

ΠΑΝΤΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ

*ΤΜΗΜΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ "ΑΣΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ"*

**ΕΓΚΑΤΑΛΕΛΕΙΜΜΕΝΑ ΚΤΙΡΙΑ ΣΤΗΝ ΑΤΤΙΚΗ:
ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ, ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΤΙΚΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΚΑΙ ΤΑΣΕΙΣ**

Διπλωματική εργασία
Φοιτήτρια Δημητροπούλου Αγγελική
Επιβλέπων καθηγητής κ. Α. Ροβολής

Αθήνα, Μάρτιος 2019

Έχω διαβάσει και κατανοήσει τους κανόνες για τη λογοκλοπή και τον τρόπο σωστής αναφοράς των πηγών που περιέχονται στον Οδηγό συγγραφής διπλωματικών εργασιών του ΠΜΣ ΤΟΠΑ. Δηλώνω ότι, από όσα γνωρίζω, το περιεχόμενο της παρούσας διπλωματικής εργασίας είναι προϊόν αποκλειστικά προσωπικής εργασίας και έχει γίνει σαφής αναφορά σε δουλειά τρίτων

Περίληψη

Η παρούσα διπλωματική εργασία αναφέρεται στο φαινόμενο της εγκατάλειψης του αστικού κτιριακού αποθέματος. Ειδικότερα, πραγματοποιείται καταγραφή των αιτιών και των παραγόντων που οδηγούν στην εγκατάλειψη και εν συνεχεία γίνεται αναφορά σε μεθόδους διαχείρισης των εγκαταλελειμμένων κτιριακών όγκων, με σκοπό την εξάλειψη του φαινομένου με εναλλακτικές αναζωογόνησης της πόλης.

Το φαινόμενο της εγκατάλειψης παρατηρείται σε πολλές μεγαλουπόλεις παγκοσμίως. Ενδεικτικά αναφέρονται παραδείγματα πόλεων που έχουν αντιμετωπίσει την κτιριακή εγκατάλειψη, με σκοπό την αποτύπωση των λόγων που οδήγησαν σε αυτή, καθώς και των μέτρων που ελήφθησαν για την αντιμετώπιση του φαινομένου.

Στα πλαίσια της εργασίας διερευνώνται πολιτικές για τα εγκαταλελειμμένα. Αναφορικά με τις μεθόδους αντιμετώπισης του φαινομένου γίνεται μια εκτενής παρουσίαση πολιτικών αναζωογόνησης των εγκαταλελειμμένων κτιρίων, με παραδείγματα εντός του αστικού ιστού των Αθηνών.

Κατόπιν η μελέτη εστιάζει στους λόγους και τις συνέπειες της εγκατάλειψης, λαμβάνοντας ως δείγμα τέσσερις περιοχές του δήμου Αθηναίων.

Αναλυτικότερα, γίνεται αναφορά στα ιστορικά, κοινωνικοοικονομικά, πολιτιστικά, πολεοδομικά και πολιτικά χαρακτηριστικά των περιοχών Πλάκα – Μοναστηράκι, Μεταξουργείο, Εξαρχείων και Κυψέλης, που αντιμετωπίζουν το φαινόμενο της εγκατάλειψης σε μεγαλύτερο ή μικρότερο βαθμό. Στόχος των τεσσάρων αυτών αναφορών είναι η αποτίμηση των συγκριτικών αποτελεσμάτων για να αποκτήσει μεγαλύτερη ευστάθεια η έρευνα.

Στις περιοχές αυτές πραγματοποιήθηκε επιτόπια έρευνα για αποτύπωση του αριθμού και της κατάστασης του εγκαταλελειμμένου κτιριακού αποθέματος των περιοχών μελέτης. Τα αποτελέσματα που συλλέχθηκαν από την έρευνα χαρτογραφήθηκαν και συγκρίθηκαν με την υπάρχουσα κτιριακή δομή και την χωροταξία των περιοχών.

Τέλος παρουσιάζεται μια πρόταση για την ριζική αντιμετώπιση του φαινομένου της εγκατάλειψης, η οποία στηρίζεται στη μέθοδο της εναλλακτικής επαναχρησιμοποίησης των εγκαταλελειμμένων κτιρίων.

Abstract

This dissertation refers to the phenomenon of the abandonment of the urban compound. Namely, the recording of the causes and the factors, which lead to the abandonment, takes place and furthermore the methods of handling the derelict buildings are mentioned, which intend to the elimination of this phenomenon with alternative options of the revitalization of the city. This specific situation is noticed globally in big cities. Some examples of these cities, which have confronted the abandonment of the buildings, are mentioned so as to illustrate the causes, which lead to this, and also the measures, which have been taken for the confrontation of the phenomenon, are expanded.

In the context of this dissertation, policies are analyzed. As for the methods of the confrontation of this situation, an extended presentation of revitalizing ways is accomplished by examples of the urban environment of Athens. Consequently, the project focus on the causes and the consequences of the abandonment in view of four specific areas of the municipality of Athens. Specifically, it is mentioned to historical, social, financial, cultural, urban and political characteristics of the areas of Plaka-Monastiraki, Metaxourgio, Exarchia and Kipseli, which confront widely or not the phenomenon of the abandonment. The goal of these four mentions is the assessment of the comparative results, so the survey will be more valid.

In these particular regions, fieldwork took place for surveying the number and the condition of the abandoned urban compound of the regions, which have been analyzed. The results, which have been selected from the research, have been mapped and have compared with the current construction of the premises and the urban design of these areas.

Lastly, a proposal is mentioned for the radical confrontation of the phenomenon of the abandonment, which is supported by the method of the alternative reuse of the derelict buildings.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Περίληψη	3
Πρόλογος	9
ΕΝΟΤΗΤΑ Α.....	11
1 Το φαινόμενο της κτιριακής εγκατάλειψης	11
2 Αναφορά σε χώρες του εξωτερικού – δράσεις ως προς τα εγκαταλελειμμένα	12
2.1 ΗΠΑ	12
2.1.1 Βαλτιμόρη.....	12
2.1.2 Ντιτρόιτ	14
2.1.3 Σικάγο	16
2.1.4 Φιλαδέλφεια	19
2.2 ΕΥΡΩΠΗ.....	20
2.2.1 Λονδίνο.....	20
2.2.2 Άμστερνταμ	22
2.2.3 Μπιλμπάο	26
2.3 Ιαπωνία.....	27
2.3.1 Τόκιο.....	27
2.4 Συμπεράσματα	30
3 Πολιτικές αναζωογόνησης εγκαταλελειμμένων κτηρίων και περιοχών.....	30
3.1 Gentrification.....	31
3.2 Ανάπλαση	35
3.3 Επαναχρησιμοποίηση Εγκαταλελειμμένων κτιρίων	36
3.4 Κατάληψη	39
ΕΝΟΤΗΤΑ Β	40
4 Η εξέλιξη της πόλης των Αθηνών	40
5 Περιοχές μελέτης	46
5.1 Πλάκα	46
5.1.1 Σύντομη ιστορική αναδρομή	46
5.1.2 Πολεοδομική εξέλιξη– Χωροταξία.....	46
5.1.3 Κοινωνική διάσταση του χώρου	50
5.1.4 Σημερινή εικόνα.....	50
5.2 Μοναστηράκι.....	51
5.2.1 Σύντομη ιστορική αναδρομή	51
5.2.2 Πολεοδομική εξέλιξη -Χωροταξία	52

5.2.3 Σημερινή εικόνα.....	53
5.3 Μεταξουργείο	54
5.3.1 Σύντομη ιστορική αναδρομή	54
5.3.2 Πολεοδομική εξέλιξη – Χωροταξία.....	54
5.3.3 Σημερινή εικόνα.....	61
5.4 Εξάρχεια	62
5.4.1 Σύντομη ιστορική αναδρομή	62
5.4.2 Πολεοδομική εξέλιξη - Χωροταξία	63
5.4.3 Κοινωνική διάσταση του χώρου	65
5.4.4 Σημερινή εικόνα.....	68
5.5 Κυψέλη	69
5.5.1 Σύντομη ιστορική αναδρομή	69
5.5.2 Πολεοδομική εξέλιξη - Χωροταξία	70
5.5.3 Κοινωνική διάσταση του χώρου	72
5.5.4 Σημερινή εικόνα.....	74
ΕΝΟΤΗΤΑ Γ	76
6 Ανάλυση περιοχών μελέτης.....	76
6.1 Αποτελέσματα έρευνας	78
6.1.1 Πλάκα – Μοναστηράκι.....	78
6.1.2 Μεταξουργείο	80
6.1.3 Εξάρχεια.....	82
6.1.4 Κυψέλη	84
6.2 Αίτια εγκατάλειψης	86
ΕΝΟΤΗΤΑ Δ	87
Πρόταση για εκμετάλλευση των εγκαταλελειμμένων κελυφών	87
Βιβλιογραφία – Πηγές	90

Ευρετήριο εικόνων

Εικόνα 1 MICHIGAN CENTRAL STATION, Detroit, Πηγή: Brian Rossen, flickr..	15
Εικόνα 2 Paradiso, αυτοδιαχειριζόμενος εναλλακτικός χώρος στο Άμστερνταμ	23
Εικόνα 3 OCCII, αυτοδιαχειριζόμενος εναλλακτικός χώρος στο Άμστερνταμ	24
Εικόνα 4 Snakehouse, αυτοδιαχειριζόμενος εναλλακτικός χώρος στο Άμστερνταμ Πηγή: Mario Oreste, Snakehouse - Amsterdam 2014flickr.....	25
Εικόνα 5 Παρέμβαση που έχει πραγματοποιηθεί στην περιοχή Abandoibarra του Μπιλμπάο, Πηγή: Abandoibarra Masterplan, Rossana Di, 2012	26
Εικόνα 6 Επικινδυνότητα κτηρίων, Πηγή : Μητροπολιτική κυβέρνηση του Τόκιο ...	28
Εικόνα 8 Εγκαταλελειμμένο κτίριο στο Τόκιο, Πηγή: m-louis .®,Flickr	29
Εικόνα 9 Αναπαλαίωση ξενοδοχείου "Αίολος", Πλάκα	37
Εικόνα 10 Αναπαλαίωση εξωτερικού κελύφους και εσωτερικών χώρων κτιρίου ΦΙΞ, Αθήνα.....	37
Εικόνα 11 Ξενοδοχείο Μπάγκειον, Ομόνοια.....	38
Εικόνα 12 Κατάληψη στη Λέλας Καραγιάννη 37, Κυψέλη.....	39
Εικόνα 13 Αναφιώτικα τέλη 19ου αιώνα	47
Εικόνα 14 Οδός Διονυσίου Αρεοπαγίτου, Αθήνα 1960 (αριστερά) & σήμερα (δεξιά)	49
Εικόνα 15 Πλατεία στο Μοναστηράκι πριν και μετά την ανάπλαση	53
Εικόνα 16 Οικία Καντακουζηνού υπό κατασκευή στην αδόμητη προς το παρόν περιοχή του Μεταξουργείου. <i>Fr. Stademann, 1835</i>	55
Εικόνα 17 Ορφανοτροφείο Χατζηκώνστα, Μεταξουργείο 19ος αιώνας.....	57
Εικόνα 18 Οδός Ιάσωνος, Μεταξουργείο	60
Εικόνα 19 Πλατεία Αύδης, Μεταξουργείο	62
Εικόνα 20 Μπλε πολυκατοικία, Εξάρχεια	64
Εικόνα 21 Αυτοδιαχειριζόμενο πάρκο Ναυαρίνου, Εξάρχεια.....	66
Εικόνα 22 Τα ίχνη της μάχης των Εξαρχείων 1945	67
Εικόνα 23 Η Κυψέλη το 1835	70
Εικόνα 24 Έπαυλη Μάλκολμ, Κυψέλη 1833	70
Εικόνα 25 Φωκίωνος Νέγρη, Κυψέλη 1960.....	73
Εικόνα 26 Δημοτική Αγορά Κυψέλης	75

Ευρετήριο χαρτών

Χάρτης 1 Δεδομένα εγκαταλελειμμένων κτηρίων στη Βαλτιμόρη για το έτος 2012. Πηγή : OpenBaltimore.....	12
Χάρτης 2 Δεδομένα κατάστασης κατοικίας στο Ντιτρόιτ, Πηγή : DataDrivenDetroit 2014.....	14
Χάρτης 3 Ποσοστό κατασχεμένων ιδιοκτησιών μεταξύ 2005-2011 & Ποσοστό κενών- αχρησιμοποίητων κτιρίων, Πηγή: RecordInformationServices	17
Χάρτης 4 Εγκαταλελειμμένα και κενά κτίρια στις γειτονιές του Σικάγο,.....	18
Χάρτης 5 Κενά κτίρια ανά περιοχή στην πόλη Φιλαδέλφεια, Πηγή : Board of Revision of Taxes 2010	19
Χάρτης 6 Κενές κατοικίες στο Λονδίνο το 2016, Πηγή : METRO.co.uk.....	21
Χάρτης 7 Το πρώτο σχέδιο της πόλης των Αθηνών από τους αρχιτέκτονες Κλεάνθη & Schaubert (1833).....	40
Χάρτης 8 Πολεοδομικό σχέδιο Αθηνών του Klenze, 1834, Πηγή : Πηγή: Κ. Μπίρης, Αι Αθήναι από του 19 ^{ου} εις τον 20όν αιώνα, 1966	41
Χάρτης 9 Πολεοδομικό σχέδιο της Αθήνας, 1888 , Πηγή : Pinterest	42
Χάρτης 10 Πολεοδομικό σχέδιο της Αθήνας, 1923, Πηγή : Pinterest	43
Χάρτης 11 Πληθυσμός των διοικητικών ενοτήτων του Αθηναϊκού Συγκροτήματος, 1920 & 1928, Πηγή : Β. Κοτζαμάνης.....	44
Χάρτης 12 Πρόγραμμα ενοποίησης αρχαιολογικών χώρων, ΥΠΕΧΩΔΕ, Αθήνα 1980	45
Χάρτης 13 Παραγωγικές εγκαταστάσεις στη συνοικία Μεταξουργείου, 1930.....	58
Χάρτης 14 Καταγραφή φαινομένου πορνείας, ναρκωτικών & αστέγων στο Μεταξουργείο	59
Χάρτης 15 Χρήσεις γης στο Μεταξουργείο 2013, Πηγή: Χωρικές και Κοινωνικές Μεταβολές στο κέντρο της Αθήνας Γ. Αλεξανδρή	61
Χάρτης 16 Καταγραφή κλειστών καταστημάτων και κτηρίων στα Εξάρχεια 2012, Πηγή : ΕΜΠ τμήμα αρχιτεκτόνων μηχανικών	69
Χάρτης 17 Βαθμός συγκέντρωσης μεταναστών στην Κυψέλη	74
Χάρτης 18 Περιοχές παρέμβασης.....	76
Χάρτης 19 Καταγραφή εγκαταλελειμμένων κτιρίων στην περιοχή της Πλάκας και του Μοναστηρακίου, 2017	78
Χάρτης 20 Τα εγκαταλελειμμένα κτίρια στο χώρο, Πλάκα-Μοναστηράκι, 2017	79
Χάρτης 21 Καταγραφή εγκαταλελειμμένων κτιρίων στην περιοχή του Μεταξουργείου, 2017	80
Χάρτης 22 Τα εγκαταλελειμμένα κτίρια στο χώρο, Μεταξουργείο, 2017	81
Χάρτης 23 Καταγραφή εγκαταλελειμμένων κτιρίων στην περιοχή των Εξαρχείων, 2017.....	82
Χάρτης 24 Τα εγκαταλελειμμένα κτίρια στο χώρο, Εξάρχεια, 2017	83
Χάρτης 25 Καταγραφή εγκαταλελειμμένων κτιρίων στην περιοχή της Κυψέλης, 2017	84
Χάρτης 26 Τα εγκαταλελειμμένα κτίρια στο χώρο, Κυψέλη, 2017	85

Πρόλογος

Η παρούσα διπλωματική εργασία, με τίτλο «*ΕΓΚΑΤΑΛΕΛΕΙΜΜΕΝΑ ΚΤΙΡΙΑ ΣΤΗΝ ΑΤΤΙΚΗ: ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ, ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΤΙΚΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΚΑΙ ΤΑΣΕΙΣ*», έχει ως στόχο τον εντοπισμό των παραγόντων που προκαλούν την εγκατάλειψη των αστικών κτιριακών δομών. Η μελέτη εστιάζει σε τέσσερις (4) συνοικίες της Αθήνας, Πλάκα - Μοναστηράκι, Μεταξουργείο, Εξάρχεια και Κυψέλη, όπου διεξήχθη επιτόπια έρευνα και καταγραφή. Η επιλογή των περιοχών έγινε μετά από συνολική επισκόπηση του Δήμου Αθηναίων. Ο λόγος που επιλεχθήκαν οι συγκεκριμένες, είναι επειδή παρουσιάζουν έντονα ιστορικά, κοινωνικά και πολιτισμικά χαρακτηριστικά τα οποία διαπιστώνονται και στο χώρο. Οι τέσσερις περιοχές έχουν διαφορετική εξέλιξη μέσα στο χρόνο, αλλά διαθέτουν ένα τουλάχιστον κοινό, δεν εκμεταλλεύονται το κτιριακό τους απόθεμα, με αποτέλεσμα τη συγκέντρωση ερειπωμένων σπιτιών. Επομένως, μπορεί να υπάρξει συσχέτιση της ιστορικότερης συνοικίας της Αθήνας με μια υποβαθμισμένη πρώην βιομηχανική περιοχή, ένα κέντρο ελεύθερων ιδεών και την πάλαι ποτέ καλλιτεχνική γειτονιά της πόλης. Τα συγκριτικά αποτελέσματα και οι αιτίες εγκατάλειψης καταγράφονται εκτενώς.

Ευχαριστίες

Πρώτα απ' όλα, θέλω να ευχαριστήσω τον επιβλέποντα της διπλωματικής εργασίας μου, κ. Α. Ροβολή, για την πολύτιμη βοήθεια και καθοδήγησή του. Επίσης, τους καθηγητές κ. Α. Μιμή και Β. Αυδίκο για τις υποδείξεις τους, καθώς και για τα ερευνητικά δεδομένα που μου παραχώρησαν.

Ευχαριστώ τους φίλους (ες) μου για την ηθική υποστήριξή τους και ειδικότερα την Α. Γιαννέλη για τη βοήθειά της.

Τέλος, ευχαριστώ τους γονείς μου για την κατανόηση και την υποστήριξή τους.

ΕΝΟΤΗΤΑ Α

1 Το φαινόμενο της κτιριακής εγκατάλειψης

Ορισμός εγκαταλελειμένου κτηρίου

Εγκαταλελειμμένο ορίζεται το ακατοίκητο κτίριο για μεγάλο χρονικό διάστημα, που έχει υποστεί φθορά (φθορά του χρόνου, βανδαλισμούς, κ.λ.π.), εξαιτίας του ότι ο ιδιοκτήτης του (δημόσιος ή ιδιωτικός) δεν έχει πρόθεση να το συντηρήσει.

Η εικόνα ενός κενού, ακαθάριστου κελύφους, χωρίς επαρκή φωτισμό, είναι τόσο σκληρή που σε αρκετούς προκαλεί το αίσθημα του φόβου, με αποτέλεσμα την τάση φυγής και απομάκρυνσης. Αντιθέτως για κάποιες ομάδες τα χαρακτηριστικά αυτά είναι ελκυστικά μιας και αποζητούν την αφάνεια και την περιθωριοποίηση. Έτσι, εξαιτίας της παραμέλησης και της απουσίας των νόμιμων ιδιοκτητών συχνά φιλοξενούν παράνομους μετανάστες, αστέγους και χρήστες ναρκωτικών ουσιών. Λόγω της απαξίωσης που δέχονται τα περισσότερα κτίρια λειτουργούν ως εν δυνάμει σκουπιδότοποι, αφού ακόμα και οι περαστικοί πετούν με μεγάλη ευκολία απορρίμματα μέσα και γύρω από αυτά, δημιουργώντας εστίες μόλυνσης.

Διατηρητέα κτίρια

Τα περισσότερα εγκαταλελειμμένα αποπνέουν θαυμασμό και νοσταλγία μιας άλλης εποχής, πρόκειται για παραμελημένα στολίδια της πόλης με ιδιαίτερη αρχιτεκτονική αξία, γ' αυτό και η απομάκρυνση τους δεν είναι μια εύκολη διαδικασία.

Πολλά από αυτά μάλιστα χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα.

Διατηρητέα ονομάζονται τα κτίρια που έχουν αναγνωριστεί ως υψηλής ιστορικής και αρχιτεκτονικής αξίας. Η προστασία και η ανάδειξη της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς προστατεύεται από το άρθρο 24 (παράγραφος 6) του Συντάγματος.

Διατηρητέο μπορεί να κηρυχτεί ένα κτίριο, το κέλυφος του κτιρίου μόνο και μια όψη του (η κεντρική). Το ΥΠΕΚΑ δίνει ως κίνητρα για την Προστασία της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς την επιδότηση κατά 50% του επιτοκίου δανεισμού για δάνεια μέχρι του ποσού των 100.000 € με σκοπό την επισκευή διατηρητέων κτιρίων ή τμημάτων αυτών και τη δυνατότητα υπαγωγής στις περιπτώσεις του Αναπτυξιακού Νόμου για τα κτίρια που χαρακτηρίζονται διατηρητέα και διασκευάζονται σε ξενώνες ή ξενοδοχειακές επιχειρήσεις. Επίσης προσφέρει φορολογικές μειώσεις.¹

Παρόλο που φαίνεται πολύ ενδιαφέρουσα η πολιτική των διατηρητέων και θα έλεγε κανείς πως θα μπορούσε να είχε ένας τρόπος προστασίας κατά των εγκαταλείψεων, σε πολλές περιπτώσεις συμβαίνει το ακριβώς αντίθετο.

Η διαδικασία χαρακτηρισμού ενός κτιρίου ως διατηρητέο μπορεί να διαρκέσει πάνω από ένα χρόνο. Στο διάστημα αυτό ο ιδιοκτήτης υποχρεούται να μην προβεί σε καμία παρέμβαση στο σπίτι, ακόμη και αν είναι αναγκαία. Επιπλέον τα οικονομικά κίνητρα που δίνονται δεν μπορούν να συγκριθούν με το κόστος συντήρησης ενός παλιού σπιτιού.

¹Υπεκα.gr. (2019). ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΑ ΚΤΙΡΙΑ & ΣΥΝΟΛΑ.

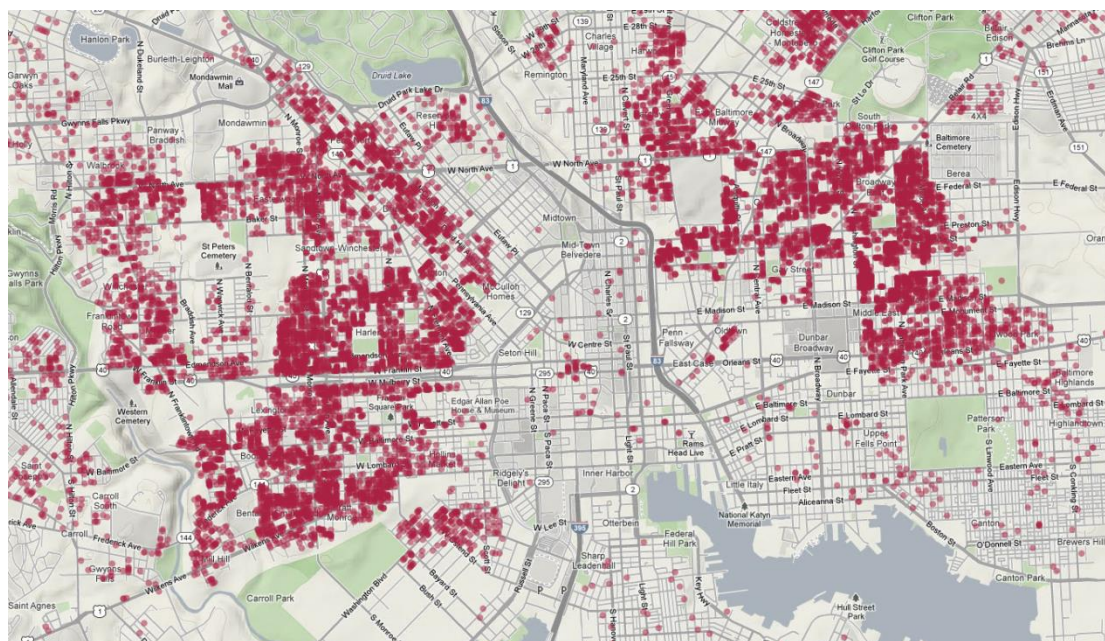
2 Αναφορά σε χώρες του εξωτερικού – δράσεις ως προς τα εγκαταλελειμμένα

2.1 ΗΠΑ

2.1.1 Βαλτιμόρη

Η **Βαλτιμόρη** (Baltimore) βρίσκεται στην πολιτεία Μέριλαντ των ΗΠΑ, υπήρξε μεγάλο ιστορικό λιμάνι καθώς και βιομηχανική ζώνη. Στην πόλη, κυρίως μετά την αποβιομηχάνιση παρατηρήθηκε μεγάλη μείωση του πληθυσμού, η οποία συνεπάγεται με αύξηση του κενού κτιριακού αποθέματος. Επιπλέον αίτια εγκατάλειψης ήταν και το φαινόμενο της προαστιοποίησης καθώς και οι επεμβάσεις gentrification². Στην μείωση του πληθυσμού προστίθεται επίσης και η εισροή κύματος μεταναστών χαμηλότερου βιοτικού και μορφωτικού επιπέδου. Οι αλλοδαποί κάτοικοι της περιοχής ήταν χαμηλόμισθοι ως εκ τούτου υπήρχε αδυναμία συντήρησης των κατοικιών. Επιπλέον επήλθε εγκατάλειψη ενός μεγάλου κτιριακού αποθέματος αφού δεν ήταν οικονομικά προσιτά για ενοικίαση στις χαμηλές τάξεις.

Ουσιαστικά πρόκειται για μια περιοχή με γενικευμένο πρόβλημα εγκαταλελειμμένων και έχει ακολουθήσει πολλές πολιτικές για την αντιμετώπιση του, με δράσεις κατεδάφισης ή η αποκατάστασης των εγκαταλελειμμένων κατοικιών, κίνητρα επενδύσεων σε εγκαταλελειμμένα βιομηχανικά κυρίως κτίρια, προστασία των ιστορικών κτιρίων και επαναχρησιμοποίηση (adaptive reuse) των εγκαταλελειμμένων.



Χάρτης 1 Δεδομένα εγκαταλελειμμένων κτηρίων στη Βαλτιμόρη για το έτος 2012.

Πηγή : OpenBaltimore

² “Civic Engagement and Gentrification Issues in Metropolitan Baltimore” Metropolitan Universities Journal (co-authored with Camee Maddox, Adrienne Ruhf, Shana Gass and Justin Schwermer) 2009

Το πρώτο σχέδιο δράσης ήρθε 1999, ονομάστηκε Plan Baltimore και ήταν ένα γενικότερο πλάνο για την αναβάθμιση της πόλης, την προσέλκυση των μεσαίων στρωμάτων, την εξάλειψη της γκετοποίησης, τη μείωση της εγκληματικότητας και τη δημιουργία βιώσιμου και πιο προσιτού οικιστικού περιβάλλοντος. Έπρεπε να υλοποιηθεί έως το 2005, και στόχευε σε συνεργασία πολιτείας και κατοίκων. Αναφερόταν σε 12.000 εγκαταλελειμμένα κτίρια και 14.000 κενά οικοπέδα³ στα οποία θα γίνονταν παρεμβάσεις συντήρησης-αποκατάστασης κυρίως των παραδοσιακών κεντρικών κτιριακών όγκων, επανασχεδιασμού τμημάτων για επενδυτικούς λόγους και κατεδάφισης για την εκμετάλλευση των οικοπέδων και τη δημιουργία κήπων και χώρων στάθμευσης⁴. Σε αυτή τη δράση απολογιστικά δεν υπήρξε κάποιο αποτέλεσμα, ίσως λόγω του χαοτικά μεγάλου μεγέθους του πλάνου.

Το επόμενο σημαντικό εγχείρημα ήταν το 2002 με το διετές Project 5000 που αφορούσε μόνο σε ανακατασκευή και κατεδάφιση εγκαταλελειμμένων. Αναφερόταν σε 5.000 περίπου κτίρια. Αξίζει να σημειωθεί η συντονισμένη δράση από την πολιτεία, απόκτησης των τίτλων ιδιοκτησίας των εγκαταλελειμμένων κτηρίων, κατά κύριο λόγο μέσω πλειστηριασμών εξαιτίας φορολογικών χρεών των ιδιοκτητών . Η πολιτεία διέθεσε περίπου 5.000.000 δολάρια σε κατεδαφίσεις 4.000 ρυπογόνων και επικίνδυνων κτηρίων³, αλλά επειδή δεν υπήρχε συντονισμένο πλάνο επανάχρησης ή κατασκευής νέων έργων στα κενά οικοπέδα, το αποτέλεσμα ήταν να υποβαθμιστούν ακόμα περισσότερο ορισμένες περιοχές , υπήρξε έξαρση παραβατικών συμπεριφορών και αύξηση του προβλήματος των ρύπων.

Το 2010 παρουσιάστηκε ένας νέος σχεδιασμός για τα εγκαταλελειμμένα, το Vacants to Value Program⁵, που περιλάμβανε την αξιοποίηση και ιδιωτικών κεφαλαίων. Στόχος με την προσφορά ιδιωτικών κονδυλίων ήταν να επιταχυνθούν οι διαδικασίες μελετών και επισκευών και να υπάρξει μεγαλύτερη ασφάλεια στον τομέα της οικονομικής ανάπτυξης. Γίνεται μια πιο στοχευμένη μελέτη με διαφορετική στρατηγική που αφορά αναλυτικά κάθε οικοδομικό τετράγωνο που θα λάμβανε τροποποιήσεις. Προτεραιότητα δόθηκε στις περιοχές με τη μεγαλύτερη συγκέντρωση εγκαταλελειμμένων, στις πιο υποβαθμισμένες γειτονιές και σε τμήματα που θα φιλοξενούσαν αναπτυξιακές επενδύσεις. Συγκεκριμένο πλάνο υπήρξε και για τους ιδιοκτήτες , οι οποίοι αν συμμορφώνονταν και έμπαιναν στη διαδικασία επισκευής των κτισμάτων τους, οι εργασίες αυτές δεν θα τους επιβάρυναν οικονομικά αφού θα λάμβαναν επίδομα εργασιών, σε αντίθετη περίπτωση θα υπήρχε επιβολή προστίμου. Μέσα σε 2 χρόνια κατεδαφίστηκαν περίπου 300 εγκαταλελειμμένα, τα οποία δόθηκαν προς εκμετάλλευση υπέρ της γειτονιάς, ξεκίνησαν επισκευές σε 450 εγκαταλελειμμένα κτίρια και μεγάλος αριθμός πολιτών συμμορφώθηκε και ενδιαφέρθηκε για την επισκευή της ιδιοκτησίας του. Όσον αφορά την οικονομία, το 90% των δημοτικών κτηρίων πωλήθηκαν σε clusters, αυξήθηκε ο αριθμός πωλήσεων των κατοικιών και δόθηκαν αρκετά επιδόματα απόκτησης κατοικίας.

³ Vacant Properties in Baltimore: Strategies for Reuse, Eric Friedman, 2003

⁴ PlanBaltimore! a vision for Baltimore: a global city of neighborhoods, Schmoke, K. L, & Graves, C. C. 1999

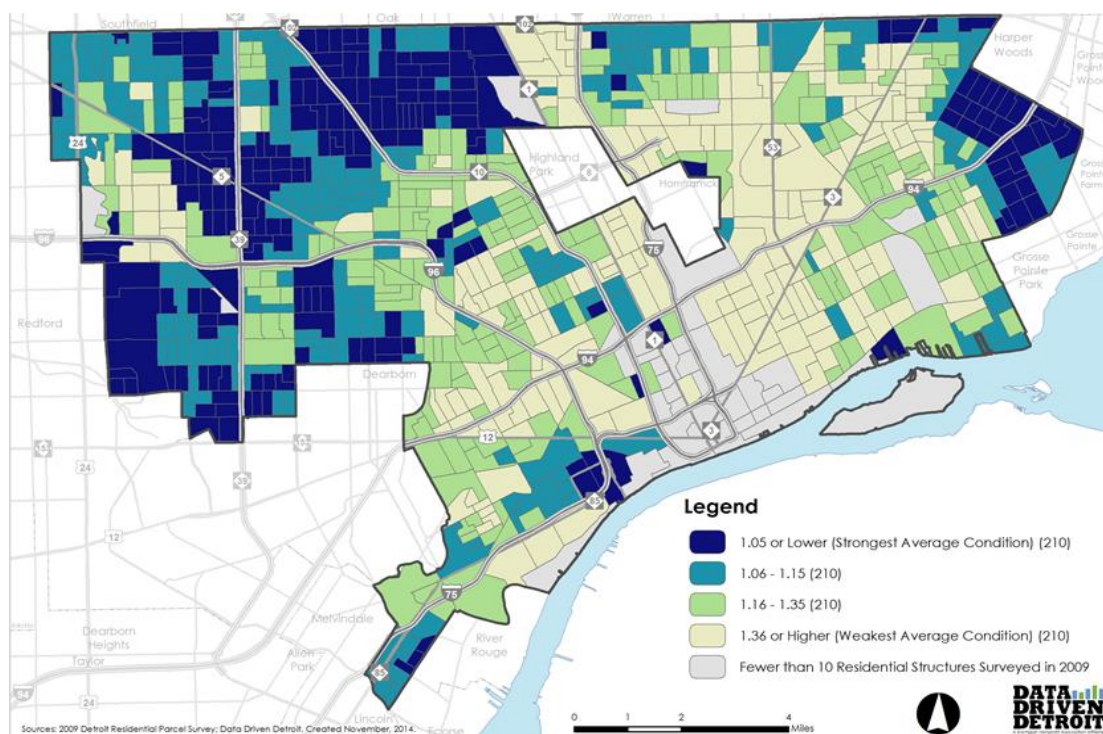
⁵ From Vacants to Value Creating Value by Rehabbing Vacant Homes and Reclaiming Blighted Blocks, Baltimore Housing, 2011

Παρόλα αυτά υπάρχουν αρκετοί παράγοντες που καθιστούν πολύ δύσκολη την μείωση του εγκαταλελειμμένου κτιριακού αποθέματος της πόλης της Βαλτιμόρης. Υπάρχει μεγάλη δυσκολία εντοπισμού πολλών ιδιοκτητών, ενώ άλλοι ιδιοκτήτες εκμεταλλεύονται το δικαίωμα της χορήγησης των επιδομάτων, και χρησιμοποιούν ελάχιστα από τα χρήματα αυτά για επισκευές, κάνοντας επιφανειακές διορθώσεις στα σπίτια τους, με αποτέλεσμα να μην υπάρχει ουσιαστική ανακατασκευή.

Επιπλέον τα φτωχότερα στρώματα επιλέγουν κατοικούν στις γειτονιές με τα πιο υποβαθμισμένα κτίρια, τα οποία προφανώς δεν έχουν πόρους για να τα συντηρήσουν. Τα κτίρια εξάλλου αυτά, βάση του προγράμματος βρίσκονται στη λίστα κατεδάφισης, και δεν υπάρχει πλάνο με διαθέσιμα προσιτά κτίρια, όπου θα μπορούν να μετακομίσουν οι άνθρωποι χαμηλού εισοδήματος, μετά την απομάκρυνσή τους από τις υποβαθμισμένες γειτονιές. Οι τιμές των νέων ακινήτων κυμαίνονται σε τέτοια επίπεδα που έχουν οδηγήσει αρκετούς κατοίκους στο δρόμο, με αποτέλεσμα και την αύξηση της εγκληματικότητας.

2.1.2 Ντιτρόιτ

Το **Ντιτρόιτ** (Detroit) βρίσκεται στην πολιτεία του Μίσιγκαν στις Η.Π.Α, και αποτελεί μεγάλο λιμάνι. Αυξήθηκε ταχύτατα μεταξύ 1910 και 1940, κυρίως εξαιτίας των εργοστασίων αυτοκινήτων και άλλων βιομηχανικών δραστηριοτήτων. Όταν αυτά τα εργοστάσια άρχισαν να εγκαταλείπουν την πόλη στη δεκαετία του 1950 για τα προάστια και τα κοντινά κράτη, μετακινήθηκε και ο πληθυσμός μαζί τους. Από το 1950 μέχρι σήμερα υπήρξε μείωση των μόνιμων κατοίκων κατά 60%. Αυτό είχε ως επακόλουθο μια γενικότερη ύφεση, απώλεια φορολογικών εσόδων, περικοπές στις υπηρεσίες πόλης, εγκαταλελειμμένο κτιριακό απόθεμα και φθορά.



Χάρτης 2 Δεδομένα κατάστασης κατοικίας στο Ντιτρόιτ, Πηγή : DataDrivenDetroit 2014

Στο Ντιτρόιτ βρίσκονται περίπου 35.000 εγκαταλελειμμένα κτίσματα, το 1/3 των οποίων είναι άκρως επικίνδυνα⁶. Εξαιτίας της έλλειψης υπηρεσιών και σχεδιασμού τα κτίρια αυτά παραμένουν ανεκμετάλλευτα, παρόλο που σχεδόν τα μισά ανήκουν ήδη στο δήμο.

Η πόλη φιλοξενεί και ένα από τα μεγαλύτερα εγκαταλελειμμένα κτίρια του κόσμου, τον μεγαλύτερο σιδηροδρομικό σταθμό *MICHIGAN CENTRAL STATION*, που άνοιξε το 1913 και έκλεισε το 1988 λόγω μειωμένης χρήσης της σιδηροδρομικής γραμμής.



Εικόνα 1 MICHIGAN CENTRAL STATION, Detroit, Πηγή: Brian Rossen, flickr

Το 2000 έγινε μια παρουσίαση ουσιαστικής δράσης για την αποκατάσταση των εγκαταλελειμμένων περιοχών. Στόχος ήταν η προσέλκυση νέων κατοίκων, για καλυφθεί το κενό χωρικό απόθεμα και να ανοίξει περισσότερο η αγορά εργασίας, χωρίς όμως ιδιαίτερη ανταπόκριση.

Το 2013 ο δήμος του Detroit μη μπορώντας να αυξήσει τα έσοδά του αρκετά ώστε να καλύψει τις τρέχουσες υποχρεώσεις του κήρυξε χρεοκοπία. Πλέον η οικονομία της πόλης και τα οικονομικά του δήμου ανακάμπτουν.

Παρόλη την κρίση η περιοχή τράβηξε τα βλέμματα πολλών δημιουργικών ανθρώπων, οι οποίοι εκμεταλλεύτηκαν τους εγκαταλελειμμένους χώρους διαμορφώνοντας στούντιο, ευφάνταστα γραφεία ,start – up επιχειρήσεις και κάνοντας διάφορες δράσεις.

⁶ What Happened To and In Detroit?, John F. McDonald, 2013

Πρόκειται για squatters (καταληψίες), οι οποίοι έχουν γίνει αποδεκτοί από την πόλη, και μάλιστα αποζητάται η αύξηση του αριθμού τους⁷, διότι υπάρχει τόσο μεγάλος βαθμός εγκατάλειψης που οι μόνιμοι κάτοικοι έχουν έντονο το συναίσθημα του φόβου και της μοναξιάς.

Παρόλο που ουσιαστικά μιλάμε για ξενιστές, και η δράση τους είναι παράνομη, ο δήμος αναγνώρισε την προσφορά τους στην βελτίωση της εικόνας της πόλης και το 2012 τους προσκάλεσε να αγοράσουν έναντι μικρού χρηματικού ποσού τις κατοικίες που διέμεναν παράνομα⁸.

Το ενδιαφέρον σε αυτή την περίπτωση είναι πως μια ομάδα ανθρώπων καταφέρνει να δώσει λύσεις σε χρόνια κρατικά ζητήματα με μόνο μέσω τη φαντασία και τη συλλογικότητα. Μπορεί το πρόβλημα της πόλης του Detroit να μην λύθηκε ουσιαστικά, αλλά υπήρξε αισθητική αναβάθμιση, βελτιώθηκε η ψυχολογία των κατοίκων και δόθηκε ένα όμορφο παράδειγμα επανάχρησης και ιδιωτικής πρωτοβουλίας χωρίς την ανάγκη μεγάλου κεφαλαίου.

2.1.3 Σικάγο

Το **Σικάγο** (*Chicago*) ιδρύθηκε το 1833, βρίσκεται στην πολιτεία του Ιλινόις, είναι η 3η μεγαλύτερη πόλη σε πληθυσμό στις ΗΠΑ και εξελίχθηκε σε ένα από τα μεγαλύτερα διαμετακομιστικά κέντρα της Β. Αμερικής.

Παρόλη την ισχυρή εικόνα της πόλης στην πολιτική, την οικονομία, τη βιομηχανία και την αρχιτεκτονική, υπάρχει μεγάλο πρόβλημα κενών κατοικιών στο κέντρο της. Επιπλέον υπάρχουν παρακμάζουσες γειτονιές με υποβαθμισμένο – εγκαταλελειμμένο κτιριακό απόθεμα για μεγάλο χρονικό διάστημα.

Μεταξύ 2000 και 2010 υπήρξε μείωση του πληθυσμού της κατά 200.000 κατοίκους⁹, κάτι που δημιούργησε και μείωση ζήτησης. Ο αριθμός πώλησης ακινήτων μειώθηκε κατά 50% και αυξήθηκε ο αριθμός πρόθεσης πώλησης κατά 20%, ειδικά στις γειτονιές με υψηλά ποσοστά αποκλεισμού. Το ποσοστό των κενών κατοικιών αγγίζει το 10%¹⁰, κάτι που έχει επιπτώσεις στους κατοίκους, τις τοπικές επιχειρήσεις, προκαλεί αύξηση της εγκληματικότητας, μείωση των αξιών των ακινήτων και διάβρωση της ποιότητας ζωής.

