

Αστική Ανασυγκρότηση

Θεωρία, Εργαλεία & Ευρωπαϊκές Πρακτικές

Δρ. Άγγελος Παπαβασιλείου | Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο | Τμήμα Οικονομίας & Βιώσιμης Ανάπτυξης

Βιώσιμη Οικονομική & Περιφερειακή Ανάπτυξη – Αστική Ανασυγκρότηση στην Ε.Ε.



Θεωρία



Εργαλεία



Ευρώπη



Ελλάδα



Χάρτης Διάλεξης

- 1 Εισαγωγή & Ορισμοί
- 2 Θεωρητικά Μοντέλα
- 3 Εργαλεία ΕΕ: OXE/ITI, JESSICA, URBACT
- 4 Case Studies – Βαρκελώνη & Αμβούργο
- 5 Case Study – Βίλνιους
- 6 Αστική Ανασυγκρότηση στην Ελλάδα
- 7 Προκλήσεις Διακυβέρνησης
- 8 Συμπεράσματα & Προτάσεις

Δομή της Σημερινής Διάλεξης

Σήμερα θα ταξιδέψουμε από τη θεωρία στην πράξη — από τα ευρωπαϊκά εργαλεία χρηματοδότησης έως τα αποτελέσματα συγκεκριμένων έργων αστικής ανασυγκρότησης σε τρεις ευρωπαϊκές πόλεις και στην Ελλάδα.



Διάρκεια: ~90 λεπτά | Ερωτήσεις στο τέλος κάθε ενότητας

Τι Είναι η Αστική Ανασυγκρότηση;

"Urban regeneration is a comprehensive and integrated vision and action which leads to the resolution of urban problems and which seeks to bring about a lasting improvement in the economic, physical, social and environmental condition of an area that has been subject to change."

Roberts & Sykes (2000) – Urban Regeneration: A Handbook



Οικονομική Διάσταση

Αναζωογόνηση τοπικής οικονομίας, επενδύσεις, νέες θέσεις εργασίας, αύξηση αξίας ακινήτων



Κοινωνική Διάσταση

Κοινωνική συνοχή, αντιμετώπιση φτώχειας, βελτίωση ποιότητας ζωής κατοίκων



Φυσική Διάσταση

Ανάπλαση κτιριακού αποθέματος, δημόσιοι χώροι, υποδομές, νέες χρήσεις γης



Περιβαλλοντική

Πράσινες υποδομές, ενεργειακή αναβάθμιση, κυκλική οικονομία, κλιματική προσαρμογή

Από την Ανακατασκευή στην Αναγέννηση: Ιστορική Εξέλιξη

1950-60s

Urban Renewal (Αστική Ανανέωση)

Κατεδάφιση υποβαθμισμένων περιοχών. Συχνά απαλλοτρίωση και εκτόπιση πληθυσμών. Εστίαση στη φυσική αναβάθμιση.

1970-80s

Urban Revitalisation (Αστική Αναζωογόνηση)

Στροφή προς οικονομική ανάκαμψη. Εισαγωγή ιδιωτικών επενδύσεων (Urban Development Corporations UK).

1990s

Urban Regeneration (Αστική Ανασυγκρότηση)

Ολοκληρωμένη προσέγγιση: οικονομία + κοινωνία + περιβάλλον. Συμμετοχική διαδικασία. Κοινωνικές εταιρείες.

2000-σήμερα

Urban Renaissance (Αστική Αναγέννηση)

Βιώσιμη ανάπτυξη, κλιματική ανθεκτικότητα, έξυπνες πόλεις. Πολυεπίπεδη διακυβέρνηση (ΕΕ-Κράτη-Πόλεις).

Θεωρητικά Μοντέλα Αστικής Ανασυγκρότησης

1

Μοντέλο Κορυφαίας Ανάπτυξης (Flagship Development)

Εμβληματικά έργα-ακτινοβολίας (σταθμοί, μουσεία, ολυμπιακές υποδομές) ως καταλύτες ευρύτερης ανάπτυξης. Κίνδυνος: φαινόμενα 'φούσκας' και gentrification.

