

Εγκαταλελειμμένα Κτίρια: ζητήματα διαχείρισης και αξιοποίησης με βάση το Πολεοδομικό Κέντρο Λαμίας ως μελέτη περίπτωσης

Μαριλένα Παπαγεωργίου [#], Ζωή Κακανά ^{}, Άσπα Γοσποδίνη [▫]*

Περίληψη

Η εγκατάλειψη κτιρίων αποτελεί ένα αρκετά διαδεδομένο πρόβλημα που αντιμετωπίζουν τα αστικά κέντρα. Η έρευνα πεδίου που πραγματοποιήθηκε στο πολεοδομικό κέντρο Λαμίας (μια τυπική ελληνική πόλη μεσαίου μεγέθους), έδειξε ότι ο αριθμός των εγκαταλελειμμένων κτιρίων ανέρχεται στα 60. Από αυτά, το 18,5% ήταν κηρυγμένα «διατηρητέα», 27,7% ήταν επικινδύνως ετοιμόρροπα, 21,7% κοινώς ετοιμόρροπα, 38,5% εμφάνιζαν σημαντικές φθορές, 15% ήταν ημιτελή (γιατιπιά), ενώ 20% ήταν επικίνδυνα για τη δημόσια υγεία. Δεδομένων των αρνητικών επιπτώσεων από την παρουσία εγκαταλελειμμένων κτιρίων στο κέντρο της πόλης, στο άρθρο διατυπώνεται μια σειρά τομεακών (ανά κατηγορία εγκαταλελειμμένου) αλλά και χωρικά εστιασμένων προτάσεων (για περιοχή βόρεια της πλατείας Λαού), με στόχο την άρση της εγκατάλειψης, τη βελτίωση της ελκυστικότητας της πόλης και εν τέλει την επίτευξη αστικής αναζωογόνησης. Το άρθρο καταλήγει στη διατύπωση μιας απλής μεθοδολογίας, για αντίστοιχου μεγέθους με τη Λαμία πόλεις, που είναι αντιμετώπιες με το φαινόμενο της εγκατάλειψης κτιρίων.

Λέξεις κλειδιά: *εγκαταλελειμμένα κτίρια, αστικός σχεδιασμός, αστικές αναπλάσεις, Λαμία*

[#] Εντ. Διδασκαλίας ΤΜΧΠΠΑ, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

^{*} Πολιτικός Μηχανικός ΕΜΠ, MSc Αστική Ανάπλαση και Ανάπτυξη Π.Θ. - Τεχνική Υπηρεσία Δ. Λαμιέων

[▫] Καθηγήτρια ΤΜΧΠΠΑ, Παν. Θεσσαλίας

1. Εισαγωγή

Η εγκατάλειψη των κτιρίων αποτελεί ένα πρόβλημα ιδιαίτερα διαδεδομένο στα αστικά κέντρα όλου του κόσμου, γι'αυτό και έχει διαχρονικά απασχολήσει πλήθος ερευνητών (Accordino και Johnson, 2000; Kohler και Hassler, 2002; Myers και Pratt, 2003; Mallach, 2006; Nefs, 2006; Han, 2014). Συνήθως, ενδιαφέρον για τα εγκαταλελειμμένα κτίρια φαίνεται να δείχνουν οι πολεοδόμοι, οι αρχιτέκτονες, οι νομικοί κλπ, αλλά επίσης και όσοι ενδιαφέρονται για την αγορά ακινήτων, δεδομένου ότι στις περισσότερες έρευνες, τα εγκαταλελειμμένα αντιμετωπίζονται ως αποτέλεσμα οικονομικής ύφεσης και αστικής συρρίκνωσης (Γοσποδίνη, 2012 και Gospodini, 2012), αστοχιών της εν λόγω αγοράς, ως αποτέλεσμα αστικής από-επένδυσης ή ακόμη και ως αποτέλεσμα ολοκλήρωσης του κύκλου ζωής μιας περιοχής ή ενός κτιρίου (Accordino και Johnson, 2000; Mallach (2006).

Εκ των πραγμάτων, η εγκατάλειψη ενός κτιρίου ή ιδιοκτησίας μπορεί να έχει πολλαπλές αρνητικές επιπτώσεις στον αστικό χώρο. Σύμφωνα με τη διεθνή βιβλιογραφία, τα εγκαταλελειμμένα κτίρια αποτελούν εστίες παραβατικότητας και εγκληματικότητας (διακίνηση ναρκωτικών, πορνεία κλπ) (Baldwin και Bottoms, 1976; Curtis, 1987; Skogan, 1990; Spelman, 1993), εγκυμονούν κινδύνους δημόσιας ασφάλειας (αποκόλληση υλικών, πρόκληση πυρκαγιών, κλπ) και δημιουργούν συνθήκες έλλειψης υγιεινής (συσσώρευση σκουπιδιών, τρωκτικών κλπ) (Mallach, 2006), λειτουργούν συμπιεστικά στις αξίες των γύρω ακινήτων (Keenan, Lowe και Spencer, 1999; Shlay και Whitman, 2006; Griswold και Norris, 2007; Harding, Rosenblatt και Yao, 2009; Han, 2014), επιβαρύνουν φορολογικά ευρύτερες κοινωνικές ομάδες (για τη λήψη μέτρων ασφαλείας, την κατεδάφιση, την αστυνόμευση τους κλπ) (Goetz κ.ά., 1998; Bruhns, 2000). Με άλλα λόγια, υποβαθμίζουν την προσφερόμενη ποιότητα ζωής στον αστικό χώρο και δημιουργούν ένα μη ελκυστικό περιβάλλον, τόσο για τους ίδιους τους κατοίκους και τους επισκέπτες σε αυτό όσο και για μελλοντικούς επενδυτές.

Ωστόσο, τα εγκαταλελειμμένα κτίρια δεν συνδέονται μόνο με αρνητικές επιπτώσεις. Υπό προϋποθέσεις και ύστερα από κατάλληλες παρεμβάσεις και στρατηγικές διαχείρισης και αξιοποίησης, μπορούν να αποτελέσουν φορέα ευκαιριών για αστική αναζωογόνηση και ανάπτυξη (Syms, 1999; Myers και Wyatt, 2003; Mallach, 2006; Γοσποδίνη, 2007 Γοσποδίνη 2012 και Gospodini 2012). Επιπλέον,

ένας άλλος λόγος για τον οποίο το ζήτημα της διαχείρισης των εγκαταλελειμμένων κτιρίων οφείλει να βρίσκεται ψηλά στην ατζέντα μιας πόλης (European Union, 2001; Myers και Wyatt, 2004), είναι γιατί άπτεται ουσιαστικών θεμάτων αστικής μορφολογίας και ποιότητας ζωής, καλώντας για σαφείς θέσεις στο δίλημμα περί κατασκευής πρόσθετων νέων κτιρίων έναντι της επανάχρησης και αξιοποίησης των υπάρχοντων κελυφών (Kohler και Hassler, 2002). Ένα δίλημμα το οποίο θα απασχολήσει ιδιαίτερα στο άμεσο μέλλον, εάν επιβεβαιωθούν οι εκτιμήσεις ότι έως και το 2030, το 80% του πληθυσμού της γης θα κατοικεί σε πόλεις (European Union, 1996, Worldwatch Institute, 1999; World Bank 2002).

Στο πλαίσιο αυτό, το παρόν άρθρο ασχολείται με θεωρητικά ζητήματα και θέματα διαχείρισης και αξιοποίησης των εγκαταλελειμμένων κτιρίων, επιλέγοντας ως μελέτη περίπτωσης το πολεοδομικό κέντρο της Λαμίας (χαρακτηριστικό δείγμα ελληνικής πόλης μεσαίου μεγέθους, με ό,τι αυτό συνεπάγεται σε θέματα και προβλήματα οικιστικής ανάπτυξης αλλά και κτιριακής υποδομής). Το άρθρο ξεκινά με εννοιολογικά και πρακτικά ζητήματα σε σχέση με τα εγκαταλελειμμένα κτίρια και τη διαχείρισή τους και συνεχίζει παρουσιάζοντας τα αποτελέσματα πρωτότυπης έρευνας πεδίου που υλοποιήθηκε στο πολεοδομικό κέντρο της Λαμίας, όπου και καταγράφηκε το σύνολο των εγκαταλελειμμένων κτιρίων. Απώτερος σκοπός της εργασίας είναι να θέσει ζητήματα προβληματισμού για την αποτελεσματική διαχείριση και αξιοποίηση των εγκαταλελειμμένων κτιρίων και ιδιοκτησιών στην Ελλάδα (που αποτελούν ένα εντεινόμενο πρόβλημα ύστερα και από την παρατεταμένη οικονομική ύφεση που βιώνει η χώρα), καθώς επίσης και να συμβάλλει στο διάλογο για τη βέλτιστη διαχείριση των εγκαταλελειμμένων κτιρίων στα ελληνικά αστικά κέντρα.

2. Περί εγκαταλελειμμένων κτιρίων

2.1. Ορισμοί και εννοιολογικές διευκρινήσεις

Οι ερμηνείες που έχουν δοθεί στον όρο «Εγκαταλελειμμένο Κτίριο» είναι πολλές και διαφορετικές μεταξύ τους (Cohen, 2001; Sternlieb, Burchel and Paulus, 1972). Σύμφωνα με τους Hillier κ.ά. (2003: 93), «εγκαταλελειμμένο» θεωρείται κάθε κτίριο το οποίο παραμελείται είτε λειτουργικά, είτε οικονομικά, είτε φυσικά και μπορεί να καταστεί επικίνδυνο για τη δημόσια υγεία και ασφάλεια. Ειδικότερα, σύμφωνα με τους

ίδιους (Hillier κ.ά., 2003): α) λειτουργική εγκατάλειψη επέρχεται όταν ένα κτίριο είναι ακατάλληλο για κατοίκηση εξαιτίας βασικών ελλείψεων (π.χ. σε παράθυρα, πόρτες κλπ), β) οικονομική εγκατάλειψη θεωρείται όταν ο εκάστοτε ιδιοκτήτης παύει να ανταποκρίνεται στις (οικονομικές) του υποχρεώσεις έναντι του κράτους (καταβολή φόρων) ή των τραπεζών (καταβολή δόσεων κλπ), ενώ γ) φυσική εγκατάλειψη θεωρείται όταν ο ιδιοκτήτης αδιαφορεί για τη συντήρηση του κτιρίου (είτε εσωτερικά είτε και εξωτερικά).

Σύμφωνα πάλι με μια άλλη εκδοχή, εγκατάλειψη ενός κτιρίου επέρχεται όταν οι έχοντες την κυριότητα του ακινήτου, παύουν να έχουν οικονομικό συμφέρον και κίνητρο να ασκήσουν τα ιδιοκτησιακά τους δικαιώματα και είναι πρόθυμοι να παραχωρήσουν την κυριότητά του ακόμη και χωρίς αποζημίωση (Marcuse, 1985: 199). Από την άλλη πλευρά, όσον αφορά το κριτήριο «χρόνος», σε πολλές περιπτώσεις έχει παρατηρηθεί (ειδικά στη βόρειο Αμερική), κατά μέσο όρο ο χαρακτηρισμός «εγκαταλειμμένο» να αποδίδεται με την πάροδο 6 μηνών ή και ενός έτους από την εγκατάλειψη (Myers and Wyatt, 2004), χωρίς να λείπουν και οι ακραίες περιπτώσεις που ο χαρακτηρισμός γίνεται σε διάστημα μόλις 60 ημερών (Cohen, 2001; Pagano και Bowman, 2000).

Γενικά, όπως επισημαίνεται και στη διεθνή βιβλιογραφία (Cohen, 2001; Mallach, 2006), ο ορισμός της εγκατάλειψης δεν προϋποθέτει τη μη χρήση του κτιρίου, αφού συχνά υπάρχουν περιπτώσεις εγκαταλελειμμένων κτιρίων που κατοικούνται/χρησιμοποιούνται (νομίμως ή παρανόμως), ενώ αντίθετα μη χρησιμοποιούμενα/κατοικημένα κτίρια δεν συνεπάγεται απαραίτητα ότι έχουν εγκαταλειφθεί από τους ιδιοκτήτες τους. Με άλλα λόγια, ο όρος «κενό κτίριο» (vacant building) δεν συνεπάγεται «εγκαταλελειμμένο κτίριο» (abandoned building), παρά τη σχετική σύγχυση που μπορεί να έχει επικρατήσει (Han, 2014: 312). Γενικά, άλλοι όροι – περισσότερο συναφείς - που χρησιμοποιούνται στη διεθνή βιβλιογραφία είναι οι ακόλουθοι (Alker et al, 2000, Myers and Wyatt, 2014; Nefs, 2006; Syms, 1994): “brownfield sites”, “contaminated land”, “derelict land and buildings”, “previously developed land”, “impaired property”, “underused space and buildings” κλπ.