Μια πολιτική της πόλης και γενικότερη στάση των ΗΠΑ, που συνέβαλε στην αύξηση κενών κατοικιών ήταν το μεγάλο κύμα κατασχέσεων¹¹, βάση ερευνών από τις 18.000 κενές κατοικίες πάνω από το 70% σχετίζονται με αυτή την πολιτική.

⁷ Detroit neighborhood plea: 'We want squatters', Joel Kurth, The Detroit News, 2015

Available at: <https://eu.detroitnews.com/story/news/local/detroit-city/2015/09/17/detroit-neighborhood-plea-want-squatters/32558019/>

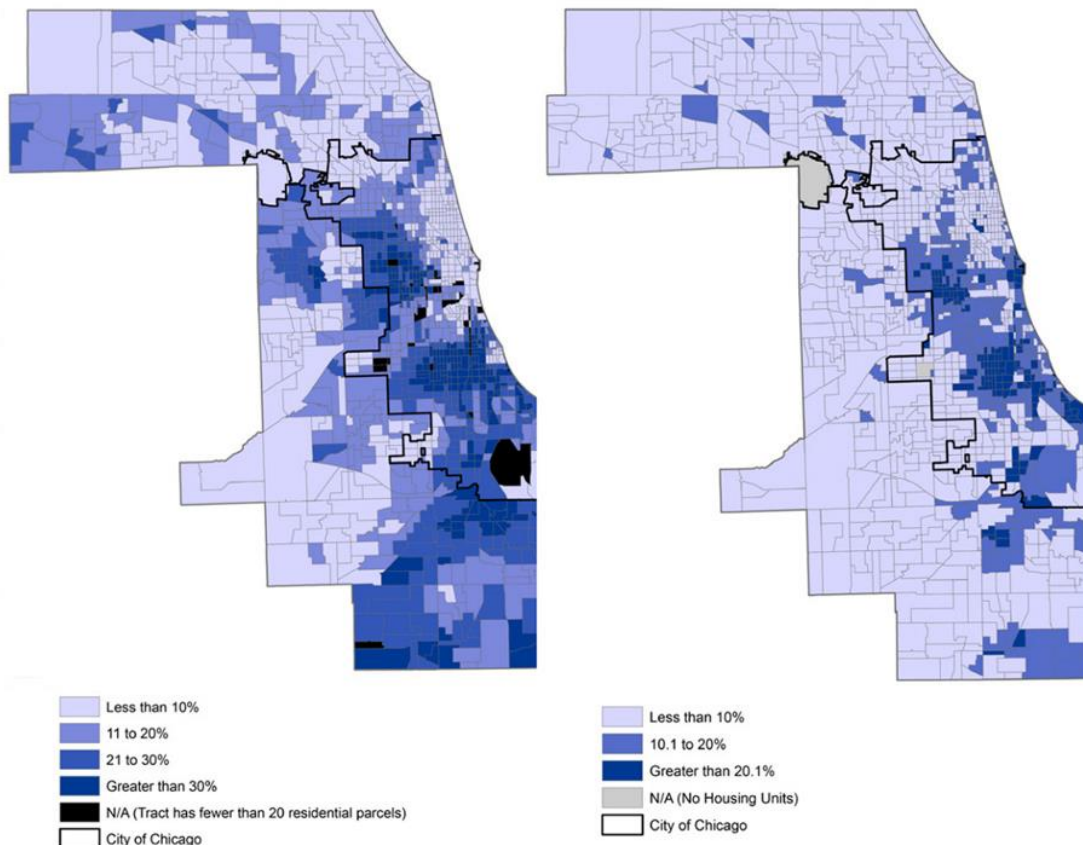
⁸ Detroit neighborhood plea: 'We want squatters', Joel Kurth, The Detroit News, 2015

Available at: <https://eu.detroitnews.com/story/news/local/detroit-city/2015/09/17/detroit-neighborhood-plea-want-squatters/32558019/>

⁹ Chicago Population. (2018-12-27). Available at: <http://worldpopulationreview.com/us-cities/chicago/>

¹⁰ Record Information Services

¹¹ Illinois' slow foreclosure pace traps neighborhoods in blight, Chicagotribune, 2014, Available at: <https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:zoM-VSrOJHkJ:https://www.chicagotribune.com/opinion/ct-xpm-2014-04-05-ct-illinois-foreclosure-mess-edit-0405-jm-20140405-story.html+&cd=1&hl=el&ct=clnk&gl=gr>



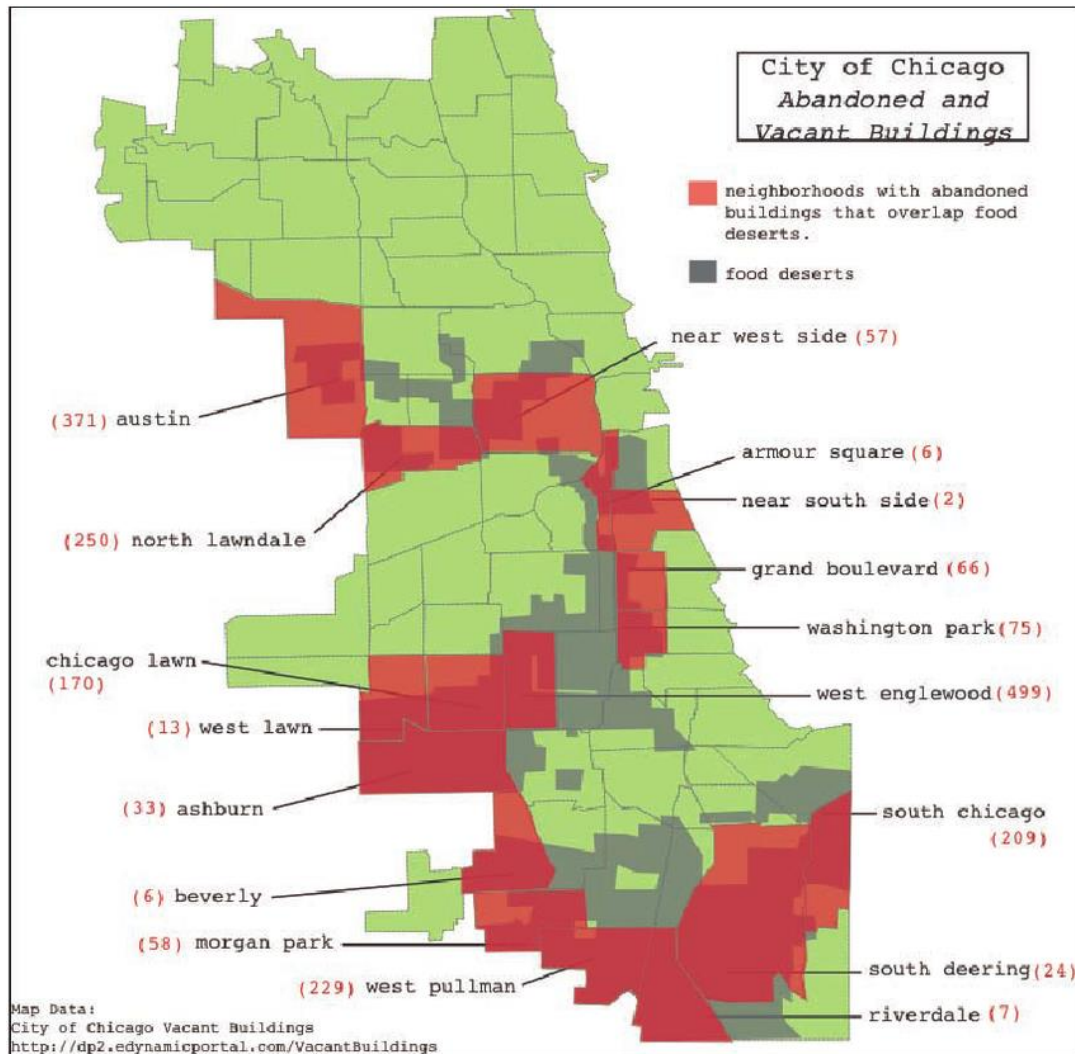
Χάρτης 3 Ποσοστό κατασχεμένων ιδιοκτησιών μεταξύ 2005-2011 & Ποσοστό κενών-αχρησιμοποίητων κτιρίων, Πηγή: RecordInformationServices

Παρόλα αυτά, είναι παράδειγμα πόλης που είχε σχέδιο πρόληψης και έλαβε γρήγορα και σταθερά μέτρα για την εξάλειψη του προβλήματος της εγκατάλειψης και των κενών κατοικιών.

Δημιούργησε τμήμα που αφορά κενά ακατάλληλα κτίρια, ανοιχτό προς το κοινό για να ενημερώνονται σχετικά με εκκρεμείς υποθέσεις κενών και εγκαταλελειμμένων ή κακής κατάστασης διατηρητέων κτιρίων και έχει πραγματοποιήσει 5 αναπτυξιακά προγράμματα που αφορούσαν τη στέγαση.

Το 2013 παρουσίασε το πέμπτο συνεχές πενταετές σχέδιο στέγασης και πιο σημαντικό, το Bouncing Back, στο οποίο συμμετείχαν δημόσιοι, τοπικοί, ιδιωτικοί και φιλανθρωπικοί εταίροι, εμπειρογνώμονες και ακτιβιστές που ασχολήθηκαν με τα ζητήματα στέγασης, με κεντρικό ζητούμενο την ποιότητα ζωής και την οικονομική ανάπτυξη. Πρόκειται για επένδυση ύψους 1,3 δισεκατομμυρίων δολαρίων προς την κατασκευή, την αποκατάσταση και την συντήρηση περισσότερων από 40.000 μονάδων κατοικίας¹².

¹² City of Chicago: Chicago Five-Year Housing Plan: 2014-2018, Available at: https://www.chicago.gov/city/en/depts/dcd/supp_info/five-year-housing-plan-2014-2018.html



Χάρτης 4 Εγκαταλελειμμένα και κενά κτίρια στις γειτονιές του Σικάγο,

Πηγή : City of Chicago Vacant Buildings

Στην περιοχή Cook, που διαπιστώθηκε ότι υπάρχει έντονο το φαινόμενο της εγκατάλειψης, δημιουργήθηκε η Cook County Land Bank, που σχεδιάστηκε για να αντιμετωπίσει κενά και εγκαταλελειμμένα κτίρια και είναι υπεύθυνη για τη στρατηγική κατεδάφισης, αποκατάστασης και ενοικίασης κενών και εγκαταλελειμμένων κτισμάτων. Επίσης δημιουργήθηκε η Cook Land Bank Authority, η μεγαλύτερη γεωγραφική τράπεζα της χώρας και της κομητείας, με στόχο την μεταφορά της ιδιοκτησίας κενών και εγκαταλελειμμένων γαιών στο κράτος.

Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζουν τα πιλοτικά προγράμματα για την επαναχρησιμοποίηση κενών κτιρίων, το Neighborhood Stabilization Program (NSP)¹³, που προβλέπει την αγορά και αποκατάσταση κενών, αποκλεισμένων κατοικιών και το TIF Single Family Purchase Rehab και Multi-Family Purchase Rehab program, το οποίο χρηματοδοτεί τη μετατροπή κενών και αποκλεισμένων ακινήτων σε οικονομικά προσιτές κατοικίες.

¹³City of Chicago :: Neighborhood Stabilization Program, Available at:
https://www.chicago.gov/city/en/depts/dcd/supp_info/neighborhood_stabilizationprogram.html

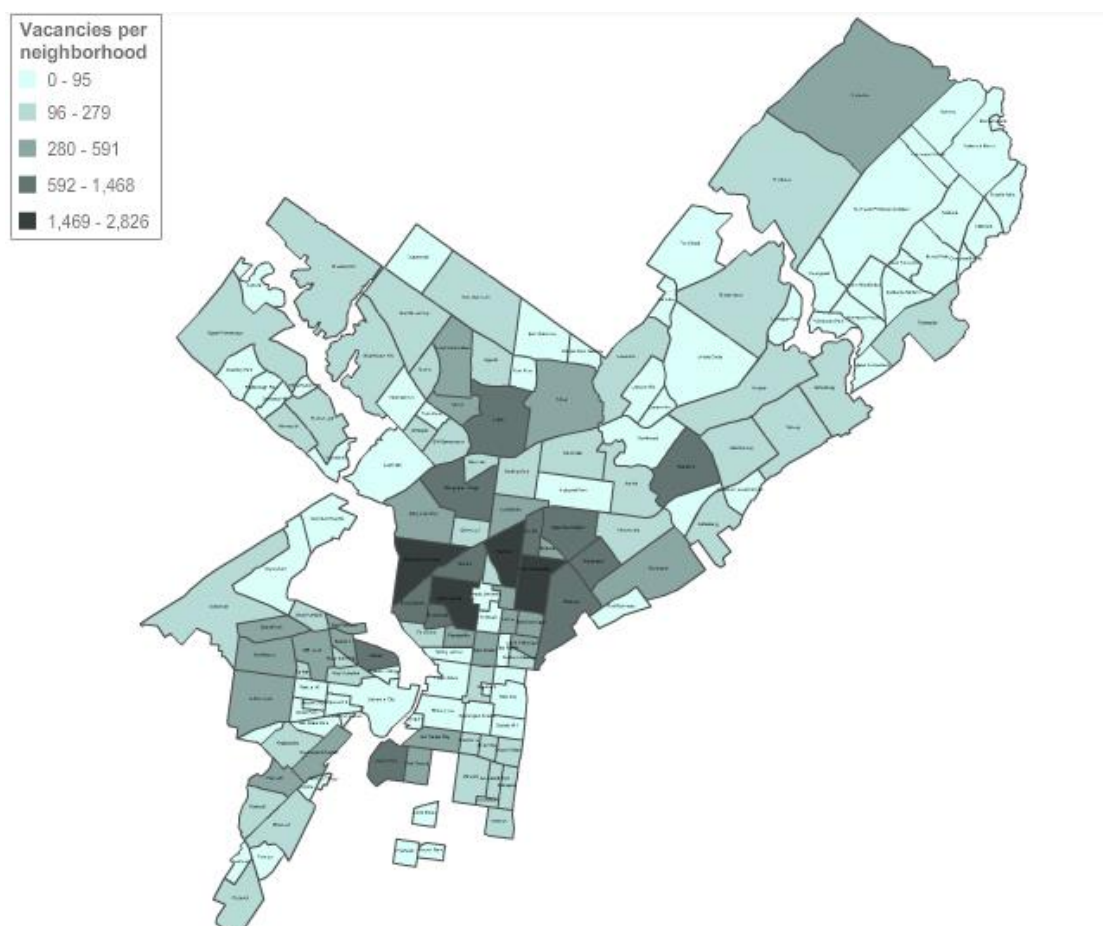
2.1.4 Φιλαδέλφεια

Η **Φιλαδέλφεια** (*Philadelphia*) βρίσκεται στην πολιτεία Πενσυλβάνια, και είναι μια από τις παλιότερες και πιο ιστορικές πόλεις των Η.Π.Α.

Πρόκειται για μια οργανωμένη πολιτεία με προγράμματα, συστήματα έγκαιρης προειδοποίησης και πολιτικές πρόληψης όσον αφορά τα εγκαταλελειμμένα.

Διαθέτει πληροφοριακό σύστημα ακίνητης περιουσίας, με ενημέρωση σχετικά με τις εγκαταλελειμμένες και κενές ιδιοκτησίες, αξιολόγηση προγραμμάτων αναβάθμισης κατοικιών και αναφορές στις συνολικές πολιτικές μεταρρυθμίσεις (νομικά ζητήματα, πόροι αποκατάστασης, δεδομένα γειτονιάς, κλπ). Το σύστημα ονομάζεται Philadelphia Neighborhood Information System (NIS), και ξεκίνησε το 1998 από το Εργαστήριο Χαρτογραφικής Μοντελοποίησης στο Πανεπιστήμιο της Πενσυλβανίας. Το πρόγραμμα περιλαμβάνει δεδομένα της κενής θέσης, του βαθμού εγκατάλειψης και άλλα χαρακτηριστικά και δεδομένα του πληθυσμού, στοιχεία ποσοστού και θέσης εγκληματικότητας καθώς και χαρτογράφηση με τα καλλιτεχνικά δρώμενα της πόλης.

Να σημειωθεί ότι συνολικά στην πόλη εντοπίζονται 40.000 κενά και εγκαταλελειμμένα ακίνητα¹⁴.



Χάρτης 5 Κενά κτίρια ανά περιοχή στην πόλη Φιλαδέλφεια, Πηγή : Board of Revision of Taxes 2010

¹⁴ THE ABANDONED CITY, Available at: <http://planphilly.com/series/abandoned-city>

Μια ακόμη διαχειριστική στρατηγική που διεξήγαγε είναι το Neighborhood Transformation Initiative (NTI), που αποσκοπεί στην κατεδάφιση επικίνδυνων δομών και τον καθαρισμό των κενών χώρων. Γενικός στόχος του σχεδίου είναι η βελτίωση της ποιότητας ζωής, και ειδικότερα ο σχεδιασμός αναπλάσεων με καινοτόμο χαρακτήρα, οι ευφάνταστες στρατηγικές επαναχρησιμοποίησης, τα σχέδια αναγέννησης, η πράσινη ανάπτυξη και η αστική γεωργία. Το ποσό της προτεινόμενης κατεδάφισης αναφέρεται σε περίπου 14.000 εγκαταλελειμμένα κτίρια και αποσκοπεί στην κατασκευή ή αποκατάσταση 16.000 οικιστικών μονάδων¹⁵. Το πρόγραμμα είχε μεγάλη επιτυχία μιας και ολοκληρώθηκε η διαδικασία κατεδάφισης σε 4.500 ακίνητα και η επιτυχία θα ήταν μεγαλύτερη, αν δεν είχαν υποτιμήσει το κόστος των εργασιών.

Η Φιλαδέλφεια έχει επενδύσει πολύ στην επαναχρησιμοποίηση των κενών και των δομών με καινοτόμους τρόπους. Επιπλέον παρέχει επιχορηγήσεις σε ιδιώτες για την βελτίωση των κατοικιών τους και χρηματοδοτήσεις μεγάλης κλίμακας για την αναβάθμιση και αποκατάσταση οικιστικών μονάδων και γειτονιών.

Τέλος, για την πρόληψη της εγκατάλειψης γης και δομών κινούνται εκ των προτέρων διαδικασίες προσέγγισης των ιδιοκτητών των κενών ακινήτων υψηλού ιστορικού ενδιαφέροντος ή μεγάλης οικονομικής αξίας, ενώ υπάρχει πρόστιμο κατοχής κενών δομών-γαιών με βάση την αξία γης και διαδικασία κατάσχεσης σε περίπτωση αδιαφορίας. Στους ιδιοκτήτες ακινήτων υπάρχει μεγάλη ανοχή ως προς την αποπληρωμή των φορολογικών χρεών πριν από τη δικαστική προσφυγή, έτσι ώστε να κρατήσουν την ιδιοκτησία τους, ακόμη και μετά την τελική απόφαση για την πώληση του ακινήτου.

2.2 ΕΥΡΩΠΗ

2.2.1 Λονδίνο

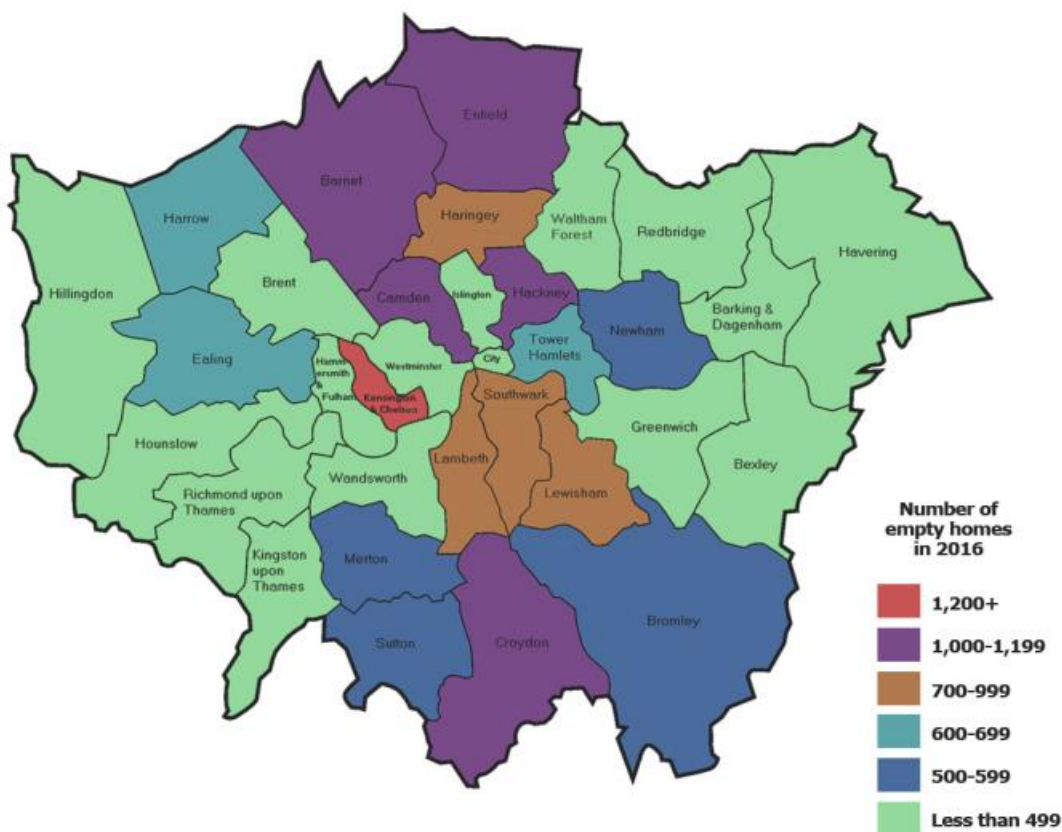
Το Λονδίνο (London) είναι η πρωτεύουσα του Ηνωμένου Βασιλείου. Πρόκειται για μια ιστορική πόλη, τα κτίρια της οποίας έχουν ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον και μεγάλη διάρκεια ζωής.

Για ένα αιώνα περίπου, μέχρι τα τέλη του 1930, το Λονδίνο υπήρξε η μεγαλύτερη πληθυσμιακά πόλη παγκοσμίως. Επίσης φιλοξένησε τον πρώτο υπόγειο σιδηρόδρομο στον κόσμο, το 1863. Ο Β΄ Παγκόσμιος Πόλεμος αποτέλεσε μεγάλο κομμάτι της εξέλιξης της πόλης. Αρχικά κατά τη διάρκεια του καταστράφηκε ένα μεγάλο μέρος της, το οποίο στη συνέχεια ανακατασκευάστηκε. Επιπλέον, αμέσως μετά τη λήξη του πολέμου εμφανίστηκε μεγάλο κύμα μεταναστών. Σήμερα η πόλη χαρακτηρίζεται από πολυμορφία και πολυπολιτισμικότητα, εξελίχθηκε σε μεγάλο οικονομικό κέντρο και κατατάσσεται στις πιο σύγχρονες και κοσμοπολίτικες πόλεις της Ευρώπης.

Ένα ζήτημα του δομημένου περιβάλλοντος που απασχολεί, είναι οι πεπαλαιωμένες υποδομές, που έχουν σοβαρό αντίκτυπο στη βιωσιμότητα ορισμένων περιοχών. Το

¹⁵ Philadelphia's Neighborhood Transformation Initiative: A Case Study of Mayoral Leadership, Bold Planning, and Conflict, Stephen J. McGovern, Haverford College, 2006

κράτος καθώς και οι τοπικές αρχές δημιούργησαν ένα πρόγραμμα, το *Empty Homes Programme*, που επιδιώκει να αντιμετωπίσει το φαινόμενο των κενών και παλαιών σπιτιών, τα οποία συχνά μπορούν να προσελκύσουν αντικοινωνικές συμπεριφορές, βανδαλισμούς, παράνομες δραστηριότητες και ανεξέλεγκτες δράσεις σε γειτονίες. Στο πρόγραμμα αυτό επενδύθηκαν 156εκ. λίρες, που διατέθηκαν μεταξύ 2012 και 2015 σε δύο γύρους¹⁶. Ένα αντίστοιχο πρόγραμμα που ακολούθησε ήταν το Clusters of Empty Homes, στο οποίο επενδύθηκαν 60εκ. λίρες¹⁶ και στόχευε στην αντιμετώπιση των συγκεντρώσεων ανεκμετάλλευτου και εγκαταλελειμμένου κτιριακού αποθέματος, σε περιοχές με χαμηλή ζήτηση.



Χάρτης 6 Κενές κατοικίες στο Λονδίνο το 2016, Πηγή : METRO.co.uk

Ευθύνη του δήμου του Λονδίνου είναι να έχει τον έλεγχο των κενών κατοικιών, να προωθεί και να συμμετέχει σε επενδύσεις για τη συντήρηση και την επαναχρησιμοποίηση των εγκαταλελειμμένων, να προστατεύει τα κτίρια ιστορικής σημασίας, και να ενεργοποιεί και να ενθαρρύνει τους πολίτες να φέρουν τους αναξιοποίητους χώρους ξανά σε χρήση. Το 2012 διοργανώθηκε καμπάνια προστασίας εγκαταλελειμμένων κατοικιών, ανοίγοντας μια ηλεκτρονική πλατφόρμα, το *property information system*. Στόχος ήταν η ενημέρωση των πολιτών και κυρίως η καταγραφή των εγκαταλελειμμένων ιδιοκτησιών και των χαρακτηριστικών τους (μέγεθος, φυσικά κατάσταση, ιδιοκτησιακό καθεστώς, περιοχή ένταξης).

¹⁶ Housing in the United Kingdom: Whose Crisis?, Brian Lund, 1019, p.188

Σε πολλές περιπτώσεις το δημόσιο αναλαμβάνει την επισκευή και επαναχρησιμοποίηση κτιρίων ακόμα και αν δεν ανήκουν στην ιδιοκτησία του, επιβαρύνοντας τους ιδιοκτήτες με το κόστος επισκευής και αν είναι αρνητικοί ή δεν έχουν εντοπιστεί παίρνει αυτόματα τους τίτλους ιδιοκτησίας. Πολιτική του Λονδίνου και γενικότερα του Ηνωμένου Βασιλείου, συχνά είναι η απαλλοτρίωση. Όταν ενδιαφέρεται το δημόσιο για τη συντήρηση ενός ακινήτου και ο ιδιοκτήτης δεν συμμορφώνεται στις απαιτήσεις των τοπικών αρχών, τότε τρέχουν οι διαδικασίες για την απόκτηση του, με την αιτιολογία του δημόσιου συμφέροντος.

Παρόλες τις δράσεις των Τοπικών αρχών και παρόλο που το κεφάλαιο του Λονδίνου είναι υψηλό, το πρόβλημα των εγκαταλελειμμένων λόγω παλαιότητας παραμένει και ίσως είναι δύσκολο να εξαλειφτεί τελείως, αφού η συντήρηση τους πολλές φορές, εξαιτίας παλαιότητας και μεγέθους, είναι οικονομικά ασύμφορη τόσο για δημόσιες όσο και για ιδιωτικές επενδύσεις.

2.2.2 Άμστερνταμ

Το Άμστερνταμ (Amsterdam) είναι η πρωτεύουσα της Ολλανδίας και κατέχει τον τίτλο της πόλης με τις περισσότερες εθνικότητες παγκοσμίως.

Στο Άμστερνταμ δεν τίθεται ιδιαίτερο πρόβλημα εγκατάλειψης, παρόλο που η παγκόσμια κρίση επηρέασε και την Ολλανδία όσον αφορά την πώληση ακινήτων. Σε βαθμό εγκατάλειψης χωρίς καμία διαδικασία επαναχρησιμοποίησης υπάρχουν ελάχιστα παραδείγματα. Ο λόγος που συμπεριλαμβάνεται στη μελέτη, είναι οι παραδειγματικές κινήσεις των κατοίκων και του κρατικού μηχανισμού.

Στην Ολλανδία, τα κτίρια κατεδαφίζονται γρήγορα, πριν φτάσουν στο όριο επικινδυνότητας και στις ελάχιστες περιπτώσεις εγκαταλελειμμένων κτιρίων ακολούθησαν καλλιτεχνικές προσεγγίσεις. Ο δήμος επικεντρώνεται κυρίως στην καταπολέμηση της κενής ιδιοκτησίας, για να αποφευχθούν σενάρια εγκατάλειψης των περιοχών. Επιπλέον, επενδύει σε καινοτόμα πλάνα εκμετάλλευσης ορισμένων μεταπολεμικών γειτονιών που δεν είχαν ιδιαίτερη ανάπτυξη, για την μείωση των βανδαλισμών. Σε περιοχές που μεγάλες εγκαταστάσεις μένουν κενές γίνονται προσπάθειες για να επανέλθει η βιωσιμότητα, έτσι επαναχρησιμοποιούνται ως εκπαιδευτικά ιδρύματα, φοιτητικές εστίες, χώροι αναψυχής και εστίασης, ανάλογα και με την προσαρμοστικότητα των εκάστοτε χώρων.

Ένας ιδιαίτερος τρόπος αναβάθμισης και επαναχρησιμοποίησης των εγκαταλελειμμένων κτηρίων στο Άμστερνταμ είναι το *squatting* (κατάληψη). Το *squatting* ξεκίνησε σα δράση στην πόλη από τα μέσα του 20^{ου} αιώνα από ομάδες φοιτητών για την αποτροπή κατεδάφισης παλιών κτηρίων και χρησιμοποιήθηκαν από αυτούς για δωρεάν φοιτητική στέγαση. Στη συνέχεια των ετών οι *squatters* διέσωσαν πολλά κτίρια γραφείων, βιοτεχνιών, κατοικιών, ακόμα και εκκλησιών, από την κατεδάφιση και την ερείπωση, μετατρέποντάς τα σε αυτοδιαχειριζόμενους χώρους κατοικίας και διασκέδασης. Το *squatting*, παρόλη την παράνομη δράση του, έγινε αποδεκτό από την πόλη, αφού πρόσφερε ευφάνταστες λύσεις μόνιμης ή προσωρινής επαναχρησιμοποίησης χώρων και έδωσε ιδέες αντιμετώπισης και ανακύκλωσης του εγκαταλελειμμένου κτιριακού αποθέματος. Παραδείγματα τέτοιων παρεμβάσεων είναι το Paradiso, το OCCII και το Snakehouse.

Το Paradiso¹⁷ είναι ένα από τα σπουδαιότερα παραδείγματα μετατροπής ενός χώρου και αλλαγής χρήσης. Πρόκειται για έναν από τους μεγαλύτερους χώρους διασκέδασης της πόλης, βρίσκεται στο ιστορικό της κέντρο και λειτουργεί ως μουσική σκηνή από το 1968. Παλαιότερα λειτουργούσε σαν εκκλησία, κάτι που προδίδει και η εξωτερική του εικόνα. Η μετατροπή ενός ιερού χώρου σε κέντρο διασκέδασης θα μπορούσε να θεωρηθεί προκλητική, παρόλα αυτά οι αντιδράσεις είναι θετικές και θεωρείται στολίδι για το κέντρο της πόλης.



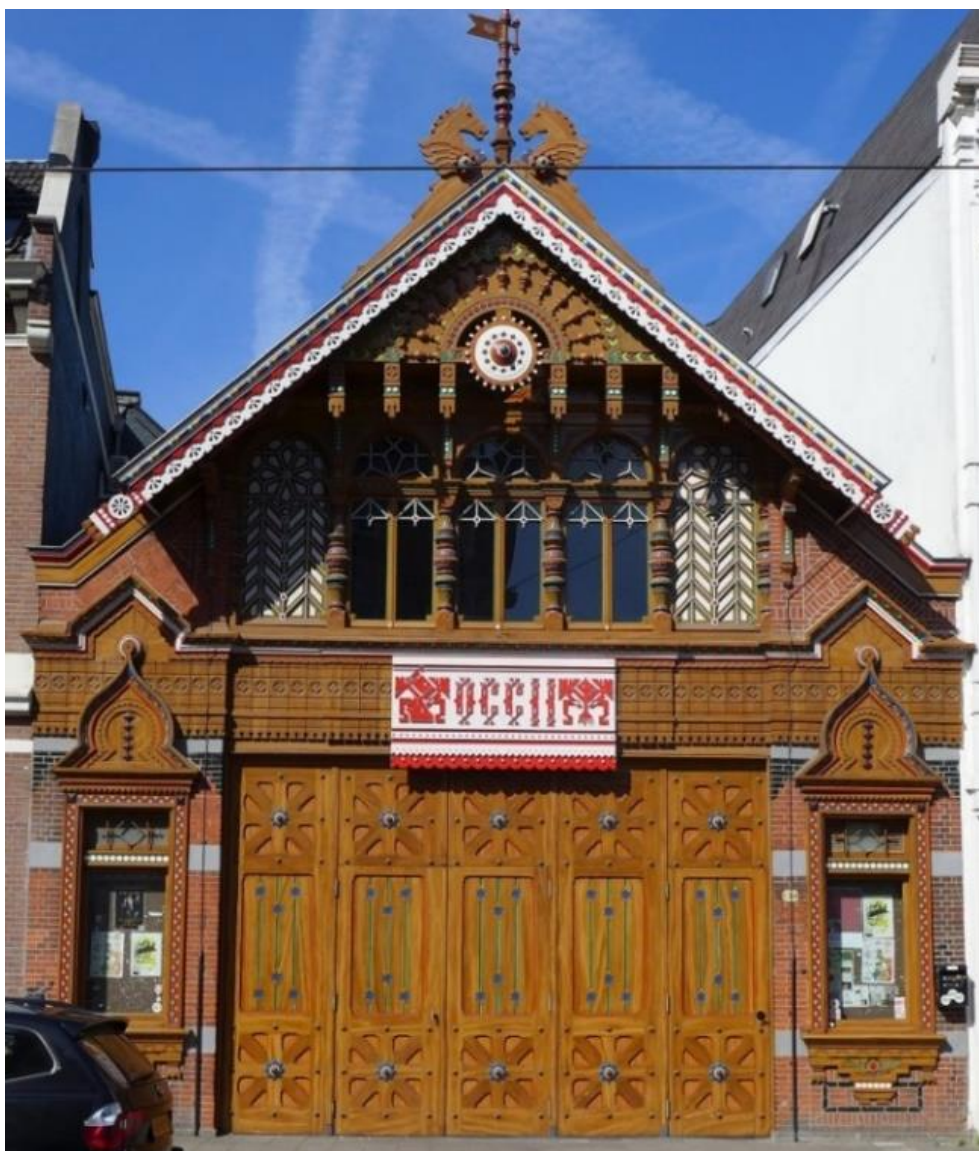
Εικόνα 2 Paradiso, αυτοδιαχειριζόμενος εναλλακτικός χώρος στο Άμστερνταμ
Πηγή: Paradiso in Amsterdam. Rock Music Venue Paradiso Pop Temple
AmsterdamTravelGuide

Το OCCII¹⁸ είναι ένας συναυλιακός χώρος στην περιοχή Amstelveenseweg και θεωρείται ένας από τους καλύτερους εναλλακτικούς χώρους της πόλης. Στο κτίριο στεγάζονται επίσης χώροι εστίασης, στούντιο, βιβλιοθήκη και εργαστήριο ποδηλάτων. Η λειτουργία του ξεκίνησε το 1984 με συναυλίες εναλλακτικών συγκροτημάτων, θεατρικές παραστάσεις και προβολές. Δεν υπάρχει ιδιοκτησιακό καθεστώς και όσοι λαμβάνουν μέρος στα *events* στο κάνουν εθελοντικά.

¹⁷Paradiso, Available at: <https://www.paradiso.nl/en/>

¹⁸ OCCII | Onafhankelijk Cultureel Centrum In It, Available at: <https://occii.org/>

Το ακίνητο που φιλοξενείται σήμερα ο καλλιτεχνικός χώρος, κατασκευάστηκε το 1884 και λειτουργούσε ως στάβλος.



Εικόνα 3 OCCII, αυτοδιαχειριζόμενος εναλλακτικός χώρος στο Άμστερνταμ
Πηγή: OCCII, Amsterdam Netherlands | radar.squat.net

Τέλος ένα από τα πιο καλλιτεχνικά παραδείγματα που αξίζει να αναφερθεί είναι το Snakehouse¹⁹. Το συγκεκριμένο κτίριο βρίσκεται στο κέντρο της πόλης και έχει γίνει διάσημο εξαιτίας της εντυπωσιακής του πρόσοψης, που το καθιστά ένα από τα σπουδαιότερα δείγματα της street art (τέχνη του δρόμου) στην πόλη. Η πρόσοψη αυτή δημιουργήθηκε το 1987 και παρουσιάζει την εικόνα ενός φιδιού "προστάτη" κατά των κακών πνευμάτων.

Η λειτουργία του ξεκίνησε το 1983 από squatters που διεκδίκησαν το κτίριο. Πριν από αυτό, στην δεκαετία του 70 λειτουργούσε ως κτίριο γραφείων, αφού εκεί

¹⁹ The End of De Slang, Amsterdam's Creative Snake House, 2015, Available at: <http://blog.artweekenders.com/2015/03/25/de-slang-amsterdam/>

στεγάζονταν τα γραφεία της Γενικής Ολλανδικής Υπηρεσίας Τύπου. Η διεκδίκηση δεν ήταν εύκολη, μιας και οι αντιδράσεις των κατοίκων της περιοχής και των τοπικών αρχών ήταν έντονες.

Αρκετές φορές έχουν γίνει ενέργειες απομάκρυνσης των καταληψιών με στόχο την επαναχρησιμοποίηση του κτιρίου από τους ιδιοκτήτες του ή από το κράτος, αλλά μέχρι τώρα το κτίριο παραμένει υπό κατάληψη. Σήμερα λειτουργεί ως οίκημα μόνιμης ή προσωρινής δωρεάν κατοικίας. Πολλοί από αυτούς που διαμένουν εκεί, είναι εναλλακτικοί καλλιτέχνες, ζωγράφοι, μουσικοί και ηθοποιοί.



Εικόνα 4 Snakehouse, αυτοδιαχειριζόμενος εναλλακτικός χώρος στο Άμστερνταμ
Πηγή: Mario Oreste, Snakehouse - Amsterdam 2014 flickr

2.2.3 Μπιλμπάο

Το Μπιλμπάο (Bilbao) είναι πόλη της Ισπανίας με ιδιαίτερη προσφορά στην αρχιτεκτονική σήμερα. Η πόλη δραστηριοποιόταν στο βιομηχανικό τομέα και στα πλαίσια της αποβιομηχάνισης οι κτιριακές υποδομές της δέχθηκαν μεγάλο πλήγμα. Πολλές περιοχές της εγκαταλείφθηκαν, ειδικότερα συνοικίες του κέντρου και της παλιάς πόλης του. Ο λόγος της εγκατάλειψης δεν ήταν απλά η αποβιομηχάνιση, αλλά και οι επιπτώσεις της στο χώρο. Στην πόλη υπήρχε μεγάλο περιβαλλοντικό πρόβλημα εξαιτίας των ρύπων με κυριότερο τη μόλυνση του ποταμού Nervion που τη διασχίζει. Εξαιτίας αυτού πολλές περιοχές κατέστησαν περιβαλλοντικά υποβαθμισμένες και δεν επιλέγονταν από μεσαίες και ανώτερες τάξεις για διαμονή, με αποτέλεσμα ακόμα μεγαλύτερη μείωση του πληθυσμού τους, και μεγάλο κενό στο οικιστικό απόθεμα.

Το ζητούμενο για την βιωσιμότητα και την αναβάθμιση του περιβάλλοντος ήταν να διώξει από πάνω της το βιομηχανικό χαρακτήρα, επιλέγοντας να αναβαθμιστεί σε πολιτισμικό επίπεδο. Έτσι έχει προβεί σε ενέργειες εναλλακτικής, καλλιτεχνικής αξιοποίησης των κτιρίων και του γενικότερου πολεοδομικού περιβάλλοντος, πραγματοποιώντας πάνω στους ήδη υπάρχοντες σκελετούς κτιρίων ιδιαίτερες αρχιτεκτονικές παρεμβάσεις. Η σημαντικότερη παρέμβαση που έχει υλοποιηθεί είναι στην περιοχή Abandoibarra. Πρόκειται για ένα έργο ανάπλασης μεγάλης κλίμακας, το οποίο άλλαξε καθολικά την εικόνα και την ποιότητα της περιοχής.



Εικόνα 5 Παρέμβαση που έχει πραγματοποιηθεί στην περιοχή Abandoibarra του Μπιλμπάο, Πηγή: Abandoibarra Masterplan, Rossana Di, 2012

Στα πλαίσια αυτής της αλλαγής η πολιτεία επέβαλε τον εκτοπισμό των χαμηλών τάξεων, των αστέγων και των αναρχικών στοιχείων από τις κεντρικές περιοχές, που είχαν μπει σε πρόγραμμα αναβάθμισης, για να μην αμαυρώνεται η νέα εικόνα και το κύρος της πόλης. Οι αναταράξεις αυτής της κρατικής παρέμβασης ήταν έντονες και κράτησαν για πολύ καιρό, όμως τελικά οι έντονες δράσεις πολιτείας και αστυνομίας κατάφεραν να απομακρύνουν σε μεγάλο βαθμό τα ασθενέστερα στρώματα.

Σήμερα το Μπιλμπάο φιλοξενεί αρκετά νέα κτίρια με ενδιαφέρουσες αρχιτεκτονικές μορφές, όπως το φουτουριστικό μουσείο σύγχρονης τέχνης Guggenheim. Επιπλέον έχει εξελιχτεί σε σημαντικό τουριστικό προορισμό, ενώ συνεχίζει να αναβαθμίζεται κτιριακά και περιβαλλοντικά.

