παρουσίαση των προβλεπόμενων δράσεων, μας δίνει μια ξεκάθαρη εικόνα για την λογική και το χαρακτήρα του. Στο σχεδιάγραμμα 4.1 συνοψίζεται το πρόγραμμα δράσης του ΣΟΑΠ της Αθήνας με τους βασικούς Στόχους και Άξονες. Εκτός Από τους γενικούς Άξονες στο ΣΟΑΠ προβλέπονται και ορισμένοι ειδικοί στόχοι (ΦΕΚ 64/Β/16-1-2015):

1. Στήριξη της οικονομικής βάσης
2. Ανάκτηση της κοινωνικής και πολιτισμικής συνοχής – επανακατοίκηση
3. Αποκατάσταση συνθηκών ασφάλειας και νομιμότητας
4. Ανάκτηση και αναβάθμιση του δημόσιου χώρου
5. Βελτίωση περιβαλλοντικών συνθηκών και πολεοδομικής λειτουργίας
6. Ενίσχυση της ταυτότητας και της εικόνας της πόλης
7. Βελτίωση μηχανισμών διακυβέρνησης, σχεδιασμού και συμμετοχής.

4.4.3 Το παραλιακό μέτωπο της Αθήνας

Στην Ελλάδα αυτή τη στιγμή, βρίσκονται σε εξέλιξη προτάσεις/ σχέδια για την ανάπλαση του Φαληρικού Όρμου και της περιοχής του παλαιού αεροδρομίου του Ελληνικού. Τα σχέδια αυτά μπορούν να παραλληλιστούν με αναπλάσεις τύπου brown field (κατά το παράδειγμα της Αγγλίας) και συγκεντρώνουν όπως αναλύεται και στη συνέχεια χαρακτηριστικά ολοκληρωμένων αναπλάσεων. Προς το παρόν, όλα τα σχέδια και οι μελέτες βρίσκονται σε επίπεδο προέγκρισης, ενώ η οικονομική συγκυρία φαίνεται να έχει επηρεάσει καθοριστικά την μελλοντική τους πορεία. Ωστόσο, η μελέτη αυτών των παρεμβάσεων στα πλαίσια της παρούσας εργασίας κρίνεται απαραίτητη, δεδομένης της περιορισμένης ελληνικής εμπειρίας και βιβλιογραφίας.

Φαληρικός Όρμος

Η υπο μελέτη περιοχή εμπίπτει διοικητικά στους δήμους Μοσχάτου- Ταύρου, Καλλιθέας και Παλαιού Φαλήρου, κεντρική ιδέα της παρέμβασης είναι η δημιουργία ενός μητροπολιτικού πάρκου αναψυχής παράλληλα με την αναβάθμιση των λιμενικών, συγκοινωνιακών και περιβαλλοντικών υποδομών της περιοχής.

Αναφορικά με τα εκτιμώμενα οικονομικά στοιχεία της Ανάπλασης του Φαληρικού Όρμου, εντοπίζονται τα εξής:

-Χρηματοδότηση μελετών (2εκ Ευρώ) : Πηγή χρηματοδότησης : Ίδρυμα Σταύρου Νιάρχου – έχει ολοκληρωθεί.

-Χρηματοδότηση έργων: αναμένονταν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΣΠΑ 2014-2020) – ωστόσο απορρίφθηκε η χρηματοδότηση των έργων το 2014 από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή με το ελληνικό κράτος να φαίνεται ότι θα προσπαθήσει εκ νέου στο μέλλον να εντάξει τη χρηματοδότηση στα ευρωπαϊκά κονδύλια (Το Βήμα, 2014). Τα βασικά έργα περιλαμβάνουν τρεις γενικές κατηγορίες : Αντιπλημμυρικά και Συγκοινωνιακά Έργα: 120 εκ. ευρώ, Μητροπολιτικό Πάρκο: 140 εκ ευρώ, Λιμενικά έργα: 14 εκ ευρώ (Υποδομές, 2015).

Το έργο αυτό, παρόλο που έχει απασχολήσει σημαντικά τον δημόσιο λόγο τα τελευταία χρόνια, σήμερα, με την παρούσα οικονομική συγκυρία φαίνεται να παρουσιάζει σημαντικές καθυστερήσεις. Το έργο αυτό από την έρευνα που

πραγματοποιήθηκε για την παρούσα εργασία φαίνεται να είναι μια από τις δύο περιπτώσεις του ελληνικού χώρου (η δεύτερη αναλύεται στη συνέχεια), που σε θεωρητικό επίπεδο τουλάχιστον, συγκεντρώνουν τα χαρακτηριστικά των ολοκληρωμένων αναπλάσεων (integrated regeneration).

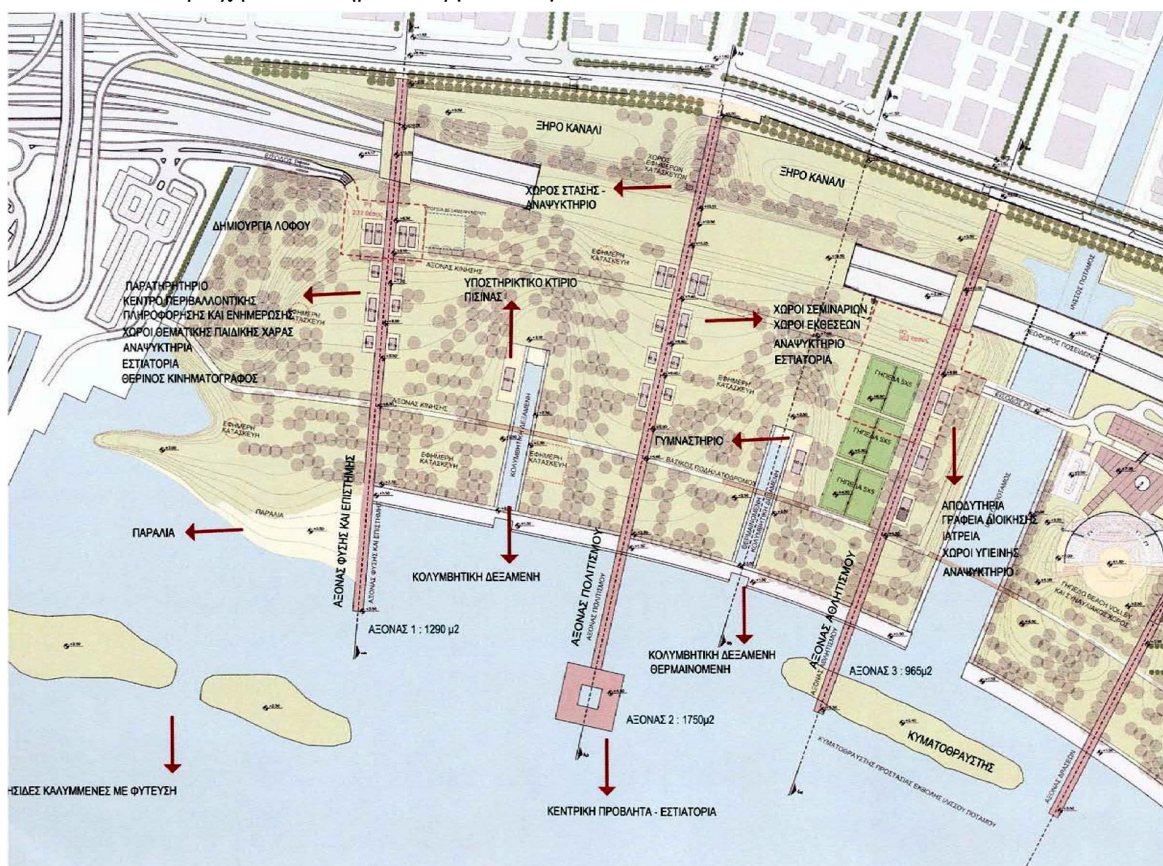
Τα αποτελέσματα της διερεύνησης μπορούν να συνοψιστούν στα εξής: Βάση των μελετών, η συγκεκριμένη παρέμβαση φαίνεται να προωθείται ενεργά για περισσότερο από μια δεκαετία (από το 2002). Από τον ημερήσιο τύπο αλλά και από επαφές με υπηρεσίες των Δήμων και του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, διαφαίνονται οι λόγοι για τους οποίους η παρέμβαση αυτή μέχρι σήμερα δεν έχει υλοποιηθεί: Εν συντομία ως βασικές αιτίες αποτυχίας αναδεικνύονται το σύνδρομο της ελληνικής γραφειοκρατίας και το -παρά τις αλλαγές- πολυδαίδαλο και συχνά αυτοαναιρούμενο σύστημα αξιολόγησης και υλοποίησης ανάλογης φύσης παρεμβάσεων. Συγκεκριμένα, δύο χρόνια (από το 2011 έως το 2013) ήταν το χρονικό διάστημα ελέγχου και έγκρισης του πδ της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, από το Ε' τμήμα του ΣτΕ. Το συγκεκριμένο χρονικό διάστημα θεωρείται ως συμβατικό για τα ελληνικά δεδομένα, καθώς η ελεγκτική διοίκηση έρχεται αντιμέτωπη με μια σωρεία προβλημάτων όπως ελλείψεις σε προσωπικό ανάλογης κατάρτισης (ΥΠΕΚΑ, 2013).

Εικόνα 4.5 Η περιοχή του Φαληρικού Όρμου σήμερα.



(Πηγή: <http://www.localit.gr/archives/37139>)

Εικόνα 4.6 Η περιοχή του Φαληρικού Όρμου στο μέλλον.



