

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

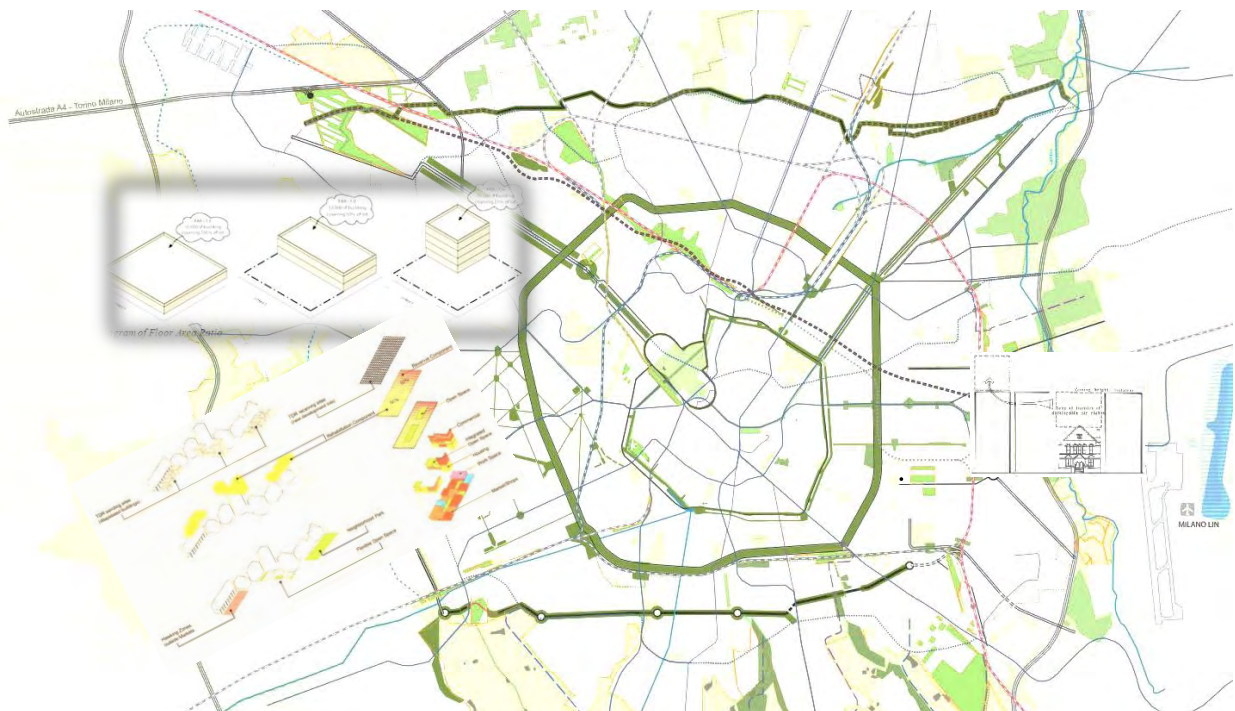
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ

ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Διπλωματική εργασία

Το εργαλείο της Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης σε περιοχή ανάπλασης.

Μελέτη περίπτωσης: περιοχής κέντρου της Αθήνας



Οικονόμου Χρυσούλα

Επιβλέπων: Ν. Τριανταφυλλόπουλος

Φεβρουάριος, 2018

Σύντομη περίληψη

Στην παρούσα εργασία διερευνάται ο θεσμός της μεταφοράς συντελεστή δόμησης (Μ.Σ.Δ.) υπό το πρίσμα του νομοθετικού του υποβάθρου και της διεθνούς του εμπειρίας ενώ εισάγεται η προβληματική της εφαρμογής του σε μία περιοχή ανάπλασης. Ειδικότερα, εξετάζεται η δυναμική του εργαλείου σε μία μελέτη περίπτωσης σε συγκεκριμένη περιοχή της Ομόνοιας. Κατά την μελέτη αυτή αποδεικνύεται η ανάγκη της περιοχής για ανάπλαση και η ικανότητα του θεσμού να υπηρετήσει τους στόχους της. Τα εξαγόμενα της εργασίας αφορούν πιθανές αδυναμίες (νομοθεσίας και λειτουργίας) της Μ.Σ.Δ., προτεινόμενες τεχνικές εφαρμογής και ορισμένες λύσεις για την ανάπλαση της περιοχής με την μορφή σεναρίων.

Λέξεις κλειδιά: Μεταφορά συντελεστή δόμησης (Μ.Σ.Δ.), αστική ανάπλαση, Ομόνοια, Αθήνα, θεσμικό πλαίσιο, δικαιώματα ιδιοκτησίας

Abstract

The present paper is investigating the institution of the transfer building factor (T.B.F.- T.D.R.), taking into account its legislative background and its international experience, while introducing the problem of its application to a regeneration area. In particular, the dynamic of the tool is examined through a case study in the Omonia region. This study demonstrates the region's need for regeneration and the ability of the institution to serve its goals. The outcomes of the study concern possible weaknesses (legislation and operation) of the T.B.F., proposed implementation techniques and solutions for the regeneration of the area in the form of scenarios.

Key words: Transfer Development Rights (TDR), urban regeneration, Omonia, Athens, institutional framework, property rights

Αρτικόλεξα

PDCs: Property Development Credits

TDR: Transfer Development Right

A.: Απόφαση

A.A.: Αγοραία Αξία

A.K.: Αξία Κτιρίου

Γ.Ο.Κ.: Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός

Γ.Π.Σ.: Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο

Δ.Ε.Π.Ο.Σ.: Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας και Στέγασης

Ε.ΕΙ.Π.: Ενιαίο Ειδικό Πρόστιμο

Ε.Ζ.Υ.Σ.: Ειδική Ζώνη Υποδοχής Συντελεστή

Ε.Π.Ι.: Εισφοράς Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου

Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ.: Ειδικού Ταμείου Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων

Ε.Π.Α.: Επιχείρησης Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης

Ζ.Α.Σ.: Ζώνη Αγοράς Συντελεστή

Ζ.Υ.Σ.: Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή

Ζ.Ε.Ε.: Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης

Ζ.Ε.Κ.: Ζώνες Ειδικών Κινήτρων

Ζ.Ε.Π.: Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας

Ζ.Κ.Σ.: Ζώνη Κοινωνικού Συντελεστή

Ζ.Μ.Σ.: Ζώνη Μεταφοράς Συντελεστή

Η.Π.Α.: Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής

Κ.Α.: Κόστος Αποκατάστασης

Κ.Σ.Ε.Α.: Κοινωνικά Στεγαστικά Έργα Ανάπλασης

Κ.Υ.Α: Κοινή Υπουργική Απόφαση

Κ.Χ.: Κοινόχρηστοι Χώροι

ΚΑΝ.ΕΠΕ.: Κανονισμού Επεμβάσεων

Μ.Δ.Α.: Μεταφορά Δικαιωμάτων Ανάπτυξης

ΜΜΜ: Μέσα Μαζικής Μεταφοράς

Μ.Ο.: Μέσος όρος

Μ.Σ.Δ.: Μέσος Συντελεστής Δόμησης

ΜΣΤ: Μέσα Σταθερής Τροχιάς

Ν.Α.: Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση

Ο.Τ.: Οικοδομικό Τετράγωνο

ΟΤΑ: Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης

Π.Α.: Πραγματική Αξία

Π.Α.Ε.Σ.: Περιοχή Αυξημένης Επιβάρυνσης Συντελεστή

Π.Δ: Προεδρικό Διάταγμα

Π.ΣΧΟΠ: Πανελλήνιο Συμβούλιο Χωροταξίας Οικισμού & Περιβάλλοντος

Π.Υ.Σ.ΔΟ: Περιοχή Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης

Π.Ε.Ρ.Π.Ο.: Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης

Ρ.Σ.Α.: Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας

ΣΔ: Συντελεστής Δόμησης

ΣτΕ: Συμβούλιο της Επικρατείας

ΣτΕ Ολ.: Συμβούλιο της Επικρατείας Ολομέλεια

Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.: Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης

Τ.Δ.Δ.Κ.Χ.: Τράπεζα Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων

Υ.Α.: Υπουργική Απόφαση

ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.: (Υπουργείο) Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων

Φ.Ε.Κ.: Φύλλο Εφημερίδας της Κυβερνήσεως

Περιεχόμενα

Εισαγωγή.....	7
A. Θεωρητικό υπόβαθρο	9
1. Μεταφορά συντελεστή δόμησης (Μ.Σ.Δ.).....	9
1.1. Η έννοια της μεταφοράς συντελεστή δόμησης (Μ.Σ.Δ.).....	9
1.2. Θεσμικό πλαίσιο της μεταφοράς συντελεστή δόμησης (Μ.Σ.Δ.).....	10
Ν.880/79: ΠΕΡΙ ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΥ ΑΝΩΤΑΤΟΥ ΟΡΙΟΥ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ, ΕΙΣΑΓΩΓΗΣ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΤΕΡΩΝ ΤΙΝΩΝ ΔΙΑΡΡΥΘΜΙΣΕΩΝ ΤΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ»	10
Ν.2300/85: “ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ”	12
Ν. 2300/1995: “ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ”	13
Ν.3044/02: «ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΗΣ ΑΛΛΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΟΣ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ»	14
Ν.4495/17: «ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΟΣ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ»	20
Προοπτικές και προβληματικές	24
1.3. Διεθνής εμπειρία	26
Ιστορική αναδρομή των TDR	26
Η έννοια του TDR	27
Παράγοντες επιτυχίας του TDR	29
Παράγοντες μέτρησης της επιτυχίας των TDR	35
Υπολογισμός της αξίας του TDR	36
Προοπτικές και προβληματικές	39
2. Αστική ανάπλαση.....	40
2.1. Η έννοια της ανάπλασης.....	40
2.2. Θεσμικό πλαίσιο	42
Ιστορική αναδρομή.....	42
Ν. 2508/97: «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις»	44
Προοπτικές και προβληματικές.....	57
2.3. Αστική ανάπλαση και Μ.Σ.Δ.	59
B. Μελέτη περίπτωσης: περιοχή ανάπλασης στην Ομόνοια	62
1. Περιοχή μελέτης	62
1.1. Χαρακτηριστικά ευρύτερης περιοχής.....	62
1.2. Αιτιολόγηση επιλογής πεδίου εφαρμογής.....	64
1.3. Ανάλυση περιοχής μελέτης	65
1.4. Θεσμικό πλαίσιο	70

Γενικό πολεοδομικό σχέδιο του Δήμου Αθηναίων	70
Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας 2014-2020	72
2. Προτεινόμενα σενάρια	74
2.1. Μηδενικό σενάριο	75
2.2. Νομικά παρεμβατικό σενάριο	76
2.3. Έντονα αναπτυξιακό σενάριο	79
2.4. Συμπεράσματα.....	83
3. Γενικά συμπεράσματα.....	84
Παράρτημα	86
Βιβλιογραφία.....	92

Κατάλογος πινάκων

A: Θεωρητικό υπόβαθρο

Πίνακας A.1.2. 1. Βασικές έννοιες του ν. 4495/17	21
Πίνακας A.1.2. 2. Πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. του ν. 4495/17	24

B. Μελέτη περίπτωσης: περιοχή ανάπλασης στην Ομόνοια

1.3. Ανάλυση περιοχής μελέτης

Πίνακας B.1.3. 1. Γενικά λοιπά στοιχεία. Πηγή: ίδια επεξεργασία	66
Πίνακας B.1.3. 2. Στοιχεία δόμησης. Πηγή: ίδια επεξεργασία.....	66
Πίνακας B.1.3. 3. Στοιχεία χρήσεων και χρηστών. Πηγή: ίδια επεξεργασία.....	67
Πίνακας B.1.3. 4. Στοιχεία συντελεστή δόμησης. Πηγή: ίδια επεξεργασία	69

2.1. Μηδενικό σενάριο

Πίνακας B.2.1. 1. Πραγματοποίηση μεταφοράς ΣΔ 1ου σεναρίου	76
--	----

2.2. Νομικά παρεμβατικό σενάριο

Πίνακας B.2.2. 1. Νομικά παρεμβατικό σενάριο.....	78
Πίνακας B.2.2. 2. Πραγματοποίηση μεταφοράς ΣΔ 2ου σεναρίου	78

2.3. Έντονα αναπτυξιακό σενάριο

Πίνακας B.2.3. 1. Διαμόρφωση σεναρίων.....	81
Πίνακας B.2.3. 2. Πραγματοποίηση μεταφοράς ΣΔ 3ου σεναρίου	Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.

Κατάλογος διαγραμμάτων

Διάγραμμα Β.1.3. 1. Ποσοστά ορόφων	66
Διάγραμμα Β.1.3. 2. Περίοδος κατασκευής κτιρίων	68
Διάγραμμα Β.1.3. 3. Κόστος αποκατάστασης κτιρίων	68
Διάγραμμα Β.1.3. 4. Τύπος κατασκευής κτιρίων.....	69

Κατάλογος χαρτών

Χάρτης Β.1.1. 1. Διοικητική οργάνωση της περιοχής μελέτης, Ομόνοια Αθήνας.....	62
Χάρτης Β.1.1. 2. Απεικόνιση περιοχής μελέτης, Ομόνοια Αθήνας.....	63
Χάρτης Β.1.4. 1. Οργάνωσης χρήσεων γης και όρων δόμησης.....	71

Εισαγωγή

Ο θεσμός της μεταφοράς συντελεστή δόμησης αποτελεί έναν μηχανισμό μεταφοράς δικαιωμάτων ανάπτυξης (Μ.Δ.Α.), δημιουργήθηκε αμέσως μετά το τέλος του Β' παγκοσμίου πολέμου προκειμένου να αντιμετωπίσει τις καταστροφές των πόλεων, και έκτοτε χρησιμοποιείται για να αντιμετωπίσει ποικίλα φαινόμενα υποβάθμισης και υπανάπτυξης. Αναλυτικότερα:

- Υποβάθμιση αστικού χώρου- πόλεων.
- Υποβάθμιση κτιριακού δυναμικού.
- Πυκνή δόμηση.
- Εξάπλωση πόλεων- ανεπιθύμητες επεκτάσεις.
- Μείωση Κοινοφελών Κ.Χ..
- Προστασία γεωργικών περιοχών.
- Προστασία κτιρίων και χώρων πολιτιστικής κληρονομιάς.
- Αναποτελεσματική αναπτυξιακή πολιτική.
- Αδυναμία αντίδρασης στην δύναμη της αγοράς.

Ο θεσμός αυτός αφορά την «αποδόμηση» της ιδιοκτησίας, ενώ στην Ελλάδα περιγράφεται ως η μεταφορά της δομήσιμης επιφάνειας που του στερείται, για λόγους κοινής ωφέλειας είτε ειδικού καθεστώτος, σε άλλο σημείο του οικοπέδου ή σε άλλο ακίνητο. Από νομικής φύσεως, ο «αποχωρισμός» αυτός μέρους του εμπράγματος δικαιώματος ιδιοκτησίας το μετατρέπει σε ενοχικό δικαίωμα κατά την τιτλοποίηση του. Το γεγονός αυτό έχει προκαλέσει δυσκολίες θέσπισης του εργαλείου, καθώς πολλές φορές αντιμετωπίζεται ως εμπράγματο δικαίωμα από την νομολογία και παραμένει ανενεργό.

Το εργαλείο αυτό ωστόσο, παρουσιάζει πολλές δυνατότητες και μεγάλο εύρος εφαρμογής, πράγμα το οποίο εξετάζεται στην εν λόγω εργασία, ως προς την θεσμική του υπόσταση, την διεθνή βιβλιογραφία και πρακτική ενώ παράλληλα εξετάζεται η εφαρμογή του με μία μελέτη περίπτωσης σε περιοχή ανάπλασης της Ομόνοιας, του κέντρου της Αθήνας, Αττικής.

ΜΕΡΟΣ Α: ΘΕΩΡΗΤΙΚΟ ΥΠΟΒΑΘΡΟ

A. Θεωρητικό υπόβαθρο

1. Μεταφορά συντελεστή δόμησης (Μ.Σ.Δ.)

1.1. Η έννοια της μεταφοράς συντελεστή δόμησης (Μ.Σ.Δ.)

Με το όρο μεταφορά συντελεστή δόμησης εννοείται η δυνατότητα που παρέχεται στους ιδιοκτήτες συγκεκριμένης κατηγορίας ακινήτων (βαρυνόμενα), που ρητά αναφέρονται στον νόμο, στα οποία δεν εξαντλείται ο συντελεστής δόμησης (ΣΔ), να μεταφέρουν αυτόν ή μέρος αυτού σε άλλη θέση του ίδιου ακινήτου ή σε άλλο ακίνητο πόλης, οικισμού ή εκτός σχεδίου πόλης (ωφερούμενα) (Μακρή Ε., 1993).

Ο παραπάνω δοσμένος όρος αποτελεί προσεγγιστική περιγραφή ενός εργαλείου- μηχανισμού ή προγράμματος (σύμφωνα με την διεθνή εμπειρία) του σχεδιασμού. Η διερεύνηση των δυνατοτήτων του, αποτελεί βασικό αντικείμενο της εργασίας και αναμένεται να προσδώσει πρόσθετες εννοιολογικές πληροφορίες.

Το εργαλείο της μεταφοράς συντελεστή δόμησης εισήχθη στην Ελλάδα το 1979 με την θέσπιση του ν. 880/1979. Έως το 2002, με τον ν. 3044 παρενέβησαν νομοθεσίες και Προεδρικά Διατάγματα τροποποιήσεων του, παραμένοντας ωστόσο επί τον πλείστον ανενεργό. Ο μηχανισμός, όπως καθορίστηκε από τα ανάλογα θεσμικά κείμενα κρίθηκε πολλάκις αντισυνταγματικός καθώς εναντιώνεται στις αρχές/ έννοιες της κοινής ωφέλειας, του εμπράγματος δικαιώματος και της προστασίας του περιβάλλοντος- ισοστάθμισης Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου. Εντός αυτού του χρονικού διαστήματος, προέκυψαν χιλιάδες τίτλοι ΜΣΔ ιδιοκτητών οι οποίοι δεν έχουν αποζημιωθεί. Την επιδιόρθωση της κατάστασης και την επαναφορά του εργαλείου επιδιώκει η θέσπιση της νέας νομοθεσίας του '17, ν.4495.

Ωστόσο, η έννοια προϋπήρχε στο εξωτερικό από το 1961 (ΗΠΑ, Lloyd), και έλαβε πολλούς ορισμούς έκτοτε από την διεθνή βιβλιογραφία. Κατονομάστηκε ως Μεταφορά Δικαιωμάτων Ανάπτυξης (Μ.Δ.Α.) ή Transfer Development Rights (TDR) ενώ περιεγράφηκε κυρίως ως εργαλείο αποδόμησης των συστατικών της ακίνητης ιδιοκτησίας ή αποδέσμευσης των δικαιωμάτων ανάπτυξης της ιδιοκτησίας από την φυσική υπόσταση αυτής, με σκοπό:

α) Η ευχερέστερη εφαρμογή των ρυθμίσεων του πολεοδομικού σχεδιασμού και η απονομή κοινωνικής δικαιοσύνης, μέσω της αποζημίωσης των ιδιοκτητών ακινήτων, στα οποία επιβάλλονται μεν περιορισμοί στα δικαιώματα αξιοποίησής τους, αλλά δεν επέρχεται η ολοκληρωτική αποξένωση των ιδιοκτητών από τα ακίνητά τους, όπως στην περίπτωση της απαλλοτρίωσης.

β) Η αξιοποίηση του πλούτου που παράγεται από τις πολεοδομικές ρυθμίσεις.

1.2. Θεσμικό πλαίσιο της μεταφοράς συντελεστή δόμησης (Μ.Σ.Δ.)

Το βασικό νομοθετικό πλαίσιο της Μ.Σ.Δ., κατά το παρελθόν αποτέλεσε με χρονολογική σειρά ισχύος ο ν.880/79 και τα Π.Δ. 470, 510 της ίδιας περιόδου, ο ν.2300/85, ο ν.2300/95 και ο ν.3044/02. Στο διάστημα αυτό, ποικίλα θεσμικά κείμενα και τροποποιήσεις της ελληνικής νομοθεσίας που συσχετίζονται με την Μ.Σ.Δ. εκδόθηκαν, μεταξύ αυτών αποφάσεις ΣτΕ, αναφορές σε νόμους όπως Γ.Ο.Κ., τροποποίηση του Συντάγματος. Η νομοθεσία του εργαλείου, παρ' όλο που υπέστη αρκετές τροποποιήσεις παρέμεινε κατά το μεγαλύτερο μέρος της ανενεργή, καθώς κρινόταν εν συνεχεία αντισυνταγματική. Εν εξέλιξη του 2017, ο θεσμός της Μ.Σ.Δ. επικαιροποιήθηκε με την έκδοση του ν.4495/17 με τίτλο Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις.

Ν.880/79: ΠΕΡΙ ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΥ ΑΝΩΤΑΤΟΥ ΟΡΙΟΥ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ, ΕΙΣΑΓΩΓΗΣ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΤΕΡΩΝ ΤΙΝΩΝ ΔΙΑΡΡΥΘΜΙΣΕΩΝ ΤΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ»

Ο νόμος 880/1979 νομιμοποίησε για πρώτη φορά, υπό ορισμένες προϋποθέσεις, τη μεταφορά ολόκληρου ή μέρους του συντελεστή δόμησης σε άλλο ακίνητο, είτε εντός, είτε εκτός σχεδίου δόμησης ή σε άλλο τμήμα του ίδιου ακινήτου, προκειμένου να ικανοποιηθούν αρχιτεκτονικές και πολεοδομικές ανάγκες, χωρίς οι ιδιοκτήτες να στερηθούν των πλεονεκτημάτων του συντελεστή δόμησης του βαρυνόμενου ακινήτου τους.

Συνοπτικά, ο νόμος συνοδευόμενος από τα Προεδρικά Διατάγματα 510/1979 και 470/1979 περαιτέρω ρύθμισης της εφαρμογής, προβλέπει:

- α) Έκδοση τίτλου μεταφοράς συντελεστή δόμησης.
- β) Πραγματοποίηση μεταφοράς συντελεστή δόμησης σε «Ζώνη Αγοράς Συντελεστή (Ζ.Α.Σ.)» (εντός Ζ.Α.Σ.).
- γ) Πραγματοποίηση μεταφοράς συντελεστή δόμησης έξω από «Ζώνη Αγοράς Συντελεστή»(εκτός Ζ.Α.Σ.).
- δ) Ταυτόχρονη έγκριση και πραγματοποίηση μεταφοράς συντελεστή δόμησης.

Κατά τον νόμο, οι παραπάνω διαδικασίες πραγματοποιούνται υπό κάποιους όρους. Ειδικότερα, μόνο ο ιδιοκτήτης ενός ακινήτου μπορεί να κινήσει τη διαδικασία για την έκδοση του τίτλου μεταφοράς ΣΔ.

Ο τίτλος αυτός του κατοχυρώνει το δικαίωμα να μεταφέρει δομήσιμες επιφάνειες από ένα ακίνητο που για κάποιο λόγο (απαλλοτρίωση ή διατηρητέο) δεσμεύεται. Η κατοχύρωση αυτή έχει την μορφή ενός τίτλου ιδιοκτησίας που εκδίδεται από το Υπουργείο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος και περιλαμβάνει στοιχεία ταυτότητας του ιδιοκτήτη και τεχνικά στοιχεία του ακινήτου.

Μετά την έκδοση του τίτλου ο ιδιοκτήτης του μπορεί να τον χρησιμοποιήσει κατά διάφορους τρόπους π.χ. να έρθει σε συνεννόηση με κάποιον ιδιοκτήτη οικοπέδου ή κατασκευαστή οικοδομών και να του τον παραχωρήσει παίρνοντας αντιπαροχή ή να χτίσει σε κάποιο άλλο δικό του οικόπεδο ή κτίσμα επί πλέον τετραγωνικά μέτρα. Η πραγματοποίηση του κάθε τίτλου, απαιτείται να γίνει μέσα σε ένα χρονικό πλαίσιο (99 χρόνια), αλλιώς χάνεται.

Όσον αφορά, την "Ζώνη Αγοράς Συντελεστή", αποτελεί μια περιοχή που καθορίζεται με Διάταγμα ως Ζ.Α.Σ., λειτουργεί σαν υποδοχέας δομήσιμων επιφανειών που μεταφέρονται από κάποια ή κάποιες άλλες ιδιοκτησίες, από οποιοδήποτε μέρος της Ελλάδας. Τα Διατάγματα αυτά καθορίζουν επίσης κάθε φορά και τους ειδικούς όρους δομήσεως που ισχύουν μέσα στην Ζ.Α.Σ. σε συνδυασμό με τους γενικότερους όρους που προβλέπει ο νόμος.

Σχολιασμός

Ο κύριος ρόλος της θεσμοθέτησης της Μ.Σ.Δ. στην Ελλάδα με τον εν λόγω νόμο, ήταν και παραμένει αποζημιωτικός, μέσα στα πλαίσια του άρθρου 24 παρ. 6 του Συντάγματος. Με την εισαγωγή του θεσμού αυτού στην ελληνική έννομη τάξη, επιχειρήθηκε η υποκατάσταση της βραχείας και επαχθούς (τόσο για τους ιδιώτες, όσο και για τη διοίκηση) διαδικασίας της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης και η αποφυγή της χρηματικής αποζημίωσης των ιδιοκτητών ακινήτων.

Η Μ.Σ.Δ. φάνηκε αρχικά να λειτουργεί, καθώς με τη ΣτΕ 3893/1981 κρίθηκε κατ' αρχήν ότι αποτελεί σύμφωνα με το Σύνταγμα τρόπο αποζημίωσης ιδιοκτητών διατηρητέων κτιρίων χαρακτηριζομένων ως έργων τέχνης. Με τη ΣτΕ 2434/1990 κρίθηκε ότι επιτρέπεται κατ' εξαίρεση η μεταφορά συντελεστή δόμησης από «βαρυνόμενο» ακίνητο σε «ωφελούμενο», τα οποία δεν ανήκουν στον ίδιο, αλλά σε διαφορετικούς ιδιοκτήτες, μόνο υπό την προϋπόθεση ότι το ωφελούμενο ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή η οποία έχει προηγουμένως χαρακτηριστεί με π. δ/γμα ως ζώνη αγοράς συντελεστή (Ζ.Α.Σ.). Στη συνέχεια, όμως, με τις υπ' αριθμ. 1071-1073/1994 αποφάσεις της Ολομέλειας του ΣτΕ, διερευνήθηκε αναλυτικά το σύνολο της ρύθμισης του θεσμού της Μ.Σ.Δ., όπως αυτή ορίστηκε με τον Ν. 880/1979, αλλά και από τα εκτελεστικά του διατάγματα και κρίθηκε αντισυνταγματική.

Μεταξύ άλλων κρίθηκε, ότι κατά τα άρθρα 24 παρ. 3, 5, 6 και 117 παρ. 6 του Συντάγματος, η μεταφορά συντελεστή δόμησης μπορούσε να θεσμοθετηθεί αποκλειστικά ως μέθοδος αποζημίωσης του ιδιοκτήτη, του οποίου η ιδιοκτησία υφίσταται ουσιώδεις περιορισμούς αποκλειστικά και μόνο για λόγους προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος (Τριανταφυλλόπουλος και Αλεξανδροπούλου, 2010).

Π.Δ. 510/1979: "ΠΕΡΙ ΡΥΘΜΙΣΕΩΣ ΘΕΜΑΤΩΝ ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΤΑ ΤΟ Ν.880/79", ΟΠΩΣ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΘΗΚΕ ΜΕ ΤΟ Π.Δ.367/87 αφορά τον καθορισμό και την έγκριση της Μ.Σ.Δ. από το βαρυνόμενο ακίνητο, τα της υποβλητέας μελέτης του βαρυνόμενου, τα της απαίτησης συναίνεσης των κυριών του βαρυνόμενου καθώς και το είδος της έκθεσης ελέγχου τίτλων προς εξακρίβωση τής νομικής κατάστασης του βαρυνόμενου ακινήτου.

Π.Δ.470/79: "ΠΕΡΙ ΤΟΥ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ ΤΩΝ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΩΝ ΔΟΜΗΣΕΩΣ ΣΕ ΕΜΒΑΔΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ Ν.880/79" αφορά τα του τρόπου μετασχηματισμού του μεταφερόμενου από το βαρυνόμενο ακίνητο συντελεστή δόμησης σε πρόσθετο εμβαδόν δομήσιμων επί του ωφελούμενου ακινήτου επιφανειών.

Ν.2300/85: "ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ"

Ο νόμος καθόρισε κριτήρια και ρυθμίσεις που αφορούν τα βαρυνόμενα- ωφελούμενα ακίνητα, την πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ., την μελέτη έγκρισης χορήγησης τίτλου, μεταβίβασης, διαίρεσης, ακύρωσης και όλων των διαδικασιών που απαιτούνται με τους ομώνυμους τίτλους άρθρων. Επίσης, παρήχθη τους απαιτούμενους ορισμούς των εννοιών που αφορούν την διαδικασία της Μ.Σ.Δ. και θα αποτελέσουν την αρχική ορολογία του θεσμού. Αναλυτικότερα κατά το άρθρο 1 του νόμου δίνονται τα ακόλουθα:

α) "Βαρυνόμενο ακίνητο": είναι το ακίνητο για το οποίο μπορεί να χορηγηθεί τίτλος δικαιώματος Μ.Σ.Δ. (κατά τις διατάξεις του άρθρου 2 του παρόντος νόμου).

β) "Ωφελούμενο ακίνητο": είναι το ακίνητο στο οποίο πραγματοποιείται η μεταφορά πρόσθετου ΣΔ από βαρυνόμενο ακίνητο.

γ) "Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης" (Μ.Σ.Δ.): είναι η αφαίρεση ΣΔ από βαρυνόμενο ακίνητο και η προσθήκη αυτού σε ωφελούμενο ακίνητο.

δ) "Πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ.": είναι η υλοποίηση πρόσθετου ΣΔ σε ωφελούμενο ακίνητο λόγω Μ.Σ.Δ.. Ως υλοποίηση νοείται η έκδοση της απόφασης του προϊσταμένου της αρμόδιας περιφερειακής υπηρεσίας (παρ. 5, άρθρο 17) ή της απόφασης του Υπουργού (παρ. 6, άρθρο 21).

ε) "Περιοχή υποδοχής ΣΔ" (Π.Υ.Σ.ΔΟ): είναι η περιοχή όπου συντρέχουν τα κριτήρια της ενότητας Β του άρθρου 4 του νόμου και επιτρέπεται η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. εντός αυτής, σύμφωνα με τα κριτήρια των ενότητων Γ και Ε του ίδιου άρθρου.

στ) "Ειδική Ζώνη Υποδοχής Συντελεστή (Ε.Ζ.Υ.Σ.): είναι η ζώνη όπου συντρέχουν τα κριτήρια της ενότητας Δ του άρθρου 4 και μέσα στην οποία επιτρέπεται η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. σύμφωνα με τα κριτήρια που καθορίζονται από το διάταγμα έγκρισής της ή της ενότητας Ε του ίδιου άρθρου, εφόσον δεν καθοριστούν διαφορετικά κριτήρια.

θ) "Τίτλος δικαιώματος Μ.Σ.Δ." ή απλώς "Τίτλος": είναι ο -κατά το άρθρο 12- τίτλος που χορηγείται στους δικαιούχους βαρυνόμενων ακινήτων και στον οποίο ενσωματώνεται το εγκριθέν δικαίωμα αυτών για Μ.Σ.Δ..

ι) "Μητρώο Μ.Σ.Δ." ή απλώς "Μητρώο": είναι το -κατά το άρθρο 11- τηρούμενο βιβλίο και φάκελος των αποφάσεων έγκρισης χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ. και πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ. σε ωφελούμενα ακίνητα.

ια) "Βιβλίο Τίτλων Μ.Σ.Δ." ή απλώς "Βιβλίο Τίτλων": είναι το τηρούμενο βιβλίο στο οποίο καταχωρούνται οι τίτλοι και οι μεταβολές αυτών.

Ν. 2300/1995: "ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ"

Μετά τη κρίση της νομολογία (ΣτΕ) για τον νόμο του '79, εκδόθηκε ο ν. 2300/1995, με τον οποίο καταργήθηκε ο ν. 880/1979 και ρυθμίσθηκε εκ νέου ο θεσμός της Μ.Σ.Δ..

Με την ισχύ της νέας νομολογίας, καταβλήθηκε προσπάθεια επαναοριοθέτησης του θεσμικού πλαισίου λαμβάνοντας υπόψη και την περιβαλλοντική διάσταση του θέματος. Αυτό συνεπάγεται ότι η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. περιορίστηκε σε μικρότερης έκτασης ανά ωφελούμενο ακίνητο περιοχές. Αναλόγως ορίστηκαν οι περιοχές υποδοχής συντελεστή δόμησης (Π.Υ.Σ.Δ.Ο.) με μέγιστο ποσοστό αύξησης του Σ.Δ. του οικισμού στο 10% του ισχύοντος ΣΔ ενώ αποκλείστηκαν οι περιοχές με ΣΔ μεγαλύτερο του 2,4.

Ο νόμος αυτός επιπλέον προέβλεπε, η έγκριση ονομαστικού τίτλου από βαρυνόμενο ακίνητο να γίνεται με την έκδοση Υπουργικής Απόφασης και όχι με την έκδοση Προεδρικού Διατάγματος που προέβλεπε ο νόμος 880/1979. Επίσης, η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. ανατέθηκε στις πολεοδομικές υπηρεσίες. Όμως με την απόφαση 6070/1996 της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας, κάποιες διατάξεις του νόμου αυτού κρίθηκαν αντισυνταγματικές (προς το άρθρο 24 παρ. 2 και 6 του

Συντάγματος) και ο νόμος αυτός ανεστάλη εκ νέου με την εγκύκλιο 5/4-2-1994 προκειμένου να γίνει νέα νομοθετική ρύθμιση.

N.3044/02: «ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΗΣ ΑΛΛΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΟΣ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ»

Ο νόμος 3044/26-8-2002 ως συμπληρώθηκε με το νόμο 3212/2004 είναι συνοπτικός και περιλαμβάνει μόνο τις βασικές διατάξεις που αφορούν τα βαρυνόμενα και τα ωφελούμενα ακίνητα, τις ζώνες πραγματοποίησης και μεταβατικές και εξουσιοδοτικές διατάξεις.

Σύμφωνα με το νόμο αυτό, μόνο τα διατηρητέα και τα ρυμοτομούμενα θεωρούνται πλέον βαρυνόμενα ακίνητα, για τα οποία θα επιτρέπεται η μεταφορά συντελεστή δόμησης. Ο θεσμός αυτός μπορεί να εφαρμοστεί μόνο σε ειδικά οριοθετημένες ζώνες κάθε δήμου και μόνο εντός των ορίων του ίδιου δήμου. Η μεταφορά συντελεστή δόμησης θα γίνεται σε συγκεκριμένες περιοχές, οι οποίες ονομάζονται Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή και καθορίζονται ύστερα από πολεοδομικές μελέτες με τις οποίες θα τεκμηριώνεται ότι το ποσοστό αύξησης του συντελεστή στις ζώνες αυτές δικαιολογείται από χωροταξικά και πολεοδομικά δεδομένα και τους αναπτυξιακούς στόχους της περιοχής. Λαμβάνονται επίσης, υπόψη τα περιθώρια επιβάρυνσης της περιοχής, η θέση της, η φυσιογνωμία και οι ιδιαιτερότητές της, τα δίκτυα υποδομής και ο κοινωνικός εξοπλισμός.

Στόχος των νέων ρυθμίσεων είναι:

1. Να περιορισθούν οι κατηγορίες των βαρυνόμενων ακινήτων,
2. η πραγματοποίηση της μεταφοράς του συντελεστή να γίνεται μόνο σε περιοχές Ζ.Υ.Σ. ή Ζ.Α.Σ. με το σκεπτικό ότι οι περιοχές αυτές έχουν ή θα προκύψουν με κριτήρια πολεοδομικού σχεδιασμού.

Επιτρέπεται η Μ.Σ.Δ. ολοκλήρου του ΣΔ για όλες τις κατηγορίες των βαρυνόμενων εκτός των ρυμοτομούμενων, εφόσον ο κύριος του ακινήτου παραχωρήσει την κυριότητα στο δημόσιο ή στον οικείο Ο.Τ.Α. α' βαθμού, χωρίς άλλο αντάλλαγμα.

Η πραγματοποίηση της Μ.Σ.Δ. υλοποιείται αποκλειστικά σε ακίνητο (ωφελούμενο) που βρίσκεται μέσα σε Ζ.Υ.Σ. που καθορίζεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της οικείας περιφέρειας που εκδίδεται μετά από γνώμη του Π.ΣΧΟΠ και γνώμη του οικείου Ο.Τ.Α. α' βαθμού Η Ζ.Υ.Σ. αποτυπώνεται σε σχεδιάγραμμα και δημοσιεύεται μαζί με την απόφαση καθορισμού στην εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Στις περιοχές αρμοδιότητας των Οργανισμών που έχουν Συσταθεί του ν.2508/97 ή με τον ν.1515/85 ή με τον ν.1561/85 η

Ζ.Υ.Σ. καθορίζεται με απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. μετά από γνώμη του οικείου Οργανισμού και του οικείου Ο.Τ.Α. α' βαθμού.

Οι Ζ.Υ.Σ. καθορίζονται ύστερα από εκπόνηση μελέτης, σε περιοχές για τις οποίες συντρέχουν σωρευτικά οι προϋποθέσεις που αναφέρονται στην παράγραφο 2 του άρθρου 3 :

α) Βρίσκονται εντός σχεδίου ή εντός οικισμού που υφίσταται προ του έτους 1923.

β) Βρίσκονται εκτός προστατευμένων και ευαίσθητων περιοχών γενικώς.

γ) Βρίσκονται εκτός ιστορικών κέντρων πόλεων (πλην των τμημάτων που αναπλάθονται).

δ) Βρίσκονται εκτός καθορισμένων ορίων περιοχών που έχουν χαρακτηριστεί ως ζώνες προστασίας ευαίσθητων και προστατευμένων περιοχών.

ε) Βρίσκονται εκτός των δύο πρώτων Ο.Τ. από την γραμμή του αιγιαλού ή της όχθης μεγάλων λιμνών ή πλεύσιμων ποταμών.

στ) Δεν έχουν χαρακτηριστεί ως ζώνη ενεργού πολεοδομίας ή ζώνη αστικού αναδασμού ή ζώνη κοινωνικού συντελεστή.

ζ) Βρίσκονται εκτός περιοχών που έχουν ενταχθεί σε σχέδιο πόλης, με τις ειδικές διατάξεις που ισχύουν για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς.

η) Δεν βρίσκονται σε περιοχές με έντονη κλίση. Ως τέτοιες καθορίζονται οι περιοχές στις οποίες υπάρχουν δρόμοι με κλίση μεγαλύτερη του 20%.

Με τη μελέτη καθορισμού των Ζ.Υ.Σ. προσδιορίζεται στην ευρύτερη περιοχή του δήμου η ζώνη ή οι ζώνες υποδοχής συντελεστή. Επίσης προσδιορίζεται σε ποσοστό του συνολικού εμβαδού των δομήσιμων επιφανειών της ζώνης το ανώτατο συνολικό εμβαδόν δομήσιμων επιφανειών που επιτρέπεται να μεταφερθεί μέσα σε αυτή αφού ληφθούν υπόψη: Το προτεινόμενο ποσοστό αύξησης του ισχύοντος ΣΔ της ζώνης που προκύπτει από τις χωροταξικές και πολεοδομικές κατευθύνσεις καθώς και τους αναπτυξιακούς στόχους για την περιοχή. Η μη αλλοίωση της οικιστικής φυσιογνωμίας της περιοχής. Οι κοινόχρηστοι χώροι και οι χώροι για την ανέγερση κοινωφελών κτιρίων ως προβλέπονται από το ρυμοτομικό σχέδιο επαρκούν για τις ανάγκες της περιοχής.

3. Να επιτραπεί για 3 χρόνια η με μεταφορά ΣΔ «νομιμοποίηση» αυθαίρετη αλλαγής χρήσης υφισταμένων κλειστών χώρων υπό προϋποθέσεις,
4. οι τίτλοι Μ.Σ.Δ. που αφορούν βαρυνόμενα του νόμου 2300/1995 (από χαμηλά κτίρια garage κ.ά.) δεν μπορούν να υλοποιηθούν αλλά είτε θα εξαγορασθούν είτε ο Σ.Δ. που ενσωματώθηκε σε αυτούς θα επαναφερθεί στο ακίνητο.

Αναλυτικότερα ο νόμος προβλέπει ότι:

Ο τίτλος είναι ονομαστικός (διαιρετός και μπορεί να μεταβιβάζεται ελεύθερα). Η έκδοση του τίτλου και η πρώτη μεταβίβαση δεν υπόκεινται σε φόρο μεταβίβασης ή σε οποιονδήποτε

άλλο φόρο ή εισφορά κλπ. Για κάθε τίτλο που εκδίδεται καταβάλλεται παράβολο 100 € στο Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ..