2.3 Ιαπωνία

2.3.1 Τόκιο

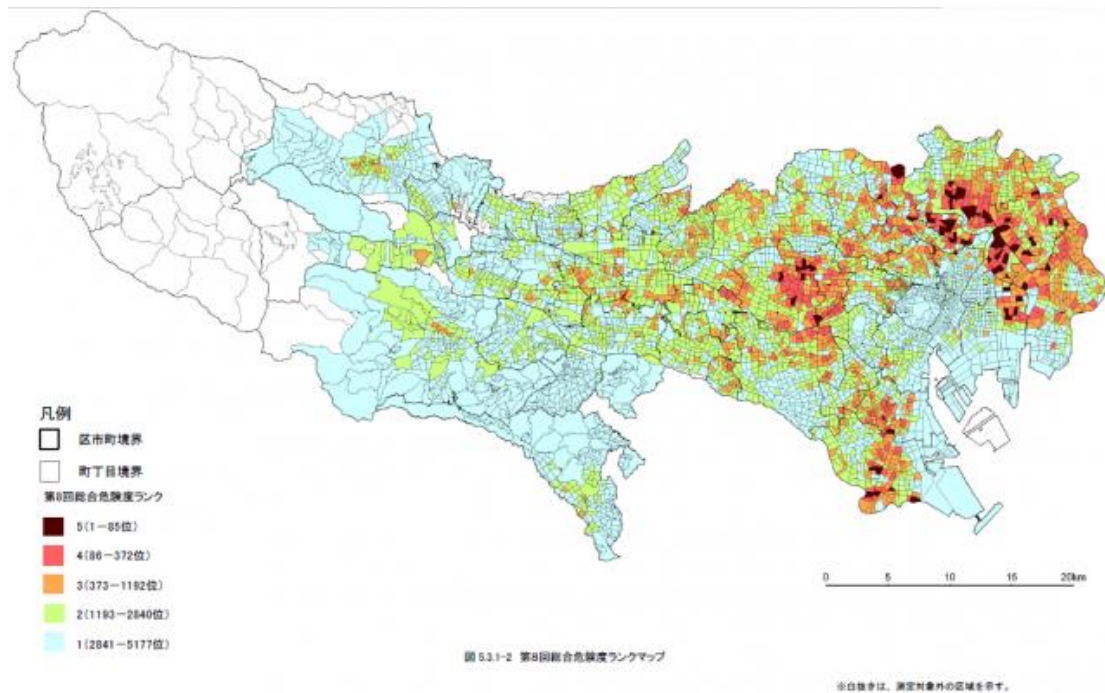
Το Τόκιο είναι πρωτεύουσα της Ιαπωνίας και είναι πολύ σημαντικό διεθνές οικονομικό κέντρο. Η πόλη έχει βιώσει 2 μεγάλες καταστροφές, το σεισμό του 1923 και τους βομβαρδισμούς του Β΄ Παγκοσμίου Πολέμου. Και στα δύο γεγονότα μεγάλο μέρος της πόλης καταστράφηκε και τα κτίρια της χτίστηκαν εξ αρχής, οπότε δεν έχει πολύ παλιό κτιριακό απόθεμα. Παρόλα αυτά υπάρχει μεγάλο πρόβλημα εγκαταλελειμμένων κτηρίων, αποδεικνύοντας ότι ο χρόνος δεν είναι ο μόνος εχθρός μιας κατασκευής και πως η συντήρηση παίζει βασικό ρόλο στη διατήρηση.

Το μεγαλύτερο πρόβλημα του Τόκιο αυτή τη στιγμή είναι δημογραφικό. Ο δείκτης γήρανσης αυξάνεται, ενώ ο πληθυσμός μειώνεται, κάτι που έχει αντίκτυπο και στο κτιριακό απόθεμα²⁰. Οι ηλικιωμένοι ζουν συνήθως στα προάστια της πόλης, όταν πια δεν μπορούν να ανταποκριθούν στις ανάγκες τους, μετακινούνται σε γηροκομεία ή σε συγγενικά πρόσωπα, χωρίς να αφήνουν πίσω τους κάποιον να προσέχει το σπίτι. Οι χώροι αυτοί που συνήθως είναι κατασκευασμένοι με ευτελή υλικά και ξύλο, με τον καιρό καταστρέφονται, ενώ δεν υπάρχει μεγάλη πιθανότητα συντήρησης στα επόμενα χρόνια. Ακόμη και στις περιπτώσεις που τα κάποιος κληρονομήσει αυτές τις ιδιότητες, δεν επιλέγουν να μείνουν εκεί, εξαιτίας του ότι βρίσκονται συχνά σε μεγάλη απόσταση από το κέντρο της πόλης και το χώρο εργασίας. Έτσι, τα εγκαταλελειμμένα σπίτια είναι διάσπαρτα σε όλες τις γειτονιές γύρω από το κέντρο.

Βάση έρευνας που πραγματοποίησε το Υπουργείο Εσωτερικών και Επικοινωνιών της Ιαπωνίας, το 2013 υπάρχουν 820.000²⁰ εγκαταλελειμμένα σπίτια στην πόλη του Τόκιο.

Αυτοί οι εγκαταλελειμμένοι χώροι φθείρουν τη βιωσιμότητα της πόλης, γίνονται σκουπιδότοποι και στέκια παρανόμων, δημιουργώντας σε πολλές γειτονιές το αίσθημα της παρακμής.

²⁰What to do with Tokyo's hundreds of thousands of abandoned homes. Blog. Available at: <https://resources.realestate.co.jp/news/what-to-do-with-tokyos-hundreds-of-thousands-of-abandoned-homes/>



Εικόνα 6 Επικινδυνότητα κτηρίων, Πηγή : Μητροπολιτική κυβέρνηση του Τόκιο

Οι τοπικές αρχές, με τη βοήθεια του Κράτους και ιδιωτικών επενδυτών προχώρησαν σε μια σειρά σχεδιασμών για την καταπολέμηση του φαινομένου.

Μια ριζική λύση που προωθούν είναι η κατεδάφιση. Πρόκειται για μια δαπανηρή και χρονοβόρα διαδικασία, η οποία νε μεν είναι αποτελεσματική, αλλά δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί καθολικά λόγω του κόστους και δεν επιτρέπεται νομικά σε όλες τις περιπτώσεις. Η ηλικία των κτηρίων, το μέγεθος, η τοποθεσία και κυρίως το ιδιοκτησιακό καθεστώς είναι μερικά από τα δεδομένα που μπορεί να μην επιτρέψουν ή να καταστήσουν ασύμφορη την κατεδάφιση.

Για τη συντήρηση των κτιρίων η πολιτεία παράσχει οικονομική βοήθεια στους ιδιοκτήτες για να τακτοποιήσουν ή να ανακαινίσουν τα ακίνητά τους²¹. Τακτοποίηση χρειάζονται πολλά σπίτια αυθαίρετα ή χαμηλού κόστους που δεν έχουν στατική επάρκεια και αντισεισμική προστασία, κάτι που τα καθιστά ευάλωτα.

Το 2015, μετά από νόμο του κράτους, παρέχονται στους δήμους εκτεταμένες εξουσίες για τον εντοπισμό κενών κατοικιών και των ιδιοκτητών τους. Ο δήμος οφείλει να υποχρεώσει τους ιδιοκτήτες να επισκευάσουν τα σπίτια τους και αν αυτό δεν καταστεί δυνατό η ιδιοκτησία περνά στα χέρια του δήμου.

Παρόλα τα αυστηρά μέτρα το πρόβλημα των εγκαταλειμμένων σπιτιών στο Τόκιο γίνεται όλο και μεγαλύτερο με μετρήσεις να δείχνουν ότι στα επόμενα 20 χρόνια το φαινόμενο της εγκατάλειψης θα έχει αυξηθεί 30%²².

²¹What to do with Tokyo's hundreds of thousands of abandoned homes. Blog. Available at: <https://resources.realestate.co.jp/news/what-to-do-with-tokyos-hundreds-of-thousands-of-abandoned-homes/>

²²Akiya banks: Real estate listings promoting sales of abandoned Japanese homes, Rethinktokyo, 2018 Available at: <https://www.rethinktokyo.com/2018/09/19/akiya-banks-abandoned-homes-japan>



Εικόνα 7 Εγκαταλελειμμένο κτίριο στο Τόκιο,
Πηγή: What to do with Tokyo's hundreds of thousands of abandoned homes. Blog.
Available at: <https://resources.realestate.co.jp/news/what-to-do-with-tokyos-hundreds-of-thousands-of-abandoned-homes/>



Εικόνα 7 Εγκαταλελειμμένο κτίριο στο Τόκιο, Πηγή: m-louis .@,Flickr

2.4 Συμπεράσματα

Όπως προκύπτει από τα παραπάνω, το φαινόμενο της εγκατάλειψης είναι παγκόσμιο και διαρκές. Η εγκατάλειψη επέρχεται μετά από μια γενικότερη κρίση υποβάθμισης μιας περιοχής ή μέρους της. Ακόμα και σε οικονομικά αναβαθμισμένες πόλεις οι υποβαθμισμένες γειτονιές δε λείπουν από το χάρτη.

Από τις περιπτώσεις που αναλύθηκαν προκύπτει πως οι πιο συχνοί λόγοι απαξίωσης του κτιριακού αποθέματος είναι η προαστικοποίηση, η οικονομική κρίση, ο κοινωνικός διαχωρισμός, οι μετανάστες, η εκκένωση βιομηχανικών βάσεων, καθώς και δημογραφικές μεταβολές (γήρανση του πληθυσμού).

Στις περισσότερες πόλεις το γεγονός αυτό δεν περνά απαρατήρητο. Οι περιοχές που επιλέχθηκαν να αναφερθούν έχουν διογκωμένο πρόβλημα εγκατάλειψης και δρομολογούν δράσεις για την βελτίωση της ποιότητας ζωής στην πόλη.

Κοινή γραμμή όλων των τοπικών αρχών είναι η καταγραφή των εγκαταλελειμμένων κτιρίων και η ενεργοποίηση του ενδιαφέροντος των ιδιοκτητών τους, με κύριο κίνητρο την παροχή επιδομάτων επισκευής.

Οι δημόσιοι φορείς επιστρατεύουν δημόσια και ιδιωτικά κεφάλαια και δημιουργούν εξειδικευμένα αναπτυξιακά προγράμματα για τον περιορισμό του φαινομένου.

Οι δράσεις τους αφορούν την απόκτηση τίτλων ιδιοκτησίας και την εκμετάλλευση του κτιριακού αποθέματος, είτε μέσω της ανακαίνισης, είτε δραστικότερα με την διαδικασία της κατεδάφισης και της κατασκευής νέων έργων ανάπλασης.

Η κατεδάφιση είναι μια αμφιλεγόμενη δράση, αφού καταγράφονται περιπτώσεις όπου τα κενά οικοπέδα που δημιουργήθηκαν προκαλούσαν τα ίδια ή και μεγαλύτερα προβλήματα στον ιστό της πόλης, με εξάρσεις παράνομων δραστηριοτήτων και πρόκληση ρυπογόνων εστιών. Αλλά και σε περιπτώσεις που οι αναπλάσεις πραγματοποιήθηκαν επιτυχώς μετά την κατεδάφιση, παρουσιάζονται έντονα κρούσματα κοινωνικού εκτοπισμού και μετατόπισης πληθυσμού (κατώτερων κοινωνικών στρωμάτων).

Από τα προγράμματα που υλοποιήθηκαν για την πρόνοια των εγκαταλελειμμένων, λίγα είχαν μεγάλη επιτυχία, μιας και το ζήτημα της ιδιοκτησίας καθώς και η γραφειοκρατία, λειτουργούν σαν τροχοπέδη στην πραγματοποίηση μεγαλεπήβολων σχεδίων.

Οι ενέργειες που έχουν μεγαλύτερο αποτέλεσμα είναι οι μεμονωμένες δράσεις που εστιάζουν σε κάθε κτίριο ξεχωριστά. Έτσι βλέπουμε αρκετές περιπτώσεις επιτυχημένης επανάχρησης κτιρίων, με ιδιωτική κυρίως πρωτοβουλία.

3 Πολιτικές αναζωογόνησης εγκαταλελειμμένων κτηρίων και περιοχών

Τα κτίρια είναι αναπόσπαστο κομμάτι της ιστορίας ενός τόπου και βοηθούν στην ανάγνωσή της. Παρόλο που η ιστορία συνεχίζεται και οι πόλεις εξελίσσονται, παλιά κτίρια μένουν ακόμα στον πολεοδομικό ιστό δημιουργώντας μια πολυμορφία. Τα κατεστραμμένα κελύφη των παλαιών αρχοντικών και τα εγκαταλελειμμένα βιομηχανικά κτίρια, που παραμένουν ακόμα σε γειτονιές προκαλούν συναισθήματα δέους και θαυμασμού και θεωρούνται μέρος της πόλης ακόμη και αν μένουν αχρησιμοποίητα.

Η ιστορική, η πολιτισμική και η αρχιτεκτονική τους αξία καθιστούν επιτακτική ανάγκη την διατήρηση αυτών των χώρων. Δεν είναι τυχαίο ότι οι μεγαλύτερες αναπλάσεις γίνονται σε περιοχές με ιστορικό υπόβαθρο και έχουν σαν στόχο την ανάδειξη του υπάρχοντος οικιστικού και περιβαλλοντικού πλούτου.

Η Αθήνα, μετά την περίοδο της αποαστικοποίησης, έχει αρχίσει ήδη να ασχολείται με την αναζωογόνηση του κεντρικού αστικού ιστού και την επαναφορά της βιωσιμότητας σε παρηκμασμένες γειτονιές της.

Στο κεφάλαιο αυτό καταγράφονται μέθοδοι αναζωογόνησης των εγκαταλελειμμένων κτιριακών δομών και γειτονιών, καθώς και παραδείγματα που συμβαίνουν στην πόλη των Αθηνών.

3.1 Gentrification

Ορισμός

Gentrification ορίζεται το φαινόμενο κατά το οποίο, άτομα με υψηλό πολιτισμικό υπόβαθρο, είτε αστοί είτε μεσαίας τάξης, μετακομίζουν σε μία υποβαθμισμένη περιοχή του κέντρου της πόλης, αναγνωρίζοντας μια καλλιτεχνική αύρα σε αυτή.

Η ονομασία *gentrification* διατυπώθηκε για πρώτη φορά από την κοινωνιολόγο Ruth Glass, που επιχείρησε να περιγράψει το φαινόμενο της εισροής ατόμων μεσαίας τάξης στην εργατική συνοικία Islington του Λονδίνου²³. Αποτέλεσμα ήταν ο εκτοπισμός των χαμηλότερων στρωμάτων της εργατικής τάξης.

Ο όρος προέρχεται από τη λέξη «*gentry*» (ευγενής)²⁴, για να αναφερθεί σε άτομα που ανήκουν σε ευγενής κύκλους με υψηλή κοινωνική θέση. Στα ελληνικά αποδίδεται με τον όρο «εξευγενισμός».

Τα άτομα τα οποία προκαλούν το *gentrification* ονομάζονται *gentrifiers* (εξευγενιστές), ανήκουν σε καλλιτεχνικές, μποέμ κοινότητες²⁵ και επιλέγουν αστικές πρώην βιομηχανικές ή εργατικές συνοικίες που τους εκλύουν, για να εμπνευστούν και να δημιουργήσουν όμορφες εικόνες μέσα σε αυτές.

Η διαδικασία του *gentrification* ξεκινά με την αγορά και ανακαίνιση σπιτιών και καταστημάτων σε παρακμάζουσες γειτονιές του κέντρου της πόλης. Η αναβάθμιση του κτιριακού αποθέματος σε συνδυασμό με την πολιτισμική ανανέωση, οδηγούν στην αναζωογόνηση της περιοχής καθώς και την αύξηση της αξίας των ακινήτων. Επακόλουθο αυτής της δράσης είναι η αντικατάσταση των παλαιότερων κατοίκων, που ανήκουν σε κατώτερες τάξεις από τους εξευγενιστές και η αλλαγή της κοινωνικής σύνθεσης της συνοικίας.

²³ Gentrification, Wikipedia, Available at: <https://en.wikipedia.org/wiki/Gentrification>

²⁴ The new urban frontier: gentrification and the revanchist city, Oxon, New York: Routledge, Smith N., 1996

²⁵ Το φαινόμενο του *gentrification* – Παραδείγματα στο αθηναϊκό αστικό τοπίο. ΕΜΠ Τομέας Πολεοδομίας και Χωροταξίας, Κοινωνιολογία του Χώρου, Σ. Καραχάλιος, Λ. Μπελεμέζη, 2010

Τα χαρακτηριστικά που πρέπει να έχει μια περιοχή για να δεχθεί τον εξευγενισμό είναι η ύπαρξη επενδυτών μεσαίας τάξης, η διαφορά γαιοπροσόδου²⁶ (η υποβάθμιση μιας περιοχής έχει ως αποτέλεσμα την πτώση της αξίας της γαιοπροσόδου στο κατώτερο όριο-rent gap), η ύπαρξη μεγάλου αριθμού κενών κτιρίων, η ιστορική και αρχιτεκτονική αξία τους και η προσβασιμότητα στο κέντρο της πόλης.

Το φαινόμενο του εξευγενισμού

Για να προκύψει το φαινόμενο του εξευγενισμού πρέπει να υπάρξει αυξημένο και μαζικό ενδιαφέρον για μια συγκεκριμένη γειτονιά. Η αποτελεσματικότητα μιας τέτοιας δράσης δεν είναι πάντα δεδομένη, ούτε μπορεί να πραγματοποιηθεί σε όλες τις υποβαθμισμένες αστικές γειτονιές. Ορισμένα επιπλέον χαρακτηριστικά που πρέπει να διαθέτει ένα περιβάλλον για να προσελκύσει και να εδραιώσει τους εξευγενιστές είναι η ύπαρξη σταθμών μέσων μαζικής μεταφοράς για ευκολία στις μετακινήσεις, ελεύθερος και εύπλαστος περιβάλλον χώρος, πράσινο, πλούσια αρχιτεκτονικά δείγματα, γειτνίαση με αξιοθέατα, μικρή απόσταση από τα κεντρικά σημεία της πόλης, ανοχή στη διαφορετικότητα, πολυμορφία καθώς και να προσφέρει την αίγλη παραδοσιακής γειτονιάς.

Οι νέοι κάτοικοι της περιοχής ακολουθούν και διαφορετικό τρόπο ζωής και με τον καιρό αλλάζουν καθολικά την εικόνα του συνολικού περιβάλλοντος. Έντονη νυχτερινή ζωή και αντισυμβατικές εικόνες, εκθεσιακοί χώροι, θεατρικές σκηνές μεταμορφώνουν τις άλλοτε παρακμιακές παλιές γειτονιές. Η καλλιτεχνική αυτή αναβάθμιση προσελκύει περισσότερο κόσμο, εκτός από το πρώτο κύμα των εξευγενιστών, και έτσι γίνονται και άλλες επενδύσεις.

Οι περιοχές αυτές, εξαιτίας της κρατικής παραμέλησης και της εγκατάλειψης του οικιστικού αποθέματος οδηγούνται στο φαινόμενο "*redlining*" (η πρακτική της κόκκινης γραμμής)²⁷. Πρόκειται δηλαδή για τμήματα της πόλης που δεν ενδιαφέρεται να επενδύσει το μεγάλο κεφάλαιο και οι τράπεζες αποφεύγουν να χορηγήσουν δάνεια ανακαίνισης των κτηρίων. Η έλευση των εξευγενιστών, ανθρώπων που αποφασίζουν να επενδύσουν προσωπικά στη συντήρηση των χώρων, ακόμα και αν πρόκειται για χαμηλό οικονομικό κεφάλαιο, δημιουργεί ένα νέο αστικό τοπίο, αλλάζει τις χρήσεις γης, αυξάνει τις αντικειμενικές αξίες των ακινήτων, και ενθαρρύνει την έναρξη και άλλων επενδύσεων στην περιοχή.

Σε επόμενο στάδιο, αφού έχει ολοκληρωθεί επιτυχώς η αναζωογόνηση στον τόπο παρέμβασης, κάνουν την εμφάνισή τους τα *lofts*²⁸. Πρόκειται για ανακαίνιση ακινήτων, που είχαν διαφορετική χρήση στο παρελθόν, όπως αποθήκες, μαγαζιά και εργοστάσια, σε πολυτελή διαμερίσματα, με υψηλές προδιαγραφές, που θα ανταποκρίνονται στις ανάγκες των νέων κατοίκων.

²⁶ Rethink Gentrification , 2012, Available at: <https://kompreser.espiivblogs.net/2012/11/14/rethink-gentrification/>

²⁷ Διαδικασία εξευγενισμού (gentrification) στο Μεταξουργείο: μια περίπτωση εξαίρεσης ή ένας κανόνας για τις κεντρικές υποβαθμισμένες περιοχές, Σ. Κουτρομπη - Αρχιτέκτων μηχανικός ΕΜΠ, 2010

²⁸ Το φαινόμενο του gentrification – Παραδείγματα στο αθηναϊκό αστικό τοπίο. ΕΜΠ Τομέας Πολεοδομίας και Χωροταξίας, Κοινωνιολογία του Χώρου, Σ. Καραχάλιος, Λ. Μπελεμέζη, 2010, σ.20

Αποτίμηση του φαινομένου

Ο εξευγενισμός εξ ορισμού αναφέρεται στην πολιτισμική αναβάθμιση. Το συντονισμένο ενδιαφέρον προς τη συντήρηση και ανακαίνιση των κτηρίων μιας περιοχής, έχει ως αποτέλεσμα την αναβάθμιση του κτιριακού αποθέματος και της αξίας του. Η αισθητική αυτή πρόοδος βελτιώνει την εικόνα της περιοχής και αναδεικνύει την αρχιτεκτονική και ιστορική της αξία, την κάνει πιο επιθυμητή και επισκέψιμη. Τα καλλιτεχνικά στέκια, τα παραδοσιακά καφενεία, τα μικρά μαγαζάκια που στεγάζονται σε κατεστραμμένα από το χρόνο σπίτια είναι εναλλακτικοί πόλοι έλξης εντός του κέντρου της πόλης.

Φυσικά υπάρχει και ο αντίλογος, που σχετίζεται με τον τρόπο και το σκοπό εκμετάλλευσης και αναβάθμισης των περιοχών. Ο εξευγενισμός μιας γειτονιάς περνά ορισμένα στάδια. Αρχικά στην περιοχή εγκαθίσταται η πρώτη ροή των εξευγενιστών, που όπως έχει προαναφερθεί είναι κατά κύριο λόγο καλλιτέχνες και προσφέρουν μια νέα πολιτισμική διάσταση στο υποβαθμισμένο περιβάλλον. Στην πορεία όμως έρχεται το επόμενο στάδιο, όπου εύπορα κοινωνικά στρώματα και επιχειρήσεις εισβάλουν στην περιοχή, με σκοπό την οικονομική εκμετάλλευση, αλλοιώνοντας την καλλιτεχνική και εναλλακτική εικόνα της και εκτοπίζοντας μεγάλο ποσοστό των πρώτων εξευγενιστών.

Θετική απόρροια της εγκατάστασης ατόμων της υψηλής κοινωνικής τάξης είναι πως έχουν υψηλό κύρος και επιρροή. Οι νέοι κάτοικοι είναι σε θέση να διεκδικήσουν από το κράτος πολεοδομικές και χωροταξικές αναπλάσεις καθώς και τη βελτίωση του βιοτικού επιπέδου της περιοχής. Έτσι γίνονται αναπλάσεις οδών και πλατειών, τοποθέτηση επαρκούς φωτισμού, νέες στάσεις μέσω μαζικής μεταφοράς, πάρκα, αλλαγή των χρήσεων γης και γενικότερα έργα βιωσιμότητας.

Όσον αφορά την οικονομία, η παρέμβαση του εξευγενισμού έχει θετικό πρόσημο.

Η αύξηση των αντικειμενικών αξιών και των επενδύσεων επιφέρει οικονομικά οφέλη στο κράτος, σε φορολογικό και αναπτυξιακό επίπεδο.

Επιπλέον κινείται το χρήμα στην περιοχή οπότε αποκτά ξανά βιώσιμη οικονομία, κάτι το οποίο είχε χάσει κατά την περίοδο παρακμής της.

Αυτή η αναπτυξιακή δράση, όμως έχει και αρνητικά αποτελέσματα. Η απαξίωση μιας περιοχής για μεγάλο χρονικό διάστημα έχει ως αποτέλεσμα την πτώση της αξίας της γαιοπροσόδου στο κατώτατο όριο, κάτι που προσελκύει μεγαλοεπενδυτές που έχουν σα στόχο την εκμετάλλευση της γης με το μέγιστο δυνατό κέρδος.

Από κοινωνιολογικής άποψης θεωρείται αμφιλεγόμενο φαινόμενο μιας και κατά τη διαδικασία του εξευγενισμού παρατηρείται κοινωνικός εκτοπισμός, δηλαδή σταδιακός εκτοπισμός των χαμηλότερων οικονομικών και κοινωνικών στρωμάτων. Οι περιοχές που δέχονται τον εξευγενισμό έχουν περάσει από τη διαδικασία της παρακμής και οι κάτοικοι αυτών των περιοχών είναι άτομα από οικονομικά ασθενέστερες τάξεις, ομάδες μειονοτήτων και μεταναστών, που επέλεξαν αυτές τις περιοχές κυρίως εξαιτίας του χαμηλού κόστους ενοικίου. Αποτέλεσμα της αναβάθμισης της περιοχής είναι η αύξηση της αξίας γης, που επιφέρει αύξηση των ενοικίων, έτσι μη μπορώντας πια να ανταπεξέλθουν οικονομικά οι αρχικοί κάτοικοι απομακρύνονται. Φυσικά υπάρχουν και θετικά αποτελέσματα, μιας και εξαιτίας της ανανέωσης της περιοχής διαπιστώνεται μείωση της εγκληματικότητας και των παράνομων δραστηριοτήτων, που συνήθως συναντώνται σε υποβαθμισμένες περιοχές.

Παράδειγμα εξευγενισμού στην Αθήνα

Σε πόλεις της Ελλάδας η διαδικασία του εξευγενισμού είναι δύσκολο να πραγματοποιηθεί, πόσο μάλλον να τελειοποιηθεί. Το αρχικό πρόβλημα είναι το κεφάλαιο και η οικονομική συμφωνία που θα κάνει την προσφορά ελκυστική.

Ο εξευγενισμός ξεκινά από μεσαία καλλιτεχνικά στρώματα που δεν ανήκουν σε οικονομικά υψηλές τάξεις, παρόλα αυτά επενδύουν ένα ποσό στην αγορά ή ενοικίαση κτιρίων και επιβαρύνονται με τα έξοδα ανακαίνισης, άρα πρέπει να υπάρχει από μέρους τους η δυνατότητα διάθεσης κεφαλαίου.

Για να υπάρξει ο εξευγενισμός πρέπει να υπάρχει διαφορά μεταξύ της προσφοράς και της ζήτησης. Το χάσμα των ενοικίων (*rent gap*²⁹) και της αξίας γης, ανάμεσα στην περιοχή παρέμβασης και τις ανεπτυγμένες περιοχές, πρέπει να είναι ικανοποιητικά μεγάλο για να βγει κερδισμένος ο επενδυτής..

Με δεδομένη την οικονομική κρίση, η μεσαία τάξη δύσκολα μπορεί να σηκώσει το βάρος μιας τέτοιας δράσης, η οποία για πετύχει πρέπει να είναι και συντονισμένη, δηλαδή μεγάλος αριθμός ατόμων της ίδιας φιλοσοφίας να συμμετάσχει στην παρέμβαση. Ωστόσο υπάρχουν περιοχές στο κέντρο της Αθήνας που παρουσιάζουν χαρακτηριστικά εξευγενισμού.

Μια αμφιλεγόμενη περίπτωση *gentrification* είναι το Μεταξουργείο.

Το Μεταξουργείο λειτούργησε για χρόνια ως βιοτεχνική-βιομηχανική ζώνη στο κέντρο της πόλης. Ποτέ δεν υπήρξε ιδιαίτερα αναβαθμισμένη. Μετά την απομάκρυνση των οχλουσών χρήσεων στην περιοχή εγκαταστάθηκαν χαμηλά οικονομικά στρώματα και κυρίως μετανάστες που λόγω του χαμηλού τους εισοδήματος δεν συντηρούσαν τους χώρους διαμονής τους.

Το κτιριακό απόθεμα της περιοχής αποτελούνταν από βιομηχανικά κτίρια, ισόγειες και διώροφες κατοικίες. Χαρακτηριστικό της περιοχής είναι οι στενοί δρόμοι και ο μεγάλος αριθμός εγκαταλελειμμένων κτηρίων. Υπάρχουν γειτονιές της μάλιστα που είναι εξ ολοκλήρου εγκαταλελειμμένες, χωρίς κανένα στοιχείο ζωής. Παρόλα αυτά η περιοχή και οι παρατημένες γειτονιές της έχουν μια ιδιαίτερη αίγλη, η οποία διαπιστώθηκε από ζωγράφους, γλύπτες, αρχιτέκτονες και άλλους καλλιτέχνες και τους ώθησε να εγκατασταθούν σε αυτήν. Η ανακαίνιση μιας τέτοιας περιοχής δεν είναι εύκολη, εξαιτίας της παλαιότητας της και της κακής συντήρησής της, χρειάζονται ιδιαίτερα καινοτόμες λύσεις παρέμβασης σε παλιά κτίρια ειδικά όταν δεν υπάρχει το απαιτούμενο κεφάλαιο. Ωστόσο η εικόνα του Μεταξουργείου έχει αλλάξει. Οι πάλαι ποτέ αποθήκες και βιοτεχνίες έγιναν εκθεσιακοί χώροι, εναλλακτικοί τόποι διασκέδασης, σπίτια καλλιτεχνών και θέατρα, που φιλοξενούν τώρα πια μεγάλα projects. Επίσης έχουν αρχίσει να κάνουν την εμφάνισή τους τα πρώτα *lofts*³⁰ καθώς και νεόδμητες πολυκατοικίες.

Ένα χαρακτηριστικό που λειτούργησε θετικά προς την κατεύθυνση της αναζωογόνησης της περιοχής είναι η γειννίαση με το ήδη αναβαθμισμένο Γκάζι και τον Κεραμικό, καθώς και η στάση του Μετρό.

²⁹ Το φαινόμενο του *gentrification* – Παραδείγματα στο αθηναϊκό αστικό τοπίο. ΕΜΠ Τομέας Πολεοδομίας και Χωροταξίας, Κοινωνιολογία του Χώρου, Σ. Καραχάλιος, Λ. Μπελεμέζη, 2010

³⁰ Το φαινόμενο του Εξευγενισμού (*gentrification*) κεντρικών περιοχών των πόλεων, Ο. Αθανασόπουλος, Μ. Καραβά, 2007, σ.12

Επιπλέον χαρακτηριστικά που την έκαναν θελκτική είναι οι χαμηλές τιμές ακινήτων, εξαιτίας της παλαιότητας και της εγκατάλειψης των κτηρίων, και οι πληθώρα των κενών και μη διαμορφωμένων χώρων.

Απόρροια της αναζωογόνησης ήταν η εκτόξευση των τιμών ακινήτων, η επένδυση στην επαναλειτουργία μεγάλων κτηρίων, όπως το εργοστάσιο του Μεταξουργείου και οι αναπλάσεις οδών και πλατειών, με πιο χαρακτηριστική την ανάπλαση της κεντρικής πλατείας. Στην περίπτωση του Μεταξουργείου οι κινήσεις του κράτους ενίσχυσαν πρόωρες τάσεις εξευγενισμού³¹.

Το Μεταξουργείο δεν έχει ολοκληρώσει τον κύκλο του εξευγενισμού, για να είναι εμφανές εάν πρόκειται όντως για ένα δείγμα gentrification. Η αναβάθμιση, παρόλα αυτά, έχει γίνει εμφανής σε πολύ χαρακτηριστικές γειτονιές της περιοχής. Γύρω από αυτές υπάρχουν ακόμα παράνομες δραστηριότητες, παρατημένοι δρόμοι, με έλλειπες φωτισμό που δημιουργούν το αίσθημα του φόβου και της παρακμής.

3.2 Ανάπλαση

Αναπλάσεις από δημόσιους φορείς

Ανάπλαση (*regeneration*) ορίζεται το σύνολο των πολεοδομικών, αρχιτεκτονικών, οικονομικών και κοινωνικών παρεμβάσεων στο χώρο. Στόχος των παρεμβάσεων είναι η βελτίωση του κτιριακού αποθέματος, η περιβαλλοντική αναβάθμιση, η κυκλοφοριακή αποσυμφόρηση, η βελτίωση της ποιότητας ζωής και η ανάδειξη των πολιτιστικών ιστορικών και αρχιτεκτονικών στοιχείων της περιοχής.

Οι αναπλάσεις μπορεί να είναι πολεοδομικές, αναβάθμισης ιστορικών κέντρων και ανάδειξης αρχαιολογικών χώρων. Υπάρχουν δύο κατηγορίες αναπλάσεων, οι ριζικές και οι ήπιες.

Οι ριζικές αναπλάσεις αφορούν μεγάλης κλίμακας πολεοδομικές επεμβάσεις, που επιφέρουν έντονες αλλαγές στον αστικό ιστό, στα κτίρια, στον πληθυσμό, στις χρήσεις και τις αξίες γης. Τέτοιες δραστικές παρεμβάσεις γίνονται σε περιοχές που έχουν πληγεί από περιβαλλοντικές ή άλλου είδους καταστροφές, ή σε πολύ υποβαθμισμένες γειτονιές.

Οι ήπιες αναπλάσεις είναι μικρές επεμβάσεις μικροκλίμακας, που γίνονται σε κτίρια ή κοινόχρηστους χώρους.

Τα σημαντικότερα σχέδια ανάπλασης που έχουν υλοποιηθεί στην Αθήνα είναι η παρέμβαση την περιοχή της Πλάκας το 1980, η οποία αναζωογόνησε το ιστορικό κέντρο των Αθηνών και η ενοποίηση των αρχαιολογικών χώρων της Αθήνας.

³¹Κεραμεικός - Μεταξουργείο : ένα νέο πολεοδομικό μέτωπο, Όλγα Μπαλαούρα, Εισήγηση στην ανοιχτή συζήτηση για την περιοχή Κεραμεικός - Μεταξουργείο, 2007
Available at: <https://athens.indymedia.org/post/869499/>

Ανάπλαση με ιδιωτική πρωτοβουλία

Ήπιες αναπλάσεις σε μια γειτονιά μπορούν να γίνουν και με ιδιωτική παρέμβαση. Είναι συχνό φαινόμενο πια, μέσα στις πυκνοκατοικημένες πόλεις, οι κάτοικοι της περιοχής να εκμεταλλεύονται τους κενούς χώρους.

Μια ενδιαφέρουσα ιδιωτική πρωτοβουλία είναι το αυτοδιαχειριζόμενο πάρκο Ναυαρίνου, στην περιοχή των Εξαρχείων. Το οικόπεδο πριν αναπλασθεί από τους κατοίκους της περιοχής λειτουργούσε ως παρκινγκ. Σήμερα έχουν γίνει δενδροφυτεύσεις, έχουν τοποθετηθεί καθίσματα και παιδική χαρά και το πάρκο είναι γεμάτο ζωή.

Αποτίμηση του φαινομένου

Οι αναπλάσεις σε θεωρητικό επίπεδο έχουν μεγάλο ποσοστό επιτυχίας εξαιτίας της οργάνωσης και της μελέτης που χρειάζονται πριν από την ανακοίνωση τους.

Παρόλα αυτά στην πράξη πολλές φορές υπάρχει αμέλεια και κατά τη διαδικασία εκπόνησης των μελετών αλλά και κακοτεχνίες κατά τη διάρκεια της υλοποίησης. Επιπλέον πολλές φορές τα κρατικά σχέδια έρχονται σε αντιπαράθεση με τους πολίτες, με αποτέλεσμα να μην υλοποιούνται (π.χ. γραμμή Μετρό Εξαρχείων, πεζοδρομήσεις οδών, απαλλοτριώσεις κ.λ.π.).

3.3 Επαναχρησιμοποίηση Εγκαταλελειμμένων κτιρίων

Η επαναχρησιμοποίηση (*reuse*) είναι μια οικολογική εναλλακτική που στοχεύει στη διαφύλαξη της ιστορικής και αρχιτεκτονικής αξίας των κτηρίων, στη μείωση των κατασκευαστικών εξόδων και της περιβαλλοντικής επιβάρυνσης που θα προκαλούσε μια νέα κατασκευή. Επιπλέον, η επανάχρηση υπαρχόντων υποδομών για περεταίρω εκμετάλλευση, εμποδίζει την αστική διάχυση.

Αναπαλαίωση εγκαταλελειμμένου κτιρίου

Η αναπαλαίωση έχει ως στόχο την πολιτισμική και ιστορική ανάδειξη ενός κτιρίου και την ενίσχυση της αντοχής του το πέρασμα του χρόνου. Στα πλαίσια της αναπαλαίωσης, οι χώροι του κτιρίου μπορεί να εκσυγχρονιστούν για να ανταποκρίνονται στις νέες ανάγκες.

Παράδειγμα αναπαλαίωσης είναι το ξενοδοχείο «Αίολος», που βρίσκεται στην Πλάκα, δίπλα από τη Ρωμαϊκή αγορά. Χτίστηκε το 1837 και πρόκειται για το πρώτο ξενοδοχείο που λειτούργησε στην Αθήνα. Το 2017 ξεκίνησαν εργασίες συντήρησης και ανακοινώθηκε πως το ξενοδοχείο σύντομα θα επαναλειτουργήσει.



Εικόνα 8 Αναπαλαίωση ξενοδοχείου "Αίολος", Πλάκα

Επισκευή εγκαταλελειμμένου κτιρίου και λειτουργία με νέα χρήση

Η επαναχρησιμοποίηση με διαφορετική χρήση (*adaptive reuse*) θεωρείται ο πιο έξυπνος τρόπος ανακύκλωσης ενός κτιρίου. Ο λόγος εγκατάλειψης του οικοδομήματος τις πολλές φορές έχει σχέση με τη χρήση του. Η αλλαγή χρήσεων γης, το κλείσιμο των βιομηχανιών και η έλλειψη ζήτησης γραφείων, κατοικιών και καταστημάτων σε μια περιοχή, είναι ορισμένες από τις αιτίες που αφήνουν κενό το κτιριακό απόθεμα.

Τα βιομηχανικά κτίρια είναι τα πιο ελκυστικά για εκμετάλλευση. Οι μεγάλοι και εύκολα μετατρέψιμοι χώροι τους, η στατική επάρκεια, τα μεγάλα ανοίγματα καθώς και ο εξωτερικός όγκος τους, είναι ορισμένα από τα βασικά χαρακτηριστικά που δημιουργούν λόγους για να επιλεγθούν για επαναχρησιμοποίηση.

Παράδειγμα επισκευής και εκμετάλλευσης βιομηχανικών χώρων είναι το κτίριο του εργοστασίου ζυθοποιίας FIX, ενός από τα εμβληματικά κτίρια της Αθήνας, που σήμερα λειτουργεί ως Εθνικό Μουσείο Σύγχρονης Τέχνης.



Εικόνα 9 Αναπαλαίωση εξωτερικού κελύφους και εσωτερικών χώρων κτιρίου ΦΙΞ, Αθήνα

Ένα επίσης σημαντικό παράδειγμα είναι το εργοστάσιο μεταξιού στο Μεταξουργείο, που λειτουργεί από το 2010 ως Δημοτική Πινακοθήκη. Αξίζει να σημειωθεί πως εξαιτίας της ανακαίνισης και επαναλειτουργίας του κτηρίου, πραγματοποιήθηκε

ανάπλαση της κεντρικής πλατείας του Μεταξουργείου, μετά από χρόνια αδιαφορίας και εγκατάλειψης.

Προσωρινή επαναχρησιμοποίηση κτιρίων

Η προσωρινή χρήση (*temporary use*), αφορά την εκμετάλλευση ενός χώρου για ορισμένο μόνο χρονικό διάστημα. Παρόλο που δεν είναι ένα μόνιμο καθεστώς, αυτές οι χρήσεις έχουν δώσει ζωή σε πολλά εγκαταλελειμμένα κτίρια και σε πολλές περιπτώσεις τα έχουν προστατεύσει από την κατεδάφιση. Επίσης δημιουργούν τη βάση για μόνιμη μελλοντική χρήση του κτιρίου.

Χρήσεις που λαμβάνουν χώρα σε εγκαταλελειμμένα κτίρια είναι εκθέσεις, φεστιβάλ, παρουσιάσεις βιβλίων, επιδείξεις και άλλες πολιτιστικές δραστηριότητες.

Τα καλλιτεχνικά δρώμενα που πραγματοποιούνται ονομάζονται pop-up events και έχουν σαν στόχο την ενίσχυση της επιχειρηματικότητας και την ελεύθερη έκφραση.

Παράδειγμα προσωρινής επαναχρησιμοποίησης είναι το ξενοδοχείο Μπάγκειον στην πλατεία της Ομόνοια. Το ερειπωμένο κτίριο, χωρίς καμία παρέμβαση και αλλοίωση, φιλοξενεί πολιτιστικές εκδηλώσεις, αρχιτεκτονικές εκθέσεις, επιδείξεις μόδας διάσημων σχεδιαστών και μουσικά φεστιβάλ.



Εικόνα 10 Ξενοδοχείο Μπάγκειον, Ομόνοια

Αποτίμηση του φαινομένου

Η αναπαλαίωση κτηρίων έχει μεγάλο αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον, μιας και η δυσκολία του να ενταχθεί κάτι παλιό στο σήμερα είναι μεγάλη. Επιπλέον, πρέπει να τηρούνται ορισμένοι κατασκευαστικοί και τυπολογικοί κανόνες. Παρόλα αυτά το αποτέλεσμα των περισσότερων αναπλάσεων είναι εντυπωσιακό. Το πρόβλημα εμφανίζεται όταν τα κτίρια είναι διατηρητέα, που υποχρεωτικά ακολουθείται μια μακροχρόνια και πολυδάπανη διαδικασία, η οποία πολλές φορές αποθαρρύνει το χρήστη.