2

Μοντέλο Συνεταιριστικής Ανάπτυξης (Partnership)

Συμπράξεις δημόσιου-ιδιωτικού τομέα και κοινωνίας πολιτών (ΣΔΙ+). Κατανομή ρίσκου και πόρων. Πρότυπο στο Ην. Βασίλειο και Σκανδιναβία.

3

Μοντέλο Κοινωνικής Βάσης (Community-Led)

Αναπτυξιακές Εταιρείες Κοινότητας (Community Development Corporations). Ενδυνάμωση τοπικών φορέων. Εστίαση στις ανάγκες κατοίκων.

4

Μοντέλο Πολιτιστικής Οικονομίας (Cultural Economy)

Αξιοποίηση πολιτιστικής κληρονομιάς και δημιουργικής οικονομίας. Μετατροπή βιομηχανικών εγκαταλελειμμένων χώρων σε πολιτιστικούς κόμβους.

ΟΧΕ & ΙΤΙ: Ολοκληρωμένες Χωρικές Επενδύσεις

ΟΧΕ (Ολοκληρωμένες Χωρικές Επενδύσεις)

- ✔ Στρατηγική που συνδυάζει πόρους από ΕΤΠΑ, ΕΚΤ, ΤΑΘ για μία γεωγραφική ζώνη
- ✔ Πολυταμειακή και πολυθεματική προσέγγιση (one-stop-shop)
- ✔ Εφαρμόζεται σε: αστικές, παράκτιες, αγροτικές περιοχές
- ✔ Απαιτεί ολοκληρωμένη στρατηγική τοπικής ανάπτυξης
- ✔ Εφαρμόστηκε σε 9 περιφέρειες στην Ελλάδα (ΕΣΠΑ 2014-2020)

ΙΤΙ (Integrated Territorial Investment)

- ✔ Εργαλείο υλοποίησης ΟΧΕ με ευέλικτους μηχανισμούς εκτέλεσης
- ✔ Δυνατότητα ανάθεσης σε Ενδιάμεσους Φορείς (π.χ. Δήμοι, ΑΑΑ)
- ✔ Συγκέντρωση πόρων για λειτουργικές αστικές ζώνες
- ✔ Ειδική μεταχείριση για Βιώσιμη Αστική Ανάπτυξη (5% ΕΤΠΑ)
- ✔ Εφαρμόζεται στα 7 αστικά κέντρα (Αθήνα, Θεσσαλονίκη κ.ά.)

JESSICA & URBACT: Χρηματοδότηση & Δίκτυα Γνώσης

JESSICA

Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas

Χρηματοδοτικό μέσο (όχι επιδότηση!) για αστική ανασυγκρότηση μέσω ταμείων εγγυήσεων, δανείων και συμμετοχής σε κεφάλαιο. Διαχειρίζεται από ΕΤΕπ/ΕΤαΕ. Στόχος: ανακυκλούμενη χρηματοδότηση, όχι εφάπαξ επιδότηση.

→ Εφαρμόστηκε σε 15+ κράτη-μέλη

→ Αξιοποίησε >4 δισ. € ESIF πόρους

→ Επικεντρώνεται στην ενεργειακή αναβάθμιση αστικών κτιρίων

URBACT

European Exchange and Learning Programme for Sustainable Urban Development

Ευρωπαϊκό πρόγραμμα δικτύωσης 950+ πόλεων. Ανταλλαγή τεχνογνωσίας, ανάπτυξη δεξιοτήτων, συμπαραγωγή πολιτικής. Δεν χρηματοδοτεί υποδομές αλλά σχεδιασμό και μάθηση.

→ 950+ πόλεις – 30 χώρες σε 100+ δίκτυα

→ Εστίαση σε καινοτόμες αστικές λύσεις

→ Συμμετοχή Αθήνας, Θεσσαλονίκης, Πάτρας

Βαρκελώνη 22@ District: Το Εργοστάσιο της Γνώσης

200ha

Έκταση

90.000

Εργαζόμενοι

1.500+

Επιχειρήσεις

€13δισ.