(Πηγή : <http://www.moschatotavros.gr/news/apoklistiko-ta-schedia-gia-tin-paralia/>)

Σήμερα, μετά από διάφορες χρονοβόρες διεργασίες διαβουλεύσεων και προσπάθειών εξεύρεσης χρηματοδότησης των έργων βρισκόμαστε σε πλήρες αδιέξοδο αναφορικά με την χρηματοδότηση και επομένως και υλοποίηση των παρεμβάσεων στον Φαληρικό Όρμο (Καθημερινή, 2015α). Ωστόσο, το όλο εγχείρημα δεν παύει να αποτελεί σημαντική πηγή γνώσης για την ελληνική πραγματικότητα. Η έως τώρα αποτίμηση του όλου εγχειρήματος, στους τομείς που άπτονται του αντικειμένου της παρούσας εργασίας, συνοψίζεται στα εξής:

- Χαρακτήρας παρέμβασης: ολοκληρωμένη αστική παρέμβαση με έμφαση στη δημιουργία/αξιοποίηση νέου δημόσιου χώρου.
- Παρουσία σχεδιασμού χρήσεων γης
- Παρεμβάσεις εκτατικής φύσεως, που συνυπάρχουν με έργα-ναυαρχίδες (νέα Εθνική Λυρική Σκηνή, Εθνική Βιβλιοθήκη)
- Αδυναμία χρηματοδότησης των παρεμβάσεων (αποτυχημένη προσπάθεια αναζήτησης πόρων από την ΕΕ)

- Υλοποίηση μιας συνεργασίας μεταξύ του Δημοσίου και του Ιδιωτικού τομέα (στη φάση των μελετών τουλάχιστον)
- Πλήρης Φυσικός σχεδιασμός του Δημοσίου χώρου (υπάρχουν σχέδια γενικής διάταξης, πεζοδρομήσεων, κοινόχρηστων χώρων)
- Περιβαλλοντική διάσταση, εστιάζει στις αρχές της Βιώσιμης Ανάπτυξης

Ελληνικό

Η απομάκρυνση του αεροδρομίου από το Ελληνικό το 2001, αποτέλεσε μια πρωτόγνωρη για τα ελληνικά δεδομένα μετεγκατάσταση μεγάλης κλίμακας υπερτοπικών δραστηριοτήτων στην μητροπολιτική περιοχή της Αθήνας. Το 2012, έπειτα από ένα μεγάλο χρονικό διάστημα διαβουλεύσεων, ψηφίζεται ο Ν 4062 (ΦΕΚ 70/Α/30-03-2012) με σκοπό την Αξιοποίηση του πρώην αεροδρομίου Ελληνικού. Η υπό μελέτη περιοχή συνορεύει με τους δήμους Αλίμου, Γλυφάδας, Ελληνικού-Αργυρούπολης. Το όλο εγχείρημα γενικά αξιολογείται ως ιδιαίτερα καινοτόμο –για την ελληνική πραγματικότητα-, ενώ για πρώτη φορά συστήνεται εταιρεία ειδικού σκοπού - η «Ελληνικό ΑΕ» - με αρμοδιότητες το σχεδιασμό και την εφαρμογή της διαδικασίας αξιοποίησης του χώρου.

Ο Ν. 4062/2012, πρόκειται για ένα νομοθέτημα που χαρακτηρίζει με σχετική ακρίβεια τον τρόπο ανάπτυξης, αξιοποίησης και οργάνωσης του πρώην Αεροδρομίου του Ελληνικού, καθώς και της παράκτιας Ολυμπιακής Ζώνης του Αγίου Κοσμά. Προβλέπει μεταξύ άλλων συγκεκριμένες δεσμεύσεις για τις χρήσεις γης που μπορούν να χωροθετηθούν, ενώ παράλληλα προωθεί την αξιοποίηση του ακινήτου ως μητροπολιτικό πάρκο, με εμπορικό κέντρο και με δραστηριότητες αναψυχής. Επιπλέον, ορίζει συγκεκριμένες προδιαγραφές για τις μεταφορικές, τεχνικές, κοινωνικές και περιβαλλοντικές υποδομές και λειτουργίες, ενώ ταυτόχρονα εξειδικεύει ζητήματα σχετικά με τους συντελεστές δόμησης, το ύψος των κτιρίων, το ποσοστό κάλυψης κλπ.

Το εγχείρημα του Ελληνικού αποτέλεσε και συνεχίζει να αποτελεί μια μελέτη περίπτωσης για τα ελληνικά δεδομένα. Στα πλαίσια της παρούσας εργασίας, αιώτερος σκοπός είναι η αξιολόγηση και κριτική αποτίμηση των συγχρόνων εγχειρημάτων ολοκληρωμένης αστικής αναγέννησης, υπό το πρίσμα της πολιτικής, και γι αυτό τον λόγο δεν υπεισέρχεται σε ειδικότερες λεπτομέρειες (πχ αξιολόγηση

του τρόπου και των επιλογών ανάπτυξης, αποτίμηση των πολεοδομικών ρυθμίσεων κλπ). Βασική πηγή πληροφόρησης αποτέλεσε ο ημερήσιος τύπος και συνεντεύξεις με στελέχη της τοπικής αυτοδιοίκησης.

Μια σύντομη διερεύνηση του ιστορικού, αναδεικνύει για μια ακόμη φορά τις παθογένειες του ελληνικού συστήματος διοίκησης και σχεδιασμού. Ειδικότερα, οι χρονοβόρες γραφειοκρατικές διαδικασίες και η ελλιπής στελέχωση των δημόσιων εκλεκτικών μηχανισμών, φάνηκαν αρκετά ώστε έπειτα από μια δεκαετία διαβουλεύσεων να βρισκόμαστε ακόμη προ των έργων αξιοποίησης.

Έπειτα από καθυστερήσεις αρκετών χρόνων το ΤΑΙΠΕΔ (Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου ΑΕ) προκηρύσσει διαγωνισμό για την εκτέλεση των έργων αξιοποίησης της περιοχής του πρώην αεροδρομίου του Ελληνικού. Από αυτόν τον διαγωνισμό αναδείχθηκε το 2014 ο τελικός ανάδοχος του έργου, μια κοινοπραξία εταιρειών με εθνική και διεθνή εμβέλεια (εταιρίες με έδρες το Αμπού Ντάπι, την Κίνα. Και την Ελλάδα) (ΤΑΙΠΕΔ., 2015).

Εικόνα 4.7: Η περιοχή του Ελληνικού σήμερα



(Πηγή: http://www.hradf.com/sites/default/files/attachments/Annex-B-The-Site-GREEK-Amended-final_LIGHT.pdf)

Μέχρι σήμερα, και ύστερα από αρκετές διεργασίες (ενστάσεις και προσφυγές από την Περιφέρεια Αττικής κατά της προτεινόμενης αξιοποίησης) και αποφάσεις (απόρριψη προσφυγών) από τα ανώτατα όργανα ελέγχου του ελληνικού κράτους (Καθημερινή, 2015β) βρισκόμαστε προ των πυλών έναρξης των έργων που αναμένεται να ξεκινήσουν μέσα στο 2016.

Εικόνα 4.8 Η περιοχή του Ελληνικού στο μέλλον



(Πηγή: <http://www.ethnos.gr/article.asp?catid=22768&subid=2&pubid=63977431>)

Μία συνολική αποτίμηση του όλου εγχειρήματος, συνοψίζεται στα εξής:

- πρόκειται ένα εγχείρημα μεγάλης κλίμακας (2 εκ. τμ) η αξιοποίηση του οποίου προδιαγράφεται από το ελληνικό κράτος (Ν. 4062/20120)
- η εμπλοκή ιδιωτικού τομέα κρίνεται καθοριστική στην επίτευξη των παρεμβάσεων καθώς αναλαμβάνει εξ ολοκλήρου τα έργα κατασκευής (περίπου 2,1 δις ευρώ εκ των οποίων 900 εκ. ευρώ το κόστος αγοράς της έκτασης και 1,2 δις το κόστος των έργων υποδομής) (Καθημερινή, 2014)
- η παρέμβαση φαίνεται να συγκεντρώνει τα χαρακτηριστικά πολιτικής αστικής αναγέννησης, καθώς έχει έναν ολοκληρωμένο χαρακτήρα με καθορισμένο πλαίσιο ανάπτυξης και στόχους για το μέλλον της περιοχής. Παράλληλα η μελέτη λαμβάνει υπόψη τις αρχές βιώσιμης ανάπτυξης με έμφαση στον περιβαλλοντικό προσανατολισμό των προτεινόμενων παρεμβάσεων
- η παρέμβαση είναι προς την κατεύθυνση της δημιουργίας νέου δημόσιου χώρου

- υπάρχει σαφής σχεδιασμός χρήσεων γης, παράλληλα με τον φυσικό σχεδιασμό του δημόσιου χώρου (σχέδιο γενικής διάταξης, πεζοδρομήσεις, κοινόχρηστοι χώροι, δημιουργία οδικού δικτύου κλπ).
- αναγνώριση και πρόβλεψη οικονομικών, κοινωνικών και περιβαλλοντικών επιπτώσεων.

Η έως σήμερα έκβαση των πραγμάτων, και στην περίπτωση του Ελληνικού επιβεβαιώνει μια σωρεία από διαχρονικές παθογένειες της ελληνικής διοίκησης και του συστήματος σχεδιασμού. Μάλιστα, δεν είναι τυχαίο το γεγονός ότι η επιστημονική κοινότητα είχε αναγνωρίσει τις δυστοκίες που θα υπάρξουν σε μια πιθανή ανάπτυξη του χώρου του Ελληνικού πριν ακόμη μετεγκατασταθεί το αεροδρόμιο, επισημαίνοντας τους «κινδύνους από την ελληνική πραγματικότητα» που θα έχει ένα τέτοιο εγχείρημα (Βασενχόβεν και Σαπουντζάκη, 1998). Και δυστυχώς για την μητροπολιτική Αθήνα, σήμερα, 17 χρόνια μετά, οι επισημάνσεις και οι επιστημονικές παρατηρήσεις αναφορικά με το αδιέξοδο στην αξιοποίηση του ελληνικού επιβεβαιώθηκαν πλήρως.

4.5 ΚΡΙΤΙΚΕΣ & ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΙΣΜΟΙ

Την τελευταία δεκαετία, έχουν γίνει σημαντικές προσπάθειες για την υλοποίηση μιας πολιτικής ολοκληρωμένων αναπλάσεων, που να προσομοιάζει στον όρο της αστικής αναγέννησης της διεθνούς βιβλιογραφίας. Δυστυχώς όμως, μέχρι και σήμερα δεν έχει ολοκληρωθεί κάποια παρέμβαση τέτοιου τύπου στον ελληνικό χώρο. Οι αιτίες είναι πολυδιάστατες, ωστόσο μέσα από την μελέτη παραδειγμάτων μπορούν να εντοπιστούν ορισμένοι κοινοί τόποι- σημεία αναφοράς και προβληματισμού, που θα πρέπει να ληφθούν υπόψη κατά το σχεδιασμό ανάλογων εγχειρημάτων στο μέλλον.

Συγκεκριμένα, παρατηρείται μια σημαντική έλλειψη ολοκληρωμένων πολιτικών αστικών παρεμβάσεων, με την έννοια της απουσίας του οράματος και του συνολικού προγραμματισμού για την ανάπτυξη και υλοποίησή τους. Ειδικότερα, φαίνεται να μην υπάρχει πρόβλεψη για έναν μηχανισμό υποστήριξης και υλοποίησης αστικών παρεμβάσεων, ενώ η μεθοδολογική προσέγγιση κάθε εγχειρήματος διακατέχεται από

μερική αποσπασματικότητα και εντελώς διαφορετική μεταχείριση ανάλογα με την περίπτωση. Παραδείγματος χάριν, στην περίπτωση του Ελληνικού η κρατική πρωτοβουλία αναζητεί χρηματοδότηση για την υλοποίηση των παρεμβάσεων από τον ιδιωτικό τομέα με 100% παραχώρηση των δικαιωμάτων εκμετάλλευσης του χώρου, ενώ αντίθετα στην περίπτωση του Φαληρικού Όρμου, μια ιδιωτική πρωτοβουλία (καθώς η όλη μελέτη αποτελεί δωρεά από ένα ίδρυμα) αναζητεί την χρηματοδότηση των έργων από ευρωπαϊκούς πόρους.

Η έλλειψη χωρικού προγραμματισμού και σχεδιασμού από την άλλη πλευρά συμβάλλουν επίσης καθοριστικά προς ένα αφιλόξενο περιβάλλον για υλοποίηση τέτοιου είδους παρεμβάσεων. Επιπρόσθετα, δεν πρέπει να παραληφθεί το γεγονός ότι υπάρχει μια σχετικά περιορισμένη τεχνογνωσία γύρω από την φύση και την κλίμακα των παρεμβάσεων (τόσο από πλευράς του δημοσίου όσο και του ιδιωτικού τομέα) (Delladetsima, 2003). Τέλος οι ιδιαιτερότητες της ελληνικής πραγματικότητας (μικροϊδιοκτησία, αυξημένη γραφειοκρατία κλπ) αποτελούν πολλές φορές το σημαντικότερο ίσως παράγοντα που οι πολιτικές αυτές έχουν μείνει ανεφάρμοστες ή/και που δεν μπορούν να ακολουθήσουν τις εξελίξεις σε ευρωπαϊκό τουλάχιστον επίπεδο (πχ δυσκολία/αδυναμία εφαρμογής του χρηματοδοτικού εργαλείου JESSICA).

Επιπλέον, σε όλα τα παραπάνω δεν θα πρέπει να παραλειφθεί ο τρόπος με τον οποίο προωθούνται και υλοποιούνται οι πολιτικές αστικής αναγέννησης. Η όλη προβληματική υπό μία έννοια, μπορεί να αναχθεί στο ζήτημα κυβέρνησης-διακυβέρνησης των σύγχρονων κρατών. Συγκεκριμένα, ο μετασχηματισμός του παραδοσιακού κράτους που οδηγεί στην λήψη αποφάσεων μέσα από ένα συνεργατικό μοντέλο, με μη ιεραρχημένες σχέσεις, συνιστώντας το λεγόμενο σύγχρονο μόρφωμα της διακυβέρνησης, φαίνεται να μην έχει βρει εφαρμογή στην ελληνική πραγματικότητα. Σύμφωνα με τους Βασενχόβεν και Σαπουντζάκη (2005) σε ένα σύστημα διακυβέρνησης οι δρώντες έχουν ισότιμη συμμετοχή στη *«παραγωγή πολιτικών και κανόνων ρύθμισης της οικονομίας και της κοινωνίας»*. Στην Ελλάδα, στα πλαίσια των πολιτικών αστικής αναγέννησης, ο θεσμός της διακυβέρνησης -που συνάδει πλήρως με τη φιλοσοφία και το περιεχόμενό τους- επίσης δεν έχει μέχρι σήμερα εφαρμοστεί. Συνεπώς η εγκαθίδρυση μιας τέτοιου τύπου σχέσης, θεωρείται απαραίτητη για την επιτυχημένη πορεία των υπό μελέτη πολιτικών.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η εφαρμογή μιας πολιτικής αστικής αναγέννησης, έχει ως βασική μέριμνα να αντιστρέψει μια φθίνουσα πορεία των οικονομικών, κοινωνικών και περιβαλλοντικών συνθηκών, καθώς και να επιλύσει προβλήματα που σχετίζονται με τον φυσικό σχεδιασμό μιας πόλης. Η διαδικασία αυτή δεν είναι ένα εύκολο εγχείρημα, καθώς εκτός από την αντιμετώπιση των προβλημάτων πρέπει να θεμελιωθούν και οι βάσεις επάνω στις οποίες θα λειτουργήσει το όλο εγχείρημα, δηλαδή θα πρέπει να υπάρχει σαφής θεώρηση για τις νέες απαιτήσεις που θα δημιουργηθούν.

Επιπλέον, η έννοια της «ανάπλασης» στον πολεοδομικό σχεδιασμό, δεν είναι μια νέα προσέγγιση. Θα μπορούσε ωστόσο να χαρακτηριστεί ως μια διαχρονικά μεταβαλλόμενη έννοια, η οποία ανάλογα με την εποχή, τις ανάγκες και το σκοπό που καλείται να επιτελέσει, βρίσκεται στο επίκεντρο των πολεοδομικών πολιτικών. Σε μια σύντομη αναδρομή αξίζει να αναφερθεί ότι από τη λογική των παρεμβάσεων που αφορούσαν σε ένα μεγάλο μέρος την υλοποίηση του παραδοσιακού αστικού σχεδιασμού σε περιοχές με δομικά προβλήματα (σε πρακτικό επίπεδο αφορούσαν κυρίως την εξασφάλιση ενός σύγχρονου αστικού περιβάλλοντος με τις κατάλληλες υποδομές και δίκτυα, και τις λειτουργίες μιας πόλης) περάσαμε στην έννοια της ολοκληρωμένης προσέγγισης όπου κοινωνικά, περιβαλλοντικά και οικονομικά ζητήματα έχουν ενσωματωθεί στην διαδικασία σχεδιασμού.

Η (ολοκληρωμένη) Αστική Αναγέννηση με την αντιστοίχιση του όρου στο “(integrated) urban regeneration”, βρίσκεται σήμερα στο επίκεντρο των σύγχρονων πεδίων πολεοδομικής πολιτικής για τις υποβαθμισμένες περιοχές των πόλεων, καλύπτει ένα ευρύ φάσμα δραστηριοτήτων και λειτουργιών, ενώ παράλληλα διαφοροποιείται από χώρα σε χώρα λόγω του διαφορετικού τρόπου προσέγγισης και υλοποίησης σχετικών πολιτικών. Χώρες όπως η Αγγλία και η Γαλλία, με μακρά παράδοση στο σχεδιασμό και την υλοποίηση ανάλογων πολιτικών φαίνεται να επιτυγχάνουν στην υλοποίηση ανάλογων πολιτικών. Αντίθετα, στον ελληνικό χώρο, ο οποίος δεν γνώρισε σημαντική άνθηση ανάλογων πολιτικών παρατηρούνται σημαντικές καθυστερήσεις προς μια λογική πολιτικής αστικής αναγέννησης.

Εμβαθύνοντας στην μελέτη του ελλαδικού χώρου, θα πρέπει να αναφέρουμε τη περιορισμένη-πλην χρήσιμη έως σήμερα εμπειρία στην υλοποίηση προγραμμάτων αστικής παρέμβασης (κυρίως στο πλαίσιο της πολιτικής συνοχής της ΕΕ, των αστικών πιλοτικών σχεδίων, των πρωτοβουλιών URBAN κλπ) καθώς μέσα από τις αστοχίες και τις αδυναμίες που προβάλλονται κατά την υλοποίησή τους, μπορούμε να αντλήσουμε πολύτιμες γνώσεις για το μελλοντικό σχεδιασμό ανάλογων εγχειρημάτων. Ειδικότερα, πολλά από τα προγράμματα που εφαρμόστηκαν κατά το παρελθόν ενώ ξεκίνησαν με την λογική των ολοκληρωμένων αστικών παρεμβάσεων (με έμφαση στην περιβαλλοντική, κοινωνική, οικονομική αναζωογόνηση) στην πράξη φαίνεται ότι απέτυχαν και μετουσιώθηκαν σε απλές παρεμβάσεις φυσικής αναζωογόνησης (αποκαταστάσεις παλαιών και ιστορικών κτιρίων, πεζοδρομήσεις, ανανέωση του αστικού εξοπλισμού κλπ).

Τα αίτια αυτής της μετάβασης, μπορούν να επιμεριστούν σε δύο βασικούς πυλώνες. Από τη μία πλευρά, υπάρχουν οι γνωστές παθογένειες του ελληνικού συστήματος διοίκησης και σχεδιασμού (που εμπίπτουν σε μια σειρά από πολιτικές και όχι μόνον στην πολιτική αστικής αναγέννησης ή στην πολεοδομική πολιτική) και από την άλλη συναντώνται μια σειρά από ειδικότερους παράγοντες που σχετίζονται με την φύση των εν λόγω πολιτικών. Στον Πίνακα που ακολουθεί, συνοψίζονται οι γενικότεροι και ειδικότεροι παράμετροι αποτυχίας των πολιτικών αστικής αναγέννησης στον ελληνικό χώρο, σε μια προσπάθεια προβληματισμού και αναζήτησης ενδεχόμενων προοπτικών.

Σημαντικότεροι παράγοντες αστοχίας πολιτικών αστικής αναγέννησης στον ελληνικό χώρο

ΓΕΝΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ	ΕΙΔΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ
Κατακερματισμός πολιτικών και Παρεμβάσεων – τυποποιημένη διαδικασία λήψης αποφάσεων (οργανωτική/ θεσμική αδυναμία)	Ελλιπής/Ανύπαρκτη συμμετοχή της τοπικής κοινωνίας στα διάφορα στάδια του σχεδιασμού (ανάγκη προς μια λογική συμμετοχικού σχεδιασμού)
Αυξημένη γραφειοκρατία	Θεσμικά Ζητήματα Πολεοδομικής πολιτικής (χρονοβόρες διαδικασίες σχετικές με πολεοδομικές ρυθμίσεις, ανάγκη για ευέλικτο

	σχεδιασμό χρήσεων γης και υιοθέτηση του μοντέλου συμπαγούς πόλης κλπ)
Απειρία/ υποστελέχωση ελληνικής διοίκησης / μηχανισμών ελέγχου και εφαρμογής	Μονομερής και αποσπασματική αντιμετώπιση των κοινωνικών και οικονομικών παραμέτρων (ανάγκη προς μια ολοκληρωμένη πολιτική)
Ιδιομορφίες του ελληνικής πραγματικότητας (αυξημένος αριθμός μικροϊδιοκτησίας, αδυναμία διαχείρισης δημόσιου χώρου + παρέμβασης στον ιδιωτικό χώρο/κτιριακό απόθεμα)	Μη παράδοση σε έργα μεγάλης κλίμακας/ανάλογης πολυπλοκότητας Παραμερισμός εργαλείων ενεργητικής δημοσίας πολιτικής (κινητοποίηση κεφαλαίων)
Αδυναμία εφαρμογής σύγχρονων μορφών πολυεπίπεδης διακυβέρνησης (συμπεριλαμβανομένης της χωρικής διακυβ/σης)	Αδυναμία εξασφάλισης χρηματοδότησης (ανάγκη συμπράξεων δημοσίου ιδιωτικού τομέα)
Περιορισμένη πρόσβαση/ανάπτυξη υπηρεσιών πληροφόρησης / δικτύων ενημέρωσης για τα υπό διερεύνηση ζητήματα	Ελλιπής συντονισμός, απουσία συνεργιών και συνεργασιών μεταξύ των φορέων που συμμετέχουν στην υλοποίηση
Συγκεντρωτισμός κεντρικής διοίκησης/ δευτερέων ρόλος του τοπικού επιπέδου	Απουσία μηχανισμών αξιολόγησης/διαχείρισης- παρακολούθησης των παρεμβάσεων
Αντικίνητρα επενδύσεων από νομοθετικές ρυθμίσεις	Αναποτελεσματική/Ανύπαρκτη διαχείριση του Δημόσιου Χώρου

Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

Βέβαια, δεν θα πρέπει να παραλειφθεί το γεγονός ότι στην Ελλάδα όπως αναλύθηκε σε προηγούμενο Κεφάλαιο (Κεφάλαιο 4) η εφαρμογή προγραμμάτων ανάπτυξης καθυστέρησε σημαντικά (από τα μέσα της δεκαετίας του 80 και έπειτα) την περίοδο που άλλες ευρωπαϊκές χώρες (Αγγλία, Γαλλία) διένυαν ήδη μια μακρά πορεία

εφαρμογής ανάλογων πολιτικών. Επιπλέον, το γεγονός ότι η πολεοδομική πολιτική που εφαρμόζεται ακόμη μέχρι σήμερα στην Ελλάδα, δίνει έμφαση σε μια εκτατική οικιστική εξάπλωση, με άναρχη διάχυση στην ύπαιθρο, έχει σαν αποτέλεσμα να μην υπάρχει η ανάλογη μέριμνα για μια πολιτική διαχείρισης του υφιστάμενου οικιστικού αποθέματος. Η συστηματική μελέτη των έως τώρα πεπραγμένων στον ελληνικό χώρο, σε συνδυασμό με την ευρωπαϊκή εμπειρία, αλλά και τις κατευθύνσεις της Ευρωπαϊκής Ένωσης, αναδεικνύουν ένα σύνολο από παράγοντες – προϋποθέσεις ανάπτυξης για μια επιτυχημένη εφαρμογή πολιτικών αστικής αναγέννησης.

Συγκεκριμένα, σε μια πρώτη φάση θα πρέπει να γίνει μια σημαντική μετάβαση από το μοντέλο της εκτατικής ανάπτυξης των ελληνικών πόλεων, στο μοντέλο της συμπαγούς πόλης, με σημαντικό περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης, και την πλήρη υιοθέτηση του μοντέλου της βιώσιμης ανάπτυξης. Αυτό, καθώς μόνον τότε οι πολιτικές αλλά και η κοινωνία και γενικότερα όλοι οι δρώντες θα στραφούν και θα ασχοληθούν με τρόπο συστηματικό αλλά και αποτελεσματικό, με το υφιστάμενο οικιστικό χώρο. Σε αυτή την περίπτωση η πολιτική αστικής αναγέννησης θα βρεθεί στο επίκεντρο της πολεοδομικής πολιτικής, καθώς οι ανάγκες θα το υπαγορεύσουν.

Βέβαια, μια τέτοιου τύπου μετάβαση προϋποθέτει και μια σειρά από άλλους μετασχηματισμούς οι οποίοι εν συντομία σχετίζονται με την αλλαγή του νομοθετικού πλαισίου και των πολιτικών γης, ώστε να εξασφαλιστούν περισσότερο ευέλικτες διαδικασίες σχεδιασμού, απαλλαγμένες από τα προβλήματα του παρελθόντος, όπως αυτά αναλύθηκαν. Επιπρόσθετα, θα πρέπει να διαμορφωθεί μια κεντρική στρατηγική για την αστική αναγέννηση από πλευράς του ελληνικού κράτους, η οποία μεταξύ άλλων να ορίζει συγκεκριμένους τρόπους: χρηματοδότησης των επενδύσεων (με έμφαση στον ιδιωτικό τομέα για την εύρεση πόρων, ανάληψη κινδύνων/ρίσκων κλπ), κινητοποίησης του κοινωνικού κεφαλαίου, συντονισμού των επιμέρους πολιτικών, και εν γένει το πλαίσιο οργάνωσης, υποστήριξης και παρακολούθησης των παρεμβάσεων.

Εν κατακλείδι, όπως προκύπτει μέσα από τη συστηματική αλλά και συγκριτική μελέτη των παραδειγμάτων και πολιτικών αναπλάσεων του ευρωπαϊκού και ελληνικού χώρου, μέχρι σήμερα η πολιτική ολοκληρωμένης αστικής αναγέννησης έχει μείνει ανεφάρμοστη στον τελευταίο. Τα αίτια είναι πολυδιάστατα, ωστόσο, η μέχρι σήμερα εμπειρία προβάλλει συγκεκριμένου τύπου μεταρρυθμίσεις-

προϋποθέσεις ανάπτυξης ανάλογων πολιτικών, η υιοθέτηση των οποίων κρίνεται απαραίτητη εάν υπάρχει η πρόθεση προς μια τέτοια κατεύθυνση.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Ελληνόγλωσση

Ανδρικοπούλου, Ε. (2008) 'Η επίδραση των ευρωπαϊκών πολιτικών στον μετασχηματισμό της Θεσσαλονίκης μετά το 1990', στο Καυκαλάς, Γ., Λαμπριανίδης, Λ. και Παπαμίχος, Ν. (επ.) *Η Θεσσαλονίκη στο Μεταίχμιο*, Θεσσαλονίκη:Κριτική, 525-565.

Ανδρικοπούλου, Ε., Γιαννακού, Α., Καυκαλάς, Γ., Λαμπριανίδης, Λ. και Παπαμίχος, Ν. (2007) *Πόλη και Πολεοδομικές Πρακτικές*, Θεσσαλονίκη: Κριτική.

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

Βασενχόβεν, Λ. και Σαπουντζάκη, Κ. (1998) 'Η Ανάπτυξη του Χώρου του Αεροδρομίου του Ελληνικού, *Πυρφόρος*, **1**, 57-61.

Οικονόμου, Δ. (2012) 'Ολοκληρωμένες αναπλάσεις στις σημερινές ελληνικές πόλεις: ανάγκες, παρανοήσεις, προτάσεις', Συμπόσιο «Βιώσιμες Πόλεις», Θεσσαλονίκη, ΣΕΒ.

Οικονόμου, Δ. (2004) 'Αστική Αναγέννηση και Πολεοδομικές Αναπλάσεις', *Τεχνικά Χρονικά*, **3**.

Οικονόμου, Δ. (2007) 'Πολεοδομική Πολιτική', Σημειώσεις του Μαθήματος Πολεοδομική Πολιτική, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας.

Καλογήρου Α. (2004), *Ένοποίηση των αρχαιολογικών χώρων της Αθήνας και επιπτώσεις στην Πολεοδομική Οργάνωση- Η περίπτωση της περιοχής Ψυρρή*, διπλωματική εργασία, ΠΘ, Τ.Μ.Χ.Π.Π.Α.

Νικολαΐδου, Σ. (1991) 'Η ανάπλαση ως μέσο άσκησης στεγαστικής πολιτικής στην Ελλάδα: Κοινωνιολογική διερεύνηση των αποτελεσμάτων ορισμένων περιπτώσεων ανάπλασης', *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών*, 83, 77-99.

Τριανταφυλλόπουλος, Ν. (2011) 'Οι Επιπτώσεις της Παγκοσμιοποίησης της Αγοράς Ακινήτων στην Αστική Διαχείριση και τον Αστικό Σχεδιασμό', στο Ψυχάρης, Γ. και Φώτης, Γ. (επ.) *Αστική Ανάπτυξη στην Ελλάδα και την Ευρωπαϊκή Ένωση: Τάσεις και Προοπτικές*, Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας.

Χριστοφιλόπουλος, Δ. (1978) 'Η πολεοδομική ανανέωση- ανάπλαση (Renovation Urbane – Stadterneuerung) κατά το Γαλλικό και Γερμανικό Δίκαιο Πολεοδομίας', *Τεχνικά Χρονικά*, 12.

Ξενόγλωσση

Adams, D., Disberry, A., Hutchison, N. and Munjoma, T. (2001) 'Managing Urban Land: The Case for Urban Partnership Zones', *Regional Studies*, 35 (20) pp.153-162.

Adair, A., Berry, J., McGreal, S., Deddis, B. and Hirst, S. (1999a) 'Evaluation of Investor Behavior in Urban Regeneration', *Urban Studies*, 36(12) pp.2031-2045.

Adair A., McGreal, S., Berry, J., Deddis, B. and Hirst, S. (2000a) 'Accessing Private Sector Finance in Urban Regeneration: Investor and non-investor perspectives', *Journal of Property Research*, 17(2) pp.109-131.

Adair, A., Berry, J., McGreal S., Deddis, B. and Hirst, S. (2000b) 'The Financing of Urban Regeneration', *Land Use Policy*, 17, pp.147 -16.

Adair, A., Berry, J., Hutchison, N. and McGreal, S. (2007) 'Attracting Institutional Investment into Regeneration: Necessary Conditions for Effective Funding', *Journal of Property Research*, 24(3), pp.221-240.

Andersen, H.T. and Kempen, R. (ed.) (2001) *Governing European Cities. Social Fragmentation, Social Exclusion and Urban Governance*, Hampshire: Ashgate.

Anderson, M. (1964) *The Federal Bulldozer: A Critical Analysis of Urban Renewal, 1949-1962*. Cambridge: The M.I.T. Press.

Atkinson, R. and Moon, G. (1994) *Urban Policy in Britain: the City, the State and the Market*, London: Macmillan.

Bailey, N., Alison, B. and MacDonald, K. (1995) *Partnership Agencies in British Urban Policy*, London: UCL Press.

Balloch, S. and Taylor, M. (2001) *Partnership Working: Policy and Practice*, Bristol: The Policy Press.

Belorgey J.M. (1993) *Evaluer les politiques de la ville*, Paris: Conseil National des Villes.

Berry, J., S. McGreal, and B. Deddis (ed) (1993) *Urban Regeneration: Property Investment and Development*. London: E & FN SPON.

Carley, M., Chapman, M., Hastings, A., Kirk, K. and Young, R. (2000) *Urban Regeneration Through Partnership A Study in nine Urban Regions in England Scotland and Wales*, Bristol: The Policy Press.

Campbell, C. and Whitty, G (2007) 'The Governance of Urban Education in the UK: a Public, Private or Partnership future?' , in Pink, W. T. and Noblit, G. W. (ed.) *International Handbook of Urban Education*, Netherlands: Springer, pp.1123–1138.