Ένα ακόμη εμπόδιο που μπορεί να εντοπιστεί είναι η ακαταλληλότητα παρέμβασης, λόγω επικινδυνότητας, αφού δεν είναι όλα τα ερειπωμένα κτίρια σε θέση να επαναχρησιμοποιηθούν. Τέλος όσον αφορά τις προσωρινές δράσεις επαναχρησιμοποίησης, συχνά τίθεται το ζήτημα του ιδιοκτησιακού καθεστώτος.

3.4 Κατάληψη

Η κατάληψη κτιρίων (*squatting*) και η αυτοδιαχείριση είναι ένας αμφιλεγόμενος τρόπος εκμετάλλευσης ενός κτιρίου. Υπάρχουν πολλές κατηγορίες καταλήψεων, μια από αυτές είναι η κατάληψη για τη συντήρηση κτιρίων. Πρόκειται για μια παράνομη διαδικασία, που έχει βρει όμως υποστηρικτές σε πολλές χώρες, μιας και σε αρκετές περιπτώσεις έχει συμβάλει στην διατήρηση εγκαταλελειμμένων κτιρίων και την αποφυγή κατεδάφισης τους.

Οι καταληψίες (*squatters*) είναι συνήθως άτομα με καλλιτεχνικές ανησυχίες και πρωτοποριακές ιδέες για τρόπους επαναχρησιμοποίησης των κτηρίων που καταλαμβάνουν.

Η μακροβιότερη κατάληψη της Αθήνας (30χρόνια), στεγάζεται σε ένα από τα ωραιότερα κτίρια της Κυψέλης στην οδό Λ. Καραγιάννη 37.

Στον χώρο της κατάληψης γίνονται συναυλίες, προβολές ταινιών, πραγματοποιούνται συλλογικές δραστηριότητες και εκδηλώσεις για παιδιά. Στο χώρο υπάρχει βιβλιοθήκη, γυμναστήριο, θεατρική σκηνή και ανοιχτοί χώροι.



Εικόνα 11 Κατάληψη στη Λέλας Καραγιάννη 37, Κυψέλη

Αποτίμηση του φαινομένου

Σε πολλές περιπτώσεις, κυρίως στο εξωτερικό οι καταληψίες γίνονται αποδεκτοί από την κοινότητα, γιατί αποδεικνύεται πως δίνουν ζωή σε ένα εγκαταλελειμμένο περιβάλλον. Παρόλο που όντως δημιουργούν παραγωγική χρήση σε νεκρά κτίρια, σε ορισμένες χώρες όπως η Ελλάδα, ο τρόπος που προωθούν την δράση τους είναι αρκετά έντονος και αντισυμβατικός, με αποτέλεσμα να μην προκαλούν την συμπάθεια της κοινής γνώμης.

ΕΝΟΤΗΤΑ Β

4 Η εξέλιξη της πόλης των Αθηνών

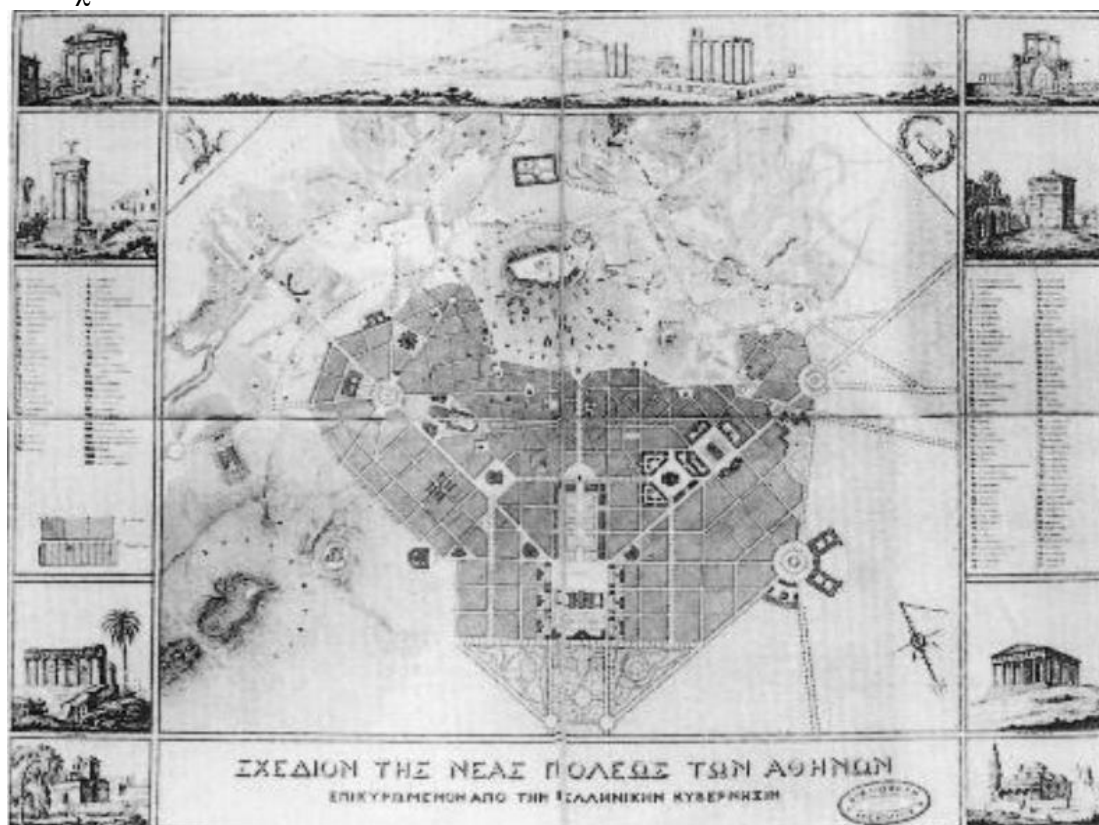
Πολεοδομική εξέλιξη μέσα από χάρτες

1832-1922

Η Αθήνα, στις αρχές του 19^{ου} αιώνα, ήταν μια μικρή κωμόπολη, η οποία σύμφωνα με μια καταγραφή του 1824 είχε 9.040 κατοίκους και 1.605 σπίτια³².

Το 1834 εγκαινιάστηκε ως νέα πρωτεύουσα. Η αύξηση του πληθυσμού ήταν ραγδαία και οι κάτοικοι ήταν περίπου 12.000³³. Γεωγραφικά εκτεινόταν γύρω από την Ακρόπολη, έχοντας ως κέντρο της την περιοχή της Πλάκας.

Το πρώτο πολεοδομικό σχέδιο της Αθήνας εκπόνησαν οι Αρχιτέκτονες Σταμάτης Κλεάνθης και Eduard Schaubert το 1832, προτού ακόμη αυτή ανακηρυχθεί πρωτεύουσα του Ελληνικού κράτους. Το τοπογραφικό σχέδιο των δύο αρχιτεκτόνων διέθετε όλα αυτά που αργότερα στερήθηκε η Αθήνα, δηλαδή δρόμους μεγάλου πλάτους, κήπους, πλατείες και χώρους για δημόσια κτίρια. Όμως τοπικά μικροσυμφέροντα και η αδυναμία αποζημιώσεων δεν επέτρεψαν την εφαρμογή αυτού του σχεδίου.



Χάρτης 7 Το πρώτο σχέδιο της πόλης των Αθηνών από τους αρχιτέκτονες Κλεάνθη & Schaubert (1833)

³² Η επιλογή της Αθήνας ως πρωτεύουσα του νεοσύστατου Ελληνικού κράτους, ΑΡΧΑΙΩΝ ΤΟΠΟΣ, 2017, Available at: <https://theancientwebgreece.wordpress.com/>

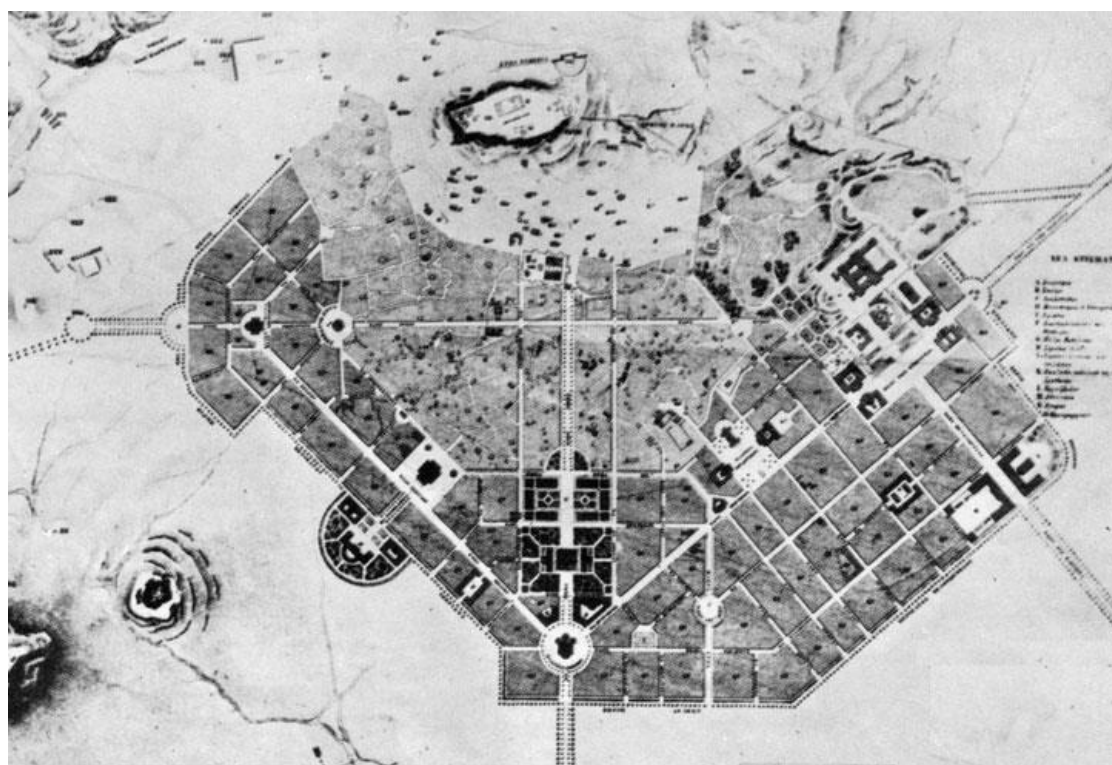
³³ Από το 1836 μέχρι το 1855, 2014-2015 - Φιλεκπαιδευτική Εταιρεία, Available at: <https://www.arsakeio.gr/gr/epixeirimatikotita/epixeirimatikotita-2/43-greek/administration/history>

Ο αντιβασιλέας Maurer κάλεσε, στη συνέχεια, τον Βαυαρό αρχιτέκτονα Λεονο Κlenze για να μεταρρυθμίσει το αρχικό σχέδιο. Οι τροποποιήσεις του ήταν δυστυχώς ατυχείς για την πολεοδομική εξέλιξη της Αθήνας και κινούμενες από πολιτική σκοπιμότητα.

Στις 18 Σεπτεμβρίου 1834 εγκρίθηκε το σχέδιο του Κlenze³⁴ και οι οικοδομικές εργασίες αρχίζουν με ένταση, κυρίως στην περιοχή της Πλάκας και όχι μόνο. Δημιουργείται μια οικοδομική αναρχία, με αποτέλεσμα οι Αθηναίοι να κτίζουν όπου και όπως ήθελαν και με τρόπο που τους βόλευε. Στα επόμενα τέσσερα χρόνια κτίστηκαν στην Αθήνα γύρω στις 1.000 κατοικίες, πολλές αυθαίρετες.

Η κατάσταση αυτή οδήγησε στην έκδοση του πρώτου οικοδομικού κανονισμού στις 9 Απριλίου 1836 που δημοσιεύτηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (ΦΕΚ 20, 15.05.1836). Με τα 12 άρθρα του αυτός ο κανονισμός προσπαθούσε να βάλει μια τάξη στην υπάρχουσα οικοδομική αναρχία και αυθαιρεσία και όριζε τους κανόνες και τις προϋποθέσεις για το κτίσιμο των οικοπέδων.

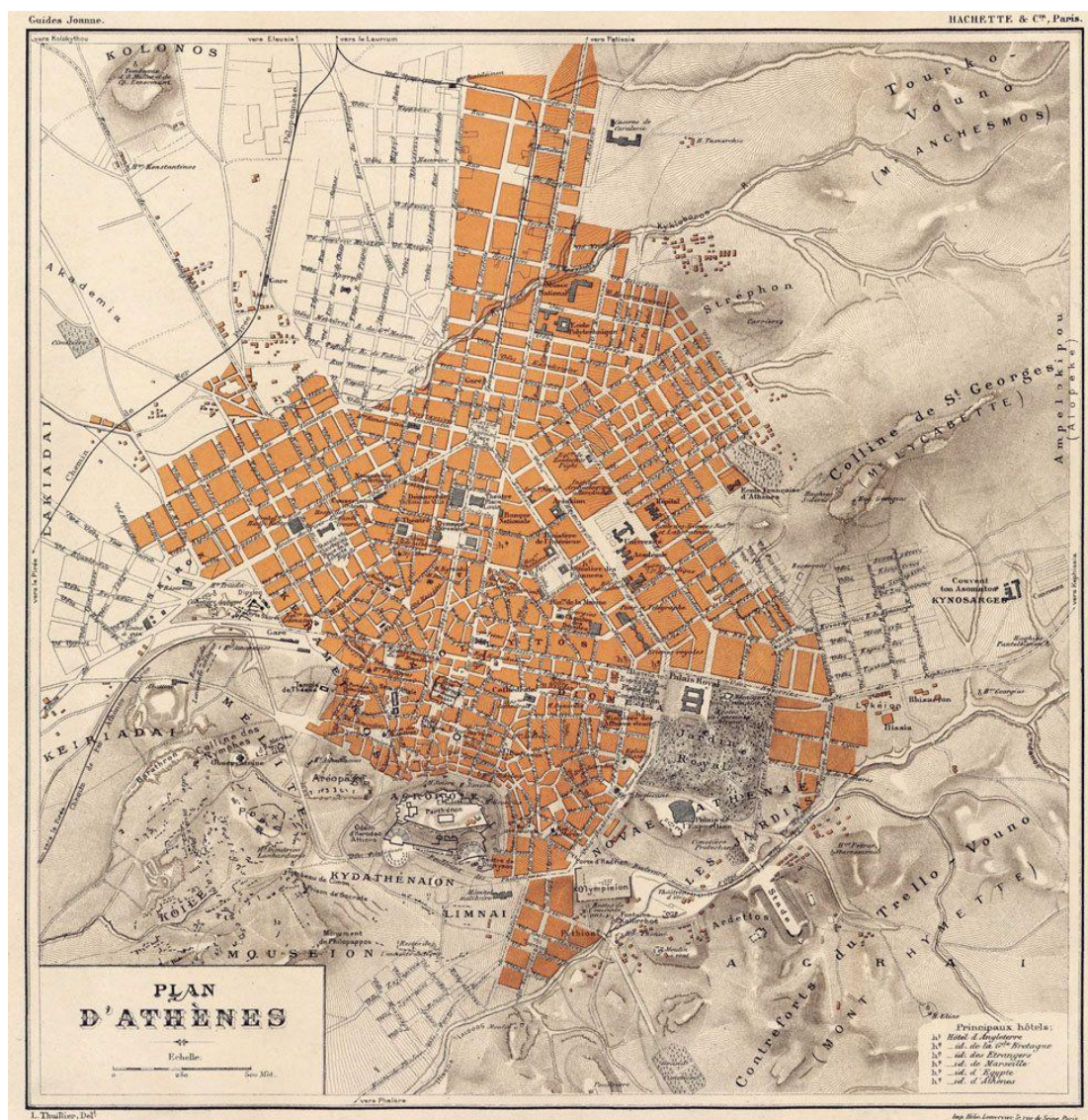
Το σχέδιο του Κlenze υπέστη και αυτό πολλές τροποποιήσεις μέχρι την εφαρμογή του. Οι τροποποιήσεις αυτές συνέχιζαν να δημιουργούν προβλήματα στην πολεοδομική εξέλιξη της Αθήνας.



Χάρτης 8 Πολεοδομικό σχέδιο Αθηνών του Κlenze, 1834, Πηγή : Πηγή: Κ. Μπίρης, Αι Αθήναι από του 19^{ου} εις τον 20όν αιώνα, 1966

³⁴ Αρχαιολογία, *Το πρώτο πολεοδομικό σχέδιο της Αθήνας - η εξέλιξη στο σήμερα*, 2010, Available at: <https://www.archaiologia.gr/blog/2010/11/02>

Στα επόμενα χρόνια αλλάζει ριζικά την όψη της. Μεγάλος αριθμός Ελλήνων από όλα τα μέρη κατέφθαναν στην Αθήνα μιας και αποτελούσε το διοικητικό, εμπορικό και πνευματικό κέντρο της χώρας. Η πόλη αρχίζει να επεκτείνεται χωρικά. Επεκτείνεται προς Σύνταγμα, Ομόνοια, Μεταξουργείο, Κολωνάκι, Νεάπολη. Οι ρυθμοί αύξησης του πληθυσμού της ήταν ραγδαίοι τις δεκαετίες του 1870 και 1880 (μέσο ετήσιο ποσοστό αύξησης 5%)³⁵, οπότε εμφανίζεται η βιομηχανία και εισρέουν στο κράτος κεφάλαια από αστούς της ομογένειας ή με τον δημόσιο δανεισμό.



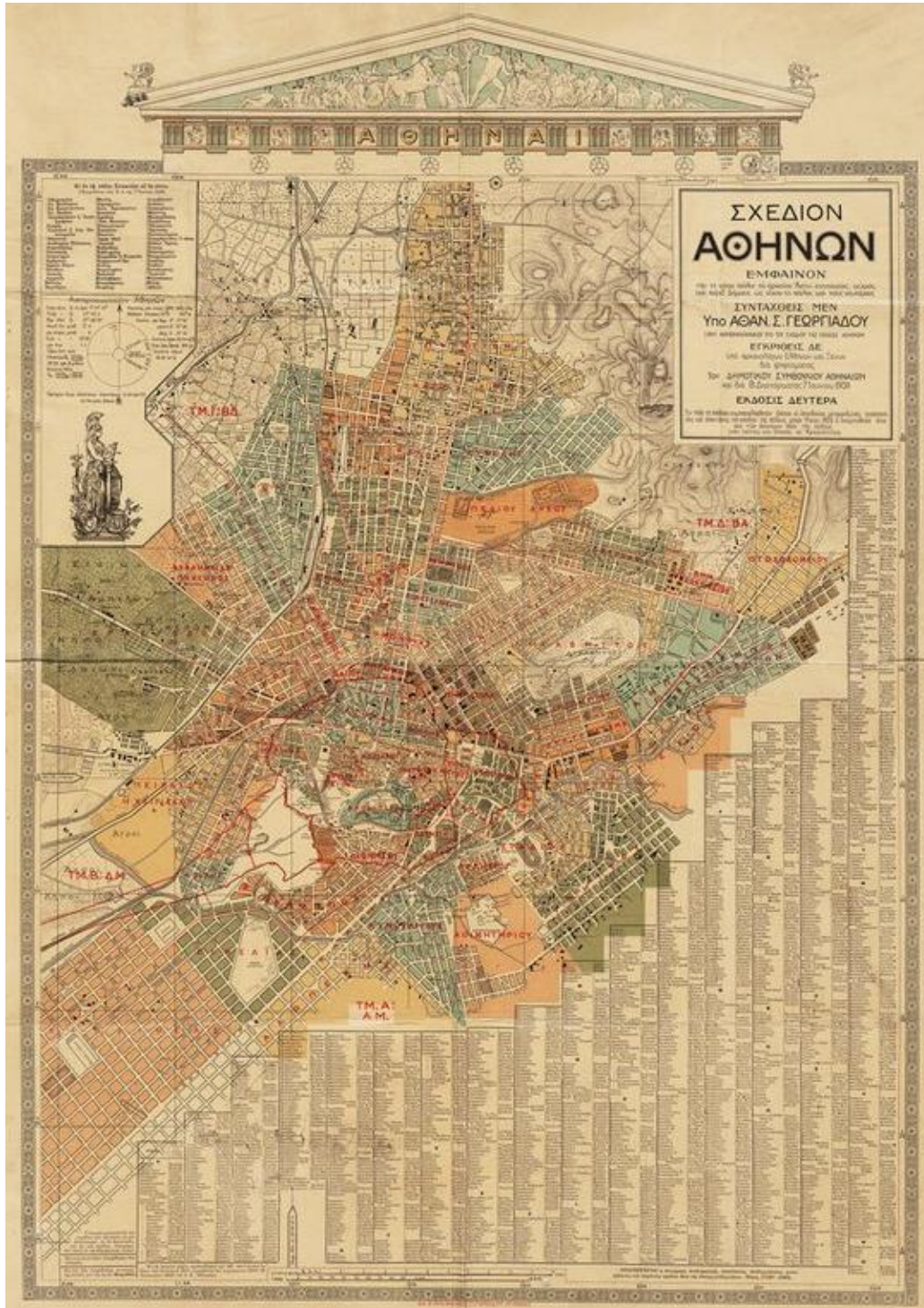
Χάρτης 9 Πολεοδομικό σχέδιο της Αθήνας, 1888 , Πηγή : Pinterest

Οι ρυθμοί επιβραδύνθηκαν τη δεκαετία του 1890, δεκαετία δημοσιονομικής και αγροτικής κρίσης και έναρξης της μετανάστευσης στην Αμερική. Η υπερατλαντική μετανάστευση των Ελλήνων γιγαντώνεται τη δεκαετία του 1900, παράλληλα ωστόσο σημειώνεται αξιόλογη οικονομική ανάπτυξη τόσο στη

³⁵ Κέντρο και γειτονίες της Αθήνας 1870-1922, Ν.Ποταμιανός, Available at: <https://www.academia.edu/>

μεταποίηση όσο και στον χρηματοπιστωτικό τομέα και ο ρυθμός αύξησης του πληθυσμού της Αθήνας ανακάμπτει.

Ως το 1922 η Αθήνα πλησιάζει τα σημερινά όρια του δήμου Αθηναίων. Στα δυτικά είχε φτάσει λίγο πολύ στον Ελαιώνα, βορειοδυτικά βρισκόταν ο χώρος απορριμάτων του Περιστερίου, νότια στο Δουργούτι ο άλλος χώρος απορριμάτων, βορειοανατολικά φραγμό στην επέκταση της πόλης αποτελούσαν οι στρατιωτικές εγκαταστάσεις κατά μήκος της Βασιλίσσης Σοφίας και στο Γουδί.



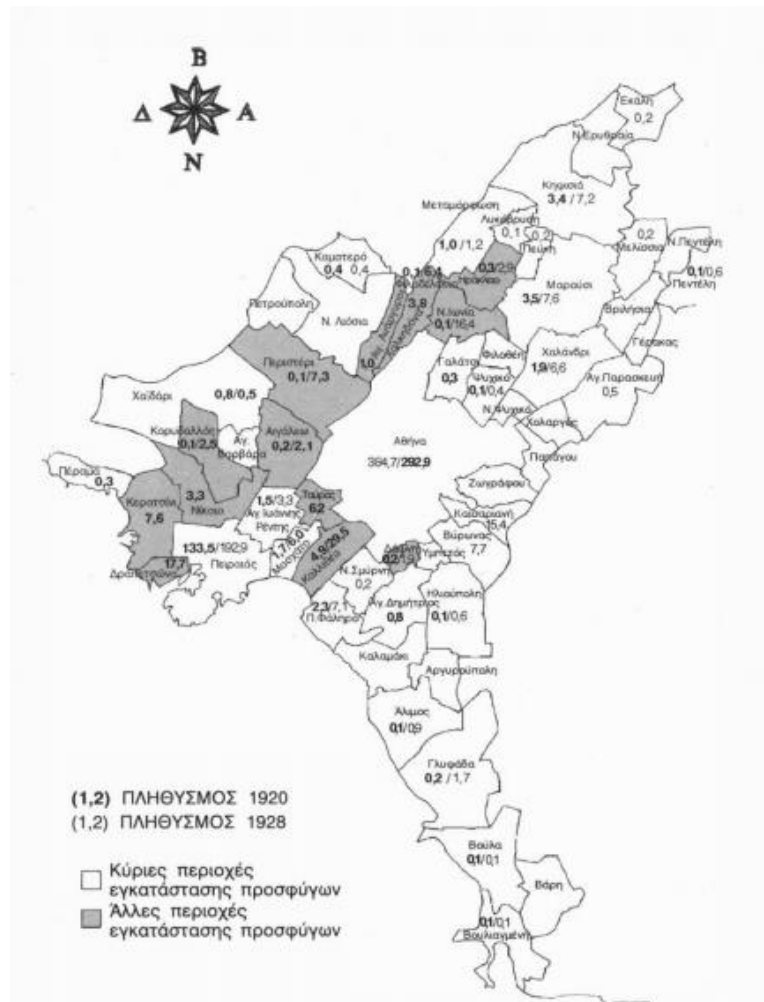
Χάρτης 10 Πολεοδομικό σχέδιο της Αθήνας, 1923, Πηγή : Pinterest

Μικρασιατική Καταστροφή 1922

Το 1922 κατέφθασαν πρόσφυγες από τη Μικρά Ασία. Οι δομές του κράτους δεν ήταν προετοιμασμένες να αντέξουν μια τόσο μεγάλη εισροή πληθυσμού. Αποτέλεσμα όλων οι δημόσιοι χώροι της Αθήνας και του Πειραιά είχαν καταληφθεί από πρόσφυγες. Κεντρικές πλατείες και δρόμοι, δημόσιες υπηρεσίες, θέατρα, ξενοδοχεία, δημόσια λουτρά, αποθήκες και υπόστεγα στέγαζαν χιλιάδες ανθρώπους. Στις αρχές Δεκεμβρίου του 1922, σύμφωνα με ανακοίνωση του γραφείου του δημάρχου Αθηνών, περίπου 70.000 πρόσφυγες διέμεναν σε 130 πρόχειρους καταυλισμούς διάσπαρτους σε ολόκληρη την πόλη³⁶.

Σύμφωνα με την τελευταία, πριν την άφιξη των προσφύγων του 1922, απογραφή πληθυσμού, του 1920 στην Αθήνα κατοικούσαν 297.276 άτομα. Οκτώ μόλις χρόνια μετά, σύμφωνα με την απογραφή του 1928η Αθήνα είχε πληθυσμό 459.211 ατόμων, ο οποίος κατηγοριοποιούνταν ως εξής: 131.810 γηγενείς, 129.380 πρόσφυγες και 198.021 εσωτερικοί μετανάστες.

Το γεγονός είχε ως αποτέλεσμα τη δημιουργία μιας νέας πόλης, εξέλιξη που άλλαξε σε μεγάλο βαθμό την κοινωνική γεωγραφία της πρωτεύουσας.



Χάρτης 11 Πληθυσμός των διοικητικών ενοτήτων του Αθηναϊκού Συγκροτήματος, 1920 & 1928, Πηγή : Β. Κοτζαμάνης

Αντιπαρο

³⁶ Πρόσφυγες στη μεσοπολεμική Αθήνα: Η άφιξη και η αντίδραση των γηγενών, tvxs, Available at: <https://tvxs.gr/news/taksidia-sto-xrono/prosfyges-sti-metapolemiki-athina-i-afiksi-kai-i-antidراسi-ton-gigenon>

χή 1960 - 1970

Η αύξηση του πληθυσμού του κέντρου κατά τις δεκαετίες του 1960-70, (ο αριθμός των κατοίκων του Δήμου Αθηναίων αυξάνεται κατά 40%), οφείλεται σε μεγάλο βαθμό στην αντιπαροχή.

Οι αστικοποιούμενοι πληθυσμοί και τα μεσαία στρώματα στεγάστηκαν κυρίως με το σύστημα της αντιπαροχής. Μέσω της αντιπαροχής, τα περισσότερα χαμηλά κτίρια του κέντρου της Αθήνας αντικαθίστανται από τις σημερινές πολυώροφες πολυκατοικίες.

Αποαστικοποίηση 1980 - 1990

Το κέντρο της Αθήνας μετά την πύκνωση απαξιώθηκε ως χώρος κατοικίας τις δεκαετίες του '80 και '90 κυρίως λόγω της ατμοσφαιρικής ρύπανσης, της έλλειψης χώρων πρασίνου και του μεγάλου κυκλοφορικού προβλήματος. Οι Αθηναίοι που ανήκαν στις υψηλότερες τάξεις εγκατέλειψαν μαζικά τις κατοικίες τους στο κέντρο και το ευρύτερο κέντρο της Αθήνας και έφυγαν προς τα προάστια. Έτσι στο κέντρο της Αθήνας παρέμειναν ως κάτοικοι χαμηλότερες εισοδηματικά τάξεις και τα τελευταία χρόνια πολλοί αλλοδαποί οικονομικοί μετανάστες.

Φυσικό επακόλουθο ήταν η απαξίωση των κτιρίων του κέντρου, και η αρχή της εγκατάλειψης.

Σημερινή εικόνα

Οι σπουδαιότερες παρεμβάσεις που έχουν πραγματοποιηθεί στο κέντρο τα τελευταία χρόνια έγιναν με αφορμή τους Ολυμπιακούς αγώνες του 2004 και είναι η ενοποίηση των αρχαιολογικών χώρων, που συμπεριλαμβάνουν αναπαλαιώσεις κτιρίων πεζοδρομήσεις δρόμων, δημιουργία χώρων πρασίνου και αναψυχής.

Εν το μεταξύ το κέντρο έχει αρχίσει να γεμίζει ξανά ζωή, νεκρές περιοχές γίνονται πόλοι έλξης και όπως φαίνεται σύντομα θα εμφανιστούν και άλλες αλλαγές στον χώρο.



Χάρτης 12 Πρόγραμμα ενοποίησης αρχαιολογικών χώρων, ΥΠΕΧΩΔΕ, Αθήνα 1980

5 Περιοχές μελέτης

Η παρούσα διπλωματική εργασία μελετά τις περιπτώσεις πέντε (5) περιοχών του Δήμου Αθηναίων, που παρουσιάζουν έντονο φαινόμενο κτιριακής εγκατάλειψης.

Οι περιοχές αυτές είναι η Πλάκα, το Μοναστηράκι, το Μεταξουργείο, τα Εξάρχεια και η Κυψέλη.

Στο παρόν κεφάλαιο γίνεται αναφορά στην ιστορική εξέλιξη των περιοχών, στο χωροταξικό σχεδιασμό, σε κοινωνικά, οικονομικά, πολιτισμικά και πολιτικά γεγονότα, που επηρέασαν τις περιοχές στο πέρασμα των χρόνων.

Στόχος της αναδρομής είναι η καταγραφή των αιτιών που προκάλεσαν την υποβάθμιση και εγκατάλειψη του κτιριακού αποθέματος.

5.1 Πλάκα

5.1.1 Σύντομη ιστορική αναδρομή

Τα όρια της πόλης-κράτος της αρχαίας Αθήνας ήταν περίπου στα σημερινά όρια της Αττικής, αποτελούνταν δε από αρκετούς Δήμους. Ένας από αυτούς ήταν το Κυδαθηναιον, που βρισκόταν μέσα στο τείχος του Θεμιστοκλείου και αντιστοιχούσε περίπου στα όρια της σημερινής Πλάκας κάτω από την Ακρόπολη, ουσιαστικά ήταν το κέντρο της αρχαίας Αθήνας.

Η ονομασία της Πλάκας, κατά πάσα πιθανότητα, προέρχεται από την έκφραση «πλάκου Αθήνα» που στα Αρβανίτικα σημαίνει Παλιά Αθήνα, θεωρούνταν δε η γειτονιά των γνήσιων Αθηναίων, των «γκάγκαρων». Στην Πλάκα μέχρι τα τέλη του 19^{ου} αιώνα κατοικούσαν αρκετοί Αρβανίτες. Για πρώτη φορά καταγράφεται η ονομασία Πλάκα το 1678 από τον Γάλλο γιατρό Ζακόμπ Σπον.

Κατά την Τουρκοκρατία ήταν η έδρα του Βοεβόδα, του Τούρκου κυβερνήτη και στη διάρκεια της επανάστασης του 1821 εγκαταλείφθηκε από τους κατοίκους της οι οποίοι επανήλθαν μετά το Πρωτόκολλο του Λονδίνου του 1830 (το Πρωτόκολλο της ανεξαρτησίας του Ελληνικού κράτους) και κυρίως μετά το 1833 όταν οι Οθωμανοί εγκατέλειψαν την περιοχή.

5.1.2 Πολεοδομική εξέλιξη– Χωροταξία

Όταν οι Κλεάνθης και Schaubert κατέθεσαν το σχέδιό τους για την Αθήνα δημιουργήθηκαν μεγάλες αντιδράσεις σε σχέση με την πρότασή τους για επέκταση του αρχαιολογικού χώρου στην Πλάκα και Αναφιώτικα, όπως και στην Βλασαρού, στον Κεραμεικό, μέρος του Κολωνού κ.α.

Η πρόταση, ως γνωστόν, δεν υλοποιήθηκε ποτέ, οι δε τροποποιήσεις του αρχικού σχεδίου από τον Klenze επέτρεψαν την ανοικοδόμηση στην περιοχή. Έτσι η αστική τάξη της τότε εποχής άρχισε να κτίζει αυθαίρετα τα αρχοντικά της στην Πλάκα μιας και αυτή ήταν το κέντρο της πόλης και κοντά στα ανάκτορα. Λίγα κτίσματα είχαν σωθεί από την εποχή της Τουρκοκρατίας γι' αυτό ανοικοδομήθηκε και μάλιστα σε μικρό χρονικό διάστημα, με αποτέλεσμα να παρουσιάζει σήμερα μια ιδιαιτερότητα σε σχέση με τη μορφή των κτιρίων της, ενώ η ρυμοτομία, ο πολεοδομικός σχεδιασμός της έχει βάση την ανατολίτικη οργάνωσή της. Η Πλάκα συνεπώς δεν είναι αντιπροσωπευτική νεοκλασική γειτονιά της Αθήνας, παρ' ότι διαθέτει εξαιρετικά νεοκλασικά κτίρια.

Η ΒΑ περιοχή της Πλάκας, λόγω της μεγάλης κλίσης του εδάφους, δεν ευνοούσε την ανάπτυξη αστικής γειτονιάς. Έτσι όταν ήρθαν στην Αθήνα τεχνίτες και εργάτες για την ανοικοδόμησή της επί Όθωνα αυτοί εγκαταστάθηκαν στην περιοχή δημιουργώντας τα Αναφιώτικα επειδή στην πλειοψηφία τους προέρχονται από τη νήσο Ανάφη. Γι' αυτό και η πολεοδομική τους δομή και ο αρχιτεκτονικός τους χαρακτήρας είναι έντονα νησιώτικος, ένας οικισμός λαϊκής αρχιτεκτονικής.



Εικόνα 12 Αναφιώτικα τέλη 19ου αιώνα

Με το πέρασμα των χρόνων η Αθήνα μεγαθύνεται σταδιακά με συνεχείς επεκτάσεις του σχεδίου πόλεως, προσπαθεί να εκσυγχρονιστεί κατά τα Ευρωπαϊκά πρότυπα. αστικοποιείται, Ήδη στα τέλη του 19^{ου} αιώνα ο πληθυσμός της φτάνει τους 70.000 κατοίκους περίπου.

Στη διάρκεια του μεσοπολέμου ανεγείρονται αρκετά σπίτια του μοντέρνου κινήματος, διώροφα και τριώροφα, ανάμεσα στα νεοκλασικά του 19^{ου} αιώνα. Αρκετά είναι εξαιρετικά δείγματα τέχνης, αρχιτεκτονικής, αισθητικής και εσωτερικής διακόσμησης, τα οποία κατάφεραν να μοιάζουν μοντέρνα και ιστορικά ταυτόχρονα. Χαρακτηριστικό art Deco κτίριο είναι αυτό στην οδό Διονυσίου Αρεοπαγίτου 17, που χτίστηκε το 1930.

Στη μεταπολεμική περίοδο χτίζονται μικρές πολυκατοικίες αρκετές από τις οποίες είμαι κομψές και σχετικά προσαρμοσμένες στην ιστορικότητα του χώρου. Γενικά όμως στην κάτω Πλάκα παρατηρείται αλλοίωση της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας της και διαφοροποίηση της λειτουργικής δομής της. Οι δραστηριότητες που αναπτύσσονται, μετά τον δεύτερο παγκόσμιο πόλεμο, είναι το εμπόριο, η διασκέδαση και η βιοτεχνία.

Οι πολιτικές για την προοπτική της Πλάκας αλλάζουν συνεχώς, όπως εξάλλου συμβαίνει για ολόκληρη την Αθήνα. Τα σχέδια, οι μελέτες, οι εισηγήσεις, οι αποφάσεις, οι κανονισμοί, τα διατάγματα, οι νόμοι διαδέχονται ο ένας τον άλλων και

η Πλάκα προχωράει το δικό της δρόμο. Μια από τις μελέτες το 1974 καταγράφει 192 καταστήματα αναψυχής με 18.000 τραπεζοκαθίσματα³⁷. Η Πλάκα έχει ήδη παραδοθεί στη τουριστική εκμετάλλευση το δε παλιό κτιριακό της απόθεμα καταρρέει. Μια άλλη καταγραφή κατανομής των χρήσεων γης στο σύνολο της Πλάκας αναφέρει ότι στο τέλος του 1973 το 58% είναι κτισμένα οικόπεδα, το 0,8% είναι οικοδομές υπό ανέγερση, το 3,7% άκτιστα οικόπεδα, το 2,5% εκκλησιαστικοί χώροι, το 7,2% αρχαιολογικοί χώροι, το 2,0% πλατείες και το 25,7% δρόμοι. Απ' αυτό συνεπάγεται ότι το 62% είναι ιδιωτικός χώρος και το και 38% δημόσιος εκ των οποίων 26% δρόμοι³⁸.

Μετά το 1979 έγιναν δύο σημαντικές παρεμβάσεις στην περιοχή. Η ανάπλαση της Πλάκας στις αρχές της δεκαετίας του 1980 με βάση μελέτη του 1979 από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΥΠΕΧΩΔΕ) και οι παρεμβάσεις σε έξι περιοχές του ιστορικού κέντρου της Αθήνας από την Εταιρεία Ενοποίησης Αρχαιολογικών Χώρων (ΕΑΧΑ) το 1998.

Η ανάπλαση του 1980, που σε μεγάλο βαθμό έσωσε την Πλάκα, θεωρείται η πλέον σοβαρή προσπάθεια ανάπλασης στην Ελλάδα και ήταν η πρώτη ολοκληρωμένη επέμβαση στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας. Ο κύριος σκοπός της ήταν η αποκατάστασή της ως περιοχή κατοικίας, η απομάκρυνση των οχλουσών χρήσεων, η συγκράτηση του πληθυσμού και η επαναφορά των παλιών κατοίκων. Στηρίχτηκε δε στη διατήρηση της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής, στις πεζοδρομήσεις, στις κυκλοφοριακές ρυθμίσεις, στην ανακατασκευή υπόγειων δικτύων, στις ανασυλώσεις και αποκαταστάσεις διατηρητέων κτιρίων και στις ειδικές χρήσεις γης.

Μια σειρά από Π.Δ. προσδιόριζαν τις δράσεις και βοηθούσαν στην υλοποίησή τους. Το πρώτο Π.Δ με ΦΕΚ 467/Δ/7-9-1979 ρύθμιζε κυκλοφορίας πεζών και οχημάτων και ενέκρινε τον κανονισμό λειτουργίας των πεζοδρόμων. Με Π.Δ. (ΦΕΚ 522-/19.9.1980) εγκρίνεται το ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής. Οι όροι και οι περιορισμοί για τις εμπορικές επιγραφές και τις διαφημίσεις προσδιορίζονται με Π.Δ. (ΦΕΚ 616-/8.11.1980). Εκδίδεται Π.Δ. (ΦΕΚ 617-/8.11.1980) με το οποίο κηρύχθηκαν 500 περίπου κτίρια ως διατηρητέα και προσδιορίστηκαν οι όροι και οι περιορισμοί για την αποκατάσταση και τις κάθε είδους επιτρεπόμενες ή μη επεμβάσεις σ' αυτά. Τα απαλλοτριωμένα από το Υπουργείο Πολιτισμού κτίρια δεν κατεδαφίστηκαν αλλά αποκαταστάθηκαν, στη λογική επανένταξή τους στον ιστό της πόλης. Το 1982 δημοσιεύθηκε Π.Δ. (ΦΕΚ 561-/30.9.1982), το οποίο όριζε τις χρήσεις γης. Και επειδή η επιτυχία κάθε προσπάθειας εξαρτάται πολύ από τον υποκειμενικό παράγοντα, δόθηκε ιδιαίτερο βάρος στη συνεργασία των μελετητών με τη συντονιστική επιτροπή των σωματείων των κατοίκων της Πλάκας. Τα αποτελέσματα αυτής της ανάπλασης χαρακτηρίζονται πολύ θετικά, αφού η περιοχή κατ' αρχήν σώθηκε και ταυτόχρονα άλλαξε αισθητικά και λειτουργικά.

Η δεύτερη παρέμβαση από την ΕΑΧΑ ήταν η ενοποίηση αρχαιολογικών χώρων προκειμένου να διευκολυνθεί η πρόσβαση στα σπουδαιότερα μνημεία της Αθήνας. Το σημαντικότερο τμήμα του έργου αφορούσε τον «μεγάλο περίπατο», με την πεζοδρόμηση των λεωφόρων Αποστόλου Παύλου και Διονυσίου Αρεοπαγίτου.