Επενδύσεις

Βασικά Χαρακτηριστικά του Έργου

- Μετατροπή 200 εκτάρων εγκαταλελειμμένης βιομηχανικής ζώνης (Poble Nou) σε παγκόσμιο τεχνολογικό hub
- Διατήρηση βιομηχανικής αρχιτεκτονικής (30% κτιρίων προστατεύτηκαν) — ταυτότητα ζώνης
- Μικτές χρήσεις: R&D, εκπαίδευση, κατοικία, πολιτισμός σε αναλογίες 22%/78%
- Δημόσιες υπηρεσίες ενσωματωμένες: 4 νέα σχολεία, πάρκα, υποδομές
- Σύνδεση με Πανεπιστήμια Pompeu Fabra, UPC — τριγωνισμός αγοράς-γνώσης-κράτους

Poble Nou, Βαρκελώνη — πρώην βιομηχανική ζώνη

Το Παράδοξο της Επιτυχίας: Gentrification στο 22@

✓ ΕΠΙΤΥΧΙΕΣ

- ✓ Οικονομική αναγέννηση: ΑΕΠ +22% στη ζώνη 2000–2015
- ✓ Νέες θέσεις εργασίας υψηλής εξειδίκευσης (tech, biotech, media)
- ✓ Βελτίωση ενεργειακής αποδοτικότητας κτιρίων
- ✓ Αύξηση δημόσιων χώρων πρασίνου +40%
- ✓ Διεθνής προβολή της Βαρκελώνης ως τεχνολογικού κόμβου

✗ ΠΡΟΚΛΗΣΕΙΣ & ΑΣΤΟΧΙΕΣ

- ✗ Εκτόπιση παλαιών κατοίκων λόγω αύξησης ενοικίων (+84%)
- ✗ Μετατροπή σε τουριστική ζώνη (Airbnb effect)
- ✗ Απώλεια κοινωνικής ταυτότητας της εργατικής γειτονιάς
- ✗ Δυσχέρειες στέγασης για εργαζόμενους μεσαίου εισοδήματος
- ✗ Κοινωνικές αντιδράσεις — κινήματα κατοίκων

Μάθημα: Η οικονομική επιτυχία χωρίς κοινωνική πολιτική (affordable housing, displacement protection) οδηγεί σε νέες μορφές αποκλεισμού.

Αμβούργο HafenCity: Η Μεγαλύτερη Αστική Ανάπλαση Ευρώπης

HafenCity Hamburg — Πρώην λιμενική ζώνη, σήμερα το μεγαλύτερο αστικό αναπτυξιακό έργο Ευρώπης

157 ha

Συνολική Έκταση

12.000

Κατοικίες

45.000

Εργαζόμενοι

2030

Ολοκλήρωση

Κλιματική Ανθεκτικότητα

Κτίρια σε ανυψωμένα πλατώματα (Warft) για προστασία από πλημμύρες. Παράδειγμα για κλιματική προσαρμογή αστικών ακτών.

Αυτόνομη Ανάπτυξη

Η GmbH (εταιρεία ανάπτυξης) αγόρασε τη γη από το Δήμο και την μεταπωλεί σταδιακά — αυτοχρηματοδοτούμενο μοντέλο χωρίς ευρωπαϊκά κεφάλαια.

Μικτή Χρήση & Κοινωνική Μίχ

30% affordable housing, 50% γραφεία, 20% λιανεμπόριο/πολιτισμός. Πολιτική αποτροπής ghettoisation από την αρχή.

Βίλνιους: Αστική Ανασυγκρότηση σε Μεταβατική Οικονομία

Πλαίσιο & Ιδιαιτερότητες

Ο Βίλνιους αντιπροσωπεύει μια ιδιαίτερη κατηγορία αστικής ανασυγκρότησης: η μετάβαση από κεντροκοιτημένη σε ελεύθερη αγορά άφησε τεράστιο απόθεμα σοβιετικής εποχής υποδομών που έπρεπε να μετατραπούν. Η ΕΕ ήταν βασικός χρηματοδότης μέσω ERDF και Cohesion Fund.