Σύμφωνα με το νόμο αυτό βαρυνόμενα είναι:

α) Κτίρια που έχουν χαρακτηρισθεί τα ίδια ή η χρήση τους διατηρητέα, μνημεία σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις για την προστασία των αρχαιοτήτων και ακίνητα που έχουν χαρακτηρισθεί ως αρχαιολογικοί χώροι ή ιστορικοί τόποι και για τα οποία έχουν τεθεί περιορισμοί στην εξάντληση του ΣΔ, ή στα οποία απαγορεύεται τελείως η δόμηση.

β) Ακίνητα που χαρακτηρίζονται ως κοινόχρηστοι χώροι από τα ρυμοτομικά σχέδια.

5. Επιτρέπεται η Μ.Σ.Δ. σε ωφελούμενο ακίνητο που βρίσκεται σε περιοχή που έχει καθορισθεί ως Ζ.Α.Σ. (άρθρο 2 ν.880/79) . Η πραγματοποίηση γίνεται στην περίπτωση αυτή σύμφωνα με τα ειδικώς οριζόμενα στην πράξη καθορισμού Μ.Σ.Δ. σε ωφελούμενο ακίνητο.

Επίσης, τίθενται οι όροι που θα ισχύουν για την πραγματοποίηση.

1. Δίνεται ο ορισμός της πραγματοποίησης: η προσθήκη Σ.Δ. σε ωφελούμενο ακίνητο λόγω της Μ.Σ.Δ. Θεωρείται δε ότι πραγματοποιείται όταν εκδοθεί η απόφαση του προϊσταμένου της πολεοδομικής υπηρεσίας. Η απόφαση αυτή μεταγράφεται
2. Ορίζεται ως αρμόδια υπηρεσία για την έγκριση πραγματοποίησης η αρμόδια για πολεοδομικά θέματα διεύθυνση κάθε νομαρχιακής αυτοδιοίκησης στα όρια της οποίας βρίσκεται το ωφελούμενο ακίνητο. Η ίδια υπηρεσία καθίσταται αποκλειστικά αρμόδια για την έκδοση οικοδομικής αδειάς για το σύνολο της οικοδομής για τον έλεγχο των σχετικών οικοδομικών εργασιών και την εφαρμογή των διατάξεων για τις αυθαίρετες κατασκευές.
3. Για την έκδοση της οικοδομικής άδειας καταβάλλεται από τους δικαιούχους του ωφελουμένου ακινήτου υπέρ του Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ. ποσό ίσο με το 5% της αντικειμενικής αξίας του προστιθέμενου ΣΔ.
4. Ποσοστό 50% του ως άνω ποσού (δηλαδή 2,5%) αποδίδεται στον οικείο Ο.Τ.Α. που βρίσκεται το ωφελούμενο. Τα ποσά αυτά διατίθενται αποκλειστικά για την μελέτη και κατασκευή έργων αναβάθμισης της ποιότητας ζωής των αστικών περιοχών καθώς και την προστασία και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς.
5. Τίθεται ο όρος όταν το βαρυνόμενο ανήκει στην κατηγορία των ρυμοτομούμενων τότε η πραγματοποίηση επιτρέπεται μόνον σε ωφελούμενα που βρίσκονται σε Ζ.Υ.Σ. ή Ζ.Α.Σ. του ίδιου δήμου ή κοινότητας. Σε όλες τις άλλες περιπτώσεις βαρυνομένων η πραγματοποίηση γίνεται με τον περιορισμό το ωφελούμενο να βρίσκεται στην ίδια περιφέρεια με το βαρυνόμενο.
6. Καθορίζονται οι παράμετροι και τα δεδομένα που λαμβάνονται υπόψη για την έκδοση της εγκριτικής απόφασης πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ..

7. Πραγματοποίηση μπορεί να γίνεται εν μέρει ή διαδοχικώς από το ίδιο βαρυνόμενο ή από διαφορετικά προς το ίδιο ή διαφορετικά ωφελούμενα.
8. Σε περίπτωση που το ωφελούμενο βρίσκεται σε άμεση γειτνίαση με προστατευόμενο κτίριο (διατηρητέο, μνημείο, κ.λ.π.) τότε πριν την έγκριση της Μ.Σ.Δ. απαιτείται η σύμφωνη γνώμη της υπηρεσίας που είναι αρμόδια για την προστασία του.
9. Επίσης με το άρθρο 14 του ν.3212/04 προστέθηκε η παράγραφος 8 η οποία προσδιορίζει τα επιτρεπόμενα ποσοστά προσαύξησης του ισχύοντος ΣΔ του Ω αναλόγως με τις χρήσεις που έχουν θεσμοθετηθεί στην περιοχή της πραγματοποίησης. Οι χρήσεις αυτές είναι της αμιγούς κατοικίας της γενικής κατοικίας του πολεοδομικού κέντρου και των ειδικών χρήσεων. Επίσης με το άρθρο 14 του ν.3212/2004 προστέθηκε η παράγραφος 9 και προβλέπονται πρόσθετοι περιορισμοί που αφορούν πολεοδομικά και δομικά στοιχεία των ωφελουμένων ακινήτων όπως: Δεν επιτρέπεται η υπέρβαση του ισχύοντος ποσοστού κάλυψης του ωφελουμένου ακινήτου.
 - Δεν επιτρέπεται η υπέρβαση του ανώτατου για την περιοχή ύψους είτε αυτό καθορίζεται από ειδικό κανονισμό είτε προκύπτει από τις διατάξεις του Γ.Ο.Κ..
 - Σε περιοχές πολεοδομικού κέντρου ή γενικής κατοικίας όταν το ωφελούμενο ακίνητο έχει χρήση ειδικού κτιρίου τότε το ανώτατο ύψος καθορίζεται σύμφωνα με τον Γ.Ο.Κ. αλλά με βάση το συνολικό ύψος που πραγματοποιείται. Στην περίπτωση αυτή στο πρόσθετο ύψος που προκύπτει τοποθετείται μόνον η επιφάνεια της μεταφοράς.
 - Επιβάλλεται η τήρηση της απόστασης «Δ» που ορίζει ο Γ.Ο.Κ. σύμφωνα με το τελικό ύψος. Στην περίπτωση προσθηκών καθ' ύψος σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια ισχύουν οι σχετικές διατάξεις του Γ.Ο.Κ..
 - Εξασφαλίζονται οι θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων κατά τις κείμενες διατάξεις (ν.960/1979 και ν.1221/81).
 - Οι θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων για την μεταφορά συντελεστή δόμησης δεν τοποθετούνται στο προκήπιο, εκτός εάν η θέση είναι μία.
 - Όταν έχω ακίνητα στο πρωτεύον ή δευτερεύον οδικό δίκτυο έχω πρόσθετη απαίτηση θέσεων στάθμευσης κατά το ποσοστό αύξησης του Σ.Δ. Ήτοι: Αριθμός θέσεων στάθμευσης = [αριθμός θέσεων που αντιστοιχούν στο συνολικό Σ.Δ. που πραγματοποιείται] + [αριθμός θέσεων ίσος με την αύξηση του ισχύοντος ΣΔ].
 - Το ωφελούμενο οικόπεδο πρέπει να είναι άρτιο και οικοδομήσιμο είτε κατά τον κανόνα, είτε κατά την παρέκκλιση.

- Οι δομήσιμες επιφάνειες που μεταφέρονται σε Ζ.Υ.Σ ή Ζ.Α.Σ. από βαρυνόμενα άλλων Ο.Τ.Α. δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 40% των δυναμένων να πραγματοποιηθούν.

Όπως ανέφερα στην εισαγωγή της ανάλυσης του ν.3044/2002 λόγω της συνοπτικότητας της δομής του, προβλέπει την έκδοση Π.Δ/τος, Κ.Υ.Α., και Υ.Α., με τις οποίες θα καθοριστούν λεπτομερειακά οι επί μέρους ρυθμίσεις.

Με την παράγραφο 2 του άρθρου 14 του ν.3212/2003 αντικαθίστανται οι παράγραφοι 1 και 2 του άρθρου 6 του Ν.3044/2002.

Με την Κ.Υ.Α. (Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. και Υπ. Οικονομικών) και όχι με Π.Δ. να καθορίζονται τα στοιχεία και δικαιολογητικά που υποβάλλονται για την πραγματοποίηση, καθώς και η διαδικασία, το περιεχόμενο της απόφασης έγκρισης, ο τρόπος σύμφωνα με τον οποίο καθορίζεται η επιφάνεια που μεταφέρεται στο ωφελούμενο ακίνητο, ο τρόπος εκτίμησης της αγοραίας οικοπεδικής αξίας των ωφελουμένων (Ω) και βαρυνομένων (Β).

Με τις εξουσιοδοτήσεις του άρθρου 6 εκδόθηκαν οι παρακάτω Υ.Α. και Κ.Υ.Α.

1. Υ.Α. 3941/27-1-2004 (Φ.Ε.Κ. 88/Δ/2004) «Νομιμοποίηση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης, σε εφαρμογή της παραγράφου 5 του άρθρου 7 του Ν. 3044/02» .
2. Υ.Α. ΟΙΚ. 10014/2-3-04 «Συμπλήρωση της 3941/04 απόφασης Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.»
3. Κ.Υ.Α.. ΟΙΚ. 5636/3-2-04 (Φ.Ε.Κ. 123/Δ/2004). «Πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ.»
4. Κ.Υ.Α. ΟΙΚ. 8387/19-2-04 (Φ.Ε.Κ. 162/Δ/2004).«Διαδικασία έγκρισης χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ.».
5. Κ.Υ.Α. ΟΙΚ. 8385/19-2004 (Φ.Ε.Κ. 162/Δ/2004).« Διαδικασία ανάκλησης πράξεων και διαπίστωση αυτοδικαίας ακυρότητας τίτλων και πράξεων Μ.Σ.Δ.».

Σύμφωνα με τις μεταβατικές διατάξεις του νόμου αυτού:

Το βαρυνόμενο ακίνητο ανήκει στις κατηγορίες βαρυνομένων που αναφέρει ο ν.3044/2002 εκδίδεται τίτλος. Σε κάθε άλλη περίπτωση τα Π.Δ. ή Υ.Α. έγκρισης ανακαλούνται αυτεπάγγελτα από την διοίκηση. και οι τίτλοι που έχουν εκδοθεί από αυτά θεωρούνται αυτοδικαίως άκυροι Δηλαδή τίτλοι οι οποίοι έχουν εκδοθεί από την διοίκηση και "δημοσιευθεί στο Φ.Ε.Κ. σήμερα ακυρώνονται.

Π.Δ. ή Υ.Α. ή Α. για πραγματοποίηση που έχουν εκδοθεί σύμφωνα με τις προγενέστερες διατάξεις και ευρίσκονται στην πολεοδομία λόγω αναστολής εφαρμογής του ν.2300/93 θεωρούνται αυτοδικαίως άκυρες εφόσον:

- Δεν έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια.

- Αναφέρονται σε ακίνητο που δεν είναι βαρυνόμενο σύμφωνα με τον ν.3044/2002.
- Το ωφελούμενο δεν βρίσκεται σε Ζ.Α.Σ. ή Ζ.Υ.Σ..

Προβλέπεται με την παράγραφο αυτή Κ.Υ.Α. των υπουργείων ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. και Δικαιοσύνης με την οποία θα ρυθμίζονται η διαδικασία της ανάκλησης των διοικητικών πράξεων της προηγούμενης παραγράφου.

Κατ' εξαίρεση τόσο του άρθρου 4 όσο και της παραγράφου 4 του άρθρου 5, δηλαδή της απαίτησης το βαρυνόμενο και ωφελούμενο να ανήκουν στον αυτόν δήμο για τα ρυμοτομούμενα ή στην αυτή περιφέρεια για τα διατηρητέα] επιτρέπεται σε κτίρια που ανεγέρθηκαν νόμιμα και στα οποία μέχρι 30-11-2003 (ως τροποποιήθηκε με τον ν.3212/2004 άρθρο 14 παράγραφος 4) έχει γίνει κατά παράβαση της οικοδομικής άδειας αλλαγή χρήσης χώρου και για τον λόγο αυτό υπέρβαση του ΣΔ του Ωφελουμένου, η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. εφόσον το Ω είναι άρτιο κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιση.

Στην παραπάνω περίπτωση απαιτείται προ της έκδοσης της οικοδομικής άδειας "η καταβολή του 25% των προστίμων για την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης". Η διάταξη ισχύει για τρία έτη από την έκδοση σχετικής Υ.Α. 3941/27-1-04 (Φ.Ε.Κ. 88/Δ/27-1-2004), δηλαδή μέχρι 27-1-2007.

Τα παραπάνω ισχύουν εφόσον:

- Νομίμως υφιστάμενοι χώροι βάσει οικοδομικής άδειας.
- Ακίνητο άρτιο κατά τον κανόνα ή κατά την παρέκκλιση.
- Η νέα χρήση να επιτρέπεται στην περιοχή.
- Δεν έχουν προστεθεί ή δεν προστίθενται νέοι κλειστοί χώροι.
- Οι Υφιστάμενοι πληρούν τις ισχύουσες κτιριοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά την κατασκευή.

Για την εξασφάλιση θέσεων στάθμευσης που απαιτούνται λόγω Μ.Σ.Δ. εφαρμόζονται οι διατάξεις του ν.960/1979 ως ισχύει σήμερα.

Προβλέπει με προϋποθέσεις (για τα χαμηλά κτίρια ή για τα ευρισκόμενα σε πολεοδομικώς ενδιαφέροντα σημεία της πόλης) την δυνατότητα του δικαιούχου είτε να ζητήσει την εξαγορά του τίτλου είτε την επαναφορά του ΣΔ στο ακίνητο αν είναι εφικτό. Επίσης προβλέπει για τα κτίρια κλειστών χώρων στάθμευσης την δυνατότητα του δικαιούχου είτε να ζητήσει την υπαγωγή στο καθεστώς χρηματικής επιχορήγησης ή στην εξαγορά του τίτλου από το δημόσιο.

Στο διάστημα αυτό, προκειμένου να διευρυνθούν οι περιπτώσεις εφαρμογής του θεσμού της Μ.Σ.Δ., και πιο συγκεκριμένα το 2001 αναθεωρήθηκε το άρθρο 17 παρ. 2 του Συντάγματος, και ορίστηκε, μεταξύ άλλων, ότι η αποζημίωση, λόγω αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, μπορεί να καταβάλλεται και σε είδος, εφόσον συναινεί ο δικαιούχος. Έτσι, η ΣτΕ Ολ 2366/2007 έκρινε ότι η μεταφορά συντελεστή δόμησης αποτελεί πλέον επιτρεπτό τρόπο αποζημίωσης, όχι μόνο στις περιπτώσεις περιορισμού της ιδιοκτησίας για λόγους προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος, αλλά και στις περιπτώσεις αποζημίωσης ρυμοτομούμενων ακινήτων και, συνεπώς, η σχετική διάταξη του Ν. 3044/2002 είναι σύμφωνη με το Σύνταγμα.

Έτσι, ανακεφαλαιωτικά και εν ισχύ του ν. 3044/2002, η Μ.Σ.Δ. αφορά «βαρυνόμενα» ακίνητα (άρθρο 3), δηλαδή εν γένει ακίνητα με κτίρια, τα οποία έχουν χαρακτηριστεί τα ίδια ή η χρήση τους διατηρητέα, ακίνητα με οικοδομήματα τα οποία έχουν χαρακτηριστεί μνημεία, ακίνητα των οποίων ο ΣΔ δεν μπορεί να εξαντληθεί, επειδή βρίσκονται σε περιοχές εντός σχεδίου πόλης ή εντός ορίων οικισμού που έχουν χαρακτηριστεί αρχαιολογικοί χώροι ή ιστορικοί τόποι και ακίνητα τα οποία χαρακτηρίζονται από τα εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια ως κοινόχρηστοι χώροι. Επίσης, Μ.Σ.Δ. προβλέπεται και στις περιπτώσεις εξαιρετικά επαχθών περιορισμών και απαγορεύσεων σε ακίνητο, για λόγους προστασίας του περιβάλλοντος, με τις οποίες παρακωλύεται υπέρμετρα η άσκηση των εξουσιών που απορρέουν από την κυριότητα.

Ν.4495/17: «ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΟΣ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ»

ΤΜΗΜΑ Γ' ΕΛΕΓΧΟΣ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ, ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟ ΙΣΟΖΥΓΙΟ

Κύριες τροποποιήσεις του νόμου αφορούν την Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και τις διαδικασίες που την διέπουν και την σύνδεση αυτής με την νομιμοποίηση των αυθαιρέτων. Η νέα νομοθεσία προσδίδει στο εργαλείο Μ.Σ.Δ. καθοριστικό ρόλο στην επίτευξη του σχεδιασμού στο Δομημένο Περιβάλλον και στην ρύθμιση του Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου. Συνοπτικά, σημαντικές νέες και μη, έννοιες παρουσιάζονται στον πίνακα Α.1.2.1..

Παλαιότερη νομοθεσία	N.4495/17
Τίτλος Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης (τίτλος ΜΣΔ)	
-	Εισφορά Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου (Τίτλος Ε.Π.Ι.)
Βαρυνόμενο ακίνητο	
Ωφελούμενα ακίνητα	
Ζώνη Υποδοχής Συντελεστή (Ζ.Υ.Σ.)	
- (ν.3941/04)	Νομιμοποίηση αυθαίρετων κατασκευών κατηγορίας 5, άρθρου 9, ν.4178/13 και ακίνητα του άρθρου 10 του ν. 4067/2012
-	Περιοχές Αυξημένης Επιβάρυνσης Συντελεστή(Π.Α.Ε.Σ.)
- (ν.4178/13)	Τράπεζα Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων (Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ.)
-	Ηλεκτρονική πολεοδομική ταυτότητα Δήμου και ιδιοκτησίας

Πίνακας Α.1.2. 1. Βασικές έννοιες του ν. 4495/17. Βασική πηγή: Ν. 4495/17, ν. 3044/2002, ν. 2300/1995, ν.2300/85, ν.880/79, ίδια επεξεργασία

Αναλυτικότερα, πέρα από την διατήρηση των εννοιών Μ.Σ.Δ. και τίτλου Μ.Σ.Δ., βαρυνόμενου-ωφελούμενου ακινήτου και ΖΥΣ, ο νέος νόμος γνωστοποίησε νέες έννοιες και ρυθμίσεις επί των εννοιών, οι οποίες αναλύονται παρακάτω.

Βασικές νέες έννοιες- ορισμοί :

- «Τίτλος Εισφοράς Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου» («Τίτλος Ε.Π.Ι.»): ο τίτλος που χορηγείται στον κύριο ωφελούμενου ακινήτου και ενσωματώνει την υποχρέωσή του για την αντιστάθμιση περιβαλλοντικού ισοζυγίου, μέσω της αντιστοίχισής του με τίτλο Μ.Σ.Δ., καθώς και του υπολογισμού και της καταβολής προς την Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ. της χρηματικής υποχρέωσης που προκύπτει από αυτήν. Η αντιστάθμιση αυτή απαιτείται στα ωφελούμενα ακίνητα λόγω της διατήρησης υπερβάλλοντος Σ.Δ. ή της προσθήκης Σ.Δ. ή της υλοποίησης επιτρεπόμενου κατά παρέκκλιση βάσει ειδικών διατάξεων Σ.Δ. (αρ. 64, (ε), Τμήμα Γ)
- «Περιοχή Αυξημένης Επιβάρυνσης Συντελεστή» («Π.Α.Ε.Σ.»): η περιοχή που, μετά τη λήξη της δυνατότητας υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος, καταγράφεται η συγκέντρωση αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης της κατηγορίας 5 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013 και της κατηγορίας 5 του άρθρου 96 του παρόντος. Σε αυτήν εξετάζεται η δυνατότητα οριστικής εξαίρεσης των ανωτέρω αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης από την κατεδάφιση, ύστερα από την έκδοση Τίτλου Ε.Π.Ι. και την αντιστοίχισή του με τίτλο

Μ.Σ.Δ., μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ. και εφαρμόζονται δράσεις προς αποκατάσταση του Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου (αρ. 64, (ια), Τμήμα Γ)

- «Πραγματοποίηση Εισφοράς Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου» («Πραγματοποίηση Ε.Π.Ι.»): η διατήρηση εντός Π.Α.Ε.Σ. ή η εξασφάλιση υπερβάλλοντος Σ.Δ. σε ωφελούμενο ακίνητο, λόγω εισφοράς στο Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο, με την έκδοση Τίτλου Ε.Π.Ι. και την αντιστοίχισή του με τίτλο Μ.Σ.Δ. μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ..
- «Ηλεκτρονική πολεοδομική ταυτότητα δήμου»: η ηλεκτρονική βάση στην οποία κάθε δήμος καταγράφει και ενημερώνει τα στοιχεία του ισχύοντος και υπό εκπόνηση χωρικού σχεδιασμού, καθώς και τους κοινόχρηστους ή αδόμητους χώρους αυτού, με σκοπό την άμεση και πλήρη πρόσβαση κάθε ενδιαφερόμενου στα ανωτέρω στοιχεία και πληροφορίες και τη δυνατότητα εποπτείας και επίσευσης του σχεδιασμού (αρ. 64, (α), Τμήμα Γ)
- «Τράπεζα Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων» («Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ.»): το ηλεκτρονικό σύστημα στο οποίο καταγράφονται και διαχειρίζονται, αφενός μεν, οι Τίτλοι Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης από βαρυνόμενα ακίνητα που έχουν εκδοθεί ή πρόκειται να εκδοθούν, καθώς και κάθε εκτελεστός τίτλος οφειλόμενης αποζημίωσης, αφετέρου δε, οι Τίτλοι Εισφοράς Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου από ωφελούμενα ακίνητα που πρόκειται να εκδοθούν (αρ. 64, (β), Τμήμα Γ)

Αντίστοιχα, οι προϋποθέσεις χαρακτηρισμού των ιδιοκτησιών ως βαρυνόμενου και ωφελούμενου ακινήτου καθώς και η έκδοση τίτλου για καθένα από αυτά, έχουν υποστεί αλλαγές, οι σημαντικότερες εκ των οποίων δίνονται στον πίνακα και διευκρινίζονται παρακάτω.

Ο νόμος κυρίως επιτρέπει τον χαρακτηρισμό ως βαρυνόμενων ακινήτων κατά την πληρότητα των προϋποθέσεων όμοιων με αυτών του ν.3212/2004. Συνοπτικά, αναφέρεται στις διατηρητέες ιδιοκτησίες ή ιδιοκτησίες με αυστηρούς περιορισμούς δόμησης λόγω διαφύλαξης της πολιτιστικής κληρονομιάς (μνημεία, αρχαιολογικού και ιστορικοί τόποι) και εγκεκριμένους/ δεσμευμένους Κ.Χ..

Ομοίως, στο πρώτο κριτήριο (εντός Ζ.Υ.Σ.) χαρακτηρισμού ωφελούμενου ακινήτου διατηρούνται η ρυθμίσεις της προγενέστερης νομοθεσίας με μόνη διαφορά την καθαίρεση της απαγόρευσης δημιουργίας ΖΥΣ σε ενταγμένες περιοχές σε σχέδιο πόλης με ειδικές διατάξεις για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς, ανάλογες περιοχές υπό τις διατάξεις του άρ. 29 του ν. 1947/1991 και εντός περιοχών Π.Ε.Ρ.Π.Ο (αρ 24 ν. 2508/97) (αρ. 4, ζ), ν. 3212/2004).

Όσον αφορά τις διαφοροποιήσεις του νέου νόμου, δίνεται η δυνατότητα νομιμοποίησης αυθαιρέτων κατηγορίας 5 αρ. 9 του ν.4178/13, δηλαδή ακινήτων υπέρβασης του ΣΔ πάνω από 40% ή την υπέρβαση του ορίου ύψους κατά 20% και πάνω.

Οι ιδιοκτησίες αυτές δύναται να τακτοποιηθούν, εντός καθορισμένης ΠΑΕΣ, με την αντιστοίχιση της παράβασης τους (τ.μ.) σε Τίτλο Ε.Π.Ι. και την αγορά του τίτλου, έπειτα από την αποπληρωμή του αντίστοιχου προστίμου παραβάσεως. Με τον ίδιο τρόπο, πλην του μη καθορισμού κάποιου χωρικού περιορισμού- ζωνοποίησης, παρέχεται νομιμοποίηση των αυθαίρετων κατασκευών, προσαυξημένου ΣΔ πάνω από τον μισό νόμιμο ΣΔ.

Τέλος, για την πραγματοποίηση των παραπάνω διαδικασιών και μετέπειτα της ολοκλήρωσης Μ.Σ.Δ. από βαρυνόμενο σε ωφελούμενο ακίνητο, και νομιμοποίησης αυθαιρέτων, απαιτούνται οι εξής περαιτέρω διαδικασίες, κάποιες από τις οποίες έχουν καθοριστεί από τον νόμο ενώ κάποιες άλλες αναμένονται.

Οι υποστηρικτικές διαδικασίες που προβλέπει η νομοθεσία αφορούν την απόδοση προστίμων και λοιπών εισφορών (αρ. 75), τις δράσεις περιβαλλοντικής και πολεοδομικής εξισορρόπησης, μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ. (αρ.76) και περιβαλλοντικού ισοζυγίου (αρ.77) καθώς και τις διαδικασίες που εκπληρώνονται μέσα από την ίδρυση της Τ.Δ.Δ.Κ.Χ. (αρ. 67), μέσα από την οποία:

- παρέχεται ηλεκτρονική διαδικασία καταγραφής και διαχείρισης Τίτλων Μ.Σ.Δ. και Ε.Π.Ι.,
- διεκπεραιώνονται ηλεκτρονικά, με χρήση ειδικών αλγόριθμων, οι διαδικασίες αντιστοίχισης των Τίτλων Ε.Π.Ι. με Τίτλους Μ.Σ.Δ., βάσει κριτηρίων ιεράρχησης, που σχετίζονται με την πολεοδομική ανάγκη διατήρησης Κ.Χ. και το χρόνο έκδοσης των Τίτλων Μ.Σ.Δ.,
- διεκπεραιώνονται ηλεκτρονικά οι διαδικασίες και καταβάλλονται από ίδιους πόρους, οι αποζημιώσεις για εγκεκριμένους ή δεσμευμένους Κ.Χ., με βάση κριτήρια ιεράρχησης, ήτοι ενδεικτικώς την έκδοση δικαστικής απόφασης για αποζημίωση, την παλαιότητα έκδοσης τίτλων Μ.Σ.Δ. και την πολεοδομική αναγκαιότητα διατήρησης των βαρυνόμενων ακινήτων λόγω απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης κοινόχρηστου χώρου,
- υπολογίζονται και καταβάλλονται προς την Τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ. οι χρηματικές υποχρεώσεις που προκύπτουν από: αα) Εισφορά Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου, όπως αυτή προβλέπεται από τους Τίτλους Ε.Π.Ι.. ββ) Παράβολα και Τέλη Εγγραφής των Τίτλων Μ.Σ.Δ και Ε.Π.Ι.. κλπ,
- υπολογίζεται η αξία γης ανά μονάδα επιφάνειας του βαρυνόμενου και του ωφελούμενου ακινήτου και η μετατροπή των επιφανειών του Τίτλου Μ.Σ.Δ. σε επιφάνειες του ωφελούμενου ακινήτου.

Προοπτικές και προβληματικές

Η τάξη στο δομημένο τοπίο της χώρας επιχειρείται από το νέο σχέδιο νόμου του υπουργείου Περιβάλλοντος, μέσω της επαναφοράς του εργαλείου της μεταφοράς συντελεστή. Η ενεργοποίηση της Μ.Σ.Δ. έχει ως στόχο την διευθέτηση των παρακάτω θεμάτων:

- Διατηρητέα κτίρια- προστασία πολιτιστικής κληρονομιάς,
- κοινόχρηστοι χώροι – διατήρηση και απόκτηση,
- υπερβάσεις και αυθαιρεσίες μεγαλύτερες του 40% - νομιμοποίηση.

Ν. 4495/17		
	Βαρυνόμενο ακίνητο (αρ.70)	Ωφελούμενο ακίνητο (αρ.71)
Κριτήριο Ακινήτου	Διατηρητέα κτίρια (β)	Εντός ΖΥΣ (α)
	Κοινόχρηστοι Χώροι (Κ.Χ.)(α)	Εντός ΠΑΕΣ (β) και ανήκουν στην κατηγορία 5 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013 Ακίνητα του άρθρου 10 του ν. 4067/2012 (γ)
Τίτλος	Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης (τίτλος ΜΣΔ)	Εισφοράς Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου (τίτλος ΕΠΙ)

Πίνακας Α.1.2. 2. Πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. του ν. 4495/17. Πηγή: Ν. 4495/17, ίδια επεξεργασία

Όσον αφορά τις προβληματικές της λειτουργίας του νόμου, κατά την ρύθμιση των παραπάνω βασικών ζητημάτων παρατηρούνται, όπως και στις προγενέστερες νομοθεσίες, ελλείψεις, ασάφειες, ανολοκλήρωτες διαδικασίες και δυσκολίες εφαρμογής. Προς αποσαφήνιση, παρ' όλο που προβλέπεται εξαργύρωση του περιορισμένου δικαιώματος δόμησης, μέσω μετατροπής αυτού σε τίτλο, από τους ιδιοκτήτες διατηρητέων κτιρίων, δεν επιβεβαιώνεται η διατήρηση των εν λόγω ιδιοκτησιών. Αυτό προκύπτει από το γεγονός της μη, προβλεπόμενης από τον νόμο επιθεώρησης αναπαλαίωσης των ακινήτων και της αυτόματης ενεργοποίησης μηχανισμών οικονομικής ενίσχυσης, κατά την αποζημίωση του τίτλου. Οι συμπληρωματικοί μηχανισμοί επιδοτήσεων ή επιχορηγήσεων κρίνονται αναγκαίοι, σε περιπτώσεις μεγάλου κόστους αποκατάστασης των κτιρίων και ταυτόχρονου ελλείμματος (εξαργύρωση τίτλου-κόστος αποκατάστασης).

Αν και οι περισσότεροι τίτλοι μεταφοράς συντελεστή αναμένεται να προέλθουν από διατηρητέα κτίρια, η νέα ρύθμιση θεσπίζει τη δυνατότητα συμμετοχής κάθε ακινήτου -συμπεριλαμβανομένων και των οικοπέδων- που στην πορεία του χρόνου απώλεσε το δικαίωμα δόμησης για λόγους κοινής ωφέλειας. Στις περιπτώσεις αυτές συγκαταλέγονται οικόπεδα που δεσμεύτηκαν ή θα δεσμευτούν από Δήμους για την δημιουργία κοινόχρηστων χώρων (και ορισμένων κοινωφελών). Στην νομολογία η διαδικασία αυτή παρουσιάζεται ως πάγια πολιτική αποζημίωσης, η λειτουργία της οποίας τίθεται υπό αμφισβήτηση. Παρ' όλο που η ρύθμιση αυτή θεσμικά είναι θεμιτή (σύμφωνη με το αρ. 24 του Συντάγματος, αποδεκτή από το ΣτΕ, Ολ 2366/2007), η εφαρμογή αυτής δεν παγιώνεται καθώς εξαρτάται από την σύμφωνη γνώμη του ιδιοκτήτη.

Επιπλέον, προβληματική διαφαίνεται η υποχρέωση στατικής επάρκειας των κατασκευών προς νομιμοποίηση. Λαμβάνοντας υπόψιν την διαδικασία κατάρτισης της, σύμφωνα με τον ισχύοντα κανονισμό επεμβάσεων (ΚΑΝ.ΕΠΕ.) κατά τον οποίο: πρέπει να βασιστεί στα αποτελέσματα ελέγχων του συνόλου της οικοδομής και όχι μόνον της δηλούμενης ιδιοκτησίας. Να γίνεται αποξήλωση και λήψη δοκιμών από θεμέλια και φέροντα στοιχεία της οικοδομής συνολικά και να ακολουθεί εκτίμηση των αποτελεσμάτων του ελέγχου των δοκιμών από πιστοποιημένο εργαστήριο και φορέα, καταλαβαίνει κανείς ότι πρόκειται να παρουσιάσει δυσκολίες κατά την εφαρμογή. Έχοντας ως παράδειγμα, μία αυθαίρετη προσθήκη σε ένα διαμέρισμα του τελευταίου ορόφου μιας πολυκατοικίας, δεν θεωρείται εύλογο να ακολουθείται μελέτη στατικής επάρκειας του συνόλου του κτίσματος. Επίσης, δεν είναι δυνατόν οι ιδιοκτήτες προς νομιμοποίηση κατασκευών να επωμιστούν το κόστος αυτών των μελετών, ούτε αυτή η δαπάνη να επιμερίζεται σε συνιδιοκτήτες της πολυκατοικίας οι οποίοι δεν έχουν εμπλακεί στις διαδικασίες ρυθμίσεων και δεν έχουν καμία αυθαιρεσία.

Ο νέος νόμος προβλέπει αφενός μεν ως υποχρεωτική την κατάθεση μελέτης στατικής επάρκειας των προς νομιμοποίηση αυθαίρετων αφετέρου δε γενναία κίνητρα, μείωσης από 30 έως 60% του προστίμου, αν για την υπαγωγή αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων ολοκληρωθούν οι προβλεπόμενες εργασίες στατικής ενίσχυσης, σύμφωνα με την εκπονηθείσα στατική μελέτη του μηχανικού. Ο νέος νόμος κατά τον ίδιο τρόπο, προβλέπει ποικίλες εκπτώσεις προστίμων κατά την άμεση αποπλήρωση του, άμεσης έναρξης της νομιμοποίησης καθώς και εκπτώσεις που αφορούν ευάλωτες κοινωνικές ομάδες (αρ. 101-102-103, Τμήμα Δ, "Αντιμετώπιση Αυθαίρετης Δόμησης"). Ωστόσο, η νομοθεσία δεν προβλέπει κάποια άλλα κίνητρα για την διατήρηση και συντήρηση των διατηρητέων, την απορρόφηση ΣΔ κ.α..

Ανολοκλήρωτες μένουν οι διαδικασίες που αφορούν την οριοθέτηση των Ζ.Υ.Σ., Π.Α.Ε.Σ. (εκκρεμεί η έκδοση Π.Δ.), και της μεθόδου υπολογισμού της αξίας (ανά τ.μ.) των τίτλων. Τέλος, αναμένεται η απαιτούμενη έναρξη λειτουργίας της ηλεκτρονικής ταυτότητας τόσο για τους Δήμους όσο και για κάθε κτίριο. Η εν λόγω διαδικασίες που είναι απαραίτητες για την εφαρμογή του νόμου αναμένονται να είναι χρονοβόρες, ενώ χωρίς αυτές το εργαλείο παραμένει ανενεργό. Ο υπεύθυνος οικονομικών θεμάτων του Συλλόγου Ιδιοκτητών Διατηρητέων Κτιρίων, Αντώνης Ιωακείμης υποδειγματικά αναφέρει «λίγα πράγματα μπορούν να προχωρήσουν αν δεν καθοριστούν πρώτα οι ζώνες, κάτι το οποίο ίσως πάρει 2 ή 3 χρόνια».

Τέλος, σύγχυση προκαλούν στον εν λόγω νόμο, ρυθμίσεις που αφορούν το χωρικό πεδίο πραγματοποίησης της Μ.Σ.Δ., καθώς δεν διευκρινίζεται καθαρά το γεγονός απαγόρευσης της σε περιοχές εκτός του Δήμου και Περιφέρειας αποστολής. Η ρύθμιση αυτή έχει ιδιαίτερη σημασία διότι καθορίζει την απορρόφηση των τίτλων και το νόημα ύπαρξης μίας ζώνης υποδοχής σε κάθε διοικητικό επίπεδο. Ανάλογα προβληματικές είναι οι ρυθμίσεις που επιτρέπουν τον καθορισμό των ζωνών μόνο κατά την εκπόνηση Τ.Χ.Σ., σχέδια τα οποία απαιτούν μεγάλο κόστος και χρόνο έκδοσης.

Εν κατακλείδι, η ισχύουσα νομοθεσία αναγνωστικά δείχνει καινοτόμα, ωστόσο στερείται λειτουργικότητας. Αυτό αποδεικνύεται από την παράθεση των παραπάνω προβληματικών που προέκυψαν από την διεξοδικότερη ανάλυση των ρυθμίσεων που προβλέπει. Συμπερασματικά, παρ' όλο που ο νόμος επανάφερε στο προσκήνιο ένα πολλά υποσχόμενο εργαλείο και προσπάθησε να δώσει λύσεις σε πολυμέτωπα ζητήματα, δεν κατάφερε να ανταποκριθεί στην πολυπλοκότητα αυτών, αφήνοντας εκκρεμότητες και θεσμικά «κενά».

1.3. Διεθνής εμπειρία

Ιστορική αναδρομή των TDR

Η ιδέα της μεταφοράς δικαιωμάτων ανάπτυξης (Transfer Development Right- TDR) μεταξύ ιδιοκτησιών εισήχθη για πρώτη φορά στην πόλη της Νέας Υόρκης με την έκδοση του διατάγματος της πρώτης αμερικανικής ζωνοποίησης (American zoning ordinance) το 1916. Αυτό επέτρεψε στους ιδιοκτήτες να πουλήσουν τα αχρησιμοποίητα τους δικαιώματά “αέρα” (air rights) σε γειτονικές ιδιοκτησίες, οι οποίες στην συνέχεια θα μπορούσαν να υπερβούν το καθορισμένο ύψος και εμβαδόν δόμησης. Το 1968, η Επιτροπή σχεδιασμού άλλαξε τους κανόνες που επιτρέπουν μεταφορές μεταξύ όμορων ακινήτων και επέτρεψε την μεταφορά δικαιωμάτων δόμησης σε ακίνητα με ακτίνα μερικών Ο.Τ. (Johnston and Madison, 1997).

Χρονολογικά, σημείο σταθμός για την ανάπτυξη των TDR αποτέλεσε η περίοδος 1989-1995. Η δεκαετία αυτή, καθόρισε την σημαντικότητα της αγοράς και των πολιτικο-οικονομικών λύσεων. Αρχικά, το 1980, άρχισαν να φαίνονται οι επιπτώσεις της αναποτελεσματικότητας των κανονισμών που αφορούσαν την διαχείριση και προστασία της φύσης. Διάφοροι φορείς χάραξης πολιτικής στράφηκαν στην εύρεση λύσεων καθοδηγώντας την αγορά (Χένινγκ, 1989-90). Οι λύσεις που δόθηκαν με την μέθοδο αυτή ενσωμάτωσαν την επιστήμη της οικονομίας στην έρευνα όλων των ειδών των κοινωνικών θεμάτων. Παραδείγματα επιτυχίας: Το 1986 η Αυστραλία δημιούργησε ένα σύστημα εμπορεύσιμων αλιευτικών αδειών για να σταθεροποιήσει τον πληθυσμό των αστακών. Κατά το πρώτο ήμισυ της δεκαετίας του 1990, ένα σύστημα εμπορεύσιμων πιστώσεων ρυπάνσεις στις ΗΠΑ μείωσε τις εκπομπές του διοξειδίου του θείου (που προκαλεί όξινη βροχή) στο μισό (Brown, 2001).

Η ίδια επιρροή εξέλιξε και τα εργαλεία της διαχείρισης ακινήτων και μετέπειτα το TDR. Η πρώτη εκδοχή του εργαλείου μετονομάστηκε από μελετητές ως «1^{ης} γενιάς», η οποία, πλην της Νέας Υόρκης εφαρμόστηκε και σε μέρη όπως Collier County, FL, and Calvert County, MD. Βιβλιογραφικά, πραγματοποιήθηκαν μελέτες ενίσχυσης του εργαλείου και έρευνες πρακτικής εφαρμογής σε διάφορες πόλεις (π.χ. Woodbury: 1975, Pizer: 1978, Maabs-Zeno: 1986, Barrese: 1981, Tustian: 1983, Roddewig: 1983, Inghram: 1987).

Ένα δεύτερο κύμα TDR προγραμμάτων άρχισαν να εφαρμόζονται στη δεκαετία του 1980. Τα προγράμματα αυτά δεύτερης γενιάς περιλαμβάνουν εκείνα στο New Jersey Pinelands, Denver και Pittsburgh. Η σχετική βιβλιογραφία υπογραμμίζει τη σημασία των ενδιαφερομένων και της ένταξής τους στο πρόγραμμα σχεδιασμού και υλοποίησης (Heiberg, 1991; Redman / Johnson Associates, 1994; Johnston&Madison, 1997; Pruetz, 1997). Οι εν λόγω μελέτες της 2^{ης} γενιάς σε συνδυασμό με την προσθήκη κινήτρων, ελήφθησαν υπόψη από την λεγόμενη τρίτη γενιά προγραμμάτων. Τα προγράμματα αυτά περιλαμβάνουν τόσο αναθεωρημένη εκδοχή προγενέστερων προγραμμάτων (π.χ. Chester.eld Township, NJ) καθώς και εντελώς νέα TDR (π.χ. Thurston County, WA).