³⁷ ΜΕΤΑΛΛΑΣΣΟΜΕΝΟΙ ΧΑΡΑΚΤΗΡΕΣ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΣΤΑ ΚΕΝΤΡΑ ΠΟΛΗΣ ΑΘΗΝΑΣ ΚΑΙ ΠΕΙΡΑΙΑ, ΥΠΕΚΑ, Ερευνητικό πρόγραμμα ΕΜΠ Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, 2011

³⁸ Εθνική Σχολή Δημόσιας Διοίκησης και Αυτοδιοίκησης, Available at: <http://www.ekdd.gr>



Εικόνα 13 Οδός Διονυσίου Αρεοπαγίτου, Αθήνα 1960 (αριστερά) & σήμερα (δεξιά)

Η τύχη των Αναφιώτικων πέρασε από διάφορα στάδια. Διαφορετικές απόψεις κρατικών φορέων, συνεχείς αλλαγές πολιτικών, έλλειψη διαλόγου των εμπλεκόμενων μεταξύ τους αλλά και με τους κατοίκους. Έτσι στην πορεία του χρόνου παρουσιάζεται εισήγηση για απαλλοτρίωση και κατεδάφιση ολοκλήρου του οικισμού, πρόταση για μερική κατεδάφιση και διατήρηση μέρους του για να στεγάσει υπηρεσίες της Αρχαιολογίας, απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου της Αθήνας για υποστήριξη παραμονής του οικισμού και ανάκλησης των αποφάσεων για την απαλλοτρίωση των κατοικιών, διαδικασία για τον χαρακτηρισμό των Αναφιώτικων ως διατηρητέου οικισμού κ.ά. Κάποιες από τις εισηγήσεις, προτάσεις έχουν υλοποιηθεί και κάποιες άλλες απλά έχουν θεσμοθετηθεί, όπως συμβαίνει συχνά στην Ελλάδα. Μέχρι σήμερα έχουν κατεδαφιστεί και απαλλοτριωθεί αρκετά σπίτια από το Υπουργείο Πολιτισμού και έχει μειωθεί σημαντικά ο πληθυσμός.

5.1.3 Κοινωνική διάσταση του χώρου

Στις αρχές του 20ου αιώνα αρκετοί αστοί ιδιοκτήτες κατοικιών της Πλάκας μετακινούνται προς τις νέες γειτονιές. Οι αξίες γης στην περιοχή πέφτουν καθώς οι ιδιοκτήτες πωλούν τις κατοικίες τους σε χαμηλές τιμές. Έτσι αρχίζει να αλλάζει η κοινωνική διαστρωμάτωση στην Πλάκα αφού εισέρχονται πιο φτωχά κοινωνικά στρώματα, που αγοράζουν τα σπίτια. Ο πληθυσμός της Πλάκας το 1950 είναι περίπου 5.000 κάτοικοι. Τη δεκαετία του 1970 η μεγάλη τουριστική εκμετάλλευση της περιοχής, εκτός των άλλων, έχει οδηγήσει στην εγκατάλειψη της από τα χαμηλά και μεσαία κοινωνικά στρώματα. Το 1970 έχει περί τους 2.000 κατοίκους. Ήδη από το 1960 και έπειτα έχουν απαλλοτριωθεί περίπου 150 κτίσματα προκειμένου να κατεδαφιστούν για να γίνουν ανασκαφές.

Μετά τις παρεμβάσεις της ανάπλασης του 1980 αρχίζει να αλλάζει πάλι η κοινωνική διαστρωμάτωση της Πλάκας με αντίθετη κατεύθυνση απ' αυτή που εμφάνισε πριν από 80 περίπου χρόνια. Τώρα μέλη των ανώτερων κοινωνικο-οικονομικών στρωμάτων μπαίνουν στην περιοχή μιας και οι περισσότεροι παλιοί ιδιοκτήτες αδυνατούν να αναπαλαιώσουν τα σπίτια τους, με βάση τις προδιαγραφές που ορίζει ο νόμος για τα παραδοσιακά διατηρητέα, οπότε αναγκάζονται να τα πουλήσουν. Παρά το γεγονός ότι οι νέοι ιδιοκτήτες συνέβαλαν στην αποκατάσταση μεγάλου τμήματος του κτιριακού αποθέματος και στην επιστροφή της κατοικίας, το πλήθος των κενών κτιρίων και ο μεγάλος αριθμός κενών ορόφων παραμένει.

Το Υπουργείο Πολιτισμού διαθέτει στην Πλάκα 113 δημόσια ακίνητα με κτίσμα και 107 δημόσια χωρίς κτίσμα. Και στα Αναφιώτικα 40 δημόσια ακίνητα με κτίσμα και 22 χωρίς κτίσμα. Από αυτά τα ακίνητα τα 26 είναι αρχαιολογικοί χώροι, τα 22 άκτιστα οικοπέδα, κάποια κτίρια έχουν αποκατασταθεί και στεγάζουν υπηρεσίες του Υπουργείου, άλλες δημόσιες υπηρεσίες, πολιτιστικοί σύλλογοι, ή φορείς του ευρύτερου δημόσιου τομέα, το Μουσείο Ελληνικής Λαϊκής Τέχνης, εμπορικά καταστήματα κλπ. Επίσης υπάρχουν 20 κτίρια κενά που είναι ερειπωμένα ή σε κακή κατάσταση.

Στα Αναφιώτικα, σύμφωνα με μια απογραφή του 2015, ζουν 65 άτομα και ανάμεσά τους 4 παιδιά, παραμένουν δε 45 οικήματα τα οποία έχουν ανακηρυχθεί διατηρητέα, τα 15 χρησιμοποιούνται από την Αρχαιολογική Υπηρεσία. Από τους 65 κατοίκους οι 20 δεν είναι παλιοί ιδιοκτήτες αλλά άτομα και οικογένειες που επέλεξαν να ζήσουν εκεί συμβάλλοντας στη βελτίωση της όψης του οικισμού, πρόκειται για καλλιτέχνες και υπαλλήλους του δημοσίου και ιδιωτικού τομέα.

5.1.4 Σημερινή εικόνα

Ένα από τα ορόσημα της Πλάκας είναι το μνημείο του Λυσικράτη που χτίστηκε τον 4ο αιώνα π.Χ. και σώζεται ως τις μέρες μας. Επίσης η Ρωμαϊκή Αγορά, η βιβλιοθήκη του Αδριανού και ο πύργος των «Αέρηδων» από τη ρωμαϊκή περίοδο, οι ναοί Άγιοι Απόστολοι, Αγία Αικατερίνη και ο Άγιος Νικόλαος του Ραγκαβά από τα χρόνια του Βυζαντίου καθώς και οθωμανικά μνημεία όπως ο Μεντρεσές, η ιερατική σχολή των Οθωμανών και το Φατιέ Τζαμί Χαμάμ του Αμπίτ Εφέντη ή «Λουτρό των Αέρηδων». Η Πλάκα είναι ένας συνολικός μνημειακός χώρος και ως τέτοιος πρέπει να αντιμετωπίζεται και όχι σαν άθροισμα μεμονωμένων μνημείων. Συνεπώς είναι

απαραίτητη η συνολική διατήρησή της και η δημιουργία συνθηκών λειτουργία της ως αυτοδύναμο τμήμα ενταγμένο λειτουργικά στην πόλη της Αθήνας.

Η υλοποίηση ανάπλασης της Πλάκας ήταν ένα σημαντικότατο βήμα προς αυτή την κατεύθυνση. Τα οφέλη που προέκυψαν αφορούν κυρίως τον περιορισμό των οχλούσων δραστηριοτήτων, την αύξηση του ποσοστού κατοίκησης στην περιοχή και παράλληλα την αισθητική αναβάθμιση περιοχής με την αύξηση των υπαίθριων χώρων, τις αποκαταστάσεις αξιόλογων κτισμάτων και την απομάκρυνση των αυτοκινήτων.

Η αναβάθμιση της περιοχής, με δεδομένη την αισθητική αξία της ήταν αναμενόμενο να οδηγήσει σε μεγάλη αύξηση των αξιών γης. Γι' αυτό και η προσέλκυση νέων κατοίκων κατά βάση αφορά τα ανώτερα κοινωνικά και οικονομικά στρώματα. Εξάλλου δεν έγιναν σοβαρές προσπάθειες από το κράτος για να αποφευχθεί η απομάκρυνση των χαμηλότερων κοινωνικών στρωμάτων. Αντίθετα, η εγκατάσταση εύπορων οικογενειών επιδιώχθηκε ώστε να συνεισφέρουν οικονομικά στο έργο της ανάπλασης. Βέβαια ο στόχος να αυξηθεί το ποσοστό των κατοικιών σε σχέση με αυτών της αναψυχής δεν πραγματοποιήθηκε λόγω της αύξηση των αξιών της γης, της έλλειψης των εξυπηρετήσεων γειτονιάς και της ύπαρξης υπηρεσιών στην περιοχή, οι οποίες δημιουργούν νεκρές ζώνες τις ώρες που δεν λειτουργούν. Οι εγκαταστάσεις του χώρου της ψυχαγωγίας και της τουριστικής βιομηχανίας που παρέμειναν συχνά παραβαίνουν διατάξεις, που αφορούν κυρίως θέματα ηχορύπανσης και επεκτατισμού.

Η πραγματοποίηση πεζοδρομήσεων δημιουργεί κυκλοφοριακά προβλήματα σε άλλες περιοχές του κέντρου και αυτό διότι δεν μελετήθηκε επαρκώς σε κλίμακα πόλης. Η ανεπάρκεια χώρων στάθμευσης καταγράφεται επίσης ως ένα έντονο πρόβλημα. Τα προβλήματα αυτά προκλήθηκαν λόγω της έλλειψης ολοκληρωμένου σχεδιασμού για το κέντρο της Αθήνας στα πλαίσια ενός Ρυθμιστικού Σχεδίου καθώς και της εμπλοκής πολλών φορέων και της ασυνεννοησίας μεταξύ τους, της δυσπιστίας ενδιαφερόμενων ιδιοκτητών για τις κρατικές προθέσεις και της δυσκολίας εφαρμογής νόμων και διατάξεων.

5.2 Μοναστηράκι

5.2.1 Σύντομη ιστορική αναδρομή

Το Μοναστηράκι είναι κεντρική συνοικία της Αθήνας γύρω από την Πλατεία Μοναστηρακίου, η οποία εκτείνεται στη νότια πλευρά της οδού Ερμού, από το ύψος της Πλατείας Μητροπόλεως έως την Πλατεία Θησείου. Γειτνιάζει με τις συνοικίες του Ψυρρή, της Πλάκας και του Θησείου.

Η περιοχή του Μοναστηρακίου εθεωρείτο διαχρονικά μέρος της συνοικίας του Ψυρρή, η οποία έφτανε μέχρι το Θησείο και τα όρια της Πλάκας. Άρχισε να υφίσταται ως ξεχωριστή συνοικία μετά την διάνοιξη της οδού Ερμού το 1835³⁹. Η ονομασία «Μοναστηράκι» επικράτησε την περίοδο της Ελληνικής Επανάστασης. Την πήρε από το μοναστήρι της Παντάνασσας, ένα γυναικείο μοναστήρι που χτίστηκε στην περιοχή από τον 10ο αιώνα, μέρος του οποίου ήταν το μικρό

³⁹ Μοναστηράκι (Αθήνα), Wikipedia, Available at: <https://el.wikipedia.org>

εκκλησιάκι της πλατείας της Κοίμηση της Θεοτόκου, ότι απέμεινε από το μοναστήρι. Πριν επικρατήσει η συγκεκριμένη ονομασία, η περιοχή είχε πολλά προσωνύμια όπως «Αμπατζήδικα» επειδή στη γύρω περιοχή ύφαιναν υφάσματα που τ' αποκαλούσαν αμπάδες, «Τζιερτζίδικα» από τη λέξη Τζιέρι που σημαίνει συκώτι, σπλάχνο, εντόσθια που τηγάνιζαν μικρές ταβερνούλες- τζιερτζίδικα- που υπήρχαν στην περιοχή. Η πλατεία Μοναστηρακίου λεγόταν παλαιότερα και «Πλατεία της Παλιάς Στρατόνας» διότι επί Όθωνος (1834-1862) υπήρχε πολύ κοντά Στρατόνας.

Από τα Οθωμανικά χρόνια στην περιοχή υπήρχε εμπορική δραστηριότητα- τότε λειτουργούσε υπαίθρια αγορά σιτηρών, κρεάτων και οπωρολαχανικών κλπ. Τις μέρες μας συνεχίζει το Μοναστηράκι να έχει εμπορική σημασία.

5.2.2 Πολεοδομική εξέλιξη -Χωροταξία

Γύρω από την πλατεία Μοναστηρακίου παρατηρεί κανείς ένα μίγμα πολιτισμών, εποχών και ρυθμών.

Από το Βυζαντινό και μεσαιωνικό παρελθόν το εκκλησιάκι της Παντάνασσας ή κοιμήσεως της Θεοτόκου. Επί Φραγκοκρατίας ήταν ιδιοκτησία Ενετού ευγενή και λειτουργούσε ως καθολικός ναός. Λόγω σεισμών και έργων κατά τη σύγχρονη εποχή ο ναός βρίσκεται κατά το 1/3 περίπου κάτω από την επιφάνεια του εδάφους.

Από το Οθωμανικό παρελθόν το παλιό Τζαμί Τζισταράκη⁴⁰ γνωστό και ως το Τζαμί του Κάτω Συντριβανίου που κατασκευάστηκε το 1759 από τον Οθωμανό Βοεβόδα (διοικητή) της πόλης, Μουσταφά Αγά Τζισταράκη και το οποίο σήμερα στεγάζει παράρτημα του Μουσείου Λαϊκής Τέχνης.

Δίπλα στο τζαμί τμήμα του τοίχου της βιβλιοθήκης του Ανδριανού, χτίστηκε το 132 π.χ. αποτελεί το Ελληνορωμαϊκό παρελθόν.

Το Δεκέμβρη του 1835 υπογράφηκε σύμβαση ανάμεσα στο ελληνικό κράτος και τη γερμανική εταιρία Στρομ για την εγκατάσταση της πρώτης συγκοινωνίας μεταξύ Αθήνας και Πειραιά με άμαξες. Το 1857 ανατέθηκε σε ιταλική εταιρία η κατασκευή σιδηρόδρομου από την Αθήνα ως τον Πειραιά. Το 1889, κατασκευάστηκε η πρώτη επέκταση του σιδηρόδρομου από το Θησείο προς την Ομόνοια, μέσω της γραμμής που περνά μέσα από την Αρχαία Αγορά από το Θησείο ως το Μοναστηράκι και της πρώτης υπόγειας σήραγγας που ξεκινά από το Μοναστηράκι. Ο σταθμός του ΗΣΑΠ από τους πιο παλιούς της επίγειας γραμμής Αθήνα- Πειραιάς, έχει κατασκευαστεί πάνω στην κοίτη του ποταμού Ηριδανού και εγκαινιάστηκε το 1895 ως έργο για τους πρώτους Ολυμπιακούς Αγώνες της Αθήνας.

Η οδός Ηφαίστου, τα γειτονικά στενά και η ευρύτερη περιοχή με τα παλαιοπωλεία γύρω από την πλατεία φιλοξενούν το μεγαλύτερο και γνωστότερο παζάρι της χώρας, ή αλλιώς Γιουσουρούμ. Το όνομα οφείλεται σε έναν Εβραίο, τον Ηλία Γιουσουρούμ, ιδιοκτήτη του πρώτου παλαιοπωλείου της πόλης, και πρόεδρου του κλάδου κατά τα τέλη του 19ου αιώνα.

Πέρα από τα μικρά μαγαζιά και την κεντρική αγορά το Μοναστηράκι ήταν κατά τον 19ο αιώνα η πύλη Εισόδου στην Αθήνα. Όσοι έφταναν στην πρωτεύουσα από την επαρχία για δουλειές ή για μόνιμη εγκατάσταση στο Μοναστηράκι σταματούσαν για να ψωνίσουν και να διαμείνουν στα χάνια και στα πανδοχεία που υπήρχαν τότε ή στα

⁴⁰ Τζαμί Τζισταράκη, Wikipedia, Available at: <https://el.wikipedia.org>

μικρά ξενοδοχεία αργότερα. Από εδώ ξεκινούσαν τα κάρα και οι τροχήλατες άμαξες προς διάφορες κατευθύνσεις καθώς στην περιοχή υπήρχαν αρκετές βιοτεχνίες ορείχαλκου, δέρματος, σίδηρου, ξύλου, ψαθιού κ.ά.

Στα πλαίσια του προγράμματος Ενοποίησης Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας υλοποιήθηκαν, τη δεκαετία του 2000, στο Μοναστηράκι έργα διαμόρφωσης της πλατείας Μοναστηρακίου, πεζοδρόμησης της οδού Άρεως και ανάδειξης του αρχαιολογικού χώρου του Ηριδανό ποταμού.



Εικόνα 14 Πλατεία στο Μοναστηράκι πριν και μετά την ανάπλαση

Η περιοχή έχει αναβαθμιστεί όσον αφορά τους κοινοχρήστους χώρους με αποτέλεσμα να προσελκύσουν κυρίως ψυχαγωγικές δραστηριότητες.

Οι χρήσεις γης προσδιορίζονται από το Π.Δ. (ΦΕΚ 704, 13.07.1994) με βάση το οποίο όλες οι χρήσεις συμβιβάζονται. Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζουν τα μέτρα, που αναφέρει το Π.Δ., για την τόνωση της κατοικίας.

5.2.3 Σημερινή εικόνα

Αν και η κοινωνία βιώνει έντονα την οικονομική κρίση το Μοναστηράκι λειτουργεί σαν μια μικρή όαση εμπορικής δραστηριότητας. Αποτελεί το κέντρο του μικρεμπορίου, με αγορά πολλών προϊόντων που παραπέμπουν στη κοινωνική οικονομία. Έχει γίνει συνώνυμο με την εξεύρεση σπανίων μεταχειρισμένων αντικειμένων.

5.3 Μεταξουργείο

5.3.1 Σύντομη ιστορική αναδρομή

Χαρακτηριστικό παράδειγμα της ανομοιογένειας των γειτονιών της Αθήνας είναι το Μεταξουργείο. Μια γειτονιά που μαζί με τη Νεάπολη είναι οι πρώτες που αναπτύχθηκαν πέρα από τα όρια της παλιάς πόλης.

Το Μεταξουργείο έχει μια ξεχωριστή ιστορική διαδρομή. Στην αρχαία Αθήνα δεν βρίσκονταν εντός των τειχών της και επεκτείνονταν στο ΒΔ τμήμα του Ιστορικού Κέντρου της πόλης, τόπος αγροτικός με περιβόλια και χωράφια. Στα νότια της συναντιόντουσαν τρεις σημαντικοί δρόμοι που οδηγούσαν στον Πειραιά, στην Ελευσίνα και την υπόλοιπη Ελλάδα και στα Σεπόλια όπου βρίσκονταν το γυμνάσιο της Αθήνας.

Η περιοχή, που κατά την κλασική αρχαιότητα ονομαζόταν “Έξω Κεραμεικός”, και στη συνέχεια “Μπύθουλας” (ή “Βούθουλας”) λόγω των λιμναζόντων νερών στον τόπο αυτό ή “Χεζολίθαρο”, ή “Χεσμένη Πέτρα”⁴¹, ορίζεται σήμερα από την τις οδούς: Πειραιώς, Ιερά Οδό, Κωνσταντινουπόλεως, Ανδρομάχης, Δεληγιάνη, Πλατεία Καραϊσκάκη, Αγίου Κωνσταντίνου και Πλατεία Ομονοίας Εφάπτεται του Γκαζοχωρίου, του Κεραμεικού, της ευρύτερης περιοχής της Πλατείας Ομονοίας και της Ακαδημία Πλάτωνος και Κολωνού.

Την ονομασία Μεταξουργείο την πήρε, η συνοικία, από εργοστάσιο επεξεργασίας μεταξιού που λειτουργούσε την εποχή του Όθωνα.

5.3.2 Πολεοδομική εξέλιξη – Χωροταξία

Όταν ο Κλεάνθης και ο Schaubert το 1833 παρέδωσαν το πρώτο σχέδιο πόλης των Αθηνών και το οποίο εγκρίθηκε τον Ιούλιο του ίδιου έτους από την Αντιβασιλεία, δημιουργήθηκε μια έντονη τάση αγοράς οικοπέδων και κτημάτων ή και κατασκευής κατοικιών στις γειτονικές περιοχές της Ομόνοιας, από αρκετούς επιφανείς της εποχής. Και αυτό διότι στο σχέδιο των δύο αρχιτεκτόνων τα βασιλικά ανάκτορα προτεινόταν να κατασκευαστούν στην Ομόνοια, ανοίγοντας γι’ αυτό την προοπτική αστικοποίησης της περιοχής. Έτσι λοιπόν χτίστηκαν οικοδομές και μέγαρα όπως του Αυστριακού πρέσβη, της Δούκισσας της Πλακεντίας, του Φαναριώτη διπλωμάτη ηγεμόνα της Βλαχίας Ιωάννη Καρατζά, του Γεώργιου Καντακουζηνού της Φαναριώτικης οικογένειας των Καντακουζηνών ο οποίος, μάλιστα, ανέγειρε μεγάλη οικοδομή, με την προοπτική της εκμετάλλευσης του κτιρίου ως εμπορικού κέντρου, πρόκειται για ένα από τα παλαιότερα νεοκλασικά κτίρια της Αθήνας, έργο του Δανού αρχιτέκτονα Christian Hansen.

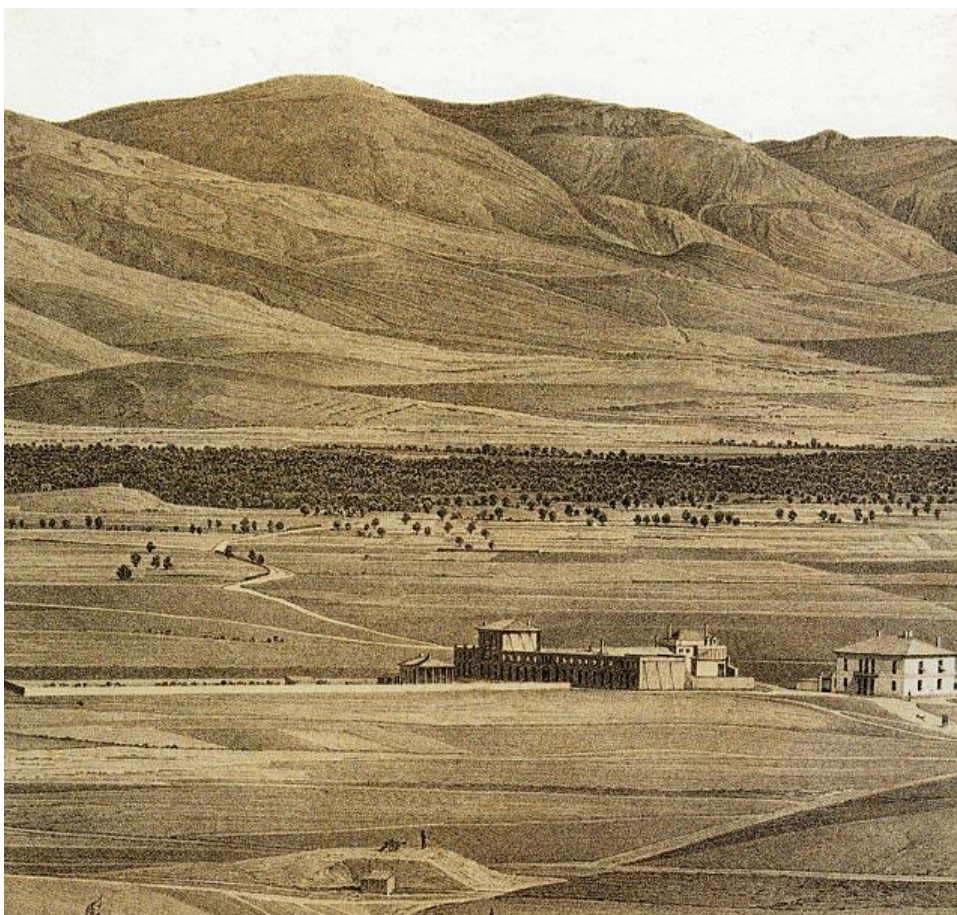
Όμως η πρόταση για την ανέγερση των ανακτόρων στην Ομόνοια δεν εφαρμόστηκε, λόγω αντιδράσεων στο συνολικό σχέδιο πόλης των ιδιοκτητών γης, των μικροσυμφερόντων, καθώς και της οικονομικής δυσπραγίας για αποζημιώσεις, της μικροπολιτικής τακτικής των κυβερνώντων κ.ά.. Για να ξεπεραστούν αυτά τα προβλήματα ο επόμενος αρχιτέκτονας Klenze που καλέστηκε για να μεταρρυθμίσει το αρχικό σχέδιο, μεταξύ των άλλων αλλαγών πρότεινε, τον Σεπτέμβριο του 1834,

⁴¹ Μεταξουργείο, Urban life.gr, 2017, Available at: <https://urbanlife.gr/urban-city/metaxourgio/>

και την ανέγερση των ανακτόρων στα υψώματα του Κεραμεικού⁴². Τελικά τα ανάκτορα αποφασίστηκε, το 1835, να χωροθετηθούν έξω από τη Μεσογαία Πύλη του τείχους, στη σημερινή πλατεία Συντάγματος, μια επιλογή του τρίτου κατά σειρά κληθέντος αρχιτέκτονα, του Βαυαρού Friedrich von Gaertner. Τα ανάκτορα (η σημερινή Βουλή) άρχισαν να χτίζονται το 1836.

Αυτό είχε ως αποτέλεσμα η ζήτηση αστικής γης να αυξηθεί στη βόρεια και βορειοανατολική περιοχή της πόλης, με κέντρο τα ανάκτορα, στην Πλάκα και το Κολωνάκι που άρχισαν γρήγορα να οικοδομούνται, ενώ στη βορειοδυτική περιοχή μειώθηκε η αντίστοιχη κινητικότητα. Ανετράπη, σε σύντομο χρονικό διάστημα, η προοπτική εξέλιξης του “Χεζολίθαραυ” (Μεταξουργείου) σε ζώνη κεντρικών αστικών λειτουργιών και μετατράπηκε σε ζώνη παραγωγικών λειτουργιών. Τα ευπορότερα κοινωνικο-οικονομικά στρώματα εγκαθίστανται γύρω από τα ανάκτορα και στο Μεταξουργείο αρχίζουν να αναπτύσσονται βιομηχανικές χρήσεις και βιοτεχνίες καθώς και κατοικίες των εργατικών στρωμάτων.

Έτσι λοιπόν το οικοδομικό συγκρότημα Καντακουζηνού δεν ολοκληρώθηκε ποτέ ως εμπορικό κέντρο αφού ήταν φυγόκεντρες οι τάσεις για τη μετεξέλιξη της περιοχής σε αστικό κέντρο, έμεινε εγκαταλειμμένο από το 1835 που κατασκευάστηκε ως το 1852.



Εικόνα 15 Οικία Καντακουζηνού υπό κατασκευή στην αδόμητη προς το παρόν περιοχή του Μεταξουργείου. *Fr. Stademann, 1835*

⁴² Σχεδιάζοντας την Αθήνα τον 19ο αιώνα, Λ.Καλλιβερέτακης, 2015, Available at : <https://www.athenssocialatlas.gr/>

Οι περισσότερες κατοικίες που στο εντωμεταξύ είχαν κτιστεί εγκαταλείφθηκαν από τους εύπορους ιδιοκτήτες τους, ενώ κάποιες λιγότερες ήλπιζαν στην αλλαγή της προοπτικής της περιοχής σε ζώνη κατοικίας, μια αναμονή που κράτησε είκοσι περίπου χρόνια.

Ένα στοιχείο που χαρακτήρισε μακροπρόθεσμα την περιοχή ήταν η εξαγορά, το 1852, του συγκροτήματος Καντακουζηνού από την εταιρεία A.Wrampe & Co προκειμένου να μετατραπεί σε μεταξουργείο. Η περιοχή έχει ήδη καταγραφεί ως η παραγωγική ζώνη της Αθήνας και η ενέργεια αυτή ενίσχυσε ακόμη περισσότερο τη συγκεκριμένη δομή - την διχοτομία της πόλης - με τις αστικές ζώνες για τους προνομιούχους ανατολικά και τις λαϊκές ζώνες εργασίας και κατοικίας στα δυτικά. Το 1853 η εταιρεία χρεοκοπεί, το 1854 το κτίριο λειτούργησε για λίγους μήνες ως «Νοσοκομείο Χολεριώντων»⁴³ και την ίδια χρονιά αγοράζεται από Έλληνες επιχειρηματίες του εξωτερικού οι οποίοι από το 1855 θέτουν σε λειτουργία το πρώτο εργοστάσιο μεταξουργίας με την επωνυμία "Αθανάσιος Γ. Δουρούτης και Σία", μέχρι το 1875 οπότε και κλείνει. Στο διάστημα μεταξύ του τέλους του 19^{ου} αιώνα και αρχών του 20^{ου} οι χώροι του κτιρίου διαμορφώθηκαν σε καταστήματα στο ισόγειο και κατοικίες στον όροφο, τα οποία από το 1960 έως το 1993 εγκαταλείφθηκαν σταδιακά. Το 1993 ο εγγονός του ιδιοκτήτη το δώρισε στον Δήμο Αθηναίων.

Ένα άλλο στοιχείο που συνέβαλε στο χαρακτήρα της περιοχής ήταν η εγκατάσταση του ορφανοτροφείου Γεωργίου και Αικατερίνης Χατζηκώνστα, το 1856⁴⁴. Η ιδρυτική πράξη του ιδρύματος ήταν το Β.Δ. της 29 Αυγούστου του 1853 που έφερε τη σφραγίδα του βασιλιά Όθωνα και δημοσιεύτηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως του Βασιλείου της Ελλάδος στις 7 Σεπτεμβρίου 1853 με αριθμό ΦΕΚ 28. Σ' αυτό το διάταγμα οι όροι και το καταστατικό του ιδρύματος αναφέρουν ότι την ευθύνη για τη χωροθέτηση του ορφανοτροφείου και για τη δωρεά παραχώρηση οικοπέδου για την ανέγερσή του, έχει ο Δήμος Αθηναίων, στον οποίο και θα ανήκει το ίδρυμα. Το Δημοτικό Συμβούλιο αποφάσισε να γίνει στο Μεταξουργείο.

Το Ορφανοτροφείο παρείχε εξετάξια γενική εκπαίδευση και επαγγελματική κατάρτιση στη ραπτική, υποδηματοποιία, λεπτο-ξυλουργία και σιδηρουργική. Μάλιστα αργότερα δημιουργήθηκε και εργοστάσιο σιδηρουργίας, το οποίο μισθωνόταν σε ιδιώτη επιχειρηματία και απασχολούσε, το 1884, 50 εργάτες⁴⁵.

⁴³ Το Μεταξουργείο. Ιστορική & Πολεοδομική Εξέλιξη από την Αρχαιότητα έως σήμερα. Π. Ταξιάρχη, 2007

⁴⁴ Ορφανοτροφείο Χατζηκώνστα, Wikipedia, Available at: <https://el.wikipedia.org>

⁴⁵ Η Αθήνα τον 19ο αιώνα. Συνοικία Μεταξουργείο, Χ. Αργιαντώνη, 2008, Available at: <https://metaxourgeio.wordpress.com>



Εικόνα 16 Ορφανοτροφείο Χατζηκώνστα, Μεταξουργείο 19ος αιώνας

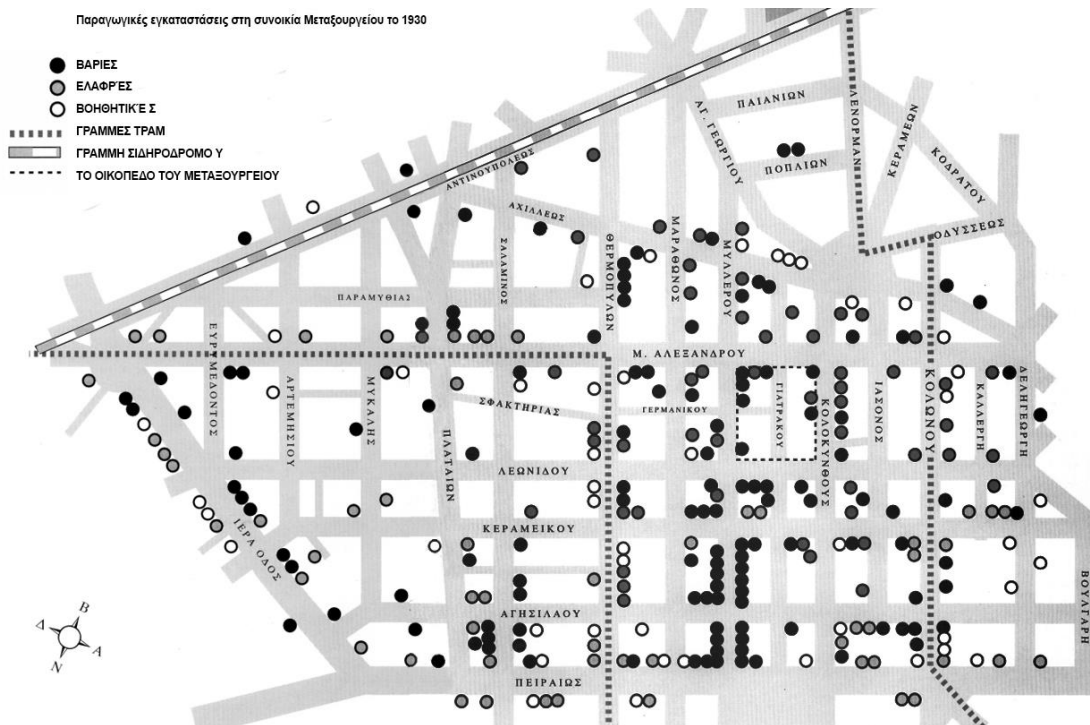
Στα τέλη της ίδιας δεκαετίας εγκαθίστανται στο Γκαζοχώρι εργοστάσιο παραγωγής φωταερίου. Το γεγονός αυτό σε συνδυασμό με την οδό Μολιέρου – με το μεταξουργείο και τα εργαστήρια του Ορφανοτροφείου – αποτέλεσε για τη δυτική πλευρά της Αθήνας τον πρώτο πόλο έλξης προς τον οποίο κατευθύνθηκαν οι παραγωγικές λειτουργίες της νέας πόλης των Αθηνών, μέσα από τη διαδικασία των διαδοχικών πλευρικών μετατοπίσεων που χαρακτηρίζει την κινητικότητα και την προσαρμοστικότητα των χρήσεων στην πόλη.

Οι προοπτικές αστικοποίησης του Μεταξουργείου έχουν αρχίσει να εξαφανίζονται. Η πρωτεύουσα έμπαινε στην τροχιά της επέκτασης και ο πληθυσμός της μεγάλωνε. Το Μεταξουργείο ήδη από το 1850 είχε αρχίσει να ενσωματώνεται στην πρωτεύουσα και να εγκαθίστανται σ' αυτό εργάτες του μεταξουργείου και των βιοτεχνιών της γειτονικής περιοχής του Γκαζοχωρίου. Μέσα σε μια δεκαετία, 1875-1885, ολόκληρη η περιοχή εποικίστηκε διαμορφώνοντας μια λαϊκή συνοικία με μικρά και φτωχά σπίτια, που στέγαζε τεχνίτες, μεροκαματιάρηδες και κάθε λογής μικρο-επαγγελματίες και βιοτέχνες, κυρίως Πελοποννήσιους αλλά και νησιώτες.

Παράλληλα με την ζήτηση της κατοικίας, την ίδια εποχή εγκαθίστανται στην συνοικία εργαστήρια αμαξοποιείας⁴⁶, μετάλλου και μηχανουργεία που παρέμειναν εκεί μέχρι την δεκαετία του 1960. Η συνοικία είχε διαμορφώσει τα βασικά γνωρίσματα της φυσιογνωμίας της ως μια λαϊκή – μικροαστική συνοικία με μικτές χρήσεις (κατοικία, εμπόριο και παραγωγή).

⁴⁶ ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟΥ: Χωρική και κοινωνική προσέγγιση μιας πολυπολιτισμικής συνοικίας της Αθήνας, Δ. Καούνη, Πτυχιακή εργασία ΑΠΘ, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Ανάπτυξης, 2009

Στη μεταπολεμική περίοδο, οι τάσεις υποβάθμισης του Μεταξουργείου γίνονται εμφανείς. Ήδη έχει παγιωθεί η δυσαναλογία ιδιωτικού προς δημόσιο χώρο με αποτέλεσμα την ανεπάρκεια του οδικού δικτύου, των κοινόχρηστων χώρων, του κοινωνικού εξοπλισμού, των προβλήματα κυκλοφορίας και στάθμευσης.



Χάρτης 13 Παραγωγικές εγκαταστάσεις στη συνοικία Μεταξουργείου, 1930

Με την εδραίωση του αυτοκινήτου ως μέσου μεταφοράς, τα αμαξοποιεία του Μεταξουργείου, τα διαδέχονται τα συνεργεία αυτοκινήτων και γενικότερα τα εργαστήρια που κατασκευάζουν αμαξώματα, καταστήματα ανταλλακτικών, μηχανουργεία, βαφεία και σταθμούς αυτοκινήτων.

Σημαντικό επίσης γεγονός για την υποβάθμιση του Μεταξουργείου, που συνέβη μετά τον πόλεμο, ήταν η μεγάλη συγκοινωνιακή σημασία που απέκτησαν δρόμοι της περιοχής όπως η λεωφόρος Αθηνών, η διευρυμένη Λένορμαν, η Αχιλλέως, που γρήγορα προσέλκυαν χρήσεις ασύμβατες προς την κατοικία όπως συνεργεία, βιοτεχνίες και αποθήκες.

Την περίοδο 1960-1970 ενώ στην Αθήνα καταγράφεται έντονη οικοδομική δραστηριότητα με χαρακτηριστικό γνώρισμα την πολυκατοικία και με κυριότερη μέθοδο χρηματοδότησης την αντιπαροχή στο Μεταξουργείο ελάχιστα λειτούργησε το σύστημα αυτό. Λίγες πολυκατοικίες κατασκευάστηκαν και αυτό οφείλεται στο λαϊκό χαρακτήρα της περιοχής, στα μικρά οικόπεδα, τα στενά πλάτη των περισσότερων δρόμων και στο ενδεχόμενο να βρεθούν αρχαία κατά την ανοικοδόμηση των νέων κτιρίων.

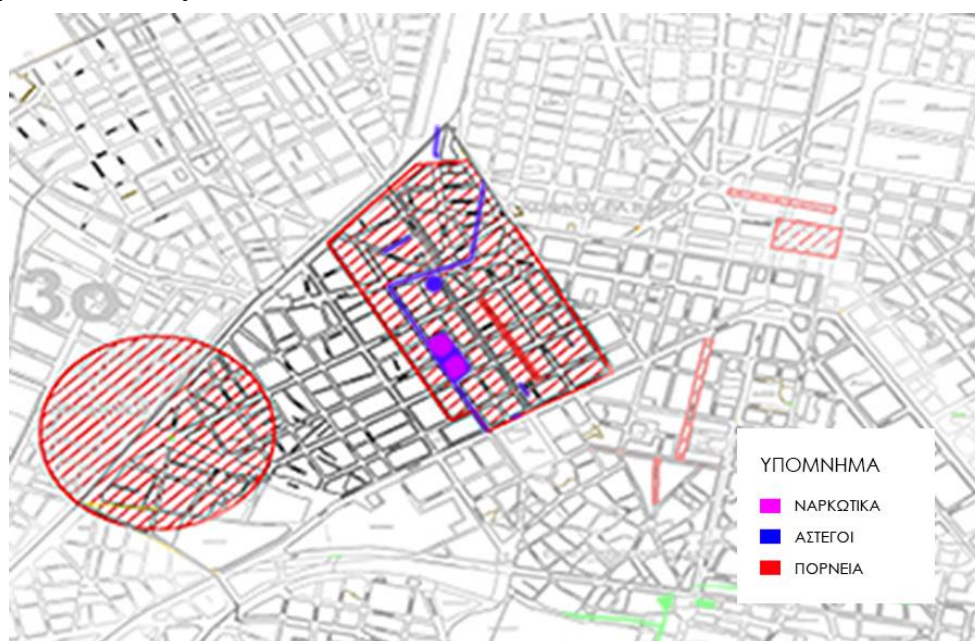
Από το 1960 παρατηρείται εγκατάσταση εσωτερικών μεταναστών οι οποίοι μετακινούνται από την περιοχή της Ομόνοιας προς το Μεταξουργείο. Την ίδια εποχή εγκαθίστανται, εκτός από τις βιοτεχνίες και οίκοι ανοχής οι περισσότεροι σε ερειπωμένες διάφορες κατοικίες. Κάποιοι απ' αυτούς στην πορεία έκλεισαν αλλά το 1982 άνοιξαν και πάλι σε παλιά εγκαταλεημένα οικήματα.

Τη δεκαετία του 1970 στην Αθήνα συγκεντρώνεται ο μεγαλύτερος αριθμός των εργαζομένων στο δημόσιο και στις ιδιωτικές υπηρεσίες, αρκετοί από αυτούς επιλέγουν να κατοικήσουν στο Μεταξουργείο, λόγω της θέσης του σχετικά με το κέντρο της πόλης, αλλά και των χαμηλών τιμών ενοικίων και γης. Την ίδια εποχή, γύρω στο 1970, ήλθαν από τη Θράκη τουρκόφωνοι μουσουλμάνοι οι οποίοι στεγάστηκαν στις μονοκατοικίες εκεί που άλλοτε έμεναν οι εργάτες των εργοστασίων.

Ήδη από το 1960 πολλοί από τους παλιούς κατοίκους, συνήθως οι εύποροι μετακινούνται σε άλλες συνοικίες με καλύτερες συνθήκες διαβίωσης, εγκαταλείποντας τα σπίτια τους. Φαινόμενο το οποίο επαναλαμβάνεται τη δεκαετία του 1980, με το κύμα προαστιοποίησης που εμφανίζεται. Το Μεταξουργείο εγκαταλείπεται από την μεσαία τάξη. Παρουσιάζονται κενά οικόπεδα, κτίρια εγκαταλελειμμένα, αρχαιολογικοί χώροι αφημένοι στην τύχη τους, διαμερίσματα και μονοκατοικίες σε κακή κατάσταση με χαμηλό ενοίκιο.