JESSICA Λιθουανία

Ταμείο αστικής ανάπτυξης €227Μ για ενεργειακή αναβάθμιση 57 κτιρίων κοινωνικής κατοικίας. Πρότυπο εφαρμογής JESSICA στη Βαλτική.



Ιστορικό Κέντρο UNESCO

Ανακαίνιση 3.500 κτιρίων στην παλιά πόλη διατηρώντας ιστορική ταυτότητα. Ισορροπία ανάμεσα σε τουρισμό και κατοίκους.



Πράσινες Υποδομές

Αναπλάσεις ποτάμιας ζώνης Neris & Vilnia: ποδηλατοδρόμοι, χώροι πρασίνου, ήπιες μεταφορές. Στόχος: carbon neutral πόλη ως 2030.



Ψηφιακή Διακυβέρνηση

Βίλνιους: 1η πόλη ΕΕ σε e-services δημόσιας διοίκησης. Digitization ως εργαλείο αστικής ανάπτυξης και επιχειρηματικής ελκυστικότητας.

Βίλνιους, Λιθουανία — Ιστορικό κέντρο UNESCO & σύγχρονη ανάπτυξη

Συγκριτική Ανάλυση Ευρωπαϊκών Παραδειγμάτων

Κριτήριο	Βαρκελώνη 22@	Αμβούργο HafenCity	Βίλνιους
Πρώην Χρήση	Βιομηχανική ζώνη	Λιμένας	Σοβ. κατοικία/κέντρο
Έκταση	200 ha	157 ha	Ιστ. κέντρο (349 ha)
Χρηματοδότηση	Δημ. + Ιδ. κεφ.	Αυτοχρηματοδ. GmbH	ESIF / JESSICA
Κύριος Στόχος	Τεχνολογικός hub	Νέα αστ. συνοικία	Ενεργ. αναβάθμιση
Κοινωνική Μίχ	Ελλιπής αρχικά	30% aff. housing	Κοινωνική κατοικία
Μεγαλύτερη πρόκληση	Gentrification	Πλημμύρες/κλίμα	Σοβ. στρώμα κτιρίων

Κοινός Παρονομαστής: Η επιτυχία της αστικής ανασυγκρότησης απαιτεί σαφή στρατηγική, ισχυρή διακυβέρνηση, συμμετοχή κοινότητας και ολοκληρωμένη χρηματοδότηση.

Αστική Ανασυγκρότηση στην Ελλάδα: Πλαίσιο & Προκλήσεις

Νομοθετικό & Θεσμικό Πλαίσιο

- ✔ Ν. 4269/2014: Πολεοδομική & Χωροταξική Μεταρρύθμιση
- ✔ Ν. 4447/2016: Χωρικός Σχεδιασμός — Βιώσιμη Ανάπτυξη
- ✔ Ν. 4759/2020: Εκσυγχρονισμός Πολεοδομικής Νομοθεσίας
- ✔ ΕΣΠΑ 2021–2027: Άξονας ΑΠ6 — Αστική Ανάπτυξη
- ✔ Εθνικό Σχέδιο Ανάκαμψης & Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ/RRF)
- ✔ Επιχειρησιακά Προγράμματα Περιφερειών (ΕΠΠ)
- ✔ Πρόγραμμα 'Αντώνης Τρίτσης' — αστικές παρεμβάσεις

Κύριες Προκλήσεις

Αντιθετικότητα Χρήσεων Γης

Σύνθετα ιδιοκτησιακά καθεστώτα, πολύπλοκη πολεοδομική νομοθεσία

Αποσπασματικό Σχεδιασμό

Ελλείψεις σε ολοκληρωμένο αστικό σχεδιασμό — 'έργα» αντί 'στρατηγικής'

Διοικητική Ικανότητα

Δήμοι με περιορισμένη τεχνική επάρκεια για διαχείριση σύνθετων προγραμμάτων

Χρηματοδοτικά Εμπόδια

Χαμηλή απορρόφηση ΟΧΕ/ΙΤΙ — ιδιωτική χρηματοδότηση εξαιρετικά περιορισμένη

Εμβληματικές Παρεμβάσεις στην Ελλάδα

Αθήνα | Δήμος Αθηναίων — Ανάπλαση ιστορικού κέντρου

- › Ανάπλαση Μοναστηράκι-Ψυρρή-Εξάρχεια
- › Ανανέωση υπαίθριας αγοράς & δημόσιων χώρων
- › Πρόγραμμα 'Χωρίς Αποκλεισμό'
- › Θεματικά δίκτυα βάσει URBACT

Εγνατία | Θεσσαλονίκη — Βιομηχανικό Κέντρο Ελληνορώσ.