Η έννοια του TDR

Ανά τον κόσμο, εφαρμόζεται εντατικά εδώ και 40 χρόνια το εργαλείο TDR σε ένα ευρύ φάσμα σχεδίων, που ασχολούνται με διάφορα θέματα αστικής ανανέωσης και προστασίας του περιβάλλοντος. Με τα προγράμματα TDR, και την βοήθεια της αγοράς ο σχεδιασμός διαχειρίζεται δικαιώματα δόμησης, χρήσεων και αποζημιώνει τους ιδιοκτήτες ακινήτων, των οποίων τα δικαιώματα ανάπτυξης έχουν περιοριστεί προκειμένου να διατηρηθεί κάποιο κοινωνικό καλό, όπως ανοιχτό χώρο, καλλιεργήσιμο έδαφος ή διατήρησης του ιστορικών περιοχών.

Τα εν λόγω προγράμματα, σύμφωνα με την διεθνή εμπειρία μπορούν να προσαρμοστούν για να ανταποκριθούν στις ποικίλες ανάγκες κάθε κοινωνίας. Δεν αποτελούν απλώς ένα εργαλείο για την διατήρηση, αλλά μπορούν επίσης να χρησιμοποιηθούν για την προώθηση της αποδοτικότερης χρήσης των υποδομών, την παροχή προσιτής στέγης και οικονομίας των πόρων (Pruetz and Standridge, 2008).

Στις ΗΠΑ, όπου χρησιμοποιείται το εργαλείο κατακόρον, υπάρχουν περισσότερα από 129 TDR προγράμματα σε τοπικό, νομαρχιακό, και περιφερειακό επίπεδο σχεδίου που αντιμετωπίζουν τους παραπάνω στόχους. (Pruetz, 1997; Machemer, 1998). Εννοιολογικά, στις εν λόγω πολιτείες το TDR εισήχθη από τον Lloyd (1961).

Αργότερα, οι Chavooshian κ.α. (1973) διερεύνησε τη δυνατότητα εφαρμογής του TDR κατά τον περιβαλλοντικό σχεδιασμό και τη διατήρηση του ανοιχτού χώρου. Ενώ ο Rose (1975) και ο Carmichael (1975) εξέτασαν τις νομικές και οικονομικές δομές των TDR προγραμμάτων, άλλοι μελετητές, συμπεριλαμβανομένου του Costonis (1974), διερεύνησαν τη χρήση TDR για την διατήρηση ιστορικών ορόσημων της πόλης. Το εργαλείο έχει επίσης μελετηθεί ως μέσο για την ενθάρρυνση της ανάπλασης, την διαφύλαξη της γεωργικής γης και την αποκατάσταση της στέγασης πληθυσμού χαμηλού εισοδήματος (π.χ. Rory, 1975; Roddewig & Inghram, 1987).

Τα βασικά στοιχεία ενός προγράμματος TDR είναι:

1. Περιοχές αποστολής (sending areas),
2. περιοχές λήψης (receiving areas),
3. ο καθορισμός και η ευκρίνεια των δικαιωμάτων ανάπτυξης των αγροτεμαχίων και
4. η διαδικασία κατά την οποία τα δικαιώματα ανάπτυξης μπορούν να μεταβιβαστούν.

Η περιοχή αποστολής κατά την διεθνή εμπειρία, αντιπροσωπεύει την περιοχή της Κοινότητας που ο σχεδιασμός επιθυμεί να διατηρήσει και να προστατεύσει από πιέσεις δόμησης και αλλαγή χρήσης. Οι δυνατότητες ανάπτυξης (δηλαδή τα δικαιώματα ανάπτυξης) μεταβιβάζονται ή «στέλνονται» από την περιοχή αποστολής σε καθορισμένες περιοχές (δηλαδή περιοχές λήψης) για τον προσανατολισμό της ανάπτυξης σε αυτή. Κατά την διαδικασία αυτή, συνήθως, οι ιδιοκτήτες ακινήτων σε χώρους «προστασίας» ή αποστολής αποζημιώνονται με αντάλλαγμα την πώληση ή εκχώρηση των δικαιωμάτων ανάπτυξης τους.

Τα παραπάνω στοιχεία των προγραμμάτων συνδέονται μεταξύ τους παράγοντας μία διαδικασία «συναλλαγής» δικαιωμάτων η οποία επηρεάζει με διαφορετικό τρόπο τις περιοχές αποστολής και λήψης. Η μορφή των περιοχών αυτών ποικίλει σε μέγεθος και χαρακτηριστικά, αναλόγως με τον στόχο επίτευξης και τις μεταφορές δικαιωμάτων που απαιτούνται. Οι μεταφορές TDR μπορούν να

πραγματοποιηθούν (1) μεταξύ όμορων αγροτεμαχίων, (2) μέσα σε μια καθορισμένη- κοινή περιοχή, (3) από μη αστικές σε αστικές περιοχές και το αντίστροφο, και (4) από μία καθορισμένη περιοχή σε μια άλλη. Ενώ παράλληλα, συχνό είναι το ενδεχόμενο μεταφοράς μεταξύ αγροτεμαχίων υπό την ίδια ιδιοκτησία- ιδιοκτήτη (π.χ. American Farm land Trust, 1997), ή αγροτεμάχιο πολυιδιοκτησίας (π.χ. the New York City programme).

Σε γενικές γραμμές τα TDRs πρεσβεύουν ένα φάσμα στόχων της πολιτικής, συμπεριλαμβανομένης της προστασίας των γεωργικών εκτάσεων, της διατήρησης των περιβαλλοντικά ευαίσθητων περιοχών, της πρόληψης της αστικής κατάκλισης, της διατήρησης των ιστορικών ορόσημων, της ανάπτυξης πιο συμπαγών αστικών περιοχών και της προώθησης της εμπορικής ανάπτυξης στο κέντρο της πόλης (Messer 2007; Pruetz, R.&Pruetz, E.(2007); Reid, 2007). Παγκοσμίως έχουν αποτελέσει προσαρμοστικά εργαλεία καθοδήγησης της αγοράς και της ανάπτυξης χωρίς συγκεκριμένη μορφή. Η χρήση τους διαφοροποιείται ανάλογα με τους στόχους και τις υποδομές της κάθε κοινωνίας.

Παράγοντες επιτυχίας του TDR

Στην ερευνητική δημοσίευση What Makes Transfer of Development Rights Work (Pruetz and Standridge, 2008), παρουσιάζεται μία λίστα με τα 20 πιο πετυχημένα TDRs προγράμματα στην Αμερική. Κατά την μελέτη τους δίνονται 10 παράγοντες επιτυχίας, οι οποίοι εμφανίζονται συχνότερα στην βιβλιογραφία του εργαλείου από το 1972. Έπειτα, οι παράγοντες αυτοί βαθμολογούνται σε σημαντικότητα ανάλογα με το πόσο συχνά εμφανίζονται στο σύνολο των προγραμμάτων.

1. Ζήτηση για επιπλέον ανάπτυξη (Demand for bonus development) 20
2. Προσαρμοσμένη περιοχή λήψης-παραλαβής (Customized receiving areas) 20
3. Αυστηροί κανονισμοί περιοχής αποστολής (Strict sending area regulations) 18
4. Μη εναλλακτικές λύσεις (No alternatives to TDR) 17
5. Κίνητρα (Market incentives) 15
6. Ασφάλεια χρήσης (Certainty of use) 14
7. Ισχυρή υποστήριξη των πολιτών (Strong public preservation support) 13
8. Απλότητα (Simplicity) 13
9. Προώθηση και διευκόλυνση (Promotion and facilitation) 12
10. Τράπεζα- φορέας (a TDR bank) 4

Τα αποτελέσματα αυτά δείχνουν ότι οι δύο πρώτοι παράγοντες είναι απαραίτητοι για την επιτυχία του προγράμματος, οι επόμενοι τρεις είναι εξαιρετικά σημαντικοί και οι υπόλοιποι πέντε παράγοντες είναι χρήσιμοι αλλά όχι απαραίτητως κρίσιμης σημασίας.

Οι 10 αυτοί παράγοντες, παρουσιάζονται στην διεθνή βιβλιογραφία και μελετώνται από ποικίλους επιστήμονες, κάθε ένας από τους οποίους δίνει ένα διαφορετικό βαθμό σημαντικότητας σε κάθε παράγοντα. Μελετητικά, μεγάλες διαβαθμίσεις βαθμολογίας έχει παρατηρηθεί στους παράγοντες με τους αριθμούς 2, 8, 10. Ενδεικτικά, δόθηκε η παραπάνω περίπτωση βαθμολογίας, κυρίως λόγω παρουσίασης των παραγόντων επιτυχίας και ανάλυσης αυτών παρακάτω.

Παράγοντας 1: Ζήτηση για επιπλέον ανάπτυξη (Demand for bonus development)

Η επιτυχία των TDRs έχει άμεση εξάρτηση από την επιθυμία των ενδιαφερόμενων για επιπλέον πυκνότητας- δόμησης που προσφέρεται από το πρόγραμμα. Αντίστροφα, η αποτυχία εφαρμογής του εργαλείου είναι σίγουρη, στην περίπτωση που οι πιθανοί επενδυτές ικανοποιούνται με την πυκνότητα που τους παρέχεται χωρίς να αγοράσουν TDRs. Προγράμματα τα οποία ήρθαν αντιμέτωπα με ανεπαρκή ζήτηση, αναγκάστηκαν να επιβάλουν μείωση του συντελεστή στην περιοχή παραλαβής απαιτώντας από τους ιδιοκτήτες- επενδυτές να αγοράσουν TDR για να υπερβούν το πρόσφατα μειωμένο όριο δόμησης. Η μέθοδος αυτή δεν είναι ιδιαίτερα δημοφιλής στους ενδιαφερόμενους και είναι πιθανό να δημιουργήσει απειλές μηνύσεων, ιδιαίτερα εάν εφαρμόστηκε αποκλειστικά για να δημιουργήσει ζήτηση για TDRs.

Χωρικά ο Pizor, προσδιόρισε την μέγιστη ζήτηση, μέσα και γύρω από τις ταχέως αναπτυσσόμενες περιοχές. Επιπλέον, οι περιοχές εφαρμογής του TDR προγράμματος πρέπει να συμπεριλάβει μια ποικιλόμορφη κτηματομεσιτική αγορά για να είναι επιτυχής (Pizor, 1986). Όταν δεν είναι δυνατός ο υπολογισμός των πιθανών επενδυτών, η ασφαλέστερη μέθοδος προσδιορισμού της κατάλληλης περιοχής είναι οι κεντρικές αστικές περιοχές και οι ταχέως αναπτυσσόμενες προαστιακές περιοχές ανάλογα με την πολιτική ανάπτυξης που υιοθετείται. Για παράδειγμα, στο Pinelands ως μεγάλο αστικό κέντρο με χαμηλές πυκνότητες (σχετικά χαμηλούς συντελεστές δόμησης) καθιερώθηκαν περιοχές λήψης TDR με σκοπό την ενίσχυση της ανάπτυξης του κέντρου και την αποφυγή εξάπλωσης της δόμησης στον εξωαστικό χώρο. Αντίστροφα, το Mannheim και το Montgomery, λόγω της εγγύτητάς τους με αστικά κέντρα και των πιέσεων επέκτασης, αποτέλεσαν περιοχές λήψης δικαιωμάτων ανάπτυξης με στόχο την αποπύκνωση των όμορων κέντρων. Οι παραπάνω περιπτώσεις, με το ενδεχόμενο ο ρυθμός και το μέγεθος ανάπτυξης να μην είναι ιδιαίτερα σαφής, μπορούν να επιτύχουν την απαιτούμενη ζήτηση με συνδυαστικά κίνητρα.

Παράγοντας 3: Αυστηροί κανονισμοί περιοχής αποστολής (Strict sending area regulations)

Χωρίς κάποια κανονιστική παρέμβαση, λογικά, οι ιδιοκτήτες γης θα είναι περισσότερο διατεθειμένοι να ανταλλάξουν δομήσιμη επιφάνεια με TDR όταν η δόμηση στην περιοχή αποστολής είναι λιγότερο ελκυστική λόγω μειονεκτικών χαρακτηριστικών π.χ. της απότομης πλαγιάς, της απομακρυσμένης τοποθεσίας, της έλλειψης υποδομών και άλλων περιορισμών. Ωστόσο, χωρίς κάποιον αυστηρό περιορισμό δόμησης από την πολιτεία, παρατηρείται συχνά η προτίμηση των ιδιοκτητών διατήρησης της δομήσιμης επιφάνειας ακόμη και αν δεν είναι επιχειρηματικά η καλύτερη επιλογή. Αντίστοιχα, με την προϋπόθεση μίας περιοχής αποστολής, στην οποία εφαρμόζεται αυστηρός περιορισμός δόμησης, είναι πιθανή η υπερβολική πτώση των τιμών των TDRs ανά στρέμμα με αποτέλεσμα την επίτευξη μειωμένης διατήρησης. Εν τούτοις, οι κανονισμοί των περιοχών αποστολής οφείλουν να εφαρμόζουν την απαιτούμενη αυστηρότητα ώστε να προωθηθεί η εφαρμογή του εργαλείου, διατηρώντας την αξία των τίτλων.

Παράγοντας 4: Μη εναλλακτικές λύσεις (No alternatives to TDR)

Δεκάδες TDR προγράμματα απέτυχαν να διατηρήσουν την περιοχή αποστολής και να θέσουν σε λειτουργία το εργαλείο, επειδή ταυτόχρονα προσφέρονται από τον σχεδιασμό εναλλακτικές ευκαιρίες στους υποψήφιους επενδυτές για επιπλέον ανάπτυξη χωρίς την αναγκαία συμμόρφωση στις απαιτήσεις του TDR. Ανάλογες ρυθμίσεις ή εργαλεία, με επιεικότερους όρους αναμένεται να υπονομεύσουν την επιτυχία του TDR.

Παράγοντας 5: Κίνητρα (Market incentives)

Πολλά προγράμματα TDR χρησιμοποιούν ως κίνητρο 1 προς 2 αναλογία μεταφερόμενων δικαιωμάτων από την περιοχή αποστολής στην λήψη. Πράγμα που σημαίνει ότι για κάθε μονάδα μέτρησης δόμησης (τ.μ) από την περιοχή αποστολής, παρέχεται διπλάσιο δικαίωμα δόμησης στον αγοραστή της περιοχής παραλαβής. Συμπληρωματικά, απαραίτητα είναι τα κίνητρα που προάγουν την επίτευξη των στόχων του εργαλείου (απαλλαγές από κάποια τέλη- φόρους επιπτώσεων ανάπτυξης, απαλλαγές από απαιτήσεις ανοιχτού χώρου και χώρου στάθμευσης κλπ. (Pruetz, 1997).

Παράγοντας 6: Ασφάλεια χρήσης (Certainty of use)

Η συμμετοχή των ενδιαφερομένων, τόσο όσο αναφορά την πώληση αλλά την αγορά δικαιωμάτων αποτελεί ρίσκο. Το γεγονός αυτό μπορεί να αποτρέψει τους πολίτες να λάβουν μέρος στο πρόγραμμα. Ακόμη και στην περίπτωση ύπαρξης συμμετοχικότητας, η εξάλειψη του κινδύνου αποτυχίας του εργαλείου κρίνεται απαραίτητη. Η ασφάλεια του προγράμματος επιτυγχάνεται με την επίτευξη καθενός από τους 10 παράγοντες επιτυχίας του προγράμματος.

Ωστόσο, παρακάτω, παρουσιάζονται δύο επιπλέον πιο διαδεδομένοι βιβλιογραφικά τρόποι διαχείρισης του κινδύνου αυτού:

Μία πετυχημένη πρακτική, αποτελεί η διαίρεση- μοίρασμα των εσόδων οποιασδήποτε μεμονωμένης πώλησης μεταξύ όλων των ιδιοκτητών αφαίρεσης δικαιώματος από τον αρμόδιο φορέα διαχείρισης του TDR. Με αυτόν τον τρόπο, όλοι οι εν λόγω ιδιοκτήτες μοιράζονται τους κινδύνους εξίσου, λαμβάνοντας ένα ανάλογα μικρό ποσό πληρωμής με οποιαδήποτε πώληση τίτλου. Σε αντίθετη περίπτωση, οι πωλητές τίτλων είναι αναγκασμένοι να αποζημιωθούν με τη σειρά κατά την οποία μπήκαν το πρόγραμμα. Αυτή η σειρά θα μπορούσε να θεωρηθεί αυθαίρετη και προβληματική, ειδικά αν αναφέρεται στον χαρακτηρισμό μίας μεγάλης περιοχής ως περιοχής αποστολής.

Εναλλακτικά, η Πολιτεία μπορεί να πάρει την πρωτοβουλία, και να αγοράσει όλα τα δικαιώματα ανάπτυξης κατά την εκτιμώμενη αξία τους και να επωμιστεί το ρίσκο και την αναμονή εύρεσης αγοραστή. Υπό αυτό το σχέδιο, το κράτος αναλαμβάνει τον κίνδυνο που απορρέει από μια αδύναμη αγορά δικαιωμάτων.

Παράγοντας 7: Ισχυρή υποστήριξη των πολιτών (Strong public preservation support)

Η μελέτη των TDR αποκάλυψε ότι τα επιτυχημένα προγράμματα έτειναν να αντιστοιχούν σε κοινότητες που αποδεικνύεται ότι έδειχναν μια θετική αίσθηση για το εκάστοτε TDR πρόγραμμα και ήταν δεκτικοί στην ύπαρξη των περιοχών αποστολής και λήψης (Barrese, 1983). Επειδή η επιτυχία τους εξαρτάται από μεταβιβάσεις δικαιωμάτων από μία περιοχή σε μία άλλη, είναι θεμιτό, οι κάτοικοι να εκτιμούν τα οφέλη της διατήρησης της περιοχής αποστολής, καθώς και τα οφέλη της κατεύθυνσης της ανάπτυξης στην περιοχή λήψης.

Μελέτες επί του θέματος, αναγνώρισαν την κρισιμότητα του παράγοντα αυτού και υπέδειξαν τους πλέον κατάλληλους τρόπους επίτευξης ισχυρής δημόσιας αποδοχής. Απαραίτητη ορίστηκε σύμφωνα με την βιβλιογραφία η ενημέρωση των ενδιαφερομένων για την έννοια TDR, τις διαδικασίες και τα χαρακτηριστικά του προγράμματος. Δύο κεντρικά ζητήματα που σχετίζονται με την αποδοχή από το κοινό σύμφωνα με τους Johnston & Madison (1997): είναι η γνωστοποίηση του χρονοδιαγράμματος εξέλιξης του εργαλείου και η συμμετοχή του κοινού σε εκπαιδευτικές δραστηριότητες.

Οι διαδικασίες εκπαίδευσης αφορούν τους πολίτες, τους επαγγελματίες ακίνητων περιουσιών, δικηγόρους, εκτιμητές και σχεδιαστές και μπορούν να επιτευχθούν μέσω ενημερωτικής αλληλογραφίας, δημοσίων συναντήσεων και διαφημίσεων. Για παράδειγμα, οι προσπάθειες για να καθιερωθεί ένα TDR σχέδιο στη Santa Fe, New Mexico ξεκίνησε με ένα ολοήμερο εργαστήριο (Pruetz, 2003).

Παράγοντας 9: Προώθηση και διευκόλυνση (Promotion and facilitation)

Αντίστοιχα, η προώθηση του προγράμματος αφορά πέρα από την ενημέρωση, την κατοχύρωση της υποστήριξης του από την πλειονότητα των δομών του σχεδιασμού. Ειδικότερα, η θεσμοθέτηση του εργαλείου και η ανάπτυξη κανονιστικών ρυθμίσεων για την εφαρμογή του αποτελεί ασφάλεια για την όλη διαδικασία. Ο συγκεκριμένος παράγοντας, στα περισσότερα προγράμματα δεν είναι αναγκαίος αλλά υποστηρικτικός (διευκόλυνση). Αυτό συμβαίνει, γιατί η αγορά των ακινήτων και ο σχεδιασμός δεν αποτελεί θεσμός (δεν έχει νομική υπόσταση) αλλά αναπτυξιακό εργαλείο, που βασίζεται κυρίως στην δύναμη της αγοράς. Ωστόσο, για κράτη όπως η Ελλάδα, η Κύπρος, και η Ιταλία ο παράγοντας αυτός είναι μείζονος σημασίας.

Παράγοντες 2, 8, 10: Προσαρμοσμένη περιοχή λήψης- παραλαβής (Customized receiving areas), Απλότητα (Simplicity), Τράπεζα- φορέας (TDR bank)

Οι τρεις αυτοί παράγοντες παρουσιάζουν την μεγαλύτερη διαφοροποίηση όσον αφορά το μέγεθος της σημαντικότητας τους στις διάφορες εφαρμογές TDR ανά τον κόσμο. Ειδικότερα, η σημαντικότητα της προσαρμοσμένης περιοχής λήψης εξαρτάται από την πολιτική του προγράμματος. Προγράμματα ανά τον κόσμο, τα οποία έχουν ως σαφή πολιτική την καθοδήγηση της ανάπτυξης σε μία συγκεκριμένη περιοχή, απαιτούν αυστηρή οριοθέτηση και ρύθμιση της διαδικασίας υποδοχής δικαιωμάτων. Αντίθετα, πολλά είναι τα προγράμματα, τα οποία επιλέγουν έναν πιο ελεύθερο τρόπο καθορισμού της περιοχής λήψης. Συχνό είναι το φαινόμενο χαρακτηρισμού των περιοχών αυτών μέσω κριτηρίων. Επίσης, πιο χαλαρές είναι οι ρυθμίσεις που διέπουν μία περιοχή παραλαβής μεγάλης έκτασης που παρουσιάζει ορισμένες ανομοιογένειες.

Ωστόσο, είναι κοινώς αποδεκτές είναι οι παρακάτω επιθυμητές αρετές μιας περιοχής λήψης:

1. Περιοχή κατάλληλης υποδομής για να φιλοξενήσει επιπλέον ανάπτυξη,
2. πολιτική αποδοχής,
3. διαδικασίες συμβατές με την υπάρχουσα ανάπτυξης,
4. συνοχή με την γενικότερη πολιτική ανάπτυξης και
5. πιθανό επενδυτικό ενδιαφέρον.

Όπως συχνά τονίζεται, όλες αυτές οι παράμετροι πρέπει να είναι προσεκτικά προσαρμοσμένες στις ειδικές περιστάσεις της κάθε κοινότητας. Δεν υπάρχει κανένα πρότυπο σίγουρης επιτυχίας που μπορεί να αναπαραχθεί από κάθε κοινότητα. Αντίθετα, τα ενδιαφερόμενα μέρη πρέπει να διερευνήσουν όλες τις πιθανές εναλλακτικές περιοχής λήψης και να επιλέξουν το συνδυασμό που ταιριάζει στην επίτευξη των στόχων τους.

Όσον αφορά την απλότητα του εργαλείου, διάφοροι μελετητές υπογραμμίζουν την ανάγκη εύκολης κατανόησης και εφαρμογής του από τους ενδιαφερομένους. Στον αντίποδα, αρκετοί αναπτυξιολόγοι δεν αναφέρουν καν τον παράγοντα αυτό στις αναλύσεις τους για την ευδοκμία του προγράμματος. Αυτό πιθανότατα οφείλεται στο γεγονός ότι, αναγνωρίζουν την πολυπλοκότητα του εργαλείου ιδιαίτερα όταν μελετάται από αυτούς η αντιμετώπιση πολλαπλών προβλημάτων ανάπτυξης. Εν τούτοις, η πολυπλοκότητα του προγράμματος έγκειται στον βαθμό χρησιμοποίησης του από την κοινότητα και των ταυτόχρονων στόχων που προσπαθούν να επιτύχουν με την εφαρμογή του.

Ο παράγοντας φορέας- τράπεζα για τα περισσότερα προγράμματα των ΗΠΑ αποτελεί είτε περιττό στοιχείο στην περίπτωση ελεύθερης μεταφοράς δικαιωμάτων ανάπτυξης, είτε ένα από τα τελευταία σε σημαντικότητα στοιχεία στην περίπτωση καθορισμένων περιοχών υποδοχής δικαιωμάτων (π.χ. περιοχών ανάπλασης, ιστορικών κέντρων κ.ά.). Ωστόσο, σε ορισμένα παραδείγματα εφαρμοσμένων προγραμμάτων εκτός ΗΠΑ, κατά κόρον σε χώρες όπως Γαλλία, Ιταλία και Κύπρο όπου η κρατική παρέμβαση στον αναπτυξιακό σχεδιασμό παίζει πρωταρχικό ρυθμιστικό ρόλο, η ίδρυση ενός φορέα είναι απαραίτητη.

Οι TDR τράπεζες, για τις χώρες αυτές, εξυπηρετούν διάφορες σημαντικές λειτουργίες, όπως την αγορά και πώληση TDR, όντας αγοραστής έσχατης ανάγκης. Η σύσταση τους ενισχύει την αξιοπιστία του προγράμματος και διευκολύνει την συνεργασία με τα τραπεζικά ιδρύματα. Αποτελούν, επίσης, μέσο αύξησης της αποδοχής και της εμπιστοσύνης του κοινού στο πρόγραμμα TDR. Ακόμη, βοηθούν στην διατήρηση της λειτουργίας του προγράμματος σε περιπτώσεις αδυναμίας αντιστοίχισης πωλητών-αγοραστών, αφού ενεργούν ως δανειστές και αγοραστές δικαιωμάτων και εγγυώνται την διατήρηση των αξιών των τίτλων (Johnston & Madison, 1997; Stokes, 1997). Και πάλι, όμως, ο βαθμός συμμετοχής και η λειτουργία του παράγοντα σε κάθε περίπτωση προγράμματος διαφοροποιείται.

Για παράδειγμα, στο Pinelands, υπάρχουν δύο δημόσιες τράπεζες TDR, η Burlington County Pinelands Development Credit Exchange και η New Jersey Pinelands Development Credit Bank. Εκτός από την αγορά Property Development Credits- PDCs, αυτές οι τράπεζες εκτελούν σημαντικούς ρόλους διευκόλυνσης, διαχείρισης και εκπαίδευσης. Οι τράπεζες Pinelands επίσης συνεργάζονται στενά με την Επιτροπή Pinelands και με τους διάφορους δήμους όσον αφορά την διαδικασία μεταφοράς και την αξιοποίηση των TDR. Επιπλέον, οι τράπεζες Pinelands TDR διατηρούν ενεργό ρόλο ως ένα γραφείο συμψηφισμού των TDR πληροφοριών, συμπεριλαμβανομένων όλων των PDC μεταφοράς και πιθανών PDC μεταφοράς.

Επίσης, οι τράπεζες TDR συμβάλουν στον καθορισμό τιμής των TDR, μια συνάρτηση η οποία μπορεί να είναι κρίσιμη κατά την εκκίνηση του προγράμματος όταν οι ιδιοκτήτες της περιοχής αποστολής δεν μπορούν να είναι σίγουροι για την πώληση των δικαιωμάτων τους έναντι μιας δίκαιης τιμής και αντίστοιχα όταν οι ιδιοκτήτες περιοχών υποδοχής εναντιώνονται στην αυθαίρετη αποτίμηση του κάθε τίτλου από τον ιδιοκτήτη του.

Και τέλος, οι TDR τράπεζες μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τη μόχλευση χρηματοδοτικών περιορισμών διατήρησης των περιοχών αποστολής. Αυτές οι οργανώσεις μπορούν να χρησιμοποιήσουν υποτροφίες και άλλες πηγές χρηματοδότησης για να αγοράσουν TDRs, να πουλήσουν αυτά τα TDRs και να επενδύσουν τα έσοδα που προκύπτουν για να αγοράσουν κάποια επιπλέον θεμιτά TDRs, δημιουργώντας έτσι, ένα εν εξελίξει ανανεώσιμο κεφάλαιο που θα συντηρήσει την διαδικασία έναντι μεμονωμένων ιδιωτικών εξαγορών με πιθανή ημερομηνία λήψης.

Συμπληρωματικά, τα δύο πιο πετυχημένα προγράμματα (με μεγάλη περιοχή διατήρησης), της Montgomery και της Pinelands, έδωσαν μεγάλη βάση στην σημασία δύο επιπλέον παραγόντων:

1. Στην γνώση των τοπικών χρήσεων γης.
2. Στην ηγεσία.

Τα στοιχεία αυτά δεν είχαν προβληθεί από πολλούς ερευνητές σε προγενέστερες μελέτες TDR. Παρ' όλα αυτά, η αναφερόμενη έρευνα υποστηρίζει ότι η μελέτη των χρήσεων γης σε συνδυασμό με τη χρήση αποτελεσματικής ηγεσίας αποτελούν τις σημαντικότερες βάσεις δημιουργίας ενός πετυχημένου προγράμματος TDR.

Τέλος, είναι σημαντικό να εξεταστεί και ο παράγοντας ύπαρξης των ανάλογων νομοθετικών βάσεων προκειμένου να αντιμετωπιστούν πιθανές νομικές προκλήσεις κατά την σύσταση και την εκτέλεση των TDR. Ωστόσο, ο Pruetz (1997) σημειώνει ότι 13 από τα 20 πιο επιτυχή TDR ακόμη δεν έχουν θεσπίσει τα προγράμματα με νομοθετικές ρυθμίσεις. Σε ορισμένες χώρες, όμως, που το σύστημα δικαίου είναι ισχυρός φραγμός και υποστηρικτής του σχεδιασμού αναμένεται ο παράγοντας αυτός να είναι απαραίτητος (π.χ. Ελλάδα, Γαλλία).

Παράγοντες μέτρησης της επιτυχίας των TDR

Βιβλιογραφικά, ο τρόπος εξέτασης της επιτυχίας των ήδη εφαρμοσμένων προγραμμάτων καθώς και η διάρκεια «ζωής» τους δεν έχει ερευνηθεί. Οι μελετητές, προφανώς αναγνωρίζουν ότι δεν έχουν εξαντλήσει την δυναμικότητα του εργαλείου, πράγμα το οποίο τους αποτρέπει ακόμη να προβλέψουν ή να αποτυπώσουν την υπάρχουσα μέτρηση της επιτυχίας του προγράμματος.

Μοναδικές αναφορές αποτελούν των Jason Hanly-Forde, George Homsy, Katherine Lieberknecht, Remington Stoneo οποίοι σε μία δημοσίευσή τους «Transfer of Development Rights Programs» (2017), κάνουν μία πρώτη απόπειρα μέτρησης της επιτυχίας του TDR βασιζόμενοι στα 5 κριτήρια ποιότητας-επιτυχίας ενός οποιουδήποτε διοικητικού εργαλείου του Salamon (2002): αποτελεσματικότητα, αποδοτικότητα, ίδια κεφάλαια, διαχειρισσιμότητα και νομιμότητα.

Τέλος, ένας μερικώς διαδεδομένος απλός τρόπος μέτρησης του βαθμού επιτυχίας και χρονικής διάρκειας των προγραμμάτων, όπου χρησιμοποιήθηκε και στην μελέτη της επιτυχούς εικοσάδας στην δημοσίευση «What Makes Transfer of Development Rights Work», αποτελεί η μέτρηση δύο χαρακτηριστικών του τοπίου (landscape characteristics). Ειδικότερα, αφορούν τον αριθμό των συναλλαγών τίτλων TDR και τον αριθμό των στρεμμάτων που διατηρούνται κατά την λειτουργία του προγράμματος. Αυτό γιατί, ο αριθμός των συναλλαγών αποτελεί ένα πληρεξούσιο για το επίπεδο της δραστηριότητας στην αγορά δικαιωμάτων ανάπτυξης και το βαθμό συμμετοχής των ενδιαφερομένων. Ενώ παράλληλα, ο αριθμός των στρεμμάτων (υπό διατήρηση) δηλώνει μέγεθος της έκτασης που το εργαλείο πετυχαίνει να προστατέψει.

Υπολογισμός της αξίας του TDR

Στην διεθνή βιβλιογραφία ο υπολογισμός της αξίας των TDRs διαφοροποιείται ανά πρόγραμμα, συνολική περιοχή εφαρμογής (περιοχή λήψης και αποστολής) ενώ πολλές φορές και ανά ξεχωριστή περιοχή (λήψης, αποστολής). Όταν ο καθορισμός της αξίας αυτών, δεν υπόκειται σε ένα ελεύθερο σύστημα, το οποίο βασίζεται στην ιδιωτική τιμολόγηση των τίτλων, αλλά απαιτεί τον σχεδιασμό του τρόπου κοστολόγησης, η σύλληψη και εφαρμογή μιας μεθοδολογίας είναι απαραίτητη.

Ωστόσο, σε γραπτές μελέτες του εξωτερικού, η πλειοψηφία των αναφορών καθορισμού της αξίας, περιορίζεται σε εξ αρχής καθορισμένες τιμές (defacto) οι οποίες κυμαίνονται από \$10.000 ανά μονάδα (credit) TDR έως \$25.000. Ο υπολογισμός της αξίας, ο οποίος συχνά δεν αποτελεί αντικείμενο δημοσίευσης, απαιτεί επιστημονική έρευνα τεκμηριωμένη σε πολλά υπολογιστικά φύλλα αλγορίθμων, ενώ άλλοτε μία σχετικά εύκολη μεθοδολογία σύντομης τεκμηρίωσης. Η υιοθέτηση και των δύο, παρ' όλα αυτά, πρέπει να στηρίζεται σε μία πολιτική ισχυρών θεμελίων.

Η πολιτική αυτή, επηρεάζει τόσο την πολυπλοκότητα της μεθοδολογίας πρόσδοσης τιμής στους τίτλους όσο και την ίδια την τιμή. Επεξηγηματικά, η πολυπλοκότητα της διαδικασίας παρουσιάζει εξάρτηση από το πλήθος των ταυτόχρονων στόχων του προγράμματος και των μεταβλητών που απαιτούνται για την υλοποίησή τους. Ανάλογα, η τιμή των τίτλων μπορεί να διαφέρει από πρόγραμμα σε πρόγραμμα αφού εξαρτάται από τις ανάγκες της περιοχής και τους στόχους της.

Για παράδειγμα, κατά την εφαρμογή ενός προγράμματος, με μία περιοχή αποστολής μεγάλου κόστους αναπαλαίωσης διατηρητέων κτιρίων (κακής κατάστασης κτιρίων), η τιμή των τίτλων αναμένεται να είναι μεγάλη. Αντίθετα, σε μία περιοχή λήψης με άφθονη έκταση υποδοχής τίτλων η τιμή αγοράς τους οφείλει να κυμανθεί σε χαμηλά επίπεδα. Επιπλέον, οι τιμές μπορούν να διαφοροποιούνται και σε περιπτώσεις πολιτικής με σκοπό την κερδοσκοπία ή την άμεση πώληση των τίτλων.

Με τεκμήριο το σύγγραμμά «APPRAISAL GUIDELINES FOR DETERMINING DEVELOPMENT POTENTIAL, Transfer of Development Rights Program State Transfer of Development Rights Bank», παρουσιάζονται παρακάτω ορισμένες μέθοδοι υπολογισμού των τιμών των αξιών (σελ. 20, Formulas, STATE TRANSFER OF DEVELOPMENT RIGHTS BANK, 1999).

Οι δύο πιο διαδεδομένοι τρόποι υπολογισμού σύμφωνα με τα μέλη της STATE TRANSFER OF DEVELOPMENT RIGHTS BANK (S.T.D.R Bank) είναι:

1. Ο μέσος όρος (Municipal Averaging).
2. Η φόρμουλα (A Formula).

Ο μέσος όρος βασιζόμενος στην προηγμένη τιμολόγηση των τίτλων, υπολογίζεται:

$$\bar{x} = S_x / n.$$

$$\bar{x} = \text{Μέσος όρος.}$$

S_x = Άθροισμα των τιμών των πρόσφατων τίτλων TDRs.

n = Σύνολο των πρόσφατων τίτλων.

Αναλόγως, υπολογίζεται και ο σταθμισμένος Μ.Ο. ο οποίος συμπεριλαμβάνει ως βάρη τον αριθμό των τίτλων που πουλήθηκαν σε κάθε μία από τις τιμές.

Παράδειγμα: Με την υπόθεση της πρόσφατης πώλησης 6 κατηγοριών τιμολόγησης τίτλων (n), 15 TDRs @ \$15.000/TDR, 20 @ \$13.600/TDR; 26 @ \$15.400/TDR; 22 @ \$13.500/TDR; 10 @ \$16.500/TDR; 11 @ \$16.000/TDR, προκύπτει:

$$\bar{x} = (15.000 + 13.600 + 15.400 + 13.500 + 16.500 + 16.000) / 6.$$

$$\bar{x} = \$15.000/\text{TDR.}$$

Ενώ ο σταθμισμένος μέσος όρος υπολογίζεται:

$$\bar{x} = (15.000 * 15 + 13.600 * 20 + 15.400 * 26 + 13.500 + 16.500 * 10 + 16.000 * 11) / 6.$$

$$_ = \$14.763/\text{TDR}.$$

Με την ίδια λογική εφαρμόζεται ο μέσος όρος με βάση την δυνητική συνολική αξία της περιοχής και υπολογίζεται:

$$_ = Sx / n.$$

Sx = Συνολική δυνητική αξία της περιοχής.

Σημειώνεται ότι, η δυνητική αξία που αναφέρεται στην βιβλιογραφία, υπολογίζεται με μεταβλητές που αφορούν την βέλτιστη χρήση και περιγράφει την μελλοντική αξία της κατά την βελτίωση της με την εφαρμογή της αναπτυξιακής παρέμβασης.

n = Σύνολο των τίτλων (κατά μέσο όρο) που αναμένονται να πουληθούν ή να αγοραστούν ανά μονάδα μέτρησης έκτασης.

Παράδειγμα: Σε μία περιοχή 36 ιδιοκτησιών 2.700 στρεμμάτων, με δυνητική αξία \$13.500.000 και υπολογισμένους 675 τίτλους TDRs (1 TDR/4 στρέμματα), υπολογίζεται:

$$_ = \$13.500.000/675.$$

$$_ = \$20.000/\text{TDR}.$$

Εναλλακτικά προκύπτει:

$$_ = 3,500,000/2,700.$$

$$_ = \$5,000/\text{στρ.} *4 \text{ στρ. (απαιτούμενα για κάθε TDR)}.$$

$$_ = \$20,000/\text{TDR}.$$

Η μέθοδος της **φόρμουλας** περιλαμβάνει μία μαθηματική φόρμουλα γραμμικής παλινδρόμησης ορισμένων στοιχείων που επηρεάζουν την τιμή των τίτλων (εφαρμόζεται κυρίως στην περιοχή λήψης). Οι μεταβλητές αυτές αφορούν την αξία γης (raw land value), τιμή κτιρίου (dwelling unit price), αναπτυξιακό κόστος (site development costs), κατασκευαστικό κόστος (construction costs), μέγεθος οικοδομήματος (dwelling size) και άλλα κόστη.

1. Raw land value = $x + Ln$ στρεμμάτων + Ln πυκνότητας.
2. Dwelling unit price = $x +$ πυκνότητα + μονάδα τετραγωνικού μέτρου.
3. Site Development costs = κόστος ανά μονάδα πυκνότητας ή, $x +$ πυκνότητα.
4. Construction costs (ανά τετραγωνικό μέτρο) = $x +$ τετραγωνικό μέτρο.

5. Dwelling unit size SF = x + πυκνότητα.
6. Άλλα κόστη = 0,25 x τιμή μονάδας.

Η μέθοδος αυτή είναι μία πολύπλοκη διαδικασία και απαιτεί την υποστήριξη του από την δημιουργία μίας υπολογιστικής φόρμας. Επεξηγηματικά, η τιμή των τίτλων που προσδίδεται από την φόρμουλα δεν είναι πάντα αυτή που προκύπτει κατά την αποτίμηση. Κατά την εφαρμογή της, τα αρμόδια πρόσωπα επιλέγουν να την συνδυάσουν με την ανάλογη έκπτωση στην περιοχή αποστολής και την αύξηση κατά την πώληση στην περιοχή αποστολής. Αυτό συμβαίνει με στόχο την κερδοφορία του προγράμματος και την συντήρηση του, διότι, συνηθίζεται να αγοράζονται οι τίτλοι από την περιοχή αποστολής από τον φορέα- τράπεζα του προγράμματος με έκπτωση 20% και να πωλούνται από αυτή στην περιοχή λήψης με τιμή 1,25 * της τιμής αγοράς του φορέα.

Προοπτικές και προβληματικές

Καθώς οι φορείς πολιτικής χάραξης θα εξακολουθούν να αναζητούν τρόπους για να χρησιμοποιήσουν την αγορά ως ένα διοικητικό εργαλείο, τοπικές κυβερνήσεις θα συνεχίσουν να εξετάζουν το ενδεχόμενο μεταφοράς αναπτυξιακών δικαιωμάτων. Όπως αναφέρεται στο «Transfer of Development Rights Programs, Using the Market for Compensation and Preservation» (Hanly-Forde, 2017), τα TDR προγράμματα μπορεί να είναι αποτελεσματικά, δίκαια διοικητικά εργαλεία που κάνουν την οριοθέτηση και ρύθμιση μίας περιοχής, πολιτικά περισσότερο εφικτή. Αυτά τα προγράμματα προσφέρουν δύο βασικά οφέλη για την τοπική αυτοδιοίκηση: αποζημιώνουν ιδιοκτήτες για την αξία των απολεσθέντων δικαιωμάτων κατά την ζωνοποίηση, και χρησιμοποιούν την αγορά για την πληρωμή-αγορά της διατήρησης των δημόσιων αγαθών.