Από τη δεκαετία του 1990, η συνοικία αρχίζει να προσελκύει εξωτερικούς μετανάστες από διάφορες χώρες, οι οποίοι βρίσκουν στέγη στα φθηνά διαμερίσματα και στα εγκαταλελειμμένα κτίρια, κατοίκους που δεν είναι πολίτες καθώς δεν συμμετέχουν στα κοινά. Σύμφωνα με την απογραφή της ΕΣΥΕ για τα έτη 1991 και 2001, ο αριθμός των εξωτερικών μεταναστών που κατοικούν στο Μεταξουργείο τριπλασιάστηκε μέσα στο χρονικό διάστημα των τελευταίων είκοσι περίπου ετών, αποτελώντας το 2001 το 33,6% περίπου του συνολικού πληθυσμού της περιοχής.

Ο μεγάλος αριθμός των εγκαταλελειμμένων κτιρίων συνεχίζει να «φιλοξενεί» αστέγους και χρήστες ναρκωτικών, ακόμα και σε κτίρια χαρακτηρισμένα ως διατηρητέα. Η εικόνα της εξαθλίωσης είναι έντονη σε αρκετές γωνιές της περιοχής. Ο μεγάλος αριθμός των οίκων ανοχής που λειτουργούν στην περιοχή, είναι άλλη μια πραγματικότητα για το Μεταξουργείο. Στεγάζονται κυρίως σε μονοκατοικίες και διώροφα της μεταπολεμικής περιόδου, του προηγούμενου αιώνα, τα περισσότερα στην οδό Ιάσωνος.



Χάρτης 14 Καταγραφή φαινομένου πορνείας, ναρκωτικών & αστέγων στο Μεταξουργείο



Εικόνα 17 Οδός Ιάσωνος, Μεταξουργείο

Το 1979 εκδόθηκε Π.Δ. με τίτλο «Περί χαρακτηρισμού ως παραδοσιακού τμήματος της πόλεως των Αθηνών (Ιστορικών Κέντρων)» (ΦΕΚ 567Δ 13.10.1979) το οποίο χαρακτηρίζει «ως παραδοσιακόν τμήμα της πόλεως των Αθηνών» και το Μεταξουργείο. Αποτέλεσμα αρκετές παραγωγικές μονάδες δεν καταφέρνουν να ανανεώσουν την άδεια λειτουργίας τους με συνέπεια να κλείσουν, μιας και δεν επιτρέπονταν οχλούσες βιοτεχνικές και βιομηχανικές χρήσεις. Ταυτόχρονα πολλές οικογένειες δεν έχουν την οικονομική δυνατότητα να συντηρήσουν τα σπίτια τους, όπως το Π.Δ. ορίζει.

Το 1984 εκδόθηκε το υπ' αριθ. 84 Π.Δ. (ΦΕΚ 33Α 21.03.1984) με το οποίο «απαγορεύεται η ίδρυση και εγκατάσταση οποιασδήποτε βιομηχανίας, βιοτεχνίας και αποθήκης» στην περιοχή.

Επιπλέον καθοριστικό για την απομάκρυνση των μεταποιητικών μονάδων και εργαστηρίων υπήρξε το Π.Δ. με τίτλο «Καθορισμός χρήσεων γης και ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης στην περιοχή του Μεταξουργείου, του Ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών» (ΦΕΚ616Δ' 19.08.1998), στο οποίο το Μεταξουργείο καθορίζεται ως ευρύτερη περιοχή κατοικίας, με αμιγή και γενική κατοικία. Σύμφωνα λοιπόν με το Π.Δ. απαγορεύονται στην περιοχή οι εξής χρήσεις όπως: μάντρες πώλησης ή ενοικίασης αυτοκινήτων, μάντρες πώλησης οικοδομικών και άλλων υλικών, εμπόριο λιπαντικών, μηχανουργεία (πλην εκείνων που εργασίες τους σχετίζονται με είδη λαϊκής τέχνης και πληρούν συγκεκριμένους όρους ισχύος μηχανολογικού εξοπλισμού), βουλκανιζατέρ, εργαστήρια επισκευής αυτοκινήτων, μοτοσικλετών και ποδηλάτων (με εξαίρεση τα οικόπεδα που έχουν πρόσωπο στις οδούς Κωνσταντινουπόλεως, Αχιλλέως, Θερμοπυλών και Κολοκυνθούς) κλπ. Με την δημοσίευση του παραπάνω Π.Δ. δινόταν σε όλες αυτές τις «οχλούσες» χρήσεις προθεσμία 36 μηνών να απομακρυνθούν από την περιοχή. Τέσσερα χρόνια αργότερα δίνεται νέα προθεσμία άλλων 36 μηνών για τον ίδιο σκοπό και αφού οι χρήσεις αυτές εξακολουθούσαν να λειτουργούν (Ν.3066/2002 ΦΕΚ252Α'). Κύριος λόγος ήταν οι αντιδράσεις των ιδιοκτητών για ελλιπή μέριμνα της πολιτείας για την μετεγκατάσταση ή την αποζημίωση τους.

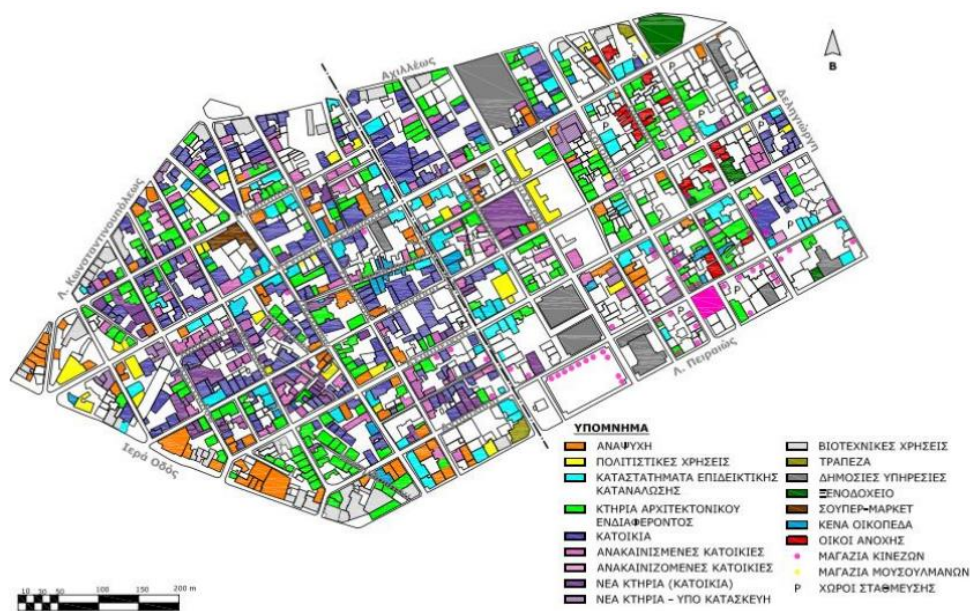
Το 2002 οδηγήθηκαν στην απομάκρυνση 300 βιοτεχνίες⁴⁷ και εκδιώχθηκαν 2.000 περίπου άτομα από τα επαγγελματικά τους εργαστήρια χωρίς να έχει προβλεφθεί η μετεγκατάστασή τους σε άλλη περιοχή, ενώ εγκαταστάθηκαν νέες οχλούσες χρήσεις όπως κέντρα διασκέδασης σύμφωνα με νέα διάταξη.

5.3.3 Σημερινή εικόνα

Το Μεταξουργείο έχει το μεγαλύτερο αριθμό εγκαταλειμμένων κτιρίων της Αθήνας και παρ' όλα αυτά αποπνέει μια ξεχωριστή αίσθηση γειτονιάς. Στους κεντρικούς εμπορικούς δρόμους (το 2013) το ποσοστό των κλειστών καταστημάτων είναι χαμηλότερο από τον μέσο όρο που καταγράφεται στο κέντρο της Αθήνας και υπολογίζεται σε 23%⁴⁸. Το μικρότερο ποσοστό κλειστών καταστημάτων εντοπίζεται στην οδό Αγησιλάου, η οποία συγκεντρώνει τον κύριο όγκο του χονδρικού κυρίως εμπορίου, μίας δραστηριότητας με μεγαλύτερη ανθεκτικότητα, αν και εγκαταστάθηκε στην περιοχή την τελευταία δεκαετία.

Στο Μεταξουργείο κυριαρχούν, αν και με γεωγραφικές διαφοροποιήσεις, τα εμπορικά μεταναστών. Η πλειονότητα των καταστημάτων εντοπίζεται στις οδούς Κολοκυνθούς και Αγησιλάου. Και στους δύο αυτούς δρόμους, οι Κινέζοι καταστηματάρχες δραστηριοποιούνται κυρίως στην χονδρική πώληση, συμπαρασύροντας μετά το 2009 άλλες 40 ίδιες επιχειρήσεις Ελλήνων καταστηματάρχων⁴⁸.

Η συνοικία ανήκει στις περιοχές της Αθήνας που δεν έχουν επηρεαστεί από την πύκνωση του αστικού ιστού. Ο οικοδομικός οργανισμός της περιόδου 1950-1960, δεν κατάφερε να αλλάξει τη φυσιογνωμία της συνοικίας η οποία και συνεχίζει να κρατά το ύψος του 1900.



Χάρτης 15 Χρήσεις γης στο Μεταξουργείο 2013, Πηγή: Χωρικές και Κοινωνικές Μεταβολές στο κέντρο της Αθήνας Γ. Αλεξανδρή

⁴⁷ Αει χώρος, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Α. Δέφνερ, Καλλιώρας Δημήτρης, 2016, σ.54

Πρωτογενής πηγή: Δημητριάδης, 1993

⁴⁸ Τα εγκαταλελειμμένα κτήρια και τα ξενοίκια στα εμπορικά καταστήματα: Το χωρικό σχήμα της κρίσης, Ν. Μπελαβίλας, Π. Πρέντου, 2015, Available at: <https://www.athenssocialatlas.gr>

Τα τελευταία χρόνια εξαγγέλλονται αναπλάσεις και προτάσεις για τη αναβάθμιση της περιοχής, κάποιες από αυτές υλοποιούνται. Και μόνο οι ανακοινώσεις τους καταγράφουν αύξηση προσφοράς πωλήσεων και αύξηση των τιμών κτιρίων και γης. Έχει αρχίσει ήδη να καταγράφεται τάση ανακατασκευής κτιρίων και ανέγερσης νέων δημιουργώντας την εικόνα, ίσως και την βεβαιότητα, ότι το Μεταξουργείο εξελίσσεται σε περιοχή επενδυτικών ευκαιριών.

Στην περιοχή διαπιστώνονται τάσεις εξευγενισμού. Στο βαθμό που υλοποιούνται οι τάσεις αυτές επέρχεται τροποποίηση στη χωρική και κυρίως στη κοινωνική κατανομή της περιοχής. Οι πρώτες κοινωνικές ομάδες που επηρεάστηκαν αρνητικά είναι εκείνες των χαμηλών εισοδημάτων, των μεταναστών και άλλων μειονοτήτων. Από την άλλη πλευρά, οι νέοι κάτοικοι που εισέρχονται στις εξευγενισμένες γειτονιές ανήκουν στην τάξη των μεσοαστών. Η σημαντικότερη ανάπλαση που έχει πραγματοποιηθεί ως τώρα είναι της κεντρικής πλατείας Αύδης. Ο λόγος που επιλέχθηκε το συγκεκριμένο σημείο για ανάπλαση ήταν η γειτνίαση του με το παλιό εργοστάσιο μεταξιού, το οποίο σήμερα λειτουργεί ως Δημοτική Πινακοθήκη.



Εικόνα 18 Πλατεία Αύδης, Μεταξουργείο

5.4 Εξάρχεια

5.4.1 Σύντομη ιστορική αναδρομή

Πιθαράδικα, μέχρι τα μέσα του 19ου αιώνα, ονομαζόταν η περιοχή των σημερινών Εξαρχείων και της Νεάπολης επειδή εκεί υπήρχαν πολλά εργαστήρια κατασκευής πιθαριών από πηλό με πρώτη ύλη από το λόφο του Στρέφη.

Περί το 1840 ξεκίνησε στην περιοχή η δημιουργία νέου οικισμού, μεταξύ Θεμιστοκλέους και Ζωοδόχου Πηγής, που ονομάστηκε Προάστειον⁴⁹ επειδή βρισκόταν εκτός σχεδίου πόλης της Αθήνας. Μάλιστα η κεντρική είσοδος του οικισμού ονομάστηκε οδός Προαστείου, η σημερινή Μπενάκη. Η αυθαίρετη οικοδόμηση έγινε από Κυκλαδίτες, Μοραΐτες και Ηπειρώτες χτιστάδες, μαστόρους, εργάτες οι οποίοι εγκαταστάθηκαν εκεί προκειμένου να βρίσκονται κοντά στα κτίρια που κατασκευάζονταν τότε, το Πανεπιστήμιο, η Ακαδημία, η Βιβλιοθήκη, το

⁴⁹ Αι τοπωνυμίας της πόλεως και των περιχώρων των Αθηνών / Κ. Μπίρης,, 1899-1980

Χημείου και αργότερα το Πολυτεχνείο, το Οφθαλμιατρείο και άλλα σημαντικά κτίρια της πόλης.

Όταν άρχισε να οικοδομείται η Αθήνα και πέρα από την παλιά πόλη, η μετά την Πραξιτέλους και Ευριπίδου περιοχή ονομάστηκε Νέα πόλη -Νεάπολις- ονομασία που περιορίστηκε αργότερα μόνο στην ανατολική πλευρά, ενώ η δυτική έγινε γνωστή ως Μεταξουργείο.

Στα τέλη του 1800, στη συμβολή των οδών Θεμιστοκλέους και Σόλωνος, ο Βασίλειος Έξαρχος από την Ήπειρο άνοιξε ένα μεγάλο παντοπωλείο η φήμη του οποίου γρήγορα εξαπλώθηκε⁵⁰.

Περί το 1900 στη Νεάπολη επικράτησαν δύο τοπωνύμια. Γύρω από το μικρό άλσος του Αγίου Νικολάου το τοπωνύμιο Πευκάκια και στην περιοχή γύρω από την οδό Θεμιστοκλέους το τοπωνύμιο Εξάρχεια από τον Βασίλειο Έξαρχο.

5.4.2 Πολεοδομική εξέλιξη - Χωροταξία

Χαρακτηριστικό της πολεοδομίας του Προαστίου, τότε, ήταν οι ακανόνιστοι και στενοί του δρόμοι χαραγμένοι χωρίς γεωμετρικούς κανόνες, όπως η Σουλίου, η Γραβιάς, η Μάνης, η Τζαβέλα κ.ά. οι οποίοι παρέμειναν με την ίδια μορφή στο σχέδιο πόλης του 1865 και έχουν διατηρηθεί έτσι μέχρι σήμερα. Το τμήμα που εντάχθηκε στο σχέδιο αυτό περιελάμβανε την περιοχή από την οδό Στουρνάρη, Αραχόβης, Ζωοδόχου Πηγής, Διδότου, και Σίνα, έως την πλατεία Κολωνακίου και μερικά χρόνια αργότερα βόρεια και ανατολικά έως τη λεωφόρο Αλεξάνδρας.

Τα Εξάρχεια άρχισαν να χτίζονται τις δεκαετίες του 1870-1880. Μεγάλη συμβολή στην οικοδόμησή τους είχε η παρουσία Πανεπιστημιακών σχολών μιας και οι περισσότερες συγκεντρώνονται στα Εξάρχεια και στην ευρύτερη περιοχή. Το Πανεπιστήμιο, το Πολυτεχνείο και το Χημείο κατασκευάστηκαν και λειτούργησαν τις τελευταίες δεκαετίες του 19^{ου} αιώνα. Το Πανεπιστήμιο στην οδό Πανεπιστημίου, σχεδιάστηκε από τον Δανό αρχιτέκτονα Christian Hansen, θεμελιώθηκε το 1839 και η πρόσοψή του, τα «Προπύλαια», ολοκληρώθηκε το 1842-1843, ενώ οι υπόλοιπες πτέρυγες συνέχισαν να οικοδομούνται μέχρι και το 1864.

Το Πολυτεχνείο στην οδό Πατησίων άρχισε να κατασκευάζεται το 1862, έργο του αρχιτέκτονα Λύσανδρου Καυταντζόγλου, και ολοκληρώθηκε το 1878 αλλά εργασίες επέκτασης του κτιρίου συνεχίζονταν και έως το 1916. Το Χημείο στην οδό Σόλωνος, Μαυρομιχάλη και Χαριλάου Τρικούπη, σχεδιάστηκε από τον Ernst Ziller, θεμελιώθηκε το 1887 και άρχισε να λειτουργεί το 1890. Την ίδια περίπου εποχή οικοδομείται και το Εθνικό Αρχαιολογικό Μουσείο δίπλα από το Πολυτεχνείο. Η παρουσία των τριών αυτών ανώτατων εκπαιδευτικών ιδρυμάτων και αργότερα της Νομικής έφεραν μεγάλο αριθμό φοιτητών στα Εξάρχεια, οι οποίοι επηρέασαν την καθημερινότητα της περιοχής συμμετέχοντας, συμβάλλοντας ή και δημιουργώντας κοινωνικά πολιτιστικά και πολιτικά γεγονότα.

Μέχρι το τέλος του 19ου αιώνα και τις αρχές του 20^{ου} στα Εξάρχεια εγκαθίστανται νέοι κάτοικοι της μεσαίας αστικής τάξης, και ομογενείς της Αιγύπτου που χτίζουν μονώροφα ή διώροφα κτίρια κατοικίας, μονοκατοικίες ή διπλοκατοικίες.

⁵⁰ Ο μπακάλης από την Κόνιτσα που έδωσε το όνομά του στα Εξάρχεια. Μηχανή του χρόνου, Available at: <http://www.mixanitouxronou.gr>

Οικοδομούνται κτίρια που χρησιμοποιούν αρχιτεκτονικά στοιχεία διαφόρων εποχών και ρυθμών. Χαρακτηριστικό των κτισμάτων είναι το χαμηλό ύψος τους σε συνδυασμό με πολλούς τύπους και μορφές και αυτό οφείλεται κυρίως στη κοινωνική σύνθεση των κατοίκων των Εξαρχείων που είναι χαμηλών και μεσαίων αστικών στρωμάτων και επιφανείς ένοικοι. Άνθρωποι των γραμμάτων και της τέχνης επέλεξαν αυτό τον τόπο να μείνουν, όπως ο Ζωγράφος Γύζης, ο γλύπτης Χαλεπάς, ο ποιητής Κωστής Παλαμάς, ο συνθέτης Σκαλκώτας και πολλοί άλλοι, οι οποίοι δημιούργησαν και χώρους συναντήσεων και διαλόγου, τα φιλολογικά καφενεία.

Στη διάρκεια του μεσοπολέμου λόγω κυρίως του μεγάλου προσφυγικού κύματος του 1922 των Ελλήνων της Μικράς Ασίας αλλά και της εσωτερικής μετανάστευσης από την ύπαιθρο άλλαξε το τοπίο της Αθήνας. Οι οικιστικές ανάγκες μεγεθύνθηκαν κατακόρυφα. Τότε εμφανίζονται οι πολυκατοικίες καθώς έχει θεσμοθετηθεί η δυνατότητα σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας. Αρκετές χωροθετούνται στα Εξάρχεια για μεσαία και ανώτερα αστικά στρώματα. Από τα χαρακτηριστικά κτίρια είναι η «μπλε» πολυκατοικία στη γωνία των οδών Αραχώβης και Θεμιστοκλέους, είναι από τις παλαιότερες της Αθήνας, χτίστηκε το 1933 και θεωρείται δικαίως η πιο πρωτοποριακή πολυκατοικία της εποχής της.



Εικόνα 19 Μπλε πολυκατοικία, Εξάρχεια

Μετά το δεύτερο παγκόσμιο πόλεμο με τη ραγδαία αύξηση του πληθυσμού, λόγω της εσωτερικής μετανάστευσης προς την πρωτεύουσα, η μέθοδος της αντιπαροχής γιγάντωσε την οικοδομική δραστηριότητα. Έτσι και στα Εξάρχεια άρχισαν να αντικαθίστανται σημαντικά ιστορικά κτίρια από πολυκατοικίες, υποβαθμίζοντας έτσι την αρχιτεκτονική ποιότητα της συνοικίας. Παρ' όλα αυτά η εικόνα της περιοχής δεν άλλαξε ριζικά, κυριαρχεί η πολυκατοικία όχι όμως όπως σε άλλες περιοχές της Αθήνας.

Μια σειρά νομοθετημάτων προσδιορίζουν τις δραστηριότητες της συνοικίας. Στο Προεδρικό Διάταγμα του 1988 ορίζονται οι χρήσεις γης της. Με το Προεδρικό Διάταγμα του 1989 χαρακτηρίστηκε ως παραδοσιακό τμήμα της πόλης των Αθηνών και καθορίστηκαν οι όροι δόμησης των οικοπέδων. Το 1993 το Προεδρικό Διάταγμα που εκδίδεται χωρίζει την περιοχή σε δύο τμήματα⁵¹, από Αραχώβης και Στουρνάρη προς την Σόλωνος το ένα και προς λόφο του Στρέφη το άλλο. Ως χρήση γης στο πρώτο ορίζεται η γενική κατοικία και στο δεύτερο η αμιγής κατοικία, με δυνατότητα μεταβίβασης υφιστάμενων χρήσεων υπό όρους. Η εφαρμογή αυτού του διατάγματος ως ένα βαθμό προσδιόρισε τη σημερινή μορφή των Εξαρχείων με τη μεγάλη μίξη χρήσεων, κατοικίας, εμπορίου, πολιτισμού και αναψυχής.

5.4.3 Κοινωνική διάσταση του χώρου

Πέρα από τα μικρομεσαία και ανώτερα κοινωνικά στρώματα που κατοικούν εκεί τα Εξάρχεια είναι τόπος συνάθροισης πολλών ανθρώπων των γραμμάτων, των τεχνών, φοιτητών, ανθρώπων της διαφορετικότητας και όχι μόνο. Θέατρα, κινηματογράφοι, χώροι εκθέσεων, μουσικές σκηνές και πολιτιστικά στέκια, οιομαγειρεία, ταβέρνες, καφενεία, μπαρ, εκδοτικοί οίκοι, βιβλιοπωλεία και τυπογραφία συνυπάρχουν και ζωντανεύουν την περιοχή η οποία παρότι θεωρείται κέντρο της Αθήνας θυμίζει λαϊκό συνοικισμό.

Τα Εξάρχεια ανέκαθεν θεωρούνταν η περιοχή της αμφισβήτησης, αμφισβήτησης των πολιτικών και καλλιτεχνικών ορίων της εποχής τους.

Μετά τη δικτατορία, 1974, πολιτικά κόμματα, οργανώσεις, στέκια της εξοκονοβουλευτικής αριστεράς, αντιεξουσιαστών και αναρχικές ομάδες στεγάζονται στην περιοχή. Δεν είναι τυχαίος ο μεγάλος αριθμός καταστημάτων που έχουν σχέση με το βιβλίο, οφείλεται στην παρουσία των φοιτητών στην περιοχή και κυρίως στην έντονη πολιτικοποίηση που κυριαρχεί την εποχή εκείνη ιδιαίτερα στα Εξάρχεια.

Από το 1980 άρχισε η απαξίωση της συνοικίας και γενικότερα του κέντρου της Αθήνας σε σχέση με την κατοικία για λόγους που έχουν να κάνουν με την ποιότητα ζωής, η ατμοσφαιρική ρύπανση αρχίζει να υπερβαίνει τα επιτρεπτά όρια, το κυκλοφοριακό πρόβλημα μεγαλώνει, οι χώροι στάθμευσης δεν είναι επαρκείς κ.ά. Το πρόβλημα γίνεται πιο έντονο τις δεκαετίες 1980, 1990. Η συνέπεια αυτού είναι η μαζική εγκατάλειψη του κέντρου και της γύρω του περιοχής προς τα προάστια. Είναι φανερό ότι αυτοί που μετακινούνται ανήκουν στις μεσαίες και ανώτερες οικονομικά τάξεις. Αυτοί που συνέχισαν την παραμονή τους στα Εξάρχεια, εκτός από αυτούς των χαμηλών εισοδημάτων, είναι άτομα των μεσαίων και ανώτερων στρωμάτων που

⁵¹ Πολεοδομία 2, Εργασία Α.Αγγελουπούλου, Ε.Γκαρραμονε, Α.Γιοβιτσα, Available at: <http://www.arch.ntua.gr>

θεωρούν ότι η περιοχή τους καλύπτει αισθητικά, πολιτισμικά, επικοινωνιακά ή λόγω κοινωνικής συναναστροφής. Ακόμα και ο αριθμός των φοιτητών που διέμεναν στη περιοχή μειώθηκε, μετακινήθηκαν σε άλλες συνοικίες.

Το 2009 κάτοικοι των Εξαρχείων και άλλων γειτονιών πήραν την πρωτοβουλία να δημιουργήσουν μόνοι τους ένα αειφόρο πάρκο, κατέλαβαν το πρώην πάρκινγκ ιδιοκτησίας ΤΕΕ (Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας) και το μετέτρεψαν σε χώρο πρασίνου, παιχνιδιού και συνάντησης, επί των οδών Ζωοδόχου Πηγής, Χαριλάου Τρικούπη και Ναυαρίνου. Η ανάπλαση περιλαμβάνει περιβόλι, παιδική χαρά, χώρο κινηματογραφικών προβολών, συζητήσεων και εκδηλώσεων. Βασίστηκε στη συλλογική εργασία και συνεισφορά των συμμετεχόντων όπως και οι όροι λειτουργίας του συνδιαμορφώνονται από τους ίδιους.

Η λογική του πάρκου είναι η συλλογική και οριζόντια δημιουργία της πόλης, το δικαίωμα συμμετοχής στα κοινά και η ύπαρξη ανοικτών κοινόχρηστων χώρων συνάντησης και αναψυχής.



Εικόνα 20 Αυτοδιαχειριζόμενο πάρκο Ναυαρίνου, Εξάρχεια

Ιστορικό εξεγέρσεων και αντίστασης

Στην περιοχή άρχισε από πολύ νωρίς να καταγράφονται αντιστάσεις, διαμαρτυρίες, ανησυχίες, ταραχές, γεγονότα. Στην πλατεία, στους δρόμους, σε δημόσια και ιδιωτικά κτίρια είναι αποτυπωμένες ατομικές και συλλογικές μνήμες. Μερικές απ' αυτές :

Τα «σκιαδικά» του 1859 ήταν οι πρώτες ομαδικές διαμαρτυρίες μαθητών για τα καπέλα που υποχρεωτικά φορούσαν. Ήθελαν τα καπέλα να είναι ντόπια και όχι εισαγόμενα, γι' αυτό άρχισαν να φορούν ψάθινα κάπελα Σίφνου, τα σκιαδία, τα οποία ήταν πιο φτηνά και ταυτόχρονα ενισχύονταν η Ελληνική οικονομία. Παρότι η κινητοποίηση αυτή δεν έθετε πολιτικά ζητήματα, παρόλα αυτά μπορεί να χαρακτηριστεί ως αντίσταση στην πολιτική των Βαυαρών.

Δεκεμβριανά (Δεκέμβριος 1944 – Ιανουάριος 1945) οι ματωμένες συγκρούσεις στην Αθήνα, το ξεκίνημα του εμφυλίου πολέμου μετά την απελευθέρωση της Ελλάδας από τους κατακτητές. Σε όλες οι συνοικίες της πόλης διεξάγονται μάχες. Στα Εξάρχεια δραστηριοποιείται ο λόχος Μπάυρον, ο λόχος των σπουδαστών του ΕΛΑΣ (Ελληνικός Λαϊκός Απελευθερωτικός Στρατός). Γίνονται σκληρές μάχες, κυρίως με τις Βρετανικές δυνάμεις, παντού ακόμη και μέσα στις πολυκατοικίες, στο λόφο του Στρέφη, στο κτίριο του Χημείου, στη μπλε πολυκατοικία κ.ά.



Εικόνα 21 Τα ίχνη της μάχης των Εξαρχείων 1945

5.4.4 Σημερινή εικόνα

Τα γεγονότα του Πολυτεχνείου χαρακτήρισαν τα Εξάρχεια, ενίσχυσαν στους κατοίκους τη συνείδηση της επαναστατικής περιοχής και της έντονης πολιτικοποίησης.

Τα τελευταία χρόνια η περιοχή δοκιμάζεται από μια μορφή γκετοποίησης και προκατάληψης. Οι αναρχικοί χρησιμοποιούν τα Εξάρχεια ως χώρο έκφρασης και ως ορμητήριο των δράσεών τους, οι άστεγοι και οι μετανάστες ως καταφύγιο, οι έμποροι, τα βαποράκια και οι χρήστες ναρκωτικών ως ειδυλλιακό χώρο ενώ για τη κοινωνία είναι «γκέτο» και «άβατο».

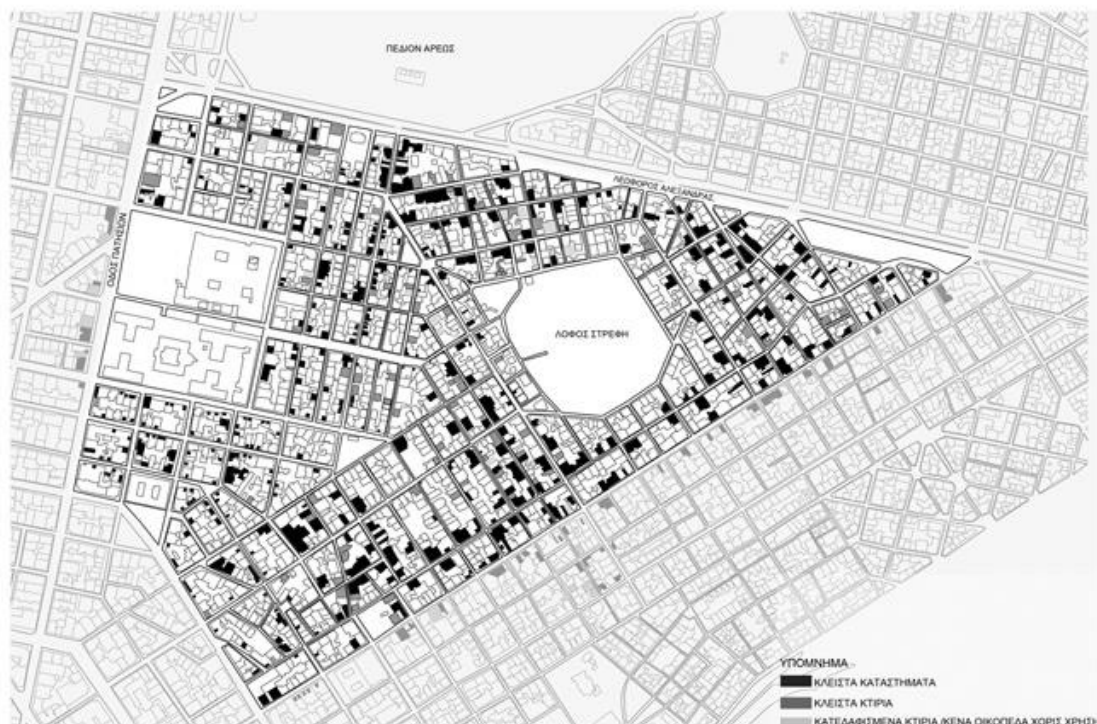
Σήμερα οι λίγοι που ανήκουν στα ανώτερα κοινωνικά και οικονομικά στρώματα ζουν σε μονοκατοικίες και διπλοκατοικίες των πεζοδρόμων ή σε ρετιρέ πολυκατοικιών, ενώ των χαμηλών εισοδημάτων στις πολυκατοικίες και οι μετανάστες στα ισόγεια και στα υπόγεια. Πολλά καταστήματα σε ισόγεια έχουν κλείσει ήδη από τις αρχές της δεκαετίας του 2010, πολλά κτίρια είναι κενά πολύ καιρό πριν και αρκετά είναι εντελώς εγκαταλελειμμένα.

Ο μπόεμικος, ο εναλλακτικός, ο αντιδραστικός, ο επαναστατικός, ο αντιεξουσιαστικός, ο έντονα πολιτικοποιημένος χαρακτηρισμός των Εξαρχείων, ο τόπος της αμφισβήτησης και της διανοήσης τείνει να σβήσει.

Μπροστά σ' αυτή την κατάσταση κάτοικοι πήραν πρωτοβουλίες και κατάφεραν να διώξουν τους εμπόρους ναρκωτικών και διακριτικά απομακρύνουν και τους χρήστες, με την ελπίδα να μην επανέλθουν. Εξάλλου το ίδιο είχε συμβεί το 1987 και το μόνο που κατάφεραν ήταν να αλλάξουν πιάτσα, από την πλατεία στην Μπουμπουλίνας και στην Τοσίτσα.

Στην περιοχή εντοπίζονται (το 2012) 453 κλειστά ισόγεια καταστήματα, 86 κενά κτίρια, κυρίως μονώροφα και διώροφα, και 21 κενά οικοπέδα⁵². Τα κλειστά ή ερειπωμένα κτίρια, στην πλειονότητά τους νεοκλασικές κατοικίες, είναι σημάδια προηγούμενης κρίσης και άλλων αιτιών και δε σχετίζονται άμεσα με τη σημερινή κρίση. Η επικαιροποίηση της καταγραφής (το 2013) εντοπίζει 467 κλειστά καταστήματα, κυρίως στους εμπορικούς δρόμους της περιοχής⁵². Από την καταγραφή των κλειστών καταστημάτων, προκύπτει ότι αυτά ανέρχονται σε ποσοστό περίπου 43% του συνόλου. Οι διάφορες κατηγορίες καταστημάτων πλήττονται εξίσου, ενώ γεωγραφικά τα «λουκέτα» είναι λιγότερα στους πιο κεντρικούς δρόμους. Τα ποσοστά των κλειστών καταστημάτων στα Εξάρχεια είναι παρόμοια με άλλων εμπορικών δρόμων και περιοχών του κέντρου της Αθήνας, διαψεύδοντας τις απόψεις για την περιοχή ότι είναι μόνο «κέντρο ταραχών και παραβατικότητας». Από την καταγραφή προκύπτει, ακόμη, ότι τα καταστήματα υπερτοπικού και ειδικού εμπορίου (βιβλίο, εκδόσεις, μουσική, είδη σχεδίου), που αποτελούν χαρακτηριστικό της περιοχής, συρρικνώνονται, αλλά εξακολουθούν να έχουν σημαντική παρουσία.

⁵² Τα εγκαταλελειμμένα κτήρια και τα ξενοίκιαστα εμπορικά καταστήματα: Το χωρικό σχήμα της κρίσης, Ν. Μπελαβίλας, Π. Πρέντου, 2015, Available at: <https://www.athenssocialatlas.gr>



Χάρτης 16 Καταγραφή κλειστών καταστημάτων και κτηρίων στα Εξάρχεια 2012, Πηγή : ΕΜΠ τμήμα αρχιτεκτόνων μηχανικών

5.5 Κυψέλη

5.5.1 Σύντομη ιστορική αναδρομή

Κυψέλη μια πυκνοκατοικημένη συνοικία στα βόρεια του κέντρου της Αθήνας με ιδιαίτερη και ενδιαφέρουσα ιστορία, από τις παλαιότερες της πόλης.

Το ονόματα Διψέλι και Γυψέλι είναι τα πρώτα ονόματα της περιοχής και με αυτά ήταν γνωστή η συνοικία μέχρι τα μέσα του 19^{ου} αιώνα. Για πρώτη φορά σε συμφωνητικό του 1634 αναφέρεται το τοπωνύμιο «Γυψέλη» στο οποίο βρισκόταν κτήμα.

Η περιοχή ήταν αγροτική, μέχρι τον 19^ο αιώνα, με ελάχιστα κτίσματα, όπως απεικονίζεται σε χάρτη της Αθήνας και των περιχώρων το 1860. Ήταν αγροτικό περίχωρο των Αθηνών με πολλά αγροκτήματα, κήπους, με λίγες εξοχικές κατοικίες και χώρος περιπάτου των Αθηναίων. Η πρόσβαση στην περιοχή γινόταν μέσω του αγροτικού δρόμου (σημερινή Πατησίων) που ένωνε την Αθήνα με τον οικισμό των Πατησίων.

Σύμφωνα με το Βασιλικό Διάταγμα της 30ης Αυγούστου 1840 «περί συγχωνεύσεως των δήμων της επαρχίας Αττικής», που δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ με αριθ. 22 στις 18.12.1840, το χωρίον Γυψέλη εντάχθηκε στο Δήμο Αθηνών, αναφέρεται μάλιστα ότι απέχει 30 λεπτά από την Αθήνα.

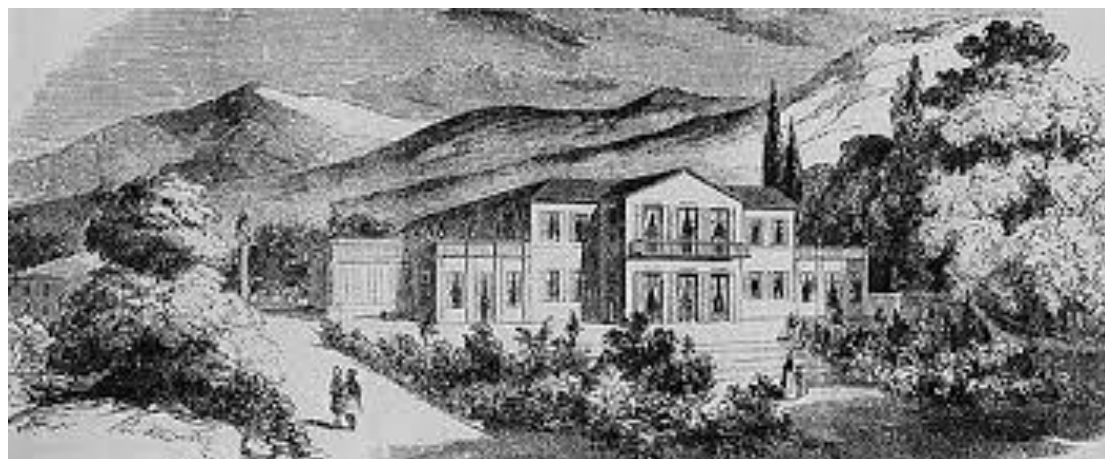
5.5.2 Πολεοδομική εξέλιξη - Χωροταξία

Από τα μέσα περίπου του 19 αιώνα οικοδομούνται και από τις δύο πλευρές της Πατησίων αρκετές επαύλεις πλουσίων αφού ως προάστιο είχε ελευθερία και μεγάλους χώρους πρασίνου.



Εικόνα 22 Η Κυψέλη το 1835

Το σημερινό Άσυλο Ανιάτων ήταν η Έπαυλη του Βρετανού ναυάρχου Μάλκολμ που χτίστηκε το 1832 με την επίβλεψη των Κλεάνθη και Schaubert. Σε αγροτική έπαυλη της περιοχής (σημερινή οδός Κυψέλης 56), στα μέσα του 19ου αιώνα, έζησε και ο Ναύαρχος Κανάρης. Η οδός Πατησίων διανοίχθηκε το 1841.



Εικόνα 23 Έπαυλη Μάλκολμ, Κυψέλη 1833

Το 1887 εντάσσεται στο σχέδιο πόλης και το 1908 θεσμοθετούνται τα όρια της, βόρεια του ρέματος Λεβίδη (Φωκίωνος Νέγρη), νότια του ρέματος Κυκλόβορου (οδός Ευελπίδων), ανατολικά των παρυφών των Τουρκοβουνίων, και δυτικά της οδού Πατησίων. Μέχρι το 1929, αλλά και μετά το 1930, πραγματοποιούνται συνεχείς επεκτάσεις του οικισμού. Επεκτείνεται αργότερα ως Νέα Κυψέλη και Άνω Κυψέλη.

Ο μηχανισμός ένταξης στο σχέδιο πόλης συχνά ακολουθεί την εξής πορεία : επιχειρηματίας αγοράζει φτηνή αγροτική γη στα όρια της πόλης, με δική του πρωτοβουλία δημιουργεί ρυμοτομικό σχέδιο, πωλεί μέρος των οικοπέδων τα οποία χτίζονται αυθαίρετα, η περιοχή μπαίνει στο σχέδιο πόλης και αποκτά βασικές υποδομές, η αξία της γης ανεβαίνει κατακόρυφα και ο επιχειρηματίας πουλάει το υπόλοιπο της έκτασης.

Συνεχίζουν και στις αρχές του 20ου αιώνα να κατασκευάζονται εξοχικές κατοικίες και επαύλεις στα αγροκτήματα της περιοχής, μιας περιοχής με ιδιαίτερο ενδιαφέρον αφού βρίσκεται δίπλα στο Πεδίο του Άρεως και την Πατησίων που είναι χώροι περιπάτου και αναψυχής.

Στη διάρκεια του μεσοπολέμου οι ανάγκες στέγασης στη Κυψέλη αυξάνονται τόσο από την εσωτερική μετανάστευση προς την πρωτεύουσα από την επαρχία, κυρίως από Στερεά Ελλάδα και Πελοπόννησο, όσο και από τη μετακίνηση εύπορων κατοίκων από το κέντρο της Αθήνας λόγω της ανακατάταξης που επέφερε η έλευση των προσφύγων από τη Μικρά Ασία.