Carmon, N. (1999) 'Three generations of urban renewal policies: analysis and policy Implications', *Geoforum*, **30**, pp.145–158.

Carter, A. (2006) 'Building an Investment Market for Economic Development' , *Local Economy*, **21**(1), pp.113-129.

- Castells, M. (1996) *The Information Age: Economy, Society and Culture: Volume 1 - The Rise of the Network Society*, Oxford: Blackwell
- Colantonio, A. and Dixon, T. (2011) *Urban Regeneration and Social Sustainability: Best Practice from European Cities*, Oxford: Willey-Blackwell/RICS.
- Cullingworth, J.B. and Nadin, V. (2002) *Town and Country Planning in the UK*, London: Routledge.
- Couch, C. (1990) *Urban Renewal Theory and Practice*, London: Macmillan Education Ltd.
- Couch, C. and Fraser, C. (2003) 'Introduction: The European Context and Theoretical Framework' , in Couch, C., Fraser, C. and Percy, S. (ed.) *Urban Regeneration in Europe*, Oxford: Blackwell Publishing,1-16.
- Couch, C., Fraser, C. and Percy, S. (ed.) (2003) *Urban Regeneration in Europe*, Oxford: Blackwell Publishing.
- Deakin, N. and Edwards, J. (1993) *The enterprise culture and the inner city*, London: Routledge.
- Delladetsima, P.M. (2003) 'The Olympic Village: A Redevelopment Marathon in Greater Athens' , in Moulaert, F. Rodriguez, A. and Swyngedouw, E. (ed.) *The Globalized City Economic Restructuring and Social Polarization in European Cities*, New York: Oxford University Press, pp.65-90.
- Delladetsima, P.M. (2006) 'The Emerging Property Development Pattern in Greece and its Impact on Spatial Development' , *European Urban and Regional Studies*, **13**(3), pp.245-278.
- Delladetsima, P.M. (2012) 'Sustainable Development and Spatial Planning: Some Considerations arising from the Greek Case' , *European Journal of Spatial Development*, **46**.

Dicken, P. (2003) *Global Shift: Reshaping the Global Economic map in the 21st Century*, London: Sage

Dormois, R., Pinson, G. and Reignier, H. (2005) 'Path-dependency in Public – Private Partnership in French Urban Renewal', *Journal of Housing and the Built Environment*, **20** pp.243–256

Dixon, T. (2007) 'The Property Development Industry and Sustainable Brownfield Regeneration in England: An Analysis of Case Studies in Thames Gateway and Greater Manchester' , *Urban Studies*, **44**(12), pp. 2379-2400.

Edwards, B., Goodwin, M., Pemberton, S. and Woods, M. (2000) *Partnership Working in Rural Regeneration. Governance and Empowerment?* , Bristol: The Policy Press.

Gans, H.J. (1967) 'The failure of Urban Renewal: a critique and some proposals', in Hausknecht, M., Bellush, J. (ed.) *Urban Renewal: People, Politics and Planning*. New York: Doubleday, Anchor Books.

Giddens, A. (1998) *The Third Way. The Renewal of Social Democracy*, Cambridge: Polity Press.

Guy, S. Henneberry, J. and Rowley, S. (2002) 'Development Cultures and Urban Regeneration' , *Urban Studies*, **39**(7), pp.1181-1196

Hall, T. (2001) *Urban Geography*, London: Routledge.

Halleux, J-M. (2004) 'Le Recyclage Urbain en Partenariat Public-Privé : Le «Gap Funding» Anglais et la «Revitalisation Urbaine» Wallonne' , *Bulletin de la Société géographique de Liège*, **44** pp.53-64.

Holmans, A. E. and Simpson, M. (1999) *Low Demand: Separating Fact from Fiction*. Coventry: Chartered Institute of Housing.

Imrie, R. and Thomas, H. (1999) 'Assessing urban policy and the Urban Development Corporations' , in: Imrie, R. and Thomas, H. (ed) *British Urban Policy. An Evaluation of the Urban Development Corporations*, London: Sage, pp.3–39.

Jacobs, J. (1961) *The Death and Life of Great American Cities*. New York: Random House.

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

McGreal, S., Berry, J., Lloyd, G. and McCarthy (2002) 'Tax – based Mechanisms in Urban Regeneration: Dublin and Chicago Models' , *Urban Studies*, **39**(10), pp.1819-1831.

Meegan, R. (1999) 'Urban Development Corporations, Urban Entrepreneurialism and Locality: the Merseyside Development Corporation' in: Imrie, R. and Thomas, H. (ed) *British Urban Policy. An Evaluation of the Urban Development Corporations*, London: Sage, pp.3–39.

Moulaert, F. (2000) *Globalization and Integrated Area Development in European Cities*, New York: Oxford University Press.

Moulaert, F, Rodriguez, A. and Swyngedouw, E. (2003a) 'The World in a Grain of Sand' Large Scale Urban Development Projects and the Dynamics of 'Glocal' Transformations in Moulaert, F, Rodriguez, A. and Swyngedouw, E. (ed) *The Globalized City Economic Restructuring and Social Polarization in European Cities*, New York: Oxford University Press.

Moulaert, F, Rodriguez, A. and Swyngedouw, E. (2003b) 'Urban Restructuring, Social – Political Polarization and New Urban Policies' in Moulaert, F, Rodriguez, A. and Swyngedouw, E. (ed) *The Globalized City Economic Restructuring and Social Polarization in European Cities*, New York: Oxford University Press.

Palen, J. and London, B. (1984) *Gentrification, Displacement, and neighborhood Revitalization*, Albany US: State University of New York Press.

Parker, B.J. (1973) 'Some sociological implications of slum clearance programmes' , in: Donnison, D.V., Eversley, D. (ed.) *London: Urban Patterns, Problems and Policies*, London: Heinemann.

Power, A. and Mumford, K. (1999) *The slow death of great cities? Urban abandonment or urban renaissance*. York: Joseph Rowntree Foundation.

Raco, M. (2005) 'Sustainable Development, rolled-out Neoliberalism and Sustainable Communities' , *Antipode*, **37**(2), pp.324-346.

Reimer, S. (1999) 'Getting by in Time and Space: Fragmented Work in Local Authorities' , *Economic Geography*, **75** (2) pp.157–177.

Roberts, P. (2000) 'The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration' , in Roberts, P. and Sykes H, (ed.) *Urban Regeneration, A Handbook*, London: Sage Publication.

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

Short, J.R. (1982) *Housing in Britain: The Post-War Experience*, London: Methuen.

Swyngedouw, E. Moulaert and F Rodriguez, A. (2003) 'Neoliberal Urbanization in Europe: Large-Scale Urban Development Projects and the New Urban Policy', *Antipode*, **34** (3) pp.542-577.

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

Teaford, J.C. (2000) 'Urban Renewal and Its Aftermath' , *Housing Policy Debate*, **11**(2), pp.443-465.

Tofarides, M. (2003) *Urban Policy in the European Union. A Multi-Level Gatekeeper System*. Hampshire: Ashgate.

Verhage, R. (2005) 'Renewing urban renewal in France, the UK and the Netherlands: Introduction' , *Journal of Housing and the Built Environment*, **20** pp.215–227.

Walzer, N. and Jacobs, B.D. (ed.) (1998) *Public- Private Partnerships for Local Economic Development*, London: Praeger.

Wollmann, H. (2004): 'Local Government Reforms in Great Britain, Sweden, Germany and France: between Multi-function and Single Purpose Organisations' , *Local Government Studies*, **20** (4) pp.639–665.

Διαδίκτυο

Βασενχόβεν, Λ. και Σαπουντζάκη, Π. (2005) 'Πρακτικές Διακυβέρνησης στο Μητροπολιτικό Σχεδιασμό της Αθήνας: Βελτιώνουν τις Προοπτικές Υλοποίησης Χωρικών Παρεμβάσεων Μεγάλης Κλίμακας;' Γεωγραφίες της Μητρόπολης- Όψεις του Φαινομένου στον Ελληνικό Χώρο. [Διαδίκτυο (online)]. Διαθέσιμο στο: <URL:http://courses.arch.ntua.gr/el/ergastirio_xvrotajias_kai_oikistikis_anaptyjhs/aru_ra_-_dialejeis_-_paroysiaseis.html> [πρόσβαση 04/06/2015].

EAXA (2014) Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας ΑΕ [Διαδίκτυο (online)]. Διαθέσιμο στο: <URL: <http://archive.is/www.astynet.gr>> [πρόσβαση 15/5/2015].

Ευρωπαϊκή Επιτροπή (2015) Ευρωπαϊκό Ταμείο Περιφερειακής Ανάπτυξης [Διαδίκτυο (online)]. Διαθέσιμο στο: <URL: http://ec.europa.eu/regional_policy/el/funding/erdf/> [πρόσβαση 14/5/2015].

Ευρωπαϊκή Επιτροπή (2014) Ολοκληρωμένη Βιώσιμη Αστική Ανάπτυξη. [Διαδίκτυο (online)]. Διαθέσιμο στο:

<URL:http://ec.europa.eu/regional_policy/sources/docgener/informat/2014/urban_el.pdf> [πρόσβαση 16/5/2015].

Ευρωπαϊκή Επιτροπή (2003) Η Κοινοτική Πρωτοβουλία URBAN.

[Διαδίκτυο (online)]. Διαθέσιμο στο:

<URL:http://ec.europa.eu/regional_policy/sources/docgener/presenta/cities/cities_el.pdf> [πρόσβαση 14/5/2015].

Καθημερινή (2015α) «Ξηλώνουν και πάλι τον Φαληρικό Όρμο» [Διαδίκτυο (online)].

Διαθέσιμο στο:

<URL:<http://www.kathimerini.gr/812855/article/epikairothta/ellada/3hlwnoyn-kai-pali-ton-falhriko-ormo>> [πρόσβαση 10/5/2015].

Καθημερινή (2015β) Απόφαση του Ελεγκτικού Συνεδρίου για το Ελληνικό [Διαδίκτυο (online)] . Διαθέσιμο στο:

<URL: http://s.kathimerini.gr/resources/article-files/1183_2015-apof-elsyn.pdf> [πρόσβαση 10/5/2015].

Καθημερινή (2014) Το 2016 ξεκινάει η ανάπλαση του Ελληνικού Ελληνικό [Διαδίκτυο (online)] . Διαθέσιμο στο: <URL:

<http://www.kathimerini.gr/773247/article/oikonomia/epixeirhseis/to-2016-3ekina-h-anaplash-toy-ellhnikoy>> [πρόσβαση 10/5/2015].

Κανονισμός (ΕΚ) αριθ. 1080 / 2006 (2006) του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 5^{ης} Ιουλίου 2006 για το Ευρωπαϊκό Ταμείο Περιφερειακής Ανάπτυξης. [Διαδίκτυο (online)]. Διαθέσιμο στο:

<URL:<http://eurlex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2006:210:0001:0011:EL:PDF>> [πρόσβαση 10/9/2014].

Μοσχίδου, Α. (2011) 'Η αστική ανάπλαση στον ευρωπαϊκό και ελληνικό χώρο- Παράδειγμα του ιστορικού κέντρου της Αθήνα', διπλωματική εργασία, ΕΜΠ, Σχολή Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών, Τομέας Ανθρωπιστικών Κοινωνικών Επιστημών και Δικαίου, [Διαδίκτυο (online)]. Διαθέσιμο στο <URL: dspace.lib.ntua.gr/bitstream/.../moschidoua_urban.pdf> [πρόσβαση 15/05/14].

ΤΑΙΠΕΔ (2015) Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου ΑΕ – Ελληνικό. [Διαδίκτυο (online)]. Διαθέσιμο στο :
<URL: <http://www.hradf.com/el/portfolio/hellinikon>> [πρόσβαση 15/5/2015].

Το Βήμα (2014) Το επόμενο βήμα μετά την απένταξη της πεζοδρόμησης της Πανεπιστημίου και της ανάπλασης του Φαληρικού Όρμου. Διαθέσιμο στο :
<URL: <http://www.tovima.gr/society/article/?aid=653188> > [πρόσβαση 16/5/2015].

ΥΠΕΚΑ (2013) Έγκριση από το ΣτΕ του σχεδίου ΠΔ για την ανάπλαση του Φαληρικού Όρμου και Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων. [Διαδίκτυο (online)]. Διαθέσιμο στο :
<URL: <http://www.tovima.gr/society/article/?aid=653188>> [πρόσβαση 16/5/2015].

ΥΠΟΙΚ (2010) ‘Οδηγός για τα Ολοκληρωμένα Σχέδια Αστικής Ανάπτυξης’ [Διαδίκτυο (online)]. Διαθέσιμο στο :
<URL:https://www.espa.gr/elibrary/Odigos_OSAA_100520.DOC>
[πρόσβαση 11/6/2015].

Υποδομές (2015) Αθήνα: Αλλάζει και πάλι ο σχεδιασμός για την Ανάπλαση του Φαληρικού Όρμου. [Διαδίκτυο (online)]. Διαθέσιμο στο:
<URL: <http://ypodomes.com/index.php/anaplastis/anaplasteis-athinas/item>>
[πρόσβαση 17/5/2015].

Adair, A., Berry, J., McGreal S. (1999b) ‘*Accessing Private Finance: The Availability and Effectiveness of Private Finance in Urban Regeneration*’, [Διαδίκτυο (online)] Research Report, RICS. Διαθέσιμο στο:
<URL:http://www.rics.org/site/download_feed.aspx?fileID=2037&fileExtension=PDF> [πρόσβαση 20/10/2013].

Ball, M. (2005) *RICS European Housing Review 2005*. London: Royal Institute of Chartered Surveyors. [online]
<http://www.rics.org/site/download_feed.aspx?fileID=1307&fileExtension=PDF>[πρόσβαση 20/11/2014].

Cahiers ADES (2010) *Sociétés d'économie Mixte Locales et Partenariats Public Privé*, UMR ADES - Aménagement, Développement, Environnement, Santé et Sociétés [online]<http://www.ades.cnrs.fr/IMG/pdf/cahier_ADES_6.pdf>[πρόσβαση 20/11/2014].

CEB (2010) 'Sustainable Housing and Urban Development : The CEB's Contribution' , [Διαδίκτυο (online)]. Council of Europe Development Bank. Διαθέσιμο στο:
<URL:http://www.coebank.org/Upload/infocentre/brochure/en/sustainable_housing_urban_development_synth.pdf#search=regeneration> [πρόσβαση 20/10/2013].

CEB (2011) 'Corporate Social Responsibility Report' , [Διαδίκτυο (online)]. Council of Europe Development Bank. Διαθέσιμο στο: <URL:
http://www.coebank.org/Upload/infocentre/brochure/en/corporate_social_responsibility3.pdf#search=regeneration> [πρόσβαση 20/09/2014].

Chain, J. (2006) 'Counting the human cost of regeneration' , [Διαδίκτυο (online)]. Guardian. Διαθέσιμο στο: <URL:
society.guardian.co.uk/communities/comment/0,,1889529,00.html> [πρόσβαση 11/10/2013].

Cherry, A.H. (1999) *Towards an Urban Renaissance—a Report by the Urban Task Force*, Sweet & Maxwell and Contributors [Διαδίκτυο (online)]. Διαθέσιμο στο:
<<http://www.jpplc.org/papers/1999Cherry.pdf>>>[πρόσβαση 15/01/2014].

Colantonio, A. and Dixon, T. (2009) 'Measuring Socially Sustainable Urban Regeneration in Europe', [Διαδίκτυο (online)]. Oxford Brookes University – European Investment Bank. Διαθέσιμο στο: <URL: <http://www.eukn.org/dsresource?objectid=230911>> [πρόσβαση 16/12/2014].

Cole, I. and Flint, J. (2007) 'Demolition, relocation and affordable re-housing: Lessons from the Housing Market Renewal Pathfinders', Joseph Rowntree Foundation. [Διαδίκτυο (online)]. Διαθέσιμο στο:

<URL:<http://www.jrf.org.uk/sites/files/jrf/1965-demolition-relocation-rehousing.pdf>> [πρόσβαση 11/12/2014].

COM (2006) 'Cohesion Policy and Cities: The Urban Contribution to Growth and Jobs in the Regions' , [Διαδίκτυο (online)]. Commission of the European Communities. Διαθέσιμο στο:

<URL:http://ec.europa.eu/regional_policy/archive/consultation/urban/com_2006_0385_en.pdf> [πρόσβαση 11/11/2014].

Construction at King's Cross (2010) Kings Cross The Project [Διαδίκτυο (online)]. Διαθέσιμο στο:

<http://www.constructionatkingscross.com/the_kings_cross_project.html> [πρόσβαση 11/06/2014].

Déprtement Finance, économie & Développement Urbain Réseau Développement Durable (2009) *Stratégie de la Banque Mondiale Pour les Villes et les Collectivités Territoriales* [Διαδίκτυο (online)]. Διαθέσιμο στο:

<<http://www.wburbanstrategy.org/urbanstrategy/sites/wburbanstrategy.org/files/WB%20Urban%20Strategy%20Note%20%20--%20French.pdf>> [πρόσβαση 20/9/2014].

EIB (2006) 'France: EUR 500 Million in Support of Urban and Social Regeneration' , [Διαδίκτυο (online)]. European Investment Bank. Διαθέσιμο στο: <URL: <http://www.eib.europa.eu/projects/press/2006/2006-045-france-500-m-deur-en-appui-de-la-renovation-urbaine-et-sociale.htm>> [πρόσβαση 14/11/2014].

EIB (2008) 'JESSICA A new way of using EU funding to promote sustainable investments and growth in urban areas' [Διαδίκτυο (online)]. Διαθέσιμο στο:

<URL: http://www.eib.org/attachments/thematic/jessica_2008_en.pdf> [πρόσβαση 05/06/2015].

EIB (2009a) ‘Jessica Holding Fund for Urban regeneration in North West England’ , [Διαδίκτυο (online)]. European Investment Bank. Διαθέσιμο στο: <URL: <http://www.eib.europa.eu/products/press/2009/2009-012-jessica-holding-fund-for-urban-regeneration-in-north-west-england.htm>> [πρόσβαση 14/11/2014].

EIB (2009b) ‘Sustainable Urban Renewal and Regeneration under national Urban Renewal Programme (PNRU) in partnership with the National Agency for Urban Regeneration (ANRU)’ , [Διαδίκτυο (online)]. European Investment Bank. Διαθέσιμο στο: <URL: <http://www.eib.europa.eu/projects/pipeline/2007/20070463.htm>> [πρόσβαση 14/11/2014].

EIB (2014) ‘Supporting Urban Development (JESSICA)’ [Διαδίκτυο (online)]. Διαθέσιμο στο: <URL: <http://www.eib.org/products/blending/jessica/>> [πρόσβαση 3/06/2015].

Evans, G.L., Foord, J. Gertler, M. , Tesolin, L., and Weinstock, S. (2006) *Strategies for Creative Spaces. Lessons Learned.* [Διαδίκτυο (online)]. Διαθέσιμο στο: <http://web.net/~imagineatoronto/Creative_Cities_Lessons_Learned.pdf> [πρόσβαση 11/10/2014].

Evans, G., and Shaw, P. (2004) ‘The Contribution of Culture to Regeneration in the UK’[Διαδίκτυο (online)]. Διαθέσιμο στο: <URL: <http://www.scholars-on-bilbao.info/fichas/EvansShaw2004.pdf>> [πρόσβαση 15/10/2014].

European Commission (2010) ‘The Urban Dimension in European Union Policies’ [Διαδίκτυο (online)]. Inter-Service Group on Urban Development. Διαθέσιμο στο: <URL:http://ec.europa.eu/regional_policy/sources/docgener/guides/urban/pdf/urbanguide1_en.pdf [πρόσβαση 27/11/2014].

European Commission (2012) ‘Comments of the European research project RESCUE on the Commission’s Communication Towards a thematic strategy on the urban environment’ [Διαδίκτυο (online)]. Διαθέσιμο στο: <URL: http://ec.europa.eu/environment/urban/pdf/stakeholder_consultation/rescue.pdf> [πρόσβαση 11/3/2015].

European Commission (2011a) ‘Impact Funds: A concept for Policy Delivery’ [Διαδίκτυο (online)]. JESSICA and Investment Funds, European Investment Bank . Διαθέσιμο στο:

<URL:http://ec.europa.eu/regional_policy/archive/funds/2007/jjj/doc/pdf/jessica/31032011_4jessica_nwp_310311_eib_impact_funds.pdf> [πρόσβαση 20/11/2014].

European Commission (2011b) Special support instruments JESSICA: Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas. [Διαδίκτυο (online)].

Διαθέσιμο στο:

<URL:http://ec.europa.eu/regional_policy/archive/thefunds/instruments/jessica_en.cfm> [πρόσβαση 25/06/2015].

European Commission (2003) ‘Guidelines for Successful Public – Private Partnerships’ [Διαδίκτυο (online)]. Directorate – General, Regional Policy. Διαθέσιμο στο:<URL:http://ec.europa.eu/regional_policy/sources/docgener/guides/ppp_en.pdf> [πρόσβαση 25/11/2014].

IFRC (2012) ‘Sustainable Reconstruction in Urban Areas. A handbook.’ [Διαδίκτυο (online)]. Διαθέσιμο στο:

<URL:<https://www.ifrc.org/PageFiles/95526/publications/Urban%20reconstruction%20Handbook%20IFRC-SKAT.pdf>> [πρόσβαση 15/06/2014].

Inner Urban Areas Act (1978) [Διαδίκτυο (online)] Διαθέσιμο στο:

<http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1978/50/pdfs/ukpga_19780050_en.pdf> [πρόσβαση 15/06/2014].

Institut d’aménagement et d’urbanisme (2011) Plaine Saint-Denis / Paris Nord Est [online] Διαθέσιμο στο: <<http://www.iau-idf.fr/index.php?id=633>> [πρόσβαση 15/06/2014].

JESSICA (2008) A new way of using EU funding to promote sustainable investments and Growth in Urban Areas. Διαθέσιμο στο:

<URL: <http://www.eib.org/infocentre/publications/all/jessica.htm>> [πρόσβαση 12/11/2014].

Kingscrosscentral (2011) King 's Cross is Ready for Business [online] Διαθέσιμα στο:<<http://www.kingscrosscentral.com/offices>>
<<http://www.kingscrosscentral.com/residential>>
<<http://www.kingscrosscentral.com/retail>>
<http://www.kingscrosscentral.com/open_space>
<<http://www.kingscrosscentral.com/culture>>
<<http://www.kingscrosscentral.com/heritage>>
[πρόσβαση 14/11/2014].

Kuhlman (2006) 'Local Authorities between the State and the Market: An International Comparison of Local Government Systems and Reforms' Deutsches Institut fur Urbanistik [online] <http://www.difu.de/publikationen/local-authorities-between-the-state-and-the-market-an.html> [πρόσβαση 17/05/2014].

Lawson, J. and Milligan, V. (2007) *International trends in housing and policy responses*, Australian Housing and Urban Research Institute, Final Report No. 110 [online] Διαθέσιμο στο: <http://www.ahuri.edu.au/publications/download/60323_fr> [πρόσβαση 14/11/2014].

Lecroart, P. (2007) Paris Ile-de-France Region The Plaine Saint Denis Regeneration Lessons from the 1998 World Cup, Institut d'aménagement et d'urbanisme de la Région d'Ile-de-France [online]
<http://www.iau-idf.fr/fileadmin/Etudes/etude_486/plaine-saint-denis-regeneration_01.pdf> [πρόσβαση 18/04/2014].

Lecroart, P. (2008) *Regenerating the Plaine Saint-Denis 1985-2020 Integrated planning in a large 'Urban Project'*, Institut d'aménagement et d'urbanisme de la Région d'Ile-de-France [online] Διαθέσιμο στο:
<http://www.iauidf.fr/fileadmin/user_upload/Enjeux/gd_projets_urbains/Colloque_22-23_nov_2007/visites/v1/en/PlaineSaintDenisRegeneration_Final.pdf>
[πρόσβαση 18/4/2014].

Les Gales, P. (2007) *Governing Globalizing Cities, Reshaping Urban Policies*, CEVIPOF/Sciences, Po/CNRS., Paris [online] Διαθέσιμο στο:
<<http://www.oecd.org/dataoecd/11/2/40077635.pdf>> [πρόσβαση 19/4/2014].

Local Enterprise Partnerships (2011) House of Commons Library [online] Διαθέσιμο στο:
<<http://www.parliament.uk/briefingpapers/commons/lib/research/briefings/SNEP-05651.pdf>>[πρόσβαση 19/4/2014].

Loew, S. (2009) A Franco British Workshop. Institut d'aménagement et d'urbanisme de la Région [online] Διαθέσιμο στο:
<http://www.iau-idf.fr/fileadmin/user_upload/Enjeux/EN/european_workshops/urban_design.pdf>

Loi SRU (2000) L' Agence d' urbanisme region grenobloise [online] Διαθέσιμο στο:
<<http://www.aurg.org/sru/sru.htm#deplacement>> [πρόσβαση 14/11/2014].

Ministère del ' Intérieur et de l ' Aménagement du territoire (2007) *Le guide des sociétés d'économie mixte locales* [online] Διαθέσιμο στο:
<http://www.dgcl.interieur.gouv.fr/sections/les_collectivites_te/interventions_econom/societes_d__economie/guide_pratique__fev/le_guide_des_societe/downloadFile/file/Guide_des_SEML_Documentation_francaise.pdf?nocache=1206539177.57>
[πρόσβαση 16/11/2014].

Node (2014) 'Role of Flagship projects in urban regeneration' [online] Διαθέσιμο στο:<<http://www.nodeurbandedesign.com/journal/journal-entry/role-of-flagship-projects-in-regeneration/>> [πρόσβαση 18/06/2014].

Parameters for regeneration Work in Progress for Kings Cross Central (2001) [online] Διαθέσιμο στο:
<<http://www.kingscrosscentral.com/dl/71/Parameters%20for%20Regeneration>>
[Πρόσβαση 12/11/2014].

Plane Commune (2008) Plaine Saint Denis Key Dates and Landmarks [online]
<http://www.iau-idf.fr/fileadmin/user_upload/Enjeux/EN/european_workshops/documentation/PSD_Key-dates_and_landmarks.pdf> [πρόσβαση 17/11/2014].

RESCUE (2005) ‘Best Practice Guidance for Sustainable Brownfield Regeneration’ [online] Διαθέσιμο στο:
<http://areale.ch/brache/images/links_infothek_PDF/12-RESCUE_Manual.pdf> [πρόσβαση 17/11/2014].

Rogers, R. (2005) *Towards a Strong Urban Renaissance*, Urban Task Force [online] Διαθέσιμο στο:<http://www.urbantaskforce.org/UTF_final_report.pdf> [πρόσβαση 17/11/2014].

Rosenfeld, O (2010) ‘Governance of Relocation: an Examination of Residential Relocation Processes in the Housing Market Renewal Pathfinder Areas in England’ , [Διαδίκτυο (online)]. Delft University of Technology . Διαθέσιμο στο: <URL:http://www.otb.tudelft.nl/fileadmin/Faculteit/Onderzoeksinstituut_OTB/Studeren/Studiedagen/Websites_internationale_congressen/Conference_Neighbourhood_Restructuring_2010/Abstracts_and_papers/doc/Rosenfeld_Orna_Delft_Paper-97-2003.pdf> [πρόσβαση 12/10/2014].

Thornley, A. (1999) ‘Urban Planning and Competitive Advantage: London, Sydney and Singapore’ *London School of Economics and Political Science Discussion Paper No. 2* [online] Διαθέσιμο στο:
<http://74.125.155.132/scholar?q=cache:VeUKbQV-atAJ:scholar.google.com/+Urban+Planning+and+Competitive+Advantage:+London,+Sydney+and+Singapore&hl=el&as_sdt=0,5> [πρόσβαση 11/10/2014].

University Institute of Urban Studies (2010) ‘Integrated Urban Regeneration in Europe. Summary Document’ , [Διαδίκτυο (online)]. Valladolid University. Διαθέσιμο στο: <URL:http://www.fomento.es/NR/rdonlyres/E300DFCA-BDEE-4CEC-B655-AE69BC8E4432/95965/URBAN_REGENE_ENGLISH.pdf> [πρόσβαση 14/11/2014].

URBACT (2014a) ‘Explore Networks, cities and Countries’ [Διαδίκτυο (online)].

Διαθέσιμο στο: <URL: <http://urbact.eu/>> [πρόσβαση 16/11/2014].

URBACT (2014b) ‘Integrated Urban Development’ [Διαδίκτυο (online)].

Διαθέσιμο στο: <URL: <http://urbact.eu/integrated-urban-development>>

[πρόσβαση 16/11/2014].

Vie publique (2006) La politique de la ville (1970-2005) : 35 ans d'expérimentations (Town planning policy 1970-2005: 35 years of experimentations) : dossier de la Documentation Française [online] Διαθέσιμο στο:

<<http://www.vie-publique.fr/politiques-publiques/politique-ville/index/?xtor=EPR-56>>[πρόσβαση 11/10/2014].

Θεσμικά Κείμενα

N.2508/1997 [ΦΕΚ 124/Α' 13.06.1997], ‘Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις’.

N.2742/1999 [ΦΕΚ 207/Α' 07.10.1999], ‘Χωροταξικός Σχεδιασμός και αειφόρος ανάπτυξη και άλλες διατάξεις’.

N.3283/2004 [ΦΕΚ 210/Α' 02.11.2004], ‘Ανώνυμες εταιρείες διαχείρισης αμοιβαίων κεφαλαίων, οργανισμοί συλλογικών επενδύσεων σε κινητές αξίες, αμοιβαία κεφάλαια και άλλες διατάξεις’.

N.4062 [ΦΕΚ 70/Α/30-03-2012], ‘Αξιοποίηση του πρώην Αεροδρομίου Ελληνικού – Πρόγραμμα ΗΛΙΟΣ – Προώθηση της χρήσης ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές’.

ΦΕΚ 1341 Β' 24/04/2012, ‘Προδιαγραφές σύνταξης σχεδίων ολοκληρωμένης αστικής παρέμβασης’.

ΦΕΚ 64 Β' 16/01/2015, ‘Σχέδιο Ολοκληρωμένης Αστικής Παρέμβασης (ΣΟΑΠ) για το Κέντρο της Αθήνας’.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Εικόνα 1: Η περιοχή του στο Σταθμό του King's Cross όπως είναι σήμερα
Πηγή: <http://www.bing.com/maps>



Εικόνες 2, 3: Άποψη των προτεινόμενων παρεμβάσεων στην περιοχή του σταθμού του Kings Cross.



Πηγή: http://farm4.static.flickr.com/3022/2883739532_4a8c397dfa.jpg



Πηγή: http://www.rudi.net/files/paper/illustrations/SustainableLondon_Page_31_Image_0001.jpg

Εικόνα 4: Χρήσεις κατοικίας Σύμφωνα με το Σχέδιο το οποίο υλοποιείται στην περιοχή.
Πηγή: http://www.kingscrosscentral.com/the_site?layer=1



Εικόνα 5: Χρήσεις Γραφείων Σύμφωνα με το Σχέδιο το οποίο υλοποιείται στην περιοχή.
Πηγή: http://www.kingscrosscentral.com/the_site?layer=2



Εικόνα 6: Εμπορικές Χρήσεις Σύμφωνα με το Σχέδιο το οποίο υλοποιείται στην περιοχή.
Πηγή: http://www.kingscrosscentral.com/the_site?layer=3



Εικόνα 7: Κοινόχρηστοι χώροι σύμφωνα με το Σχέδιο το οποίο υλοποιείται στην περιοχή.

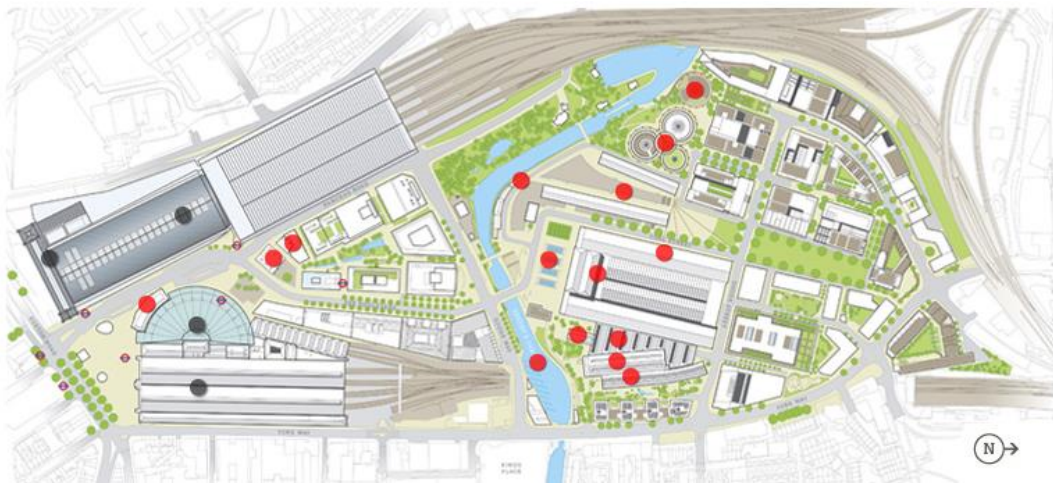
Πηγή:

http://www.kingscrosscentral.com/the_site?layer=5



Εικόνα 8: Πολιτιστικές Χρήσεις σύμφωνα με το Σχέδιο το οποίο υλοποιείται στην περιοχή.

Πηγή: http://www.kingscrosscentral.com/the_site?layer=4



Εικόνα: 9 Η περιοχή όπως αναμένεται να είναι με το πέρας των παρεμβάσεων

Πηγή: King 's Cross Is ready for Business (2009) <http://www.kingscrosscentral.com/downloads>



Εικόνα: 10 Η περιοχή όπως είναι σήμερα (Πηγή <http://www.bing.com/maps/>)



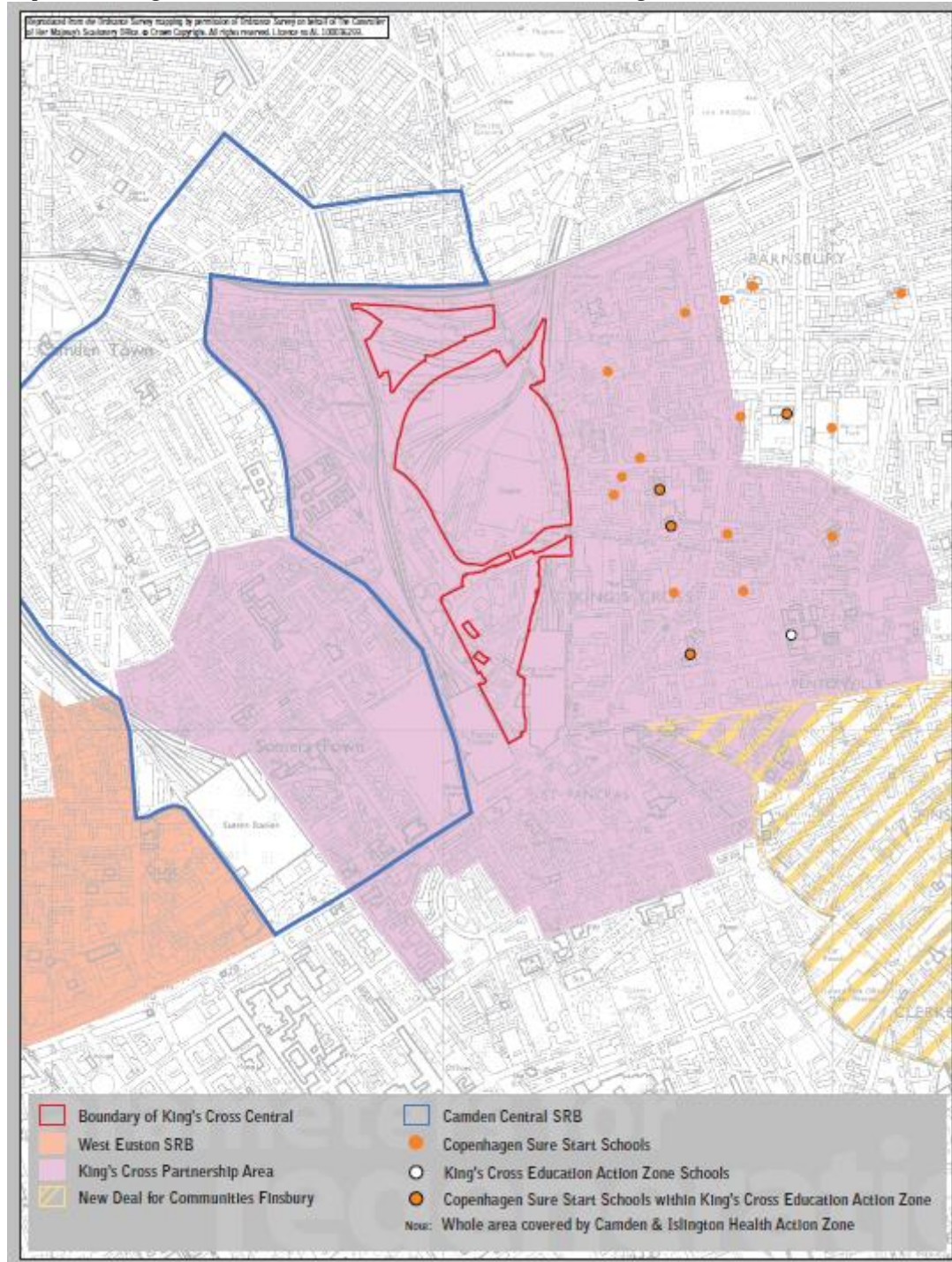
Εικόνα 11: Περιοχές Διαφύλαξης – Προστασίας (Κτιριακού Αποθέματος αλλά και Φυσικών Πόρων) στην περιοχή του Kings Cross
 Πηγή: Parameters for regeneration Work in Progress for Kings Cross Central (2001) <http://www.kingscrosscentral.com/dl/71/Parameters%20for%20Regeneration>



Εικόνα 12: Τα όρια στα οποία δραστηριοποιείται η Kings Cross Partnership

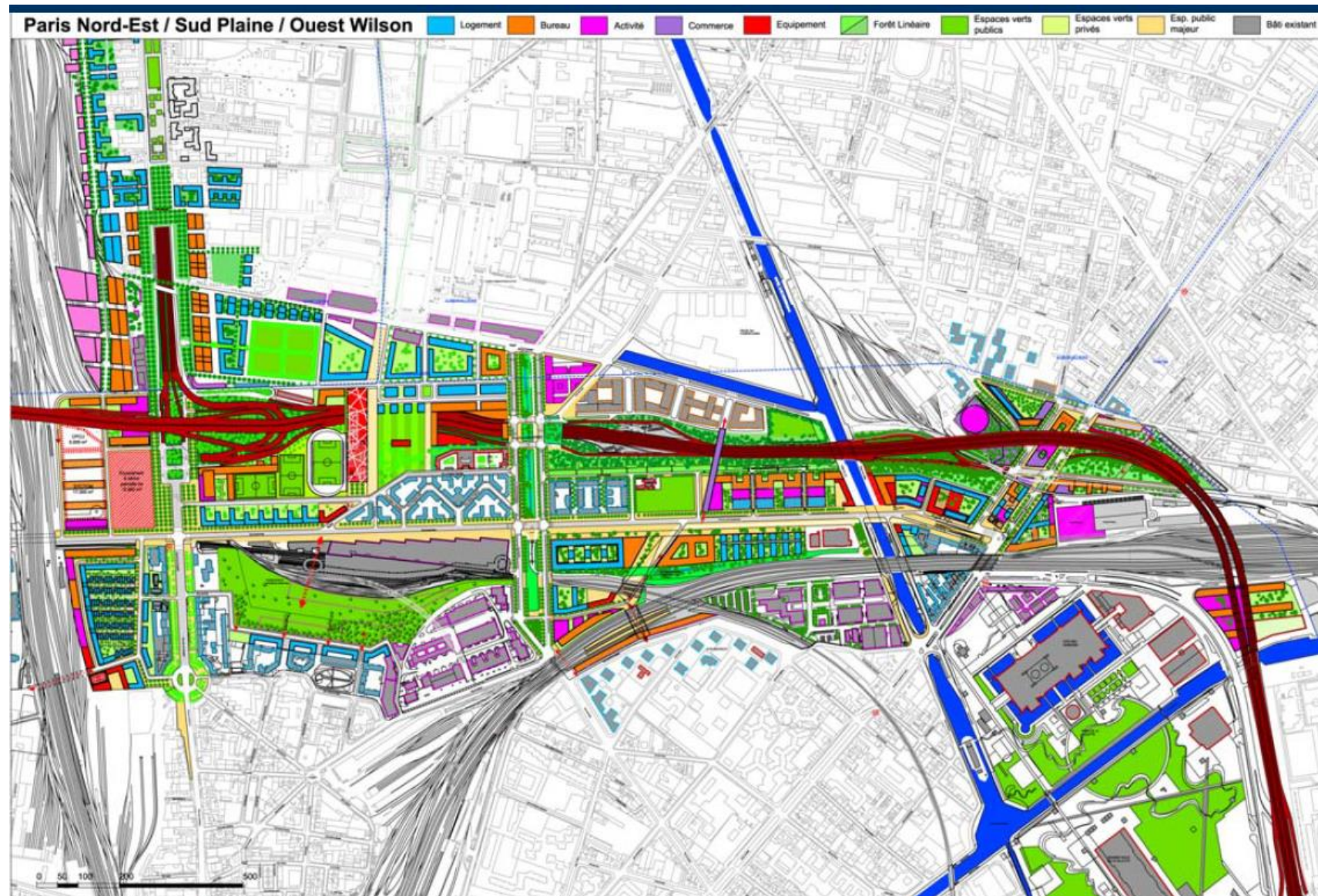
Πηγή: Parameters for regeneration Work in Progress for Kings Cross Central (2001)

<http://www.kingscrosscentral.com/dl/71/Parameters%20for%20Regeneration>



PLAINE SAINT DENIS - ΠΑΡΙΣΙ (έως το 2000)





PLAINE SAINT DENIS ΠΑΡΙΣΙ (2007-2020)

Lecroart, P. (2007) Paris Ile-de-France Region The Plaine Saint Denis Regeneration