Διαχειριστικά, ωστόσο, αυτά τα προγράμματα μπορεί να είναι δύσκολα σε σύγκριση με την τυπική μέθοδο ζωνοποίησης- προστασίας. Οι τοπικές κυβερνήσεις είναι αναγκασμένες να επιβλέπουν την πορεία της αγοράς και να επεμβαίνουν με τις κατάλληλες ρυθμίσεις για την καθοδήγηση και την ρύθμισή της, πράγμα που αποτελεί μια σύνθετη διαδικασία, ιδιαίτερα κατά την έλλειψη διαφάνειας. Ακόμη, και με την απαιτούμενη εκπαίδευση και την ενεργοποίηση προγραμμάτων ενημέρωσης και μάρκετινγκ, οι κοινότητες ενδέχεται να μην υποστηρίζουν προγράμματα TDR.

Αναπτυξιακά, οι αστικοί πολεοδόμοι και οι οικονομολόγοι ανά τον κόσμο, υποστηρίζουν την χρήση τέτοιου είδους προγραμμάτων καθώς αναγνωρίζουν την ανάγκη καινοτόμων μεθόδων και εργαλείων, για τη διαχείριση αστικών σχεδίων και την αύξηση τη αποτελεσματικότητάς τους. Ως αποτέλεσμα, το μέλλον του σχεδιασμού προϋποθέτει την χρήση προγραμμάτων DR προκειμένου να διευρυνθούν οι παρεμβάσεις του σχεδιασμού στις διάφορες εξελίξεις και πεδία, όπως είναι αυτό της

αγοράς, με σκοπό να την επηρεάσουν και να παρέμβουν διορθωτικά στις πιθανές αποτυχίες της (Lanotte και Rossi, 1995, Stellin και Stanghellini, 1997).

2. Αστική ανάπλαση

2.1. Η έννοια της ανάπλασης

Η έννοια της πολεοδομικής ανάπλασης έχει αποκτήσει διαφορετικό περιεχόμενο, κατ' αρχάς διαχρονικά αλλά σε κάποιο βαθμό και μεταξύ διαφορετικών χωρών. Ένας γενικός περιγραφικός ορισμός θα ήταν ότι οι αναπλάσεις είναι οι πολεοδομικές παρεμβάσεις σε τμήματα του υφιστάμενου αστικού ιστού που περιλαμβάνουν το φυσικό (ανα)σχεδιασμό τους, αλλά δεν εξαντλούνται κατ' ανάγκην σε αυτόν.

Στο πλαίσιο αυτό οι επιμέρους στόχοι, το θεματικό εύρος και οι emphάσεις των αναπλάσεων προσδιορίζονται από τα κατά περίπτωση πολεοδομικά προβλήματα αλλά και από γενικότερες παραμέτρους, όπως οι μεταβαλλόμενοι ρόλοι των πόλεων ή τα κοινωνικο-οικονομικά δεδομένα (Οικονόμου, 2004).

Ιστορική εξέλιξη της έννοιας- διεθνής εμπειρία

Η αφορμή για την δημιουργία αυτής της έννοιας και μετέπειτα του εργαλείου από την διεθνή επιστημονική κοινότητα, αποτέλεσε η ισοπέδωση που επέφερε ο Β' Παγκόσμιος Πόλεμος στην Ευρώπη. Η καταστροφή μαζικών μνημείων και εκτεταμένων ιστορικών κέντρων των πόλεων όπως του Βερολίνου και της Βαρσοβίας, δημιούργησε την αναγνώριση μαζικής ανάγκης ανασύλωσης τους και εκφράστηκε με μία διεθνή συνεργασία μέσω της θέσπισης του Χάρτη της Βενετίας. Το εγχείρημα αρχικά αφορούσε την προστασία ιστορικών μνημείων και τοποθεσιών, ενώ στην συνέχεια απέκτησε πολλούς υποστηρικτές, εξελίχθηκε, και έθεσε ζητήματα διαφύλαξης του ιστορικού χαρακτήρα σε επίπεδο πόλεων και του συνόλου των υλικών και πολιτιστικών στοιχείων που εκφράζουν, ειδικότερα:

- Την αστική μορφή όπως αυτή καθορίζεται από τα οικοδομικά τετράγωνα και τους δρόμους.
- Τις σχέσεις μεταξύ των κτιρίων και των δημόσιων χώρων της πόλης.
- Τις σχέσεις της πόλης με το φυσικό και το κατασκευασμένο από τον άνθρωπο περιβάλλον της.
- Τις διάφορες λειτουργίες της πόλης όπως αυτές αναπτύχθηκαν στις ιστορικές φάσεις ανάπτυξης της πόλης.

- Αναβαθμίσεις υποβαθμισμένων αστικών τμημάτων και περιοχών κατοικίας: μια πρώτη «γενιά» αναπλάσεων.

Έκτοτε, η ονομαζόμενη ανάπτυξη υποβαθμισμένων αστικών περιοχών και ιστορικών κέντρων στην Ευρώπη, αποτέλεσε το βασικότερο εργαλείο σχεδιασμού του δομημένου χώρου και διένυσε 3 στάδια εξέλιξης διαφορετικής πολιτικής.

1^ο στάδιο: ριζική ανακαίνιση (urban renewal) με τις μη αναστρέψιμες και σαρωτικές παρεμβάσεις των δεκαετιών του '50 και του '60,

2^ο στάδιο: ανακατασκευές και επισκευές συντήρησης των δεκαετιών του '70 και του '80 (conservation, restoration),

3^ο στάδιο: «προσεκτική, βήμα προς βήμα αναζωογόνηση» (careful, step-by-step revitalisation) (Πάπαρη, 1998).

Η έννοια άρχισε να παίρνει την σημερινή της μορφή κατά το 2^ο στάδιο εξέλιξης, με την εμφάνιση μίας νέας ανάγκης εξυγίανσης του δομημένου περιβάλλοντος. Την δεκαετία του '70, δημιουργήθηκε η ανάγκη για πολεοδομική επαναπροσέγγιση και αναβάθμιση υποβαθμισμένων αστικών τμημάτων κυρίως σε περιοχές ανθυγιεινής κατοικίας (ilots insalubres).

Η στρατηγική σε αυτές τις περιπτώσεις «αστικής ανανέωσης», όπως συνηθέστερα χαρακτηρίζονται (renewal, renovation), ήταν μάλλον αποσπασματική και αντιφατική, και το καθιερωμένο εργαλείο πολεοδομικής πρακτικής ήταν η συστηματική προσφυγή στην απαλλοτρίωση και την αλλαγή των χρήσεων γης.

Εκατοντάδες τέτοιες μικρές ή μεγάλες επιχειρήσεις πολεοδομικής εξυγίανσης πραγματοποιήθηκαν με μαζικές κατεδαφίσεις παλαιών συνόλων και ανοικοδόμηση νέων πολυώροφων κατασκευών. Κυρίως όμως μετά 1975, άρχισε όλο και πιο συχνά να χρησιμοποιείται μια άλλη ορολογία η «αστική αναβάθμιση» ή «αστική εξυγίανση» (urban rehabilitation), δηλώνοντας την έναρξη μιας διαφορετικής και πιο ολοκληρωμένης στρατηγικής προσέγγισης: η πολιτική των μαζικών καθαιρέσεων εγκαταλείπεται προς όφελος της μεθοδικής προστασίας και της συστηματικής αποκατάστασης του αστικού χώρου, ενώ παράλληλα, οι επεμβάσεις στόχευαν στην συνολική αναβάθμιση της περιοχής, στην βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων και σε ένα ποιοτικά αναβαθμισμένο πολεοδομικό περιβάλλον (Πολύζος, 2006).

Σήμερα, η έννοια της ανάπτυξης εμπλουτίστηκε/ και εμπλουτίζεται ανάλογα με τον μετασχηματισμό της πολεοδομικής πολιτικής. Αποτελεί ένα σύνθετο πολεοδομικό εργαλείο διαφορετικών τομεακών παρεμβάσεων (οικονομικών, κοινωνικών, περιβαλλοντικών κ.ά.) και στόχων με θέμα:

“- Επανεκτίμηση του ρόλου των μητροπόλεων (και στη συνέχεια και σχετικά μικρότερων πόλεων) ως τόπων χωροθέτησης οικονομικών δραστηριοτήτων αιχμής και ως προϋποθέσεων της διεθνούς ανταγωνιστικότητας (στο πλαίσιο της νέας φάσης της παγκόσμιας ανάπτυξης, με τις νέες τεχνολογίες, την τριτογενεοποίηση και την παγκοσμιοποίηση) (Οικονόμου, 2001).

- Αυξανόμενη σημασία στην εταιρική σχέση δημόσιου και ιδιωτικού τομέα, στο πεδίο της χρηματοδότησης των παρεμβάσεων αλλά και γενικότερα, στο πλαίσιο της έννοιας της διακυβέρνησης (Γετίμης 1999).

- Είσοδο στο προσκήνιο των περιβαλλοντικών ζητημάτων και της έννοιας της αειφορίας (Camagni, 1997).

- Στροφή από την εκτατική ανάπτυξη των πόλεων στην επανάχρηση των υφιστάμενων αστικών χώρων και κτηριακών κελυφών («συμπαγής πόλη») (Αραβαντινός, 2002).

- Αύξηση του ελεύθερου χρόνου και συνακόλουθα των δραστηριοτήτων αναψυχής και πολιτισμού (Δέφνερ, 1999, Hall and Pfeiffer, 2000).

- Αυξανόμενη σημασία στα κοινωνικά θέματα όπως ο κοινωνικός διαχωρισμός στην πόλη και ο κοινωνικός αποκλεισμός (Maloutas, 2002).

- Στο πλαίσιο του μεταμοντερνισμού, ανάδυση νέων αισθητικών προτύπων αλλά και, γενικότερα, μεγαλύτερη έμφαση στα ζητήματα εικόνας, συμβολισμού και αισθητικής” (Οικονόμου, 2004).

2.2. Θεσμικό πλαίσιο

Ιστορική αναδρομή

Στην Ελλάδα η ανάπλαση καθιερώνεται ως έννοια και αποκτά νομικό περιεχόμενο για πρώτη φορά από το νομοθετικό διάταγμα 1003/71 «περί ενεργού πολεοδομίας» όπου ορίζεται ως πολεοδομική εξυγίανση και εκσυγχρονισμός συνόλου ή μέρους ενός οικισμού.

Μετά την ψήφιση του Συντάγματος το 1975, καταργείται αυτό το Νομοθετικό Διάταγμα και αντικαθίσταται από τον νόμο 947/1979 «περί οικιστικών περιοχών», στον οποίον αναφέρεται ο όρος «αναμόρφωση», ο οποίος φαίνεται ταυτόσημος της ανάπλασης. Η νομολογία ρυθμίζει την απαιτούμενη μελέτη για την διακήρυξη μιας οικιστικής περιοχής ως αναπτύξεως ή αναμορφώσεως.

Το 1983, με την έκδοση του πολεοδομικού νόμου 1337/83 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις», προβλέπονται ζώνες αναπλάσεων, και επίσης συμπληρωματικές ζώνες όπως οι Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης και οι Ζώνες Ειδικών Κινήτρων με στόχο την ανάπτυξη των πυρήνων των πόλεων ή κτιρίων τους.

Το 1985, με την ψήφιση του νόμου 1577/85 (ΓΟΚ) και την καθιέρωση του ενεργού οικοδομικού τετραγώνου, προβλέπεται μεταξύ άλλων η ανάπτυξη αυτού, και η ενοποίηση ακάλυπτων χώρων.

Σχολιασμός

Η σημαντικότερη νομοθεσία, κατά το παρελθόν, πραγματοποιήθηκε το '83 και το '85. Η ιδεολογία αυτής της περιόδου φαίνεται να διχάζεται ανάμεσα σε ένα έντονο κρατικό παρεμβατισμό του τύπου των ριζικών αναπλάσεων από ευρύτερη κλίμακα παρέμβασης (Ζ.Ε.Π.) ως και σημειακές παρεμβάσεις (Ζ.Ε.Ε.) και στην εφαρμογή των κανονιστικών όρων δόμησης και παροχής χρηματοδοτικών κινήτρων για την ανάπτυξη (Ζ.Ε.Κ., ενεργό πολεοδομικό τετράγωνο, κ.ά.).

Παράλληλα, επιδιώκεται η συναίνεση των ενδιαφερομένων κατοίκων της περιοχής με τη θεσμοθέτηση μηχανισμών συμμετοχής τους στις διαδικασίες για τη λήψη των αποφάσεων, όπως η Πολεοδομική Επιτροπή Γειτονιάς και η Γενική Συνέλευση του Ενεργού Οικοδομικού Τετραγώνου.

Στην πράξη φάνηκε ότι δεν υπήρχε πρόθεση εφαρμογής των διατάξεων που προέβλεπαν παρεμβατικές αναπλάσεις, ακόμη και σε μικρή κλίμακα. Αυτό αποδεικνύεται από το γεγονός ότι οι μελέτες που συντάχθηκαν στα πλαίσια της Επιχείρησης Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης (Ε.Π.Α.), για τις οποίες έχουν επιχειρηθεί όλες οι εντάξεις ή επεκτάσεις του σχεδίου πόλεως, αγνόησαν εντελώς τη φιλοσοφία των αναπλάσεων και των σχετικών διατάξεων και περιορίστηκαν στον τρόπο σχεδιασμού από το ν.δ. 1923, δηλαδή στις συμβατικές χαράξεις των ρυμοτομικών γραμμών, τακτοποιήσεις, προσκυρώσεις και καθορισμό κοινοχρήστων, κοινωφελών και ιδιόκτητων χώρων εφαρμόζοντας μόνο τις νέες ρυθμίσεις για την εισφορά σε γη και χρήμα (Καραβιά, 2006).

Τέλος, παρ' ότι κατά την διάρκεια της εν λόγω νομοθεσίας πραγματοποιήθηκε ο μεγαλύτερος αριθμός αναπλάσεων στην χώρα, κατά την διαδικασία παρέμεινε ανενεργό ένα σημαντικό κομμάτι της νομοθεσίας. Οι υλοποιημένες αναπλάσεις αποτέλεσαν περιορισμένες επεμβάσεις του δημόσιου χώρου (διάνοιξη δρόμων, αναπλάσεις πλατειών κ.ά.) ενώ δεν χρησιμοποιήθηκαν ουσιαστικά εργαλεία όπως οι Ζ.Ε.Π., Ζ.Ε.Ε., Ζ.Ε.Κ., "ενοποίηση ακάλυπτων χώρων", λόγω απουσίας θεσμικού πλαισίου λεπτομερούς συγκρότησης και προϋποθέσεων.

Ν. 2508/97: «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις»

Γενικά, ο νόμος 2508 ψηφίστηκε τον Ιούνιο του 1997, με σκοπό, όπως αναφέρει και η αιτιολογική του έκθεση, την ολοκλήρωση, βελτίωση και υπέρβαση του "μεταβατικού" χαρακτήρα του ν.1337/83 καθώς την προσαρμογή του παραδοσιακού προτύπου πολεοδομικού σχεδιασμού στις απαιτήσεις της βιώσιμης ανάπτυξης.

Το θεσμικό πλαίσιο αντικατέστησε τον νόμο του '83, ο οποίος έτυχε άμεσης και ευρύτερης εφαρμογής στο πλαίσιο της Επιχείρησης Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης (Ε.Π.Α.), εφοδίασε σχεδόν το σύνολο των οικισμών της χώρας με πληθυσμό άνω των 2 χιλιάδων κατοίκων με το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ), το οποίο ξεχώρισε τις "αστικές περιοχές" του 1982 και τις οργάνωσε πολεοδομικά κατά λειτουργικό τρόπο, εξασφαλίζοντας με τις επεκτάσεις τους, τους αναγκαίους χώρους τεχνικής και κοινωνικής υποδομής.

Εν τούτοις, η νομοθεσία του 2508 φιλοξενεί και αποτελεί ένα νέο οδηγό της βιώσιμης ανάπτυξης των πόλεων στην χωρική ενότητα των διοικητικών ορίων των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης (ΟΤΑ Α' βαθμού).

Ένα από τα μέσα επίτευξης των παραπάνω αποτελεί η θεσμοθέτηση σχεδίου ανά ΟΤΑ. Τα σχέδια αυτά, ονομάζονται Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (Γ.Π.Σ.) ή Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) και καλούνται να καθορίσουν το πλαίσιο και τα μεγέθη της οικιστικής ανάπτυξης, την οργάνωση των παραγωγικών δραστηριοτήτων, την προστασία των ευαίσθητων οικοσυστημάτων και περιοχών ενώ ταυτόχρονα να ρυθμίσουν τις χρήσεις γης.

Κατά την εφαρμογή του νόμου, δεσμεύτηκαν και τέθηκαν νέες χρήσεις γης και μέση ΣΔ στην πλειοψηφία της χώρας, καθώς δεν πραγματοποιήθηκαν μόνο υπό την αιγίδα των Γ.Π.Σ. αλλά και σε περιοχές με εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή σε περιοχές εντός οικισμών προϋφισταμένων του 1923. Οι δράσεις αυτές, συνολικά στόχευαν στην ταυτόχρονη ποιοτική αναβάθμιση του αστικού ιστού των πόλεων και στην προστασία του «εξωαστικού» περιβάλλοντος τους.

Οι παραπάνω διατάξεις και ρυθμίσεις του νόμου, παρ' όλο που είναι γενικές αποτέλεσαν σημαντικές βάσεις του πολεοδομικού σχεδιασμού και της ανάπτυξης. Ειδικότερα όμως, νόμος 2508/1997 εισήγαγε το εργαλείο της ανάπτυξης στο Κεφάλαιο Β' (άρθρα 8-17), το οποίο αποτέλεσε το πρώτο συγκροτημένο σώμα διατάξεων για τις αστικές αναπλάσεις και τις περιοχές υποδοχής τους.

Ο νόμος 2508/1997, αποτελεί τυπικά το κατεξοχήν θεσμικό κείμενο των αστικών αναπλάσεων στον ελληνικό χώρο. Για τον λόγο αυτό, παρακάτω επιχειρείται διεξοδικότερη ανάλυση, μέσω του απαιτούμενου σχολιασμού, για την εξαγωγή συμπερασμάτων σχετικά με την αποτελεσματικότητα της εφαρμογής του.

Η ανάλυση του Νόμου διακρίνεται στα εξής κεφάλαια:

1. Όροι, ορισμοί και περιεχόμενο αναπλάσεων.
2. Τεχνικές απαιτήσεις και βήματα υλοποίησης της αστικής ανάπλασης.
3. Θεσμικά εργαλεία εφαρμογής μελετών ανάπλασης.
4. Χρηματοδοτικά εργαλεία εφαρμογής μελετών ανάπλασης.

1. Όροι, ορισμοί και περιεχόμενο αναπλάσεων

Ορισμός (άρθρο 8 § 1)

Η ανάπλαση σύμφωνα με τον νόμο είναι ένα Πρόγραμμα ή καλύτερα ένα Επιχειρησιακό Σχέδιο (Project), το οποίο περιλαμβάνει το σύνολο των κατευθύνσεων, μέτρων, παρεμβάσεων και διαδικασιών πολεοδομικού, κοινωνικού, οικονομικού, οικιστικού και ειδικού αρχιτεκτονικού χαρακτήρα, που προκύπτουν από την σχετική μελέτη και που αποσκοπούν κυρίως στη βελτίωση των όρων διαβίωσης των κατοίκων, στη βελτίωση του δομημένου περιβάλλοντος, την προστασία και ανάδειξη των πολιτιστικών, ιστορικών, μορφολογικών και αισθητικών στοιχείων και χαρακτηριστικών της περιοχής.

Περιοχές ανάπλασης (άρθρο 8 § 3)

Περιοχές ανάπλασης μπορούν να χαρακτηριστούν εκείνες οι περιοχές των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή οριοθετημένων οικισμών, στις οποίες διαπιστώνονται προβλήματα υποβάθμισης ή αλλοίωσης του οικιστικού περιβάλλοντος που δεν μπορούν να αντιμετωπιστούν μόνο με τις συνήθεις πολεοδομικές διαδικασίες της αναθεώρησης του σχεδίου πόλεως και των όρων και περιορισμών δόμησης.

Ειδικότερα, πρέπει να συντρέχουν τουλάχιστον οι περισσότερες από τις παρακάτω κατηγορίες προβλημάτων:

- Υποβάθμιση δομημένου περιβάλλοντος.
 - Μεγάλες κτιριακές πυκνότητες ή μεγάλες ελλείψεις κοινόχρηστων χώρων και χώρων για κοινωφελείς εγκαταστάσεις.
 - Συγκρούσεις χρήσεων γης ή ανάγκη ριζικής αναδιάρθρωσης των χρήσεων γης, ανάλογα με τις δυνατότητες και προοπτικές της περιοχής.
 - Σοβαρά προβλήματα στο απόθεμα κατοικιών.
- Ελλιπής προστασία και ανάδειξη των ιστορικών και πολιτιστικών στοιχείων και χαρακτηριστικών της περιοχής.
 - Έλλειψη προστασίας και ανάδειξης των ιστορικών, αρχαιολογικών και πολιτιστικών στοιχείων και δραστηριοτήτων της περιοχής.
 - Εντεινόμενη υποβάθμιση της αισθητικής και εν γένει της ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος της περιοχής και των φυσικών της στοιχείων.

Καθορισμός ορίων περιοχής ανάπλασης (άρθρο 8 § 4)

Η περιοχή ανάπλασης, σύμφωνα με το άρθρο 8§4 του ν. 2508/97, μπορεί να καθοριστεί με απόφαση του υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων που δημοσιεύεται στη Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, εφόσον η ανάπλαση εναρμονίζεται με τις βασικές κατευθύνσεις του Γ.Π.Σ. ή του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. ή του ρυθμιστικού σχεδίου, ακόμη και στην περίπτωση που δεν ορίζεται ρητά από αυτά.

Περιεχόμενο ανάπλασης (άρθρο 8 § 5)

Το περιεχόμενο της ανάπλασης ορίζεται ανάλογα με την ένταση της πολεοδομικής επέμβασης ιδίως στους οικοδομήσιμους χώρους (Ο.Τ.) της περιοχής. Οι αναπλάσεις μπορούν να έχουν το παρακάτω περιεχόμενο και μορφή:

1. Ανασυγκρότηση δομημένης περιοχής ή και μεμονωμένου οικοδομικού τετραγώνου, η οποία κατά τις διαδικασίες του άρθρου 14 του παρόντος νόμου συνεπάγεται την αναδόμηση του μεγαλύτερου τουλάχιστον τμήματος της περιοχής.
2. Βελτίωση οικοδομήσιμων και κοινόχρηστων χώρων της περιοχής με επεμβάσεις στην εσωτερική διαρρύθμιση, στις χρήσεις, στις όψεις των κτιρίων, σε συμπληρωματικό εξοπλισμό τους με τους αναγκαίους χώρους και δίκτυα, στη διαμόρφωση, ενοποίηση και αισθητική αναβάθμιση των κοινόχρηστων χώρων και των ακάλυπτων χώρων των

οικοδομικών τετραγώνων, κατασκευή των αναγκαίων υποδομών ή άλλων παρόμοιων βελτιώσεων.

3. Βελτίωση της λειτουργίας του εξοπλισμού, της μορφής και αισθητικής των κοινόχρηστων χώρων, κοινωφελών εγκαταστάσεων και ακάλυπτων χώρων του οικοδομικού τετραγώνου.

Οι δυο πρώτες κατηγορίες, με βάση το περιεχόμενο των αναπλάσεων, ανήκουν σε αυτές που αποκαλούνται ριζικές αναπλάσεις. Πρόκειται για επεμβάσεις που φέρουν τεράστιες αλλαγές στην περιοχή στην οποία λαμβάνουν χώρα και κατά τις οποίες χρησιμοποιούνται μέθοδοι όπως κατεδαφίσεις και ανακατασκευές. Επομένως, αυτού του είδους η ανάπλαση αποτελεί την δραστικότερη μορφή πολεοδομικής επέμβασης περιοχών άκρως υποβαθμισμένες και αποσκοπεί στην ανασυγκρότηση ορισμένης δομημένης περιοχής, δηλαδή στην αναδόμηση του μεγαλύτερου τουλάχιστον τμήματος της που μετατρέπεται σε ανάπτυξη «νέας» περιοχής.

Η τρίτη κατηγορία, βελτίωση αστικού εξοπλισμού, εντάσσεται στις ήπιες αναπλάσεις. Πρόκειται για επεμβάσεις συντηρητικού χαρακτήρα, που αποσκοπούν όχι σε διαρθρωτικές αλλαγές, όπως στην προηγούμενη περίπτωση, αλλά σε βελτίωση των οικοδομήσιμων και κοινόχρηστων χώρων με επεμβάσεις στις χρήσεις, όψεις ή την εσωτερική διαρρύθμιση των κτιρίων, όπως επίσης συμπληρώσεις σε αναγκαίους χώρους και δίκτυα των κτιρίων, καθώς και στη διαμόρφωση και αναβάθμιση των ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων, των ακάλυπτων χώρων των οικοδομικών τετραγώνων, τη δημιουργία ή συμπλήρωση της αναγκαίας υποδομής κ.ά. (Καραβιά, 2006).

Η 2^η μορφή ανάπλασης εκτός των άλλων αναφέρεται σε παρεμβάσεις ιδιωτικής ιδιοκτησίας. Αυτού του είδους οι παρεμβάσεις παρ' όλο που επιλύουν άμεσα προβλήματα χρήσεων και κατάστασης κτιριακού δυναμικού, δεν μπορούν να πραγματοποιηθούν λόγω της έλλειψης Κτηματολογίου και των δύσχρηστων εργαλείων και νομοθεσιών που επιδιώκουν τέτοιου είδους παρεμβάσεις. Παράδειγμα: χρηματοδοτικοί μηχανισμοί του ν. 2508/97.

Φορείς ανάπλασης (άρθρο 10 § 3)

Σύμφωνα με τον νόμο 2508/97 ορίζεται ως φορέας ανάπλασης, κατ' αρχάς ο οικείος Δήμος ή Κοινότητα. Μετά την τυχόν συγκρότηση του νομικού προσώπου εφαρμογής του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) ή του Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Περιοχών (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) του άρθρου 6 του νόμου 2508/97 (Όργανα εφαρμογής των γενικών πολεοδομικών σχεδίων και των σχεδίων χωρικής και οικιστικής οργάνωσης ανοικτής πόλης) στο οποίο περιλαμβάνεται η περιοχή ανάπλασης, ως φορέας ανάπλασης μπορεί να αναλάβει το ίδιο νομικό πρόσωπο. Αν η περιοχή ανάπλασης εμπίπτει στην περιφέρεια περισσότερων από έναν δήμων ή κοινοτήτων ή αν δεν είναι

για οποιονδήποτε λόγο εφικτή ή σκόπιμη η παρακολούθηση της εκτέλεσης του προγράμματος ανάπλασης από έναν από τους παραπάνω οργανισμούς και επιχειρήσεις, ως φορέας ανάπλασης μπορεί να αναλάβει το οικείο συμβούλιο της περιοχής, ή μέχρι τη συγκρότηση του, η οικεία νομαρχιακή αυτοδιοίκηση.

Ως φορέας ανάπλασης μπορεί ακόμη να οριστεί υφιστάμενη ή νεοϊδρυόμενη κατά τις οικείες διατάξεις δημοτική ή κοινοτική επιχείρηση ή υφιστάμενη ή νεοϊδρυόμενη επιχείρηση νομαρχιακής αυτοδιοίκησης ή σύνδεσμος δήμων και κοινοτήτων κατά το άρθρο 190 του π. δ/τος 323/1989 (ΦΕΚ 146 Α) ή η Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας και Στέγασης (Δ.Ε.Π.Ο.Σ.) ή προβλεπόμενοι από τις ισχύουσες αντίστοιχες διατάξεις φορείς προγραμμάτων ενεργού πολεοδομίας ή αστικού αναδασμού στις περιπτώσεις που επιλέγονται αυτοί οι τρόποι για αναπλάσεις της περίπτωσης α της παρ. 5 του άρθρου 8 του νόμου (Μεγάλες κτιριακές πυκνότητες ή μεγάλες ελλείψεις κοινόχρηστων χώρων και χώρων για κοινωφελείς εγκαταστάσεις) ή οικοδομικοί συνεταιρισμοί.

Στις περιπτώσεις του προηγούμενου εδαφίου η ανάθεση της ανάπλασης στο φορέα γίνεται με σύμβαση μεταξύ του δήμου ή κοινότητας ή του νομικού προσώπου των άρθρων 3 (Οργανισμοί εφαρμογής ρυθμιστικού σχεδίου) ή 6 (Όργανα εφαρμογής των γενικών πολεοδομικών σχεδίων και των σχεδίων χωρικής και οικιστικής οργάνωσης ανοικτής πόλης) ή της νομαρχιακής αυτοδιοίκησης και του οριζόμενου φορέα. Για τη σύμβαση αυτή εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις του άρθρου 28 του ν. 947/1979 περί Πολεοδομικού Σχεδιασμού και Δόμησης.

Ο φορέας ανάπλασης, σύμφωνα πάντα με τον ν. 2508/97, έχει την ευθύνη για:

- την εκπόνηση των αναγκαίων μελετών,
- την προώθηση των σχετικών διαδικασιών,
- την εκτέλεση των προβλεπόμενων έργων,
- την εξασφάλιση των απαιτούμενων πόρων και τη διάθεσή τους σύμφωνα με το πρόγραμμα ανάπλασης,
- το συντονισμό των φορέων που έχουν την υποχρέωση να εκτελέσουν τα σχετικά έργα.

Γενικά ο φορέας της ανάπλασης έχει ευθύνη για την ενεργοποίηση και συστηματική παρακολούθηση της εφαρμογής του προγράμματος ανάπλασης. Επίσης, γνωμοδοτεί για το περιεχόμενο του προγράμματος ανάπλασης, καθώς και για την έκδοση των αποφάσεων των διοικητικών οργάνων που ακολουθούν προκειμένου να υλοποιηθεί το πρόγραμμα.

2. Τεχνικές απαιτήσεις και βήματα υλοποίησης της αστικής ανάπλασης

Όπως αναφέρθηκε και παραπάνω η αστική ανάπλαση είναι ένα πλήρες επιχειρησιακό σχέδιο που περιλαμβάνει:

- Προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης.
- Πρόγραμμα ανάπλασης.
- Πολεοδομική μελέτη ανάπλασης ή σχετικές ειδικές μελέτες.

Στη συνέχεια παρουσιάζεται ένα σχεδιάγραμμα της δομής που ακολουθείτε για την υλοποίηση μιας αστικής ανάπλασης και αναλύονται τα βήματα υλοποίησης της αστικής ανάπλασης, όπως παρουσιάζονται στα άρθρα 9, 10 και 11 του νόμου.

Προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης (άρθρο 9)

Σύμφωνα με το άρθρο 9 του νόμου 2508/97 η προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης περιέχει τουλάχιστον:

- Τοπογραφικό διάγραμμα υπό κατάλληλη κλίμακα με τα όρια της προτεινόμενης προς ανάπλαση περιοχής,
- συγκεκριμένα στοιχεία από τα οποία προκύπτει ότι συντρέχουν για την περιοχή αυτή οι εξής προϋποθέσεις:
 - Υποβάθμιση δομημένου περιβάλλοντος,
 - ελλιπής προστασία και ανάδειξη των ιστορικών και πολιτιστικών στοιχείων και χαρακτηριστικών της περιοχής.
- Προτεινόμενους τρόπους ανάπλασης και πρόβλεψη για τις συνέπειες της ανάπλασης,
- εκτίμηση του συνολικού κόστους της ανάπλασης, πρόταση για τον τρόπο χρηματοδότησης,
- υπόδειξη του φορέα που θα έχει την ευθύνη παρακολούθησης της εκτέλεσης του προγράμματος ανάπλασης,
- για τις περιπτώσεις ανασυγκρότησης δομημένης περιοχής, βελτίωσης οικοδομήσιμων και κοινόχρηστων χώρων και ανασυγκρότησης υποβαθμισμένων περιοχών απαιτούνται συστηματικά στοιχεία για τις απόψεις των οικιστών.

Η προκαταρκτική ανάπλαση μέχρι να εγκριθεί και να δημοσιευτεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως περνά από διάφορα στάδια. Αρχικά, όταν η διαδικασία κινείται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, η σχετική πρόταση αποστέλλεται στον οικείο Ο.Τ.Α. και στο οικείο συμβούλιο περιοχής ή νομαρχιακή αυτοδιοίκηση, ο οικείος οργανισμός τοπικής αυτοδιοίκησης μεριμνά για την ευρύτερη δημοσιοποίηση της πρότασης με κάθε πρόσφορο τρόπο και αποστέλλει

την πρόταση στις δημόσιες υπηρεσίες και οργανισμούς που σχετίζονται με την προτεινόμενη ανάπλαση.

Οι απόψεις των παραπάνω φορέων και του Ο.Τ.Α. πρέπει να περιέρχονται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων μέσα σε δύο το πολύ μήνες από τότε που έλαβαν τη σχετική μελέτη. Στη συνέχεια η αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, εκτιμώντας τα στοιχεία του φακέλου, διαμορφώνει την τελική προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης, την οποία και αποστέλλει στον οικείο Ο.Τ.Α. ή στο οικείο συμβούλιο της περιοχής ή στην οικεία Ν.Α., η οποία μπορεί είτε να την εγκρίνει είτε να την απορρίψει με αιτιολογημένη απόφαση.

Πρόγραμμα ανάπλασης (άρθρο 10)

Το πρόγραμμα ανάπλασης περιλαμβάνει κυρίως τη χρονική και οικονομική εκτίμηση. Με το πρόγραμμα ανάπλασης συστηματοποιείται σε συγκεκριμένο χρονοδιάγραμμα το σύνολο των κατευθύνσεων, μέτρων, παρεμβάσεων, μελετών και διαδικασιών, οι προτεραιότητες, η κατανομή και εξεύρεση πόρων, ο προϋπολογισμός επιμέρους έργων και δαπανών. Το πρόγραμμα είναι κυλιόμενο, ετήσιο και μεσοπρόθεσμο και τη διαχείρισή του έχει ο οικείος Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης, ο οποίος είναι και ο φορέας της ανάπλασης.

Ο φορέας ανάπλασης γνωμοδοτεί για το περιεχόμενο του προγράμματος ανάπλασης, καθώς και για την έκδοση των αποφάσεων των διοικητικών οργάνων που ακολουθούν προκειμένου να υλοποιηθεί το πρόγραμμα. Η δραστηριότητα του φορέα ανάπλασης εποπτεύεται και ελέγχεται από τον οργανισμό πρωτοβάθμιας ή δευτεροβάθμιας αυτοδιοίκησης ή του συμβουλίου περιοχής που ενέκρινε την προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης. Ο φορέας ανάπλασης έχει την υποχρέωση να υποβάλει έκθεση τον Ιανουάριο κάθε έτους στο όργανο που ασκεί την εποπτεία, στην οποία περιέχεται γενική εκτίμηση για την πορεία εφαρμογής του προγράμματος ανάπλασης και τήρησης του σχετικού χρονοδιαγράμματος κατά το προηγούμενο ημερολογιακό έτος. Τέλος, όσον αφορά στο πρόγραμμα ανάπλασης, οι αρμοδιότητες, τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις του φορέα ανάπλασης καθορίζονται προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων.

Πολεοδομική μελέτη ανάπλασης ή σχετικές ειδικές μελέτες (άρθρο 11)

Η Πολεοδομική Μελέτη Ανάπλασης μιας περιοχής περιλαμβάνει τυχόν τροποποιήσεις ή αναθεώρηση του εγκεκριμένου σχεδίου και τους ειδικούς όρους ή περιορισμούς δόμησης. Επίσης περιλαμβάνει τα μέσα επέμβασης, τις συγκεκριμένες τοπικές ή σημειακές παρεμβάσεις καθώς και διάφορες άλλες επεμβάσεις.

Η Πολεοδομική Μελέτη Ανάπλασης εγκρίνεται με απόφαση του οικείου Νομάρχη. Στο τρίτο στάδιο της ανάπλασης ανήκουν και όλες οι σχετικές ειδικές μελέτες, που απαιτούνται για την υλοποίηση του προγράμματος της ανάπλασης. Ορισμένες σχετικές ειδικές μελέτες είναι:

- Οικονομοτεχνική μελέτη.
- Ειδική αρχιτεκτονική μελέτη .
- Κτιριακές μελέτες.

3. Θεσμικά Εργαλεία εφαρμογής μελετών ανάπλασης (άρθρα 12 14, 15, 16)

Στα πλαίσια του ν. 2508/97 υπάρχουν ορισμένα θεσμικά εργαλεία, τα οποία προορίζονται για διευκόλυνση του φορέα της ανάπλασης. Τα εργαλεία αυτά χρησιμοποιούνται για να αντιμετωπίζονται τυχόν δυσκολίες στις αναπλάσεις περιοχών. Τα κυριότερα είναι τα εξής:

- Δικαίωμα προτίμησης υπέρ του φορέα ανάπλασης.
- Εξασφάλιση-ενοποίηση κοινόχρηστων - ελεύθερων χώρων.
- Αναβάθμιση υφιστάμενου οικιστικού αποθέματος (καθορισμός αυξημένου συντελεστή δόμησης, μεταφορά συντελεστή δόμησης, όροι δόμησης κ.ά.).
- Αντιπαροχή ίσης αξίας ακινήτων.
- Απαλλοτριώσεις.

Στο νόμο 2508/97 (άρθρο 12 § 1) γίνεται αναφορά στο δικαίωμα προτίμησης υπέρ του φορέα ανάπλασης. Συγκεκριμένα αναφέρεται ότι ο φορέας της ανάπλασης έχει το δικαίωμα για την αγορά ακινήτων, δομημένων ή αδόμητων, που βρίσκονται στην περιοχή ανάπλασης ή σε τμήματά της εφόσον κατά την κρίση του φορέα ανάπλασης η απόκτηση συγκεκριμένου ακινήτου εξυπηρετεί την εφαρμογή του προγράμματος. Προς απόκτηση μιας ιδιοκτησίας από τον φορέα, ο ιδιοκτήτης του ακινήτου ή του αδόμητου χώρου δεν έχει το δικαίωμα να αρνηθεί. Βέβαια ο ιδιοκτήτης ακινήτου ή του αδόμητου λαμβάνει από τον φορέα είτε χρηματική αποζημίωση είτε άλλο ακίνητο ή χώρο ίσης αξίας. Το δικαίωμα προτίμησης ασκείται κατά τη διαδικασία που προβλέπεται στο άρθρο 55 του νόμου 947/1979 «Περί οικιστικών περιοχών» (ΦΕΚ 169 Α).

Στη δεύτερη παράγραφο του παραπάνω άρθρου (άρθρο 12 § 2) τίθεται το θέμα της αναβάθμισης του υφιστάμενου οικιστικού αποθέματος. Η αναβάθμιση του δομημένου χώρου μπορεί να πραγματοποιηθεί με διάφορους τρόπους. Ένας από αυτούς τους τρόπους είναι ο καθορισμός αυξημένου συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.) για ακίνητα εντός ή εκτός της περιοχής ανάπλασης, για την κατασκευή κοινόχρηστων και κοινωφελών εγκαταστάσεων (κτίρια αναψυχής, πολιτιστικών

δραστηριοτήτων, στάθμευσης αυτοκινήτων κ.ά.) που προβλέπονται από την πολεοδομική μελέτη. Για την πραγματοποίηση του αυξημένου Σ.Δ. καταβάλλεται, από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου, χρηματικό ποσό στον οικείο δήμο ή κοινότητα. Το χρηματικό ποσό σύμφωνα με το ν. 2508/97 υπολογίζεται με τον εξής τρόπο: «πολλαπλασιάζεται το εμβαδόν του ακινήτου επί τον πρόσθετο Σ.Δ. και το προκύπτον γινόμενο επί την αξία γης του ακινήτου που αντιστοιχεί σε κάθε μονάδα ωφέλιμης οικοδομικής επιφάνειας και καθορίζεται βάσει των ισχυουσών αντικειμενικών αξιών ή ελλείψει αυτών βάσει εκτίμησης του αρμόδιου οικονομικού εφόρου». Το παραπάνω ποσό κατατίθεται στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων και διατίθεται στο φορέα της ανάπλασης για την απόκτηση κοινόχρηστων χώρων. Το δικαίωμα υλοποίησης του αυξημένου Σ.Δ. υφίσταται μόνο μετά την έγκριση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου και την καταβολή του παραπάνω χρηματικού ποσού. Τα κριτήρια, σύμφωνα με τα οποία χορηγείται ο αυξημένος Σ.Δ., έτσι ώστε να μην αποβαίνει σε βάρος της περιοχής, καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων. Στην περίπτωση αδόμητου οικοπέδου που βρίσκεται σε περιοχή ανάπλασης, και σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη ανάπλασης καθορίζεται σε αυτό κατασκευή κοινόχρηστων και κοινωφελών εγκαταστάσεων, είναι δυνατόν, χωρίς να μεταβάλλεται το καθεστώς κυριότητας, να χορηγείται στους ιδιοκτήτες, μετά σύμφωνη γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, δικαίωμα μεταφοράς συντελεστή δόμησης. «Για τον υπολογισμό του προς μεταφορά Σ.Δ., το ακάλυπτο οικόπεδο, τα δικαιώματα χρήσης του οποίου καρπούνται οι ιδιοκτήτες, θεωρείται ως ισόγειο (όροφος) και η μεταφορά χορηγείται για τον εναπομείναντα Σ.Δ..