Η αγροτική φυσιογνωμία της περιοχής έχει ξεκινήσει να δίνει τη θέση της στην αστικοποίηση. η περιοχή περνά από την κατηγορία των διάσπαρτων επαύλεων στην κατηγορία των μεσοαστικών μονοκατοικιών και διπλοκατοικιών με κήπους και εσωτερικές αυλές, της εύπορης μεσαίας τάξης που επικρατούν μέχρι τον μεσοπόλεμο. Την εποχή αυτή, δεκαετία του 1930, δημιουργείται η οδός Φωκίωνος Νέγρη πάνω στο ρέμα Λεβίδη. Η οδός σχεδιάστηκε από τον αρχιτέκτονα Βασίλη Τσαγρή. Διαμορφώνεται σε «πράσινη λεωφόρο» με έναν κήπο κατά μήκος του δρόμου, με τρεχούμενα νερά και γλυπτά. Στα δε βόρεια και ανατολικά του δρόμου αρχίζουν να εγκαθίστανται τα χαμηλότερα κοινωνικά στρώματα αφού η γη εκεί ήταν ακόμη φτηνή. Η περιοχή ήταν αγροτική με αραιοκατοικημένα ισόγεια. Έτσι ξεκίνησε να δημιουργείται η Άνω Κυψέλη. Το 1935 στη Φωκίωνος Νέγρη στο ύψος της οδού Ζακύνθου οικοδομείται η Δημοτική Αγορά της Κυψέλης, ένα δημόσιο μοντέρνας αρχιτεκτονικής κτίσμα με νεοκλασικά χαρακτηριστικά.

Τις επόμενες του 1930 δεκαετίες με αφορμή το νόμο 3741/1929, περί της οριζόντιας ή κατ' ορόφους ιδιοκτησίας, οι οικιστικές ανάγκες της συνοικίας βρίσκουν πρόσφορο έδαφος για την υλοποίησή τους.

Τις δεκαετίες 1950, 1960 η οικοδόμηση της Κυψέλης, με τη μέθοδο της αντιπαροχής εκτοξεύεται. Οι πολυκατοικίες που κατασκευάζονται αποτελούνται από ευρύχωρα διαμερίσματά με όλες τις σύγχρονες ανέσεις και απευθύνονται κυρίως στην αστική τάξη.

Τη δεκαετία του 1970 συνεχίζεται η εντατικά η οικοδομική δραστηριότητα με φυσικό επακόλουθο τον κορεσμό. Η πυκνοδομημένη πλέον γειτονιά αρχίζει να χάνει την αίγλη της.

Ανατολικά της αρχικής Κυψέλης έως την συνοικία Γκύζη επεκτάθηκε η Νέα Κυψέλη. Η Άνω Κυψέλη με το έντονο ανάγλυφό της στις παρυφές των Τουρκοβουνίων και είναι από τις πιο πυκνοδομημένες και πυκνοκατοικημένες περιοχές της Αθήνας.

5.5.3 Κοινωνική διάσταση του χώρου

Η Κυψέλη από την αρχή της οικοδόμησής της κατοικείται από εύπορα κοινωνικά στρώματα. Πολλά από τα κτίσματα του 19^{ου} αιώνα και των αρχών του 20^{ου} ορθώνονται αγέρωχα και σήμερα φέρνοντας ταυτόχρονα στο μυαλό του παρατηρητή τους ανθρώπους, ιδιοκτήτες, της εποχής, καθώς και τον γύρω χώρο της τότε εξοχής. Έχει αρχίσει ήδη να διαμορφώνεται η Πατησίων ως περιοχή κατοικίας μεγαλοαστών με νεοκλασικές και εκλεκτικιστικές επαύλεις. Τέτοιες κατοικίες έχουν διασωθεί στην οδό Κεφαλληνίας, Ιθάκης, Τήνου, Επτανήσου, Δροσοπούλου, Τροίας κ.α.

Στις αρχές του 20^{ου} αιώνα όταν άρχισαν να μετακινούνται κάτοικοι του κέντρου της Αθήνας, όπως από την Πλάκα, προς τις συνοικίες η Κυψέλη διαμορφώνεται ως περιοχή της ανώτερης οικονομικής τάξης και των εύπορων της μεσαίας τάξης καθώς και ανθρώπων του πνεύματος και της τέχνης. Η περιοχή είχε ακόμη τη μορφή προαστίου με ελεύθερους χώρους και χώρους πρασίνου, Αρχίζουν να λειτουργούσαν ταβέρνες, θέατρα και χώροι διασκέδασης των υψηλών απαιτήσεων.

Συνεχίζεται και μετά την εποχή του μεσοπολέμου η προσέλκυση της αστικής και πνευματικής τάξης της Αθήνας, με γνωστές και διάσημες οικογένειες της εποχής να κατοικούν εκεί.

Η Κυψέλη αναπτύσσεται οικιστικά ιδιαίτερα τη δεκαετία του '30, με την κατασκευή μονοκατοικιών με εσωτερικές αυλές, αλλά και των πρώτων σύγχρονων πολυκατοικιών της Αθήνας, με σύγχρονες επιρροές, όπως το Bauhaus και η Art Nouveau. Ζωντανά ακόμη παραδείγματα η πολυκατοικία Φάμπρα Πατησίων 186 & Θάσου, οικοδομήθηκε το 1938 σε σχέδια του αρχιτέκτονα Θουκυδίδα Βαλεντή, η πολυκατοικία Γεωργόπουλου Πατησίων 236 και Αμοργού οικοδομήθηκε το 1926 σύμφωνα με σχέδια του αρχιτέκτονα Ηλία Γεωργόπουλου, το Μικρό Πολυτεχνείο Πατησίων 146 και Χανίων εκλεκτικιστική μονοκατοικία του 1880, το μέγαρο Μεταξά Πατησίων 150 και Φωκίωνος Νέγρη κτίστηκε περίπου το 1928 κατοίκησε σ' αυτό για ένα διάστημα ο δικτάτορας Ιωάννης Μεταξάς κ.ά.

Η Κυψέλη γίνεται στέκι για τις παρέες διανοούμενων, ποιητών και συγγραφέων της «γενιάς του '30», και το 1938 ο Γκάτσος και ο Ελύτης «αδρύουν» το πρώτο φιλολογικό καφενείο της γενιάς τους, το «Ηραίον», στη διασταύρωση των οδών Αγίου Μελετίου και Πατησίων, όπου σύχναζαν ο Ελύτης, ο Καραντώνης, ο Σαραντάρης, ο Εγγονόπουλος, ο Εμπειρικός.

Με τη δημιουργία της Φωκίωνος Νέγρη η αίγλη της περιοχής εκτινάχτηκε, αλλά και η οικονομία της περιοχής ενισχύθηκε από την αγορά της (ακριβά εμπορικά καταστήματα, καφετέριες, ζαχαροπλαστεία, εστιατόρια κλπ). Αποτελούσε το κοσμικό κέντρο της αστικής κοινωνίας της Κυψέλης και μια από τις πιο ακριβές περιοχές της Αθήνας. Τόπος αναψυχής για ολόκληρη την Αθήνα. Σύμβολο της μεγαλοαστικής και κοσμικής ζωής. Την Κυψέλη είχαν επιλέξει για χώρο κατοικίας αναρίθμητοι μουσικοί, ηθοποιοί, σκηνοθέτες, λογοτέχνες, ζωγράφοι καθώς και αρκετοί φοιτητές.



Εικόνα 24 Φωκίωνος Νέγρη, Κυψέλη 1960

Η Δημοτική Αγορά, σημαντικό αξιοθέατο της Φωκίωνος Νέγρη, κτισμένη επί Δημαρχίας Κοτζιά, ήταν χώρος εμπορικής δραστηριότητας, ένας χώρος κοινωνικής επαφής και επικοινωνίας των κατοίκων. Η λειτουργία του κτίριο πέρασε από διάφορες φάσεις, από σκέψεις για κατεδάφιση, από λειτουργία ως αυτοδιαχειριζόμενο χώρο πολιτισμού, από ερήμωση και εγκατάλειψη, έως τον χαρακτηρισμό της ως διατηρητέο κτίριο για τις εξωτερικές όψεις του.

Το μεταπολεμικό «νεοελληνικό θαύμα» είναι ταυτισμένο με την Κυψέλη, γίνεται διάσημη για τη νυχτερινή ζωή της, με θέατρα, κινηματογράφους, ζαχαροπλαστεία, εστιατόρια και νυχτερινά κέντρα, ενώ ειδικότερα η Φωκίωνος Νέγρη επενδύεται εμβληματικά με το μύθο του «μποέμ» δρόμου της Αθηναϊκής νύχτας

Οι δεκαετίες που ακολουθούν μετατρέπουν την Κυψέλη στη σημερινή της μορφή με τα προβλήματα λανθασμένης αστικοποίησης.

Ήδη από τα τέλη της δεκαετίας του '70 και κυρίως από τα μέσα της δεκαετίας του 1980, τα πιο εύπορα νοικοκυριά μετακινούνται προς τα βορειοανατολικά και νοτιοανατολικά προάστια για καλύτερες συνθήκες διαβίωσης. Αυτονόητα ξεκινά η πτώση των αξιών των ακινήτων, ελκυστικό γεγονός για εγκατάσταση νέων κατοίκων. Εισέρχονται τότε στη Κυψέλη φτωχότερα κοινωνικά στρώματα και ξένοι μετανάστες. Η κοινωνική διαστρωμάτωση μετά από πολλά χρόνια μεταβάλλεται, αλλάζει.

5.5.4 Σημερινή εικόνα

Δεν θα μπορούσε ποτέ να φανταστεί ο ιδιοκτήτης της έπαυλης της αρχής του 20^{ου} αιώνα ή του ευρύχωρου διαμερίσματος της Κυψέλης του 1960 ότι η γειτονιά του θα είχε την σημερινή εικόνα.

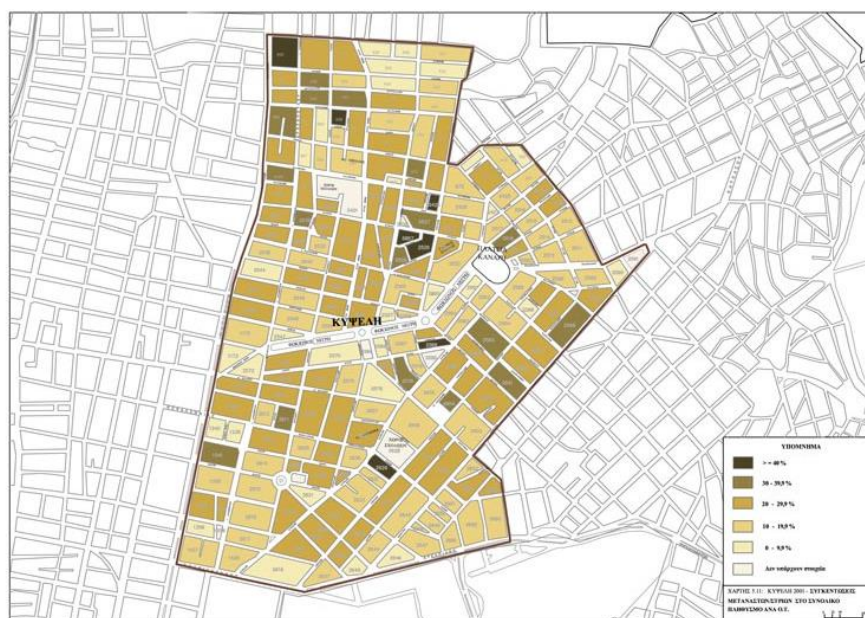
Σήμερα είναι μία από τις περισσότερο προβληματικές γειτονιές του Δήμου Αθηναίων, με μικρή αναλογία πρασίνου ανά κάτοικο, με υψηλές πυκνότητες ρύπανσης, με προβλήματα κυκλοφορίας και στάθμευσης, με ελάχιστους ελεύθερους χώρους και ανεπαρκείς υποδομές. Ωστόσο, σε πολλά σημεία της υπάρχει ακόμα κάτι από τον αέρα της γειτονιάς των μεταπολεμικών χρόνων, καθώς και σημαντικός αριθμός κτιρίων διαφόρων αρχιτεκτονικών ρυθμών, τα οποία αξίζει να διατηρηθούν και να αξιοποιηθούν. Πολλά από αυτά φέρουν την υπογραφή σπουδαίων αρχιτεκτόνων.

Η Κυψέλη συγκεντρώνει ένα από τα μεγαλύτερα ποσοστά μεταναστευτικού πληθυσμού και λόγω της μεγάλης ποικιλίας εθνοτήτων η παρουσία τους γίνεται ιδιαίτερα αισθητή στο δημόσιο και ιδιωτικό χώρο, με την ύπαρξη πολλών εμπορικών καταστημάτων, δικτύων εθνικού εμπορίου κ.λπ.

Η Άνω Κυψέλη είναι ιδιαίτερα επιβαρυνόμενη περιοχή, με ανύπαρκτους ελεύθερους χώρους. Η έκταση που απέμεινε από την λατόμευση των βράχων, στο χώρο του παλιού λατομείου που λειτουργούσε στην περιοχή, αποτελεί σήμερα έναν από τους τελευταίους ελεύθερους χώρους της Κυψέλης

Τα κλειστά καταστήματα στους κεντρικούς εμπορικούς δρόμους (το 2013) ανέρχονται στο 40% του συνόλου⁵³, αγγίζοντας τα μεγαλύτερα ποσοστά «λουκέτων» που έχουν καταγραφεί για το εμπορικό κέντρο της Αθήνας.

Οι διάφορες κατηγορίες καταστημάτων πλήττονται εξίσου, ενώ γεωγραφικά τα κενά είναι λιγότερα στον κεντρικό πεζόδρομο της Αγίας Ζώνης και στο βασικό εμπορικό άξονα της Δροσοπούλου από εκείνα σε δευτερεύουσας εμπορικής σημασίας οδούς.



Χάρτης 17 Βαθμός συγκέντρωσης μεταναστών στην Κυψέλη

⁵³ Τα εγκαταλελειμμένα κτήρια και τα ξενοίκιαστα εμπορικά καταστήματα: Το χωρικό σχήμα της κρίσης, Ν. Μπελαβίλας, Π. Πρέντου, 2015, Available at: <https://www.athenssocialatlas.gr>

Κρίσιμο στοιχείο για την εμπορική δραστηριότητα στην Κυψέλη αποτελεί η συμβολή των μεταναστών, η οποία κυμαίνεται από 10% στην Αγίας Ζώνης μέχρι 25% στη Δροσοπούλου⁵⁴. Μεταξύ των κλειστών καταστημάτων γηγενών και μεταναστών πλήττονται όλα εξίσου, σε ποσοστό που κυμαίνεται από 25% έως 35%, ανάλογα με τη θέση τους

Η Δημοτική Αγορά Κυψέλης, μετά από χρόνια, ανακαινίστηκε (Οκτώβριο 2018) από τον δήμο Αθηναίων. Εφαρμόζεται ένα καινοτόμο, συμμετοχικό και μη κερδοσκοπικό μοντέλο συνεργασίας φορέων κοινωνικής οικονομίας. Είναι η πρώτη αγορά κοινωνικής επιχειρηματικότητας στην Ελλάδα. Τα οκτώ νέα καταστήματα που αρχίζουν να λειτουργούν στη Δημοτική Αγορά Κυψέλης, μαζί με τους χώρους έκθεσης και φιλοξενίας δράσεων πολιτισμού και το δημοφιλές ΚΕΠ, δημιουργούν έναν νέο πόλο έλξης για την Κυψέλη και φιλοδοξούν να ενεργοποιήσουν επιχειρηματικά και πολιτιστικά ολόκληρη την περιοχή.



Εικόνα 25 Δημοτική Αγορά Κυψέλης

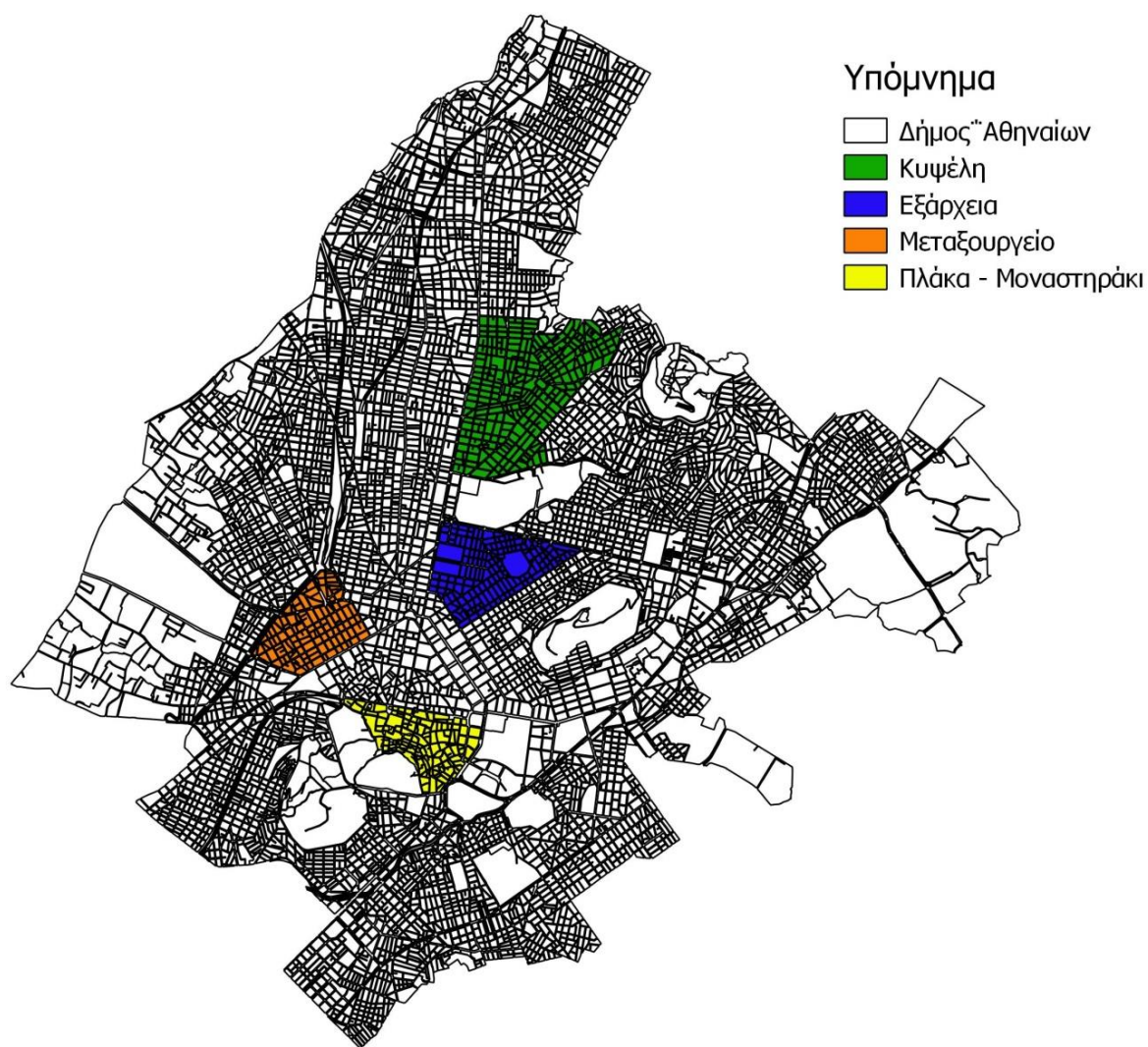
⁵⁴ Τα εγκαταλελειμμένα κτήρια και τα ξενοίκιαστα εμπορικά καταστήματα: Το χωρικό σχήμα της κρίσης, Ν. Μπελαβίλας, Π. Πρέντου, 2015, Available at: <https://www.athenssocialatlas.gr>

ΕΝΟΤΗΤΑ Γ

6 Ανάλυση περιοχών μελέτης

Οι περιοχές μελέτης είναι η Πλάκα – Μοναστηράκι, το Μεταξουργείο, τα Εξάρχεια και η Κυψέλη. Και οι τέσσερις ανήκουν στο Δήμο Αθηναίων. Η επιλογή των συγκεκριμένων περιοχών βασίστηκε στα εξής χαρακτηριστικά :

- μεγάλη συγκέντρωση εγκαταλελειμμένων κτιρίων
- ιστορικότητα
- κεντρική τοποθεσία
- πολεοδομικός σχεδιασμός
- πολυμορφία - πολυπολιτισμικότητα



Χάρτης 18 Περιοχές παρέμβασης

Μεθοδολογία

Για την καταγραφή των εγκαταλελειμμένων κτιρίων και των χαρακτηριστικών τους διεξήχθη επιτόπια έρευνα, από τον Ιούλιο μέχρι τον Σεπτέμβριο του 2017. Στόχος της καταγραφής είναι η δημιουργία πλήρους εικόνας του όγκου του προβλήματος κάθε περιοχής. Η χαρτογράφηση των δεδομένων που συλλέχτηκαν βοηθά στο να ξεκαθαρίσει περισσότερο το τοπίο, αφού εντοπίζονται οι συγκεντρώσεις εγκαταλελειμμένων σε σχέση και με άλλα χαρακτηριστικά της περιοχής.

Τα στοιχεία των εγκαταλελειμμένων κτιρίων που καταγράφηκαν είναι τα εξής :

- Αριθμός εγκαταλελειμμένων
- Βαθμός εγκατάλειψης
- Όροφοι εγκαταλελειμμένων κτηρίων
- Διατηρητέα εγκαταλελειμμένα κτίρια
- Δημόσια εγκαταλελειμμένα κτίρια
- Εγκαταλελειμμένα κτίρια με χρήση

*Ο βαθμός εγκατάλειψης αφορά τη φθορά του εγκαταλελειμμένου κτιρίου, για τα ετοιμόρροπα κτίρια.

Βάση του άρθρου 268 ΚΒΠΝ, ένα κτίριο χαρακτηρίζεται ως ετοιμόρροπο (στατική και δομική επικινδυνότητα) , όταν δεν παρουσιάζει την απαιτούμενη ασφάλεια για τα φορτία που θα φέρει. Όταν η στατική ανεπάρκεια και η δομική επικινδυνότητα συνδυάζονται με έντονες ρωγμές, αποσύνθεση μαζών τοιχοποιίας και καθιζήσεις, το κτίριο χαρακτηρίζεται ως επικινδύνως ετοιμόρροπο.

Ένα επικινδύνως ετοιμόρροπο κτίριο δεν μπορεί να επισκευαστεί, σε αντίθεση με τα κοινώς ετοιμόρροπα που κατασκευαστικά έχουν αυτή τη δυνατότητα.

Οι τιμές κυμαίνονται από 1 έως 4.

Κατηγορία 1 - εγκαταλελειμμένα κτίρια με επιφανειακές φθορές στην όψη τους, που δεν αντιμετωπίζουν κίνδυνο κατάρρευσης και μπορούν να επαναχρησιμοποιηθούν μετά από μικρές επισκευαστικές εργασίες.

Κατηγορία 2 - εγκαταλελειμμένα κτίρια με έντονες ρηγματώσεις στην όψη τους και στους προβόλους, που δεν αντιμετωπίζουν κίνδυνο κατάρρευσης και μπορούν να επαναχρησιμοποιηθούν μετά από στατική ενίσχυση όλου του κτιρίου ή των επιμέρους ασθενών σημείων.

Κατηγορία 3 - εγκαταλελειμμένα κτίρια με εμφανής διαβρωμένες όψεις, που αντιμετωπίζουν κίνδυνο κατάρρευσης. Συχνά υποβαστάζονται από ικριώματα. Μπορούν να επαναχρησιμοποιηθούν μετά από ενίσχυση της τοιχοποιίας με μανδύες ή οπλισμένο επίχρισμα.

Κατηγορία 4 - εγκαταλελειμμένα κτίρια με αποσυνθεμένη τοιχοποιία, που δέχονται καθιζήσεις και είναι ήδη υπό κατάρρευση. Τα κτίρια αυτά είναι ήδη τμηματικά γκρεμισμένα. Συνήθως η καταστροφή ξεκινά με την κατάρρευση της στέγης που συμπαρασύρει κομμάτια της τοιχοποιίας. Δύσκολα μπορεί να επαναχρησιμοποιηθεί ως κτίριο μιας και αποτελείται απλά από ένα μισογκρεμισμένο κέλυφος. Για να στηθούν ξανά οι γκρεμισμένοι τοίχοι η διαδικασία είναι καθαίρεση και τοπική ανακατασκευή.

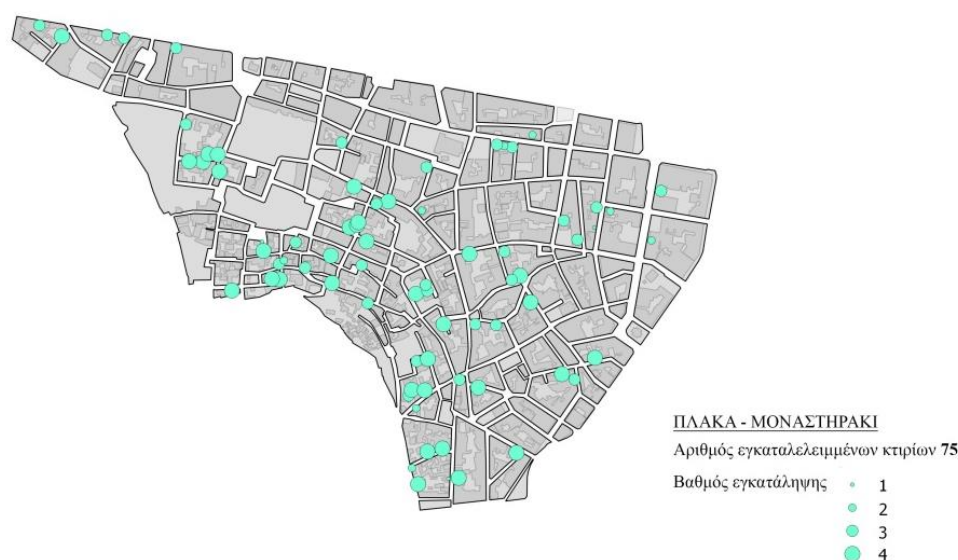
Επιπλέον στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν είναι τα κενά οικόπεδα, οι πλατείες, το πράσινο, οι πεζόδρομοι, οι δημόσιες υπηρεσίες, τα ξενοδοχεία, οι εκκλησίες, τα αξιοθέατα, οι πολιτιστικοί χώροι, τα νοσοκομεία και κέντρα υγείας και τα εκπαιδευτικά ιδρύματα.

Τέλος, η επιτόπια παρατήρηση δράσεων και συμπεριφορών, καθώς και οι συνομιλίες μου με κατοίκους ή θαμώνες, βοήθησε στο να δημιουργήσω μια συνολική εικόνα για τις περιοχές αυτές.

6.1 Αποτελέσματα έρευνας

Παρακάτω παρατίθενται τα αποτελέσματα της επιτόπιας έρευνας σε κάθε περιοχή αναλυτικά.

6.1.1 Πλάκα – Μοναστηράκι



Χάρτης 19 Καταγραφή εγκαταλελειμμένων κτιρίων στην περιοχή της Πλάκας και του Μοναστηρακίου, 2017

Μετρήσεις εγκαταλελειμμένων

Η περιοχή της Πλάκας και του Μοναστηρακίου έχει συνολικά 65 εγκαταλελειμμένα κτίρια, τα μισά εκ των οποίων είναι τελείως ερειπωμένα.

Βαθμός εγκατάλειψης	Αριθμός εγκαταλελειμμένων
1	4
2	8
3	30
4	33
Σύνολο	75

Από τα 65 κτίρια τα 40 είναι Διατηρητέα και 9 ανήκουν στο δημόσιο. Τα περισσότερα από τα δημόσια κτίρια δε, είναι σε επίπεδο κατάρρευσης.

Το ύψος των κτηρίων της Πλάκας είναι μικρό, ισόγεια, ισόγεια με υπόγειο και διώροφα, ενώ κατεβαίνοντας προς το Μοναστηράκι υπάρχουν κτίρια μέχρι τεσσάρων ορόφων.

Τα εγκαταλελειμμένα της Πλάκας, χρονολογείται πως είναι κατασκευές του 1900 με 1930 και είναι από τα μακροβιότερα κτίρια της Αθήνας.

Τα εγκαταλελειμμένα στο χώρο

Διαπιστώνεται ότι οι μεγαλύτερη συγκέντρωση εγκαταλελειμμένων βρίσκεται στα Αναφιώτικα και στα Ρωμαϊκά λουτρά, όπως παρατηρείται στο χάρτη.

Όπως έχει αναφερθεί με την ανάπλαση του 1980 μεγάλο κομμάτι του ιστορικού κέντρου πεζοδρομήθηκε καθιστώντας δύσκολη έως αδύνατη την πρόσβαση σε ορισμένες κατοικίες. Για να φτάσεις σε κάποιες ιδιοκτησίες πρέπει να περπατήσεις αρκετά σε φθαρμένα χωμάτινα δρομάκια και παντού συναντάς ταμπέλες με αδιέξοδο. Από άποψη ιστορικότητας και σεβασμού στο χώρο η κίνηση πεζοδρομήσεων είναι πολύ καλή, αλλά όπως αποδεικνύεται έχει ως αντίκτυπο την εγκατάλειψη.

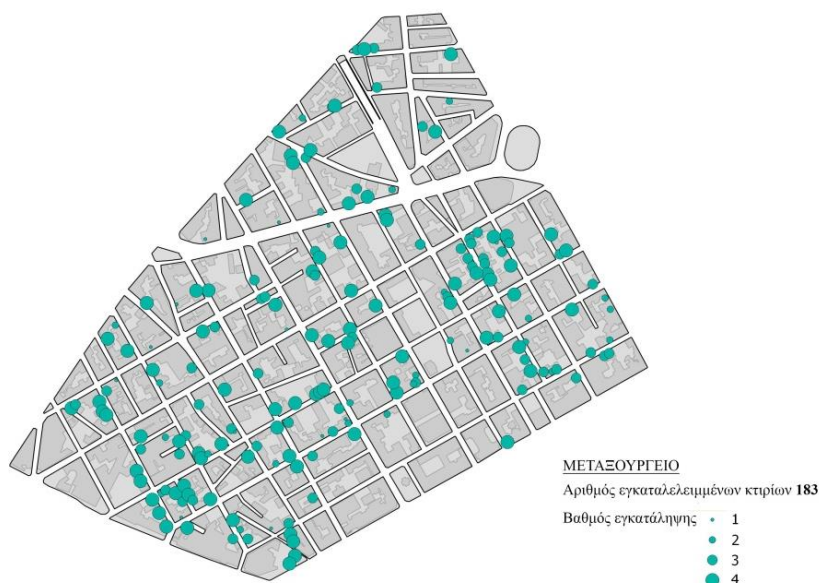
Επίσης στο χάρτη φαίνεται πως στις γειτονίες που φιλοξενούν τουριστικά καταλύματα ο αριθμός των εγκαταλελειμμένων είναι πολύ μικρότερος.

Τέλος αυτό που διαπιστώνεται είναι πως ελάχιστα εγκαταλελειμμένα κτίρια είναι μόνα τους. Στις περισσότερες περιπτώσεις εμφανίζονται 2,3 ή και παραπάνω μαζί, κάτι που αποδεικνύει ότι η εγκατάλειψη είναι ένα φαινόμενο ντόμινο.



Χάρτης 20 Τα εγκαταλελειμμένα κτίρια στο χώρο, Πλάκα-Μοναστηράκι, 2017

6.1.2 Μεταξουργείο



Χάρτης 21 Καταγραφή εγκαταλελειμμένων κτιρίων στην περιοχή του Μεταξουργείου, 2017

Μετρήσεις εγκαταλελειμμένων

Το Μεταξουργείο έχει το μεγαλύτερο αριθμό εγκαταλελειμμένων κτηρίων σε όλη την Αθήνα, αφού αριθμεί 138 συνολικά εγκαταλελειμμένα κτίρια.

Βαθμός εγκατάλειψης	Αριθμός εγκαταλελειμμένων
1	15
2	24
3	49
4	50
Σύνολο	138

Από αυτά τα 51 είναι Διατηρητέα και μόνο ένα ανήκει στο δημόσιο. Και σε αυτή την περιοχή τα περισσότερα Διατηρητέα έχουν βαθμό εγκατάλειψης 3 & 4.

Στο Μεταξουργείο τα κτίρια κυμαίνονται από 1 όροφο μέχρι 2, υπάρχουν ελάχιστα με 3, κυρίως στους κεντρικούς δρόμους και είναι με 5 το οποίο είναι νεότερης κατασκευής (1960) κτίριο γραφείων, που έχει αποδομηθεί.

Τα εγκαταλελειμμένα κτίρια του Μεταξουργείου είναι κατασκευές του 1930 μέχρι 1950 και είχαν χρήσεις κατοικίας, καταστημάτων, αποθηκών και μικρών βιοτεχνιών.

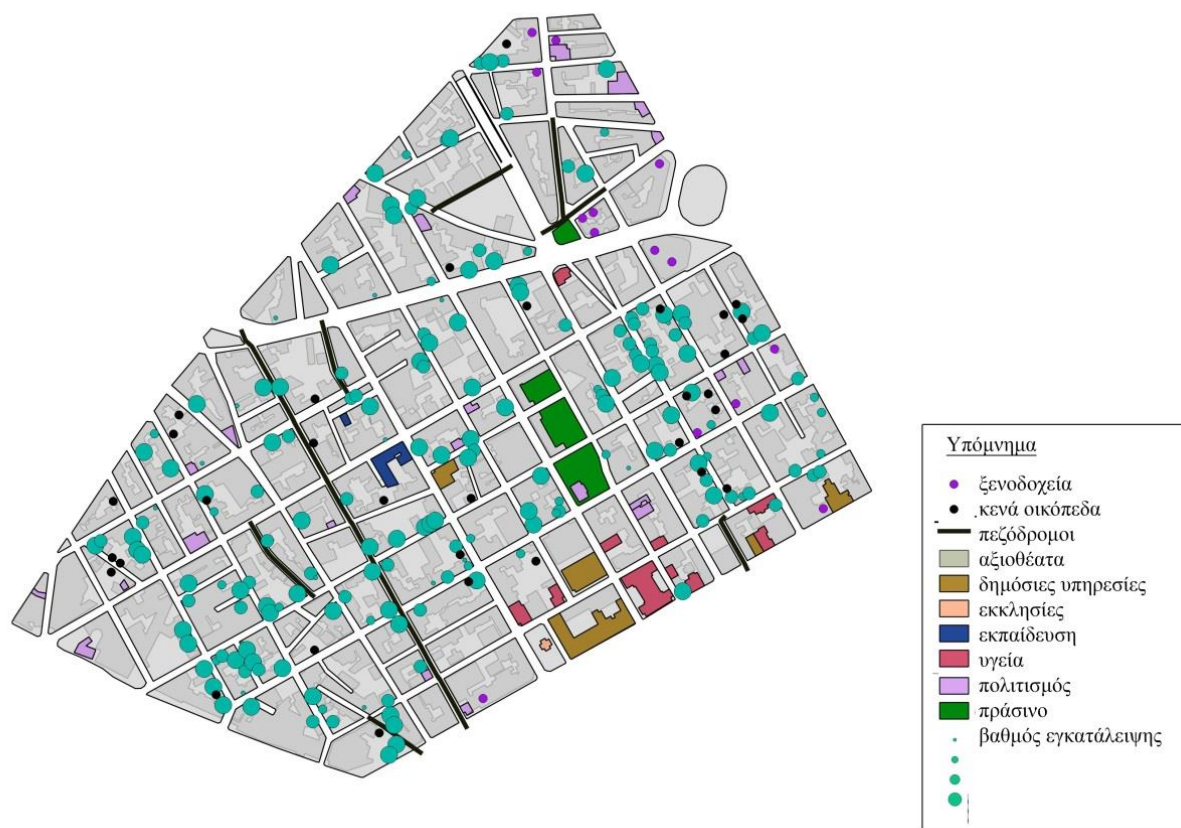
Τα εγκαταλελειμμένα στο χώρο

Το Μεταξουργείο είναι "η γειτονιά των εγκαταλελειμμένων", τα ερειπωμένα κτίρια δε λείπουν σχεδόν από κανένα οικοδομικό τετράγωνο της περιοχής. Εκτός από το μεγάλο αριθμό των εγκαταλελειμμένων κτηρίων στην περιοχή εντοπίζονται και αρκετά κενά οικόπεδα (31)

Χαρακτηριστικά στο χάρτη φαίνεται η συγκέντρωση στην οδό Ιάσονος, η οποία είναι σχεδόν ολόκληρη εγκαταλελειμμένη, καθώς και άλλες μικρότερες οδοί. Να σημειωθεί πως η οδός Ιάσονος έχει καταχωρηθεί ως διατηρητέα, καθώς και όλα τα κτίρια της.

Τα εγκαταλελειμμένα φαίνεται να συγκεντρώνονται στους πόλους των γειτονιών του Μεταξουργείου, μιας και όπως φαίνεται στο χάρτη ελάχιστα είναι αυτά που βρίσκονται στα όρια της περιοχής.

Αξίζει να σημειωθεί ότι στο μόνο μέρος που δεν υπάρχουν εγκαταλελειμμένα είναι στα γειτονικά οικόπεδα της πρόσφατα αλλαγμένης πλατείας Αύδης



Χάρτης 22 Τα εγκαταλελειμμένα κτίρια στο χώρο, Μεταξουργείο, 2017

6.1.3 Εξάρχεια



Χάρτης 23 Καταγραφή εγκαταλελειμμένων κτιρίων στην περιοχή των Εξαρχείων, 2017

Μετρήσεις εγκαταλελειμμένων

Στα Εξάρχεια βρίσκονται 56 εγκαταλελειμμένα κτίσματα.

Βαθμός εγκατάλειψης	Αριθμός εγκαταλελειμμένων
1	3
2	7
3	26
4	20
Σύνολο	56

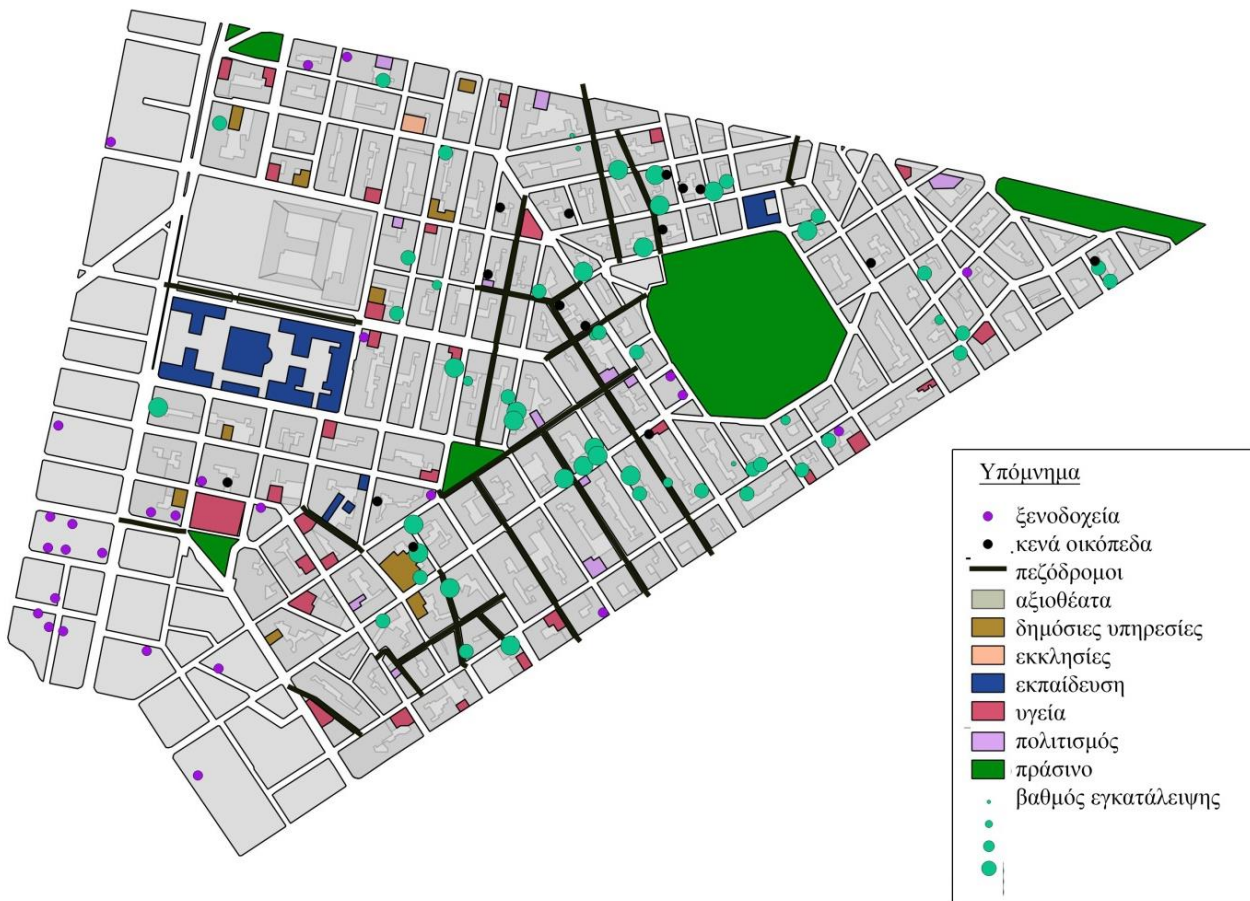
Από αυτά τα 30 είναι Διατηρητέα, 24 εκ των οποίων είναι ακατάλληλα.
Τα περισσότερα κτίρια είναι ισόγεια με υπόγειο ή διώροφα. Στους πιο κεντρικούς δρόμους υπάρχουν και κάποια τριώροφα.
Τα κτίρια που κατά κύριο λόγο είναι αρχοντικές κατοικίες οικοδομήθηκαν μεταξύ 1910 και 1930 και είναι ιδιαίτερης αρχιτεκτονικής σημασίας.

Τα εγκαταλελειμμένα στο χώρο

Τα περισσότερα εγκαταλελειμμένα στα Εξάρχεια βρίσκονται προς το λόφο του Στρέφη. Σε γειτονιές αμιγούς κατοικίας.

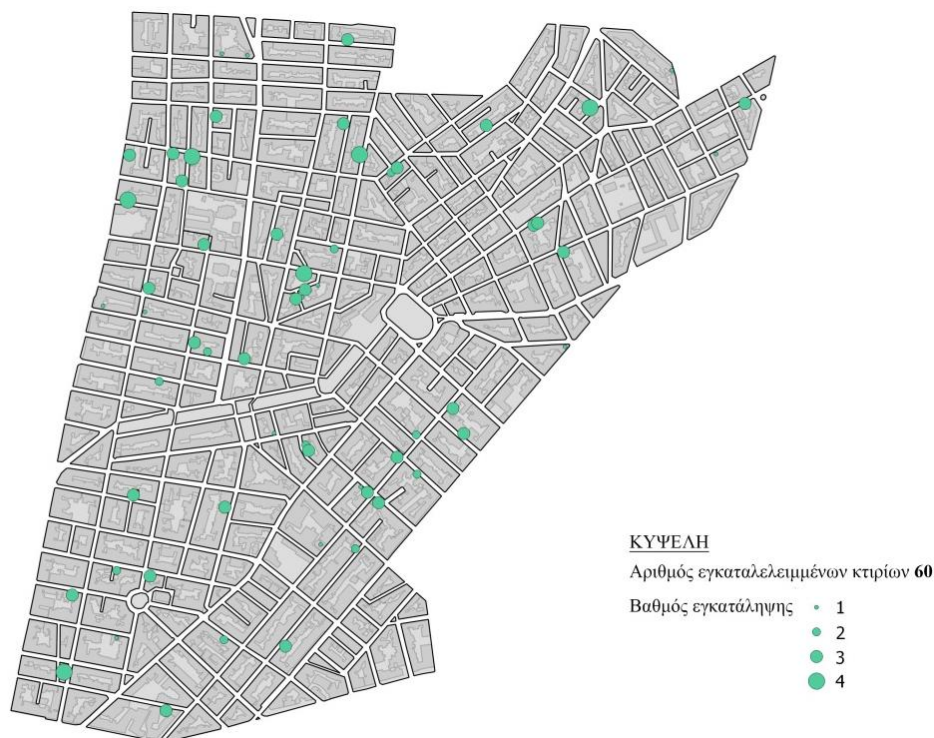
Στον πιο κεντρικό άξονα της Αθηνάς συγκέντρωση εγκαταλελειμμένων φαίνεται στις οδούς Τζαβέλα, Οικονόμου και Εμμανουήλ Μπενάκη. Είναι η δεύτερη περίπτωση που διαπιστώνεται ότι το φαινόμενο της εγκατάλειψης είναι ντόμινο μιας και σε αυτή την περιοχή ελάχιστα εγκαταλελειμμένα είναι μόνα τους.

Το κτιριακό απόθεμα των Εξαρχείων παρόλη την υποβάθμιση που έχει δεχθεί κρατά ένα αναλλοίωτο χαρακτήρα, εξαιτίας της ποιότητας των κτηρίων του, ακόμα και αν αυτά είναι υπό το καθεστώς της εγκατάλειψης.



Χάρτης 24 Τα εγκαταλελειμμένα κτίρια στο χώρο, Εξάρχεια, 2017

6.1.4 Κυψέλη



Χάρτης 25 Καταγραφή εγκαταλελειμμένων κτιρίων στην περιοχή της Κυψέλης, 2017

Μετρήσεις εγκαταλελειμμένων

Η Κυψέλη αριθμεί 60 εγκαταλελειμμένα.

Βαθμός εγκατάλειψης	Αριθμός εγκαταλελειμμένων
1	13
2	10
3	31
4	6
Σύνολο	60

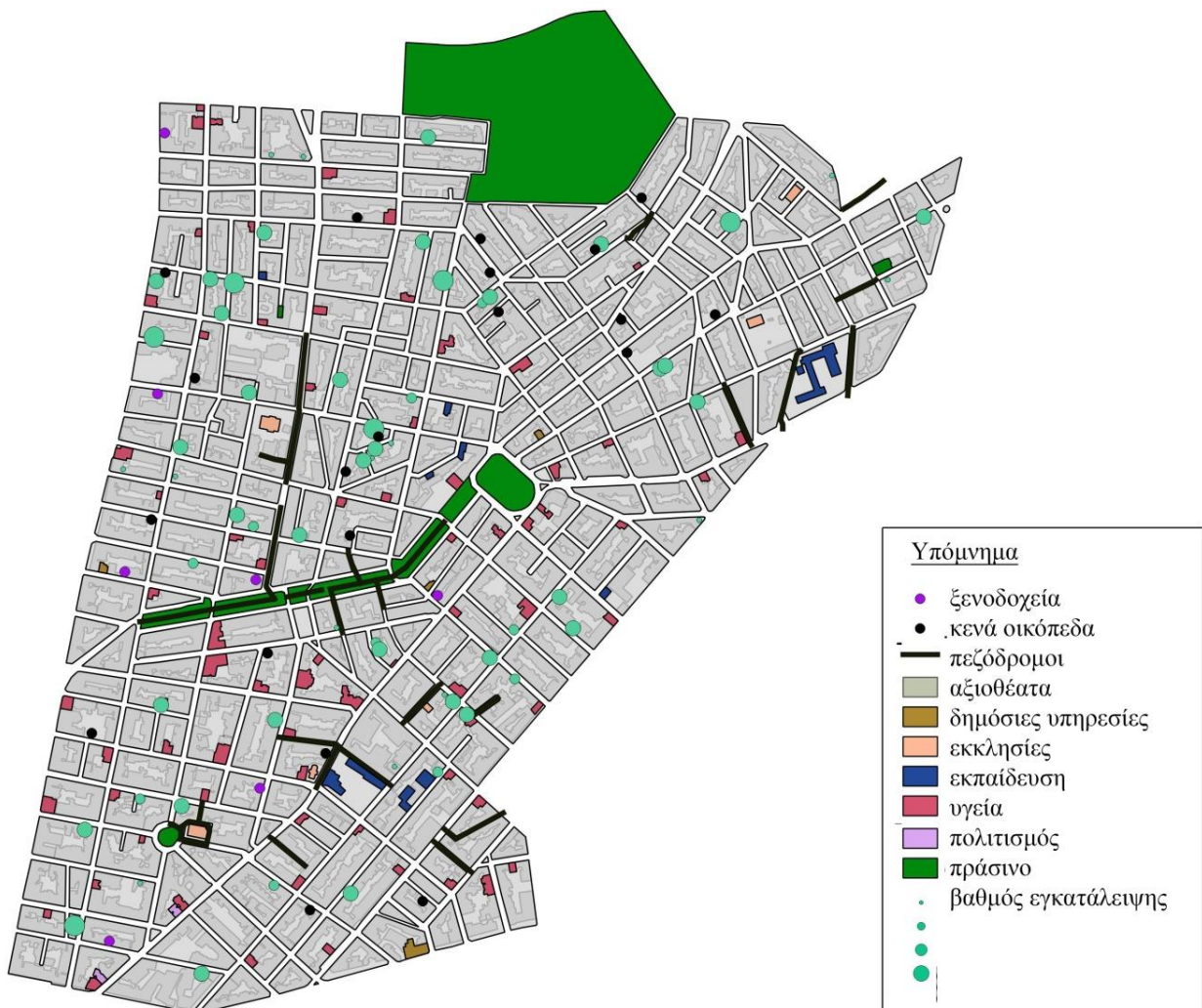
Από αυτά τα 11 είναι Διατηρητέα, 24 εκ των οποίων είναι ακατάλληλα.

Στην Κυψέλη υπάρχουν ισόγεια διώροφα και τριώροφα, τα περισσότερα εκ των οποίων είναι αρχοντικά και το έτος κατασκευής τους χρονολογείται μεταξύ 1910 και 1930.

Τα εγκαταλελειμμένα στο χώρο

Η Κυψέλη δεν έχει έντονες συγκεντρώσεις εγκαταλελειμμένων. Τα εγκαταλελειμμένα κτίρια είναι διάσπαρτα στο χάρτη, ανάμεσα σε πολυκατοικίες. Επίσης διαπιστώνεται πως υπάρχουν αρκετά κενά οικόπεδα τα οποία προέκυψαν από την κατεδάφιση παλαιών κτιρίων και χρησιμοποιούνται στην πλειοψηφία τους ως παρκινγκ.

Ο λόγος είναι προφανής, μελετώντας την ιστορία της Κυψέλης φαίνεται πως πολλοί αστοί που είχαν επιλέξει σαν τόπο κατοικίας τους την Κυψέλη όταν ήταν ακόμη προάστιο, εγκατέλειψαν την περιοχή την περίοδο της αντιπαροχής, αφού το τοπίο έγινε ιδιαίτερα ασφυκτικό για αυτούς.



Χάρτης 26 Τα εγκαταλελειμμένα κτίρια στο χώρο, Κυψέλη, 2017

6.2 Αίτια εγκατάλειψης

Ανακεφαλαιώνοντας, βάση της έρευνας, η εγκατάλειψη των κτηρίων είναι επακόλουθο πολλών παραγόντων που συχνά συμβάλουν όλοι μαζί στην υποτίμηση όχι μόνο του κτιριακού αποθέματος αλλά και ολόκληρων περιοχών.

Εστιάζοντας στις περιοχές μελέτης βλέπουμε πως η προαστικοποίηση συνέβαλε στο να δημιουργηθεί ένα μεγάλο κενό στο παραδοσιακό κέντρο της πόλης.

Η περίοδος της αντιπαροχής έπαιξε βασικό ρόλο τόσο στη σημερινή εικόνα της πόλης, όσο και στην απομάκρυνση μεσαίων και ανώτερων στρωμάτων. Η περιβαλλοντική επιβάρυνση, η όχληση και η έλλειψη παρκινγκ είναι ορισμένες αιτίες που ανάγκασαν τους κατοίκους να μετακομίσουν στα προάστια. Φυσικά η κίνησή τους αυτή σχετίζεται και με τις κοινωνικές τάσεις, μιας και στα χρόνια της οικονομικής ακμής πολλοί ήταν αυτοί που αποφάσισαν να βελτιώσουν το βιοτικό τους επίπεδο επιλέγοντας εκλεκτές γειτονιές εκτός του πύρινα της πόλης. Οι ιδιοκτησίες που άφησαν πίσω τους εξαιτίας της παρακμής του κέντρου δεν είχαν μεγάλη αξία για αυτούς, γ' αυτό και το κόστος ενοικίασης τους μειώθηκε.

Οι νέοι κάτοικοι που βρέθηκαν να καλύψουν το κενό είναι κυρίως μετανάστες, που λόγω της υποτίμησης της περιοχής έχουν την οικονομική δυνατότητα να νοικιάσουν.

Οι μεγάλες και παλιές ιδιοκτησίες, όπως τα αρχοντικά, ήταν πολύ δύσκολο να μπουν στη διαδικασία ενοικίασης, λόγω της αξίας τους, αλλά και του κόστους συντήρησης τους μιας και δεν πρόκειται για νεόδμητα κτίρια.

Σημαντικός, επίσης παράγοντας είναι οι πολεοδομικές και πολιτικές πρακτικές. Ο πολεοδομικός και ρυμοτομικός σχεδιασμός, οι μη ώριμες μελέτες αναπλάσεων, οι αυξημένοι συντελεστές δόμησης, οι αποφάσεις αποβιομηχανοποίησης και οι αντικρουόμενες χρήσεις γης επιβαρύνουν τον αστικό ιστό και δεν κάνουν ελκυστική την κατοίκηση σε αυτόν.

Επιπλέον για πολλές δεκαετίες εφαρμόστηκε αυθαίρετη και εκτός σχεδίου δόμηση. Η άτυπη πολεοδομική επέκταση της πόλης έχει επιπτώσεις στη δομή, το περιβάλλον και την χωροταξία. Η αυθαιρεσία έχει σχέση και με την ποιότητα των κτισμάτων μιας και πολλά από αυτά δεν έχουν στατική επάρκεια και καθίστανται άκρως επικίνδυνα. Παράδειγμα των επιπτώσεων της άναρχης δόμησης είναι τα Αναφιώτικα, οπου συναντάμε τα περισσότερα εγκαταλελειμμένα της Πλάκας.

Όσον αφορά τις πολιτικές πρακτικές, τέλος, ο χαρακτηρισμός ενός κτηρίου ως διατηρητέο, μπορεί να γίνουν παράγοντες απομάκρυνσης από ένα κτίριο. Οι νόμοι που προστατεύουν τα κτίρια ιστορικής σημασίας, έχουν πολλά κενά και αποτρέπουν τον ιδιοκτήτη να ασχοληθεί με την αποκατάσταση και τη συντήρηση ενός χώρου, φέρνοντας τον ακόμα και σε σημείο αποποίησης της περιουσίας του.

Λόγοι απομάκρυνσης και εγκατάλειψης περιουσίας μπορεί να είναι και κοινωνικοί, οι οποίοι σχετίζονται με τον κοινωνικό ρατσισμό. Πολλοί είναι αυτοί που αποφεύγουν τις περιοχές με έντονη κοινωνική διαστρωμάτωση, μετανάστες και πολυπολιτισμικότητα, θεωρώντας πως έχουν υποβαθμισμένο επίπεδο ζωής, παιδείας και ευκαιριών. Υπάρχουν και συνοικίες με σοβαρότερα προβλήματα, όπως η εγκληματικότητα, τα ναρκωτικά και οι πορνεία, δραστηριότητες από τις οποίες θέλει να αποστασιοποιείται η μεσαία και ανώτερη τάξη.

Σχετικά με την αγορά ακινήτων, έχει συμβάλει και αυτή στην πορεία των εγκαταλελειμμένων κτιρίων. Η πολιτική του *redlining*, η πολιτική της κόκκινης

γραμμής, στοχοποιεί τις υποβαθμισμένες περιοχές και δεν τους δίνει περιθώριο αναζωογόνησης μιας και οι τράπεζες αποφεύγουν να χορηγήσουν δάνεια για την αποκατάσταση των κτηρίων σε αυτές. Έτσι τα κτίρια παραμένουν εγκαταλελειμμένα και κακοσυντηρημένα και μάλιστα ο αριθμός τους αυξάνεται.

Η γήρανση του πληθυσμού, η οποία αυξάνεται σε ορισμένες περιοχές μπορεί να προκαλέσει ερήμωση. Υπάρχουν πια περιοχές που κατοικούνται σε μεγάλο ποσοστό από άτομα μεγάλης ηλικίας, τα οποία δεν έχουν τη δυνατότητα συντήρησης των ιδιοκτησιών τους. Στις περιοχές αυτές δεν ανανεώνεται εύκολα ο πληθυσμός, ούτε επιλέγονται από τους κληρονόμους προς κατοίκηση, οπότε μπορεί εύκολα να βρεθούν σε καθεστώς εγκατάλειψης.

Τέλος, οι φυσικές καταστροφές, όπως ο σεισμός του 1999, προκαλούν ανεπανόρθωτες ζημιές στους κτιριακούς όγκους και αναγκάζουν τους ανθρώπους σε βίαιη μετακίνηση.

Όλα τα παραπάνω συντέλεσαν στην εγκατάλειψη και την απαξίωση των κτηρίων και δημιούργησαν τη σημερινή εικόνα του κέντρου της Αθήνας.

ΕΝΟΤΗΤΑ Δ

Πρόταση για εκμετάλλευση των εγκαταλελειμμένων κελυφών

Οι τρόποι που μπορούμε να αναζωογονήσουμε ένα εγκαταλελειμμένο κτίριο όπως έχει ειπωθεί, είναι η επαναχρησιμοποίηση, ο εξευγενισμός, τα έργα ανάπλασης και η κατάληψη. Αν τίποτα από αυτά δεν μπορούν να πραγματοποιηθούν τα κτίρια είτε παραμένουν εγκαταλελειμμένα είτε κατεδαφίζονται.

Τι συμβαίνει όταν το κτίριο τελικά δεν εκμεταλλεύεται από κάποιον;

Ο όγκος του κτιριακού αποθέματος στα κέντρα των πόλεων είναι μεγάλος και δεν μπορούν όλα να επανέλθουν στη λειτουργική διαδικασία. Πρώτον γιατί δεν είναι τόσο πολλές οι ανάγκες στέγασης, δεύτερον διότι τα έξοδα ανακαίνισης είναι πολλά και τρίτον είναι ήδη σε τελικό στάδιο αποσύνθεσης και είναι αδύνατο να επανέλθουν.

Κατά τη διάρκεια της έρευνας μου και τη συνομιλία μου με κατοίκους των περιοχών προσπάθησα να καταγράψω ποια είναι τα προβλήματα τους και οι ενστάσεις τους για τα εγκαταλελειμμένα κτίρια, που συνορεύουν με τις κατοικίες τους, και να καταλάβω τι ανάγκες θα μπορούσε να ικανοποιήσει μια εναλλακτική χρήση.

Οι περισσότεροι ιδιοκτήτες των όμορων κατοικιών παραπονούνταν για τις παράνομες δραστηριότητες που λαμβάνουν χώρα μέσα στα ερειπωμένα κτίσματα, καθώς και για το μεγάλο όγκο σκουπιδιών που φιλοξενούν με αποτέλεσμα να προκύπτουν ζητήματα μόλυνσης και ρύπανσης και των δικών τους κατοικιών μέσω του ακάλυπτου ή των πίσω μπαλκονιών τους (κατσαρίδες, τρωκτικά, δυσοσμία). Επιπλέον, ο φόβος κατάρρευσης, τα μπάζα και η ανεξέλεγκτη εσωτερική βλάστηση σε συνδυασμό με την έλλειψη φωτισμού, δημιουργούν μια ακαθόριστη εικόνα της κατάστασης εντός

των κτιρίων, κάτι που αναγκάζει τους κατοίκους να αποφεύγουν να περάσουν μπροστά από αυτά, ειδικά τις βραδινές ώρες.

Όσον αφορά το μεγαλύτερο ζητούμενο στις αστικές γειτονιές είναι η ανυπαρξία του ελεύθερου χώρου. Οι περισσότεροι έκαναν λόγω για έλλειψη χώρων στάθμευσης και πρασίνου και εδώ βρίσκεται και η απάντηση για την εκμετάλλευση των εγκαταλελειμμένων χώρων.

Σχετικά με τους χώρους στάθμευσης, εξαιτίας της μικρής χωρητικότητας, η λύση κατεδάφισης και χρησιμοποίησης των οικοπέδων ως παρκινγκ δεν είναι πολύ επιτυχημένη. Αν πάρουμε ως παράδειγμα τα κενά οικόπεδα της Κυψέλης που έχουν λάβει αυτή τη χρήση, τα αποτελέσματα δεν είναι εντυπωσιακά, αφού το ζήτημα της ελλιπούς στάθμευσης χρειάζεται πιο δραστικές λύσεις και ρυμοτομικό σχεδιασμό.

Η εστίαση δίνεται λοιπόν στους ελεύθερους χώρους. Στις πυκνοδομημένες περιοχές της Αθήνας έχει εκλείψει ο όρος της «αυλής». Οι μεγάλες πολυκατοικίες έχουν κατακλίσει το χώρο και η ασφυκτική δόμηση κάνει την αυλή να φαντάζει πολυτέλεια. Τα εγκαταλελειμμένα κτίρια θα μπορούσαν να φιλοξενήσουν αυτή την ανάγκη αποσυμφόρησης.

Η πρόταση αυτής της διπλωματικής διατριβής είναι να δημιουργηθεί μια νέα χρήση γης που να αφορά τα «κενά κελύφη».

Τα περισσότερα εγκαταλελειμμένα κτίρια που καταγράφηκαν βρίσκονται σε επίπεδο κατάρρευσης. Η στέγη έχει αποκολληθεί και τα πατώματα έχουν σαπίσει και είναι ετοιμόρροπα και σε πολλές περιπτώσεις έχουν πέσει και αυτά.

Παρόλα αυτά οι όψεις, αν και διαλυμένες παραμένουν εντυπωσιακές και σε αρκετά κτίρια έχουν χαρακτηριστεί και διατηρητέες, οπότε και αξίζει να παραμείνουν ως κομμάτι της πόλης.

Στην ερώτηση : ποια ιστορία είναι πιο πολύτιμη; Η απάντηση είναι κάπου στη μέση. Αν δεν υπήρχε το παρελθόν δε θα υπήρχε το μέλλον, και αφού οι εικόνες του παρελθόντος συντηρούνται έως σήμερα μπορούν να λάβουν μέρος δημιουργικά στη νέα συνθήκη της πόλης.

Για να μη χαθούν λοιπόν αυτά τα εκλεκτά κελύφη θα μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν.

Η λογική αυτής της πρότασης στηρίζεται στην αυτοδιαχείριση, τη χρήση δηλαδή των εγκαταλελειμμένων κτιρίων από τους κατοίκους των όμορων πολυκατοικιών.

Εάν λάβουμε υπόψη την ανάγκη αποσυμφόρησης των αστικών κέντρων, η δημιουργία μιας αυλής στο κέντρο της πόλης φαντάζει ενδιαφέρουσα.

Η φροντίδα και η χρήση του κενού κελύφους περνά κατά συνθήκη στους κατοίκους των γειτονικών πολυκατοικιών, με στόχο την εκμετάλλευση του ως αυλή. Οι ίδιοι μπορούν να χρησιμοποιήσουν και να τοποθετήσουν ότι θέλουν στο οικόπεδο, εφόσον έχει γίνει δεκτό από όλους.

Τα στάδια της διαδικασίας χρήσης των κενών κελυφών είναι τα εξής :

- Διεκδίκηση της ιδιοκτησίας του εγκαταλελειμμένου κτηρίου από το κράτος. Σύμφωνα, με το ν. 1539/1938, το Δημόσιο μπορεί να αποκτήσει κυριότητα

εφόσον το ακίνητο θεωρείται εγκαταλελειμμένο και δεν αναζητήθηκε για χρονικό διάστημα μίας δεκαετίας από τον ιδιοκτήτη του. Τα περισσότερα κτίρια ανήκουν σε αυτή την κατηγορία.

- Καθαρισμός του κτιρίου, αφαίρεση της στέγης και του πατώματος και απομάκρυνση των μπαζών.
- Τοποθέτηση εσωτερικών στηριγμάτων στην όψη για ασφάλεια.
- Παράδοση στους κατοίκους των όμορων πολυκατοικιών για ιδιωτική τους χρήση και κοινή εκμετάλλευση.

Στόχος αυτής της πρότασης είναι να δημιουργήσει ένα νέο λόγο ύπαρξης των εγκαταλελειμμένων και να αντιστρέψει τα προβλήματα και τις αρνητικές εντυπώσεις που προκαλούν. Επιπλέον είναι ένας τρόπος αισθητικής αναβάθμισης των αστικών κέντρων και μια ένδειξη βιωσιμότητας.

Ακολουθεί ένα παράδειγμα της πρότασης, σε μια υποθετική συνθήκη αυλής, εντός ενός πρώην εγκαταλελειμμένου κτιρίου.



Βιβλιογραφία – Πηγές

Ελληνική βιβλιογραφία

- Δ. Καρύδης (2008) . *Τα επτά βιβλία της Πολεοδομίας*
- Μ. Μπίρης (2003) . *Αθηναϊκή Αρχιτεκτονική 1875-1925*
- Θ. Μποχώτης (2007) . *ΑΝΟΡΘΟΛΟΓΙΚΕΣ ΤΑΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ, 1890-1940*
- Μ. Μπέλλα (2016) . *Η ΖΩΝΤΑΝΗ ΑΣΤΙΚΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΤΗΣ ΚΥΨΕΛΗΣ*
- Ομάδα εργασίας ΕΜΠ (2004) . *ΜΙΑ ΒΟΛΤΑ ΣΤΟΥΣ ΔΡΟΜΟΥΣ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ ΘΕΜΑΤΑ ΑΣΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ* . ΕΜΠ ΣΧΟΛΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ . Μάθημα «Θέματα Αστικού Σχεδιασμού »
- Δ. Ιωάννου (2016) . *Εξάρχεια 1974 – 2004: σχεδιάσματα μιας Ντελεξιανής γεωγραφίας* . Αρχιτεκτονική Σχολή ΕΜΠ . Διδακτορική Διατριβή
- Ε. Πορταλίου - Αν. Καθ. ΕΜΠ (2009) . *ΕΞΑΡΧΕΙΑ : ΜΙΑ ΠΟΛΥΜΟΡΦΗ ΓΕΙΤΟΝΙΑ*
- Ντ. Βαΐου (2006) . *Μετανάστριες και μετανάστες στην Αθήνα: Επιβίωση στα “Κενά” και “Είσοδος στην πόλη”*
- Κ. Μπίρης (1996) . *Αι Αθήναι από του 19ου εις τον 20όν αιώνα*
- Δ. Ζήβας (2006) . *Πλάκα 1973-2003 Το χρονικό της επέμβασης για την προστασία της παλαιάς πόλεως Αθηνών*
- Γ. ΣΑΡΗΓΙΑΝΝΗΣ (2000) . *ΑΘΗΝΑ 1830-2000 ΕΞΕΛΙΞΗ - ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ – ΜΕΤΑΦΟΡΕΣ*
- Β.ΑΓΓΕΛΙΔΗΣ (1992) . *ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟ – ΚΟΛΩΝΟΣ ΝΟΣΤΑΛΓΙΑ ΚΑΙ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ*
- Χρ. Αγριαντώνη Καθηγήτρια Νεότερης Ιστορίας, Παν. Θεσσαλίας . *Η Αθήνα τον 19ο αιώνα. Συνοικία Μεταξουργείο* . ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΕΚΔΟΣΗ
- Λ. Λεοντίδου (2001) *Πόλεις της σιωπής Εργατικός εποικισμός της Αθήνας και του Πειραιά, 1909-1940*
- Σ. Νικολαΐδου, (1993) *Η κοινωνική οργάνωση του αστικού χώρου*
- Ν. Ποταμάνος . *Κέντρο και γειτονιές της Αθήνας 1870-1922* . ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΕΚΔΟΣΗ
- Ερευνητική ομάδα ΕΜΠ (2007) . *ΔΙΑΠΛΕΚΟΜΕΝΕΣ ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΟΤΗΤΕΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΣΤΗΝ ΠΟΛΗ. ΜΕΤΑΝΑΣΤΡΙΕΣ ΚΑΙ ΝΤΟΠΙΕΣ ΣΤΙΣ ΓΕΙΤΟΝΙΕΣ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ* . Έκθεση έρευνας στο πλαίσιο του προγράμματος ΕΠΕΑΕΚ «ΠΥΘΑΓΟΡΑΣ ΙΙ»
- Δ. Φιλιππίδης (1990) . *Για την ελληνική πόλη .Μεταπολεμική πορεία και μελλοντικές προοπτικές*
- Ινστιτούτο Τοπικής Αυτοδιοίκησης (2009) . *ΤΑ ΕΓΚΑΤΑΛΕΛΕΙΜΜΕΝΑ ΚΤΙΡΙΑ ΣΥΜΒΟΛΗ ΣΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 268 ΚΒΠΠ*

- Α. Ουΐλς(2007) . *Εγκαταλελειμμένο στεγαστικό απόθεμα: δυνατότητες διαχείρισης* .Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο. Τμήμα Γεωγραφίας, . Πτυχιακή εργασία
- Σ. Κουτρούμπη - Αρχιτέκτων μηχανικός ΕΜΠ (2010) *Διαδικασία εξευγενισμού (gentrification) στο Μεταξουργείο: μια περίπτωση εξαίρεσης ή ένας κανόνας για τις κεντρικές υποβαθμισμένες περιοχές*
- Ο. Αθανασόπουλος, Μ. Καραβά (2007) . *Το φαινόμενο του Εξευγενισμού (gentrification) κεντρικών περιοχών των πόλεων* .
- Σ. Καραχάλιος, Λ. Μπελεμέζη (2010) . *Το φαινόμενο του gentrification – Παραδείγματα στο αθηναϊκό αστικό τοπίο*. ΕΜΠ Τομέας Πολεοδομίας και Χωροταξίας, Κοινωνιολογία του Χώρου
- Κ. Γραμμένου (2015) . *Η ΧΩΡΟΧΡΟΝΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΥ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟΥ ΤΟΥ ΚΕΝΟΥ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΑΠΟΘΕΜΑΤΟΣ* . ΧΑΡΟΚΟΠΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ Τμήμα Γεωγραφίας Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών ‘Εφαρμοσμένη Γεωγραφία και Διαχείριση του Χώρου’ Κατεύθυνση: Διαχείριση και Ανάλυση Γεωγραφικών Δεδομένων . Διπλωματική εργασία
- Ι.Λέντζα (2016) . *Η Ιδέα της Αυτοδιαχείρισης: Οι καταλήψεις ιδιωτικών ιδιοκτησιών στην Ελλάδα και οι δυνατότητες νομικής προστασίας των εμπλεκόμενων* . ΔΠΜΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ –ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΤΟΥ ΧΩΡΟΥ, ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ Β’ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ-ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ . Διπλωματική εργασία
- Δ. Ιωάννου (2016) . *Εξάρχεια 1974 – 2004: Σχεδιάσματα μιας Ντελεζιανής γεωγραφίας* . Ε Μ Π ΣΧΟΛΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΤΟΜΕΑΣ ΙΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ – ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ . Διδακτορική διατριβή
- 5th Easa Bulletin (1985) . *Interpretation and Action in the City, City and Social Groups - Case of Exarcia*
- Α. Νικόλη (2014) . *Gentrification και αστικός χώρος. Η περίπτωση του ευρύτερου κέντρου της Αθήνας*. ΧΑΡΟΚΟΠΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΣΧΟΛΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΓΕΩΓΡΑΦΙΑΣ ΚΑΙ ΕΦΑΡΜΟΣΜΕΝΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΤΜΗΜΑ ΓΕΩΓΡΑΦΙΑΣ ΠΜΣ: ΕΦΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΓΕΩΓΡΑΦΙΑ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΟΥ ΧΩΡΟΥ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ Β’ : ΕΥΡΩΠΑΪΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ & ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΟΥ ΧΩΡΟΥ Διπλωματική Εργασία
- Β. Σουλιώτη (2014). *Πολιτικές για τα εγκαταλελειμμένα: η διεθνής εμπειρία*. ΕΜΠ ΔΠΜΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ –ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΤΟΥ ΧΩΡΟΥ, ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ Β’ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ-ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ .Διπλωματική εργασία
- Γ. Αλεξανδρή (2013) . *Χωρικές και Κοινωνικές Μεταβολές στο κέντρο της Αθήνας η περίπτωση του Μεταξουργείου* . Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο Τμήμα Γεωγραφίας, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο Τμήμα Γεωγραφίας . Διδακτορική Διατριβή

Ξένη βιβλιογραφία

A.O'Sullivan, 8th edition . *UrbanEconomics*

N. Smith , (1996) . *The New Urban Frontier : Gentrification and the Revanchist city*

Merten Nefs. (2005). *UNUSED URBAN SPACE: CONSERVATION OR TRANSFORMATION? POLEMICS ABOUT THE FUTURE OF URBAN WASTELANDS AND ABANDONED BUILDINGS*

Priya Renga Nathan (2015). *Dissertation - Adaptive reuse of abandoned buildings*

J. Teixeira, M. Sousa, (2014). *Abandoned Buildings*

Mary Horne (2014). *Temporary Use of Pop-Up Environment's Potential for Repurposing Neglected Buildings and Spaces*

Baltimore Housing. (2010). *From Vacants To Value: Creating Value by Rehabbing Vacant Homes and Reclaiming Bighted Blocks.*

Marcuse, P. (1985). *Gentrification, Abandonment, and Displacement: Connections, Causes, and Policy Responses in New York City. Urban Law Annual ; Journal of Urban and Contemporary Law*

P. Manda (2015) *Preparing Our Housing for the Transition to a Post-Baby Boom World: Reflections on Japan's May 26, 2015 Vacant Housing* . Boston University School of Law

Heritage Council of NSW (2011) .*New Uses for Heritage Places*

Virginia Tech (2013) .*PHILADELPHIA'S VACANT PROPERTY JOURNEY: Fostering Collaborative Alliances with Converging Policy Reforms*

Rekenkamer Amsterdam (2013) .*Transformatie van leegstaandekantorenOnderzoeknaarbeleidenuitvoering*

Anne Power (2016) .*Bilbao City Story*

Διαδίκτυο

Athensbiennale.org. (2018). *Ταυτότητα / Athens Biennale*. Available at: <http://athensbiennale.org/identity-gr>

Remapkm.org. (2018). *GIATO REMAP / ReMap4 : Kerameikos – Metaxourgeio (KM)*. Available at: <http://remapkm.org/>

- K. Λυμπεροπούλου, 2010 Η μεταμόρφωση του «Μεταξουργείου» . το Βήμα
Available at: <https://www.tovima.gr/2010/06/13/culture/i-metamorfws-i-toy-metaksoyrgeioy/>
- Ο μπακάλης από την Κόνιτσα που έδωσε το όνομά του στα Εξάρχεια. Πώς το Νταμάρι του Στρέφη έγινε άλσος, εξαιτίας της κρεβατομουρμούρας. ΜΗΧΑΝΗ ΤΟΥ ΧΡΟΝΟΥ.
Available at: <http://www.mixanitouxronou.gr>
- Τοπάρκινγκ τους, πάρκο μας. Available at: <https://parkingparko.espivblogs.net/>
- Kurth, J., 2015. *Detroit neighborhood plea: 'We want squatters'*. *Detroit News*.
Available at: <https://eu.detroitnews.com/story/news/local/detroit-city/2015/09/17/detroit-neighborhood-plea-want-squatters/32558019/>
- Detroiturbex.com. (2018). *Detroiturbex.com - Exploring and Understanding the City of Detroit*. Available at: <http://detroiturbex.com/index.html>
- Cityofchicago.org. (2018). *City of Chicago.: Chicago Blues Festival*.
Available at: https://www.cityofchicago.org/city/en/general/search_results.html?q=map+abandoned&start=10
- Vacant and Abandoned Building Finder - Chicago*.
Available at: <http://chicagobuildings.org/>
- OCCII | OnafhankelijkCultureel Centrum In It. *OCCII / OnafhankelijkCultureelCentrum In It*.
Available at: <https://occii.org/>
- 311 Vacant and Abandoned Buildings Map | City of Chicago | Data Portal. Chicago*.
Available at: <https://data.cityofchicago.org/Service-Requests/311-Vacant-and-Abandoned-Buildings-Map/rsrg-5ttc>
- CNN Travel 2017. *Abandoned Berlin: Story behind its forgotten places*. *CNN*.
Available at: <http://edition.cnn.com/travel/article/abandoned-berlin-forgotten-places/index.html>
- Atlas Obscura. (2018). *Abandoned in England* Available at: <https://www.atlasobscura.com/tags/abandoned/england>
- Wallen, R., Knapp, H., Wallen, R., Knapp, H., Snowden, R., Dienner, A. and Godwin, S. *Abandoned Property: A Special Report – Philadelphia Neighborhoods. Philadelphia Neighborhoods*.
Available at: <https://philadelphianeighborhoods.com/category/neighborhoods/all-special-reports/abandoned-buidings-a-special-report>
- Amsterdam, G., 2018. *Ruigoord. English site*.
Available at: <https://www.amsterdam.nl/kunst-cultuur/ateliers/broedplaatsoverzicht/vrijplaatsen/ruigoord>

- Art Weekenders, 2015. *The End of De Slang: Amsterdam's Creative Snake House*
Available at: <http://blog.artweekenders.com/2015/03/25/de-slang-amsterdam/>
- Wilson, W., Cromarty, H. & Barton, C., 2018. Empty housing (England). Commons Library briefing - UK Parliament.
Available at: <https://researchbriefings.parliament.uk/ResearchBriefing/Summary>
- Baltimore Vacant Buildings. *Google Fusion Tables*.
Available at: <https://fusiontables.google.com>
- bnhspine.com. *detroit abandoned neighborhoods map*.
Available at: <https://bnhspine.com/detroit-abandoned-neighborhoods-map.html>
- Clark, J., 2013. 5 Modern Abandoned Cities. *Stuff You Should Know*.
Available at: <https://www.stuffyoushouldknow.com/blogs/5-modern-abandoned-cities4.htm>
- A. Simpkins, S. McKenzie, J. Frydland, B. Esenberg, J. Ladores (2014)
Receivership: Addressing Vacant & Abandoned Properties
Available
at: http://www.gpcommunitycouncil.org/uploads/eastgarfieldpark/documents/communityreceiver_2014.pdf
- Cook County Land Bank, Part 1: The Problem. *Data Science for Social Good*.
Available at: <https://dssg.uchicago.edu/2013/07/11/cook-county-land-bank-part-1-the-problem>
- Genadiev, V. & LianopoulosManos, *H Αθήνα από τον ύστερο 19ο αιώνα έως το 1940*. Articles - COLUMNS - OLD COLUMNS - 360° Architecture - Roberto Burle Marx: The Marvellous Art of Landscape Design.
Available at: <http://www.greekarchitects.gr>
- HULOT, M., 2017. Το κέντρο της Αθήνας μια τεράστια γκαλερί. *LiFO*.
Available at: http://www.lifo.gr/articles/athens_articles/135541
- Urban Exploring op het Hembrugterrein. *Nieuwsartikel - Stadsherstel Amsterdam*.
Available at: <https://www.stadsherstel.nl/94/diversen/nieuws/details/urban-exploring-op-het-hembrugterrein/?id=3823>
- PlanPhilly | Gloria Dei. 2010. *Vacancy victories are rare, but city says reform is coming. : a parish for the ages*.
Available at: <http://planphilly.com/articles/2010/09/28/vacancy-victories-are-rare-city-says-reform-coming>
- Manning, J., 2017. *This map shows London's 20,000 empty homes*. Time Out New York.
Available at: <https://www.timeout.com/london/blog/this-map-shows-londons-20-000-empty-homes-051017>

- What to do with Tokyo's hundreds of thousands of abandoned homes. Blog.*
Available at: <https://resources.realestate.co.jp/news/what-to-do-with-tokyo-hundreds-of-thousands-of-abandoned-homes/>
- Athens Social Atlas.*Χωρικός σχεδιασμός.*
Available at: <http://www.athenssocialatlas.gr>
- Insider.gr, 2017. *Ανοίγει ξανά το πρώτο ξενοδοχείο των Αθηνών*
Available at: <https://www.insider.gr/epiheiriseis/toyrismos/60338/anoigei-xana-proto-xenodoheio-ton-athinon-pics>
- M. Τράτσα 2013. *Κυψέλη αρχιτεκτονικών αριστουργημάτων.*
Available at: <https://www.tovima.gr/2013/12/14/society/kypseli-arxitektonikwn-aristourgimaton/>
- Zaleski, A., 2014. *There are 15,928 vacant buildings in Baltimore city.*
Available at: <https://technical.ly/baltimore/2012/08/09/15928-vacant-buildings-baltimore-city-map/>
- ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ ΤΩΝ ΑΘΗΝΩΝ. *DIGITAL EDITION - Athens in the 19th century: From regional town of the Ottoman Empire to capital of the Kingdom of Greece.*
Available at: http://www.eie.gr/archaeologia/gr/chapter_more_10.aspx
- Euronews, 2013. «Πόλη φάντασμα» το Ντιτρόιτ. *euronews.*
Available at: <https://gr.euronews.com/2013/08/15/the-demise-of-detroit-detroiturbanex-photos>
- Ενάντια στη λήθη – Μεταξουργείο. *κομπρεσέρ.*
Available at: <https://kompreser.espinblogs.net/2011/04/02/enantiastilithi-metaksourceio/>
- Επαναχρησιμοποίηση κτιρίων για τη Δημιουργική Οικονομία στο Άμστερνταμ 2013..*CreativityPlatform.*
Available at: <http://creativityplatform.gr/επαναχρησιμοποίησηκτιρίωναμστερντ/>
- Προκόπης, Γ., 2008. Ο κρυφός πόλεμος της κτηματαγοράς στο Μεταξουργείο.
Available at: <https://www.tanea.gr/2008/11/08/greece/o-kryfos-polemos-tis-ktimatagoras-sto-metaksoyrgeio-2/>
- Πόλεις και Πολιτικές. *Διαδικασίες αστικού εξευγενισμού στο Γκάζι και στο Μεταξουργείο: συμβολικό κεφάλαιο και real estate.*
Available at: <https://www.citybranding.gr/2014/03/real-estate.html>
- Πόσο κοστίζουν τα ακίνητα της μόδας. *Ειδήσεις - νέα - Το Βήμα Online.*
Available at: <https://www.tovima.gr>

Fortunegreece.com. 2014 *Τα εντυπωσιακότερα εγκαταλελειμμένα κτίρια του κόσμου.*
ΕΠΙΚΑΙΡΟΤΗΤΑ. Fortunegreece.com.
Available at: <http://www.fortunegreece.com/photo-gallery/ta-entiposiakotera-egkatalelimmena-ktiria-tou-kosμου/#11>

Latsisfoundation2010 *.Το κέντρο της Αθήνας και ο μετασχηματισμός του. Πως η τέχνη μπορεί να συμβάλει;*
Available at : http://www.latsis-foundation.org/content/actions/action_358/inline/ell/actionInline_358_555593fa0d061.pdf

Νόμοι

Β.Δ. Βασιλικό Διάταγμα ΦΕΚ 28 στις 7 Σεπτεμβρίου 1853 «Περί ανεγέρσεως εντός του Δήμου Αθηνών ορφανοτροφείου του αιμνήστου Γ. Χ. Κώνστα.»

Π.Δ. Προεδρικό Διάταγμα ΦΕΚ 567Δ 13.10.1979 «Περί χαρακτηρισμού ως παραδοσιακού τμήματος της πόλεως των Αθηνών (Ιστορικών Κέντρον)»

Π.Δ. Προεδρικό Διάταγμα ΦΕΚ 33Α 21.03.1984 «Ιδρυση, επέκταση, συγχώνευση και μετεγκατάσταση βιομηχανιών, βιοτεχνιών και αποθηκών»

Π.Δ. Προεδρικό Διάταγμα ΦΕΚ616Δ' 19.08.1998 “Καθορισμός χρήσεων γης και ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης στην περιοχή του Μεταξουργείου, του Ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών”