

ΤΟ ΒΗΜΑ ΤΩΝ ΦΟΙΤΗΤΩΝ

(ΑΝΑ)ΠΡΟΣΕΓΓΙΖΟΝΤΑΣ ΚΕΝΑ ΚΑΙ ΕΓΚΑΤΑΛΕΙΜΜΕΝΑ ΕΓΓΕΙΑ ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ ΣΤΟΝ ΑΣΤΙΚΟ ΧΩΡΟ: Η ΠΡΟΟΠΤΙΚΗ ΤΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ COMMONS. ΠΡΟΚΛΗΣΕΙΣ ΣΤΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ*

Μυρτώ Γαλάνη¹

Εισαγωγή

Φαινόμενα κενών και εγκαταλελειμμένων έγγειων αποθεμάτων, «κενής γης», σε αστικές περιοχές αποτελούν ζητήματα-προκλήσεις με άμεσες επιπτώσεις στη χωρική ανάπτυξη. Τα κυρίαρχα μοντέλα πολιτικών διαχείρισης κενής γης, υποκινούμενες «από τα πάνω» εκ μέρους δημόσιων φορέων ή συνεργασιών αυτών με ιδιωτικούς φορείς, έχουν αποδυναμωθεί λόγω κρίσης, ενισχύοντας τον ρόλο της αγοράς σε λήψη αποφάσεων και ρύθμιση οργάνωσης του χώρου. Παραδόξως, στο ίδιο πλαίσιο συναντώνται συγχρόνως πρωτοβουλίες «από τα κάτω», διεκδικώντας δικαίωμα στην πόλη και πρόσβαση σε γη, η οποία επιτυγχάνεται με διάφορες «εναλλακτικές» μορφές κοινής χρήσης και συν-διαχείρισης εκ μέρους κοινοτήτων, οργανώσεων, ομάδων. Σε αυτές μπορούν να ενταχθούν η έννοια και πρακτικές των αστικών commons², ως ενδιάμεσες, εναλλακτικές μορφές ιδιοκτησιακών σχέσεων, που παρουσιάζουν ευκαιρίες για βιώσιμη διαχείριση γης και πόρων και ικανοποίηση τοπικών κοινωνικών αναγκών τις οποίες το συμβατικό, απόλυτο δίπολο δημόσιας-ιδιωτικής ιδιοκτησίας ενδέχεται να αδυνατεί να καλύψει.

Στόχος της διπλωματικής εργασίας ήταν να αναδείξει την προοπτική των αστικών commons ως μέσο-ευκαιρία αξιοποίησης κενής γης. Θεωρώντας

την παράμετρο του πλαισίου (θεσμικό, χωρικό, ιδιοκτησιακό, κοινωνικό-οικονομικό) ως καθοριστική, η εργασία εστίασε στην ελληνική εμπειρία διαχείρισης κενής γης και τις ευελιξίες που επιτρέπουν οι σχέσεις ιδιοκτησίας, εστιάζοντας σε προκλήσεις στο ευρύτερο κέντρο της Αθήνας. Η εργασία βασίστηκε σε βιβλιογραφική ανασκόπηση, μελέτη θεσμικού πλαισίου και πολιτικών και συλλογή δεδομένων από δευτερεύουσες πηγές.

Περίληψη βασικών σημείων της εργασίας

Ο όρος «κενά» μπορεί να αφορά ένα εύρος γης και έγγειων πόρων. Στην εργασία χρησιμοποιήθηκε, για λόγους μεθοδολογίας, ο γενικός όρος «Κενή Γη» (Vacant Land), που περιλαμβάνει όχι μόνο δημόσια και ιδιωτική αχρησιμοποίητη ή εγκαταλελειμμένη γη ή γη που κάποτε περιελάμβανε εγκαταστάσεις, αλλά και γη που περιλαμβάνει εγκαταστάσεις εγκαταλελειμμένες, ερειπωμένες, μερικώς κατεστραμμένες ή λεηλατημένες (Bowman και Pagano, 2004). Καθοριστικές παράμετροι ως προς το χαρακτηρισμό της κενής γης ως διαχειρίσιμη είναι το ιδιοκτησιακό της καθεστώς και η δυνατότητες ανάπτυξης που επιτρέπει («developability»). Στο ελληνικό πλαίσιο θεσμών και πολιτικών συναντώνται διάφοροι ορισμοί για έγγεια αποθέματα κενά, εγκαταλελειμμένα,