Σε οποιαδήποτε περίπτωση μεταβολής χρήσης του οικοπέδου με τροποποίηση της πολεοδομικής μελέτης, τα δικαιώματα δόμησης περιορίζονται στο ποσοστό του Σ.Δ., για τον οποίο δεν έχει πραγματοποιηθεί η μεταφορά».

Στο άρθρο 16 γίνεται αναφορά στην εξασφάλιση σημαντικών κοινόχρηστων χώρων σε παλιά σχέδια πόλεως. Με τον όρο «σημαντικοί κοινόχρηστοι χώροι» εννοούνται οδικές αρτηρίες, πλατείες, άλση ή μεγάλοι χώροι πρασίνου. Η εξασφάλιση αυτών των χώρων πραγματοποιείται με απαλλοτριώσεις. Το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο αποφασίζει αν οι παραπάνω κοινόχρηστοι χώροι αποτελούν σημαντικά λειτουργικά στοιχεία της πόλης ή της πολεοδομικής ενότητας και στη συνέχεια ορίζει το ποσό της αποζημίωσης. Όσον αφορά στην ενοποίηση κοινοχρήστων - ελεύθερων χώρων πραγματοποιείται απλή αναφορά στο νόμο 2508/97, χωρίς να διευκρινίζονται οι τρόποι εφαρμογής του σημαντικού αυτού εργαλείου ανάπλασης. (άρθρο 12 § 2: «Στις περιοχές ανάπλασης είναι δυνατόν να καθορίζονται ζώνες αποκατάστασης και ανανέωσης του κτιριακού πλούτου και αναβάθμισης, ανάδειξης και ενοποίησης των ελεύθερων χώρων»).

Το συγκεκριμένο γεγονός αποτελεί σημαντική έλλειψη του νόμου 2508/97. Ειδικά για τις ελληνικές πόλεις, με δεδομένη την απουσία σημαντικών ελεύθερων χώρων αλλά και με την δεδομένη τυπολογία του κλειστού οικοδομικού τετραγώνου και τους υποβαθμισμένους απροσπέλαστους «ακάλυπτους» χώρους, η εφαρμογή της ενοποίησης κοινοχρήστων σε συνδυασμό με διάνοιξη – ενοποίηση των ακαλύπτων θα αποτελούσε σημαντική αισθητική και περιβαλλοντική ανακούφιση κυρίως για τις πυκνοδομημένες περιοχές κατοικίας.

Όπως χαρακτηριστικά αναφέρει ο Λαλένης, «οι κοινόχρηστοι χώροι είναι ένα σημαντικό στοιχείο των σύγχρονων πόλεων, αφού αποτελούν ένα αναπόσπαστο κομμάτι της αισθητικής των πόλεων και της κοινωνικής ζωής των ανθρώπων που ζουν σε αυτές» (Λαλένης, 2004, Λυτροκάπης, 2009).

Στην Ελλάδα τα παρακάτω στοιχεία δείχνουν ότι υπάρχει ποικιλία μέτρων εξασφάλιση κοινόχρηστων χώρων, αλλά είτε αυτά είναι αναποτελεσματικά είτε δεν εφαρμόζονται. Σύμφωνα με τον Λαλένη τα μέσα εξασφάλισης κοινόχρηστων χώρων μπορούν να διακριθούν σε παραδοσιακά και σε ειδικών περιπτώσεων και/ή ευέλικτα:

- Παραδοσιακές λειτουργίες.
- Αναγκαστική απαλλοτρίωση (από το νομοθετικό διάταγμα του 1923).
- Εισφορές σε γη και/ή χρήμα.
 - Πράξη αναλογισμού (από το 1923).
 - Πράξη εφαρμογής (από το 1983).
 - Σταθερές εισφορές σε γη και χρήμα (ειδικά ρυθμισμένος σχεδιασμός, Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης –ΠΕΡΠΟ, άρθρο 24 ν. 2508/1997).
- Ειδικών περιπτώσεων και/ή ευέλικτα.
 - Ελεύθερη συναλλαγή.
 - Δικαίωμα προτίμησης (από το 1971).
 - Κοινωνικός συντελεστής δόμησης (από το 1979).
 - Εισφορά σε γη (σχέδια εγκεκριμένα πριν από το 1923 και ν. 2508/97).
 - Εισφορά σε χρήμα (σχέδια εγκεκριμένα σύμφωνα με τη νομοθεσία του 1923 και ν. 2508/97).
 - Μεταφορά συντελεστή δόμησης (από το 1979).

Σύμφωνα με το νόμο 2508/97 η ανασυγκρότηση μιας δομημένης περιοχής ή και μεμονωμένου οικοδομικού τετραγώνου, που χαρακτηρίζονται από προβληματικές οικιστικές συνθήκες, μπορεί να διενεργηθεί με αντιπαροχή ίσης αξίας ακινήτων ή τμημάτων ιδιοκτησίας. Σε αυτή την περίπτωση πραγματοποιείται ανταλλαγή ακινήτων.

Το αντάλλαγμα μπορεί να είναι ίσης αξίας οικόπεδο ή κτίριο ή διαμέρισμα μέσα στην ίδια περιοχή ή εκτός αυτής. Για την ανταλλαγή αυτή μπορούν να χρησιμοποιηθούν δημοτικές εκτάσεις γης των περιοχών επέκτασης, του ίδιου δήμου ή κοινότητας.

Αρχικά ο φορέας κτηματογραφεί την περιοχή που πρόκειται να αναπλαστεί και στη συνέχεια, μετά την πρόταση της ανάπλασης, καλούνται οι ενδιαφερόμενοι ιδιοκτήτες για να βεβαιώσουν τις ιδιοκτησίες τους και να εκδηλώσουν τη συναίνεσή τους για την ανασυγκρότηση της περιοχής. Ο οικείος νομάρχης εγκρίνει το ειδικό πρόγραμμα για την ανασυγκρότηση της περιοχής, που εκτός από αυτά που αναφέρονται παραπάνω (Πρόγραμμα ανάπλασης), περιλαμβάνει και τη γενική εκτίμηση για τα κτίρια που θα δοθούν στους ιδιοκτήτες και τα οικόπεδα ή κτίρια που περιέρχονται στο φορέα της ανάπλασης. Στην περίπτωση που κάποιος ιδιοκτήτης διαφωνεί ως προς το ισάξιο του παλαιού προς το νέο ακίνητο που του δίνεται ως αντάλλαγμα, έχει τη δυνατότητα να προσφύγει στα αρμόδια δικαστήρια. Βασική επιδίωξη είναι η ανταλλαγή ισάξιων, κατά το δυνατότερο ικανό, ακινήτων. Σύμφωνα με το ν. 2508/97 τυχόν διαφορές που ενδέχεται να προκύψουν καταβάλλονται σε χρηματικό ποσό. Τα έγγραφα και τα σχέδια παραμένουν στον οικείο δήμο ή κοινότητα, για διάστημα ενός μήνα, στο οποίο μπορούν να πραγματοποιηθούν προτάσεις ή παρατηρήσεις.

Μετά από εισήγηση του φορέα της ανάπλασης και με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου εκδίδονται παραχωρητήρια στους δικαιούχους. Η απαλλοτρίωση αποτελεί μια αναγκαστική- δεσμευτική διαδικασία απόκτησης ακινήτων, που κινείται από το δημόσιο για κάθε κοινωφελή σκοπό. Η ανάπλαση μιας περιοχής αποτελεί δημόσια ωφέλεια και τα ακίνητα που βρίσκονται σε αυτήν μπορεί να απαλλοτριώνονται χάριν του σκοπού της ανάπλασης.

Στην περίπτωση της απαλλοτρίωσης ακινήτου η αποζημίωση μπορεί να είναι χρηματική ή σε κάποιες περιπτώσεις να δίδεται ίσης αξίας ακίνητο όπως στην συγκεκριμένη περίπτωση των αναπλάσεων. Ο υπολογισμός της αποζημίωσης γίνεται με βάση της πολεοδομικής ενότητας στην οποία βρίσκεται ο προς αποζημίωση κοινόχρηστος χώρος. Έτσι λοιπόν η πολεοδομική ενότητα διακρίνεται σε τρεις ζώνες:

Ζώνη Α: Περιλαμβάνει τα ακίνητα που έχουν πρόσωπο στον προς αποζημίωση κοινόχρηστο χώρο. Προκειμένου για διαμερίσματα, αρκεί να έχει πρόσωπο το οικόπεδο στο οποίο βρίσκονται.

Ζώνη Γ: Περιλαμβάνει ακίνητα τα οποία λόγω απόστασης ή δυσκολιών πρόσβασης από φυσικά ή τεχνητά εμπόδια εξυπηρετούνται λιγότερο ικανοποιητικά από τα ακίνητα των δύο άλλων Ζωνών.

Ζώνη Β: Περιλαμβάνει τα ακίνητα της περιοχής που βρίσκεται μεταξύ των Ζωνών Α και Γ.

Η θέσπιση των παραπάνω εργαλείων δεν εγγυάται την λειτουργία τους κατά την ανάπλαση. Τρία από τα 5 εργαλεία παρουσιάζουν σημαντικά προβλήματα εφαρμογής που αφορούν ενίοτε, απουσία Π.Δ. θέσπισης, σύγκρουσης με άλλες νομοθεσίες κλπ.

Αναλυτικότερα, η αναβάθμιση υφιστάμενου οικιστικού αποθέματος (καθορισμός αυξημένου συντελεστή δόμησης, μεταφορά συντελεστή δόμησης, όροι δόμησης κλπ), πλην την σύγκρουση ΜΣΔ με την συνταγματική νομοθεσία (κατά το ΣτΕ) και τη αντιπαροχή ίσης αξίας ακινήτων (επίσης πρόσκρουσα σε ισχύουσα νομοθεσία) εμπεριέχει ανενεργά υποεργαλεία τα οποία αναφέρθηκαν στον σχολιασμό του υποκεφαλαίου «Περιεχόμενο ανάπλασης» (άρθρο 8 § 5).

Όσον αφορά τα νομικά εργαλεία για την εξασφάλιση κοινόχρηστων / κοινωφελών χώρων, δεν είναι αποτελεσματικά. Αυτή η αναποτελεσματικότητα, κατά τον Λαλένη, πηγάζει από παράγοντες όπως η παράδοση, η υπερπροστασία των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων των ανθρώπων και η οικονομική αδυναμία της τοπικής αυτοδιοίκησης. Επίσης παρατηρείται ανεπάρκεια διοίκησης τόσο στον δημόσιο όσο και στον ιδιωτικό τομέα. Οι παραπάνω παράγοντες οδηγούν στην έλλειψη κοινόχρηστων χώρων, που όπως προαναφέρθηκε αποτελούν συστατικό στοιχείο της καθημερινότητας του καθενός (Λαλένης, 2004).

4. Χρηματοδοτικά Εργαλεία εφαρμογής μελετών ανάπλασης (άρθρο 13)

Τα χρηματοδοτικά μέσα των φορέων αναπλάσεων προέρχονται, σύμφωνα με το νόμο 2508/97, από διάφορες πηγές. Ορισμένες από αυτές είναι ο Οργανισμός Εφαρμογής Ρυθμιστικών Σχεδίων και ο Οργανισμός Εφαρμογής Πολεοδομικού Σχεδιασμού. Επίσης το Ειδικό Ταμείο Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών σχεδίων αποτελεί ένα από του σημαντικούς πόρους (30% τουλάχιστον των ετήσιων εσόδων).

Διάφορες επιδοτήσεις, επιχορηγήσεις και χορηγίες συμβάλλουν σημαντικά στην χρηματοδότηση των αναπλάσεων, όπως επίσης και η συμμετοχή σε κοινοτικά προγράμματα. Τέλος πόροι για χρηματοδότηση προέρχονται από τον δημοτικό ή νομαρχιακό προγραμματισμό και από δανειοδοτήσεις.

Χαρακτηριστικά στο άρθρο 3 παράγραφος 2 ο νόμος 2508/97 αναφέρει ότι από τα ετήσια έσοδα του Ειδικού Ταμείου Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων (Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ.), το τριάντα τοις εκατό (30%) τουλάχιστον διατίθεται στους φορείς ανάπλασης. Οι φορείς των αναπλάσεων χρησιμοποιούν τους συγκεκριμένους πόρους για μελέτες, έργα και διαμορφώσεις που περιέχονται σε προγράμματα ανάπλασης. Το μεγαλύτερο μέρος των παραπάνω πόρων, σε σχέση με αυτό που διατίθεται για καθεμία από τις άλλες μορφές ανάπλασης του άρθρου 8, παρ. 5, διατίθεται σε κοινωνικά στεγαστικά έργα ανάπλασης (Κ.Σ.Ε.Α.).

Επιπρόσθετα πόροι των φορέων ανάπλασης μπορούν να είναι χρηματοδοτήσεις από τον δημοτικό και νομαρχιακό προϋπολογισμό ή από το πρόγραμμα δημοσίων επενδύσεων, δανειοδοτήσεις του φορέα, οι εισφορές από κατάθεση αποζημίωσης ρυμοτομούμενων από τρίτους (άρθρο 17), τα έσοδα από τον αυξημένο Σ.Δ. (άρθρο 12 § 4) και τέλος έσοδα από τα κάθε είδους πρόστιμα που επιβάλλονται για πολεοδομικές παραβάσεις στην περιοχή ανάπλασης.

Επίσης στα χρηματοδοτικά εργαλεία για την εφαρμογή των μελετών ανάπλασης ανήκει και η απαλλαγή των ιδιοκτητών ή ενοικιαστών από δημοτικά τέλη. Το συγκεκριμένο εργαλείο ενεργοποιείται μετά από εισήγηση του φορέα της ανάπλασης και με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου της περιοχής. Τέλος σε ορισμένες περιοχές ανάπλασης υπάρχει η περίπτωση το Δημόσιο ή ο Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης να επιδοτεί τα επιτόκια ειδικών δανείων, σε περιπτώσεις που τα συγκεκριμένα στεγαστικά δάνεια προωθούν τον στόχο της αστικής ανάπλασης της περιοχής.

Μετά την ψήφιση του ν. 3389/2005 «Συμπράξεις Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα «υπάρχει η δυνατότητα χρηματοδότησης μελετών αναπλάσεων με σύμπραξη Δημόσιου και Ιδιωτικού φορέα. Ο νέος νόμος έρχεται να λειτουργήσει συμπληρωματικά τόσο ως προς τα παραδοσιακά δημόσια έργα που σε καμία περίπτωση δεν περιορίζονται αλλά και τις άλλες μορφές συνεργασίας κράτους και ιδιωτών. Το Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών με τον ν.3389/2005 προσφέρει στους δημόσιους φορείς ένα επιπλέον χρηματοδοτικό εργαλείο, το οποίο έγκειται και στην δική τους ευχέρεια αν θα χρησιμοποιήσουν ή όχι.

Ωστόσο, από την ψήφιση του Νόμου έως σήμερα, υπάρχουν ελάχιστες περιπτώσεις χρήσης του για έργα ανάπλασης. Χαρακτηριστικά παραδείγματα Σύμπραξης Ιδιωτικού-Δημόσιου τομέα είναι η ανάπλαση της παλαιάς λαχαναγοράς του Δήμου Χίου και η ανάπλαση της λιμενοβιομηχανικής ζώνης ανάμεσα στους Δήμους Κερατσινίου και Δραπετσώνας.

Σχολιασμός

ο θεσμός της Ανάπλασης στο ν. 2508/97 είναι ένας δυσκίνητος θεσμός. Οι διαδικασίες που καθιερώνονται από το συγκεκριμένο νόμο είναι πολύπλοκες και χρονοβόρες. Κατά την περαιτέρω ανάλυση του νόμου προκύπτουν ανεπάρκειες και «νομικά κενά» τα οποία αναφέρθηκαν παραπάνω. Συνοπτικά παρατίθενται:

- Ανεπαρκή/ ενεργά εργαλεία, ως προς την θεσμοθέτηση τους με Π.Δ. και την λειτουργία τους:
 - Ζ.Ε.Π.
 - Ζ.Κ.Σ.

- Μ.Σ.Δ.
- Αυξημένος συντελεστής δόμησης
- Ανταλλαγή οικοπέδων ίσης αξίας
- Δυσλειτουργικές ρυθμίσεις ή αλλιώς νομικά “κενά” αφορούν τις παρεμβάσεις επιπέδου ιδιοκτησίας και την εξασφάλιση/ ενοποίηση κοινόχρηστων / κοινωφελών χώρων

Επιπλέον, η νομοθεσία παρουσιάζει έλλειψη ως προς την διαδικασία πλήρους ενημέρωσης του κοινού για τις αναπλάσεις-παρεμβάσεις. Είναι αξιοσημείωτη η συχνότητα αντίσταση του πολίτη στις διάφορες αναπλάσεις. Για παράδειγμα, συχνή είναι η αντίδραση στην περίπτωση της απαλλοτρίωσης, όπου όπως αναφέρει ο Αραβαντινός, αποτελεί το επαχθέστερο για τον πολίτη, μέσο απόκτησης ακινήτων (Αραβαντινός, 1997). Είναι, μέχρις ενός σημείου, λογικό όταν ένας κάτοικος μιας περιοχής που υφίσταται ανάπλαση να αναπτύξει διαφορετική γνώμη, πόσο μάλλον όταν θεωρεί πως αδικείται από την αποζημίωση που λαμβάνει (χρηματική ή ακίνητο ίσης αξίας) κατά την απαλλοτρίωση. Ωστόσο δεν είναι λογικό το φαινόμενο τακτικής δημιουργίας προβλημάτων στην ολοκλήρωση της παρέμβασης χωρίς σημαντικό αντίλογο. Αν όμως ο νόμος προέβλεπε διαδικασίες ενημέρωσης του κοινού για το πρόγραμμα της ανάπλασης, αλλά και τα αναμενόμενα αποτελέσματα (αναβάθμιση περιοχής, αστική αναζωογόνηση κ.ά.) τότε θα αυξάνονταν η πίστη και αποδοχή του κάθε πολίτη στο εγχείρημα και μετέπειτα η συμμετοχικότητα του. Στον αντίποδα, η όποια ένσταση κατά την εφαρμογή της ανάπλασης θα είχε πειστήρια εξέτασης ή απόρριψης.

Προοπτικές και προβληματικές

Η πρώτη προβληματική αφορά την δυσλειτουργικότητα του υπάρχοντος θεσμικού πλαισίου. Αν υποθεθεί ότι η πολιτική της ανάπλασης έχει κατοχυρωθεί και εκφράζεται πλήρως από την νομολογία, η οποία την καθιστά δυνατή μέσω των θεσμικών εργαλείων που καθορίζει, τότε η ανενεργή κατάσταση των εργαλείων δεν επιτρέπει οποιαδήποτε παρέμβαση να χαρακτηριστεί ως ανάπλαση. Απαραίτητη είναι λοιπόν, η ολοκληρωμένη θέσπιση αυτών που θα διευκολύνουν τις σύνθετες διαδικασίες εφαρμογής προγραμμάτων οικιστικής ανάπλασης και θα επιτρέψουν την ευελιξία και τον απεγκλωβισμό τους από αντιπαραγωγικές νοοτροπίες, φορείς και διαδικασίες, που σχετίζονται με τη χρηματοδότηση και την εκτέλεση δημοσίων έργων στον ευρύτερο τομέα της κρατικής δραστηριότητας.

Ένα δεύτερο ζήτημα προς διερεύνηση είναι το εάν τα υπάρχοντα εργαλεία και οι μηχανισμοί εφαρμογής επαρκούν και αλληλοσυμπληρώνονται, τόσο ώστε να μπορούν να παρέμβουν ουσιαστικά στο κοινωνικο-χωρικό πεδίο της αστικής υποβάθμισης ή αν απαιτείται η ρύθμιση νέων.

Τέλος, προς εξέταση είναι το κατά πόσο η μορφή των θεσμικών εργαλείων και των επιχειρησιακών μηχανισμών έχουν υποθάψει ή έχουν αμβλύνει τη δημιουργία φαινομένων υποβάθμισης σε συνάρτηση πάντα με τη δεδομένη κοινωνική δυναμική που διέπει και κατευθύνει τις εκάστοτε πολεοδομικές εξελίξεις. Διότι, η θέσπιση των απαραίτητων εργαλείων για την επίτευξη ανάπλασης, σε ένα περιβάλλον αυστηρής νομολογίας όχι μόνο περιορίζει την αξιοποίηση του εργαλείου αλλά και μερικές φορές παραποιεί την εφαρμογή του.

Συνεπώς, εάν θελήσουμε να ορίσουμε εννοιολογικά τόσο το κοινωνικο-πολεοδομικό «πρόβλημα» όσο και την «ανάπλαση» ως μέρος ενός προγραμματικού σχεδιασμού, θα πρέπει να εστιάσουμε στις πολυεπίπεδες διαδικασίες, οι οποίες αναδεικνύουν το «πρόβλημα» και στις οποίες παρεμβαίνει η «ανάπλαση» προκειμένου να το «επιλύσει» ή να το αμβλύνει (κοινωνικές, χωρικές, οικονομικές, πολιτιστικές και θεσμικές).

Κάτω από αυτό το πρίσμα, ως «πρόβλημα» ή ως «υποβάθμιση» στο αστικό πεδίο μπορεί να ορισθεί η κάθε αναντιστοιχία που παρουσιάζει το κοινωνικό, οικονομικό και χωρικό εποικοδόμημα της πόλης ως προς την προσαρμογή του στα κυρίαρχα νέα αιτήματα της κοινωνίας, της οικονομίας και της τεχνολογίας.

Μέσα από αυτήν την προσέγγιση του «προβλήματος» και της «υποβάθμισης» απορρέει και ο προτεινόμενος ορισμός της «ανάπλασης»: Πρόκειται για μια κατευθυνόμενη διαδικασία εξομάλυνσης της αναντιστοιχίας που προκύπτει, όταν το κοινωνικοοικονομικό, πολεοδομικό και θεσμικό καθεστώς μιας διαμορφωμένης περιοχής πάψει για διάφορους λόγους να είναι συμβατό με τα κυρίαρχα κοινωνικοοικονομικά, πολιτιστικά και πολεοδομικά αιτήματα της εποχής του. Η σύνθετη αυτή παρέμβαση είναι οργανωμένη πάντα με τους όρους και τις προϋποθέσεις που θέτει το κάθε σύγχρονο κοινωνικοοικονομικό και πολεοδομικό πεδίο ανά πάσα χρονική στιγμή (Βαρελίδης, 2003).

Οι προοπτικές της ανάπλασης θα πρέπει να προβλέπουν ένα εύκαμπτο πλαίσιο ρύθμισης, παρακολούθησης και αναπροσαρμογής των στόχων και των μεθόδων υλοποίησης των παρεμβάσεων από έναν ενιαίο φορέα, με βάση τα πρόσφατα κάθε φορά δεδομένα (τοπικά και υπερτοπικά) και με βάση τις διαφαινόμενες τάσεις πολεοδομικής, κοινωνικής και οικονομικής εξέλιξης, τόσο στο επίπεδο του συντονισμού φορέων και ενεργειών όσο και στο επίπεδο της εσωτερικής οργάνωσής τους.

Απαραίτητη είναι ενσωμάτωση κάποιας επιχειρησιακής οπτικής στα προγράμματα ανάπλασης, που θα συσχέτιζε το κόστος, το χρόνο υλοποίησής τους και την οικονομοτεχνική εφικτότητά τους με το είδος των παρεμβάσεων, με το κοινωνικό τους όφελος, την υπεραξία που αναμένεται να δημιουργήσουν και την ανταποδοτικότητα που ενδεχομένως μπορεί να έχουν.

Η καταλληλότητα εφαρμογής του εργαλείου σε περιοχές υπό καθεστώς ανάπλασης, λόγω της μη εφαρμογής του στην Ελλάδα, μπορεί να εξεταστεί και να δικαιολογηθεί από τα αποτελέσματα της διεθνούς εμπειρίας. Όπως παρατηρείται, λοιπόν από μελέτες του εξωτερικού, τα TDR προγράμματα είναι πιο αποτελεσματικά σε κοινότητες που αντιμετωπίζουν πιέσεις ισχυρής ανάπτυξης, μεγάλης υποβάθμισης του αστικού περιβάλλοντος και προβλήματα εύρεσης ιδίου κεφαλαίου. Αναλόγως, σε περιπτώσεις όπου τα επιθυμητά αποτελέσματα μιας ανάπλασης είναι δύσκολο να επιτευχθούν με τους περιορισμούς του παραδοσιακού zoning.

2.3. Αστική ανάπλαση και Μ.Σ.Δ.

Οι παραπάνω περιπτώσεις αποτελεσματικότητας του εργαλείου φαίνεται να συνάδουν με την κατάσταση του σχεδιασμού της χώρας. Το γεγονός αυτό, σε συνδυασμό με τα αποτελέσματα των κεφαλαίων «Προοπτικές και προβληματικές», των υποκεφαλαίων της αστικής ανάπλασης και του θεσμικού πλαισίου της μεταφοράς συντελεστή δόμησης- διεθνής εμπειρίας μεταφοράς συντελεστή δόμησης περιγράφουν την ανάγκη ενσωμάτωσης του εργαλείου στην διαδικασία της ανάπλασης. Συνοπτικά, η αναποτελεσματικότητα των υπάρχοντων εργαλείων ανάπλασης (π.χ. χρηματοδότησης, παρεμβάσεων επιπέδου ιδιοκτησίας, δέσμευση-ενοποίηση κοινόχρηστων χώρων) να ανταποκριθούν στα πολύπλοκα προβλήματα των σημερινών αστικών περιοχών (π.χ. υποβάθμισης αστικών υποδομών, υποβάθμισης κτιριακού δυναμικού και κτιριακού δυναμικού πολιτιστικής κληρονομιάς), απαιτούν τον επαναπροσδιορισμό του εργαλείου στον σχεδιασμό αναπλάσεων.

Διότι το εργαλείο διαθέτει:

1. Ταυτόχρονη αντιμετώπιση πολλών προβλημάτων.
2. Αναπτυξιακή προοπτική.
3. Αυτοχρηματοδότηση (μερική).
4. Ευρύτητα εφαρμογής.

Επίσης, γιατί παρατηρείται συνολικά:

1. Ομηρία θεσμού- τίτλων.
2. Ανάγκη ενεργοποίησης νέων εργαλείων- μηχανισμών βιώσιμης αστικής ανάπτυξης.
3. Ανάγκη ενεργοποίησης εργαλείων- μηχανισμών φιλικά προς νέες επενδύσεις.
4. Ανάγκη ενεργοποίησης εργαλείων- μηχανισμών συντήρησης ακινήτων πολιτιστικής κληρονομιάς.
5. Ανάγκη ενεργοποίησης εργαλείων- μηχανισμών απόκτησης Κ.Χ. και Ανοιχτών Χώρων.
6. Ανάγκη ενεργοποίησης εργαλείων- μηχανισμών παρεμβατικών σε επίπεδο ιδιοκτησίας.

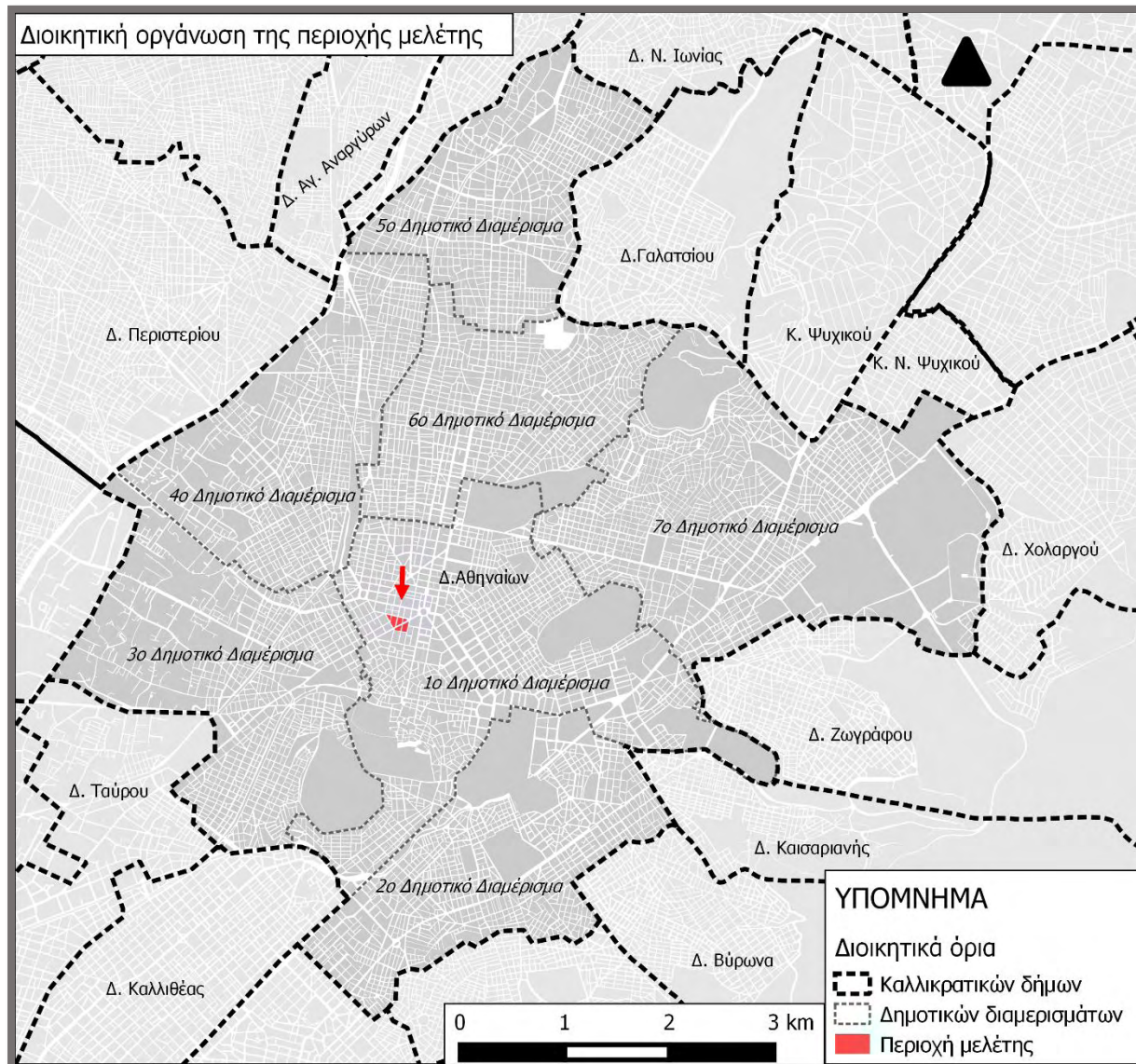
Τέλος, αναμφίβολη είναι η πολιτική βούληση και οι πλεονεκτούσες συγκυρίες που αφορούν την πληθώρα συζητήσεων, με αντικείμενο το εργαλείο, και την θέσπιση της νέας νομοθεσίας: ν.4495/17 “Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις”.

ΜΕΡΟΣ Β. ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ: ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ ΣΤΗΝ ΟΜΟΝΟΙΑ

Β. Μελέτη περίπτωσης: περιοχή ανάπλασης στην Ομόνοια

1. Περιοχή μελέτης

1.1. Χαρακτηριστικά ευρύτερης περιοχής



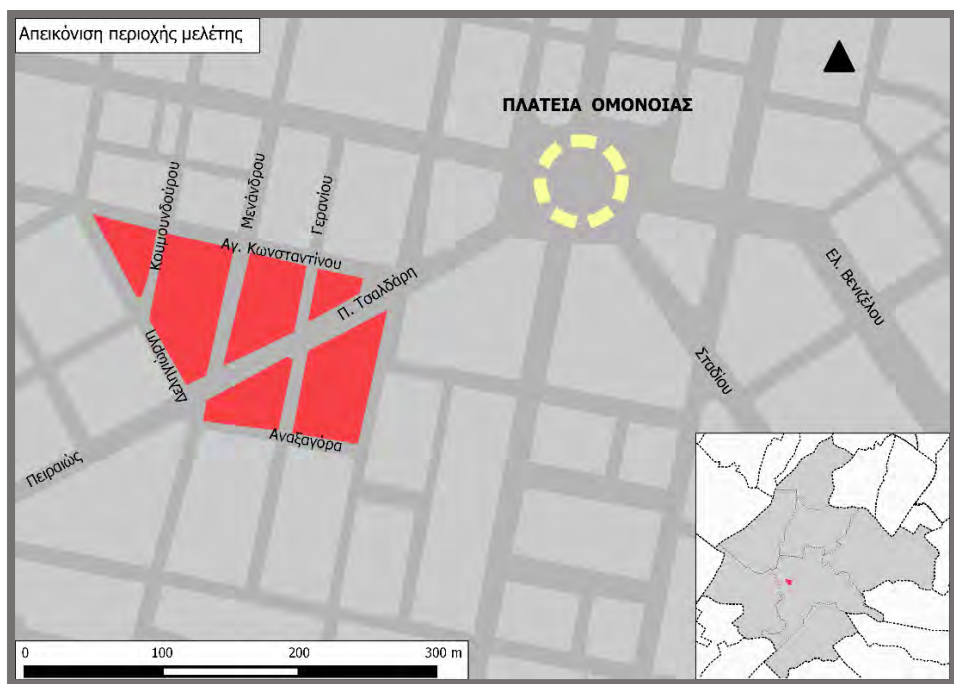
Χάρτης Β.1.1. 1. Διοικητική οργάνωση της περιοχής μελέτης, Ομόνοια Αθήνας. Πηγή: Δημόσια Ανοικτά Δεδομένα, ίδια επεξεργασία

Η συνοικία της Ομόνοιας βρίσκεται στο κέντρο της πόλης των Αθηνών και συνορεύει με τις συνοικίες Πολυτεχνείο, Εξάρχεια, Πλατεία Κάνιγγος, Ζωοδόχος Πηγή, Ακαδημία, Μουσείο, Βικτώρια, Πλατεία Βάθης, Χαυτεία, Ψυρρή και Μεταξουργείο. Ανήκει στην 1η Δημοτική Κοινότητα (Εξάρχεια – Νεάπολη – Κολωνάκι – Ιλίσια – Κουκάκι – Μακρυγιάννη – Πλάκα – Ψυρρή – Εμπορικό Κέντρο – Πλατεία Βάθης) από τις 7, του Δήμου Αθηναίων. Ο Δήμος αποτελεί έδρα του Κεντρικού Τομέως στο Αθηναϊκό πεδίο της Αττικής, καταλαμβάνει έκταση 38,96 τ.χμ. και έχει πληθυσμό 664.046 κατοίκους (2011). Η συνοικία πήρε το όνομά της απ' την Πλατεία Ομονοίας, γύρω απ' την οποία αναπτύχθηκε.

Από την πλατεία ξεκινούν σημαντικές οδοί του κέντρου της πόλης: οι οδοί και λεωφόροι Σταδίου, Αθηνάς, Παναγή Τσαλδάρη (Πειραιώς), Πανεπιστημίου, Αγίου Κωνσταντίνου και 3ης Σεπτεμβρίου ενώ εξυπηρετείται με ΜΜΜ όπως τον ομώνυμο σταθμό του Μετρό (2 γραμμών), λεωφορεία και τρόλεϊ.

Εν τούτοις, η κομβική της θέση την κατέστησε στο παρελθόν, σημείο συνάντησης και ανάπτυξης κοινωνικών σχέσεων, μα κυρίως ένα σημείο αναφοράς εμπορικής αλλά και γενικότερα επιχειρηματικής δραστηριότητας της πόλης (Σαρηγιάννης, 1994). Σήμερα, αποτελεί έναν συγκοινωνιακό κόμβο και έναν χώρο ιστορικής σημασίας που είναι εμφανής μόνο από τα διάσπαρτα νεοκλασικά της. Κατά τα λοιπά, κατέλειψε μία πολυπολιτισμική συνοικία άκρως υποβαθμισμένη, με αναπτυγμένα φαινόμενα παρανομίας και εγκατάλειψης. Η νοσηρή της κατάσταση έρχεται σε σύγκρουση με την σημασία της ως πολεοδομικό κέντρο της πόλης. Η ανάπλαση αυτής, θα δημιουργήσει όλα τα εχέγκεια «άνθισης» της και κατ' επέκταση με αφετηρία αυτής το σύνολο της Αθήνας.

Η υποζώνη των 6 Ο.Τ., η οποία όπως προαναφέρθηκε αποτελεί το χωρικό μέσο εξέτασης του εργαλείου, προσανατολιστικά βρίσκεται νοτιο- δυτικά της πλατείας Ομονοίας, ενώ το κοντινότερο σημείο της ζώνης απέχει περίπου 140μ. και το πιο μακρινό 330μ. (μέτρηση γραμμής, arcgis) από την πλατεία. Την περιοχή οριοθετούν 6 δρόμοι: Ζήνωνος, Σωκράτους, Αναξαγόρα, Μενάνδρου, Πειραιώς- Π. Τσαλδάρη και Βούλγαρη, και παράλληλα την διασχίζουν 4: Κουμουندούρου, Μενάνδρου, Γερανίου και Πειραιώς- Π.Τσαλδάρη.



Χάρτης Β.1.1. 2. Απεικόνιση περιοχής μελέτης, Ομόνοια Αθήνας. Πηγή: Δημόσια Ανοιχτά Δεδομένα, ίδια επεξεργασία

1.2. Αιτιολόγηση επιλογής πεδίου εφαρμογής

Η μελέτη του εργαλείου πραγματοποιήθηκε εντός 6 Ο.Τ. στην συνοικία της Ομόνοιας, Δήμου Αθηναίων, Αττικής. Η επιλογή της συγκεκριμένης περιοχής έγινε για τους εξής (συνδυαστικούς) λόγους:

1. **Ανάγκη Ανάπλασης:** παρουσιάζει η περιοχή στον σύνολό της, καθώς, περιέχει μεγάλης πυκνότητας κτίρια, πολλά από τα οποία αποτελούν πεπαλαιωμένα- απαξιωμένα κελύφη. Ακόμη και τα κτίρια τα οποία βρίσκονται σε σχετικά καλή κατάσταση, συχνά δεν φιλοξενούν κάποια χρήση (κενά) ή ακόμη και αν φιλοξενούν, ποικίλουν οι χρήσεις με χαμηλή προστιθέμενη αξία. Η ευρύτερη συνοικία παρουσιάζει φαινόμενα εγκατάλειψης, απαξίωσης του κτιριακού αποθέματος και του δημόσιου χώρου και αποτελεί κρίσιμη προτεραιότητα η ανάπλάσή της (σύμφωνη με τα κριτήρια του ν.2508/97).
2. **Μεγάλο πλήθος διατηρητέων κτιρίων:** παρατηρείται στην Ομόνοια της Αττικής. Πιθανότατα, μία από τις μεγαλύτερες συγκεντρώσεις αξιόλογων θεσμοθετημένων κτιρίων πολιτιστικής κληρονομιάς λαμβάνει χώρα εντός της περιοχής. Οι εν λόγω ιδιοκτησίες, απαξιώνονται και καταστρέφονται με το πέρασμα του χρόνου, κυρίως λόγω του αυξημένου κόστους συντήρησής τους, η βαριά τους φορολογία και της δυσλειτουργικής νομοθεσίας περί προστασίας (Σύνταγμα (άρθρο 24 παρ. 1 και 6)) αυτών και δυσλειτουργικής οικονομικής ενίσχυσης των ιδιοκτητών τους («Χρηματοδότηση από Ευρωπαϊκά Προγράμματα αναπλάσεων, εργασιών αποκατάστασης διατηρητέων – παραδοσιακών κτιρίων και διαμόρφωσης ελευθέρων χώρων σε υποβαθμισμένες περιοχές» (ν. 2508/1997)).
3. **Γνωστά λεπτομερή στοιχεία:** δόθηκαν από τον επιβλέπων της εργασίας αυτής. Εφόσον το εργαλείο της Μ.Σ.Δ. εφαρμόζεται σε επίπεδο ιδιοκτησίας, η μελέτη περίπτωσης του γίνεται πιο παραστατική με την κατοχή των απαραίτητων πληροφοριών στο αντίστοιχο επίπεδο. Η συλλογή των στοιχείων αποτελεί μία δύσκολη και χρονοβόρα διαδικασία επιπέδου αμιγούς εργασίας, η οποία δεν αποτελεί το αντικείμενο της εργασίας αυτής, είναι όμως απαραίτητη για της τεκμηρίωση της.
4. **Πιθανότητα επενδύσεων:** παρατηρήθηκε κατά την διεθνή εμπειρία, ως κρίσιμος παράγοντας επιτυχίας του εργαλείου. Η πλειοψηφία κτιρίων γραφείων, επικράτηση αναπτυξιακών χρήσεων (γραφείο, εμπόριο) καθώς και η στρατηγική-κεντρική της θέση της περιοχής στην πόλη της Αθήνας, καθιστούν βασικά θεμέλια ανάπτυξης επενδύσεων.