Στην Ελλάδα, μια πρόσφατη απόπειρα για τον ορισμό του «εγκαταλελειμμένου κτιρίου» έγινε στο πλαίσιο νομοσχεδίου του 2014, με τίτλο «Ρυθμίσεις για εγκαταλελειμμένα, κενά και αγνώστων ιδιοκτητών κτίρια, διαδικασίες παρέμβασης σε

επιλεγόμενες περιοχές». Συγκεκριμένα, στο άρθρο 1 (παρ.2) του εν λόγω νομοσχεδίου, κτίριο λογίζεται ως εγκαταλειμμένο όταν είναι ημιτελές έως και του σταδίου των επιχρισμάτων, στο οποίο δεν έχουν γίνει εργασίες για την αποπεράτωσή του κατά τα τελευταία δεκαπέντε (15) έτη ή συντρέχουν αθροιστικά τρεις τουλάχιστον από τις κατωτέρω περιπτώσεις, οπωσδήποτε δε οι υπό στοιχείο α & β:

α) δεν έχει υποστεί καμιά συντήρηση τα τελευταία οκτώ τουλάχιστον έτη και χρήζει εκτεταμένης επισκευής,

β) η εξωτερική του εμφάνιση, καθώς και του τυχόν περιβάλλοντος χώρου του, παρουσιάζουν εικόνα ερείπωσης ή έχει εκδοθεί πρωτόκολλο επικινδύνου ή επικινδύνως ετοιμόρροπου,

γ) αποτελεί απειλή για τη δημόσια υγεία ή ασφάλεια και εστία παραβατικότητας,

δ) δεν διαθέτει ενεργή σύνδεση με δίκτυα παροχών κοινής ωφέλειας κατά τα τελευταία τρία τουλάχιστον έτη,

ε) δεν κατοικείται ή δεν χρησιμοποιείται για την άσκηση νόμιμης δραστηριότητας, ούτε κατέχεται νόμιμα, και δεν έχει εκμισθωθεί για διάστημα μέχρι ένα έτος τουλάχιστον, ή δεν έχει προωθηθεί στην αγορά προς ενοικίαση ή πώληση, τα τελευταία τρία (3) έτη».

Παράλληλα, σύμφωνα με μια νομική αποσαφήνιση που περιλαμβάνεται σε μελέτη του ΙΤΑ (Ινστιτούτο Τοπικής Αυτοδιοίκησης, 2014): «Εγκαταλελειμμένο είναι το ακίνητο που ο ιδιοκτήτης του έχει με πρόθεση παραιτηθεί από τη φυσική εξουσίασή του, μη θέλοντας να νέμεται αυτό, πράγμα που συνάγεται από το γεγονός ότι είναι απών και δεν έχει εκδηλώσει βούληση αναζήτησης του (ΕφΔωδ 103, 2007). Ήτοι, δεν αρκεί μόνο το υλικό στοιχείο της εγκατάλειψης αλλά απαιτείται και το πνευματικό στοιχείο».

Συμπερασματικά, το γεγονός ότι για τα «Εγκαταλελειμμένα Κτίρια» δεν υπάρχει ένας κοινά αποδεκτός ορισμός οφείλεται στο ότι συνήθως, ο όρος μπορεί να προσδιορίζεται διαφορετικά ανάλογα με τον επιστημονικό κλάδο που επιχειρεί να τον ορίσει (πολεοδόμοι, αρχιτέκτονες, νομικοί, κλπ), καθώς επίσης και ανάλογα με τη δημόσια πολιτική που καλείται να εξυπηρετήσει. Γι'αυτό και όπως χαρακτηριστικά αναφέρει και ο Wachsmuth (2008), μπορεί να υπάρχουν τόσοι ορισμοί για τα Εγκαταλελειμμένα Κτίρια, όσες και οι τοπικές αυτοδιοικήσεις και οι ερευνητές που έχουν ασχοληθεί με το θέμα. Στην περίπτωση της Ελλάδας, ενδιαφέρον παρουσιάζει το γεγονός ότι στους ορισμούς για τα εγκαταλελειμμένα, ιδιαίτερη βαρύτητα φαίνεται

να δίνεται στη φυσική και λειτουργική εγκατάλειψη (όχι τόσο την οικονομική), ενώ για την παράμετρο «χρόνος» υπάρχει αρκετή ανοχή και ελαστικότητα.

2.2. Ζητήματα διαχείρισης και αξιοποίησης εγκαταλελειμμένων κτιρίων

Η εγκατάλειψη κτιρίων στα αστικά κέντρα αποτελεί ένα παγκόσμιο φαινόμενο με πολύπλευρες διαστάσεις. Είναι άρρηκτα συνδεδεμένο με ζητήματα ποιότητας ζωής στις πόλεις, αλλά και με προβληματισμούς για την αστική μορφολογία αλλά και τη συνεκτικότητα των πόλεων (συμπαγείς πόλεις έναντι της αστικής διάχυσης) (O'Flaherty, 1993; Accordino και Johnson, 2000; Myers και Wyatt, 2004; Nefs, 2006), καλώντας για σαφείς τοποθετήσεις στο δίλημμα περί επανάχρησης του υπάρχοντος κτιριακού δυναμικού ή κατασκευής νέων πρόσθετων κτιρίων, με διάφορα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα για την κάθε περίπτωση (Kohler and Hassler, 2002).

Ωστόσο, ενώ γενικά τα εγκαταλελειμμένα κτίρια αποτελούν ένα φαινόμενο με πολλές αρνητικές επιπτώσεις για τον αστικό χώρο, δεδομένου ότι τον καθιστούν μη ανταγωνιστικό αλλά και μη ελκυστικό από κοινωνική, περιβαλλοντική αλλά και οικονομική σκοπιά (Spelman, 1993; Bruhns, 2000; Griswold και Norris, 2007), υπό προϋποθέσεις μπορούν να αποτελέσουν το πεδίο εφαρμογής στρατηγικών αστικής αναζωογόνησης, αλλά και το επίκεντρο αστικών αναπλάσεων αλλά και αναβάθμισης του αστικού τοπίου, αξιοποιώντας εφαρμογές βιοκλιματικού σχεδιασμού και «πράσινων υποδομών», πολεοδομικής καινοτομίας κ.ο.κ. (Mallach, 2006; Nefs, 2006; Christiaanse, 2002).

Υπ'αυτή την έννοια, τα εγκαταλελειμμένα κτίρια, αποτελούν μια δημόσια υπόθεση (για την εξασφάλιση ποιότητας ζωής στους κατοίκους, τη βελτίωση της ανταγωνιστικότητας και της ελκυστικότητας της πόλης κ.λπ.), χωρίς αυτό να σημαίνει ότι η αξιοποίηση και αποκατάσταση των εγκαταλελειμμένων κτιρίων εναπόκειται μόνον στην Πολιτεία. Γενικά, εκτός από τους ίδιους τους ιδιοκτήτες που μπορούν εν δυνάμει να εμπλακούν, και η ιδιωτική πρωτοβουλία μπορεί να παίξει καθοριστικό ρόλο στην αξιοποίηση εγκαταλελειμμένων κτιρίων, τόσο στο πλαίσιο συμπράξεων δημοσίου και ιδιωτικού τομέα για την επίτευξη ολοκληρωμένων ασικών παρεμβάσεων, όσο και στο πλαίσιο εξ ολοκλήρου ιδιωτικών επιχειρηματικών πρωτοβουλιών (αξιοποίησης και εκμετάλλευσης εγκαταλελειμμένων ακινήτων).

Σε πρακτικό και επιχειρησιακό επίπεδο, οι δυνατές εναλλακτικές επιλογές παρέμβασης για την αξιοποίηση των εγκαταλελειμμένων κτιρίων και ιδιοκτησιών περιλαμβάνουν (O'Flaherty, 1993; Pagano και O'M. Bowman, 2000; Mallach, 2006; Wachsmuth, 2008, κ.λπ.):

- α. τη κατεδάφιση του εγκαταλελειμμένου κτιρίου (με ή χωρίς ανέγερση νέου κτιρίου στην ίδια θέση)
- β. την επανάχρηση του εγκαταλελειμμένου (ύστερα από επισκευή ή/και ανακατασκευή)
- γ. την ανοικοδόμηση νέων κτιρίων για εξυπηρέτηση κατάλληλων χρήσεων.

Εκ των πραγμάτων, η επιλογή της καταλληλότερης λύσης δεν είναι εύκολη υπόθεση. Και αυτό καθώς, εκτός από ζητήματα και επιλογές αστικής μορφολογίας και ποιότητας ζωής που εμπεριέχονται, πολύ συχνά η δυνατότητα παρέμβασης στα εγκαταλελειμμένα κτίρια μιας πόλης συνδέεται με πολύπλοκα νομικά και ιδιοκτησιακά ζητήματα. Ακόμη δεν πρέπει να ξεχνά κανείς ότι οποιαδήποτε προσπάθεια για αξιοποίηση και επανάχρηση εγκαταλελειμμένων κτιρίων αποτελεί μια ιδιαίτερα δαπανηρή επένδυση, η σκοπιμότητα και η βιωσιμότητα της οποίας υπαγορεύεται συχνά από τους κανόνες και τη λειτουργία της αγοράς ακινήτων (Mallach, 2006) και δευτερευόντως από τις κοινωνικές αξίες.

Εν κατακλείδι, αυτό που είναι ιδιαζόντως σημαντικό να λαμβάνεται υπόψη στην περίπτωση των εγκαταλελειμμένων κτιρίων, είναι ότι παράλληλα με τις όποιες πολιτικές διαχείρισης και αξιοποίησης, είναι να υπάρξει μέριμνα και για την πρόληψη της εγκατάλειψης (Mallach, 2006). Άλλωστε, η υποβάθμιση και η εγκατάλειψη ενός κτιρίου/ιδιοκτησίας είναι κάτι που επέρχεται σταδιακά (O' Flaherty, 1993; Wachsmuth, 2008), άρα με τις κατάλληλες παρεμβάσεις μπορούν σε έναν βαθμό να αποφευχθούν τόσο τα προβλήματα και οι κίνδυνοι που συνδέονται με τα εγκαταλελειμμένα κτίρια, όσο και τα τεράστια κόστη που συνεπάγεται η αποκατάσταση και επανάχρησή τους.

2.3. Τα εγκαταλελειμμένα κτίρια στην ελληνική νομοθεσία και πραγματικότητα

Ενδιαφέρον από την Ελληνική Πολιτεία για τα «επικίνδυνα» (και εμμέσως τα «εγκαταλελειμμένα») κτίρια υπήρξε για πρώτη φορά ήδη από το Ν.Δ. του 1923¹. Παράλληλα, με Π.Δ. του 1929², διακρίθηκαν τέσσερις κατηγορίες «επικίνδυνων οικοδομών»: α) από άποψη στατικής και δομικής, β) από άποψη υγιεινής, γ) από άποψη ασφάλειας κατά του πυρός και δ) από άποψη κυκλοφορίας του κοινού στο εσωτερικό χώρων συνάθροισης. Έκτοτε, αναφορές στα εγκαταλελειμμένα κτίρια συνέχισαν να περιλαμβάνονται, εκτός από την πολεοδομική νομοθεσία, και στη νομοθεσία για την πολιτιστική κληρονομιά (π.χ. Ν.3028/2002), και ειδικά σε ό,τι αφορούσε τα ιδιωτικά ακίνητα που βρίσκονται σε καθεστώς προστασίας (διατηρητέα, κλπ).

Γενικότερα, στην Ελλάδα το ζήτημα των εγκαταλελειμμένων κτιρίων έχει κυρίως συνδεθεί με θέματα κινδύνου της δημόσιας υγείας και ασφάλειας και ουδέποτε με την εμπορική απαξίωση των γύρω ακινήτων. Με άλλα λόγια, παρά τις μέχρι σήμερα νομοθετικές ρυθμίσεις, ως εγκαταλελειμμένο δεν θεωρείται κανένα κτίριο που ένα μικρό τμήμα του ή ένας μόνο όροφος του χρησιμοποιείται ενώ στο μεγαλύτερο μέρος του δεν υπάρχει καμία χρήση ή δεν έχουν γίνει ενέργειες για την συντήρηση ή αξιοποίηση του. Ούτε και στην περίπτωση που το κτίριο κατοικείται ή χρησιμοποιείται στο σύνολό του, αλλά οι χρήστες του δεν έχουν προβεί σε καμία ενέργεια συντήρησης.

Από την άλλη πλευρά, ενδιαφέρον παρουσιάζει το γεγονός ότι στην ελληνική νομοθεσία, εκτός από την υποχρέωση των ιδιοκτητών να συντηρούν τα ακίνητά τους (ώστε να μην καταστούν επικίνδυνα), αναφορά γίνεται και στο δικαίωμα του Δημοσίου να παρεμβαίνει για να αποκαταστήσει τα «εγκαταλελειμμένα» ή «επικίνδυνα» ακίνητα, συμψηφίζοντας τις δαπάνες. Χαρακτηριστικά, στο Μέρος ΙΙΙ (κεφ. Α) του ΚΒΠΝ (ΦΕΚ 580Δ'/27-07-1999) και συγκεκριμένα στο άρθρο 268 που αποδίδει τις διατάξεις του άρθρου 1 του ν. 1512/1985, περιγράφονται οι υποχρεώσεις για τη συντήρηση των ακινήτων ως εξής: «Οι κύριοι, νομείς ή επικαρπωτές κτηρίων

¹ Ν.Δ.17.7/16.8.1923 (αρ.61, παρ.3 και αρ.62 παρ. 1 και 3). Στο εν λόγω Διάταγμα, αναφέρεται η υποχρέωση άρσης κινδύνου «Εάν σε οποιαδήποτε οικοδομή και γενικά σε οποιαδήποτε εργασία δόμησης, κατασκευή και εγκατάσταση παρουσιαστεί, μετά την εκτέλεσή τους για λόγους παλαιότητας ή από οποιαδήποτε άλλη αιτία, κίνδυνος ως προς τη στερεότητα ή την υγιεινή, ο ιδιοκτήτης του έργου υποχρεούται στην άμεση άρση του κινδύνου αυτού.»

² Π.Δ. της 13-4-1929 / ΦΕΚ 153Α/22.4.1929 «Περί επικινδύνων οικοδομών».

οφείλουν να τα διατηρούν σε τέτοια κατάσταση, ώστε να μην αποτελούν κίνδυνο ανθρώπων ή ξένων πραγμάτων ή κίνδυνο για τη δημόσια υγεία, να μην προσβάλλουν το φυσικό, το πολιτιστικό και το πολεοδομικό περιβάλλον και γενικότερα να μην υποβαθμίζουν την ποιότητα ζωής της περιοχής τους. Αν τα προαναφερόμενα πρόσωπα παραλείπουν την υποχρέωσή τους αυτή, μπορεί να επεμβαίνει το Δημόσιο ή ο οικείος ΟΤΑ και να εκτελεί τις εργασίες καταλογίζοντας τη σχετική δαπάνη σε βάρος των υπόχρεων. Οι κάτοχοι των ακινήτων υποχρεούνται να ανέχονται τις παραπάνω επεμβάσεις. Το Δημόσιο ή ο οικείος ΟΤΑ αναλαμβάνει το σύνολο ή μέρος της δαπάνης διατήρησης και ανάπλασης των κτηρίων, ανάλογα με το μέγεθος της δαπάνης και την οικονομική κατάσταση του υπόχρεου προσώπου. Η αύξηση της οικονομικής αξίας του κτηρίου και η αύξηση των προσόδων από την οικονομική του εκμετάλλευση, που οφείλονται στις εργασίες διατήρησης και ανάπλασης του κτηρίου, συμψηφίζονται στην οικονομική ενίσχυση, την οποία δικαιούται ο κύριος, νομέας ή επικαρπωτής.

Στην Ελλάδα, αν και δεν έχουν γίνει συστηματικές έρευνες για την καταγραφή των εγκαταλελειμμένων κτιρίων, εκτιμάται ότι ο αριθμός τους είναι αρκετά σημαντικός, και μάλλον αυξανόμενος τα τελευταία χρόνια λόγω και της παρατεταμένης οικονομικής ύφεσης. Γι'αυτό και το (τότε) ΥΠΕΚΑ προχώρησε σε δημοσίευση σχετικού νομοσχεδίου³ προκειμένου να θεσπιστούν οι όροι και οι διαδικασίες με τις οποίες θα μπορούσαν να περιέλθουν στους Δήμους η διαχείριση και η κυριότητα εγκαταλελειμμένων ή κενών κτιρίων γνωστών ή αγνώστων ιδιοκτητών. Φυσικά, η αποτυχία του όλου εγχειρήματος είχε ως αποτέλεσμα η διαχείριση του προβλήματος

³ Το νομοσχέδιο είχε τίτλο: Ρυθμίσεις για εγκαταλελειμμένα, κενά και αγνώστων ιδιοκτητών κτίρια, διαδικασίες παρέμβασης σε επιλεγόμενες περιοχές. Ειδικότερα στο άρθρο 6, παρ1, ανέφερε: *Ειδικά, σε περιοχές για τις οποίες έχει εγκριθεί Σχέδιο Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων (ΣΟΑΠ) του ν.2742/99, ή που προβλέπεται η υπαγωγή τους στο άρθρο 15 του ν.2508/97, ή στα άρθρα του ΚΕΦ Β, του ν.2508/97, ή έχουν περιγραφεί ως περιοχές που χρήζουν ανάπλασης από, ΓΠΣ, Τοπικά Χωρικά Σχέδια (ΤΧΣ) ή Ειδικά Χωρικά Σχέδια (ΕΧΣ) του ν.4269/14, ή άλλο εργαλείο χωρικού σχεδιασμού, δίνεται η δυνατότητα υπαγωγής κτηρίων, μεμονωμένων ή κατά ομάδες, στις διατάξεις των άρθρων 1-5 και 9 του παρόντος με σκοπό την αναβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος, τη διατήρηση και ανάδειξη της πολιτιστικής κληρονομιάς και εν γένει την οικονομική και κοινωνική αναζωογόνηση των περιοχών αυτών...»*

Άρθρο 7. «Για την υλοποίηση έργων αποκατάστασης, εκσυγχρονισμού και επανάχρησης εγκαταλελειμμένων, κενών και αγνώστων ιδιοκτητών κτιρίων, δύνανται να καθορίζονται Ζώνες Ειδικών Κτιριακών Παρεμβάσεων (ΖΕΠΚΑ), εντός Οικιστικών Περιοχών, με σκοπό την αναβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος, τη διατήρηση και ανάδειξη της πολιτιστικής κληρονομιάς και εν γένει την οικονομική και κοινωνική αναζωογόνηση των ζωνών αυτών.»

να εναπόκεινται σε αποσπασματικές πρωτοβουλίες τόσο της τοπικής αυτοδιοίκησης όσο και του ιδιωτικού τομέα.

Σε γενικές γραμμές, ως συνηθέστερες αιτίες για την εγκατάλειψη κτιρίων στην Ελλάδα καταγράφονται (Papageorgiou και Kakana, 2018): α) η προαστιοποίηση των πόλεων (μετακίνηση μεσαίων στρωμάτων στα προάστια των πόλεων με αποτέλεσμα τη σταδιακή ερήμωση των αστικών κέντρων), β) η έντονη ανοικοδόμηση που παρατηρήθηκε τις τελευταίες δεκαετίες, αυξάνοντας σημαντικά το απόθεμα των κατοικιών εντός και εκτός πόλεων, γ) η αποβιομηχάνιση των πόλεων, αφήνοντας ανενεργά βιομηχανικά κελύφη εντός των πόλεων, δ) η ένταξη πολλών κτιρίων σε καθεστώς προστασίας (διατηρητέα κλπ), γεγονός που αυξάνει το κόστος συντήρησης, ενώ επίσης επιβάλλει τη διατήρηση του εξωτερικού τους κελύφους με ό,τι αδυναμίες/περιορισμούς μπορεί αυτό να συνεπάγεται για την κάλυψη των σύγχρονων αναγκών των ιδιοκτητών, ε) τα κληρονομικά, ειδικά όταν εμπλέκονται πολλοί κληρονόμοι με αντικρουόμενα συμφέροντα, με αποτέλεσμα την τελική αδιαφορία για το ακίνητο, στ) η οικονομική ύφεση σε συνδυασμό με την υψηλή φορολόγηση των ακινήτων (ΕΝΦΙΑ κλπ), με αποτέλεσμα πολλοί ιδιοκτήτες να αδυνατούν να ανταπεξέλθουν σε εργασίες συντήρησης αλλά και εμπορικής αξιοποίησης των ακινήτων τους.

Ολοκληρώνοντας την παρούσα ενότητα, αξίζει να σημειωθεί ότι παρά τις προσπάθειες της Ελληνικής Πολιτείας να ασχοληθεί με τα εγκαταλελειμμένα (αρχικά θέτοντας ζητήματα πρόληψης και άρσης της επικινδυνότητάς τους και, πολύ όψιμα, αναζητώντας διαδικασίες και λύσεις με την ενεργή εμπλοκή του κράτους και της αυτοδιοίκησης για την απόκτηση της κυριότητας), το πρόβλημα της εγκατάλειψης κτιρίων δύσκολα πρόκειται να μετριαστεί στην Ελλάδα, εάν προηγουμένως δεν υπάρξουν αντικίνητρα για την εκτός σχεδίου δόμηση, που συντηρεί την υπάρχουσα αδιαφορία για επανάχρηση των παλαιών κτιρίων εντός και εκτός αστικών κέντρων και ευνοεί την κατασκευή νέων, πρόσθετων οικοδομών.

3. Μελέτη περίπτωσης: Πολεοδομικό κέντρο Λαμίας

3.1. Γενικά στοιχεία για την πόλη της Λαμίας

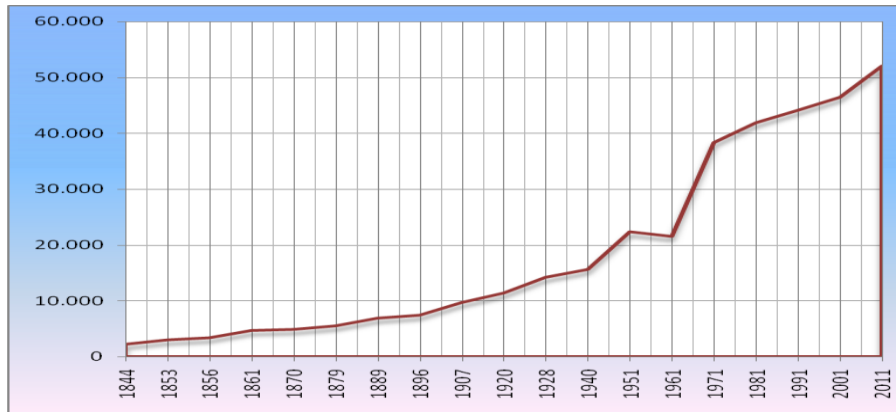
Η πόλη της Λαμίας, επίκεντρο της ιστορικής περιφέρειας της «Ρούμελης», σήμερα αποτελεί ένα σημαντικό διοικητικό κέντρο (έδρα Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας), ικανοποιητικά ενταγμένο στον εθνικό χώρο και σε κεντροβαρική θέση ως προς τους αναπτυξιακούς και μεταφορικούς άξονες της χώρας. Γεωγραφικά χωροθετείται στο μυχό του Μαλιακού Κόλπου, καταλαμβάνοντας μέρος της κοιλάδας του Σπερχειού, η οποία έχει έντονα γεωμορφολογικά στοιχεία και περιβάλλεται από επιβλητικούς ορεινούς όγκους. Σύμφωνα με έρευνα των τελευταίων ετών (Δακορώνια, 2005), αναφορές για οικιστική ανάπτυξη στη θέση όπου σήμερα βρίσκεται η Λαμία, υπάρχουν ήδη από την εποχή του Χαλκού, δηλαδή από το τέλος της 3ης χιλιετίας π.Χ.

Σύμφωνα με την τελευταία απογραφή της ΕΛΣΤΑΤ (απόφαση Υπουργού Εσωτερικών 15150/14-04-2014 - ΑΔΑ: ΒΙΗΧΝ-ΑΡΨ), η Λαμία έχει πληθυσμό 51.559 κατοίκους και πυκνότητα κατοίκησης άνω των 500 κατοίκων ανά τ.χλμ. Σύμφωνα με τα παραπάνω χαρακτηριστικά και τις ισχύουσες εθνικές προδιαγραφές των Περιφερειακών Χωροταξικών (ΠΠΧΣΑ), η Λειτουργική Αστική Περιοχή (ΛΑΠ) της Λαμίας, κατατάσσεται στο 3ο ενισχυμένο εθνικό επίπεδο αστικού κέντρου (έδρα Περιφέρειας / Μεσαία Λειτουργική Αστική Περιοχή ≥ 100.000 κατ.) (μελέτη αναθεώρησης ΠΠΧΣΑΑ ΠΣΤΕ, 2015). Ειδικότερα, αποτελεί πόλη με διαπεριφερειακού, περιφερειακού και ενδοπεριφερειακού επιπέδου διοικητικές λειτουργίες, γι' αυτό και έχει αναπτύξει ποικίλες αστικές λειτουργίες, κοινωνικές δομές και δράσεις και αθλητικές υποδομές και δραστηριότητες.

Η οικονομία της πόλης βασίζεται στον τριτογενή τομέα και ελάχιστα στον πρωτογενή τομέα, δεδομένου ότι παραδοσιακά η περιοχή αποτέλεσε εμπορικό και διοικητικό κέντρο της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας. Σύμφωνα με τα στοιχεία που προκύπτουν από την απογραφή του 2011, ο οικονομικά ενεργός πληθυσμός της πόλης είναι 21.358 άτομα, ποσοστό δηλαδή 41%. Από αυτούς, οι 17.157 είναι απασχολούμενοι και οι 4.201 άνεργοι. Στη συντριπτική πλειονότητά τους (78,64%), οι απασχολούμενοι δραστηριοποιούνται στον τριτογενή τομέα και ειδικότερα στη διοίκηση, το εμπόριο, την παροχή υπηρεσιών κ.ο.κ., γεγονός που φανερώνει την

έντονη αστικότητα των κατοίκων της πόλης. Στο δευτερογενή τομέα (βιοτεχνία, βιομηχανία κατασκευές, κ.λπ.) δραστηριοποιείται παραγωγικά το 17,91%, ενώ στον πρωτογενή τομέα (γεωργία, κτηνοτροφία, αλιεία) το υπόλοιπο 3,46%.

Διάγραμμα 1: Διαχρονική εξέλιξη του πληθυσμού της Λαμίας (1844-2011)



Πηγή: Κακανά, 2018

Ο οικιστικός ιστός της σημερινής πόλης εκτείνεται ανάμεσα στο λόφο του Κάστρου και του Αγίου Λουκά, καθώς και προς νότο, όπου τα εδάφη είναι ομαλότερα. Το πρώτο πολεοδομικό σχέδιο της πόλης χρονολογείται από το 1836, ενώ όπως είναι λογικό, από τότε ακολούθησαν σειρά αναθεωρήσεων τόσο για την επέκταση της πόλης όσο και για την αλλαγή των όρων δόμησης (σ.δ., κ.λπ.). Σημαντικές περιόδους για την ανοικοδόμηση και τη διαμόρφωση της σημερινής μορφολογίας της πόλης υπήρξαν οι δεκαετίες από το '1960 έως και το '1980, οπότε και αυξήθηκαν δραματικά οι συντελεστές δόμησης, έγιναν μεγάλες επεκτάσεις και κατασκευάστηκαν πολλές νέες οικοδομές⁴. Σήμερα, η χωρική οργάνωση και οι όροι δόμησης της πόλης ορίζονται από το ΦΕΚ 346/2012, που αποτελεί το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της Δ.Ε. Λαμιέων. Σε σχέση με το κτιριακό της απόθεμα (βλέπε Πίνακα 1), από τα 11.848 υφιστάμενα κτίρια, τα 412 είναι προπολεμικά (ποσοστό 3,5%), ενώ υπάρχουν και 58 τα οποία είναι κατασκευασμένα πριν το 1919. Κατά χρήση, τα περισσότερα κτίσματα είναι αμιγείς κατοικίες (9.507 κτίσματα, ήτοι ποσοστό 80,2%), ενώ με αμιγή χρήση γραφείων είναι 463 κτίρια.

⁴ Οι κυριότερες αλλαγές των συντελεστών δόμησης έγιναν με τα ΦΕΚ 222Δ/1969 και 573Δ/1978. Επίσης, σημαντικές επεκτάσεις θεσμοθετήθηκαν με τα ΦΕΚ 69Δ/1964, 97Δ/1971, 955Δ/1986 και 11Δ/1989. Μάλιστα με το ΦΕΚ του 1989, οι επεκτάσεις που θεσμοθετήθηκαν διπλασίασαν τις εκτάσεις εντός σχεδίου πόλεως, φτάνοντας τα 8.659 στρέμματα.

Πίνακας 1: Απογραφή κτιρίων πόλης Λαμίας

Σύνολο κτιρίων	Χρονική περίοδος κατασκευής κτιρίου											
	Προ του 1919	1919 – 1945	1946 -1960	1961 – 1970	1971 - 1980	1981 - 1985	1986 - 1990	1991 - 1995	1996 - 2000	2001 - 2005	2006 και μετά	Υπό κατασκευή
11.848	58	354	1.649	1.880	2.286	1.330	884	888	870	854	631	164

Πηγή: Απογραφή Κτιρίων ΕΛΣΤΑΤ 2011 (<http://www.statistics.gr/census-buildings-2011>)

Συμπερασματικά, η Λαμία αποτελεί ένα τυπικό μεσαίου μεγέθους ελληνικό αστικό κέντρο, τόσο από οικονομική και κοινωνική άποψη όσο και από άποψη οικιστικής ανάπτυξης, αφού διαχρονικά επιλέχθηκε η λογική των επεκτάσεων του Σχεδίου Πόλης καθώς και η κατασκευή νέων και πρόσθετων κατασκευών, έναντι της επανάχρησης των παλαιών κτιρίων. Φυσικά, το γεγονός αυτό είχε ποικίλες επιπτώσεις (θετικές και αρνητικές) στη μορφολογία του πολεοδομικού (και ιστορικού) της κέντρου αλλά και στην απαξίωση και εγκατάλειψη (παλαιών και νέων) κτιρίων σε αυτό.

3.2. Μεθοδολογικές επιλογές για την έρευνα καταγραφής των εγκαταλελειμμένων

3.2.1. Γενικές πληροφορίες για την έρευνα

Η έρευνα για την απογραφή των εγκαταλελειμμένων κτιρίων στο πολεοδομικό κέντρο της Λαμίας υλοποιήθηκε στο πλαίσιο Διπλωματικής Εργασίας με τίτλο «Εγκαταλελειμμένα Κτίρια: καταγραφή και προτάσεις αποκατάστασης στο ιστορικό κέντρο της Λαμίας», για το Μεταπτυχιακό Πρόγραμμα Σπουδών «Αστική Ανάπλαση και Ανάπτυξη», του Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης (ΤΜΧΠΠΑ) του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας. Η έρευνα για τη Διπλωματική Εργασία, χρηματοδοτήθηκε από το Δήμο Λαμιέων, με απόφαση του Δημάρχου κ. Νικόλαου Σταυρογιάννη. Αφορμή για την επιλογή του θέματος της εργασίας υπήρξε το ενδιαφέρον του Δήμου να παρέμβει σε ιστορική συνοικία της πόλης της Λαμίας (πλατεία Λαού – πρόποδες του λόφου του Κάστρου), στην οποία

παρατηρείται συγκέντρωση εγκαταλελειμμένων κτιρίων αλλά και ερειπιώνων, θέτοντας σε κίνδυνο τη δημόσια υγεία και ασφάλεια των κατοίκων και των επισκεπτών. Σημειώνεται ότι στη συγκεκριμένη συνοικία εκδηλώθηκαν αλληπάλληλες πυρκαγιές (το Μάρτιο και Ιούλιο του 2016 και το Μάρτιο του 2017), οι οποίες ξεκίνησαν από εγκαταλελειμμένα κτίρια, στα οποία υπήρχε συσσώρευση σκουπιδιών, ενώ συχνά παρατηρούταν και παραβατική δραστηριότητα.⁵

Η έρευνα για την απογραφή των εγκαταλελειμμένων κτιρίων έλαβε χώρα από τον Οκτώβριο του 2016 έως και τον Φεβρουάριο του 2017 και περιλάμβανε τη συμπλήρωση Απογραφικών Δελτίων (για κάθε εγκαταλελειμμένο κτίριο ξεχωριστά) στο πολεοδομικό κέντρο της πόλης και συγκεκριμένα σε περιοχή που εμφανίζεται στο Χάρτη 1 και 2).

3.2.2. Προσδιορισμός και περιγραφή της περιοχής μελέτης

Αν και το πεδίο έρευνας θα μπορούσε να περιοριστεί στην ιστορική συνοικία της πόλης (όπου προκλήθηκαν σοβαρά ατυχήματα κατά το παρελθόν λόγω της εγκατάλειψης κτιρίων) τελικά, θεωρήθηκε σκόπιμο η περιοχή μελέτης να διευρυνθεί, και να περιλάβει ένα μεγαλύτερο μέρος της πόλης, που θα αντιστοιχεί στο πολεοδομικό κέντρο (Π.Κ.) της Λαμίας. Οι λόγοι για την απόφαση αυτή ήταν αρκετοί. Σε κάθε πόλη μεσαίου μεγέθους σαν τη Λαμία, το Πολεοδομικό Κέντρο αποτελεί την καρδιά της, από άποψη οικονομική, εμπορική, πολιτιστική, τουριστική, κ.ο.κ. Άρα, αποτελεί το πιο πολυσύχναστο τμήμα, στο οποίο αποτυπώνεται ο κυρίαρχος χαρακτήρας και η «εικόνα» της πόλης. Στην προκειμένη περίπτωση επίσης, πρόκειται για μια περιοχή η οποία καλύπτει το μεγαλύτερο μέρος του θεσμοθετημένου Ιστορικού Κέντρου της πόλης⁶ (βλέπε Χάρτη 2), στην οποία εντοπίζονται πάνω από σαράντα (40) διατηρητέα μνημεία και κτίρια (με κηρύξεις τόσο από το ΥΠΠΟ όσο και το ΥΠΕΝ).

⁵ Οι πυρκαγιές προκλήθηκαν σε κτίσματα μεταξύ της οδού Ι. Πολέμη και της οδού Χαρ. Τρικούπη, ενώ λόγω της στενότητας των οδών στη συγκεκριμένη ιστορική συνοικία και της ύπαρξης πεζοδρόμων με σκαλοπάτια, τα πυροσβεστικά οχήματα καθυστέρησαν σημαντικά να προσεγγίσουν και να αποτρέψουν καταστροφές στα γειτνιαζόντα (κατοικούμενα) κτίρια.

⁶ Το ιστορικό κέντρο της Λαμίας έχει επισήμως θεσμοθετηθεί με το ΓΠΣ Δ.Ε. Λαμιέων του 2012 (ΦΕΚ 346/2012/Τεύχος Α.Α.Π., όπως τροποποιήθηκε με το ΦΕΚ 200Α.Α.Π./23-06-2014) και βάσει του ίδιου ΦΕΚ έχει επίσης κηρυχθεί ως παραδοσιακό σύνολο (κατ'εφαρμογή του αρ.4 του ΓΟΚ).

Χάρτης 1: Θέση της περιοχής μελέτης



Χάρτης 2: Συσχέτιση Π.Μ. με το Ι.Κ. Λαμίας



Μορφολογικά, η περιοχή μελέτης αποτελεί το πιο πυκνοδομημένο τμήμα της πόλης. Οι συντελεστές επιτρεπόμενης δόμησης κυμαίνονται από 1,80-2,20. Το ποσοστό κάλυψης και δόμησης έχει εξαντληθεί στα περισσότερα οικοδομικά τετράγωνα εκτός από τα διατηρητέα κτίρια ή κάποια χαμηλά κτίσματα γύρω από κάποιες κεντρικές πλατείες (π.χ. πλατεία Λαού), γεγονός που συντελεί στη διατήρηση μιας σχετικά ενδιαφέρουσας φυσιογνωμίας.

Ως προς τη χρήση, η περιοχή μελέτης, εκτός από μερικά οικοδομικά τετράγωνα, φιλοξενεί κεντρικές λειτουργίες της πόλης, ενώ κάτω και περιμετρικά του Κάστρου Λαμίας χωροθετείται αμιγής κατοικία. Ειδικότερα, δεδομένου ότι η περιοχή μελέτης αποτελεί το πολεοδομικό κέντρο της πόλης, οι χρήσεις διαμορφώνονται ως εξής (βλέπε και Χάρτη 3).

- Οι χώροι των ισογείων των κτιρίων του κέντρου: σε ποσοστό 38% είναι χώροι που έχουν εμπορική χρήση, ποσοστό 7% είναι χώροι που αφορούν τη διασκέδαση, ποσοστό 7% είναι χώροι που αφορούν την εστίαση -ψυχαγωγία, ποσοστό 13% είναι χώροι που φιλοξενούν Υπηρεσίες και ποσοστό 18% είναι κατοικίες. Ωστόσο, αξίζει να σημειωθεί ότι εξαιτίας της οικονομικής ύφεσης που βιώνει η χώρα από το 2008, ένα μεγάλο ποσοστό ύψους 24% είναι κενοί/αχρησιμοποίητοι χώροι.
- Οι χρήσεις στους ορόφους αφορούν κατοικία, αλλά και Υπηρεσίες (ιδίως στην περιοχή γύρω από τις τέσσερις πλατείες και στην περιοχή του Δικαστηρίου).

Χάρτης 3: Κατανομή χρήσεων ισόγειων και ορόφων (Π.Κ. Λαμίας)



Πηγή: Γκέτσιος, Κακανά, Καραγκούνη, Μυλωνής και Ρουχά, 2016

3.2.3. Στοιχεία για την έρευνα με τα Απογραφικά Δελτία

Σύμφωνα με τη διεθνή βιβλιογραφία, κατά τις έρευνες που ασχολούνται με εγκαταλελειμμένα κτίρια, βασικό στάδιο αποτελεί η απογραφή και αξιολόγηση της υπάρχουσας κατάστασης (Myers και Wyatt, 2004), δεδομένου ότι τα εγκαταλελειμμένα κτίρια παρουσιάζουν τεράστιες διαφορές μεταξύ τους, τόσο από άποψη μορφολογική, ιστορική και κοινωνική, όσο και από άποψη ένταξής τους στον αστικό χώρο (προσβασιμότητα, χωροθέτηση κ.λπ.), με αποτέλεσμα να επηρεάζονται σημαντικά οι προοπτικές αξιοποίησής τους και κατ' επέκταση η αξία τους στην αγορά ακινήτων. Ειδικότερα, τα δεδομένα τα οποία είναι χρήσιμο να περιλαμβάνονται σε τέτοιου είδους απογραφές και αξιολογήσεις, διακρίνονται σε δύο κατηγορίες (O'Flaherty, 1993; Myers και Wyatt, 2004; Mallach, 2006; Nefs, 2006):

Γενικά στοιχεία/χαρακτηριστικά για το ακίνητο:

- Κατηγορία ακινήτου: κατοικία (domestic) και μη (non-domestic), δηλαδή πρώην βιομηχανίες, επαγγελματικά κτίρια, λιμενικές εγκαταστάσεις, εγκαταλελειμμένες γραμμές και σταθμοί τρένων, κ.λπ.
- Χρήση κτιρίου/ακινήτου: ιστορικό χρήσης του κτιρίου
- Μορφολογικά χαρακτηριστικά: μέγεθος, όροφοι, συστάδα κτιρίων, ανοικτοί χώροι, κ.λπ.
- Θέση και ένταξη ακινήτου: διεύθυνση, προσβασιμότητα, γειτνίαση με ενδιαφέροντα ακίνητα, λειτουργίες και περιοχές, κ.λπ.
- Ιδιοκτησιακό καθεστώς: ιδιωτικό, δημόσιο, δημοτικό, διαφιλονικούμενο, κ.λπ.
- Ιστορική και πολιτιστική αξία: υπαγωγή σε καθεστώς κήρυξης, ιδιαίτερη αρχιτεκτονική, πολιτιστική, ιστορική ή κοινωνική αξία, κ.λπ.
- Πολεοδομικά χαρακτηριστικά: πολεοδομική ζώνη, όροι δόμησης (σ.δ., μέγιστος ύψος, κ.λπ.), προβλεπόμενες παρεμβάσεις αναπλάσεις στην περιοχή στο μέλλον, κ.λπ.
- Εμπορικά χαρακτηριστικά ακινήτου: τιμή ζώνης ακινήτου, εκτιμήσεις αγοράς, κ.λπ.

Γενικά στοιχεία για την εγκατάλειψή του ακινήτου

- Είδος εγκατάλειψης: φυσική εγκατάλειψη (π.χ. φθορές), λειτουργική εγκατάλειψη (π.χ. ημιτελής), οικονομική (π.χ. χρέη)
- Βαθμός/ένταση εγκατάλειψης: εγκαταλειμμένο στο σύνολο ή σε μέρος αυτού, ερειπιώνας κ.λπ.
- Χρήση / κατοίκηση: κενό, κατειλημμένο (νομίμως ή παρανόμως), κ.λπ.
- Επικινδυνότητα: εστία παραβατικότητας, ετοιμόρροπο, συσσώρευση σκουπιδιών, τρωκτικών, κ.λπ.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω, στην έρευνα/απογραφή που πραγματοποιήθηκε στο πολεοδομικό κέντρο Λαμίας για τα εγκαταλελειμμένα κτίρια, τα Απογραφικά Δελτία επιλέχθηκε να περιλάβουν τόσο γενικές πληροφορίες για τα ακίνητα, όσο και ειδικότερα στοιχεία για την εγκατάλειψή τους. Ειδικότερα, τα στοιχεία που περιλήφθηκαν στο Απογραφικό Δελτίο για το Π.Κ. Λαμίας (και επιλέχθηκαν με γνώμονα να καταστήσουν εφικτή την έρευνα, χρονικά αλλά και επιχειρησιακά), είχαν σχέση με:

- την κατηγορία του ακινήτου (κατοικία ή μη)
- τη χρήση του ακινήτου
- τα μορφολογικά χαρακτηριστικά του κτιρίου (μέγεθος, όροφοι, κ.λπ.)
- τη θέση του ακινήτου
- το ιδιοκτησιακό καθεστώς
- την πολιτιστική αξία (κηρύξεις από ΥΠΠΟ ή ΥΠΕΝ)

Πέραν των παραπάνω γενικών χαρακτηριστικών, τα Απογραφικά Δελτία περιέλαβαν επίσης φωτογραφικά ντοκουμέντα αλλά και ειδικότερες και αναλυτικές πληροφορίες σε σχέση με βαθμό επικινδυνότητας και το είδος της εγκατάλειψης του κτιρίου (φυσική, λειτουργική κ.ο.κ.). Συγκεκριμένα διακρίθηκαν οι ακόλουθες έξι (6) κατηγορίες:

- με βάση την επικινδυνότητα του κτιρίου για τη δημόσια υγεία και ασφάλεια:
 - επικινδύνως ετοιμόρροπα από άποψη στατική και δομική. Σε αυτή την κατηγορία συμπεριλήφθηκαν κτίρια που έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία χαρακτηρισμού τους ως ετοιμόρροπα και έχει εκδοθεί πρωτόκολλο κατεδάφισης.
 - κοινώς ετοιμόρροπα, που δηλαδή, επιδέχονται επισκευή, συντήρηση και βελτίωση,
 - εστίες παραβατικότητας και εγκληματικότητας (διακίνηση ναρκωτικών, πορνεία)
 - εστίες έλλειψης υγιεινής (συγκέντρωση σκουπιδιών, τρωκτικών κ.λπ.)
- με βάση το είδος της φυσικής και λειτουργικής εγκατάλειψης του κτιρίου:
 - σοβαρές φθορές στο εξωτερικό κέλυφος του ακινήτου: (ανεξάρτητα από την κατοίκηση/χρήση τους ή μη)
 - ημιτελή κτίσματα - γιατιά έως και του σταδίου των επιχρισμάτων, για τα οποία δεν έχουν γίνει εργασίες για την αποπεράτωση του κατά τα τελευταία έτη

Προφανώς, κάποια εγκαταλελειμμένα κτίρια είναι δυνατόν να ανήκουν σε παραπάνω από μία (1) από τις παραπάνω κατηγορίες.

Τέλος, αξίζει να σημειωθεί ότι για τη συμπλήρωση των Απογραφικών Δελτίων με τα παραπάνω στοιχεία, εκτός από επιτόπια έρευνα πεδίου, πραγματοποιήθηκε επίσης: α) εκτεταμένη αναζήτηση στο Εθνικό Τυπογραφείο και στο Διαρκή Κατάλογο του Υπουργείου Πολιτισμού (“listedmonuments”) για τυχόν κηρύξεις διατηρητέων κτιρίων ή και κτιρίων που προστατεύονται με Π.Δ. ή άλλες Υπ. Αποφάσεις και β)

έρευνα στα αρχεία του Δήμου Λαμιέων για τυχόν πρωτόκολλα κατεδάφισης, αλλά και ενέργειες σε σχέση με τα συγκεκριμένα ακίνητα.

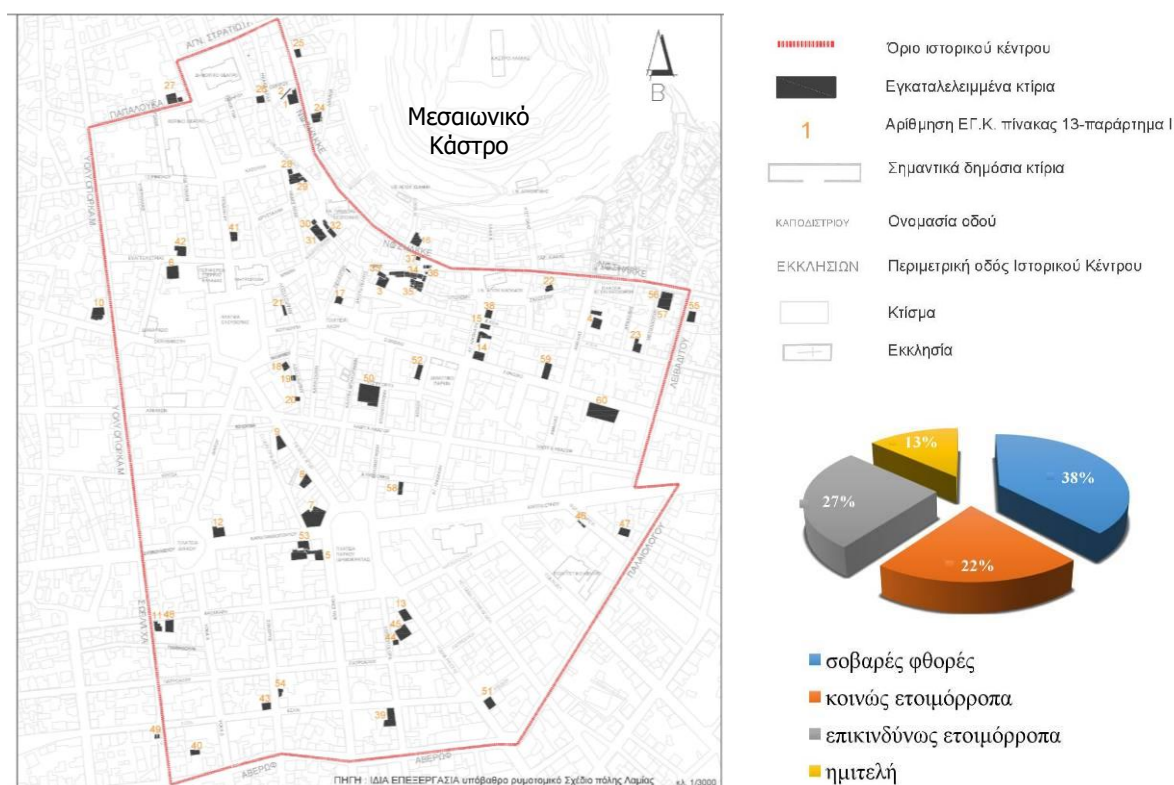
3.3. Τα αποτελέσματα της απογραφής

Σύμφωνα με την απογραφή που πραγματοποιήθηκε τη δεδομένη χρονική περίοδο (τέλη 2016 - αρχές 2017) στο πολεοδομικό κέντρο Λαμίας, εντοπίστηκαν 60 κτίρια με χαρακτηριστικά ελαφράς έως και πλήρους εγκατάλειψης (ερειπιώνες). Σε αρκετές περιπτώσεις, τα κτίρια αυτά αφορούσαν κατασκευές του 19^{ου} αιώνα, φτάνοντας έως και κτίρια της δεκαετίας του '2000, τα οποία έμειναν ημιτελή.

Τα κτίρια αυτά, βρίσκονται διάσπαρτα στο πολεοδομικό κέντρο της Λαμίας, ενώ παρατηρώντας κανείς πιο προσεκτικά, θα διαπιστώσει ότι ιδιαίτερης σημασίας είναι η συγκέντρωση (16 κτίρια) παρατηρείται στους πρόποδες του λόφου του Κάστρου, που αποτελεί τον ιστορικό πολεοδομικό πυρήνα, στον οποίο κατά την περίοδο της οθωμανικής κατοχής, κατοικούσε ο χριστιανικός πληθυσμός της πόλης. Μια περιοχή δηλαδή, όπου τα κτίρια χαρακτηρίζονται από παλαιότητα, ενώ η αστική μορφολογία (στενές οδοί που δεν επιτρέπουν τη χρήση αυτοκινήτου) έχει λειτουργήσει αποτρεπτικά στη συνεχή χρήση αρκετών κτιρίων από τους ιδιοκτήτες τους.

Χαρακτηριστικό είναι επίσης ότι από το σύνολο των εγκαταλελειμμένων κτιρίων στην περιοχή μελέτης, τα έντεκα (11), ήτοι (18,5%) είναι χαρακτηρισμένα διατηρητέα (δηλαδή αξιόλογα και ιστορικά κτίρια). Μάλιστα παρ'ότι τα κτίρια αυτά έχουν τεθεί σε καθεστώς προστασίας, ένα από αυτά έχει ήδη κριθεί κατεδαφιστέο (ως επικινδύνως ετοιμόρροπο), ενώ επίσης, δύο (2) από αυτά είναι επικίνδυνα για τη δημόσια υγεία (είναι εστίες σκουπιδιών κλπ). Γενικά, το γεγονός αυτό δεν πρέπει να ξαφνιάζει, δεδομένου ότι κατά το πρόσφατο παρελθόν (προ 2017), διάφορα κτίρια κρίθηκαν κατεδαφιστέα, παρ'ότι είχαν προταθεί από το ΓΠΣ του 2012 να συμπεριληφθούν στον κατάλογο των διατηρητέων κτιρίων της πόλης (π.χ. το κτίριο στη γωνία των οδών Δροσοπούλου και Πατρόκλου, ο όροφος των κτιρίων της Δημοτικής Αγοράς, κ.λπ.).

Χάρτης 4: Τα εγκαταλελειμμένα κτίρια στην περιοχή μελέτης



Πηγή: Κακανά, 2018

Σε σχέση με την ένταση και το είδος της εγκατάλειψης από το σύνολο των εγκαταλελειμμένων, είκοσι τρία (23) παρουσιάζουν σοβαρές φθορές στο εξωτερικό κέλυφος τους, δεκατρία (13) από αυτά είναι κοινώς ετοιμόρροπα (επιδέχονται δηλαδή επισκευής, συντήρησης και βελτίωσης), ενώ δέκα έξι (16) είναι επικινδύνως ετοιμόρροπα από στατική και δομική άποψη. Επιπλέον, εννέα (9) από αυτά αποτελούν ημιτελείς κατασκευές (κοινώς, γιατιά), στα οποία συνήθως μόνο το ισόγειο αξιοποιείται.

Όσον αφορά το βαθμό επικινδυνότητας, δώδεκα (12) από τα συνολικά εξήντα εγκαταλελειμμένα κτίρια του πολεοδομικού κέντρου Λαμίας, είναι εστίες παραβατικότητας αλλά και εστίες που εγκυμονούν κινδύνους για τη δημόσια υγεία (συσσώρευση σκουπιδιών, τρωκτικών, κ.λπ.). Τέλος, σε σχέση με το ιδιοκτησιακό καθεστώς, χαρακτηριστικό είναι ότι το σύνολο των εγκαταλελειμμένων κτιρίων ανήκει σε ιδιώτες, συχνά δε σε ομάδα κληρονόμων, γεγονός που έχει συντελέσει στην εγκατάλειψη της ιδιοκτησίας, λόγω μη συμφωνίας μεταξύ τους για τον τρόπο διαχείρισης/αξιοποίησής της.

Συμπερασματικά, τα εγκαταλελειμμένα κτίρια που απογράφηκαν στο πολεοδομικό κέντρο της Λαμίας κατά την περίοδο έρευνας (τέλη 2016 και αρχές 2017) ανέρχονται περίπου στο 8% των κτιρίων της περιοχής έρευνας, χωρίς αυτό να σημαίνει ότι ο αριθμός τους θα παραμείνει ο ίδιος και στο μέλλον εάν δεν υιοθετηθεί η κατάλληλη στρατηγική και δεν υπάρξουν οι κατάλληλες παρεμβάσεις. Άλλωστε ήδη λίγο πριν την απογραφή της παρούσας έρευνας, κάποια εγκαταλελειμμένα κτίρια κατεδαφίστηκαν με απόφαση της Πολιτείας (π.χ. δύο κτίρια επί της οδού Χαριλάου Τρικούπη) αφήνοντας πίσω κενά οικοπέδα, ενώ την περίοδο μετά την απογραφή κάποια εμφάνισαν ακόμη μεγαλύτερα σημάδια φθοράς⁷.

3.4. Προτάσεις σχεδιασμού και διαχείρισης

Η ύπαρξη εγκαταλελειμμένων κτιρίων στο πολεοδομικό κέντρο της Λαμίας, αναμφίβολα εγκυμονεί κινδύνους για τη δημόσια ασφάλεια και υγεία, ενώ επίσης δημιουργεί συνθήκες υποβάθμισης του αστικού χώρου και της ποιότητας ζωής των κατοίκων. Αυτό σημαίνει ότι εάν η πολιτεία και γενικά η τοπική αυτοδιοίκηση επιθυμεί να παρέμβει για να μετριάσει τις αρνητικές επιπτώσεις, θα πρέπει να υιοθετήσει μια κατάλληλη στρατηγική διαχείρισης, αξιοποίησης και αποκατάστασης των εγκαταλελειμμένων κτιρίων, επ'ωφελεία της αστικής αναζωογόνησης και της αναβάθμισης της ποιότητας ζωής στην πόλη.

Στις υπο-ενότητες που ακολουθούν, οι λύσεις που προτείνονται από την παρούσα εργασία να υιοθετηθούν στο πλαίσιο μιας αποτελεσματικής στρατηγικής διαχείρισης των εγκαταλελειμμένων κτιρίων στην πόλη της Λαμίας, κινούνται σε δύο επίπεδα: πρώτον, γεωγραφικά (ειδικά για την περιοχή στις παρυφές του λόφου του Κάστρου, όπου παρατηρήθηκε η υψηλότερη συγκέντρωση εγκαταλελειμμένων κτιρίων) και δεύτερον, τομεακά (ανά κατηγορία εγκαταλελειμμένου κτιρίου).

⁷ Ενδεικτικά αναφέρεται το εγκαταλελειμμένο κτίριο με κωδικό 43 (βλέπε Χάρτη 4) το οποίο εντοπίζεται στη διασταύρωση των οδών Βύρωνος και Έσλιν. Το εν λόγω κτίριο μέχρι και τον Ιούλιο του 2014 ήταν σε σχετικά καλή κατάσταση, ενώ κατά την επιτόπια έρευνα και απογραφή δύομιση χρόνια μετά, απέμεινε μισό (μόνο οι εξωτερικοί τοίχοι του ισόγειου, μέρος της περιτοίχισης και το πάνω μέρος της σιδερένιας αυλόπορτας). Αντίθετα, ο πρώτος όροφος του κτιρίου και το ισόγειο μέχρι τα πρέκια των ανοιγμάτων έχουν κατεδαφιστεί.

3.4.1. Χωρικά εστιασμένες προτάσεις (για την ιστορική συνοικία βορείως της πλατείας Λαού - πρόποδες λόφου του Κάστρου)

Η περιοχή βορείως της πλατείας Λαού – πρόποδες λόφου του Κάστρου, αποτελεί μια από τις παλαιότερες συνοικίες της Λαμίας, όπου η εγκατάλειψη (για λόγους που περιγράφησαν σε προηγούμενο σημείο) γίνεται ιδιαίτερα αισθητή σε πολίτες και επισκέπτες. Λαμβάνοντας υπόψη τα τοπογραφικά, πολεοδομικά, κοινωνικά, περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά, καθώς και το ιδιοκτησιακό καθεστώς τη περιοχής, προτείνεται ο καθολικός ανασχεδιασμός και η ανάπλαση του συγκεκριμένου τμήματος της πόλης, παρεμβαίνοντας πρωτίστως στα εγκαταλελειμμένα κτίρια, με στόχο τη δημιουργία ενός διευρυμένου κοινοχρήστου – και άρα δημόσιου – χώρου, ο οποίος θα λειτουργήσει ως επίκεντρο Πολιτισμού στην πόλη της Λαμίας – με στοιχεία ευφούς και βιοκλιματικής πόλης.

Ειδικότερα, για την υλοποίηση του ανωτέρω στρατηγικού στόχου προτείνονται οι ακόλουθες παρεμβάσεις:

A: Απαλλοτρίωση επιλεγμένων εγκαταλελειμμένων ακινήτων

Λαμβάνοντας υπόψη το ιδιοκτησιακό καθεστώς αλλά και τη φυσική κατάσταση του κτιριακού αποθέματος στην περιοχή, προτείνεται, η απαλλοτρίωση μιας σειράς ακινήτων, των ακόλουθων κατηγοριών: α) ακίνητα με εγκαταλελειμμένα κτίρια (συνολικά 5), β) αδόμητα ακίνητα - κενά οικόπεδα (συνολικά 2) και γ) ακίνητα με διατηρητέα κτίρια σε εγκατάλειψη (συνολικά 1).

Λόγω της φυσικής κατάστασης των εν λόγω ακινήτων αλλά και του (μικρού σχετικά) μεγέθους τους, η επιλογή της απαλλοτρίωσης προβλέπεται ότι είναι εφικτή (κυρίως από άποψη κόστους).

B: Κατεδάφιση εγκαταλελειμμένων κτιρίων (άνευ ιστορικής και αρχιτεκτονικής αξίας)

Από το σύνολο των προς απαλλοτρίωση κτιρίων, προτείνεται η κατεδάφιση όλων εκείνων που δεν παρουσιάζουν αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον (συνολικά 5 κτίρια) και άρα η διατήρηση των κηρυγμένων ως διατηρητέων.

Η κατεδάφιση των εν λόγω κτιρίων, αναμένεται να δημιουργήσει μια ενοποιημένη έκταση μεταξύ 3,5 και 4 στρ., η οποία μπορεί να αποτελέσει τον πυρήνα (κεντρικό

στοιχείο) μιας ολοκληρωμένης αστικής ανάπλασης, με στόχο τη δημιουργία του (προτεινόμενου) πολιτιστικού επίκεντρου στην πόλη της Λαμίας.

Γ: Ανάπλαση κοινόχρηστου χώρου (αποτέλεσμα των κατεδαφίσεων) – εισαγωγή στοιχείων ευφυούς πόλης και βιοκλιματικής σχεδιασμού

Ο ελεύθερος χώρος που θα προκύψει από τις κατεδαφίσεις των παραπάνω ακινήτων, προτείνεται να χαρακτηριστεί ως «κοινόχρηστος» και να λάβει πολεοδομική χρήση «πράσινο». Ειδικότερα, στο χώρο προτείνεται να κατασκευαστεί παιδική χαρά και υπαίθριο θέατρο, να τοποθετηθούν παγκάκια, ενώ προτείνεται επίσης η διαμόρφωση που θα γίνει συνολικά, να ακολουθήσει τις αρχές του βιοκλιματικού σχεδιασμού: χρήση κατάλληλων υλικών επίστρωσης δαπέδου, κατάλληλες φυτεύσεις (για δροσισμό αλλά και ηχοπροστασία), τοποθέτηση κατάλληλων συστημάτων άρδευσης, τοποθέτηση ειδικών σκιάστρων, τοποθέτηση ειδικού/ενεργειακού φωτισμού, κ.ο.κ.

Επίσης, προτείνεται: η ανάπτυξη ειδικών εφαρμογών (Apps) με στόχο την καλύτερη περιήγηση στην περιοχή αλλά και πληροφόρηση για τα δρώμενα στις παρακείμενες πολιτιστικές υποδομές και β) η κατασκευή σταθμών Strawberry Tree (που είναι ηλιακοί και WiFi σταθμοί).

Δ: Ανάδειξη διατηρητέων κτιρίων περιοχής ανάπλασης – απόδοση χρήση «τουρισμός – πολιτισμός»

Στην περιοχή ανάπλασης, εντοπίζονται τρία (3) διατηρητέα κτίρια (οδ. Ησαΐα, οδ. Αριστοτέλους και οδ. Εκκλησιών), τα οποία προτείνεται να λάβουν χρήση «τουρισμός – πολιτισμός» και πιο συγκεκριμένα: «Εκθεσιακό Κέντρο», «Συνεδριακό Κέντρο» και «Boutique Hotel». Οι εν λόγω υποδομές θα λειτουργήσουν συμπληρωματικά με τις ήδη υπάρχουσες συναφείς υποδομές στην περιοχή (δημοτικού και ιδιωτικού χαρακτήρα), όπως: τα Εικαστικά Εργαστήρια του Δήμου, Λαογραφικό Μουσείο Φθιώτιδας, Αρχαιολογικό Μουσείο κ.λπ..

Ε: Υλοποίηση παρεμβάσεων βιώσιμης αστικής κινητικότητας

Αποσκοπώντας στην αναβάθμιση και τη διευκόλυνση της κινητικότητας στην περιοχή ανάπλασης, προτείνονται τα ακόλουθα: α) διευθετήσεις για την προσπελασιμότητα της περιοχής από ΑΜΕΑ (διεύρυνση της χρήσης ειδικών

μηχανοκίνητων αναβατορίων) αλλά και ποδηλατών, β) πεζοδρομήσεις (εντός και εκτός περιοχής ανάπλασης) για την διευκόλυνση των πεζών μετακινήσεων, γ) μετατροπή δρόμων σε ήπιας κυκλοφορίας (εντός και εκτός περιοχής μελέτης), δ) πρόβλεψη και οργάνωση χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων στην περιοχή (π.χ. στην πρώην Δημοτική Αγορά, επί της οδ. Όθωνος, κλπ).

ΣΤ: Προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή - πιλοτική κατασκευή ενεργειακής οδού και κτιρίων

Κατ' εφαρμογήν του ΓΠΣ Λαμίας (ΦΕΚ 346Α.Π.Π./6-11-2012), προτείνεται η δημιουργία ενεργειακής οδού στην περιοχή ανάπλασης (δρόμος πιλότος), σε συνδυασμό με την αποκατάσταση συγκεκριμένων εγκαταλελειμμένων κτιρίων και τη μετατροπή τους σε ενεργειακά κτίρια, με σκοπό την ενεργειακή τους αυτονομία. Ιδανικά, τα εν λόγω κτίρια – ύστερα από σύμπραξη δημοσίου και ιδιωτικού τομέα - θα μπορούσαν να παραχωρηθούν σε φοιτητές της πόλης ή να λειτουργήσουν ως ξενώνες νεότητας με χαμηλό τίμημα.

3.4.2. Τομεακές προτάσεις (ανά είδος εγκαταλελειμμένου κτιρίου)

Στη συνέχεια παρατίθενται προτάσεις ανά κατηγορία εγκαταλελειμμένου κτιρίου, κατά προτεραιότητα.

1^η προτεραιότητας κατηγορία: Επικινδύνως και κοινώς ετοιμόρροπα

Όπως προέκυψε και από την ανάλυση, αυτής της κατηγορίας εγκαταλελειμμένα κτίρια εντοπίζονται τόσο διάσπαρτα στο πολεοδομικό κέντρο της πόλης, όσο και ειδικά στην ιστορική γειτονιά βορείως της πλατείας Λαού (πρόποδες Κάστρου).

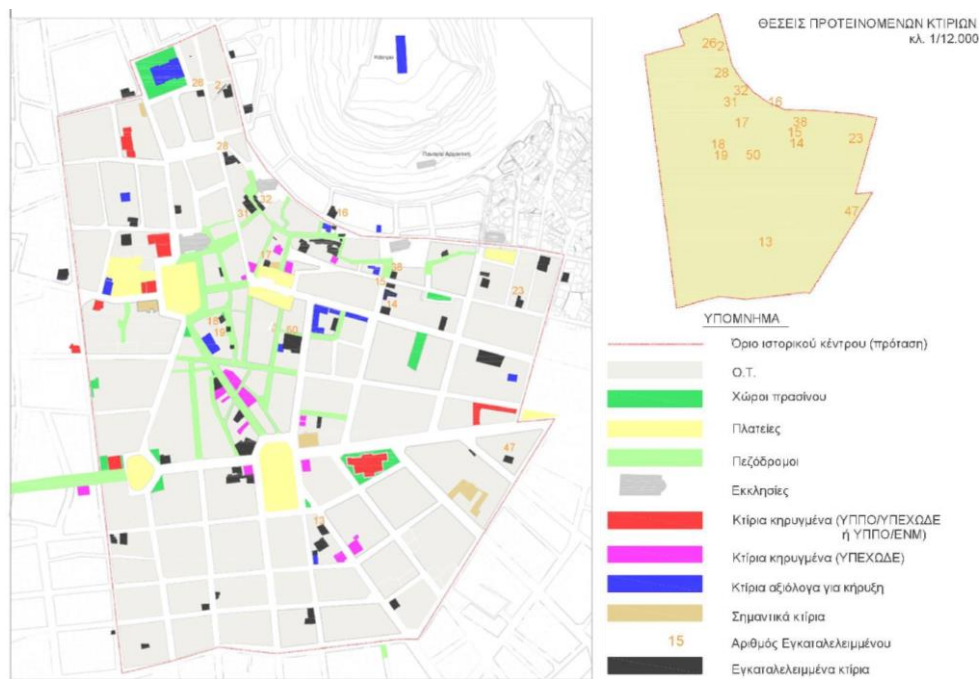
Σε τέτοιες περιπτώσεις, ενδεδειγμένη λύση είναι η κατεδάφισή τους, με στόχο τη δημιουργία ανοικτών χώρων στο πυκνοδομημένο κέντρο της πόλης, τόσο τον εμπλουτισμό των δυνατοτήτων αναψυχής, όσο και την αναβάθμιση και αύξηση των χώρων πρασίνου (αξιοποιώντας τις αρχές του βιοκλιματικού σχεδιασμού).

2^η προτεραιότητας κατηγορία: Κηρυγμένα και αξιόλογα κτίρια

Στην περιοχή μελέτης, σχεδόν το ένα πέμπτο (1/5) των εγκαταλελειμμένων κτιρίων, παρουσιάζουν εξαιρετικό ιστορικό και αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον. Η εγκατάλειψη αξιόλογων και ενταγμένων σε καθεστώς προστασίας κτιρίων είναι ένα

σύνηθες φαινόμενο. Στα κτίρια αυτά πρέπει να γίνονται κατά προτεραιότητα παρεμβάσεις και συγκεκριμένα στην κατεύθυνση της επανάχρησης, με σκοπό την αποκατάσταση και εν τέλει την αξιοποίησή τους, για πολιτιστικές χρήσεις (μουσεία, πινακοθήκες, κλπ), χρήσεις διοίκησης (φιλοξενία δημόσιων και δημοτικών υπηρεσιών κλπ), καθώς επίσης και φιλοξενίας κοινωνικών δομών (όπως νηπιαγωγεία κ.λπ., λόγω των ακάλυπτων χώρων που διαθέτουν)⁸. Αν και η υιοθέτηση τέτοιων λύσεων είναι υψηλού κόστους (δεδομένου ότι προϋποθέτουν την απαλλοτρίωση του εγκαταλελειμμένου από την τοπική αυτοδιοίκηση ή την πολιτεία, η αποκατάσταση των κτιρίων αυτών, και η επανένταξή τους στον ιστορικό πυρήνα της πόλης συμβάλει ιδιαίτερα θετικά στην αναβάθμιση του αστικού, ιστορικού και πολιτιστικού τοπίου μιας πόλης. Ειδικά στην περίπτωση του πολεοδομικού κέντρου της Λαμίας, προτείνεται επίσης η κήρυξη επιπλέον δεκαέξι (16) εγκαταλελειμμένων κτιρίων ως διατηρητέων (Βλέπε Χάρτη 5).

Χάρτης 5: Εγκαταλελειμμένα και αξιόλογα κτίρια στο πολεοδομικό κέντρο Λαμίας



Πηγή: Κακανά, 2018

⁸ Σημειώνεται ότι στην Ελλάδα, πολλά πρώην εγκαταλελειμμένα κτίρια με πολιτιστική και ιστορική αξία, έχουν μετατραπεί σε Μουσεία του εαυτού τους, συνδυάζοντας συχνά και άλλες χρήσεις πολιτισμού και αναψυχής (π.χ. όπως είναι για παράδειγμα το Μουσείο Πλινθοκεραμοποιείας Τσαλαπάτα στο Βόλο, το πρώην Γκάζι στην Αθήνα, κ.λπ.)

3^{ης} προτεραιότητας κατηγορία: Επικίνδυνα για λόγους δημόσιας υγείας και ασφάλειας

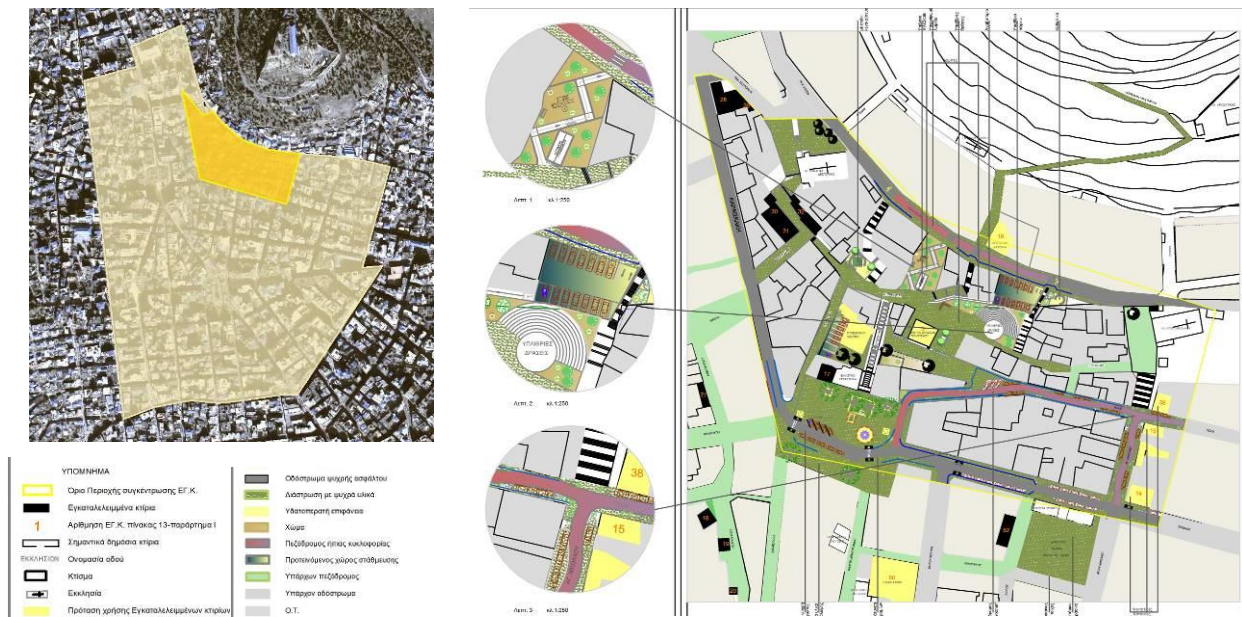
Στις περιπτώσεις αυτές απαιτείται λήψη μέτρων ασφαλείας (για τον αποκλεισμό της εισόδου στους χώρους των εγκαταλελειμμένων), αύξηση της αστυνόμευσης, αλλά και επεμβάσεις καθαρισμού και απολύμανσης.

Στην περιοχή μελέτης, εγκαταλελειμμένα κτίρια με τέτοια χαρακτηριστικά, εντοπίζονται σε συγκέντρωση βορείως της πλατείας Λαού, δηλαδή σε περιπτώσεις κτιρίων για τα οποία προτείνεται η κατεδάφισή τους επίσης, ώστε να προκύψουν νέοι, ανοικτοί και κοινόχρηστοι χώροι στο κέντρο της πόλης. Για τις υπόλοιπες περιπτώσεις, είναι απαραίτητη η συνεργασία της δημοτικής αρχής με τους εκάστοτε ιδιοκτήτες για την άρση της εγκατάλειψης και την αποκατάστασή τους.

4^{ης} προτεραιότητας κατηγορία: Ημιτελή και με σημαντικές φθορές

Τα κτίρια αυτά ενώ δεν αποτελούν κίνδυνο για τη δημόσια υγεία και ασφάλεια, υποβαθμίζουν αισθητά το αστικό τοπίο και δίνουν την αίσθηση της παρακμής σε ένα αστικό κέντρο. Στην περίπτωση του πολεοδομικού κέντρου Λαμίας, εντοπίζονται 8 ημιτελή κτίσματα – γιαπιά (13,5% των εγκαταλελειμμένων), ενώ επίσης άλλα 23 (ποσοστό 38,5% των εγκαταλελειμμένων) με σημαντικές φθορές και αλλοιώσεις στο εξωτερικό του ακινήτου. Ιδανικά, στις περιπτώσεις αυτές θα πρέπει να δίνονται κίνητρα στους ιδιοκτήτες για την αποκατάσταση των όψεων, ιδίως εάν τα ακίνητά τους εντοπίζονται στο ιστορικό κέντρο μιας πόλης (και φυσικά στην περίπτωση που οι ιδιοκτήτες δεν μπορούν μόνοι τους να ανταπεξέλθουν στις επισκευές). Εναλλακτικά, μπορεί να παρέμβει και ο ίδιος ο Δήμος σε συνεργασία με τους ιδιοκτήτες (ΣΔΙΤ).

Χάρτης 5: Πρόταση ανάπλασης ιστορικής γειτονιάς βορείως της πλατείας Λαού (όπου παρατηρείται συγκέντρωση εγκαταλελειμμένων)



Πηγή: Κακανά, 2018

3.5. Πολεοδομικά και χρηματοδοτικά εργαλεία για την υλοποίηση των προτάσεων

Η εφικτότητα των παραπάνω προτάσεων - τομεακών αλλά και χωρικά εστιασμένων - εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τη δυνατότητα ενεργοποίησης των κατάλληλων πολεοδομικών αλλά και χρηματοδοτικών εργαλείων.

Από άποψη πολεοδομικών εργαλείων, δύο πιθανά εργαλεία που μπορούν να ενεργοποιηθούν προέρχονται από το Νόμο 2508 του 1997 και είναι: α) οι αστικές αναπλάσεις (αρ.8) και β) τα ΣΟΑΠ –Σχέδια Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων (αρ.12).

Από άποψη χρηματοδοτικών εργαλείων, οικονομικά & φορολογικά κίνητρα για την ανάπλαση των ιδιωτικών εγκαταλελειμμένων κτιρίων μπορούν να δοθούν μέσω του Ευρωπαϊκού Προγράμματος Jessica, ενώ ειδικά για τα διατηρητέα από το Πράσινο Ταμείο. Το εν λόγω Ταμείο ωστόσο, μέσω του μέτρου «Συνεχιζόμενο προς Χρηματοδότηση Πρόγραμμα για την Απόκτηση και Διαμόρφωση Ελεύθερων Κοινοχρήστων Χώρων και Διατηρητέων Κτιρίων στις πόλεις 2014-Α.Π.4», μπορεί να

χρηματοδοτεί και την ανάπτυξη κοινόχρηστων χώρων. Άλλη χρηματοδοτική πηγή ειδικά για την περίπτωση της Λαμίας, είναι επίσης το μέτρο ΓΣ2 «Διασφάλιση του περιβάλλοντος, της αειφορίας της ανάπτυξης και βελτίωση της ποιότητας ζωής», το οποίο ως προτεραιότητα - μεταξύ άλλων - ορίζει την «Προστασία και βελτίωση του αστικού περιβάλλοντος μέσω ολοκληρωμένων παρεμβάσεων, ειδικά στα συγκριτικά μεγαλύτερα αστικά κέντρα όπως είναι η Λαμία και η Χαλκίδα» στην Περιφέρεια Στερεάς Ελλάδας.

Τέλος, μέσω του Επιχειρησιακού Προγράμματος «Ανταγωνιστικότητα Επιχειρηματικότητα και Καινοτομία» ΕΤΠΑ, χρηματοδοτήσεις μπορούν να προκύψουν για ενέργειες που εμπίπτουν στο μέτρο «Δημιουργική Επανάχρηση Δημοτικής Ακίνητης Περιουσίας». Στην προκειμένη περίπτωση για τα ήδη δημοτικά διατηρητέα ακίνητα και χώρους.

Ειδικά για τις παρεμβάσεις που αποσκοπούν στην ενεργειακή αναβάθμιση (ή/και αυτονομία), ένα άλλο εργαλείο που μπορεί να ενεργοποιηθεί μπορεί να είναι το «Εξ οικονομώ κατ'οίκον». Το εν λόγω πρόγραμμα οριακά θα μπορούσε επίσης να χρησιμοποιηθεί για περιπτώσεις ακινήτων με περιορισμένες εξωτερικές φθορές. Τέλος, δεν πρέπει να ξεχνάμε ότι επειδή η υπόθεση των εγκαταλελειμμένων κτιρίων είναι τόσο δημόσια όσο και ιδιωτική υπόθεση, κάποιες περιπτώσεις μπορούν να συνδυάσουν και ιδιωτικά κεφάλαια (στο πλαίσιο ΣΔΙΤ- Συμπράξεις Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα).

4. Συμπεράσματα και μια πρόταση μεθοδολογίας

Η εγκατάλειψη κτιρίων και ιδιοκτησιών αποτελεί ένα αρκετά διαδεδομένο πρόβλημα, το οποίο απασχολεί πόλεις σε διάφορες περιοχές του κόσμου. Ωστόσο η διαχείριση των εγκαταλελειμμένων κτιρίων αποτελεί μια δύσκολη υπόθεση με πολύπλευρες διαστάσεις. Τα εγκαταλελειμμένα κτίρια είναι άρρηκτα συνδεδεμένα με ζητήματα ποιότητας ζωής στις πόλεις, καθώς και με προβληματισμούς για τη μορφή και τη συνεκτικότητα των πόλεων, καλώντας για σαφείς τοποθετήσεις στο δίλημμα περί επανάχρησης του υπάρχοντος κτιριακού δυναμικού ή κατασκευής νέων πρόσθετων κτιρίων. Πέραν όμως της πολεοδομικής διάστασης, τα εγκαταλελειμμένα κτίρια έχουν ουσιαστικές πτυχές που σχετίζονται με τη δημόσια υγεία και ασφάλεια των κατοίκων και των επισκεπτών μιας πόλης, καθώς επίσης και πτυχές που

συνδέονται με την αγορά ακινήτων με διπλό τρόπο: από τη μία πλευρά τα εγκαταλελειμμένα κτίρια επηρεάζουν αρνητικά την αξία των γύρω ακινήτων, ενώ από την άλλη πλευρά, συχνά είναι τα ίδια τα εγκαταλελειμμένα που έχουν υπάρξει «θύματα» αστοχιών ή/και αλλαγών αυτής της αγοράς. Παρ'όλες όμως τις αρνητικές διαστάσεις και επιδράσεις των εγκαταλελειμμένων στον αστικό χώρο, γεγονός παραμένει ότι υπό συνθήκες, τα εγκαταλελειμμένα κτίρια μπορούν να αποτελέσουν φορέα σημαντικών ευκαιριών, στην κατεύθυνση της αστικής αναζωογόνησης αλλά και της αναβάθμισης του αστικού τοπίου μιας πόλης (στο πλαίσιο αστικών αναπλάσεων – και όχι μόνον).

Στην Ελλάδα, αν και δεν έχουν γίνει συστηματικές έρευνες και απογραφές, εκτιμάται ότι το πρόβλημα με τα εγκαταλελειμμένα κτίρια είναι υπαρκτό σε πολλά αστικά κέντρα. Και ακόμη κι αν η Ελληνική Πολιτεία επιχείρησε πρόσφατα (2014) να αντιμετωπίσει την κατάσταση, στην Ελλάδα υπεισέρχονται διάφοροι παράγοντες που καθιστούν εξαιρετικά δύσκολο εγχείρημα τη διαχείριση των εγκαταλελειμμένων κτιρίων. Πρώτον, η παρατεταμένη οικονομική ύφεση έχει «εξουθενώσει» τα περισσότερα νοικοκυριά, με αποτέλεσμα πολλοί ιδιοκτήτες να αδυνατούν να ανταπεξέλθουν σε εργασίες συντήρησης αλλά και εμπορικής αξιοποίησης των ακινήτων τους (ώστε να έχουν τη δυνατότητα να επενδύσουν σε εργασίες αποκατάστασης). Δεύτερον, λόγω της διευκόλυνσης που προσφέρει η πολεοδομική νομοθεσία για εκτός σχεδίου δόμηση, στην Ελλάδα έχει επικρατήσει η λογική της δημιουργίας νέων, πρόσθετων κατασκευών στο περιθώριο των πόλεων έναντι της επανάχρησης παλαιών κτιρίων. Τέλος, τρίτον, η ελληνική κοινωνία είναι ιδιαίτερα εξοικειωμένη με την εικόνα της εγκατάλειψης, των ακαλαίσθητων προσθηκών (νόμιμων ή μη) σε υφιστάμενες οικοδομές, καθώς και των ημιτελών κατασκευών (γιαπιά ή/και αναμονές με την προσδοκία ολοκλήρωσης της κατασκευής από τα παιδιά της οικογένειας), γεγονός που καθιστά εξαιρετικά δύσκολη την εφαρμογή οποιασδήποτε ρύθμισης που μπορεί να συνεπάγεται δαπάνη από την πλευρά των ιδιοκτητών ή/και στέρηση της περιουσίας τους. Χαρακτηριστικό είναι άλλωστε ότι από την ελληνική νομοθεσία απουσιάζουν συσχετίσεις της εγκατάλειψης των κτιρίων με τις επιπτώσεις στην αγορά ακινήτων και στην αξία των γύρω ακινήτων, όπως επίσης και αναφορές σε περιπτώσεις που τμήμα των ακινήτων είναι εγκαταλελειμμένο (συνήθως οι όροφοι πέραν του ισογείου).

Η έρευνα που επιχειρήθηκε στο πολεοδομικό κέντρο της Λαμίας συγκλίνει στις παραπάνω διαπιστώσεις. Με δεδομένη την έκταση της περιοχής που διενεργήθηκε η επιτόπια έρευνα και απογραφή, ο αριθμός εγκαταλελειμμένων κτιρίων που καταγράφηκε σίγουρα δεν ήταν αμελητέος. Το γεγονός επίσης ότι στο σύνολό τους οι εγκαταλελειμμένες ιδιοκτησίες ήταν ιδιωτικές και ότι ανάμεσα στα κτίρια αυτά πολλά ήταν κηρυγμένα ως «διατηρητέα» αλλά και ημιτελή (γιατιά) και πάλι δεν πρέπει να ξαφνιάζει. Παράλληλα, αυτό που έγινε κατανοητό μέσα από την περίπτωση της Λαμίας, είναι ότι υπό συνθήκες και υπό προϋποθέσεις, τα εγκαταλελειμμένα κτίρια μπορούν να αποτελέσουν το επίκεντρο αστικών αναπλάσεων και με τον τρόπο αυτό να δημιουργήσουν πολλαπλές ευκαιρίες αστικής αναζωογόνησης και αναβάθμισης αλλά και αστικής ανάπτυξης.

Στην κατεύθυνση αυτή, και μέσα από τη μελέτη της περίπτωσης της Λαμίας, έγινε εφικτή η διατύπωση μιας βασικής και απλής μεθοδολογίας διαχείρισης εγκαταλελειμμένων ακινήτων, η οποία θα μπορούσε να έχει εφαρμογή σε διάφορα ελληνικά αστικά κέντρα, αντίστοιχου μεγέθους με τη Λαμία. Η μεθοδολογία αυτή συνοψίζεται στα ακόλουθα βήματα:

1^ο Βήμα: Έρευνα απογραφής – συμπλήρωση ειδικού απογραφικού Δελτίου

2^ο Βήμα: Αξιολόγηση υφιστάμενης κατάστασης (είδος και ένταση εγκατάλειψης)

3^ο Βήμα: Επιλογή κατάλληλων πολεοδομικών και χρηματοδοτικών εργαλείων

4^ο Βήμα: Μελέτη και υλοποίηση παρεμβάσεων αποκατάστασης και αστικής ανάπλασης

Παράλληλα όμως με τα βήματα αυτά, κάτι το οποίο μπορεί επίσης να ειπωθεί ως αρχή σχεδιασμού κα διαχείρισης, είναι ότι προτεραιότητα σε τέτοιου είδους πρωτοβουλίες και παρεμβάσεις θα πρέπει να δίνεται στα εγκαταλελειμμένα κτίρια με αξιόλογο ιστορικό και αρχιτεκτονικό χαρακτήρα (π.χ. διατηρητέα) καθώς και στα επικίνδυνα για τη δημόσια ασφάλεια και υγεία, και μετά σε όλα τα άλλα.

Εν κατακλείδι, αυτό που είναι ιδιαίτερα σημαντικό να τονιστεί είναι ότι η διαχείριση και αποκατάσταση εγκαταλελειμμένων κτιρίων είναι μια ιδιαίτερα πολύπλοκη διαδικασία, στην οποία υπεισέρχονται πολύπλοκα νομικά και ιδιοκτησιακά ζητήματα. Επίσης, πρόκειται για μια ιδιαίτερα δαπανηρή διαδικασία. Γι'αυτό και είναι ιδιαίτερα σημαντικό, τόσο η Ελληνική Πολιτεία όσο και η εκάστοτε τοπική αυτοδιοίκηση να μεριμνούν προληπτικά, πριν δηλαδή το κτιριακό δυναμικό μιας πόλης οδηγηθεί σε απαξίωση και εγκατάλειψη. Κάτι το οποίο είναι σαφώς πιο εύκολο και λογικό,

δεδομένου ότι η εγκατάλειψη κτιρίων και ιδιοκτησιών αποτελεί μια διαδικασία που εξελίσσεται αργά, και άρα δίνει χρόνο στους ενδιαφερόμενους και τα εμπλεκόμενα μέρη να αντιδράσουν.

Βιβλιογραφία

- Γκέτσιος, Ι., Κακανά, Ζ., Καραγκούνη, Ε., Μυλωνής, Ι., Ρουχά, Α., 2016. *Το φαινόμενο της αστικής συρρίκνωσης στο κέντρο της πόλης της Λαμίας*, Εργασία ΜΠΣ: Αστική Ανάπλαση & Ανάπτυξη.
- Γοσποδίνη, Α., 2007. Χωρικές πολιτικές για το σχεδιασμό, την ανταγωνιστικότητα και τη βιώσιμη ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων. *Αειχώρος*, 6(1), σελ.100-145.
- Γοσποδίνη, Α. (2012), 'Οικονομική κρίση και οι συρρικνούμενες ελληνικές πόλεις', Πρακτικά του 3ου Πανελληνίου συνεδρίου Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, που διοργανώθηκε από το Τμήμα Μηχανικών Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Παν. Θεσσαλίας, Βόλος 27-30 Σεπτ. 2012,. e-book (επιμ) Α. Γοσποδίνη, Δ. Γούσιος, Β. Κοτζαμάνης, Α. Κούγκολος, Η. Μπεριάτος, Μ.- Ν. Ντυκέν, Δ. Οικονόμου, Π. Σκάγιαννης, Ό. Χριστοπούλου, Πανεπιστημιακές εκδόσεις Θεσσαλίας ISBN 978-960-9439-13-8 και Εκδόσεις Γραφημα ISBN 978-960-6865-52-7: 296-306.
- Δακορώνια, Φ., 2005. 'Η Λαμία πριν τη Λαμία', *Πρακτικά 3ου Συνεδρίου Φθιωτικής Ιστορίας*.
- Ινστιτούτο Τοπικής Αυτοδιοίκησης, 2014. *Τα εγκαταλελειμμένα κτίρια. Συμβολή στην εφαρμογή του άρθρου 268 του ΚΒΠΝ*. Αθήνα: ΙΤΑ.
- Κακανά Ζ., 2018. *Εγκαταλελειμμένα κτίρια: καταγραφή και προτάσεις αποκατάστασης στο ιστορικό κέντρο Λαμίας*, Μεταπτυχιακή Διπλωματική Εργασία ΠΜΣ ΑΑΑ, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περ. Ανάπτυξης, Παν. Θεσσαλίας.
- Ρουσάνης, Θ., Καραμπουρνιώτης, Η., 2005. Ενημέρωση Υπόβαθρου Πολεοδομικού Συγκροτήματος Λαμίας & Περιφερειακών Οικισμών με Χρήση Δορυφορικής Εικόνας, Λαμία: Δήμος Λαμιέων
- Accordino, J., Johnson, G.T., 2000. Addressing the vacant and abandoned property problem, *Journal of Urban Affairs*, 22(3), pp.301-315.
- Alker, S., Joy, V., Roberts, P., Smith, N., 2000. The definition of brownfield. *Journal of Environmental Planning and Management*, 43(1), pp.49-69.
- Baldwin, J., Bottoms, A.E., 1976. *The urban criminal: a study in Sheffield*. London: Tavistock Institute.

- Bruhns, H.R., 2000. Property taxation data for non-domestic buildings. *Environment and Planning B: Planning and Design*, 27(1), pp.33-49.
- Cohen J. (2001), Abandoned building: exploring lessons from Baltimore, *Housing Policy Debate*, 12(3), pp.415-448.
- Christiaanse, K., 2002. *The city as a loft*. Berlin: Topos No 38.
- Curtis, L., (ed) 1987. Policies to prevent crime: neighborhood, family and employment strategies. *The Annals of the American Academy of Political and Social Science*, Volume:494.
- European Union, 1996. *European Sustainable Cities: Report by the Expert Group on the Urban Environment*. Brussels: European Commission.
- European Union, 2001. *A Sustainable Europe for a Better World: A European Union Strategy for Sustainable Development* (available at: http://eurpoa-eu.int/eur-lex/eu/com/cnc/2001/com2001_0264enol.pdf).
- O'Flaherty, B., 1993. Abandoned buildings: A stochastic analysis. *Journal of Urban Economics*, 34, pp. 43-74.
- Goetz, E.G., Cooper, K., Thiele, B., Lam, H., 1998. Pay now or pay more later?: St. Paul's experience in rehabilitating vacant building. *CURA Reporter*, April issue, pp.12-15.
- Gospodini, A. (2012), 'Economic Crisis and the Shrinking Greek Cities', an invited keynote Speech, at the 1st IC-AUD (International Conference of Architecture & Urban Design), organized by EPOKA University, 19-22 April 2012, Tirana, Albania.
- Griswold, N.G., Norris, P.E., 2007. *Economic impacts of residential property abandonment and the Genesee County land bank in Flint*. Michigan. Flint MI: The MSU Land Policy Institute.
- Han, H.S., 2014. The impact of abandoned properties on nearby property values. *Housing Policy Debate*, 24(2), pp.311-334.
- Harding, J.P., Rosenblatt, E., Yao, V.W., 2009. The contagion effect of foreclosed properties. *Journal of Urban Economics*, 66, pp.164-178.
- Hillier, A.E., Culhane, D.P., Smith T.E., Tomlin, C.D., 2003. Predicting Housing Abandonment with the Philadelphia Neighborhood Information System. *Journal of Urban Affairs*, 25, pp.91-106.
- Keenan, P., Lowe, S., Spencer, S., 1999. Housing abandonment in inner cities: the politics of low demand for housing. *Housing Studies*, 14(5), pp.703-716.
- Kohler, N., Hassler, U., 2002. The building stock as a research project. *Building Research and Information*, 30(4), pp.226-236.
- Mallach, A., 2006. *Bringing buildings back: From abandoned properties to community assets: A guidebook for policymakers and practitioners*. Rutgers University Press.

- Marcuse, P., 1985. Gentrification, Abandonment and Displacement: Connections, Causes, and Policy Responses in New York City. *Washington University Journal of Urban and Contemporary Law*, 28, pp.195-240
- Myers, D., Wyatt, P., 2004. Rethinking urban capacity: identifying and appraising vacant buildings. *Building Research & Information*, 32(4), pp.285–292.
- Nefs, M., 2006. Unused urban space: conservation or transformation? Polemics about the future of urban wastelands and abandoned buildings. *City & Time*, 2(1), pp.47-58 [online] URL: <http://www.ct.ceci-br.org>
- Pagano, M., O'M. Bowman, A., 2000. *Vacant Land in Cities: An Urban Resource*, Washington DC: The Brookings Institution.
- Papageorgiou, M., Kakana Z., 2018. Abandoned buildings and land in the city: venues for urban redevelopment and regeneration, *International Journal of Real Estate and Land Planning*, Vol.1, 314-321. eISSN 2623-4807 Available online at <https://ejournals.lib.auth.gr/reland>.
- Shlay, A.B., Whitman, G., 2006. Research for democracy: linking community organizing and research to leverage blight policy. *City and Community*, 5(2), pp.153-171.
- Skogan, W.G., 1993. *Disorder and decline: crime and the spiral of decay in American neighborhoods*. Berkeley: University of California Press.
- Spelman, W., 1993. Abandoned buildings: magnets for crime? *Journal of Criminal Justice*, 21, pp.481-495.
- Sternlieb, G., Burchel, R.W., Paulus, V., 1972. *Residential abandonment: the environment of decay*. Monticello, IL: Council of Planning Librarians.
- Syms, P., 1999. Redeveloping brownfield land: the decision making process. *Journal of Property Investment and Finance*, 17(5), pp.481-500.
- Wachsmuth, D., 2008. *From Abandonment to Affordable Housing: Policy Option's for Addressing Toronto's Abandonment Problem*, Research paper 215, Centre for Urban and Community Studies, University of Toronto.
- World Bank, 2002. *World Development Report 2003*. Washington DC and Oxford, DC: World Bank and Oxford University Press.
- Worldwatch Institute, 1999. *State of the World 1999: A Worldwatch Institute Report on Progress Towards a Sustainable Society*. New York: Norton.