* Μεταπτυχιακή Διπλωματική Εργασία. Χαρακόπειο Πανεπιστήμιο, Τμήμα Γεωγραφίας, Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών (ΠΜΣ) «Εφαρμοσμένη Γεωγραφία και Διαχείριση του Χώρου», Κατεύθυνση Β' «Ευρωπαϊκές Πολιτικές, Σχεδιασμός και Ανάπτυξη του Χώρου», Ιούλιος 2015. Επιβλέπων Καθηγητής: Παύλος-Μαρίνος Δελλαδέτσιμας.

Η διπλωματική εργασία πραγματοποιήθηκε με την υποστήριξη υποτροφίας «I.K.Y. Μεταπτυχιακών Σπουδών στην Ελλάδα»-«Πρόγραμμα SIEMENS».

Η εργασία υπεβλήθη στην αγγλική γλώσσα, με πρωτότυπο τίτλο: “(RE)APPROACHING VACANT AND ABANDONED LANDED ASSETS IN URBAN AREAS: THE ENABLING POTENTIAL OF URBAN COMMONS. Challenges in Athens City Center.”

1. Επικοινωνία: mygalani4@gmail.com

ερημωμένα ή χωρίς ιδιοκτήτη, αλλά η έλλειψη ενός καθολικού ορισμού συχνά οδηγεί σε σύγχυση³.

Παρά το γεγονός ότι τα «κενά» ταυτίζονται με υποβαθμισμένες περιοχές, στην πραγματικότητα συναντώνται σε κάθε αστική γειτονιά, σε μικρότερες ή μεγαλύτερες συγκεντρώσεις (Goldstein κ.ά., 2001). Αν και δεν υπάρχει αρχείο ενιαίας καταγραφής, το χωρικό αποτύπωμα κενής γης στο ευρύτερο Αθηναϊκό κέντρο⁴ είναι ιδιαίτερα έντονο. Φαινόμενα εγκατάλειψης και υποβάθμισης έχουν παρουσία δεκαετιών, αλλά έχουν λάβει μεγαλύτερες διαστάσεις την τελευταία δεκαετία λόγω κρίσης (Μαλούτας κ.ά., 2013; Τουρνικιώτης κ.ά., 2011). Πρόκειται κυρίως για κτήρια μεγάλου εύρους χρήσεων, ή υπο-χρησιμοποιούμενους ελεύθερους χώρους και μικρούς αδόμητους χώρους μεταξύ οικοπέδων. Ως προς τα κτήρια, συναντάται πληθώρα μικρών κατακεραματισμένων ιδιωτικών ιδιοκτησιών σχετικής παλαιότητας, αλλά και αξιοσημείωτος αριθμός κενών κτηρίων περιουσίας δημοσίου (Ασφαλιστικών Φορέων, Υπουργείων, Δήμου, κ.λπ.) που παραμένουν αναξιοποίητα.

Η ύπαρξη κενών και εγκαταλελειμμένων έγγειων αποθεμάτων αποδίδεται «παραδοσιακά» στα φαινό-

μενα της αποβιομηχάνισης και της αστικής διάχυσης από τα κέντρα στα προάστια αλλά ουσιαστικά εξαρτάται από ένα φάσμα θεσμικών, κοινωνικών, οικονομικών, περιβαλλοντικών και ιστορικών παραγόντων μακρο- και μικρο- κλίμακας, διαφορετικών ανά πόλη. Η κρίση στην Αθήνα, όπως και σε άλλες πόλεις, κλόνησε πάγιες δομές και πρακτικές διαχείρισης ιδιοκτησίας, έφερε στην επιφάνεια χρόνια ζητήματα εγκατάλειψης που δημόσιες πολιτικές δεν είχαν επιτυχώς διαχειριστεί και γιγάντωσε τη χωρική τους εμβέλεια (Μαλούτας κ.ά., 2013; Τουρνικιώτης κ.ά., 2011, ΕΚΔΔΑ, 2011). Η εγκατάλειψη είναι ουσιαστικά μια κυκλική διαδικασία, στην οποία τα αίτια μετατρέπονται σε συνέπειες, και οι συνέπειες με τη σειρά τους σε αίτια: «η εγκατάλειψη προκαλεί περαιτέρω εγκατάλειψη» (Mallach, 2006; Goldstein, κ.ά., 2001). Πέρα από την υποβάθμιση της γενικότερης ποιότητας ζωής, παρατηρείται απαξίωση, περιθωριοποίηση («γκέτο») ολόκληρων αστικών περιοχών του κέντρου και των κατοίκων τους, δημιουργώντας κατ' επέκταση εμπόδια στην αστική αναζωογόνηση.

Όσον αφορά μορφές διαχείρισης των φαινομένων εγκατάλειψης, η εργασία έδωσε έμφαση στην αντίστιξη

«παραδοσιακών» πολιτικών, και «εναλλακτικών», καινοτόμων πρωτοβουλιών. Εκάστοτε στόχοι διαχείρισης (ή μη) απορρέουν από το τι συμβολίζει η κενή γη: είτε πρόβλημα είτε ευκαιρία (Bowman και Pagano, 2004). Στις «παραδοσιακές», μακροσκοπικές προσεγγίσεις, όπου βασίζονται διαχρονικά οι αστικές πολιτικές, η κενή γη νοείται ως «εμπόρευμα» και επενδυτικό ρίσκο που εμποδίζει την κίνηση της αγοράς. Η ανάπτυξη είναι αντιληπτή με όρους οικονομικής μεγέθυνσης και οι όποιες πολιτικές διαχείρισης συχνά απορρέουν «από τα πάνω» (κράτος ή αγορά, μέσω κρατικοποιήσεων ή ιδιωτικοποιήσεων αντίστοιχα), παίρνουν μορφές gentrification ή μεγάλης κλίμακας παρεμβάσεων με προσανατολισμό αρχιτεκτονικό ή «ωφαιοποίησης» (Χατζημιχάλης, 2013). Στον αντίποδα, στα πλαίσια εναλλακτικής οπτικής, αποθέματα κενής γης δύνανται, υπό συνθήκες, να αποτελέσουν «αστικούς πόρους» στους οποίους μπορεί να βασιστούν πρωτοβουλίες αναδιοργάνωσης του αστικού χώρου και ευκαιρίες τοπικής ανάπτυξης και ικανοποίησης χωρο-κοινωνικών αναγκών. Κίνητρο είναι να αναδειχθεί η αξία της γης ως πόρος της κοινότητας, και η διαχείριση ιδιοκτησιών να ανταποκρίνεται σε δημόσιες και συλλογικές αξίες, αντί κερδοσκοπικές επιδιώξεις (Goldstein κ.ά., 2000). Τέτοιες πρακτικές βασίζονται σε μορφές διακυβέρνησης «από τα κάτω» (με θεσμική ή πρακτική στήριξη εκ μέρους δημοσίων φορέων και συνεργασίες μεταξύ δημοσίου, ιδιωτών και κοινωνικών οργανώσεων) ή/και αυτο-διαχείριση (Mallach, 2006).

Διαχρονικά, οι όποιες πρακτικές διαχείρισης κενής γης στο ευρύτερο αθηναϊκό κέντρο, είτε ιδιωτικές πρωτοβουλίες είτε δημόσιες πολιτικές αναπλάσεων, χαρακτηρίζονται από αποσπασματικότητα δράσεων και σαφείς ελλείψεις (θεσμικές και πρακτι-

Πίνακας: Χωρικές συγκεντρώσεις κενών και εγκαταλελειμμένων κτηρίων ανά κατηγορία χρήσεων γης (ισογείου) στο κέντρο της Αθήνας

Κατοικία	Κεραμεικός, Μεταξουργείο, Ψυρρή, Πλάκα
Γραφεία και Διοίκηση	Ευρύτερη περιοχή Ομονοίας, Οδοί Σταδίου και Πανεπιστημίου
Εμπόριο (συμπεριλαμβανομένων και χρήσεων Αναψυχής και εστίασης)	Ευρύτερη περιοχή Ομονοίας, Οδοί Σταδίου, Πανεπιστημίου, Ακαδημίας, Πατησίων, Εμπορικό Τρίγωνο. Σημειώνεται ότι κλειστά καταστήματα συναντώνται διάσπαρτα σε όλη την υπό μελέτη περιοχή
Ξενοδοχεία	Ευρύτερη περιοχή Ομονοίας, Οδοί Σταδίου και Πανεπιστημίου
Βιομηχανία και Βιοτεχνία	Μεταξουργείο, Ψυρρή

Πηγές: Συγκεντρωτικές ενδείξεις από Τουρνικιώτης κ.ά. (2011), ΣΟΑΠ για το κέντρο της Αθήνας (2014), Καταγραφές Περιφέρειας Αττικής. Ιδία επεξεργασία.



κές) για ουσιαστική, ολοκληρωμένη διαχείριση. Παρεμβάσεις στις περιοχές Πλάκα, Ψυρρή, Γκάζι-Κεραμεικός και Μεταξουργείο, οι οποίες είχαν/έχουν να αναδείξουν εκτεταμένο κενό έγγειο απόθεμα, επιβεβαιώνουν τον παραπάνω ισχυρισμό. Ανάλογες τάσεις αντικατοπτρίζονται διαχρονικά στην ελληνική εμπειρία διαχείρισης ιδιοκτησίας, τα πρότυπα της οποίας αναδεικνύουν ολοένα αυξανόμενο ρόλο του κεφαλαίου στην ανάπτυξη του χώρου (Delladetsima, 2006), και το γενικότερο έλλειμμα χωρικού προγραμματισμού και σχεδιασμού, που προβάλλει παραγνώριση τοπικών προβλημάτων και λειτουργικών αναγκών και αδυναμία εξυπηρέτησης δημόσιου και συλλογικού συμφέροντος υπέρ της ανάδειξης ιδιωτικού (Χατζημιχάλης, 2013). Αξιοαναφερθείσα, βέβαια, είναι η πρόσφατη επισήμανση της έκτασης και της κρισιμότητας φαινομένων εγκατάλειψης σε επίπεδο πολιτικής στον Δήμο Αθηναίων, όπως μέσω του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Αστικής Παρέμβασης (ΣΟΑΠ) για το κέντρο της Αθήνας (ΦΕΚ Β' 64-16.01.2015) και ακολούθου σχεδίου νόμου για εγκαταταλελειμμένα, κενά και αγνώστων ιδιοκτητών κτήρια (δεν έχει εγκριθεί) ή των προτάσεων στα πλαίσια του Re-Think Athens, ή άλλων μεμονωμένων πρωτοβουλιών (αρχιτεκτονικοί διαγωνισμοί, καταγραφή εγκαταταλελειμμένων δημοσίων κτηρίων από την περιφέρεια Αττικής, προγράμματα κατεδαφίσεων εγκαταταλελειμμένων κτηρίων). Αν και δεν έχουν προχωρήσει σε αξιοσημείωτη πρακτική εφαρμογή και έχουν επίσης χαρακτηριστεί αμφιλεγόμενες ως προς την αποτελεσματικότητα και τα κίνητρά τους, εντούτοις οι όποιες πρωτοβουλίες θεωρούνται βήμα για μια ευρύτερης κλίμακας ατζέντα πολιτικής.

Η θεώρηση της κενής γης ως πόρος της κοινότητας και αντικείμενο τοπικής διαχείρισης, αναδεικνύει και

αναδεικνύεται μέσα από την ευρεία και πολύπλευρη έννοια των commons. Γενικότερα, ως «κοινή» νοείται γη που ανήκει σε μια οντότητα, πάνω στην οποία μια άλλη οντότητα έχει δικαιώματα κοινής χρήσης. Η έννοια έχει διαχρονικά εξελιχθεί από την «παραδοσιακή» της μορφή (συλλογική διαχείριση γης και έγγειων πόρων από κοινότητες για αγροτικούς σκοπούς), ζωτικής σημασίας για την οργάνωση των φεουδαρχικών συστημάτων της Μεσαιωνικής Ευρώπης, κατάφερε να επιβιώσει από τα μαζικά κινήματα των περιφράξεων 18ου-19ου αιώνα, και να (επαν)εμφανιστεί ως βιώσιμη εναλλακτική διαχείριση γης και πόρων στα μέσα του 20ού αιώνα, στον αντίποδα πολιτικών που εξιδανίκευαν λύσεις ιδιωτικοποιήσεων και κεντρικής κρατικής παρέμβασης ως μόνες αποτελεσματικές επιλογές (Harvey, 2012). Μορφές commons επιβίωσαν και εξελίχθηκαν, αποκτώντας νέες εφαρμογές, σε αγροτικές αλλά και σε αστικές περιοχές. Μία από αυτές τις σύγχρονες μορφές είναι τα αστικά (urban) commons, έννοια που μπορεί να αναφέρεται μεταξύ άλλων σε συλλογικούς πόρους, χώρους, ή συστήματα διαχείρισης αυτών που εμπεριέχουν το στοιχείο του «κοινού» (Foster, 2012). Συχνότατα, πρακτικές αστικών commons συνδέονται με διαχείριση κενής γης. Σύγχρονα παραδείγματα είναι τα Κοινοτικά Trust Γης (Community Land Trusts), τα Trust Οικονομικά Προσιτής Κατοικίας (Tenement Trusts) και άλλες μορφές συλλογικής ή «συν-κατοικίας», οι Αστικοί Λαχανόκηποι και Πρακτικές Κοινής Διαχείρισης δημόσιων χώρων (πάρκα, πλατείες) και κτηρίων από κοινωνικές ομάδες, αλλά και περιοχές βελτίωσης επιχειρηματικότητας (Business Improvement Districts).

Τα commons στηρίζονται στο επιχείρημα ότι η θεώρηση της ιδιοκτησίας γης υπό το αυστηρό δίπολο «δημόσια ή ιδιωτική», και ως «τίτλος»

αντί «σύνολο δικαιωμάτων (bundle of rights)» μπορεί να δημιουργεί εμπόδια σε συλλογικούς στόχους διαχείρισης χώρου (Gaisler και Daneker, 2000). Βασικό χαρακτηριστικό των commons είναι ότι (πρέπει να) απορρέουν από κοινωνικές συλλογικές ανάγκες και δεν υποκινούνται από ατομικές επιδιώξεις για εμπορευματοποίηση γης και πόρων. Επιπλέον, σημαντικό ρόλο παίζει η «κοινότητα» (τοπικός φορέας μικρής ή μεγάλης κλίμακας, αλλά σαφώς προσδιορισμένος), στα πλαίσια της οποίας τα commons δημιουργούνται και εξελίσσονται, με σκοπό να διατηρήσουν αυτόν τον χαρακτήρα παρά τις όποιες εξωτερικές πιέσεις (Harvey, 2012). Η διεθνής εμπειρία υποδεικνύει ότι «καλές» πρακτικές υπάρχουν, αλλά συχνά μπορεί να είναι μεμονωμένες, και δύσκολο να αναπαραχθούν από χώρα σε χώρα. Για την εφαρμογή, βιωσιμότητα, αλλά και διάδοση πρακτικών commons συχνά δεν αρκούν ενδογενείς προϋποθέσεις συνεργασίας των μελών μιας κοινότητας, αλλά και εξωγενείς παράγοντες. Μεταξύ άλλων, το πλαίσιο που διέπει ιδιοκτησιακά καθεστάτα ανά χώρα καθορίζει αντίστοιχα την ευελιξία ή τα εμπόδια πρακτικής εφαρμογής τους: το τι μπορούν να κάνουν τη γη που κατέχουν ιδιώτες και κράτος εξαρτάται από θεσμικές ρυθμίσεις και άυλες σχέσεις (πολεοδομικού, χωροταξικού, περιβαλλοντικού χαρακτήρα) (Χατζημιχάλης, 2014).

Στην Ελλάδα η έννοια των commons δεν είναι οικεία σε θεσμούς και πολιτικές, αλλά ούτε και σε κοινωνικές ομάδες, καθώς απέχει από κυρίαρχα αναγνωρισμένες και αποδεκτές μορφές ιδιοκτησιακών καθεστώτων που σχετίζονται με το δίπολο δήμοσιας περιουσίας και ιδιωτικής ιδιοκτησίας [αντίστιξη του διαχρονικά σημαντικού μοντέλου μικρο-ιδιοκτησίας και ιδιοχρησίας με μεγάλης κλίμακας επενδύσεις και ιδιωτικοποιήσεις δημόσιας γης, και τα δύο με σχετική αυτο-



νομία από το χωρικό σχεδιασμό (Delladetsima, 2006)]. Η γενικότερη ασάφεια έχει οδηγήσει, ενδεικτικά, σε ταύτιση της έννοιας των commons με καταλήψεις-καταπατήσεις ιδιωτικών ή δημόσιων εγκαταλελειμμένων χώρων (οι οποίες συχνά αντιμετωπίζονται με αστυνομική παρέμβαση) άρα και την καταδίκη τους, ή τη de facto σύνδεση της κοινής γης με τη ανοιχτής πρόσβασης δημόσια γη. Η εκτός συναλλαγής δημόσια γη (π.χ. δασικές εκτάσεις, περιοχές περιβαλλοντικής προστασίας, αγιαλός) μπορεί εν δυνάμει να μετατραπεί σε κοινή γη, αν υπάρχουν οι προϋποθέσεις για κοινή κτήση και χρήση (Χατζημιχάλης, 2014). Επιπλέον, ευέλικτοι θεσμοί όπως η ενεργός πολεοδομία, το ενεργό οικοδομικό τετράγωνο και οι Πολεοδομικές Επιτροπές Γειτονιάς (Ν. 1337/83; Ν.2508/97) θα μπορούσαν να δημιουργήσουν πλαίσια ενίσχυσης πρακτικών αστικών commons, όμως η εφαρμογή τους είναι αδρανής.

Στην πράξη, απόπειρες κοινής κτήσης που βασίζονται κατά πλειοψηφία σε αυτο-διαχείριση εκ μέρους μικρών κοινοτήτων (με ελάχιστη ή καθόλου στήριξη δημοσίων φορέων) συναντώνται σε αστικές περιοχές. Στην Αθήνα, τέτοιες είναι ο χώρος Ακαδημίας Πλάτωνος, το πάρκο Ναυαρίνου στα Εξάρχεια, κτήρια του συγκροτήματος προσφυγικών πολυκατοικιών της Λεωφόρου Αλεξάνδρας, το Θέατρο «Εμπρός» στου Ψυρρή, και άλλες. Ωστόσο, οι όποιες πρωτοβουλίες συναντούν ελλείψεις θεσμικών εργαλείων, και εμπόδια που απορρέουν από το ευρύτερο πλαίσιο χωρικού σχεδιασμού και διαχείρισης γης που χαρακτηρίζεται από κεντρικότητα, στατικότητα και έλλειψη ευελιξίας μορφών διακυβέρνησης. Κατά συνέπεια, «καλές πρακτικές» είναι σημαντικά σποραδικές συγκριτικά με πόλεις του εξωτερικού, ενώ ο αντίκτυπός τους στην οργάνωση του χώρου, αντίστοιχα, είναι χωρικά περιορισμένος

και τα όποια πλεονεκτήματα δε γίνονται διακριτά σε ευρύτερη κλίμακα πέραν της τοπικής.