Η ζώνη μελέτης της ευρύτερης περιοχής, απαριθμεί 6 Ο.Τ.. Το μέγεθος της δεν εκφράζει κάποια πάγια πολιτική/στρατηγική της εργασίας. Ωστόσο, κρίθηκε λογικά ικανή να αποτελέσει χώρο προσομοίωσης κάποιων πρώτων προβληματικών και πιθανών λύσεων της ΜΣΔ, στο εύρος επεξεργασίας δεδομένων μιας διπλωματικής εργασίας. Ειδικότερα, τα συγκεκριμένα Ο.Τ. επιλέχθηκαν λόγω, μεγαλύτερης υποβάθμισης περιβάλλοντος, κτιριακού αποθέματος, ποικιλίας αξίας, πληθώρα διατηρητέων κτιρίων και σχετική ποικιλία γαιοπροσόδων Ι, ΙΙ. Στο σημείο αυτό, αξίζει να σημειωθεί ότι, η ζώνη γενικά αντιπροσωπεύει την κατάσταση της ευρύτερης περιοχής, καθώς και πιθανότατα την κατάσταση των μεγάλων πόλεων στην Ελλάδα. Η επιλογή της περιοχής αποτελεί μόνο μέσο και πειστήριο εφαρμογής του εργαλείου και όχι μοναδικό ασύγκριτο χωρικό παράδειγμα.

1.3. Ανάλυση περιοχής μελέτης

Η αξιολόγηση της κατάστασης της δομημένης επιφάνειας (κτιριακής), παρουσιάζεται στους παρακάτω πίνακες. Τα αναγραφόμενα αποτελέσματα δίνονται σε μορφή συνόλων (ιδιοκτησιών και πληροφοριών των ιδιοκτησιών), ποσοστών και μέσων όρων, ανάλογα με την καταλληλότητα της μαθηματικής τους έννοιας και του νοήματος που προσδίδουν στην έρευνα.

Ειδικότερα, η μελέτη έχει ως αντικείμενο 58 κτίρια στο σύνολο τους, τα οποία, για την διευκόλυνση της έρευνας, σε πρώτη φάση, αντιμετωπίζονται ως αυτοτελής ιδιοκτησίες. Αξίζει να σημειωθεί ότι, η βέλτιστη μέθοδος ανάλυσης θα έπρεπε να είχε ως αντικείμενο ιδιοκτησίες, οι οποίες όπως είναι λογικό, λόγω πολυιδιοκτησίας είναι περισσότερες από τον αριθμό κτιρίων. Ωστόσο, δεν είναι κτιριακά καθορισμένο πάντοτε το μερίδιο του κάθε ιδιοκτήτη, και ακόμη και στην περίπτωση κατοχυρωμένου διαχωρισμού της ιδιοκτησίας δεν υπάρχει πρόσβαση στα στοιχεία αυτά.

Όπως φαίνεται στον πίνακα Β.1.3.1. «Γενικά- λουπά στοιχεία», θετική είναι η ύπαρξη σημαντικού αριθμού αξιόλογων κτιρίων πολιτιστικής κληρονομιάς (σχεδόν το 1/3 του κτιριακού δυναμικού). Επίσης, πλεονεκτική είναι η γωνιακή θέση αρκετών ιδιοκτησιών. Τέτοιου είδους χαρακτηριστικά ανεβάζουν την αξία του ακινήτου και βελτιώνουν την αξιολόγηση της περιοχής. Αντίθετα, ανησυχητικό είναι το πλήθος των κενών κελυφών (11), τα μισά εκ των οποίων έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα (5). Ακόμη, το πλήθος των κενών ισογείων καταστημάτων και ενοικιαστηρίων-πωλητηρίων αποκαλύπτει μία εμπορική κτηματομεσιτική κρίση. Τέλος, τα τελευταία σε συνδυασμό με την ύπαρξη αδόμητων οικοπέδων στο κέντρο της Αθήνας, πιθανότατα εκφράζει μία ανάγκη επαναπροσδιορισμού των βέλτιστων χρήσεων, των συνθηκών που αυτές ευδοκούν και του τρόπου αξιοποίησης των κενών χώρων.

Γενικά- λοιπά στοιχεία										
	Ο.Τ.	Ιδιοκτησίες	Διατηρητέο	Γωνιακό	Κενό κτίριο στο σύνολό του	Αριθμός Ισόγειων καταστημάτων	Κενά ισόγεια καταστήματα	Κενά οικόπεδα	Αριθμός ανηρημένων ενοικιαστηρίων	Αριθμός ανηρημένων πωλητηρίων
Σύνολο	6	58	18	21	11	139	45	2	37	14
Ποσοστό	-	-	31%	36%	19%	-	32%	3%	-	-
Μέσος όρος	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Πίνακας Β.1.3. 1. Γενικά λοιπά στοιχεία. Πηγή: ίδια επεξεργασία

Μία πρώτη ματιά του μεγέθους πυκνότητας της δόμησης, δίνεται στον πίνακα Β.1.3.2. με όνομα Στοιχεία δόμησης. Λαμβάνοντας υπόψιν ότι, η πλειοψηφία των Ο.Τ. προβλέπει ΣΔ τεσσάρων μονάδων, και μόλις 1,5 Ο.Τ. προβλέπει ΣΔ τρεισήμισι μονάδων, προκύπτει μέσος συντελεστής 3,9 επί του συνόλου της περιοχής. Τα στοιχεία της υπάρχουσας κατάστασης, σκιαγραφούν μια περιοχή με μέσο όρο 236 τ.μ. οικοπέδου, 1.138 τ.μ. υπέργειας και 157 τ.μ. υπόγειας δόμησης, 6 ορόφων των 192 τ.μ. ανά ιδιοκτησία. Ειδικότερα, όσων αφορά το ύψος της δόμησης, παρατηρείται μεγάλη διαφοροποίηση. Στο διάγραμμα Β.1.3.1. «Όροφои», φαίνεται ότι, τα περισσότερα κτίρια αποτελούνται από 9 και 2 ορόφους, ενώ τα λιγότερα είναι τα δόροφα και τα αδόμητα οικόπεδα (2 στον αριθμό).

Στοιχεία δόμησης								
	Σ.Δ.	Ε(οικόπεδου) m ²	Ε(τυπικού ορόφου) m ²	Όροφои	ΣΕ (υπέργεια δόμηση) m ²	Υπόγεια	ΣΕ(υπογείων) m ²	Κάλυψη οικοπέδου
Σύνολο	-	13.688	11.114	335	65.979	47	9.088	-
Ποσοστό	-	-	-	-	-	81%	-	-
Μέσος όρος	3,9	236	192	6	1.138	-	157	82%

Πίνακας Β.1.3. 2. Στοιχεία δόμησης. Πηγή: ίδια επεξεργασία



Διάγραμμα Β.1.3. 1. Ποσοστά ορόφων. Πηγή: ίδια επεξεργασία

Στον πίνακα Β.1.3.3. «Στοιχεία χρήσεων και χρηστών», παρουσιάζεται το ιδιοκτησιακό καθεστώς της περιοχής και οι επικρατούσες χρήσεις. Αναλυτικότερα, απαριθμούνται 1350 δικαιούχοι κυριότητας στο σύνολο της ζώνης, ενώ κατά μέσο όρο 23 σε κάθε κτίριο. Το γεγονός αυτό, σε συνδυασμό με τα πολύ χαμηλά ποσοστά ιδιοχρήσεων και αποκλειστικής χρήσης, επιβεβαιώνουν μια κατάσταση ακραίας πολυιδιοκτησίας, η οποία καθιστά σχεδόν αδύνατη την παρέμβαση του σχεδιασμού (λόγω ασυμφωνίας συνιδιοκτητών) σε επίπεδο κτιρίων κατά την ανάπτυξη.

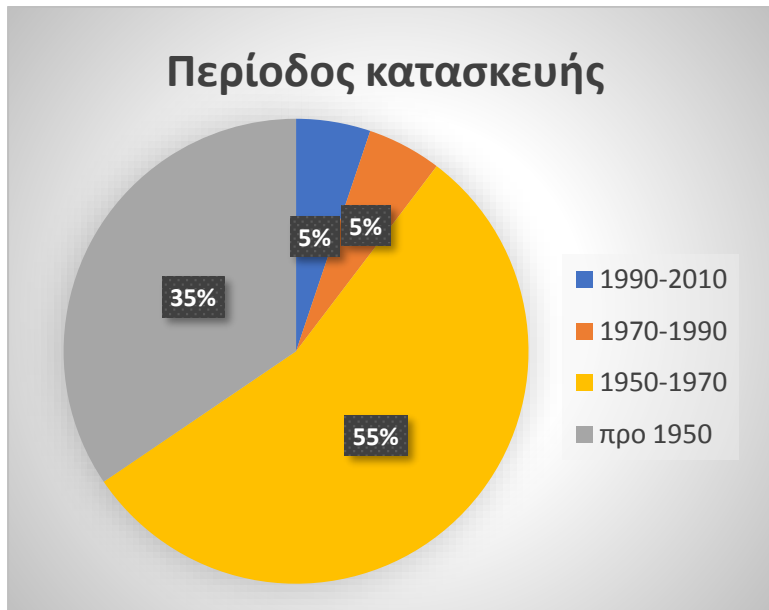
Από τις κύριες χρήσεις που υπάρχουν στην περιοχή και αναγράφονται στον πίνακα, πάνω από το μισό (56%) του κτιριακού δυναμικού φιλοξενεί αναπτυξιακές χρήσεις (εμπόριο, γραφεία). Οι υπόλοιπες ιδιοκτησίες αποτελούν κατοικίες με εξαίρεση 3ων ξενοδοχείων, 2 χώρων στάθμευσης, ένα κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος και μία δημόσια υπηρεσία. Συμπληρωματικά, κάθε κτίριο που φιλοξενεί αυτές τις χρήσεις είναι κενό κατά μέσο όρο 27%, ενώ 39% κενό εάν προσμετρηθούν τα άδεια κελύφη.

Στοιχεία χρήσεων και χρηστών												
	Αριθμ. δικαιούχων κυριότητας (πλήθος κυρίων)	Αριθμός ιδιοχρήσεων	Αποκλειστική χρήση κτηρίου από ένα χρήστη	Κτίριο με αποκλειστική χρήση από Δημόσιο	Κενά (των χρήσεων)	κατοικία	εμπόριο/ υπηρεσίες	Γραφεία	κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος	δημόσια υπηρεσία	ξεν/χέιο	Χώρος στάθμησης
Σύνολο	1350	2	10	0	-	-	-	-	-	-	-	-
Ποσοστό	-	3%	17%	0%	-	28%	24%	32%	0,2%	3%	9%	3%
Μέσος όρος	23	-	-	-	27%	-	-	-	-	-	-	-

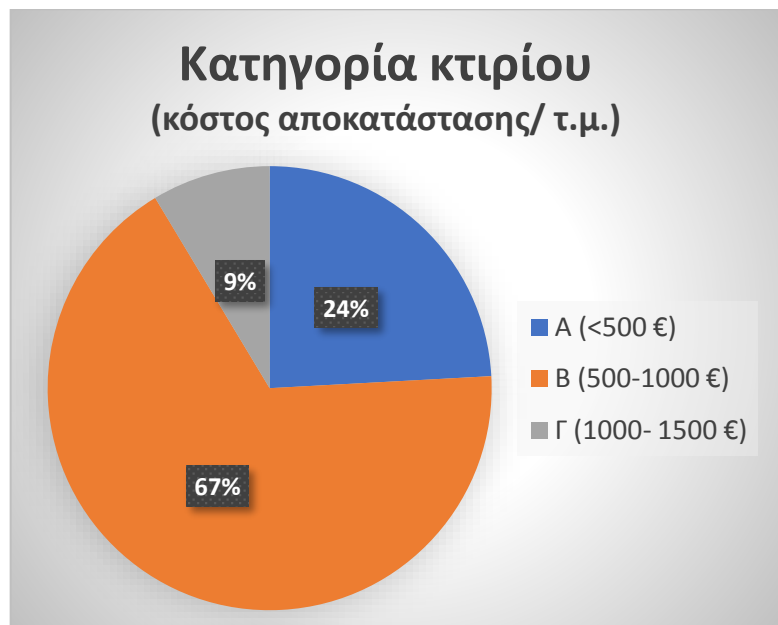
Πίνακας Β.1.3. 3. Στοιχεία χρήσεων και χρηστών. Πηγή: ίδια επεξεργασία

Η κατάσταση των κτιρίων ερμηνεύεται μέσα από την ανάγνωση των 3ων διαγραμμάτων σε μορφή πίτας. Επεξηγηματικά, τα περισσότερα κτίρια είναι παλιά αφού, πάνω τα μισά κατασκευάστηκαν την περίοδο 1950-1970, σχεδόν το 1/3 κατασκευάστηκε πριν το '50 και μόλις 6 κτίρια είναι νεότερα του 1970. Εν τούτοις, η πλειοψηφία των ακινήτων χρήζει αποκατάστασης μέσου όρου 40%, η οποία κοστολογείται κατά μέσο όρο 595 ευρώ ανά τ.μ.. Αξίζει να σημειωθεί ότι, η ανάγκη για αποκατάσταση και το κόστος της αποκατάστασης δεν προέρχεται μόνο και αναγκαστικά από χρονική φθορά. Οι μεταβλητές που επίσης επηρεάζουν το κόστος είναι, κλιματικοί λόγοι (π.χ. υγρασία) τα απαιτούμενα οικοδομικά υλικά (διατηρητέα), η μη συντήρηση κατά το παρελθόν από τον ιδιοκτήτη, η ποιότητα των θεμελίων, λάθη κατά την κατασκευή, υπέρβαση της φέρουσας ικανότητας δόμησης κλπ. (Richardson, 2001).

Κατά την ανάγνωση των συγκεντρωτικών πινάκων του παραρτήματος, παρατηρείται ότι οι ιδιοκτησίες με το μεγαλύτερο κόστος αποκατάστασης (Γ), είναι όλες διατηρητέες, ενώ στις υπόλοιπες κατηγορίες ανήκουν όλοι οι τύποι κτιρίων. Τέλος, παρατηρείται μεγάλος αριθμός τύπου κατασκευής κτιρίου, κτίριο γραφείων. Το γεγονός αυτό, όπως φαίνεται και στους συγκεντρωτικούς πίνακες, επηρεάζει αρνητικά την κατάσταση των κτιρίων, πιθανότατα λόγω ελαφρότερων- πρόχειρων κατασκευών-θεμελίων, απουσία χρήστη κατά την διάρκεια της ημέρας, απουσία συντήρησης κλπ.



Διάγραμμα Β.1.3. 2. Περίοδος κατασκευής κτιρίων. Πηγή: ίδια επεξεργασία



Διάγραμμα Β.1.3. 3. Κόστος αποκατάστασης κτιρίων. Πηγή: ίδια επεξεργασία



Διάγραμμα Β.1.3. 4. Τύπος κατασκευής κτιρίων. Πηγή: ίδια επεξεργασία

Αναλύοντας τον πίνακα Β.1.3.4. «Στοιχεία ΣΔ», δίνονται σημαντικές πληροφορίες που αφορούν την υπάρχουσα κατάσταση του δομημένου περιβάλλοντος της περιοχής. Συνολικά, οι ιδιοκτησίες υπερβαίνουν τον ΣΔ κατά 41 μονάδες, και παρουσιάζουν υπερβάλλουσα δόμηση των 13.082 τ.μ. (κατά μέσο όρο 226 τ.μ. ανά κτίριο). Λαμβάνοντας υπόψιν, πως το 42% των ακινήτων υπολείπονται ΣΔ (10.937 τ.μ.), γίνεται κατανοητό ότι η υπέρβαση του 52% των ακινήτων (με υπέρβαση του ΣΔ) είναι πολύ μεγάλη (24.019 τ.μ.). Η περιοχή είναι δομημένη με μέσο όρο 4,6 ΣΔ, ενώ οι υπερβάσεις ΣΔ των αυθαιρέτων κυμαίνονται κατά μέσο όρο στο 35%.

Στοιχεία ΣΔ												
	Υπολοιπόμενος Σ.Δ.	Ε(υπολοιπόμενη) m2	Ακίνητα με υπολοιπόμενο ΣΔ			Ακίνητα με υπερβάλλοντα ΣΔ					ΣΔ οικοπέδου	Υπέρβαση του ΣΔ
			Υπολοιπόμενος ΣΔ	Υπολοιπόμενος ΣΔ m2	Υπολοιπόμενος ΣΔ & διατηρητέο	Υπέρβαση του ΣΔ	Υπέρβαση του ΣΔ m2	Υπέρβαση του ΣΔ & νεόκτιστο	Χρήση πλήν της κατοικίας	Υπέρβαση του ΣΔ & χρήση πλην της κατοικίας		
Σύνολο	-41	-13082	49	10937	18	90	24019	4	28	21	-	-
Ποσοστό	-	-	-	-	31%	-	-	-	-	-	-	-
Μέσος όρος	-0,7	-226	-	-	-	-	-	-	-	-	4,6	35%

Πίνακας Β.1.3. 4. Στοιχεία συντελεστή δόμησης. Πηγή: ίδια επεξεργασία

Σημείωση: Καλύτερη κατανόηση των παραπάνω αποτελεσμάτων και πρόσβαση σε λεπτομερή στοιχεία, παρέχονται στους συγκεντρωτικούς πίνακες, του παραρτήματος.

1.4. Θεσμικό πλαίσιο

Γενικό πολεοδομικό σχέδιο του Δήμου Αθηναίων

Το ισχύον Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου Αθηναίων θεσμοθετήθηκε το 1983 και εγκρίθηκε το 1988 (ΦΕΚ 80Δ/88). Ωστόσο, από το 1996 έως το 2014 έχουν πραγματοποιηθεί οκτώ τροποποιήσεις του σχεδίου, αλλά καμία αναθεώρηση.

Δημοσιεύσεις τροποποιημένων ΓΠΣ:

- ΦΕΚ 538Δ/96
- ΦΕΚ 730Δ/04
- ΦΕΚ 1063Δ/04
- ΦΕΚ 19ΑΑΠ/07
- ΦΕΚ 90ΑΑΠ/10
- ΦΕΚ 142ΑΑΠ/12
- ΦΕΚ 167ΑΑΠ/13
- ΦΕΚ 57ΑΑΠ/2014: «Τροποποίηση του εγκεκριμένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Αθηναίων, στην περιοχή του ΒΙΟΠΑ Ακαδημίας Πλάτωνος.»

Επιπλέον, ο χάρτης Π.1. έχει ξαναδημοσιευθεί από τον Οργανισμό Ρυθμιστικού Σχεδίου και Προστασίας Περιβάλλοντος Αθήνας, ο οποίος αποτυπώνει τις προτάσεις του Γ.Π.Σ. του 1988 με καλύτερη ευκρίνεια. Οι τροποποιήσεις που αναφέρθηκαν παραπάνω, δεν εντάσσονται στην περιοχή μελέτης. Συνεπώς, το πλαίσιο που θα σχολιαστεί και θα ληφθεί υπόψη είναι το Γ.Π.Σ. του '88, με τη βοήθεια του νέου χάρτη Π.1..

Στο εγκεκριμένο σχέδιο, η οικιστική διάρθρωση του Δήμου Αθηναίων πραγματοποιείται σε επτά διαμερίσματα, σε 38 συνοικίες και 129 πολεοδομικές ενότητες (γειτονιές). Η περιοχή μελέτης ανήκει στο 1ο Διαμέρισμα, στη συνοικία του Αγίου Κωνσταντίνου-πλατείας Βάθης- Αγίου Παύλου, και ειδικότερα στη γειτονιά της πλατείας Βάθης- Αγίου Κωνσταντίνου, στην οποία ορίζονται τα παρακάτω:

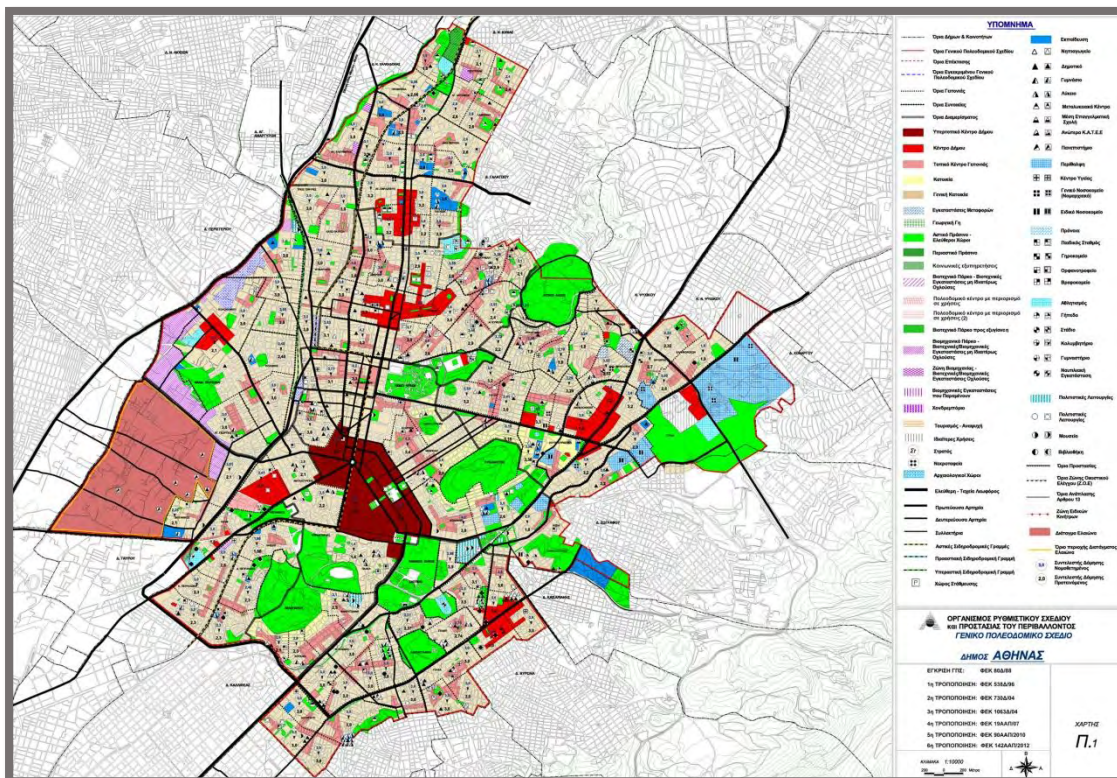
Πυκνότητα κατ/ha

Σ.Δ. μέσος προτεινόμενος

170

3,9 (μέγιστος 4,8)

Όπως φαίνεται στον χάρτη Π.1., η χρήση της συγκεκριμένης περιοχής αναφέρεται ως υπερτοπικό κέντρο Δήμου.



Χάρτης Β.1.4. 1. Οργάνωσης χρήσεων γης και όρων δόμησης. Πηγή: Τροποποίηση Γ.Π.Σ. (ΦΕΚ 57ΑΑΠ/2014).

Οι κατευθύνσεις και οι προτεινόμενες παρεμβάσεις του Γ.Π.Σ., οι οποίες αφορούν την περιοχή μελέτης παρατίθενται παρακάτω.

- Για την κεντρική περιοχή του Δήμου της Αθήνας, προτείνονται:
 1. «Αποσυμφόρηση των κεντρικών περιοχών του Δήμου της Αθήνας με περιορισμό των κεντρικών λειτουργιών στο εθνικό και μητροπολιτικό κέντρο, ανάπλαση και αναβάθμιση των υποβαθμισμένων δυτικών περιοχών και δημιουργία χώρων υποδοχής των κεντρικών λειτουργιών για μία δυναμική προέκταση του κέντρου της Αθήνας κατά μήκος της Ιεράς Οδού.»
 2. «Άμεσες παρεμβάσεις στον πολεοδομικό ιστό με στόχο τη διαμόρφωση των κεντρικών περιοχών της πρωτεύουσας σαν οργανικό σύνολο και βελτίωση της εικόνας του.»
 3. «Ανάδειξη της ιστορικής φυσιογνωμίας του κέντρου.»
 4. «Αύξηση της επιφάνειας πρασίνου με δημιουργία δικτύου χώρων πρασίνου, αναψυχής και διασύνδεσης- ενοποίηση των ελεύθερων χώρων και λοιπών ακάλυπτων χώρων

πρασίνου με σύστημα πλατειών και πεζοδρόμων από το κέντρο τους προς το περιφερειακό πράσινο και τους ορεινούς όγκους μέσα από τα τοπικά κέντρα των γειτονιών.»

5. «Έλεγχος χρήσεων- καθορισμός και απομάκρυνση ασύμβατων λειτουργιών από τις περιοχές κατοικίας και ανάπλασής τους.»
 6. « Έλεγχος όρων δόμησης και συσχετισμό με τη χρήση του εδάφους και σε συνδυασμό με το νέο οικοδομικό κανονισμό.»
 7. «Απομάκρυνση διαμπερούς κυκλοφορίας από τις περιοχές κατοικίας (πολεοδομικές ενότητες) καθώς και βελτίωση της απόδοσης του δικτύου των κεντρικών διαδρόμων κυκλοφορίας παράλληλα με τις ρυθμίσεις και διευκολύνσεις για τους χρήστες των υπόλοιπων περιοχών του κέντρου.»
- Δημιουργία ζωνών οικονομικών και θεσμικών κινήτρων και πολεοδομικών μηχανισμών (χάρτης Π-1.3, Π-4). Ειδικότερα προτείνεται να καθοριστεί Ζ.Ε.Κ. στο κέντρο κάθε Διαμερίσματος για την τόνωση των κεντρικών λειτουργιών».
 - «Όλες σχεδόν οι πλατείες της πόλης που έχουν ιστορικό ή μνημειακό χαρακτήρα ή αποτέλεσαν και αποτελούν σημαντικά σημεία αναφοράς προτείνεται να μελετηθούν και να διαμορφωθούν ανάλογα με το μέγεθος και την ιστορικότητα, τα μνημεία και τον χαρακτήρα που είχαν.» Αποτελεί οριζόντια κατεύθυνση και θα μπορούσε να ληφθεί υπόψη για την πλατεία Ομονοίας, η οποία γειτνιάζει με την περιοχή μελέτης.

Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας 2014-2020

Σύμφωνα με τον νόμο 4277/2014, θεσμοθετήθηκε το νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνα-Αττική 2014-2020 το οποίο «περιλαμβάνει κατευθύνσεις και ρυθμίσεις που ενισχύουν και συμπληρώνουν τον εθνικό αναπτυξιακό προγραμματισμό για την Αττική και που αφορούν στον προσδιορισμό του ρόλου της στο εθνικό επίπεδο και στο ευρωπαϊκό και διεθνές πλαίσιο» . Οι στόχοι του νέου Ρ.Σ.Α. συνοψίζονται ως εξής:

α) Ισόρροπη οικονομική ανάπτυξη και ενίσχυση του διεθνούς ρόλου της Αθήνας – Αττικής, βελτίωση της ανταγωνιστικότητας, αύξηση της παραγωγής και της απασχόλησης σε όλους τους τομείς δραστηριοτήτων.

β) Βιώσιμη χωρική ανάπτυξη, εξοικονόμηση πόρων, αποτελεσματική προστασία του περιβάλλοντος και της πολιτιστικής κληρονομιάς και προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή.

γ) Βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων, εξισορρόπηση στην κατανομή των πόρων και των ωφελειών από την ανάπτυξη.»

Στο Ρ.Σ.Α. καθορίζονται τέσσερις Χωρικές Ενότητες, με διάκριση σε επιμέρους Χωρικές Υποενότητες. Το κέντρο της Αθήνας ή η περιοχή μελέτης εντάσσεται στην Χωρική Ενότητα Αθήνας- Πειραιά και ειδικότερα στην υποενότητα Κεντρικής Αθήνας (Δήμοι Αθηναίων, Φιλαδέλφειας – Χαλκηδόνας, Γαλατσίου, Ζωγράφου, Καισαριανής, Βύρωνα, Ηλιούπολης και Δάφνης – Υμηττού).

Για την συγκεκριμένη χωρική υποενότητα αναφέρονται οι παρακάτω στόχοι και κατευθύνσεις:
«Επιδιώκεται, σε όλους τους τομείς η γενικότερη ενίσχυση του ρόλου του σε εθνικό και διεθνές επίπεδο με μέτρα που αποσκοπούν στην ποιοτική αναβάθμιση παραδοσιακών ζωνών κεντρικών λειτουργιών, με παράλληλη τόνωση και νέων πυρήνων μητροπολιτικών δραστηριοτήτων, καθώς, επίσης, και στη βελτίωση των παραμέτρων, που συνδέονται με την ποιότητα διαβίωσης στο κέντρο της πόλης και τη συγκράτηση του πληθυσμού που διαμένει σε αυτό. Στο πλαίσιο αυτό επιδιώκεται η αναβάθμιση των πολιτιστικών της πόρων, η συμπλήρωση και η αναβάθμιση των πολιτιστικών υποδομών Μητροπολιτικού επιπέδου στην κατεύθυνση προώθησης του αστικού τουρισμού, όπως συνεδριακού, εκθεσιακού, αθλητικού, επιχειρηματικού, πολιτιστικού, αναψυχής, υγείας, καθώς και η βελτίωση του αστικού περιβάλλοντος και της εικόνας της πόλης και η αναβάθμιση του κοινωνικού εξοπλισμού.»

Στη συνέχεια, αναφέρονται οι βασικότεροι άξονες πολιτικής, οι οποίοι στοχεύουν στην οικιστική ανάπτυξη και πολεοδομική οργάνωση του Μητροπολιτικού Κέντρου της Πρωτεύουσας (Αθήνα- Πειραιάς):

- « Επαναπροσδιορισμός και πολύπλευρη ανάδειξη του αστικού χαρακτήρα και της ταυτότητάς τους, με στόχο να διατηρήσουν και να ενδυναμώσουν την κοινωνική, οικονομική και πολιτιστική τους λειτουργία.
- Ενίσχυση δραστηριοτήτων και θέσεων απασχόλησης, διαφορετικών βαθμίδων και εξειδικεύσεων.
- Προώθηση πολιτικών για τη διατήρηση και ενίσχυση της υφιστάμενης κατοικίας και ανάπτυξη νέας.
- Ενεργοποίηση του κενού κτηριακού αποθέματος.
- Καθιέρωση πολιτικών εξισορρόπησης, με διατήρηση της ιδιαίτερης ταυτότητας και κοινωνικής πολυσυνλεκτικότητας, ιδίως στις επιμέρους περιοχές με φαινόμενα κοινωνικής πόλωσης και στοχοποίησης.
- Ενίσχυση των προσβάσεων στα κέντρα με τα Μέσα Μαζικής Μεταφοράς (Μ.Μ.Μ.) και ιδιαιτέρως με Μέσα Σταθερής Τροχιάς (Μ.Σ.Τ.), καθώς επίσης και ανάδειξη της προτεραιότητας του πεζού και του ποδηλάτη.

- Βελτίωση της εικόνας και της αστικής δομής των κεντρικών περιοχών, η ποιοτική αναβάθμιση του δημόσιου χώρου.
- Κάλυψη των αναγκών κοινωνικής και τεχνικής υποδομής.»

Ειδικότερα, για το κέντρο της Αθήνας δίνονται οι παρακάτω κατευθύνσεις:

- «Πρωθείται η ανάδειξη του πολυδιάστατου χαρακτήρα του, με έμφαση στην ανάσχεση της απομάκρυνσης κατοίκων, την προσέλκυση νέων, την προσέλκυση επιχειρήσεων, την ανάδειξή του σε τουριστικό προορισμό διεθνούς εμβέλειας και την αναβάθμιση του δημόσιου χώρου.
- Για τη διατήρηση της πολυδιάστατης λειτουργικότητας, προωθούνται συνδυασμένες ενέργειες που θα ενισχύσουν τις επαγγελματικές ή παραγωγικές δραστηριότητες που φθίνουν και θα προσελκύσουν νέες, οι οποίες θα πυκνώσουν την οικονομία, το εμπόριο, τον τουρισμό και την αναψυχή, την καλλιτεχνική και τη μεταποιητική παραγωγή και ταυτόχρονα θα ενισχύσουν την κατοικία και τις συναφείς εξυπηρετήσεις, στη λογική της κοινωνικής διαστρωμάτωσης. Ιδιαίτερη έμφαση σε αυτό το πλαίσιο έχει η υποστήριξη των αναδυόμενων πολιτιστικών χώρων, ιδιαίτερα στις δυτικές περιοχές του κέντρου, όπου δραστηριοποιούνται νέοι δημιουργοί και συλλογικότητες με ιδιαίτερες κουλτούρες, καθώς και νέες δημιουργικές επιχειρήσεις.»

2. Προτεινόμενα σενάρια

Τα σενάρια που παρουσιάζονται παρακάτω, αποτελούνται από το μηδενικό σενάριο ή αλλιώς το σενάριο επιρροής του ν. 4495/17, το νομικά παρεμβατικό σενάριο που αφορά την επιρροή του εν ισχύει νόμου με ορισμένες τροποποιήσεις και το έντονα αναπτυξιακό ή αλλιώς ουτοπικό σενάριο που αποτυπώνει την επιρροή του εργαλείου χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η νομοθεσία και η νομολογία. Η επιλογή τους πραγματοποιήθηκε κατά την κρίση του μελετητή, με σκοπό την αποτύπωση/ πρόβλεψη της κατάστασης της περιοχής, του μεγέθους της ανάπλασης και της αναπτυξιακής τάσης που θα προκύψει κατά την εφαρμογή του κάθε ενός από τα σενάρια.

Οποιοσδήποτε τροποποιήσεις ή προσθήκες ρυθμίσεων των σεναρίων (νομικά παρεμβατικό και έντονα αναπτυξιακό) αποτελούν προτάσεις της εργασίας αυτής και προέρχονται από παραδείγματα της διεθνούς εμπειρίας, από παρατηρήσεις νομικών δυσλειτουργιών (με σκοπό την διόρθωση αυτών) και από λοιπές αναπτυξιακές ρυθμίσεις και χαρακτηριστικά διαφόρων εργαλείων του πολεοδομικού σχεδιασμού.

2.1. Μηδενικό σενάριο

Το εν λόγω σενάριο δεν αποτελεί το αμιγές «μηδενικό» σενάριο που εφαρμόζεται συνήθως κατά την έρευνα. Δηλαδή, την αποτύπωση της τρέχουσας κατάστασης, μη λαμβάνοντας υπόψιν κανέναν εξωγενή κοινωνικοοικονομικό παράγοντα παρέμβασης. Το γεγονός αυτό, οφείλεται στην κομβική στιγμή εξελίξεων της νομοθεσίας με θέμα το αντικείμενο της έρευνας. Η δημοσίευση του ν.4495/17 αλλάζει τα δεδομένα της υπάρχουσας κατάστασης και δίνει μία νέα μορφή στο σενάριο.

Σκοπός του είναι, η προσομοίωση των επιπτώσεων του παράγοντα αυτού, χωρίς κάποια επιπλέον παρέμβαση του μελετητή, και μετέπειτα η αξιολόγηση/ κριτική του νόμου.

Παραδοχές

Για λόγους διευκόλυνσης της έρευνας προέκυψε:

- Ταύτιση των ζωνών Ζ.Μ.Σ. (υποτυπώδης), Ζ.Υ.Σ., Π.Α.Ε.Σ., κάθε μία από τις οποίες καλύπτει το σύνολο της περιοχής μελέτης, καθότι δεν ισχύει κάποια απαγόρευση στην νομοθεσία επί αυτού.
- Πληρότητα συσσωρευτικών κριτηρίων χωροθέτησης και νομικής κατοχύρωσης Ζ.Υ.Σ. και Π.Α.Ε.Σ. με Προεδρικό Διάταγμα στην περιοχή ανάπλασης, καθότι συντρέχουν εντός αυτής όλες οι προϋποθέσεις χαρακτηρισμού Ζ.Υ.Σ. (α,β,γ,δ,ε,στ,ζ, 5, αρ. 72) και αντίστοιχα Π.Α.Ε.Σ. (α, 3, αρ.73).

Οι διατάξεις του νόμου που αφορούν την Μ.Σ.Δ. στο χωρικό πεδίο της έρευνας θέτει ως βαρυνόμενα ορισμένα διατηρητέα ακίνητα καθώς και Κ.Χ., οι οποίοι ενδεχομένως να δεσμευτούν κατά την διαδικασία της ανάπλασης. Αντίστοιχα, ως ωφελούμενα ορίζονται τα ακίνητα εντός Ζ.Υ.Σ., Π.Α.Ε.Σ. (που ανήκουν στην κατηγορία 5 του άρθρου 9 του ν.4178/2013), και αυθαίρετες ιδιοκτησίες με προσαυξημένο ΣΔ πάνω από 50%. Οι υπόλοιπες κατηγορίες μεταφοράς και υποδοχής συντελεστή είτε δεν εντοπίζονται στην περιοχή είτε δεν είναι δυνατό να αναγνωριστούν.

Εν εφαρμογή του 1^{ου} σεναρίου, εντός της περιοχής μελέτης, προκύπτουν εν δυνάμει 18 τίτλοι Μ.Σ.Δ. και 24 τίτλοι Ε.Π.Ι.. Αναλύοντας τον πίνακα Β.2.1.1. το σύνολο των τίτλων μεταφοράς προέρχεται από το αντίστοιχο σύνολο διατηρητέων κτιρίων με δυναμική περίπου 11 χιλιάδων τετραγωνικών μέτρων. Αντίστοιχα, οι τίτλοι Ε.Π.Ι. αφορούν κυρίως ακίνητα προς νομιμοποίηση με παράβαση του συντελεστή πάνω από 50% (21) περίπου 20 χιλιάδων τ.μ., 4 πιθανούς υποδοχείς ΣΔ και τέλος ένα ακίνητο προς νομιμοποίηση με παράβαση του συντελεστή πάνω από 40% ή/και 20% καθ' ύψος, 400 τ.μ..

Σημειώνεται ότι, το πλήθος των υποδοχέων ΣΔ προέκυψε από 2 ιδιοκτησίες αδόμητης επιφάνειας (κενά οικόπεδα) και 2 ιδιοκτησίες με υπολοιπούμενο ΣΔ, τα οποία κρίνεται ότι ενδείκνυνται λήψης επιπλέον ΣΔ, λόγω κτιριακής κατάστασης. Τα κτίρια αυτά είναι σχετικά νεόκτιστα, δεν είναι πολυώροφα και δεν απαιτούν μεγάλα έργα αποκατάστασης.

Για τα ακίνητα μεταφοράς και υποδοχής συντελεστή, προβλέπονται απαράβατα παράβολα των 100 ευρώ και τέλη Εγγραφής στην τράπεζα Δ.Δ.Κ.Χ. των 15 ευρώ ανά τίτλο Μ.Σ.Δ., Ε.Π.Ι.. Ωστόσο, για τα νομιμοποιηθέντα ακίνητα υποχρέωσης αγοράς συντελεστή αντιστοιχεί ενιαίο ειδικό πρόστιμο. Το πρόστιμο αυτό υπολογίζεται σύμφωνα με το μέγεθος της παράβασης, μεταφρασμένη σε συντελεστές, την τιμή ζώνης και τα υπερβάλλοντα τ.μ.. Το αντίστοιχο ποσό, μπορεί να αποπληρωθεί σε δόσεις και παρουσιάζει μειώσεις έως 50% , για ευπαθείς ομάδες, άμεση χρονική και ποσοτική αποπλήρωση χρέους κ.ά..

	Ακίνητα	Τίτλοι	m2	Παράβολα και Τέλη	Αξία (€)
Εν δυνάμει Βαρυνόμενα ακίνητα	Διατηρητέα	18	6.433	115	???
	Εντός ΖΥΣ	(4+)	(554+)	115	???
Εν δυνάμει Ωφελούμενα ακίνητα	Εντός ΠΑΕΣ	5	2167	Ε.ΕΙ.Π.*	???
	>50% προσαυξημένο ΣΔ	23	20766	Ε.ΕΙ.Π.	???
Σύνολο			6.433	22933+	

Πίνακας Β.2.1. 1. Πραγματοποίηση μεταφοράς ΣΔ 1^ο σεναρίου. Πηγή: Ν. 4495/17, ίδια επεξεργασία

Σημείωση: Ο αριθμός των τίτλων είναι ενδεικτικός, καθώς ο τίτλος εξαρτάται από τα τ.μ. Προσφοράς και ζήτησης και θα διευκρινιστεί από την Τ.Δ.Δ.Κ.Χ.

*Ενιαίο Ειδικό Πρόστιμο= $m^2 \cdot 1450 \cdot 15\%$ *Επιλεγμένοι Συντελεστές
Αξία Ζώνης (2007) $\Lambda\Delta = 1.450 \text{ €}$

() Υπολογισμοί ακινήτων σύμφωνα με την φέρουσα ικανότητα (δεν συμπεριλαμβάνονται στο σύνολο)

2.2. Νομικά παρεμβατικό σενάριο

Το σενάριο αυτό αποτελεί μια βελτιωμένη εκδοχή του μηδενικού σεναρίου. Τα δύο σενάρια παρουσιάζουν τις ίδιες βάσεις (ν. 4495/17) και τους ίδιους στόχους σχεδιασμού (διατήρηση της πολιτιστικής- κτιριακής κληρονομιάς, τακτοποίηση αυθαιρέτων κ.ά.), διαφοροποιούνται ωστόσο σημαντικά στην αποτελεσματικότητα υλοποίησης τους. Το 2^ο σενάριο καλείται να τροποποιήσει το 1^ο σε πιθανά νομικά «κενά», δυσλειτουργίες εφαρμογής και χρονοβόρες διαδικασίες- γραφειοκρατίες.

Οι τροποποιήσεις και οι προσθήκες επί του νόμου δίνονται στον πίνακα Β.2.2.1. Αναλύοντας τον, με αντικείμενο τις ζώνες, επιτάσσεται ταύτιση των ζωνών Ζ.Υ.Σ. και Ζ.Μ.Σ. στα αστικά κέντρα προκειμένου να καθίσταται δυνατή η ανάπτυξη τους και η εξισορρόπηση του ΠΙ. Επιπλέον, προτείνεται η άμεση έκδοση των Ζ.Υ.Σ. ανά Δήμο. Η προσθήκη αυτή, προσδίδει τον απαιτούμενο σχεδιασμό εκ των κάτω, ο οποίος κατά την διαδικασία μιας ζωνοποίησης οικοπέδων (χαμηλής κλίμακας), αναμένεται να είναι πιο λεπτομερής και αντιπροσωπευτικός. Επίσης, η ανάθεση των Ζ.Υ.Σ. σε περισσότερους φορείς προβλέπεται ότι θα μειώσει τον απαιτούμενο χρόνο και να αυξήσει την συμμετοχικότητα των Δήμων στην χρήση του εργαλείου.

Εντός του ίδιου αντικειμένου, η ζώνη Π.Α.Ε.Σ. δεν θεωρείται ότι έχει σημαντικό λόγο ύπαρξης. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι η εν λόγω ζώνη αφορά συγκέντρωση αυθαίρετων ακινήτων της τάξεως του συν 40% και λιγότερο από 50% προσαυξημένου ΣΔ. Τα ακίνητα αυτά, ωστόσο, είναι διάσπαρτα ανά την Ελλάδα και ζωνοποιούνται χωρίς να είναι διακριτός ο λόγος διαφοροποίησης τους από τα ακίνητα μεγαλύτερης παράβασης. Η αφαίρεση της Π.Α.Ε.Σ., αποτρέπει δυσλειτουργίες του νομοθετικού σχεδιασμού που προέρχονται από την υπερνομοθέτηση και την αλόγιστη χρήση εργαλείων (ζώνη) και κριτηρίων.

Κατά την δέσμευση Κ.Χ., προβλέπεται τροποποίηση ως προς την ελαστικότητα του νόμου κατά την αποζημίωση του ιδιοκτήτη. Αναλυτικότερα, το μηδενικό σενάριο ορίζει αποζημίωση σε μορφή τίτλου Μ.Σ.Δ., μόνο με την σύμφωνη γνώμη του ιδιοκτήτη. Η προϋπόθεση αυτή του νόμου δημιουργεί νομικό «κενό», για την δέσμευση Κ.Χ. χρησιμοποιώντας το εργαλείο της Μ.Σ.Δ.. Είναι ανέλπιστα η πιθανότητα προτίμησης αποζημίωσης του ιδιοκτήτη, κάποιας άλλης μορφής πλην της χρηματικής. Γι' αυτό το λόγο, προτείνεται αντ' αυτού η δυνατότητα υποχρεωτικής αποζημίωσης της τάξεως του 50% της αξίας του ακινήτου σε μορφή τίτλου.

Τέλος, το 2^ο σενάριο μηδενίζει την προμήθεια του δημοσίου σε μορφή παράβολων και προσθέτει κίνητρα κάποια από τα οποία αποτελούν απόρροια των παραπάνω τροποποιήσεων και προσθηκών όπως άμεση διαδικασία και μηδαμινή προμήθεια. Για την επίτευξη των στόχων του σεναρίου απαιτούνται επιπλέον φοροελαφρύνσεις και πρωτοβουλία αγοράς τίτλων Μ.Σ.Δ. από το Δημόσιο. Η διαδικασία υλοποίησης τους είναι ιδιαίτερα σημαντική ωστόσο δεν αποτελεί αντικείμενο μελέτης της εργασίας αυτής.

Όσον αφορά την δυναμική της περιοχής, το σενάριο δεν επηρεάζει το σύνολο των πιθανών ακινήτων και τ.μ. μεταφοράς και υποδοχής ΣΔ, ωστόσο επηρεάζει όχι μόνο συνολικά την λειτουργικότητα του εργαλείου αλλά και βελτιώνει κάθε μία από τις συνθήκες (αντικείμενο) πραγματοποίησης ΣΔ.

Νομικά παρεμβατικό σενάριο			
Αντικείμενο	N.4495/17	Τροποποίηση	Προσθήκη
Ζώνες	ΖΥΣ (εκκρεμεί)	Ταύτιση ΖΥΣ, ΖΜΣ σε αστικά κέντρα	Έκτακτη ανάθεση κατοχύρωσης ΖΥΣ σε επίπεδο Δήμου
	ΠΑΕΣ (εκκρεμεί)	ΠΑΕΣ	-
Κ.Χ.	Δέσμευση και αποζημίωση με τίτλο (αποδοχή του ιδιοκτήτη)	Δέσμευση και αποζημίωση με τίτλο με ποσοστό 50%	-
Παράβολα	100	0	-
Κίνητρα	-	-	Φοροελάφρυνση
			Άμεση διαδικασία
			Μηδαμινή προμήθεια
			Αγορά ΣΔ από το Δημόσιο

Πίνακας Β.2.2. 1. Νομικά παρεμβατικό σενάριο. Πηγή: Ν. 4495/17, ίδια επεξεργασία

Αναλύοντας τον πίνακα Β.2.2.2. και συγκρίνοντας τον με τον αντίστοιχο του 1^{ου} σεναρίου, παρατηρείται πως η μόνη σημαντική διαφορά είναι ο μειωμένος αριθμός τίτλων βαρυνόμενων ακινήτων (συνολικής αξίας 2.112.000 ευρώ). Η μείωση αυτή προέρχεται από διατηρητέα τα οποία παρουσιάζουν αρνητική πραγματική αξία, δηλαδή μικρότερη αγοραία αξία από το κόστος αποκατάστασης. Οι ιδιοκτήτες αυτών των ακινήτων πιθανότατα θα χρειαστούν κάποια συμπληρωματική οικονομική ενίσχυση ή θα πρέπει να παραχωρήσουν την ιδιοκτησία τους στο δημόσιο.

	Ακίνητα	Τίτλοι	m2	Παράβολα και Τέλη	Αξία (€)
Εν δυνάμει Βαρυνόμενα ακίνητα			4818/ 6433		
	Διατηρητέα	13/18		0	2111953**
Εν δυνάμει Ωφελούμενα ακίνητα	Υποδοχείς	(4+)	(554+)	0	???
	Νομιμοποιηθέντα	28	22933	Ε.ΕΙ.Π.	???
Σύνολο			4818+	22933+	

Πίνακας Β.2.2. 2. Πραγματοποίηση μεταφοράς ΣΔ 2ου σεναρίου. Πηγή: Ν. 4495/17, ίδια επεξεργασία

Σημείωση: Ο αριθμός των τίτλων είναι ενδεικτικός, καθώς ο τίτλος εξαρτάται από τα τ.μ. Προσφοράς και ζήτησης και θα διευκρινιστεί από την Τ.Δ.Δ.Κ.Χ.

*Ενιαίο Ειδικό Πρόστιμο= m2*1450*15%*Επιλεγμένοι Συντελεστές,
Αξία Ζώνης (2007) ΛΔ= 1.450 €

() Υπολογισμοί ακινήτων σύμφωνα με την φέρουσα ικανότητα (δεν συμπεριλαμβάνονται στο σύνολο)

** Υπολογισμός συνολικής αξίας σύμφωνα με την πραγματική αξία

2.3. Έντονα αναπτυξιακό σενάριο

Το σενάριο αυτό, εμπεριέχει ριζοσπαστικές τροποποιήσεις επί του μηδενικού σεναρίου. Βασίζεται σε αναπτυξιακές λύσεις οι οποίες εκφράζονται με καθαίρεση ορισμένων περιορισμών πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ. και δημιουργία νέων δυνατοτήτων υποδοχής ΣΔ. Η έντονα αναπτυξιακή του τάση στοχεύει στην βέλτιστη απόδοση του εργαλείου, στην προσέλκυση επενδύσεων και μετέπειτα στην εξέλιξη της περιοχής ανάπτυξης. Η μη χωρικά περιορισμένη διαδικασία εφαρμογής του σεναρίου, αναμένεται να πετύχει απορρόφηση ΣΔ εντός της ίδιας περιοχής και εξισορρόπηση του ΠΙ.

Συγκριτικά, και έχοντας ως σημείο αναφοράς, τις διατάξεις του ν.4495/17 του μηδενικού σεναρίου, προτείνεται οριστική αφαίρεση των ζωνών κάθε τύπου (Ζ.Υ.Σ., Π.Α.Ε.Σ.). Η ζωνοποίηση των ωφελούμενων ακινήτων (Ζ.Υ.Σ.) θεωρείται μη κατάλληλη, αφενός λόγω της μη συγκέντρωσης πιθανών υποδοχέων στην περιοχή (επικρατούσα υπέρβαση ΣΔ), αφετέρου λόγω της στοχοποιημένης αύξησης του ΠΙ που θα δημιουργήσει η ίδια η ύπαρξη της. Αντίστοιχα, μη χρήσιμη θεωρείται και η Π.Α.Ε.Σ., διότι όπως προαναφέρθηκε στο 2^ο σενάριο, στην περιοχή μελέτης δεν παρατηρείται κάποια συγκέντρωση αυθαίρετων κτιρίων τέτοιου τύπου, παρά μόνο διάσπαρτη κατάκλιση αυτής.

Όσον αφορά το ζήτημα των Κ.Χ., είναι στην ευχέρεια των Αρχών, με πλήρη ανελαστικότητα, να δεσμεύσουν και μετέπειτα να απαλλοτριώσουν την ιδιοκτησία κάποιου, αποζημιώνοντας¹ τον στον μέγιστο της αξίας του ακινήτου του με ισάξιο τίτλο Μ.Σ.Δ.. Με αυτήν την τροποποίηση, παραχωρείται η δυνατότητα κατοχύρωσης δημόσιων χώρων, και μετέπειτα βελτίωσης του αστικού χώρου, σε μία εποχή οικονομικής αδράνειας.

Το έντονα αναπτυξιακό σενάριο δεν επιβαρύνει τους δικαιούχους με τα παράβολα που ορίζει ο νόμος. Αντιθέτως, προτρέπει την αγοραπωλησία ΣΔ με τα κίνητρα του 2^{ου} σεναρίου (φοροελάφρυνση, άμεση διαδικασία, μηδαμινή προμήθεια από το δημόσιο, αγορά ΣΔ από το δημόσιο) καθώς και με στρογγυλοποίηση των τ.μ. σε κάθε περίπτωση μετατροπής τους σε τίτλο (αγοράς ή πώλησης) πλην της νομιμοποίησης.

Εντός της περιοχής ανάπτυξης, προτείνεται ένας νέος τρόπος απορρόφησης ΣΔ με ελεγχόμενη αναπτυξιακή πολιτική. Δίνεται η δυνατότητα αγοράς ΣΔ (μέσω της διαδικασίας Μ.Σ.Δ.) και κατασκευής πρόσθετων οικοδομημάτων για την στέγαση επαγγελματικών επιχειρήσεων. Η δεδομένη πρόταση, που δίνεται παρακάτω ενδεικτικά (και επιδέχεται τροποποιήσεις), φέρει τον τίτλο "Επαγγελματική στέγη" και βασίζεται στην «Οικογενειακή στέγη», του ν.1337/83, αρ. 41, με αρκετές τροποποιήσεις ακαταλληλότητας της περιοχής (αυξημένη συντελεστές, κορεσμός) και του είδους της χρήσης (μικρότερη ανάγκη απαιτούμενης επιφάνειας/ άτομο) .

Επαγγελματική στέγη: αγορά τίτλου Ε.Π.Ι. προς οικοδόμηση.

Προϋποθέσεις κατόχου απόκτησης τίτλου:

1. Κάτοχος νόμιμης ή τακτοποιημένης κατοικίας
2. Κάτοχος απόλυτης κυριότητας ή εκπρόσωπος πλειοψηφικής συγκυριότητας
3. Κάτοχος ειδικής οικοδομικής άδειας "Επαγγελματική στέγη"

Η κάλυψη ακάλυπτων χώρων (μπαλκόνια, βεράντες, εξώστες), οι οποίοι δεν είναι ιδιαίτερα χρήσιμοι σε ένα κτίριο τύπου κατασκευής κτίριο γραφείων, ενδείκνυται για επιπλέον χώρους υπάρχοντος κτίσματος 40 τ.μ. με περισσότερους από 3 εργαζομένους.

Προϋποθέσεις εφαρμογής:

1. 9 τ.μ. ανά εργαζόμενο
2. Μη υπέρβαση του επιτρεπόμενου ύψους
3. Μη υπέρβαση της υπάρχουσας επιφάνειας

Ένας επιπλέον ενδεικτικός (επιδέχεται τροποποιήσεις) τρόπος χρήσης της Μ.Σ.Δ. είναι εμπνευσμένος από την διεθνή εμπειρία και εφαρμογή του εργαλείου. Πιο συγκεκριμένα, στις ΗΠΑ έχει τιτλοποιηθεί πολλάκις ιδιοκτησία, ή και μέρος αυτής, για την δημιουργία δημόσιου και μη parking. (Otto (2010), Coon (2015))

Αναλόγως, δίνεται η δυνατότητα μετατροπής του ισογείου ορόφου και του υπογείου-ημιυπόγειου σε parking, για την αποσυμφόρηση του κέντρου και την βέλτιστη αξιοποίηση των χώρων αυτών. Κατά την διαδικασία αυτή η Πολιτεία θα δώσει την δυνατότητα στον ιδιοκτήτη να μετατρέψει τα τ.μ. αυτού του εγχειρήματος σε τίτλο ιδιοκτησίας (Μ.Σ.Δ.) τον οποίο δικαιωματικά θα μπορεί να προσθέσει στο κτίσμα του (εάν υπάρχει η φέρουσα ικανότητα) με την μορφή ενός επιπλέον ορόφου ή να τον πουλήσει στην Τ.Δ.Δ.Κ.Χ.. Με την μέθοδο αυτή, χώροι οι οποίοι αποτελούν εστίες συγκέντρωσης μούχλας, υγρασίας- πλημμυρών, τα οποία δεν είναι ιδανικά για στέγαση της κατοικίας ή κάποιας αναπτυξιακής χρήσης, θα μετατραπούν σε παράγοντα βελτίωσης του αστικού περιβάλλοντος και αναπτυξιακής δυναμικής για τον ιδιοκτήτη.

Αντικείμενο	Μηδενικό σενάριο	Νομικά παρεμβατικό σενάριο		Έντονα αναπτυξιακό σενάριο	
		Τροποποίηση	Προσθήκη	Τροποποίηση	Προσθήκη
Ζώνες	ΖΥΣ (εκκρεμεί)	Ταύτιση ΖΥΣ, ΖΜΣ σε αστικά κέντρα	Έκτακτη ανάθεση κατοχύρωσης ΖΥΣ σε επίπεδο Δήμου	ΖΥΣ	-
	ΠΑΕΣ (εκκρεμεί)	ΠΑΕΣ	-	ΠΑΕΣ	-
Κ.Χ.	Δέσμευση και αποζημίωση με τίτλο με την αποδοχή του ιδιοκτήτη	Δέσμευση και αποζημίωση με τίτλο με ποσοστό 50%	-	Πλήρης αποζημίωση με τίτλο	-
Παράβολα	100	0	-	0	-
Κίνητρα	-	-	Φοροελάφρυνση	-	Στρογγυλοποίηση τ.μ. Προς τα πάνω
			Άμεση διαδικασία	-	
			Μηδαμινή προμήθεια	-	
			Αγορά ΣΔ από το Δημόσιο	-	
Αναπτυξιακές δυνατότητες	-	-	-	-	Αγορά ΣΔ για επαγγελματική στέγη
	-	-	-	-	Παραχώρηση τίτλου κατά την διαμόρφωση parking ισογείων-ημιυπόγειων-υπογείων

Πίνακας Β.2.3. 1. Διαμόρφωση σεναρίων. Πηγή: Ν. 4495/17, ίδια επεξεργασία

Η ανάγνωση του πίνακα Β.2.3.2. επιτρέπει στην περιοχή, από το σύνολο των 18 διατηρητέων, 13 τίτλους Μ.Σ.Δ. καθώς οι υπόλοιποι 5 τίτλοι προέρχονται από ακίνητα που το κόστος αποκατάστασης τους ξεπερνά κατά πολύ την αγοραία αξία του κτιρίου. Αυτές οι προβληματικές ιδιοκτησίες πιθανότατα να πρέπει να παραχωρηθούν στο δημόσιο ή ακόμη και να κατεδαφιστούν. Οι 18 υγιείς τίτλοι μεταφράζονται σχεδόν σε 4.900 τ.μ. έπειτα από την στρογγυλοποίηση όπως αυτά αναγράφονται στον εν λόγω πίνακα. Το σύνολο της αξίας των οποίων υπολογίζεται περίπου στα 2.112.000 ευρώ.

Τα ωφελούμενα ακίνητα παρέχουν 27 τίτλους. Η πλειοψηφία των τίτλων προέρχεται από αυθαίρετα ακίνητα τα οποία απαιτείται να νομιμοποιηθούν συνολικά 20.111 τ.μ., η αξία των οποίων εξαρτάται από τους δείκτες παραβάσεων του Ε.Ε.Π. κατά τον νόμο.

	Ακίνητα	Τίτλοι	m2	Παράβολα και Τέλη	Αξία
Εν δυνάμει Βαρυνόμενα ακίνητα	Διατηρητέα	13/18	4880	0	2111953**
Εν δυνάμει Ωφελούμενα ακίνητα	Υποδοχείς	(4+)	(554+)	0	???
	Νομιμοποιηθέντα	28	22933	Ε.ΕΙ.Π.	???
Μεικτά	+Υποδοχείς (επαγγελματικής στέγης, parking)	?	?	0	???
Σύνολο			4880+	22933+	

Σημείωση: Ο αριθμός των τίτλων είναι ενδεικτικός, καθώς ο τίτλος εξαρτάται από τα τ.μ. Προσφοράς και ζήτησης και θα διευκρινηθεί από την Τ.Δ.Δ.Κ.Χ.

*Ενιαίο Ειδικό Πρόστιμο= $m^2 \cdot 1450 \cdot 15\%$ *Επιλεγμένοι Συντελεστές

Αξιά Ζώνης (2007) $\Delta = 1.450 \text{ €}$

() Υπολογισμοί ακινήτων σύμφωνα με την φέρουσα ικανότητα (δεν συμπεριλαμβάνονται στο σύνολο)

** Υπολογισμός συνολικής αξίας σύμφωνα με την πραγματική αξία

Η αξία των τίτλων Μ.Σ.Δ. θεωρείται η πραγματική αξία. Η μέθοδος που ακολουθήθηκε για τον υπολογισμό της, παρουσιάζεται παρακάτω και είναι ενδεικτική. Σημειώνεται ότι, ο υπολογισμός της αξίας των τίτλων των υποδοχέων ΣΔ δεν υπολογίστηκε, διότι κατά περίπτωση απαιτείται γνώση της αξίας γης, της δομήσιμης επιφάνειας (που θα επιθυμήσουν οι ιδιοκτήτες αυτών) καθώς και της ύπαρξης ή μη, έργων ενίσχυσης της φέρουσας ικανότητας.

$P.A. = P.A. \text{ ανά τ.μ.} \cdot \tau.μ.$

$P.A. \text{ ανά τ.μ.} = A.K. / \tau.μ.$

$A.K. = A.A. - K.A.$

$A.A. = \text{μηνιαίο ενοίκιο} \cdot 12 \text{ (μήνες)} / \text{απόδοση}$

P.A.: Πραγματική Αξία

A.K.: Αξία Κτιρίου

A.A.: Αγοραία Αξία

K.A.: Κόστος αποκατάστασης

Απόδοση: Θέτοντας 6% σε κεντρικές οδούς και 7% σε λουπές

2.4. Συμπεράσματα

Τα παραπάνω σενάρια με την σειρά που παρουσιάζονται αποτελούν, εν ολίγης, διαβαθμισμένες εκδοχές της παρεμβατικότητας του εργαλείου στην νομοθεσία, στην ιδιοκτησία και μετέπειτα στον σχεδιασμό. Επίσης, όμως, αποτελούν περιπτώσεις κλιμάκωσης της αποδοτικότητας του εργαλείου.

Μικρή συγκριτικά παρεμβατικότητα και αποδοτικότητα αναμένεται να επιφέρει η εφαρμογή του 1^{ου} σεναρίου. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι, βασίζεται στην σύσταση ενός νέου νόμου με πολλές αναποτελεσματικές ρυθμίσεις και εκκρεμότητες ρυθμίσεων, πράγμα που μπορεί να "παγώσει" το εργαλείο και να παγώσει το αίσθημα αναξιοπιστίας του κοινού προς τον θεσμό. Επιπλέον, το σενάριο αυτό, το οποίο αποτυπώνει την εφαρμογή του εργαλείου κατά την περίπτωση ανάπλασης, όπως ορίζεται από την νομοθεσία, φαίνεται να περιορίζει την δυναμική του. Γιατί, η Μ.Σ.Δ., καταντά να χρησιμοποιείται ως μία μέθοδος μερικής διατήρησης των διατηρητέων κτιρίων, η οποία θα πραγματοποιηθεί με την πληρωμή των ιδιοκτητών ακινήτων (με μεγάλες αυθαιρεσίες) έναντι νομιμοποίησης αυτών.

Το 2^ο σενάριο, παρεμβαίνει διορθωτικά στην νομική αναποτελεσματικότητα του μηδενικού σεναρίου, ενώ παράλληλα ενστερνίζεται την γενική λογική που διέπει την νομοθεσία και την κρίση της νομολογίας στην χώρα. Το εν λόγω σενάριο, είναι μεσαίας παρεμβατικότητας και αυξάνει την απόδοση του εργαλείου, αφού δημιουργεί τις προϋποθέσεις λειτουργίας του νόμου 4495/17. Κατά την δράση του, αναμένεται ελεγχόμενη ανάπτυξη της περιοχής, σχετική αποδοχή από τους πολίτες και αύξηση της αξιοπιστίας του εργαλείου.

Το 3^ο σενάριο, αποτελεί την πλέον παρεμβατική λύση για την ανάπλαση της περιοχής. Η εφαρμογή του ανταποκρίνεται στις ανάγκες ενός μεταβαλλόμενου και υποβαθμισμένου περιβάλλοντος, ενσωματώνει την φιλοσοφία και ορισμένες πρακτικές της διεθνούς εμπειρίας, ενώ παράλληλα δείχνει ικανό να φέρει εις πέρας για πρώτη φορά στόχους αναπτυξιακής πολιτικής, της ανάπλασης, του Ρ.Σ.Α. και άλλων σχεδίων. Ωστόσο, το σενάριο αυτό, αντιτίθεται έντονα στην ισχύουσα νομοθεσία και την πάγια πολιτική της νομολογίας, έχοντας έτσι πολλές πιθανότητες απόρριψης από την πολιτεία. Τέλος, η εφαρμογή του απαιτεί μεγάλη οργάνωση, επίβλεψη και υπευθυνότητα, καθώς η πολιτική του μπορεί εύκολα να διαστρεβλωθεί, ενώ η κατάχρηση του εργαλείου μπορεί να οδηγήσει σε ανεπιθύμητα αποτελέσματα.

3. Γενικά συμπεράσματα

Ο θεσμός της μεταφοράς συντελεστή δόμησης στην Ελλάδα για να τεθεί σε ισχύ, απαιτεί την ύπαρξη ενός ισχυρού και υλοποιήσιμου θεσμικού πλαισίου καθώς και την στήριξη αυτού από υπερκείμενες και παράλληλες νομοθεσίες. Η έκδοση αναποτελεσματικών νόμων προκαλεί φθορά στην αξιοπιστία του εργαλείου, εντείνει την προβληματικότητα του σχεδιασμού να επέμβει σε επίπεδο ιδιοκτησίας και να εκπληρώσει τους στόχους που θέτει, ενώ παράλληλα δίνει παράταση στην υποβάθμιση περιοχών.

Η εφαρμογή του εργαλείου παγκοσμίως αποδεικνύει την σημαντικότητα του αναπτυξιακού του χαρακτήρα και το προτέρημα της πολυμορφικότητας του, αφού κρίθηκε πολλές φορές να αντιμετωπίσει αναπτυξιακά προβλήματα διαφορετικού τύπου και μεγέθους. Η διεθνής βιβλιογραφία υποδεικνύει την ανάγκη στροφής του σχεδιασμού σε αναπτυξιακά εργαλεία που ρυθμίζουν/κατευθύνουν την αγορά και παράλληλα υποστηρίζει την καταλληλότητα των TDRs σε περιοχές με μεγάλα φαινόμενα υποβάθμισης. Η χρήση του υπέδειξε την ανάπτυξη περιοχών και προστάτεψε άλλες, ενώ αποτέλεσε μέσο εύρεσης κεφαλαίου (αντικατέστησε κρατικό κεφάλαιο, τραπεζικό δανεισμό) για την εκτέλεση της όλης διαδικασίας.

Η χρησιμότητά του στον αστικό σχεδιασμό αποδεικνύεται και στην περίπτωση της ανάπλασης. Το θεσμικό υπόβαθρο της ανάπλασης είναι ελλειμματικό σε εργαλεία τα οποία θα μπορέσουν να πραγματοποιήσουν την έννοια και την διαδικασία της. Ανάγκη ανάπλασης παρουσιάζουν πολλές περιοχές της χώρας (ιδιαίτερα αστικές), όπως και αυτή της Ομόνοιας. Η μελέτη περίπτωσης της συγκεκριμένης υποπεριοχής του κέντρου της Αθήνας, επισήμανε κυρίως την ανάγκη αυτή και την βελτίωση που μπορεί να προσδώσει το εργαλείο της Μ.Σ.Δ. κατά την ανάπλασή της. Επιπλέον, η επιλογή των σεναρίων και οι προτάσεις που περιέχονται σε καθένα από αυτά, συμπεραίνει την αντιστρόφως ανάλογη σχέση του περιορισμού του εργαλείου με την ανάπτυξη της περιοχής. Έτσι, η ύπαρξη ενός «κλειστού», νομοθετικού χαρακτήρα του σχεδιασμού, όπως αυτού της Ελλάδας, σε συνδυασμό με την μεγάλη ηγετική ικανότητα και υπευθυνότητα που απαιτεί το πρόγραμμα από τους εφαρμοστές του, δημιουργεί ανασφάλεια για την εφαρμογή του.

Τέλος, η μελέτη του θεσμού της μεταφοράς συντελεστή δόμησης, ο τρόπος εφαρμογής του σε μία περιοχή ανάπλασης καθώς και η προσαρμογή του στο θεσμικό πλαίσιο της χώρας, χρήζει περαιτέρω ανάλυσης. Απαραίτητη είναι αρχικά η επανεξέταση της φιλοσοφίας της νομολογίας σε θέματα ιδιοκτησίας και η πιθανή τροποποίηση του Συντάγματος. Μετέπειτα, κρίσιμη είναι η δημοσίευση των απαραίτητων δεδομένων σε μελετητές για την δημιουργία ολοκληρωμένων μελετών περίπτωσης. Και τέλος, αναγκαία κρίνεται η διευθέτηση των μηχανισμών και διαδικασιών λειτουργίας του εργαλείου (σύσταση φορέα, συμπληρωματική χρηματοδότηση, μηχανισμός ελέγχου διατήρησης των

διατηρητέων και δράσης των Δήμων, υπολογισμός αξίας των τίτλων κ.ά.) και η έκδοση τελικών προτάσεων για την ενεργοποίηση του.

Παράρτημα

Ο.Τ.	ΟΔΟΣ	ΑΡΙΘΜ	ΔΙΑΠΗΓΕΙΟ	Σ.Δ.	ΧΡΗΣΗ ΓΗΣ ΑΠΟ Γ.Π.Σ.	ΕΠΙΧΟΡΗΓΟΥΜΕΝΟ Μ ²	ΟΡΟΦΟΙ	ΥΠΟΓΕΙΟ	Σ.Επιπλέον Δόμησι μ ²	Σ.Επιπλέον μ ²	ΚΑΝΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ	Υποπίκτες Σ.Δ.	Επιπλέον Πίκτες μ ²	Αριθμ. δικαιώσεων κτισμάτων	Αριθμός ιδιοτήτων	Ιδιότητες κτιρίων	ΕΠΙΝΕΑΥΤΟΠΙΑ του ΕΠΙΧΟΡΗΓΟΥΜΕΝΟΥ	Εκτίμησι περίοδου κατασκευής	Τύπος κατασκευής κτιρίου	Γραμμάτιο	Στοιχιστικότητα	Εξώστες	Ημιυπόγειο	Μεγάλο ύψος ισόγειου (≥4)	Αριθμός ανεκμεταλλίων
64044	ΚΟΥΜΟΥΔΟΥΡΟΥ / ΒΟΥΛΓΑΡΗ	1/6	0	3,50	0	144	137	7	1	757	70	-1,75	-262	58	0	6	0	2	3	1	1	0	0	1	1
64044	ΚΟΥΜΟΥΔΟΥΡΟΥ	3	1	3,50	0	107	98	3	0	299	0	0,76	81	6	0	1	0	3	3	0	0	1	0	0	0
64044	ΚΟΥΜΟΥΔΟΥΡΟΥ	5	1	3,50	0	284	105	4	0	344	0	2,20	591	4	0	1	0	3	3	0	0	1	0	0	0
64044	ΚΟΥΜΟΥΔΟΥΡΟΥ / ΖΗΝΙΔΟΣ	7/21	1	3,50	0	153	152	3	0	455	0	0,52	79	18	0	1	0	3	3	1	0	1	0	0	0
64044	ΒΟΥΛΓΑΡΗ	8-10	0	3,50	0	240	218	6	1	1.451	160	-2,95	-911	42	0	6	0	2	3	0	1	0	0	1	1
64044	ΒΟΥΛΓΑΡΗ / ΖΗΝΙΔΟΣ	14/25	1	3,50	0	189	185	4	1	604	185	0,30	56	3	0	1	0	3	2	1	0	1	0	0	0
64044	ΖΗΝΙΔΟΣ	23Α	0	3,50	0	126	99	7	1	542	70	-0,82	-103	27	0	0	0	2	2	0	1	1	0	1	1
64045	ΚΟΥΜΟΥΔΟΥΡΟΥ	2	1	3,50	0	232	142	2	1	182	142	2,67	620	1	0	1	0	3	1	1	0	1	0	1	0
64045	ΚΟΥΜΟΥΔΟΥΡΟΥ	6	1	3,50	0	214	180	2	0	320	0	2,00	429	7	0	1	0	3	7	0	0	1	0	1	0
64045	ΚΟΥΜΟΥΔΟΥΡΟΥ	8	0	3,50	0	282	0	0	0	0	0	3,50	917	2	0	1	1	0	5	1	0	0	0	0	0
64045	ΚΟΥΜΟΥΔΟΥΡΟΥ	10	0	3,50	0	121	121	5	1	808	121	-1,50	-182	8	0	1	0	2	2	0	0	1	0	1	1
64045	ΚΟΥΜΟΥΔΟΥΡΟΥ / ΖΗΝΙΔΟΣ	12/18	0	3,50	0	149	149	2	1	298	149	1,50	223	1	0	1	0	3	7	1	0	1	0	1	0
64045	ΒΟΥΛΓΑΡΗ	4Α	1	3,50	0	251	223	2	1	371	223	2,02	508	1	0	1	0	3	7	0	0	1	1	1	Δ.Ξ.
64045	ΖΗΝΙΔΟΣ	17	0	3,50	0	458	356	8	1	2.547	240	-2,07	-948	64	0	1	0	2	2	0	1	1	0	1	1
64045	ΜΕΒΑΛΑΡΟΥ	45	1	4,00	0	146	146	2	0	282	0	2,00	292	8	0	1	0	3	7	0	0	1	0	1	0
64045	ΜΕΒΑΛΑΡΟΥ	47	0	4,00	0	194	137	9	1	1.143	112	-1,60	-368	19	0	1	0	2	1	0	1	0	0	1	1
64045	ΜΕΒΑΛΑΡΟΥ	49	0	4,00	0	252	195	10	1	1.705	155	-2,78	-699	23	0	6	0	2	1	0	1	0	0	1	1
64045	ΜΕΒΑΛΑΡΟΥ	51	0	4,00	0	229	218	9	1	1.799	175	-3,69	-883	80	0	6	0	2	1	0	1	0	0	1	1
64045	ΒΟΥΛΓΑΡΗ / ΠΕΡΑΙΔΙΣ / ΜΕΒΑΛΑΡΟΥ	2/22/37	0	4,00	0	279	279	9	1	2.388	170	-4,61	-1.284	99	0	0	0	2	1	1	1	0	0	1	2
64045	ΖΗΝΙΔΟΣ / ΜΕΒΑΛΑΡΟΥ	13-15/-	1	4,00	0	183	183	1	0	183	0	3,00	548	4	0	1	1	3	5	1	0	0	0	1	0
64045	ΓΕΡΑΝΟΥ	29	0	4,00	0	149	104	9	1	904	85	-2,07	-309	30	0	1	0	2	1	0	1	0	0	1	1
64045	ΓΕΡΑΝΟΥ	31	0	4,00	0	207	163	9	1	1.414	190	-2,84	-597	1	2	0	0	2	1	0	1	0	0	1	Δ.Ξ.
64045	ΓΕΡΑΝΟΥ	33	1	4,00	0	148	141	4	1	566	141	0,18	26	2	0	1	1	2	6	0	0	0	1	1	1
64045	ΜΕΒΑΛΑΡΟΥ	32	0	4,00	0	131	107	9	1	864	107	-2,69	-338	3	0	1	0	1	1	0	0	0	0	1	Δ.Ξ.
64045	ΜΕΒΑΛΑΡΟΥ	34	0	4,00	0	282	218	9	1	1.510	190	-1,76	-462	40	0	6	0	2	2	0	1	1	0	1	1
64045	ΜΕΒΑΛΑΡΟΥ	36	0	4,00	0	257	211	7	1	1.404	160	-1,46	-376	29	0	1	1	2	2	0	3	0	0	1	1
64045	ΜΕΒΑΛΑΡΟΥ / ΖΗΝΙΔΟΣ	38/11	0	4,00	0	239	138	1	0	138	0	3,42	819	2	0	1	1	3	5	1	0	0	0	1	0
64045	ΠΕΡΑΙΔΙΣ / ΓΕΡΑΝΟΥ	15-18/27	0	4,00	0	435	429	9	1	3.804	370	-4,75	-2.064	101	0	2	1	2	1	1	1	0	0	1	2
64045	ΠΕΡΑΙΔΙΣ	20	0	4,00	0	204	172	10	1	1.697	140	-4,12	-841	1	0	1	1	2	6	0	1	1	0	1	1
64045	ΠΕΡΑΙΔΙΣ	22	0	4,00	0	279	0	1	0	0	0	4,00	1.114	2	0	1	1	0	5	1	0	0	0	0	0
64045	ΖΗΝΙΔΟΣ / ΓΕΡΑΝΟΥ	5/35	0	4,00	0	124	124	6	1	999	124	-1,65	-204	29	0	1	0	2	2	1	0	1	0	1	1
64045	ΖΗΝΙΔΟΣ	7-9	0	4,00	0	406	344	9	1	2.799	240	-2,90	-1.176	107	0	2	1	2	1	0	3	0	0	1	2

Ο.Τ.	ΟΔΟΣ	ΑΡΙΘΜ	Αριθμός ανεπιτητων ΕΝΟΙΚΙΑΣΤΗΡΙΩΝ	Αριθμός ανεπιτητων ΠΝΑΗΤΗΡΙΩΝ	ΑΕΗ : ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΕΝΩΝ	ΔΕΗ : Επιφάνεια κενών (Διακοπή χωρίς τρέκλες) m2	Ετος οικοδομικής άδειας	Τμήτ Ζώνης (Αντικειμενική Αξιό)	ΑΡΘΡΟΙΜΑ ΠΟΣΟΣΤΟΥ ΧΡΗΣΕΩΝ	ΥΠΟΔΟΜΗΝΟΣ ΣΑ	ΥΠΟΔΟΜΗΝΟΣ ΣΑ (T.M.)	ΥΠΟΔΟΜΗΝΟΣ ΣΑ & ΔΙΑΤΗΡΗΣΕΩ	ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΤΟΥ ΣΑ (1), ΥΠΟΔΟΜΗΝΟΣ ΣΑ (2)	ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΤΟΥ ΣΑ (T.M.)	ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΤΟΥ ΣΑ & ΝΕΟΚΤΙΣΤΟ	ΧΡΗΣΗ ΠΛΗΝ ΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ	ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΤΟΥ ΣΑ & ΧΡΗΣΗ ΠΛΗΝ ΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ	ΣΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ	ΚΕΝΑ ΟΙΚΟΠΕΔΑ	ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΑΝΑ Τ.Μ.	ΠΟΣΟΣΤΟ ΥΠΕΡΒΑΣΗΣ ΤΟΥ ΣΑ
84044	ΚΟΥΜΟΥΝΔΟΥΡΟΥ / ΒΟΥΛΓΑΡΗ	1/6	3	3	0	0	0	0	100%	0,00	0	FALSE	1	1,75	252	FALSE	TRUE	5,24922	0	900	50%
84044	ΚΟΥΜΟΥΝΔΟΥΡΟΥ	3	0	0	0	0	0	0	100%	0,76	51	TRUE	2	0,00	0	FALSE	TRUE	2,744854	0	700	0%
84044	ΚΟΥΜΟΥΝΔΟΥΡΟΥ	5	0	0	0	0	0	0	100%	2,20	581	TRUE	2	0,00	0	FALSE	TRUE	1,301501	0	700	0%
84044	ΚΟΥΜΟΥΝΔΟΥΡΟΥ / ΖΗΝΙΔΟΣ	7/21	0	0	0	0	0	0	100%	0,52	79	TRUE	2	0,00	0	FALSE	TRUE	2,980951	0	800	0%
84044	ΒΟΥΛΓΑΡΗ	8-10	1	0	0	0	0	0	100%	0,00	0	FALSE	1	2,55	611	FALSE	TRUE	6,046667	0	900	73%
84044	ΒΟΥΛΓΑΡΗ/ ΖΗΝΙΔΟΣ	14/25	0	0	0	0	0	0	100%	0,30	56	TRUE	2	0,00	0	FALSE	FALSE	3,202429	0	700	0%
84044	ΖΗΝΙΔΟΣ	23Α	0	0	0	0	0	0	100%	0,00	0	FALSE	1	0,82	102	FALSE	FALSE	4,318327	0	700	23%
84045	ΚΟΥΜΟΥΝΔΟΥΡΟΥ	2	0	0	0	0	0	0	100%	2,67	620	TRUE	2	0,00	0	FALSE	TRUE	0,825692	0	1000	0%
84045	ΚΟΥΜΟΥΝΔΟΥΡΟΥ	6	0	0	0	0	0	0	100%	2,00	429	TRUE	2	0,00	0	FALSE	FALSE	1,496327	0	500	0%
84045	ΚΟΥΜΟΥΝΔΟΥΡΟΥ	8	0	0	0	0	0	0	100%	3,50	917	FALSE	2	0,00	0	FALSE	TRUE	0	1	-	0%
84045	ΚΟΥΜΟΥΝΔΟΥΡΟΥ	10	0	0	0	0	0	0	100%	0,00	0	FALSE	1	1,50	182	FALSE	FALSE	5	0	700	43%
84045	ΚΟΥΜΟΥΝΔΟΥΡΟΥ / ΖΗΝΙΔΟΣ	12/19	0	0	0	0	0	0	100%	1,50	223	FALSE	2	0,00	0	FALSE	FALSE	2	0	800	0%
84045	ΒΟΥΛΓΑΡΗ	4Δ	0	0	0	0	0	0	100%	2,02	508	TRUE	2	0,00	0	FALSE	FALSE	1,476932	0	900	0%
84045	ΖΗΝΙΔΟΣ	17	0	0	0	0	0	0	100%	0,00	0	FALSE	1	2,07	946	FALSE	FALSE	5,567913	0	700	59%
84045	ΜΕΒΑΝΟΥΡΟΥ	45	0	0	0	0	0	0	100%	2,00	292	TRUE	2	0,00	0	FALSE	FALSE	2	0	600	0%
84045	ΜΕΒΑΝΟΥΡΟΥ	47	0	0	0	0	0	0	100%	0,00	0	FALSE	1	1,60	368	FALSE	TRUE	5,90096	0	1000	40%
84045	ΜΕΒΑΝΟΥΡΟΥ	49	0	0	0	0	0	0	100%	0,00	0	FALSE	1	2,78	699	FALSE	TRUE	6,77778	0	1000	69%
84045	ΜΕΒΑΝΟΥΡΟΥ	51	2	2	0	0	0	0	100%	0,00	0	FALSE	1	3,86	883	FALSE	TRUE	7,860114	0	900	96%
84045	ΒΟΥΛΓΑΡΗ/ ΓΕΡΑΝΙΔΣ / ΜΕΒΑΝΟΥΡΟΥ	2/22/37	0	0	0	0	0	0	100%	0,00	0	FALSE	1	4,61	1294	FALSE	TRUE	8,810281	0	1000	115%
84045	ΖΗΝΙΔΟΣ / ΜΕΒΑΝΟΥΡΟΥ	13-15 / -	0	0	0	0	0	0	100%	3,00	548	TRUE	2	0,00	0	FALSE	TRUE	1	0	1100	0%
84046	ΓΕΡΑΝΔΥ	29	0	0	0	0	0	0	100%	0,00	0	FALSE	1	2,07	309	FALSE	TRUE	6,071998	0	900	52%
84046	ΓΕΡΑΝΔΥ	31	0	0	0	0	0	0	100%	0,00	0	FALSE	1	2,84	587	FALSE	TRUE	6,938926	0	1100	71%
84046	ΓΕΡΑΝΔΥ	33	0	0	0	0	0	0	100%	0,18	26	TRUE	2	0,00	0	FALSE	TRUE	3,822863	0	-	0%
84046	ΜΕΒΑΝΟΥΡΟΥ	32	0	0	0	0	0	0	100%	0,00	0	FALSE	1	2,66	338	FALSE	TRUE	6,57702	0	1000	64%
84046	ΜΕΒΑΝΟΥΡΟΥ	34	0	0	0	0	0	0	100%	0,00	0	FALSE	1	1,76	482	FALSE	FALSE	5,792249	0	700	44%
84046	ΜΕΒΑΝΟΥΡΟΥ	36	0	0	0	0	0	0	100%	0,00	0	FALSE	1	1,46	376	FALSE	FALSE	5,464578	0	700	37%
84046	ΜΕΒΑΝΟΥΡΟΥ / ΖΗΝΙΔΟΣ	38 / 11	3	0	0	0	0	0	100%	3,42	819	FALSE	2	0,00	0	FALSE	FALSE	0,575277	0	1000	0%
84046	ΓΕΡΑΝΙΔΣ / ΓΕΡΑΝΔΥ	16-18 / 27	7	3	0	0	0	0	100%	0,00	0	FALSE	1	4,75	2064	FALSE	TRUE	8,745196	0	1100	119%
84046	ΓΕΡΑΝΙΔΣ	20	0	0	0	0	0	0	100%	0,00	0	FALSE	1	4,12	941	FALSE	TRUE	8,122393	0	-	103%
84046	ΓΕΡΑΝΙΔΣ	22	0	0	0	0	0	0	100%	4,00	1114	FALSE	2	0,00	0	FALSE	TRUE	0	1	-	0%
84046	ΖΗΝΙΔΟΣ / ΓΕΡΑΝΔΥ	5/36	0	0	0	0	0	0	100%	0,00	0	FALSE	1	1,65	304	FALSE	FALSE	5,646466	0	700	41%
84046	ΖΗΝΙΔΟΣ	7-9	10	4	0	0	0	0	100%	0,00	0	FALSE	1	2,90	1176	FALSE	TRUE	8,898961	0	900	72%

Ο.Τ.	ΟΔΟΣ	ΑΡΙΘΜ	ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ	Σ.Δ.	ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΑΠΟ Γ.Π.Σ.	ΕΓΚΛΟΠΕΔΟΥ m ²	ΕΠΙΠΛΟΚΟ ΟΡΘΟΥ m ²	ΟΡΟΦΟΙ	ΥΠΟΓΕΙΟ	ΣΕ(υπεργεια δόμησι) m ²	ΣΕ(υπογείων) m ²	ΚΑΛΥΨΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ	Υποδομή/Σ.Δ.	Επινοδομηση m ²	Αριθμ. δικαιοχων κυριότητας (αλλοθ κυριων)	Αριθμ ιδιοχρηστων	Ιδιότητες κυριων	ΕΠΙΝΕ ΑΥΤΟΨΙΑ του ΕΣΤΕΡΙΚΟΥ του ΚΤΙΡΙΟΥ	Εκτιμησι περιουσιων κατασκευη	Τυπος κατασκευη κτιριου	Γωνιακω	Στοιχ/πυκαπι	Εξωστις	Ημισυστιο	Μεγανλο υψου ισουγιου (>4)	Αριθμω ανεκκαυσιτων	
64047	ΓΕΡΑΝΙΟΥ / ΠΕΡΑΙΔΙΣ	30-32 / 14	0	4,00	0	137	122	5	1	610	122	89%	-0,46	-63	1	0	3	0	0	1	1	0	0	0	0	1	0
64047	ΠΕΡΑΙΔΙΣ / ΖΗΝΔΙΩΣΙ	10 / 1	0	4,00	0	275	271	9	1	2.326	160	98%	-4,46	-1.226	1	0	1	0	2	1	1	1	0	0	0	1	Δ.Ξ.
64047	ΖΗΝΔΙΩΣΙ / ΓΕΡΑΝΙΟΥ	3 / 36	0	4,00	0	170	163	9	1	1.311	163	96%	-3,71	-631	78	0	6	0	2	1	1	1	0	0	0	1	1
65004	ΑΝΑΣΤΑΤΟΡΑ	6-8	0	4,00	0	574	400	9	1	3.256	355	70%	-1,67	-961	119	0	4	1	1	1	1	0	3	0	0	1	1
65004	ΓΕΡΑΝΙΟΥ / ΑΝΑΣΤΑΤΟΡΑ	24 / 10	0	4,00	0	148	148	8	1	1.009	70	100%	-2,83	-418	2	0	1	0	2	1	1	1	0	0	1	Δ.Ξ.	
65004	ΓΕΡΑΝΙΟΥ	26	1	4,00	0	155	133	2	0	266	0	86%	2,29	355	2	0	2	1	3	7	0	0	1	0	0	0	
65004	ΓΕΡΑΝΙΟΥ	28	1	4,00	0	481	274	2	1	548	274	57%	2,86	1.376	1	0	2	0	3	7	0	0	1	1	0	0	
65004	ΠΕΡΑΙΔΙΣ	7	0	4,00	0	182	161	9	1	1.340	110	89%	-3,35	-611	1	0	4	1	2	6	0	1	1	0	1	1	
65004	ΠΕΡΑΙΔΙΣ	9-11	0	4,00	0	520	447	9	1	3.821	380	86%	-3,35	-1.741	4	0	1	0	2	2	0	1	1	0	1	1	
65004	ΠΕΡΑΙΔΙΣ / ΓΕΡΑΝΙΟΥ	13 / 30	0	4,00	0	289	266	5	1	1.331	266	92%	-0,60	-174	1	0	2	0	3	1	1	1	0	1	0	1	
65004	ΣΙΚΡΑΤΟΥΣ	39	0	4,00	0	210	148	9	1	801	100	70%	-1,71	-359	78	0	0	1	2	2	0	3	1	0	1	1	
65004	ΣΙΚΡΑΤΟΥΣ	41	0	4,00	0	281	267	9	1	2.177	220	95%	-3,75	-1.053	81	0	6	1	2	1	0	3	0	0	1	2	
65004	ΣΙΚΡΑΤΟΥΣ	43	1	4,00	0	423	372	4	1	1.488	372	88%	0,48	205	4	0	1	0	3	3	0	0	0	0	1	Δ.Ξ.	
65004	ΣΙΚΡΑΤΟΥΣ	45	1	4,00	0	313	313	3	1	938	313	100%	1,00	313	3	0	1	0	3	7	0	0	1	0	1	Δ.Ξ.	
65004	ΣΙΚΡΑΤΟΥΣ	47	0	4,00	0	342	278	2	1	556	278	81%	2,37	812	26	0	1	0	2	3	0	2	1	0	1	0	
65004	ΣΙΚΡΑΤΟΥΣ / ΠΕΡΑΙΔΙΣ	51 / 5	0	4,00	0	251	220	9	1	1.892	130	88%	-3,53	-887	2	0	0	0	2	1	1	1	0	0	1	1	
65005	ΑΝΑΣΤΑΤΟΡΑ	14	0	4,00	0	146	101	3	1	304	101	69%	1,92	280	7	0	1	0	3	7	0	0	1	0	1	0	
65005	ΑΝΑΣΤΑΤΟΡΑ	14A	0	4,00	0	144	119	2	1	238	119	82%	2,35	340	17	0	1	0	2	1	0	1	0	0	1	Δ.Ξ.	
65005	ΑΝΑΣΤΑΤΟΡΑ	16	0	4,00	0	130	117	9	1	909	80	90%	-2,99	-389	31	0	2	0	2	1	0	1	0	0	1	Δ.Ξ.	
65005	ΑΝΑΣΤΑΤΟΡΑ	18	1	4,00	0	73	39	2	0	79	0	54%	2,91	211	1	0	1	0	3	7	0	0	1	1	1	0	
65005	ΓΕΡΑΝΙΟΥ / ΑΝΑΣΤΑΤΟΡΑ	19 / 12	0	4,00	0	164	164	9	1	1.209	90	100%	-3,38	-554	33	0	2	1	2	1	1	1	0	0	1	1	
65005	ΓΕΡΑΝΙΟΥ	21	1	4,00	0	119	74	2	1	148	74	62%	2,76	328	9	0	3	0	3	7	0	0	1	1	1	0	
65005	ΠΕΡΑΙΔΙΣ / ΓΕΡΑΝΙΟΥ	15-19 / 25	0	4,00	0	501	493	10	3	4.741	1.080	98%	-5,47	-2.738	20	0	6	1	1	6	1	1	1	0	1	3	
65005	ΠΕΡΑΙΔΙΣ	21	1	4,00	0	148	148	2	1	296	148	100%	2,00	296	4	0	1	0	3	7	0	0	1	0	1	0	
65005	ΠΕΡΑΙΔΙΣ	23	0	4,00	0	158	132	9	1	1.158	132	84%	-3,35	-528	1	0	1	1	2	6	0	0	0	0	0	1	
65005	ΠΕΡΑΙΔΙΣ / ΑΝΑΣΤΑΤΟΡΑ	25 / 20	1	4,00	0	325	293	4	1	1.171	293	90%	0,40	129	1	0	1	1	2	6	1	0	1	0	1	2	

Ο.Τ.	ΟΔΟΣ	ΑΡΜΟΙ	ΑΠΑΡΧΗ ΕΞΕΤΡΗΚΗΣ ΑΝΑΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΜΕΣΟΣ ΚΟΣΤΟΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ (€/m2)	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ	Ασκήν αποκορύφωσης υπογείων (€/m2)	Εκτίμηση ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΑΠΑΡΧΗΣ ΑΝΑΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΣ (€)	Αποκεντρωμένη χρήση κτηρίων στο έτος χρήσης	Κτήριο με ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ Χρήση στο σύνολο	Ανεφάρτετο χρήση	ΤΥΠΟΣ ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ	Κενό κτήριο στο σύνολο του	Αριθμός ιδιόκτητων κτισμάτων (έν υποχώρων)	ΚΕΝΑ Ισογεια κτιστήματα	ΚΕΝΑ	Κτιστικά	Εμπόριο / υπηρεσίες	Υφάρκεια	Βιοτεχνία/εργαστήρια/κοινωνική	Κατάστημα υγιεινών ειδών	Δημόσια υπηρεσία	ζεύγιο	Χάρος στάθμης	Άλλη χρήση	ΚΥΡΙΑΡΧΗ ΧΡΗΣΗ			
64047	ΓΕΡΑΝΟΥ / ΠΕΡΑΙΩΣ	30-32 / 14	1	72%	572	B	114	362.768	1	0	0	3	1	0	0	100%	0%	20%	80%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	ΓΡΑΦΕΙΑ	
64047	ΠΕΡΑΙΩΣ / ΖΗΝΩΝΟΣ	10 / 1	1	41%	567	B	113	1.337.031	0	0	0	0	1	6	6	100%	0%	11%	89%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	ΓΡΑΦΕΙΑ	
64047	ΖΗΝΩΝΟΣ / ΓΕΡΑΝΟΥ	3 / 36	1	39%	546	B	109	733.330	0	0	0	0	0	7	1	40%	0%	11%	89%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	ΓΡΑΦΕΙΑ	
65004	ΑΜΑΞΑΙΟΡΑ	6-8	0	0%	0	A	0	0	0	0	0	0	0	6	1	7%	0%	11%	0%	0%	0%	89%	0%	0%	0%	0%	0%	ΔΗΜΟΣΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΑ	
65004	ΓΕΡΑΝΟΥ / ΑΜΑΞΑΙΟΡΑ	24 / 10	1	47%	664	B	133	678.730	0	0	0	0	0	1	0	50%	0%	13%	88%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	ΓΡΑΦΕΙΑ	
65004	ΓΕΡΑΝΟΥ	26	0	60%	1073	Γ	215	285.300	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	ΕΜΠΟΡΙΟ / ΥΠΗΡΕΣΙΣ	
65004	ΓΕΡΑΝΟΥ	28	1	39%	702	B	140	422.960	1	0	0	0	0	0	0	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	
65004	ΠΕΡΑΙΩΣ	7	1	36%	501	B	100	682.414	1	0	0	7	0	0	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ	
65004	ΠΕΡΑΙΩΣ	9-11	0	54%	759	B	152	2.957.074	0	0	0	0	0	1	0	0%	0%	22%	0%	0%	0%	78%	0%	0%	0%	0%	0%	ΔΗΜΟΣΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΑ	
65004	ΠΕΡΑΙΩΣ / ΓΕΡΑΝΟΥ	13 / 30	1	16%	292	A	58	403.553	1	0	0	2	0	0	0	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	ΕΜΠΟΡΙΟ / ΥΠΗΡΕΣΙΣ	
65004	ΣΟΚΡΑΤΟΥΣ	39	1	50%	684	B	139	847.515	0	0	0	0	0	5	3	31%	67%	11%	22%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	ΚΑΤΟΙΚΙΑ
65004	ΣΟΚΡΑΤΟΥΣ	41	1	49%	689	B	138	1.530.135	0	0	0	0	0	6	2	0%	0%	11%	89%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	ΓΡΑΦΕΙΑ
65004	ΣΟΚΡΑΤΟΥΣ	43	1	35%	632	B	126	987.204	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	ΓΡΑΦΕΙΑ
65004	ΣΟΚΡΑΤΟΥΣ	45	0	0%	0	A	0	0	0	0	0	0	1	0	0	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	ΚΑΤΟΙΚΙΑ
65004	ΣΟΚΡΑΤΟΥΣ	47	1	66%	927	B	185	566.994	0	0	0	0	0	6	3	57%	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	ΕΜΠΟΡΙΟ / ΥΠΗΡΕΣΙΣ
65004	ΣΟΚΡΑΤΟΥΣ / ΠΕΡΑΙΩΣ	51 / 5	1	42%	581	B	116	1.114.312	0	0	0	0	0	3	1	9%	0%	11%	89%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	ΓΡΑΦΕΙΑ
65005	ΑΜΑΞΑΙΟΡΑ	14	1	50%	696	B	139	225.684	0	0	0	0	0	1	0	67%	67%	33%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	ΚΑΤΟΙΚΙΑ
65005	ΑΜΑΞΑΙΟΡΑ	14A	1	58%	812	B	162	212.403	0	0	0	0	0	2	0	33%	0%	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	ΓΡΑΦΕΙΑ
65005	ΑΜΑΞΑΙΟΡΑ	16	1	58%	812	B	162	750.873	0	0	0	0	1	2	0	80%	0%	11%	89%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	ΓΡΑΦΕΙΑ
65005	ΑΜΑΞΑΙΟΡΑ	18	1	59%	1089	Γ	214	84.360	1	0	0	0	1	0	0	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	ΚΑΤΟΙΚΙΑ
65005	ΓΕΡΑΝΟΥ / ΑΜΑΞΑΙΟΡΑ	19 / 12	1	54%	753	B	151	924.176	0	0	0	0	0	2	0	40%	0%	11%	89%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	ΓΡΑΦΕΙΑ
65005	ΓΕΡΑΝΟΥ	21	1	75%	1343	Γ	289	218.135	0	0	0	0	1	2	2	100%	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	ΚΑΤΟΙΚΙΑ
65005	ΠΕΡΑΙΩΣ / ΓΕΡΑΝΟΥ	15-19 / 25	0	0%	0	A	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0%	0%	10%	0%	0%	0%	0%	90%	0%	0%	0%	0%	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ	
65005	ΠΕΡΑΙΩΣ	21	1	46%	828	B	166	269.615	0	0	0	0	0	2	0	0%	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	ΚΑΤΟΙΚΙΑ
65005	ΠΕΡΑΙΩΣ	23	1	38%	532	B	106	629.909	0	0	0	0	0	1	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ
65005	ΠΕΡΑΙΩΣ / ΑΜΑΞΑΙΟΡΑ	25 / 20	0	0%	0	A	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0%	0%	25%	0%	0%	0%	0%	75%	0%	0%	0%	0%	0%	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ

Q.1.	ΟΔΟΣ	ΑΡΙΘΜ	Αριθμός επιτημάτων ΕΝΟΙΚΙΑΣΤΗΡΙΩΝ	Αριθμός επιτημάτων ΠΝΑΗΤΗΡΙΩΝ	ΑΕΗ : ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΕΝΩΝ	ΑΕΗ : Εμφάνεια κενών (Διακοπή χωρίς μέγιστη ημερ)	Έτος οικοδομικής έδρας	Τμή Ζώνης (Αντικειμενική Αξία)	ΑΡΘΡΩΜΑ ΠΟΣΟΣΤΟΥ ΧΡΗΣΕΩΝ	ΥΠΟΔΟΜΗΝΟΣ ΣΑ	ΥΠΟΔΟΜΗΝΟΣ ΣΑ (T.M)	ΥΠΟΔΟΜΗΝΟΣ ΣΑ & ΔΙΑΤΗΡΤΕΟ	ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΤΟΥ ΣΑ (1), ΥΠΟΔΟΜΗΝΟΣ ΣΑ (2)	ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΤΟΥ ΣΑ	ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΤΟΥ ΣΑ (T.M)	ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΤΟΥ ΣΑ & ΝΕΟΚΙΣΤΟ	ΧΡΗΣΗ ΠΛΗΝ ΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ	ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΤΟΥ ΣΑ & ΧΡΗΣΗ ΠΛΗΝ ΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ	ΣΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ	ΚΕΝΑ ΟΙΚΟΠΕΔΑ	ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΑΝΑ T.M	ΠΟΣΟΣΤΟ ΥΠΕΡΒΑΣΗΣ ΤΟΥ ΣΑ
64047	ΓΕΡΑΝΙΟΥ / ΠΕΡΑΙΩΣ	30-32 / 14	0	0	0	0	0	0	100%	0,00	0	FALSE	1	0,46	63	TRUE	TRUE	TRUE	4,464495	0	1200	12%
64047	ΠΕΡΑΙΩΣ / ΖΗΝΩΝΟΣ	10 / 1	0	0	0	0	0	0	100%	0,00	0	FALSE	1	4,46	1226	FALSE	TRUE	TRUE	8,458473	0	1000	111%
64047	ΖΗΝΩΝΟΣ / ΓΕΡΑΝΙΟΥ	3 / 36	3	0	0	0	0	0	100%	0,00	0	FALSE	1	3,71	631	FALSE	TRUE	TRUE	7,714782	0	1000	93%
85004	ΑΝΑΣΤΑΤΟΡΑ	6-8	0	0	0	0	0	0	100%	0,00	0	FALSE	1	1,67	961	TRUE	TRUE	TRUE	5,674946	0	1100	42%
85004	ΓΕΡΑΝΙΟΥ / ΑΝΑΣΤΑΤΟΡΑ	24 / 10	0	0	0	0	0	0	100%	0,00	0	FALSE	1	2,83	418	FALSE	TRUE	TRUE	6,827287	0	900	71%
85004	ΓΕΡΑΝΙΟΥ	26	0	0	0	0	0	0	100%	2,29	355	TRUE	2	0,00	0	FALSE	FALSE	FALSE	1,713973	0	1000	0%
85004	ΓΕΡΑΝΙΟΥ	28	0	0	0	0	0	0	100%	2,86	1376	TRUE	2	0,00	0	FALSE	FALSE	FALSE	1,13896	0	600	0%
85004	ΠΕΡΑΙΩΣ	7	0	0	0	0	0	0	100%	0,00	0	FALSE	1	3,35	611	FALSE	TRUE	TRUE	7,351737	0	-	84%
85004	ΠΕΡΑΙΩΣ	9-11	0	0	0	0	0	0	100%	0,00	0	FALSE	1	3,35	1741	FALSE	FALSE	FALSE	7,346459	0	1000	84%
85004	ΠΕΡΑΙΩΣ / ΓΕΡΑΝΙΟΥ	13 / 30	0	0	0	0	0	0	100%	0,00	0	FALSE	1	0,60	174	FALSE	TRUE	TRUE	4,603383	0	1100	15%
85004	ΣΟΚΡΑΤΟΥΣ	39	0	1	0	0	0	0	100%	0,00	0	FALSE	1	1,71	359	FALSE	FALSE	FALSE	3,804839	0	700	43%
85004	ΣΟΚΡΑΤΟΥΣ	41	1	1	0	0	0	0	100%	0,00	0	FALSE	1	3,75	1053	FALSE	TRUE	TRUE	7,748932	0	900	94%
85004	ΣΟΚΡΑΤΟΥΣ	43	0	0	0	0	0	0	100%	0,48	205	TRUE	2	0,00	0	FALSE	TRUE	FALSE	3,515521	0	900	0%
85004	ΣΟΚΡΑΤΟΥΣ	45	1	0	0	0	0	0	100%	1,00	313	TRUE	2	0,00	0	FALSE	FALSE	FALSE	3	0	800	0%
85004	ΣΟΚΡΑΤΟΥΣ	47	0	0	0	0	0	0	100%	2,37	812	FALSE	2	0,00	0	FALSE	TRUE	FALSE	1,628341	0	1000	0%
85004	ΣΟΚΡΑΤΟΥΣ / ΠΕΡΑΙΩΣ	51 / 5	5	0	0	0	0	0	100%	0,00	0	FALSE	1	3,53	887	FALSE	TRUE	TRUE	7,532428	0	1100	88%
85005	ΑΝΑΣΤΑΤΟΡΑ	14	0	0	0	0	0	0	100%	1,92	280	FALSE	2	0,00	0	FALSE	FALSE	FALSE	2,083168	0	500	0%
85005	ΑΝΑΣΤΑΤΟΡΑ	14Α	0	0	0	0	0	0	100%	2,35	340	FALSE	2	0,00	0	FALSE	TRUE	FALSE	1,647499	0	900	0%
85005	ΑΝΑΣΤΑΤΟΡΑ	16	0	0	0	0	0	0	100%	0,00	0	FALSE	1	2,99	389	FALSE	TRUE	TRUE	6,992843	0	900	75%
85005	ΑΝΑΣΤΑΤΟΡΑ	18	0	0	0	0	0	0	100%	2,91	211	TRUE	2	0,00	0	FALSE	FALSE	FALSE	1,088276	0	500	0%
85005	ΓΕΡΑΝΙΟΥ / ΑΝΑΣΤΑΤΟΡΑ	19 / 12	0	0	0	0	0	0	100%	0,00	0	FALSE	1	3,38	554	FALSE	TRUE	TRUE	7,380952	0	900	85%
85005	ΓΕΡΑΝΙΟΥ	21	0	0	0	0	0	0	100%	2,76	328	TRUE	2	0,00	0	FALSE	FALSE	FALSE	1,243098	0	500	0%
85005	ΠΕΡΑΙΩΣ / ΓΕΡΑΝΙΟΥ	15-19 / 25	0	0	0	0	0	0	100%	0,00	0	FALSE	1	5,47	2738	TRUE	TRUE	TRUE	9,468811	0	-	137%
85005	ΠΕΡΑΙΩΣ	21	0	0	0	0	0	0	100%	2,00	286	TRUE	2	0,00	0	FALSE	FALSE	FALSE	2	0	700	0%
85005	ΠΕΡΑΙΩΣ	23	0	0	0	0	0	0	100%	0,00	0	FALSE	1	3,35	528	FALSE	TRUE	TRUE	7,349841	0	-	84%
85005	ΠΕΡΑΙΩΣ / ΑΝΑΣΤΑΤΟΡΑ	25 / 20	1	0	0	0	0	0	100%	0,40	129	TRUE	2	0,00	0	FALSE	TRUE	FALSE	3,602462	0	-	0%

Βιβλιογραφία

Ελληνόγλωσση

Αραβαντινός Α. (2002). Δυναμικές και σχεδιασμός κέντρων στην πόλη των επόμενων Μάιος-Ιούνιος 2004 Τεχνικά Χρονικά 9 δεκαετιών προς συγκεντρωτικά ή αποκεντρωτικά σχήματα. Αειχώρος (1)1:6-29. Στο: Οικονόμου Δ. (2004) Αστική Αναγέννηση και Πολεοδομικές Αναπλάσεις: σελ 4.

Αραβαντινός Α.Ι. (1997). Πολεοδομικός Σχεδιασμός: Για μια Βιώσιμη Ανάπτυξη του Αστικού Χώρου. εκδόσεις Συμμετρία, ανατύπωση με ενημέρωση 1998, Αθήνα.

Βαρελίδης, Γ. (2003). Δυνατότητες Αναπλάσεων Οικιστικών Περιοχών στο Μητροπολιτικό Πεδίο της Πρωτεύουσας. Τεχνικά Χρονικά (Ιούλιος-Αύγουστος 2003).

Γετίμης Π. (1999). Αστικές πολιτικές και κοινωνικά κινήματα στις πόλεις. στο: Οικονόμου Δ. (2004) Αστική Αναγέννηση και Πολεοδομικές Αναπλάσεις: σελ 4.

Δέφνερ Α (1999). Πολιτιστικός τουρισμός και δραστηριότητες ελεύθερου χρόνου: η επίδραση στις λειτουργίες των πόλεων. Στο: Οικονόμου Δ. (2004) Αστική Αναγέννηση και Πολεοδομικές Αναπλάσεις: σελ 4.

Καραβιά Ε. (2006). Αστικές Αναπλάσεις Υποβαθμισμένων Περιοχών. Μεταπτυχιακή Εργασία, ΕΜΠ, Αθήνα.

Λυτροκάπης, Ι. (2009). Το θεσμικό πλαίσιο των αστικών αναπλάσεων στην Ελλάδα: Ο νόμος 2508/1997 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις. Ερευνητική Εργασία. Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας & Ανάπτυξης.

Μαλούτας Θ. (2000). Κοινωνικός και οικονομικός Άτλας της Ελλάδας, τόμος 1ος. Οι Πόλεις. Αθήνα – Βόλος : Εθνικό κέντρο κοινωνικών ερευνών – Πανεπιστημιακές εκδόσεις Θεσσαλίας . Στο: Οικονόμου Δ. (2004) Αστική Αναγέννηση και Πολεοδομικές Αναπλάσεις: σελ 4.

Οικονόμου Δ. (2001). Ο διεθνής ρόλος της Αθήνας. Οργανισμός Αθήνας. Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας, Βόλος. Στο: Οικονόμου Δ. (2004) Αστική Αναγέννηση και Πολεοδομικές Αναπλάσεις : σελ 4.

Οικονόμου Δ. (2004). Αστική Αναγέννηση και Πολεοδομικές Αναπλάσεις. Τεχνικά Χρονικά (Μάιος-Ιούνιος 2004), (3).

Πάπαρη Α. (1998). Ξανακτίζοντας τις πόλεις, Εφημερίδα το Βήμα, ανακτήθηκε από <http://www.tovima.gr/opinions/article/?aid=103332> , στις 11/12/2017

Πολύζος Ι., Πατρίκιος Γ., Πολυχρονόπουλος Δ, (2006). Στόχοι και πολιτικές των επιχειρήσεων ήπιας ανάπλασης σε ιστορικά κέντρα πόλεων. Εισήγηση στο Διεθνές Αρχιτεκτονικό Forum Δήμου Καβάλας Παρεμβάσεις στο ιστορικό κέντρο Καβάλας.

Τριανταφυλλόπουλος, Ν. και Αλεξανδροπούλου, Ι. (2010). Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης: Το Πολεοδομικό Εργαλείο και η Αγορά Ακινήτων. Ερευνητική Εργασία. Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης.

Ξενόγλωσση

Barrese, J.T. (1983). *Efficiency and equity considerations in the operation of transfer of development rights plans*. Land Economics 59, 235–241.

Brown, Lester R. (2001). *Eco-Economy: Building an Economy for the Earth*. W.W. Norton and Company: New York.

Camagni R. (1997). *Pour une ville "durable", in Camagni R. et M.-C. Gibelli Développement Urbaine Durable*. Datar/Iditions de l'aube, Paris. Στο: Οικονόμου Δ. (2004) Αστική Αναγέννηση και Πολεοδομικές Αναπλάσεις : σελ 4.

Chavooshian (1973). *Transfer of Development Rights: A Demonstration*. New Brunswick, NJ: Cook College, 1976

Coon, J. (2015). *Guidelines for Applicants to the Zoning Board of Appeals*. New York: New York Department of State.

Costonis (1974). *Space a drift Landmark preservation and the marketplace Chicago* University of Illinois Press.

Hall P. and U. Pfeiffer (2000). *Urban Future 21*. FMTBH/E & FN SPON, London. Στο: Οικονόμου Δ. (2004). Αστική Αναγέννηση και Πολεοδομικές Αναπλάσεις: σελ 4.

Hanly-Forde, J., Homsy, G., Lieberknecht, K. and Stone, R. (2017). *Transfer of Development Rights paper*. Ανακτήθηκε από: <http://www.mildredwarner.org/gov-restructuring/privatization/tdr> στις 18/08/2017.

Heiberg, D.E. (1991). *The reality of TDR*. Urban Land 50 (9), 34–35.

Henig, Jeffrey. (1989-90). *Privatization in the United States: Theory and Practice*. Political Science Quarterly. 104(4): 649-670.

Johnston R.A. and Madison M.E. (1997). *From Landmarks to Landscapes: A Review of Current Practices in the Transfer of Development Rights*, Journal of the American Planning Association, 63(3): 365-378.

Lanotte, H. and Rossi, D. (1995). *Negocier les droits sur le sol, Etudes Foncières*. 68, 19-26.

Lloyd, G. (1961). *Transferable Density in Connection with Zoning*. Technical Bulletin, vol.40. Urban Land Institute, Washington, D.C.

Machemer, P.,(1998). *Transferable development rights as a growth management technique in landscape management: a case study*. Διατριβή στο «Resource Development», Michigan State University, East Lansing, MI.

Messer, K. D. (2007). *Transferable development rights programs: an economic framework for success*. Journal of Conservation Planning 3:47–53.

Otto, K. (2010). *Smart Growth through the Transfer of Development Rights: A selection of TDR case studies with relevance for the preservation of farmland, open space and other natural resources in New Jersey*. New Jersey: New Jersey Future.

Pizor P. (1986.) *Making TDR work A study of program implementation*. Journal of the American Planning Association 52 (2): 203- 211.

Pruetz R. (2003). *Beyond Takings and Givings: Saving Natural Areas, Farmland and Historic Landmarks with Transfer of Development Rights and Density Transfer Charges*. Arje Press.

Pruetz, R. (1997). *Saved by Development: Preserving Environmental Areas, Farmland and Historic Landmarks with Transfer of Development Rights*. Arje Press, Burbank, CA.

Pruetz, R. and Pruetz, E. (2007). *Transfer of development rights turns 40*. Planning and Environmental Law 59:3–11.

Pruetz, R. and Standridge, N. (2008). *What Makes Transfer of Development Rights Work?: Success Factors From Research and Practice*. Journal of the American Planning Association, 75(1), pp.78-87.

Redman/Johnson Associates. (1994). *Transfer of Development Rights Feasibility Study for Thurston County*. Washington. Redman/ Johnson Associates Ltd., Easton, MD.

Reid, S. K. (2007). *Estimating on agencies and users of transferable development rights programs: an empirical study of the Lake Tahoe system*. University of Nevada, Reno.

Richardson, B. (2001). *Defects and deterioration in buildings*. London: Spon.

Rose, J.G., 1975. *British and recent American precedents: a proposal for the separation and marketability of development rights as a technique to preserve open space*. Στο: Rose, J.G. (Ed.), *The Transfer of Development Rights: A New Technique of Land Use Regulation*. Center for Urban Policy Research, Rutgers University, New Brunswick, NJ, pp. 75–89.

State transfer of development rights bank 1999. *APPRAISAL GUIDELINES FOR DETERMINING DEVELOPMENT POTENTIAL*, p. 20.

Stellin, G. and Stanghellini, S. (1997). *Politiche di riqualificazione delle aree metropolitane: domande di valutazione e contributo delle discipline economico-estimative*. *Genio Rurale*, 7/8, pp. 47-5.

Θεσμικά κείμενα

Υ.Α. ΟΙΚ. 10014/02.03.2004. Συμπλήρωση της 3941/04 απόφασης Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε

ΦΕΚ 138/Α/1979. Π.Δ. 470/79. *Περί του μετασχηματισμού των συντελεστών δομήσεως εις εμβαδά κατά την εφαρμογήν του Ν. 880/79.*

ΦΕΚ 154/Α/1979. Π.Δ. 510/1979. *Περί ρυθμίσεως θεμάτων μεταφοράς συντελεστού δομήσεως κατά τον Ν. 880/1979.*

Φ.Ε.Κ. 162/Δ/2004. Κ.Υ.Α. ΟΙΚ. 8385/19-2004. *Διαδικασία ανάκλησης πράξεων και διαπίστωση αυτοδίκαιης ακυρότητας τίτλων και πράξεων Μ.Σ.Δ..*

ΦΕΚ 538/Δ/96. *Τροποποίηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Αθηναίων (Ν. Αττικής).*

ΦΕΚ 730Δ/04. *Τροποποίηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Αθηναίων (Ν. Αττικής).*

ΦΕΚ 1063Δ/04. *Τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) των Δήμων Αθηναίων, Ταύρου, Αγ. Ι. Ρέντη, Μοσχάτου και Πειραιά (Ν. Αττικής).*

ΦΕΚ 19ΑΑΠ/07. *Τροποποίηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Αθηναίων (Ν. Αττικής).*

ΦΕΚ 90ΑΑΠ/10. *Τροποποίηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Αθηναίων (Ν. Αττικής).*

ΦΕΚ 142ΑΑΠ/12. *Τροποποίηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Αθηναίων (Ν. Αττικής).*

ΦΕΚ 167ΑΑΠ/13. *Τροποποίηση του εγκεκριμένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Αθηναίων στην περιοχή του ΒΙΟΠΑ Προμπονά.*

ΦΕΚ 57ΑΑΠ/2014. *Τροποποίηση του εγκεκριμένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Αθηναίων, στην περιοχή του ΒΙΟΠΑ Ακαδημίας Πλάτωνος.*

ΦΕΚ 198/12.10.1971. Ν.Δ. 1003/71. *Περί ενεργού Πολεοδομίας.*

ΦΕΚ 58/22.03.1979. Ν. 880/1979. *Περί καθορισμού ανώτατου ορίου συντελεστού δομήσεως και έτερων ρινων διαρρυθμίσεων της πολεοδομικής νομοθεσίας.*

ΦΕΚ 169/26.07.1979. Ν. 947/1979. *Περί Οικιστικών Περιοχών.*

ΦΕΚ 194 /25.08.1979. Ν. 960/1979. *Περί επιβολής υποχρεώσεων προς δημιουργίαν χώρων σταθμεύσεως αυτοκίνητων δια την εξυπηρέτηση των κτιρίων και ρυθμίσεως συναφών θεμάτων.*

ΦΕΚ 292/05.10.1981. Ν. 1221/81. *Περί τροποποιήσεως και συμπληρώσεως του Ν. 960/1979 «Περί επιβολής υποχρεώσεων προς δημιουργίαν χώρων σταθμεύσεως αυτοκίνητων δια την εξυπηρέτηση των κτιρίων και ρυθμίσεως συναφών θεμάτων» και άλλων τινών διατάξεων.*

ΦΕΚ 33/ 14.03.1983. Ν.1337/83. *Επέκταση των Πολεοδομικών Σχεδίων, Οικιστική Ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις.*

ΦΕΚ 18/18.02.1985. Ν. 1515/85. *Ρυθμιστικό Σχέδιο και Πρόγραμμα Προστασίας Περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας.*

ΦΕΚ 69/ 12.04.1985. Ν. 2300/95. *Μεταφορά συντελεστή δόμησης και άλλες διατάξεις.*

ΦΕΚ 148 / 06.09.1985. Ν. 1561/85. *Ρυθμιστικό Σχέδιο και Πρόγραμμα Προστασίας Περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Θεσσαλονίκης και άλλες διατάξεις.*

ΦΕΚ 210/18.12.1985. Ν. 1577/85. *Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός.*

ΦΕΚ Δ /80 /04.02.1988. *Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Αθηναίων.*

ΦΕΚ 146/Α/01.06.1989. Π.Δ. 323/1989. *Κωδικοποίηση σε ενιαίο κείμενο νόμου, με τίτλο «Δημοτικός και Κοινοτικός Κώδικας» των ισχυουσών διατάξεων του δημοτικού και κοινοτικού κώδικα, όπως τροποποιήθηκαν και συμπληρωθήκαν.*

ΦΕΚ 124/13.06.1997. Ν. 2508/97. *Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της Χώρας & άλλες διατάξεις.*

ΦΕΚ 197/27.08.2002. Ν. 3044/02. *Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και ρυθμίσει άλλων θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.*

ΦΕΚ 308/31.12.2003. Ν. 3212/2004. *Άδεια δόμησης πολεοδομικές και άλλες διατάξεις θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.*

ΦΕΚ 88/Δ/2004. Υ.Α. 3941/27.01.2004. *Νομιμοποίηση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης, σε εφαρμογή της παραγράφου 5 του άρθρου 7 του Ν. 3044/02.*

Φ.Ε.Κ. 123/Δ/2004. Κ.Υ.Α. ΟΙΚ. 5636/3-2-04. *Πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ.*

Φ.Ε.Κ. 162/Δ/2004. Κ.Υ.Α. ΟΙΚ. 8387/19.02.2004. *Διαδικασία έγκρισης χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ..*

ΦΕΚ 232/22.09.2005. Ν. 3389/2005. *Συμπράξεις Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα.*

ΦΕΚ 174/08.08.2013. Ν. 4178/2013. *Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης- Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις.*

ΦΕΚ 156/ 01.08.2014. Ν. 4277/14. *Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας- Αττικής και άλλες διατάξεις.*

ΦΕΚ 167/03.11.2017. Ν. 4495/17. *Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις.*

ΦΕΚ 167/ 03.11.2017. Ν.4495/2017. *Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις.*

Διαδικτυακοί τόποι

Ανοικτά Δεδομένα. Προσβάσιμο από <http://geodata.gov.gr> [τελευταία πρόσβαση 20-01-2018]

Γεωχωρική Πύλη Οργανισμού Αθήνας. Προσβάσιμο από <http://gis.organismosathinas.gr/> [τελευταία πρόσβαση 19-11-2017]

Δήμος Αθηναίων. Προσβάσιμο από <https://www.cityofathens.gr/> [τελευταία πρόσβαση 13-11-2017]

Εθνικό Τυπογραφείο. Προσβάσιμο από <http://www.et.gr/> [τελευταία πρόσβαση 23-01-2018]

Ελληνική Στατιστική Αρχή. Προσβάσιμο από <http://www.statistics.gr/> [τελευταία πρόσβαση 10-08-2017]

Οργανισμός Αθήνας. Προσβάσιμο από <http://organismosathinas.gr/> [τελευταία πρόσβαση 19-08-2017]