- › Μετατροπή πρώην βιομηχανικού συγκροτήματος
- › Μουσείο Φωτογραφίας & δημιουργικοί χώροι
- › Εστίαση σε πολιτιστική οικονομία
- › Πρότυπο βιομηχανικής κληρονομιάς

Θεσσαλονίκη | Επιχειρ. Σχέδιο Βιώσιμης Αστικής Ανάπτυξης

- › ΟΧΕ Θεσσαλονίκης: 7 ολοκληρωμένα έργα
- › Ανάπλαση παραλιακού μετώπου
- › Ανακαίνιση κοινόχρηστων χώρων Άνω Πόλης
- › Σύνδεση με Πανεπιστήμιο & ΑΠΘ Research Hub

Ελληνικό | Ανάπτυξη πρώην αεροδρομίου — Hellinikon

- › 688 εκτάρια αστικής ανάπτυξης στο νότιο Αττικής
- › Μεγαλύτερο έργο αστικής ανασυγκρότησης ΝΑ Ευρώπης
- › Ολοκληρωμένη χρήση: κατοικία, εμπόριο, πράσινο
- › Σύνδεση με το Hard Rock Hotel & Casino Athens

Ελληνικό: Ανάπτυξη Πρώην Αεροδρομίου

Η μεγαλύτερη αστική ανασυγκρότηση στη ΝΑ Ευρώπη

688 ha

Έκταση

€8δισ.

Επένδυση

75.000

Νέες θέσεις εργασίας

30%

Χώρος πρασίνου

- Ολοκληρωμένο αστικό πρόγραμμα: τουρισμός, κατοικία, λιανεμπόριο, αθλητισμός, πράσινο
- Hard Rock Hotel & Casino Athens — Ναυαρχίδα του ολοκληρωμένου θερέτρου (IRC)
- Προστασία αρχαιολογικών ευρημάτων και βιοτόπων (λιμνοθάλασσα Κουμουνδούρου)
- Νέα μητροπολιτική ακτογραμμή 3,5χλμ — πρόσβαση για όλους τους πολίτες

Πολυεπίπεδη Διακυβέρνηση Αστικής Ανασυγκρότησης

ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ

Ευρωπαϊκή Επιτροπή (DG REGIO) | ΕΤΕπ | ΕΙΒ | URBACT | Νέο Ευρωπαϊκό Bauhaus

ΕΘΝΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ

Υπ. Ανάπτυξης | Υπ. Εσωτερικών | Υπ. Περιβάλλοντος | ΕΥΔΕ/ΚΥ ΕΣΠΑ | ΤΑΑ

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ

Περιφέρειες | Ε.Α.Π. | ΕΠΠ | Ενδιάμεσοι Φορείς

ΤΟΠΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ

Δήμοι | ΑΑΑ | ΚΟΙΝΣΕΠ | Τοπικές Εταιρείες Ανάπτυξης

ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ

Κάτοικοι | ΜΚΟ | Ιδ.
Τομέας | Ακαδημία

Αρχές Αποτελεσματικής Διακυβέρνησης

Συμμετοχική Αστική Ανασυγκρότηση

«Χωρίς συμμετοχή των κατοίκων, η αστική ανασυγκρότηση γίνεται ανακαίνιση — και όχι αναγέννηση»

Βαθμίδες Συμμετοχής (κλίμακα Arnstein)

8	Αυτοδιοίκηση (Citizen Control)
7	Μεταβίβαση Εξουσίας
6	Εταιρική Σχέση (Partnership)
5	Διαβούλευση (Consultation)
4	Ενημέρωση (Information)
3	Θεραπεία (Therapy)
2	Χειραγώγηση (Manipulation)

Κλιματική Ανθεκτικότητα & Πράσινη Αστική Ανάπτυξη

Σύνδεση με Ευρωπαϊκό Πράσινο Σύμφωνο (European Green Deal)



Nature-Based Solutions

Πράσινες στέγες, κήποι βροχής, φυσικές πλημμυρικές ζώνες. Βιώσιμη αστική αποστράγγιση — μείωση θερμικής νησίδας.



Ενεργειακή Αναβάθμιση

Βελτίωση ενεργειακής κλάσης αστικού κτιριακού αποθέματος. Στόχος ΕΕ: renovation wave 35 εκ. κτίρια ως 2030.



Κυκλική Αστική Οικονομία

Zero-waste αστικές ζώνες, βιομηχανική συμβίωση, επαναχρησιμοποίηση υλικών κατεδάφισης. Circular City.



Κλιματικά Δίκαιη Πόλη

Αντιμετώπιση energy poverty, προσαρμογή ευάλωτων κοινοτήτων. Δίκαιη μετάβαση ως συστατικό αστικής πολιτικής.

Στόχοι ΕΕ 2030

55%

Μείωση εκπομπών CO₂

35M

Κτίρια για ανακαίνιση

42.5%

Ανανεώσιμες πηγές

2050

Κλιματική ουδετερότητα

Συμπεράσματα & Μαθήματα Πολιτικής

1 Ολοκληρωμένη Προσέγγιση

Η αστική ανασυγκρότηση πρέπει να συνδυάζει ταυτόχρονα οικονομική, κοινωνική, φυσική και περιβαλλοντική διάσταση. Μονοδιάστατες παρεμβάσεις αποτυγχάνουν.

2 Συμμετοχή & Διακυβέρνηση

Η εμπλοκή της κοινότητας από τον σχεδιασμό — όχι ως τελευταίο βήμα — καθορίζει τη μακροπρόθεσμη βιωσιμότητα. Διαφάνεια στη λήψη αποφάσεων.

3 Κλιματική Ενσωμάτωση

Η κλιματική ανθεκτικότητα και η πράσινη ανάπτυξη δεν είναι πλέον 'επιπλέον' — είναι προϋπόθεση χρηματοδότησης και βιωσιμότητας.

4 Αντιμετώπιση Gentrification

Χωρίς πολιτικές προστασίας κατοίκων, φθηνής κατοικίας και κοινωνικής μίξης, η επιτυχία μπορεί να δημιουργεί νέους αποκλεισμούς.

5 Διοικητική Ικανότητα

Η τεχνική επάρκεια σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο είναι προϋπόθεση για αποτελεσματική απορρόφηση κεφαλαίων.

6 Μακροπρόθεσμη Προοπτική

Η αστική ανασυγκρότηση είναι διαδικασία δεκαετιών, όχι ενός τετραετούς κύκλου. Χρειάζεται πολιτική συνέχεια πέρα από εκλογικούς κύκλους.

Επιλεγμένη Βιβλιογραφία

1. Roberts, P. & Sykes, H. (2000). *Urban Regeneration: A Handbook*. SAGE Publications, London.
2. Couch, C., Fraser, C. & Percy, S. (2003). *Urban Regeneration in Europe*. Blackwell Publishing.
3. European Commission (2022). *Urban Agenda for the EU — Cohesion Policy 2021-2027*.
4. Ευρωπαϊκή Επιτροπή (2021). *Νέο Ευρωπαϊκό Bauhaus — Πλαίσιο & Προγράμματα*. Βρυξέλλες.
5. Ανδρικοπούλου, Ε. κ.ά. (2014). *Πόλη και Πολεοδομικές Πρακτικές. Κριτική*, Αθήνα.
6. Μαλούτας, Θ. & Κυριακίδης, Ν. (2019). *Αστικές Διαστρωματώσεις στην Ελλάδα*. ΠΕΚ.
7. EIB / EIF (2020). *JESSICA Evaluation Study — Urban Development Funds*. Luxembourg.
8. HafenCity Hamburg GmbH (2023). *Annual Report — Progress & Sustainability*. Hamburg.