Ουσιαστικά, το κεντρικό ζήτημα περιστρέφεται γύρω από την πρόσβαση σε γη, και πως πρωτοβουλίες συλλογικών ομάδων μπορούν να την επιτύχουν μέσω πλαισίων αναδιοργάνωσης θεσμών και πολιτικών σχεδιασμού και ιδιοκτησίας. Αν και τα commons παραμένουν αδύναμη ως έννοια θεσμικά, εν τούτοις, στην πράξη, το τεράστιο απόθεμα γης ή κτηρίων τα οποία υπο-χρησιμοποιούνται, είναι κενά ή/και έχουν εγκαταλειφθεί, ιδιοκτησίες κυρίως δημοσίου αλλά και ιδιωτικές που εν δυνάμει μπορούν να παρέλθουν σε δημόσιους φορείς ή άλλες ομάδες, θεωρείται ότι μπορεί να αποτελέσουν «υποψηφίους» για πιλοτική εφαρμογή πρακτικών commons, στα πλαίσια στρατηγικών διαχείρισης κενής γης από δημόσιους φορείς σε συνεργασία με κοινότητες, ομάδες και ιδιωτικούς φορείς, στήριξης και ανάδειξης τοπικού δυναμικού και πρακτικών αυτο-διαχείρισης. Η παρούσα εργασία δεν προχώρησε σε έρευνα πεδίου. Ωστόσο, δόθηκαν ορισμένες γενικές, οριζόντιες κατευθύνσεις πολεοδομικού σχεδιασμού και διακυβέρνησης προς δημιουργία ενός κατάλληλου, «φιλόξενου» πλαισίου για commons αλλά και καλύτερη διαχείριση κενής γης, οι οποίες συνοψίζονται παρακάτω:

Αναπροσαρμογή των στόχων πολιτικών ανάπλασης, με γνώμονα τόσο την προστασία όσο και τον περιορισμό των ιδιωτικών ιδιοκτησιακών επιδιώξεων, την προώθηση δημοσίου συμφέροντος και την ανάδειξη συλλογικών αναγκών.

Υιοθέτηση διττής προσέγγισης σε μακρο- και μικρο- επίπεδο εκ μέρους δημοσίων φορέων σχετικά με τη διαχείριση του κενού αποθέματος, υπό την προοπτική ολοκληρωμένης διαχείρισης αντί αποσπασματικών πα-

ρεμβάσεων με βραχυπρόθεσμο ορίζοντα.

Προώθηση συμμετοχικών μορφών σχεδιασμού και διακυβέρνησης, με έμφαση σε τοπικά χωρο-κοινωνικά προβλήματα και δυναμικές. Επιλεκτική και στοχευμένη αποκέντρωση αρμοδιοτήτων μεταξύ φορέων του δημοσίου, και συνεργασίες μεταξύ φορέων δημόσιου-ιδιωτικού τομέα με κοινωνικές οργανώσεις και ομάδες.

Στοχευμένη χρησιμοποίηση εργαλείων σχεδιασμού και πολιτικών γης στα πλαίσια στόχων τοπικής ανάπτυξης και λαμβάνοντας υπόψη κοινωνικά αιτήματα.

Θεσμική διαπραγμάτευση, υποστήριξη και προώθηση ευέλικτων, «κοινών» ιδιοκτησιακών σχέσεων και πρακτικών συλλογικής τοπικής δράσης, και αναγνώριση τους ως μακροπρόθεσμες λύσεις αντί ως προσωρινά μέτρα έως την ανάκαμψη της αγοράς.

Σημειώσεις

2. Στην εργασία χρησιμοποιείται ο αγγλικός όρος. Αν μεταφραστεί στα ελληνικά, προτιμότερος είναι ένας όρος όπως «συστήματα κοινής-συλλογικής-συνεργατικής χρήσης και διαχείρισης», αντί «κοινά», επιδιώκοντας έμφαση σε μορφές, σχέσεις και δικαιώματα ιδιοκτησίας και τις παραμέτρους (θεσμοί, πολιτικές) σχεδιασμού και διακυβέρνησης που καθορίζουν τις σχέσεις αυτές.

3. Ενδεικτικά αναφέρονται οι ορισμοί στα άρθρα 268, 422 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας, το άρθρο 6 του Ν.4030/2011, το άρθρο 1 του σχεδίου Νόμου ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΓΙΑ ΕΓΚΑΤΑΛΕΙΜΜΕΝΑ, ΚΕΝΑ ΚΑΙ ΑΓΝΩΣΤΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΚΤΙΡΙΑ, ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ ΣΕ ΕΠΙΛΕΓΟΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ (δεν έχει εγκριθεί), και οι ορισμοί της ΕΛΣΤΑΤ για κενές κατοικίες.

4. Το αθηναϊκό κέντρο ως περιοχή μελέτης δεν προσεγγίστηκε «αυστηρά» με διοικητικά όρια. Η έρευνα συμπεριέλαβε συνοικίες του ευρύτερου κέντρου και πλησίον αυτού, όπως, π.χ., μελετήθηκαν από το ΣΟΑΠ (2014), τους Μαλούτας κ.ά. (2013) και Τουρνικιώτης κ.ά. (2011), και οι οποίες εμφανίζουν σημαντικά ποσοστά κενής γης.

*Ενδεικτική Βιβλιογραφία**Ξενόγλωσση*

- Bowman, A. και Pagano, M. (2004). *Terra Incognita: Vacant Land and Urban Strategies*. Washington DC: Georgetown University Press.
- Delladetsima, P.M. (2006). "The Emerging Property Development Pattern in Greece and its Impact on Spatial Development". *European Urban and Regional Studies July 2006 vol. 13 no. 3* 245-278.
- Goldstein, J., Jensen, M., και Reiskin, E., (2001). "Urban vacant land redevelopment: Challenges and progress". Lincoln Institute of Land Policy Working Paper. Cambridge: MA.
- Foster, S. (2012). "Collective Action and the Urban Commons", *Notre Dame Law Review*, 87 (57) Fordham Law Legal Studies Research Paper No. 1791767. [online].
- Gaisler C., and Daneker G. (Ed), (2000). *Property and Values: Alternatives to Public and Private Ownership*, Washington DC: Island Press
- Harvey, D. (2012). "The Creation of the Urban Commons". In D. Harvey, (Ed.) *Rebel Cities: From the Right to the City to the Urban Revolution* (Chapter 3). London: Verso.
- Mallach, A. (2006). *Bringing buildings back. From abandoned properties to community assets: a guidebook for policymakers and practitioners*. New Jersey: Rutgers University Press.
- Ελληνόγλωσση*
- Εθνικό Κέντρο Δημόσιας Διοίκησης και Αυτοδιοίκησης (ΕΚΔΔΑ) (2011). «Καινοτόμο Εργαστήρι «Αθήνα: Πόλη σε κρίση;», Έκθεση Πολιτικής. Αθήνα, Ιούλιος 2011.
- Μαλούτας, Θ., Κανδύλης, Γ., Πέτρου, Μ. και Σουλιώτης, Ν. (Επιμ) (2013). *Το κέντρο της Αθήνας ως πολιτικό διακόβευμα*. Αθήνα: ΕΚΚΕ-Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο.
- Τουρνικιώτης, Π. κ.ά. (2011). «Μεταλλασσόμενοι Χαρακτήρες και Πολιτικές στα κέντρα πόλης Αθήνας και Πειραιά». Ερευνητικό Πρόγραμμα (Α, Β, Γ Φάση). Εθνικό Μετσόβειο Πολυτεχνείο και Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.
- Χατζημιχάλης, Κ. (2014). *Κρίση Χρέους και Υφαρπαγή Γης*. Αθήνα: ΚΨΜ.
- Χατζημιχάλης, Κ. (2013). «Ο διεθνής ρόλος της Αθήνας, το έλλειμμα σχεδιασμού για το δημόσιο συμφέρον και το κέντρο της πόλης», στο Μαλούτας, Θ., Κανδύλης, Γ., Πέτρου, Μ. και Σουλιώτης, Ν. (Επιμ) *Το κέντρο της Αθήνας ως πολιτικό διακόβευμα*. Αθήνα: ΕΚΚΕ-Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο.