



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ | ΣΧΟΛΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ
ΔΙΑΤΜΗΜΑΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ - ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΤΟΥ ΧΩΡΟΥ
ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ Β: ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ – ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ

ΜΑΘΗΜΑ |

ΘΕΜΑΤΑ ΑΣΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

ΔΙΔΑΣΚΟΥΣΑ | Κ. ΒΑΪΟΥ, Μ. ΜΑΝΤΟΥΒΑΛΟΥ, Μ. ΜΑΥΡΙΔΟΥ, Α. ΠΑΓΩΝΗΣ

ΑΤΟΜΙΚΗ ΣΠΟΥΔΑΣΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ |

ΠΡΩΤΟΒΟΥΛΙΑ JESSICA:

ΜΙΑ ΝΕΑ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΑΝΑΠΛΑΣΕΩΝ

ΤΟ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΤΟΥ ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟΥ

ΕΚΠΟΝΗΣΗ | ΣΤΑΥΡΟΥΛΑ ΚΑΤΣΑΟΥΝΗ

ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2015

ΠΡΟΣΕΓΓΙΖΟΝΤΑΣ ΤΟ ΖΗΤΗΜΑ...	3
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1	
ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΗΣ ΠΡΩΤΟΒΟΥΛΙΑΣ JESSICA	5
1.1 Πτυχές της χωροταξικής πολιτικής της Ευρωπαϊκής Ένωσης	5
1.2 Ολοκληρωμένα Σχέδια Αστικής Ανάπτυξης	7
1.3 Η πρωτοβουλία JESSICA	9
1.4 Το JESSICA στην Ελλάδα	11
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2	
ΤΟ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΤΟΥ ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟΥ	13
2.1 Ιστορική αναδρομή· εξέλιξη κοινωνικής σύστασης του Μεταξουργείου	13
2.3 Δράση στην περιοχή της εταιρίας Oliaros	16
2.4 Πρόταση Oliaros για ένταξη στο JESSICA	18
2.5 Μια αποτίμηση της πρότασης	21
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3	
ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ GENTRIFICATION	23
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4	
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	26
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	
Ξενόγλωσση βιβλιογραφία	28
Ελληνική βιβλιογραφία	29
Δικτυακοί Τόποι	30
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ	32

ΠΡΟΣΕΓΓΙΖΟΝΤΑΣ ΤΟ ΖΗΤΗΜΑ...

Τα τελευταία χρόνια έχει αρχίσει να αναφέρεται έντονα, από τον αναπτυξιακό λόγο της Ευρωπαϊκής Ένωσης μέχρι τον τοπικό, το ζήτημα των επεμβάσεων σε περιοχές των κέντρων των πόλεων που αντιμετωπίζουν φαινόμενα κοινωνικής αποστέρευσης και αποκλεισμού. Προς αυτή την κατεύθυνση αναπτύσσονται διάφορες πολιτικές και εργαλεία υλοποίησης, με σκοπό την επέμβαση τα ζητήματα αυτά, στο πλαίσιο της ενίσχυσης της ανταγωνιστικότητας των πόλεων. Έννοιες που φαντάζουν ως αντιφατικές εμφανίζονται ως κοινή στοχοθεσία στην στρατηγική που παράγεται, ενώ ο ιδιωτικός τομέας φαίνεται να κατακτά όλο και πιο ρυθμιστικό ρόλο στα ζητήματα της πόλης και των διαδικασιών κοινωνικής αναπαραγωγής.

Σε αυτό το πλαίσιο αντικείμενο διερεύνησης στην παρούσα εργασία δύναται να αποτελέσει ένα από τα εργαλεία επέμβασης σε τέτοιες περιοχές· η πρωτοβουλία JESSICA “Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas» (Κοινή ευρωπαϊκή υποστήριξη για βιώσιμες επενδύσεις σε αστικές περιοχές) ως ένα από τα μέσα υλοποίησης στόχων των Ολοκληρωμένα Σχέδια Αστικής Ανάπτυξης (ΟΣΑΑ). Η επιλογή αυτή βασίζεται στο ότι εγκαινιάζει μια νέα προσέγγιση στην επιλογή, χρηματοδότηση και παρακολούθηση της υλοποίησης έργων αστικών αναπλάσεων αλλά και έναν νέο ρόλο για τα ιδιωτικά κεφάλαια. Παράλληλα προσφέρει μια εικόνα του τρόπου παρέμβασης σε περιοχές και κοινωνικές ομάδες που αντιμετωπίζουν σημαντικά κοινωνικά προβλήματα, μέσα από μια πολιτική που βασίζεται στην προσπάθεια αύξησης της ανταγωνιστικότητας της πόλης.

Η προσέγγιση των ζητημάτων αυτών στον ελλαδικό χώρο θα επιχειρηθεί μέσα από την επιχειρηματική πρόταση της κτηματομεσιτικής εταιρίας Oliaros, η οποία διεκδίκησε να ενταχθεί στο πρόγραμμα, για επένδυση στην περιοχή του Μεταξουργείου. Θα διερευνηθεί πώς τα προγράμματα αυτά εφαρμόζονται σε περιοχές «ευαίσθητες» όπως αυτή, με φυλετική και κοινωνική ποικιλομορφία, εμφάνιση κοινωνικών παθογενειών και μεγάλο μέρος του πληθυσμού της να βιώνει συνθήκες κοινωνικής και οικονομικής αποστέρευσης. Η πρόταση βέβαια δεν εξασφάλισε την τραπεζική χρηματοδότηση για την υλοποίησή της, αλλά οι διαδικασίες που ακολούθησαν σε την προσπάθεια ένταξής της στο πρόγραμμα, τροφοδότησαν δυναμικές και επέδρασαν στη διαμόρφωση της αναπτυξιακής στρατηγικής γύρω από αυτή.

Υπόθεση εργασίας αποτελεί η άποψη ότι η ευρωπαϊκή και κρατική πολιτική που χαράζεται για την επέμβαση σε σοβαρά κοινωνικά προβλήματα, που εντοπίζονται σε κεντρικές περιοχές των πόλεων, μέσω των αστικών αναπλάσεων αναδεικνύει δύο όψεις τους· την αναγωγή του ιδιωτικού τομέα σε παράγοντα άσκησης πολεοδομικού σχεδιασμού και χωρική επέμβαση στα κοινωνικά ζητήματα, βάσει της απομάκρυνσης πληθυσμιακών ομάδων και λειτουργιών που η ύπαρξή τους δεν εμπίπτει στις επιθυμίες της εκάστοτε προωθούμενης επενδυτικής δραστηριότητας.

Η εργασία θα διαρθρωθεί γύρω από δύο κύριες θεματικές ενότητες προσέγγισης· της πρωτοβουλίας JESSICA και του εγχειρήματος εφαρμογής της στην περιοχή του Μεταξουργείου.

Στην πρώτη ενότητα θα επιχειρηθεί αρχικά η απόδοση μιας γενικής εικόνας γύρω από τις κατευθύνσεις της ευρωπαϊκής πολιτικής για τον αστικό χώρο, καθώς κρίνεται ότι αποτελεί τη βάση των επιμέρους πολιτικών τόσο σε ευρωπαϊκό όσο και σε εθνικό και τοπικό επίπεδο. Θα ακολουθήσει η επικέντρωση στα Ολοκληρωμένα Σχέδια Αστικής Ανάπτυξης, μέσα από τις κατευθύνσεις που δίνονται από την ελληνική πολιτεία για την σύνταξή τους. Βάσει αυτών θα πραγματοποιηθεί στη συνέχεια η μελέτη της πρωτοβουλίας JESSICA, ως εργαλείο επίτευξης των στόχων των ΟΣΑΑ, ο τρόπος λειτουργίας του και οι επιδιώξεις από την εφαρμογή του.

Αφού πραγματοποιηθεί η παραπάνω έρευνα, που θα βασιστεί σε δευτερογενή στοιχεία θεσμικών κειμένων, θα γίνει προσπάθεια ένταξης των πολιτικών αυτών σε μια υπάρχουσα χωρική ενότητα και την κοινωνική συνθήκη που εμπεριέχεται σε αυτή. Έτσι θα προηγηθεί η ανάγνωση πτυχών της υπάρχουσας κατάστασης στην περιοχή του Μεταξουργείου και πολιτικών που ώθησαν στην δημιουργία της, μέσω δευτερογενούς υλικού, ώστε να αποτελέσει το υπόβαθρο αξιολόγησης των πολιτικών που δρομολογούνται να ασκηθούν σε αυτή. Υπό αυτό το πλαίσιο θα διερευνηθούν οι γενικότερες πολιτικές της εταιρίας στην περιοχή και το επιχειρηματικό πλάνο που προτάθηκε από τον δήμο Αθηναίων προς ένταξη στο JESSICA.

Ως ερμηνευτικό εργαλείο των διαδικασιών που δρομολογούνται θα γίνει αναγωγή στη διεθνή βιβλιογραφία, γύρω από την διαδικασία gentrification. Μέσα από την παρούσα διερεύνηση επιχειρείται η ανάγνωση πτυχών της σύγχρονης παρέμβασης και των πολιτικών που ορίζονται στα αστικά κέντρα. Πώς εκφράζονται πολιτικές που θέτουν ως στόχο την μείωση των ανισοτήτων και του αποκλεισμού, ποιες οι επιδιώξεις τους, ποια η σύνδεσή τους με την ζωή των υπαρχόντων κατοίκων και πώς μπορούν να επιδράσουν σε αυτή. Παράλληλα αναδεικνύονται πτυχές του ρόλου των εταιριών και των τραπεζικών οργανισμών στον τρόπο που διαρθρώνεται ο αστικός σχεδιασμός και οι αστικοί μετασχηματισμοί.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΗΣ ΠΡΩΤΟΒΟΥΛΙΑΣ JESSICA

Την δεκαετία του '80, με την αρχή της μετάβασης από το κεϋνσιανό μοντέλο ρύθμισης στο νεοφιλελεύθερο, εγκαινιάζονται μεγάλες αλλαγές σε παγκόσμιο επίπεδο. Οι αλλαγές αυτές θα σηματοδοτήσουν την αλλαγή του ρόλου των πόλεων στο παγκοσμιοποιημένο οικονομικό πεδίο και ως εκ τούτου και στον τρόπο ανάπτυξής τους. Η αστική κλίμακα μετατοπίζεται, καθώς από την κλίμακα που καθοριζόταν από τις συνθήκες της κοινωνικής αναπαραγωγής, περνάμε σε μία άλλη, στην οποία η επένδυση του παραγωγικού κεφαλαίου διατηρεί το οριστικό προβάδισμα (Smith, 1979). Η αναδιάρθρωση αυτή της κλίμακας παραγωγής προς τη μητροπολιτική κλίμακα σήμανε τη μείωση του παραδοσιακού έθνους-κράτους και την αύξηση της σημασίας επιμέρους περιοχών, οι οποίες λειτουργούν σαν αυτόνομες ανταγωνιστικές οικονομικές οντότητες. Έτσι συγκροτείται ένα παγκόσμιο δίκτυο πόλεων, στο οποίο οι νέες πόλεις συνιστούν τους κυρίαρχους χωρικούς άξονες που κατευθύνουν τα πολύπλοκα διεθνή, οικονομικά, επικοινωνιακά και πληροφοριακά δίκτυα (Stevenson, 2007).

Στο πλαίσιο αυτών των μεταβολών και του νέου ρόλου του αστικού χώρου, το αστικό περιβάλλον μετατρέπεται σε εμπόρευμα το οποίο πρέπει να εκπέμπει κύρος, ώστε να ανταπεξέλθει στον παγκόσμιο ανταγωνισμό προσέλκυσης επενδύσεων. Υπό αυτή τη συνθήκη οι πόλεις επιδίδονται σε έναν αγώνα ανάπτυξης υψηλού επιπέδου υπηρεσιών με σκοπό την προβολή τους ως επιθυμητό χώρο διαβίωσης, εργασίας και επίσκεψης. Αυτό επιτυγχάνεται και μέσα από την στρατηγική των αστικών αναπλάσεων, οι οποίες επιδιώκουν την απόδοση σε αυτές μιας ελκυστικής ιδιαιτερότητας και προωθείται μέσω της προβολής του τόπου (place marketing) και της αστικής διαφήμισης (urban boosterism) (Stevenson 2007).

1.1 Πτυχές της χωροταξικής πολιτικής της Ευρωπαϊκής Ένωσης

Όσον αφορά το πεδίο των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης, η διάσταση αυτή της χωροταξίας και του πολεοδομικού ή αστικού σχεδιασμού ως σημαντικού αναπτυξιακού παράγοντα, οδήγησε στην καλλιέργεια ενός πεδίου προβληματισμού για τη χάραξη κοινής ευρωπαϊκής πολιτικής για το χώρο. Η εμπειρία εφαρμογής κοινών πολιτικών σε επίπεδο Κοινότητας οδήγησε στη συνειδητοποίηση ότι τα κράτη-μέλη αποτελούν ένα πεδίο αλληλοεξαρτώμενων εδαφών, στα οποία οι πολιτικές που χαράζονται από την ΕΕ έχουν σημαντική επίδραση. Έτσι από τα τέλη της δεκαετίας του '80 αρχίζει να διαμορφώνεται μια πολιτική «οικονομικής και κοινωνικής συνοχής» όπως ονομάστηκε, η οποία λειτουργούσε με βάση κυρίως τα Διαρθρωτικά Ταμεία, με τη μορφή οικονομικών ενισχύσεων μέσω συγχρηματοδοτούμενων προγραμμάτων (Γιαννακούρου, 2009).

Με τη Συνθήκη της Λισαβόνας το 2000 τίθεται ως κύριος στόχος να καταστεί ΕΕ η πιο ανταγωνιστική οικονομία ως το 2010, βασιζόμενη στη γνώση και ικανή για αειφόρο ανάπτυξη, με τη δημιουργία περισσότερων και καλύτερων θέσεων

απασχόλησης, μεγαλύτερης κοινωνικής συνοχής και με σεβασμό για το περιβάλλον (CEC, 2005:3). Η αναθεώρηση της Συνθήκης το 2007 θα θέσει ακόμα πιο έντονη την επιδίωξη του ανταγωνισμού, με την διαπίστωση ότι οι ποικίλες δυνατότητες των ευρωπαϊκών περιφερειών θα πρέπει να αξιοποιηθούν κατάλληλα ως προς αυτό.

Ένα σημαντικό ζήτημα που αναδεικνύεται ως τροχοπέδη στον στόχο της ανταγωνιστικότητας είναι αυτό της συγκέντρωσης σοβαρών κοινωνικών προβλημάτων στα κέντρα πολλών πόλεων, η υποβάθμιση σε αυτά, η ανεργία και ο αποκλεισμός. Οι θύλακες αυτοί θεωρείται ότι απειλούν την οικονομική απόδοση των περιοχών στις οποίες υπάρχουν, δημιουργούν περιβαλλοντικά προβλήματα και απειλούν την κοινωνική συνοχή.

Όπως αναφέρει η συνθήκη της Λειψίας (2007) για τις πόλεις της Κοινότητας «...αντιμετωπίζουν δημογραφικά προβλήματα καθώς και προβλήματα που συνδέονται με την κοινωνική ανισότητα, τον αποκλεισμό ορισμένων ομάδων πληθυσμού και την έλλειψη προσιτών και κατάλληλων κατοικιών καθώς και με το περιβάλλον. Τελικά, οι πόλεις δεν θα μπορέσουν να επιτελέσουν το έργο τους ως μοχλοί κοινωνικής προόδου και οικονομικής ανάπτυξης, όπως προβλέπεται στα πλαίσια της στρατηγικής της Λισαβόνας, παρά μόνο εάν επιτύχουμε να διατηρήσουμε την κοινωνική ισορροπία εντός των πόλεων και μεταξύ των πόλεων, εξασφαλίζοντας την πολιτισμική τους πολυμορφία και υψηλά ποιοτικά κριτήρια στους τομείς της πολεοδομίας, της αρχιτεκτονικής και του περιβάλλοντος.» (ΕΕ, 2007: 2).

Ως εργαλείο προς την επίτευξη αυτού του στόχου θεωρείται η αναβάθμιση των περιοχών αυτών με σκοπό την αστική «αναζωογόνηση». Βάσει αυτού και λόγω της αδυναμίας δημόσιας χρηματοδότησης μεγάλων επεμβάσεων ανάπλασης, προωθείται η δημιουργία νέων χρηματοοικονομικών εργαλείων - πιο ευέλικτων - με σκοπό και τη συνδρομή του ιδιωτικού τομέα στην υλοποίηση των προγραμμάτων Ολοκληρωμένης Αστικής Ανάπτυξης. Μεταξύ αυτών είναι και το πρόγραμμα JESSICA.

Η πολιτική αυτή συνεπάγεται μια σημαντική ανάμειξη του ιδιωτικού κεφαλαίου στην διαδικασία του αστικού σχεδιασμού και σε ζητήματα κοινωνικής αναπαραγωγής, σε περιοχές μάλιστα που οι κάτοικοί του αντιμετωπίζουν σημαντικά κοινωνικά προβλήματα. Πτυχές των κατευθύνσεων που χαράζονται για την επέμβαση στις περιοχές αυτές και του ρόλου του ιδιωτικού τομέα θα αποτελέσουν αντικείμενο των επόμενων κεφαλαίων μέσα από την επιχείρηση προσέγγισης του προγράμματος JESSICA, ως εργαλείο υλοποίησης των Ολοκληρωμένων Σχεδίων Αστικής Ανάπτυξης (ΟΣΑΑ).

1.2 Ολοκληρωμένα Σχέδια Αστικής Ανάπτυξης

Όπως είδαμε παραπάνω ως νέα στρατηγική για τις παρεμβάσεις στον αστικό χώρο προκρίνονται τα Ολοκληρωμένα Σχέδια Αστικής Ανάπτυξης. Αυτά έχουν ως σκοπό την υλοποίηση της στρατηγικής και των στόχων του ΕΣΠΑ και των ΠΕΠ για τη βιώσιμη αστική ανάπτυξη, όπως αυτή ορίζεται από την ΕΕ, προϋπόθεση της οποίας θεωρείται ο ολοκληρωμένος χαρακτήρας.

Σύμφωνα με τον Χάρτη της Λειψίας η προσέγγιση της «ολοκλήρωσης» διευκολύνει τον συμβιβασμό συμφερόντων προς μια βιώσιμη βάση επίτευξης συναίνεσης μεταξύ του κράτους, των πολιτών και των οικονομικών παραγόντων. Παράλληλα επιδιώκεται να προσφέρει μια πιο αποδοτική αξιοποίηση των ελλειπών δημόσιων κεφαλαίων μέσω του καλύτερου συντονισμού τους με τις ιδιωτικές επενδύσεις και τη δυνατότητα στους πολίτες να διαδραματίσουν ένα πιο ενεργό ρόλο στην διαμόρφωση του άμεσου περιβάλλοντος στο οποίο ζουν. Βέβαια, στην ελληνική τουλάχιστον εγκύκλιο σύνταξης ΟΣΑΑ, γίνεται συγκεκριμένες αναφορές και δημιουργούνται εργαλεία για τη σύμπραξη δημόσιου-ιδιωτικού τομέα, ενώ δεν υπάρχει καμία ως προς τη συμμετοχή των πολιτών και τη διασφάλισή της.

Οι κατευθύνσεις των ΟΣΑΑ αφορούν τον συνδυασμό μιας ομάδας αλληλοσχετιζόμενων δράσεων προς εφαρμογή, σε μια επιλέξιμη περιοχή παρέμβασης, «την αειφόρο ανάπτυξη του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος, και την κοινωνική και οικονομική ευημερία»¹. Ως στόχοι τους ορίζονται η αναζωογόνηση των ιδιαίτερα υποβαθμισμένων γειτονιών, η πρόνοια για την κοινωνική συνοχή και η αποφυγή των φαινομένων κοινωνικού αποκλεισμού σε θύλακες του αστικού κέντρου.

Ιδιαίτερη έμφαση επισημαίνεται, από τον οδηγό σύνταξης προγραμμάτων, ότι πρέπει να δοθεί και στην προβολή της ιδιαίτερης ταυτότητας της πόλης· στη βάση της πολιτισμικής αναγνώρισης και της σύνδεσης κοινοτήτων και πολιτισμών.

Ο προσανατολισμός του είναι ως προς την επιδίωξη της λειτουργικότητας, με την έννοια της αντιμετώπισης ελλείψεων σε υποδομές και της οικονομικής βιωσιμότητας, που προσδιορίζεται μέσω ενός ανταγωνιστικού παραγωγικού προτύπου που συνδυάζεται με την αποτελεσματική διοίκησή τους.

Πιο συγκεκριμένα για να εξασφαλιστεί ο «ολοκληρωμένος» χαρακτήρας του σχεδίου, θα πρέπει οι δράσεις του ΟΣΣΑ να εξυπηρετούν τουλάχιστον 2-3 από τις παραπάνω προτεραιότητες:

- Τη δημιουργία και εξασφάλιση υψηλής ποιότητας δημόσιων κοινόχρηστων χώρων
- Τον εκσυγχρονισμό των δικτύων υποδομής
- Τη βελτίωση της ενεργειακής αποδοτικότητας
- Την προώθηση της καινοτομίας και η ανάπτυξη επιχειρηματικότητας
- Τη βιώσιμη αναβάθμιση του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος

¹ https://www.espa.gr/elibrary/Odigos_OSAA_100520.DOC

- Την ενίσχυση της τοπικής οικονομίας και της τοπικής αγοράς εργασίας και με τη βελτίωση της ελκυστικότητας για ανάπτυξη επιχειρηματικών δραστηριοτήτων.
- Την προώθηση δυναμικών πολιτικών επιμόρφωσης και κατάρτισης ιδιαίτερα για παιδιά και νέους καθώς και η προώθηση/ ανάπτυξη κοινωνικών υποδομών.
- Την προώθηση των αποδοτικών και προσιτών συστημάτων αστικής μεταφοράς
- Την εξασφάλιση κοινωνικής συνοχής

«Επιτυχημένη» πόλη σύμφωνα με τις κατευθύνσεις είναι αυτή που μπορεί να προσαρμόζεται συνεχώς στην εξέλιξη των αγορών.

Όσον αφορά το Σχέδιο Ολοκληρωμένης Αστικής Παρέμβασης για το κέντρο της Αθήνας, το οποίο συντάχθηκε το 2014, ανακοινώθηκαν ως στόχοι από το δήμαρχο η «διασφάλιση της κοινωνικής συνοχής, η επιστροφή της κατοικίας στο Κέντρο της Αθήνας, η ενίσχυση της ταυτότητας της πόλης και η αναμόρφωση της εικόνας της»²

Για να συμμετέχει μια περιοχή του αστικού κέντρου σε αυτό πρέπει να αποτελεί συνεκτική αστική ζώνη, χωροταξικά και πληθυσμιακά προσδιορισμένη, συγκροτώντας μια διακριτή πολεοδομική ενότητα με ενιαία χαρακτηριστικά. Ενδεικτικά αναφέρονται ως περιοχές επιλογής :

- Περιοχές κοινωνικού αποκλεισμού και φτώχειας
- Περιοχές απότομης αλλαγής χρήσεων γης και δημιουργίας νέου αστικού χώρου
- Περιοχές αυθαίρετης δόμησης
- Περιοχές αστικής απαξίωσης
- Ιστορικά κέντρα πόλεων

Για την στήριξη των σχεδίων αυτών δημιουργήθηκε την περίοδο 2007-2013 ένα νέο μέσο χρηματοοικονομικής τεχνικής για την καλύτερη κινητοποίηση πόρων στον τομέα της αστικής ανάπτυξης, το οποίο είναι το JESSICA.

² <http://www.sofokleousin.gr/archives/223979.html>

1.3 Η πρωτοβουλία JESSICA

Η πρωτοβουλία Jessica “Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas” (Κοινή ευρωπαϊκή υποστήριξη για βιώσιμες επενδύσεις σε αστικές περιοχές) είναι ένα εργαλείο το οποίο δίνει τη δυνατότητα στα κράτη μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης να χρησιμοποιήσουν μέρος των πόρων που λαμβάνουν από αυτή – μέσω των διαρθρωτικών ταμείων - για να επενδύσουν, υπό μορφή επιστρεπτέων χρηματοδοτήσεων, σε έργα που εντάσσονται στο πλαίσιο ολοκληρωμένων σχεδίων. Αναπτύχθηκε από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή και την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων (ΕΤΕπ), σε συνεργασία με την Τράπεζα Ανάπτυξης του Συμβουλίου της Ευρώπης (CEB). Σκοπός του είναι να διευκολύνει την αξιοποίηση των μέσων χρηματοοικονομικής τεχνικής για την ενίσχυση της χρηματοδότησης των προγραμμάτων αστικής ανάπτυξης και αναζωογόνησης, στο πλαίσιο της πολιτικής της συνοχής της ΕΕ. Δεν αποτελεί νέα πηγή χρηματοδότησης, αλλά νέο μέσο χρησιμοποίησης των υφιστάμενων πόρων των διαρθρωτικών ταμείων για τη στήριξη των σχεδίων αστικής ανάπτυξης.

Οι πόροι του JESSICA μπορεί να προέρχονται είτε από Επιχειρησιακό Πρόγραμμα, σε περίπτωση που κάποια Διαχειριστική Αρχή επιθυμεί να το αξιοποιήσει, ενώ πρόσθετοι πόροι μπορούν να προέλθουν από χρηματοπιστωτικούς οργανισμούς, τραπεζικά ιδρύματα και άλλους επενδυτές. Οι συνεισφορές των Επιχειρησιακών Προγραμμάτων χρησιμοποιούνται για την ανάπτυξη χρηματοδοτικών προϊόντων (είτε με τη μορφή δανείων ή εγγυήσεων ή ιδίων κεφαλαίων) τα οποία θα παρέχονται από τα Ταμεία Αστικής Ανάπτυξης στους τελικούς δικαιούχους. Το εργαλείο αυτό δίνει την ασφάλεια στα κράτη μέλη να μην επωμίζονται επιπτώσεις στη δημοσιονομική θέση και στο δημόσιο χρέος τους, καθώς δεν δίνονται κρατικές εγγυήσεις για την παροχή δανείων.

Πυρήνας της λειτουργίας του JESSICA είναι τα Ταμεία Αστικής Ανάπτυξης, τα οποία είναι ταμεία που επενδύουν σε συμπράξεις δημόσιου-ιδιωτικού τομέα και σε άλλα έργα που περιλαμβάνονται σε ολοκληρωμένα σχέδια βιώσιμης αστικής ανάπτυξης. Προϋπόθεση της επιλογής τους είναι, μεταξύ άλλων, η επαρκής ικανότητα και ανεξαρτησία διαχείρισης, η ύπαρξη πλήρους επιχειρησιακού σχεδίου και επαρκούς προϋπολογισμού για την ανάληψη των επιλεγέντων έργων καθώς και ισχυρή χρηματοοικονομική υποστήριξη. Η δημιουργία τους μπορεί να είναι σε εθνικό, περιφερειακό ή τοπικό επίπεδο, για να ανταποκριθούν σε ολοκληρωμένα σχέδια αστικής ανάπτυξης, προβλεπόμενα έργα ή ανάγκες επενδυτών.

Τα Ταμεία Αστικής Ανάπτυξης θα τα διαχειρίζονται επαγγελματικά σχήματα του τραπεζικού και του ιδιωτικού τομέα. Η αξιοποίηση της πρωτοβουλίας από τις Διαχειριστικές Αρχές γίνεται μέσω προσκλήσεων εκδήλωσης ενδιαφέροντος σύμφωνα με κάποια κριτήρια αξιολόγησης. Η επενδυτική συμφωνία που θα προκύψει από την αξιολόγηση υπογράφεται ανάμεσα στη Διαχειριστική, ή άλλη Αρχή (π.χ το Ταμείο Χαρτοφυλακίου) και τα επιλεγμένα Ταμεία Αστικής Ανάπτυξης, η οποία θα εξειδικεύει τους όρους και τις προϋποθέσεις λειτουργίας του Ταμείου.

Ο τρόπος λειτουργίας του εργαλείου JESSICA χρίζει περεταίρω ανάγνωση. Στην παρούσα εργασία δεν επιλέγεται εκτενέστερη αναφορά στα οικονομικά του στοιχεία και λειτουργίες, καθώς το ενδιαφέρον έγκειται στην ιδεολογική του βάση και το νέο ρόλο που εγκαινιάζει για τη δράση των ιδιωτικών κεφαλαίων στον αστικό σχεδιασμό.

Η δημιουργία του βασίζεται στην αντίληψη ότι οι πόλεις είναι «μοχλοί κοινωνικής προόδου και οικονομικής ανάπτυξης» (ΕΕ, 2007: 2), στις οποίες ο πολεοδομικός σχεδιασμός «ολοκληρωμένου» χαρακτήρα μπορεί να αποτελέσει κινητήρια δύναμη προς την επίτευξη αυτών των στόχων. Σε έκθεση που συντάχθηκε από την ΕΤΕπ για τη δημιουργία της πρωτοβουλίας αναφέρονται ως πρόβλημα στην επίτευξη του στόχου αυτού η υποβάθμιση που βιώνουν περιοχές των αστικών κέντρων, λόγω των κοινωνικών προβλημάτων που αντιμετωπίζουν οι κάτοικοί τους, καθώς δεν αποτελούν πεδίο έλξης των επιχειρήσεων. Επιπλέον οι κακές συνθήκες διαβίωσης των ομάδων που κατοικούν σε αυτές κρίνεται ότι αποτελούν αιτία κοινωνικών εκρήξεων και ταραχών σε πολλές ευρωπαϊκές πόλεις. Υπό αυτή την οπτική θεωρεί ότι η χρηστή διακυβέρνηση και ο ποιοτικός σχεδιασμός μπορούν να ελέγξουν τέτοια φαινόμενα, διατηρώντας μια ισορροπία μεταξύ των πιέσεων για την ανάπτυξη και την ανάγκη να βελτιωθεί η ποιότητα της ζωής των πολιτών.

Παράλληλα αναγνωρίζεται ότι ο δημόσιος τομέας απέτυχε σε πολλές περιπτώσεις στη δημιουργία αποτελεσματικών αναπλάσεων είτε δεν διαθέτει τα χρήματα για να πραγματοποιήσει μεγάλες επεμβάσεις. Ως αποτέλεσμα κρίνεται ότι πρέπει στη διαδικασία αυτή να αναλάβει πλέον πιο ενεργό ρόλο ο ιδιωτικός τομέας, με κίνητρα που θα του παραχωρηθούν από το δημόσιο. Έτσι πρωτοβουλίες όπως το JESSICA έρχονται να καταστήσουν πιο αποτελεσματικές τις διαδικασίες «αναζωογόνησης» τέτοιων περιοχών, μέσω της ενεργοποίησης της δράσης του ιδιωτικού παράγοντα. Επί της ουσίας έρχεται να δημιουργήσει κίνητρα σε περιοχές στις οποίες τα επενδυτικά κεφάλαια δεν έχουν δείξει ιδιαίτερο ενδιαφέρον, λόγω του μεγάλου επενδυτικού ρίσκου, με τα οποία η δημόσια χρηματοδότηση έρχεται να καλύψει κενά «κερδοφορίας» και να «διασφαλίσει» την επιτυχία της επένδυσης. Πέραν τούτου ο ιδιωτικός τομέας αντιμετωπίζεται ως φορέας καινοτόμων προσεγγίσεων, μετάδοσης γνώσεων και εμπειρίας για έναν πιο αποτελεσματικό, με ότι αυτό σημαίνει, σχεδιασμό.

Έκθεση της ΕΤΕπ για τη δημιουργία της πρωτοβουλίας αναφέρει ότι «Η πρωτοβουλία αυτή ξεκίνησε λόγω της ανάγκης των αδυναμιών της αγοράς να επενδύσει στον αστικό χώρο, την έλλειψη κατάλληλα ολοκληρωμένων σχεδίων και προγραμμάτων αστικής ανάπτυξης, την ανάγκη των δημόσιων πόρων να αποκτήσουν νέες πηγές χρηματοδότησης και γενικότερα από την αναγνώριση της ανάγκης μιας πιο εμπορικής προσέγγισης της αναζωογόνησης αστικών περιοχών.» (ΕΙΒ, 2007: 15)

Ως στόχος τίθεται ο σχεδιασμός να συμβάλει στην μακροπρόθεσμη απόδοση της πόλης και την απόκτηση ευελιξίας στη δυνατότητα ανταπόκρισης στις δυνάμεις της αγοράς. Στην ανάλυση που γίνεται θεωρούνται ως επιτυχημένα, παραδείγματα που εφαρμόστηκαν σε γειτονιές στις οποίες κατοικούσαν φτωχά στρώματα και μετασχηματίστηκαν - μέσω της ανακατασκευής σε οικισμούς κτιρίων χαμηλής ποιότητας και την αποκατάσταση των εγκαταλελειμμένων βιομηχανικών χώρων - σε ολοκληρωμένες και βιώσιμες κοινότητες. Η λογική αυτή παραπέμπει στην πρόκριση διαδικασιών gentrification, ενώ δεν γίνεται αναφορά στο αν οι κάτοικοι των περιοχών που βίωναν την εξαθλίωση συνέχισαν να ζουν σε αυτές...

Επίσης αυτό που αναδύεται μέσω της πρωτοβουλίας είναι ο ακόμη πιο ενισχυμένος ρόλος του ιδιωτικού κεφαλαίου, ο οποίος πλέον αναλαμβάνει ρόλο άσκησης αστικού σχεδιασμού και επέμβασης σε ζητήματα κοινωνικής αναπαραγωγής. Ταυτόχρονα εγκαινιάζεται και ένας ακόμη πιο ισχυρός ρόλος για τα

τραπεζικά ιδρύματα, καθώς η εξάρτηση των πολιτικών για το χώρο από την χρηματοδότησή τους, δίνει τη δυνατότητα να ελέγχουν ποια έργα και προτάσεις θα χρηματοδοτήσουν και να θέσουν τους όρους των παρεμβάσεων.

1.4 Το JESSICA στην Ελλάδα

Στην Ελλάδα, η υλοποίηση της πρωτοβουλίας JESSICA ξεκίνησε ουσιαστικά με την υπογραφή της σύμβασης χρηματοδότησης μεταξύ της Ελληνικής Δημοκρατίας και της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Επενδύσεων (ΕΤΕπ) τον Ιούλιο του 2010 για τη σύσταση Ταμείου Χαρτοφυλακίου JESSICA Ελλάδας, ως διακριτή χρηματοδοτική μονάδα εντός της ΕΤΕπ.

Το Μάρτιο του 2011, δημοσιεύτηκε η Πρόσκληση Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος για την επιλογή Ταμείων Αστικής Ανάπτυξης βάσει της οποίας έγινε η επιλογή των πέντε ενδιάμεσων χρηματοπιστωτικών οργανισμών που αποτελούν τον πυρήνα εφαρμογής του JESSICA στη χώρα. Ως Ταμείο Αστικής Ανάπτυξης για την Περιφέρεια Αττικής έχει επιλεγεί η Εθνική Τράπεζα.

Για τον προσδιορισμό των σχεδίων που μπορούν να χρηματοδοτηθούν μέσω του JESSICA, επιβάλλεται να ακολουθείται ολοκληρωμένη προσέγγιση πάνω στους εξής τομείς:

- Αστικές υποδομές, συμπεριλαμβανομένων των μεταφορών, της ύδρευσης και αποχέτευσης, της ενέργειας κ.λπ.
- Χώροι της ιστορικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, για τουρισμό ή άλλες αειφόρους χρήσεις.
- Επαναξιοποίηση εγκαταλελειμμένων βιομηχανικών εκτάσεων, συμπεριλαμβανομένης της αποξήλωσης εγκαταστάσεων και της εξυγίανσης.
- Χώροι γραφείων για μικρομεσαίες επιχειρήσεις και για τους τομείς της πληροφορικής και/ή της έρευνας και ανάπτυξης.
- Πανεπιστημιακά κτίρια, συμπεριλαμβανομένων ιατρικών, βιοτεχνολογικών και άλλων εξειδικευμένων εγκαταστάσεων.
- Ενίσχυση της ενεργειακής απόδοσης.

Το πρόγραμμα προκρίθηκε σε διάφορες πόλεις της Ελλάδας με συγκεκριμένη κατεύθυνση στην κάθε περιοχή. Όσον αφορά την Περιφέρεια Αττικής, διατίθεται το ποσό των 50.000.000 ευρώ για προτάσεις που αφορούν την «Αναζωογόνηση Αστικών Περιοχών» του ΠΕΠ Αττικής. Αυτές περιλαμβάνουν την πολεοδομική και κοινωνικοοικονομική αναζωογόνηση αστικών περιοχών, με έμφαση στην ενίσχυση του

αστικού πρασίνου και στην ανάπτυξη πολιτιστικών, τουριστικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων.³

Στη συνέχεια θα διερευνηθεί το πώς η πρωτοβουλία επιχειρήθηκε να εφαρμοστεί στην Αττική, όσον αφορά την κατεύθυνση της αστικής «αναζωογόνησης». Το παράδειγμα στο οποίο θα γίνει εστίαση είναι η πρόταση που επιδίωξε να ενταχθεί στο πρόγραμμα και πήρε την έγκριση της ελληνικής πολιτείας, για την επέμβαση στην περιοχή του Μεταξουργείου.

³ Πρόσκληση ΤΑΑ: https://www.nbg.gr/greek/corporate/project-finance/jessica/Documents/%CE%A0%CE%A1%CE%9F%CE%A3%CE%9A%CE%9B%CE%97%CE%A3%CE%97%20%CE%A4%CE%91%CE%91%20%CE%91%CE%A4%CE%A4%CE%99%CE%9A%CE%97_NEW.pdf

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

ΤΟ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΤΟΥ ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟΥ

2.1 Ιστορική αναδρομή· εξέλιξη κοινωνικής σύστασης του Μεταξουργείου

Το Μεταξουργείο είναι από τις κεντρικές περιοχές της Αθήνας, καθώς σύμφωνα με το 23-07-1998 Προεδρικό Διάταγμά ως «Μεταξουργείο» ορίζεται η περιοχή του ρυμοτομικού σχεδίου της Αθήνας που περικλείεται από τις οδούς: Πειραιώς, Ιερά Οδό, Κωνσταντινουπόλεως, Ανδρομάχης, Δεληγιάνη, Πλατεία Καραϊσκάκη, Αγίου Κωνσταντίνου και Πλατεία Ομόνοιας.

Το όνομα της περιοχής προέρχεται από το εργοστάσιο μεταξουργίας, που αποτέλεσε μια από τις πρώτες βιομηχανικές μονάδες στην περιοχή την περίοδο 1854-1875 (Μπίρης, 2005), σηματοδοτώντας τη μετατροπή της σε ζώνη παραγωγικών λειτουργιών. Έκτοτε η φυσιογνωμία της διαμορφώνεται ως μια λαϊκή-μικροαστική συνοικία με μικτές χρήσεις (κατοικία, εμπόριο και παραγωγή) διάχυτες στον ιστό της (Αγριαντώνη – Χατζηγιάννου, 1995).

Έναν αιώνα αργότερα, οι μη συμβατές με την κατοικία χρήσεις της περιοχής, οδήγησαν σε υποβάθμιση της ποιότητας ζωής γεγονός, που σε συνδυασμό με το προαστιοποίηση που άνθισε εκείνη την περίοδο, οδήγησε τη δεκαετία του '60 στην απομάκρυνση πολλών κατοίκων που είχαν την οικονομική δυνατότητα. Η απομάκρυνση αυτή είχε ως αποτέλεσμα τη μείωση της αξίας των ακινήτων και την ερείπωση πολλών, λόγω της δυσκολίας εκμετάλλευσής τους, αλλά και την αλλαγή της κοινωνικής σύστασης καθώς τα νοικοκυριά με πιο αυξημένο εισόδημα αποχωρούν. Επιπλέον η γειτνίαση με το υποβαθμισμένο πλέον τμήμα της Ομόνοιας, νότια και δυτικά, προσέλκυσε ξενοδοχεία, μπαρ και οίκους ανοχής (Χατζιώτης, 1999).

2.2 Προς την διαμόρφωση μιας νέας φυσιογνωμίας...

Την περίοδο που θα ακολουθήσει των δεκαετιών '70 – '80 θα χαραχθεί μια νέα χωροταξική πολιτική για την πόλη. Κύρια στοιχεία του λόγου που παράγεται μέσα από αυτό θα αποτελέσουν η προσπάθεια μιας πιο ισόρροπης ανάπτυξης κέντρου και προαστιακών περιοχών, αναγωγής της Αθήνας σε μητροπολιτικό κέντρο και η βελτίωση των περιβαλλοντικών συνθηκών καθώς και του αστικού περιβάλλοντος.

Ως προς το κέντρο τίθεται η αλλαγή της φυσιογνωμίας του μέσω μιας ριζικής παρέμβασης στις λειτουργίες του με σκοπό τη μετατροπή του σε σύγχρονο κέντρο διοίκησης, πολιτισμού και κατανάλωσης. Σημαντικός παράγοντας είναι και η βελτίωση της ποιότητας του περιβάλλοντος, το οποίο αντιμετωπίζει πολύ σοβαρό πρόβλημα επιβάρυνσης, λόγω της ύπαρξης πολλών βιομηχανικών και βιοτεχνικών χρήσεων. Με βάση αυτή την προοπτική αναδύεται έντονα το στοιχείο της ιστορικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, ως μέσω αναβάθμισης των υποβαθμισμένων περιοχών και στοιχείο ανάπτυξης. Την περίοδο αυτή πολλοί κάτοικοι, που έχουν την οικονομική δυνατότητα, αρχίζουν να μετακινούνται προς τα προάστια εξαιτίας του υποβαθμισμένου αστικού περιβάλλοντος.

Με το Π.Δ. της 21.9.1979 (ΦΕΚ 567Δ/13.10.79) το Μεταξουργείο θα ενταχθεί στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας. Ο νόμος αυτός θα απαγορεύσει τις οχλούσες και βιομηχανικές χρήσεις, εγκαινιάζοντας μια διαδικασία απομάκρυνσης των περισσότερων παραγωγικών μονάδων. Το γεγονός αυτό οδήγησε σε μεγάλο πλήγμα της παραγωγικής του βάσης, καθώς οι περισσότεροι κάτοικοι ζούσαν από αυτές τις δραστηριότητες, με αποτέλεσμα την αποχώρησή τους από την περιοχή. Η πολιτική αυτή, σε συνδυασμό και με την αποκέντρωση διοικητικών και άλλων λειτουργιών προς τα προάστια, οδήγησε σε ένα γενικότερο πλήγμα περιοχών του κέντρου της Αθήνας, την ερήμωση κάποιων και την κτιριακή υποβάθμιση.

Οι συνθήκες αυτές ευνόησαν την εγκατάσταση στο Μεταξουργείο κοινωνικών ομάδων με περιορισμένες οικονομικές δυνατότητες όπως άστεγους και γυναίκες που λειτουργούσαν οίκους ανοχής, οικονομικούς μετανάστες και πρόσφυγες. Το '80 μετεγκαθίστανται στην περιοχή μουσουλμάνοι της Θράκης και τσιγγάνοι. Την επόμενη δεκαετία, που σημειώνεται μεγάλη εισροή μεταναστευτικών στρωμάτων στην Ελλάδα, θα βρουν καταφύγιο μετανάστες και πρόσφυγες κυρίως από την Αίγυπτο και τις χώρες της ανατολικής Ευρώπης. Αυτοί εν τέλει σταθεροποιούν σ' αυτή την περίοδο τον πληθυσμό.

Έτσι το 2001, τα απογραφικά στοιχεία θα δείξουν τη συνέχιση του λαϊκού-εργατικού χαρακτήρα της γειτονιάς, με τα χαμηλότερης κλίμακας χειρωνακτικά επαγγέλματα να αποτελούν το 61% του εργασιακά ενεργού πληθυσμού, τα μεσαία το 28% και τα υψηλά το 10%, σύμφωνα με την κατανομή του ΕΚΚΕ (ΕΚΚΕ-ΕΣΥΕ, 2005). Μεγάλο είναι βέβαια ακόμη και τότε το ποσοστό των ανέργων που φτάνει για τους νέους το 6%. Την περίοδο αυτή έχουμε την παρουσία του διπλάσιου αριθμού μεταναστευτικών πληθυσμών σε σχέση με την προηγούμενη δεκαετία, από μια πληθώρα διαφορετικών εθνικοτήτων, οι οποίοι ανέρχονται στο 33%.

Το «όραμα» βέβαια μετατροπής του κέντρου της Αθήνας σε μητροπολιτικό κέντρο διεθνών προδιαγραφών εξακολουθεί να παραμένει. Έτσι ανατέθηκαν το 1991 και το 2001 δύο μελέτες ανάπλασης της περιοχής, οι οποίες δεν μεταφράστηκαν σε πρακτική. Ο αναπτυξιακός λόγος θα αποκτήσει αργότερα

κάποια σχετική έκφραση σε πρακτικό επίπεδο, όταν θα αρχίσει να αναπτύσσεται επενδυτικό ενδιαφέρον γι' αυτή.

Η προνομιακή της θέση που την τοποθετεί στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας και μέρος ενοποίησης αρχαιολογικών χώρων, το μεγάλο ποσοστό εγκαταλελειμμένου και αξιωμένου κτιριακού αποθέματος, οι χαμηλές τιμές γαιοπροσόδου, ο πολιτιστικός της χαρακτήρας με την φιλοξενία πολλών θεατρικών χώρων, ο χαρακτηρισμός της ως περιοχή κατοικίας και ζώνης εμπορικών και πολιτιστικών χρήσεων, η χαμηλή δόμηση και η γραφικότητά της, η πολυπολιτισμικότητα και η ζωντανία που έχει σαν περιοχή του κέντρου, την κατέστησαν ένα πρόσφορο πεδίο για τα κεφάλαια που αναζητούν νέα πεδία επένδυσης. Η υπάρχουσα όμως κοινωνική της σύνθεση, με όλα τα παράγωγα που επιφέρουν η φτώχεια και ο αποκλεισμός, θέτει την επένδυση αυτή σε επισφάλεια καθώς είναι δύσκολο να μετακινηθεί μεγάλος αριθμός πιο εύπορων στρωμάτων σε αυτή. Έτσι ειδικά μετά το 2007 η σύμπραξη κράτους-αγοράς, μέσω σημειακών κινήσεων και μιας έντονης απασχόλησης του Τύπου (Κατσαούνη Α, 2015) θα θέσει τις βάσεις για την αλλαγή της φυσιογνωμίας της περιοχής.

Η διαδικασία αυτή θα ωθήσει στην έκφραση μιας σχετικής ζήτησης από άτομα ανώτερων οικονομικά στρωμάτων, ιδιαίτερα στο τμήμα της που αποκαλείται Κεραμεικός και γειτνιάζει με την περιοχή του Γκαζιού. Η ροή εγκατάστασης που φάνηκε να εκφράζονται ιδίως από το 2007, με την άνοδο των τιμών των ακινήτων, έμεινε στάσιμη με το ξέσπασμα της οικονομικής κρίσης· φέροντας όμως αλλαγές στην σύσταση της περιοχής.

Σε πιο σημαντικό βαθμό η φυσιογνωμία της δέχθηκε τα τελευταία χρόνια μεγάλη ανάπτυξη στον τομέα της «εναλλακτικής», όπως ίσως θα μπορούσαμε να την χαρακτηρίσουμε, διασκέδασης και ψυχαγωγίας η οποία συνεχώς μεγαθύνεται. Οι δραστηριότητες αυτές πάλι προς το τμήμα του Κεραμεικού θα προσελκύσουν επίσης στην περιοχή άτομα ανώτερων, από τα προϋπάρχοντα, οικονομικών ομάδων ως «επισκέπτες».

Από την άλλη το νέο κύμα μετανάστευσης, η θέση του Μεταξουργείου ως κεντρική περιοχή της ελληνικής μητρόπολης καθώς και ο ήδη διαμορφωμένος εργατικός και πολυπολιτισμικός χαρακτήρας του, ώθησε επίσης την τελευταία δεκαετία στην προσέλκυση ενός μεγάλου αριθμού μεταναστευτικών ομάδων. Τα νέα αυτά στρώματα έρχονται σε μια συγκυρία που δεν μπορούν να απορροφηθούν εργασιακά, όπως οι προκάτοχοί τους. Έτσι έχουμε την εισροή εξαθλιωμένου πληθυσμού, με λίγες δυνατότητες οικονομικής ένταξης, με αποτέλεσμα την ακόμη μεγαλύτερη διόγκωση των κοινωνικών ζητημάτων που προϋπήρχαν. Η εγκατάστασή τους, ασκεί επίσης σημαντικές πιέσεις στην περιοχή και αποτρεπτικές προς την προσέλκυση ατόμων ανώτερων εισοδηματικά στρωμάτων και κάποιων μικρομεσαίων.

Οι μετασηματισμοί αυτοί λαμβάνουν όμως χώρα σε μια υπάρχουσα γειτονιά, η οποία συνεχίζει να αποτελεί τόπο κατοικίας εργατικών λαϊκών στρωμάτων και ευπαθών κοινωνικά ομάδων. Ερευνητική διαδικασία στην περιοχή (Κατσαούνη Β, 2015) έδειξε στοιχεία μεγάλης οικονομικής, στεγαστικής και εκπαιδευτικής αποστέρησης σε μερίδες του πληθυσμού. Το συμπέρασμα αυτό ενισχύεται και την κατάσταση, σε σχέση με τις περιοχές του Δήμου Αθηναίων, σε αυτές με το χαμηλότερο συνολικό εισόδημα του πληθυσμού (ΕΚΚΕ-ΕΣΥΕ, 2005).

Η κατεύθυνση των πολιτικών οι οποίες για πάνω από τριάντα χρόνια εξαγγέλλουν την ανάπλασή της, η στροφή διαφόρων επενδυτικών κεφαλαίων προς το κέντρο της πόλης με συγκέντρωση μεγάλου όγκου κτιριακού αποθέματος, σε συνδυασμό με την δρομολόγηση σημαντικών κινήτρων για φοροαπαλλαγές στις αγοροπωλησίες ακινήτων, δείχνουν ότι η σημερινή ανομοιογένεια δεν αποτελεί μια παγιωμένη κατάσταση, αλλά περισσότερο ένα στάδιο μετάβασης που εμπεριέχει διάφορες δυναμικές.

Σημαντικό ρόλο για την ενεργοποίηση διαδικασιών προς την αλλαγή της φυσιογνωμίας της περιοχής θεωρείται ότι έπαιξε κτηματομεσιτική, η οποία έχοντας συγκεντρώσει μεγάλο κτιριακό απόθεμα σε αυτή, επιχείρησε να ενεργοποιήσει μια πιο συνολική ανάπλαση μέσω της ένταξής της στο πρόγραμμα JESSICA.

2.3 Δράση στην περιοχή της εταιρίας Oliaros

Ως προς τον τομέα της «αστικής αναζωογόνησης» του JESSICA, στην περιοχή της Αττικής, από τις πρώτες εταιρίες που διεκδίκησαν δημόσια την ένταξή τους είναι η Oliaros, με το επενδυτικό της πλάνο KM Properties, στην περιοχή του Μεταξουργείου.

Η εταιρία άρχισε να δραστηριοποιείται σε αυτή από το 2006,⁴ όπου έχοντας συγκεντρώσει ένα μεγάλο μέρος κτιριακού αποθέματος στόχευε και με τη συμβολή της πολιτείας σε μια ευρύτερη ανάπλαση της περιοχής του Μεταξουργείου. Έτσι, πριν προχωρήσει στην αξιοποίηση των κτιρίων της, προσπάθησε να ενεργοποιήσει συνθήκες ζήτησης προς αυτά. Αυτό επιχειρήθηκε μέσω της απόδοσης στην περιοχή μιας ελκυστικής ιδιαιτερότητας, που βασίζεται στην διαμόρφωση μιας πολιτιστικής φυσιογνωμίας με έμφαση στην τέχνη. Έτσι προχωρά στην δημιουργία τριών συμμαχιών⁵:

- Την ίδρυση το 2007 του μη κερδοσκοπικού φορέα ReMapKM, με σκοπό την επιμέλεια, παραγωγή, δημιουργία και προώθηση σύγχρονων πολιτιστικών δράσεων στην περιοχή του Κεραμεικού Μεταξουργείου (KM).
- Το 2008 την ίδρυση, του μη κερδοσκοπικού οργανισμού KM Πρότυπη Γειτονιά, όπου εμφανίζεται ως πρωτοβουλία κατοίκων που διεκδικεί την ανάπλαση της περιοχής επιχειρώντας δράσεις προς αυτό το σκοπό και πιέσεις προς την πολιτεία.
- Συνεργασία με αρχιτέκτονες για θέματα που αφορούν την πόλη, πρόσκληση σε συμπόσιο αρχιτεκτονικής, διακήρυξη αρχιτεκτονικών διαγωνισμών, ανάθεση έργων σε μεγάλα αρχιτεκτονικά γραφεία

⁴ <http://www.oliaros.com/?lang=gr&p=374&title=KM-Properties-%CE%AD%CE%BD%CE%B1-%CE%B2%CE%AE%CE%BC%CE%B1-%CE%BC%CF%80%CF%81%CE%BF%CF%83%CF%84%CE%AC>

⁵ <http://www.oliaros.com/?lang=gr&p=about>

καθώς και χορηγίες ερευνητικών προγραμμάτων αρχιτεκτονικών σχολών που αφορούν την περιοχή.

Παράλληλα αρχίζει μια σημαντική προπαγάνδισή κυρίως μέσω των έντυπων μέσων και του διαδικτύου για την περιοχή του Μεταξουργείου, τα επενδυτικά πλάνα και το «όραμα» της εταιρίας σε αυτό.

Αφού ανοίξει μια συζήτηση γύρω από το Μεταξουργείο το 2010, λίγους μήνες μετά την δημιουργία του προγράμματος JESSICA στην Ελλάδα, η εταιρία θα ανακοινώσει με συνέντευξη Τύπου⁶ την πρόθεσή της να υλοποιήσει επένδυση ύψους 100.000.000 ευρώ για την «βιώσιμη αναζωογόνηση» της περιοχής Κεραμεικού – Μεταξουργείου (ΚΜ). Το έργο αυτό ονομάζεται ΚΜ PROPERTIES⁷. Ανακοινώνει ότι έχει αποκτήσει δεκάδες ακίνητα στη συγκεκριμένη περιοχή, συνολικής επιφάνειας 400 στρεμμάτων, και έχει προγραμματίσει ένα πλάνο το οποίο μέλλεται να υλοποιηθεί σε πέντε φάσεις σε πέντε χρόνια. Τα ακίνητα που θα αξιοποιηθούν περιλαμβάνουν κατοικίες σε ποσοστό 43%, γραφεία 9%, open Space plans 19%, εμπορικούς χώρους 21%, αποθηκευτικούς χώρους 8%. Έμφαση δίνεται και στην περιβαλλοντική διάσταση της προσέγγισης. Ο προγραμματισμός ανακοινώνεται ότι σκοπεύει να αρχίσει το 2010 με την κατασκευή τεσσάρων κτιρίων με σκοπό το πρόγραμμα αναπλάσεων να ολοκληρωθεί το 2016.

Όλα αυτά ανακοινώνεται ότι θα δρομολογηθούν, αν και η πολιτεία πραγματοποιήσει από τη μεριά της κάποιες ευνοϊκές προς αυτόν το σκοπό κινήσεις. Στόχος, όπως αναφέρει στην ανακοίνωση του επενδυτικού της προγράμματος, είναι η ανάδειξη της περιοχής Κεραμεικού-Μεταξουργείου σε μια πρότυπη, ισορροπημένη, πολυπολιτισμική, σύγχρονη γειτονιά κατοικίας στο κέντρο της Αθήνας⁸.

Η ανακοίνωση αυτή εκτόξευσε τις αναφορές του Τύπου ενώ προκάλεσε και την κινητοποίηση της πολιτείας. Υπό το δέλεαρ της επένδυσης η εταιρία θα πραγματοποιήσει το 2011, δεκατρείς προτάσεις επέμβασης που πρέπει να πραγματοποιήσει η πολιτεία σε δώδεκα μήνες⁹, εκ των οποίων οι περισσότερες συμπεριλαμβάνονται την ίδια χρονιά στο «Σχέδιο δράσης για το κέντρο της Αθήνας»¹⁰. Παράλληλα κάποιες εντάσσονται το 2013, ύψους 7.000.000 ευρώ, στο ΕΣΠΑ. Αυτές είναι η δημιουργία παιδικού σταθμού, ενός πράσινου ποδηλατόδρομου, η ανάπλαση (της αναπλασμένης) πλατείας Αυδή και ο φωτισμός ολόκληρης της περιοχής με νέας τεχνολογίας λαμπτήρες. Εν τέλει τα επόμενα

⁶ <http://www.oliaros.com/?lang=gr&c=29&title=KM-Propertie>

⁸ <http://www.euro2day.gr/news/economy/124/articles/612124/Article.aspx>

⁹ <http://www.oliaros.com/?lang=gr&p=272>

¹⁰ <http://government.gov.gr/wpcontent/uploads/2011/05/%CE%A3%CF%87%CE%AD%CE%B4%CE%B9%CE%BF-%CE%94%CF%81%CE%AC%CF%83%CE%B7%CF%82-%CE%B3%CE%B9%CE%B1%CF%84%CE%BF%CE%9A%CE%AD%CE%BD%CF%84%CF%81%CE%BF%CF%84%CE%B7%CF%82%CE%91%CE%B8%CE%AE%CE%BD%CE%B1%CF%82.pdf>

χρόνια θα κοινοποιήσει την πρόθεση η επένδυση αυτή να ενταχθεί για την εφαρμογή της στο εργαλείο JESSICA.

Όπως ανακοινώνει ο διευθύνων σύμβουλος της εταιρίας «Με σωστό σχεδιασμό και οικονομική δυνατότητα να τον εκτελέσεις –και γι' αυτό υπάρχουν τα ευρωπαϊκά προγράμματα, σαν το Jessica, το οποίο θεσμοθετήθηκε το 2006–, μπορείς να καταλήξεις σε μια υγιή κατεύθυνση. Κυνηγάω το Jessica, που αφορά αναπλάσεις πόλεων, από το 2007. Εξαιτίας όμως της ολιγωρίας των φορέων, ο διαγωνισμός στην Ελλάδα προκηρύχτηκε, τελικά, πέρυσι.»¹¹

Γενικότερα η εταιρία, με την ανακοίνωση της επένδυσης και με την συμβολή του κρατικού παράγοντα, ανάγεται σε σημαντικό ρυθμιστή, έστω σε επίπεδο αναπτυξιακού λόγου αλλά και με αντίκτυπο σε κάποιο πρακτικό επίπεδο, της διαδικασίας ανάπτυξης της περιοχής. Η σημαντικότερη επιτυχία είναι ύστερα από πιέσεις, ίσως και με πιέσεις άλλων παραγόντων, η θέσπιση ειδικού καθεστώτος φοροαπαλλαγών¹² για την περιοχή του Μεταξουργείου.

2.4 Πρόταση Oliaros για ένταξη στο JESSICA

Στην αίτηση για χρηματοδότηση από το JESSICA η εταιρία Oliaros διεκδικεί να εντάξει 35 κτίρια και 22.000τ.μ. ακίνητα που αποτελούν τον βασικό κορμό του KM Properties. Τα περισσότερα από τα ακίνητα αυτά (Χάρτης Παραρτήματος 1), δεν βρίσκονται στην περιοχή που έχει ανατιμηθεί αλλά σε αυτή που κατοικεί μεγάλη μερίδα μεταναστών και είναι συγκεντρωμένα τα πιο χαμηλά κοινωνικά στρώματα (Χάρτης Παραρτήματος 2,3).

Αυτά περιλαμβάνουν μεικτές χρήσεις εμπορικών και επαγγελματικών χώρων, πρότυπες φοιτητικές κατοικίες, επιπλωμένα διαμερίσματα προσωρινής διαμονής όπως και τη δημιουργία μιας πρότυπης αγοράς/φυτωρίου νέων εμπορικών προϊόντων¹³. Όπως ανακοινώνει «Σκοπός είναι το σύνολο των προτάσεων να αποτελέσουν τη βάση για τη δημιουργία ενός δραστήριου οικοσυστήματος στο κέντρο της Αθήνας, με τη φιλοξενία ανθρώπων και επαγγελματικών δραστηριοτήτων στους τομείς της δημιουργικής οικονομίας [...]»¹⁴

¹¹ Andro.gr [<http://www.andro.gr/business/o-iason-tsakonasthelei-na-gelasei-teleutaios/>]

¹² Υπουργείο Οικονομικών, Γραφείο τύπου, Αθήνα, 16 Μαΐου 2011

Πηγή:https://www.google.gr/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0CC4QFjAA&url=http%3A%2F%2Fwww.ypeka.gr%2FLinkClick.aspx%3Ffileticket%3D0eMsKfzTN6I%253D%26tabid%3D367%26language%3Del-GR&ei=sfz_Us2KJ4mN0AW1oGYBQ&usg=AFQjCNGetRVlw1cw6aumJes7TJSHz5MA&sig2=YaLJCTAMnHSp35iQNx3KMQ

¹³ <http://www.oliaros.com/?lang=gr&p=374&title=KM-Properties-%CE%AD%CE%BD%CE%B1-%CE%B2%CE%AE%CE%BC%CE%B1-%CE%BC%CF%80%CF%81%CE%BF%CF%83%CF%84%CE%AC>

¹⁴ <http://www.oliaros.com/?lang=gr&p=374>

Πιο συγκεκριμένα το σχέδιο προτείνεται μια προσέγγιση πέντε αξόνων¹⁵. Οι τέσσερις από αυτούς αναφέρονται και στο Επιχειρησιακό Πρόγραμμα του δήμου Αθηναίων «Re-launching Athens». Σύμφωνα με αυτό προτείνεται:

- **Εξειδικευμένη αγορά ελληνικών & διεθνών δημιουργικών προϊόντων (street market)**

Πρόκειται για μια εξειδικευμένη αγορά «δημιουργικών» προϊόντων και υπηρεσιών νέας επιχειρηματικότητας που αφορούν τεχνολογία, μόδα, ατελιέ, αρχιτέκτονες, γραφίστες κ.ά. Παράλληλα επιδιώκει την μετατροπή της οδού Ιάσωνος -που φιλοξενεί οίκους ανοχής- σε σύγχρονο «τοπόσημο» του Ιστορικού Κέντρου της πρωτεύουσας, με σκοπό τη λειτουργία του ως υπερτοπικού και τουριστικού προορισμού ήπιας μορφής. Σε αυτό περιλαμβάνεται η ανακατασκευή κενών διατηρητέων κτιρίων και ενεργειακή αναβάθμισή τους αλλά και η κατασκευή νέων στα πρότυπα της σύγχρονης αρχιτεκτονικής.

Η συνολική δόμηση του έργου είναι 15.767 μ² και ο εκτιμώμενος προϋπολογισμός του € 37,5εκ. Από το πρόγραμμα ζητείται δάνειο € 22,5εκ.

«Σκοπός του έργου είναι η ενίσχυση του ρόλου της οδού Ιάσωνος ως τμήμα του Ιστορικού Κέντρου της Αθήνας, ο αποστιγματισμός της περιοχής (κυρίως λόγω του πλήθους των μη αδειοδοτημένων οίκων ανοχής) και η εξάλειψη της παραβατικότητας που την χαρακτηρίζει. Αποσκοπείται επίσης η δημιουργία ευκαιριών για νέους επαγγελματίες, τεχνίτες και σχεδιαστές να αναδείξουν το ταλέντο τους και να ωφεληθούν από ένα οργανωμένο περιβάλλον με υποστηρικτικές υπηρεσίες, προκειμένου να αποτελέσει η περιοχή τουριστικό προορισμό μέσα από την προσέλκυση σε αυτή του δημιουργικού τμήματος της κοινωνίας και της οικονομίας. Τα χαμηλά μισθώματα που εξασφαλίζει η χρηματοδότηση του JESSICA θα αποτελέσουν σημαντικό κίνητρο.» (Δήμος Αθηναίων, 2013:67)

- **Cluster δημιουργικής επιχειρηματικότητας**

Το έργο περιλαμβάνει τη δημιουργία ενός οικοσυστήματος συγκέντρωσης και συνεργασίας νέων επαγγελματιών και δημιουργών με την ανάπτυξη 10 ακινήτων (νέες κατασκευές και ενεργειακή, στατική, μηχανολογική και λειτουργική αναβάθμιση διατηρητέων και βιοτεχνικών κτιρίων των δεκαετιών '60 & '70) που θα φιλοξενήσουν δραστηριότητες σε τομείς όπως είναι η πληροφορική, οι νέες τεχνολογίες, οι εφαρμοσμένες τέχνες, η εκπαίδευση, η επικοινωνία, κλπ.

¹⁵http://www.andro.gr/business/o-iason-tsakonas-thelei-na-gelasei-teleutaios/?fb_action_ids=10152924726845651&fb_action_types=og.likes&fb_source=other_multiline&action_object_map=%5b173398719486361%5d&action_type_map=%5b%22og.likes%22%5d&action_ref_map=%5b%5d

Η συνολική δόμηση του έργου είναι 10.660 μ², με εκτιμώμενο προϋπολογισμό €28εκ. Από το πρόγραμμα ζητείται δάνειο €15,5εκ. «σκοπός του είναι η θετική ενεργοποίηση της περιοχής με την προσέλκυση και γεωγραφική συγκέντρωση νέων δραστηριοτήτων και ομάδων πληθυσμού που θα δημιουργήσουν στην περιοχή προστιθέμενη αξία» (Δήμος Αθηναίων, 2013:69)

- **Πρότυπες φοιτητικές κατοικίες**

Το έργο «18+ Πρότυπες Φοιτητικές Κατοικίες» αφορά την ανάπτυξη πρότυπων ιδιωτικών φοιτητικών κατοικιών με σκοπό όπως αναφέρεται μια εναλλακτική πρόταση διαβίωσης και οργάνωσης της φοιτητικής ζωής. Η πρόταση έχει προκύψει από αρχιτεκτονικό διαγωνισμό (www.upto35.com).

Η συνολική δόμηση του έργου είναι 3.500 μ², ο εκτιμώμενος προϋπολογισμός € 7,2εκ. Από το πρόγραμμα ζητείται δάνειο €5,7εκ ενώ ο σκοπός του έργου είναι να εισάγει ένα νέο τρόπο ζωής για τους φοιτητές στο κέντρο της Αθήνας και να ενισχύσει την ταυτότητα της περιοχής, με την προσέλκυση μίας δυναμικής πληθυσμιακής ομάδας.

- **Κατοικία**

Επιπρόσθετα το πλάνο έχει και έναν πέμπτο άξονα που δεν επιδιώκεται να ενταχθεί στο JESSICA και είναι αυτός της επένδυσης στην κατοικία. Σε συνέντευξη του διευθύνοντα συμβούλου¹⁶ της αναφέρεται ότι θα ενεργοποιηθεί όταν δημιουργηθούν συνθήκες ζήτησης και κίνητρα φορολογικά και άλλης φύσεως που θα ευνοούν την κατοίκηση στο κέντρο.

Το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα αναφέρει ότι το σχέδιο αυτό μπορεί να υποστηριχθεί από το Δήμο καθώς το ζητούμενο της κοινωνικής και οικονομικής δραστηριότητας της περιοχής φαίνεται ότι μπορεί να αναπτρωθεί. Επίσης κοστολογείται ότι από τα 3 έργα θα δημιουργηθούν 1.500 θέσεις εργασίας κατά την κατασκευαστική περίοδο και 200 θέσεις εργασίας κατά την λειτουργία. Επιπλέον, εκτιμάται ότι θα φιλοξενηθούν 200 νέοι επαγγελματίες και νέοι επιχειρηματίες (start-ups).

Το 2013 το δημοτικό συμβούλιο του Δήμου Αθηναίων θα ψηφίσει υπέρ της επένδυσης και θα πραγματοποιηθεί ευρεία σύσκεψη με τον δήμαρχο Αθηναίων, αρμόδιους υπουργούς, τον διευθυντή της εταιρίας, εκπροσώπους της Εθνικής τράπεζας και του Invest In Greece με θέμα τον καθορισμό δράσεων για την υλοποίηση με την διαδικασία ταχείας αδειοδότησης (fast track) και την χρηματοδότηση από την πρωτοβουλία JESSICA, του έργου της αστικής ανάπλασης της περιοχής.

¹⁶ http://www.andro.gr/business/o-iason-tsakonas-thelei-na-gelasei-teleutaios/?fb_action_ids=10152924726845651&fb_action_types=og.likes&fb_source=other_multiline&action_object_map=%5b173398719486361%5d&action_type_map=%5b%22og.likes%22%5d&action_ref_map=%5b%5d%5d]

Βέβαια για να ξεκινήσει το έργο και να ενταχθεί στο πρόγραμμα δεν αρκεί η πολιτειακή υποστήριξη αλλά η συμφωνία αδειοδότησής του από την Εθνική Τράπεζα, σύμφωνα με τη λειτουργία της πρωτοβουλίας. Αυτή έθεσε ως προαπαιτούμενο τη μείωση της εγκληματικότητας και την απομάκρυνση των οίκων ανοχής· παράγοντες που καθιστούν την επέμβαση «επισφαλή». Αυτό είναι και το σημείο στο οποίο «κώλυσε» η δανειοδότηση καθώς εν τέλει τα ζητήματα αυτά δεν λύθηκαν μέχρι το 2015. Το γεγονός αυτό ίσως αναδεικνύει και τα ανταγωνιστικά συμφέροντα στον χώρο διαφορετικών μορφών «επιχειρηματικότητας».

2.5 Μια αποτίμηση της πρότασης

Η πρόταση που έγινε από την εταιρία και εγκρίθηκε από τον δήμο Αθηναίων ότι εντάσσεται σε ΟΣΑΑ δεν φαίνεται με κάποιο τρόπο να στοχεύει στη μείωση κοινωνικών προβλημάτων που εντοπίζονται, παρά μόνο στον στόχο της «αναζωογόνησης». Ακόμη και οι θέσεις εργασίας και η επιχειρηματικότητα που προωθούνται είναι αρκετά «εξεζητημένη» και δεν απευθύνεται στην πλειοψηφία των κατοίκων που είναι στην πλειοψηφία τους ανειδίκευτο εργατικό δυναμικό. Περισσότερο στοχεύει στην προσέλκυση ατόμων συγκεκριμένων αντικειμένων που βρίσκονται σε άλλες περιοχές, ενώ η επιχειρηματικότητα που αναπτύσσεται βασίζεται στην εκμετάλλευση κτιρίων, χωρίς να διευκρινιστεί από το πού θα προέλθουν οι 200 θέσεις εργασίας.

Αναφερόμενος στόχος, αλλά και διαφαινόμενος, είναι η λειτουργική και κοινωνική αναδιάρθρωση της περιοχής με σκοπό τη δημιουργία ευνοϊκών συνθηκών κερδοφορίας για επένδυση έπειτα στην κατοικία. Ως εκ τούτου η επέμβαση που δρομολογείται παραπέμπει περισσότερο στην προσπάθεια ενεργοποίησης διαδικασιών *gentrification*, που σύμφωνα με διεθνή παραδείγματα εφαρμογής οδηγεί σε μετατόπιση των ευπαθών κοινωνικά ομάδων.

Ως επέμβαση λοιπόν στα κοινωνικά ζητήματα προτείνεται επί της ουσίας η «χωρική μετατόπισή» τους προς άλλες περιοχές, ώστε σύμφωνα και με τους στόχους του JESSICA, να αυξηθεί η οικονομική απόδοση της περιοχής και να προσελκύσει νέες επενδύσεις. Μάλιστα και η ομάδα στην οποία απευθύνονται οι κινήσεις που δρομολογούνται είναι τα «δημιουργικά επαγγέλματα» της νέας μεσαίας τάξης, η συγκέντρωση της οποίας ωθεί, σύμφωνα με τη διεθνή βιβλιογραφία, σε τέτοιες διαδικασίες.

Η νέα μεσαία τάξη, προέκυψε από τις αλλαγές που έγιναν στην παραγωγική διαδικασία με το πέρασμα από το φορντικό στο μετα-φορντικό σύστημα, οι οποίες επέφεραν την άνοδο των διοικητικών και τεχνικών επαγγελματιών, για να καλύψουν τις νέες παραγωγικές ανάγκες. Η νέα αυτή κοινωνική ομάδα, δημιουργήθηκε από τη διόγκωση των νέων επαγγελματιών τάξεων και χαρακτηρίζεται από ανώτερη και ανώτατη πανεπιστημιακή εκπαίδευση και εξεζητημένα καταναλωτικά πρότυπα (Ley, 1996). Επιπλέον συνδεόμενη άμεσα με τα νέα καταναλωτικά πρότυπα (Smith, 1996) και τις νέες μορφές εναλλακτικής πολιτισμικής έκφρασης, θα διαδραματίσει

καθοριστικό ρόλο στην ρύθμιση των πραγμάτων, επηρεάζοντάς τα σε οικονομικό, κοινωνικό και πολιτικό επίπεδο.

Για την ακρίβεια, η νέα μεσαία τάξη δεν εμφανίζει ενιαία χαρακτηριστικά, γι' αυτό δεν θεωρείται ως μια συμπαγής κοινωνική τάξη αλλά γίνεται αντιληπτή σε επιμέρους τμήματα-υποομάδες (Espring-Adersen , 1992). Μια υποκατηγορία της η οποία συνδέεται με φαινόμενα gentrification, η οποία φαίνεται ότι είναι οι επιθυμητοί κάτοικοι στο Μεταξουργείο, είναι η «δημιουργική τάξη» (creative class). Η ομάδα αυτή ασχολείται με τα «δημιουργικά επαγγέλματα» και στελεχώνει σύμφωνα με πολλούς ερευνητές τις τάξεις των «gentrifiers» (Florida,2002).

Στο επόμενο κεφάλαιο θα δούμε κάποιες πτυχές των διαδικασιών gentrification οι οποίες θα αποτελέσουν ένα ερμηνευτικό εργαλείο του τρόπου με τον οποίο επιχειρείται η επέμβαση σε κοινωνικά ζητήματα μέσω των διαδικασιών αστικής «αναζωογόνησης».

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ GENTRIFICATION

Για το φαινόμενο του gentrification έχουν διατυπωθεί διάφοροι ορισμοί από θεωρητικούς που το μελέτησαν. Ο όρος επινοήθηκε το 1964 από τη βρετανίδα κοινωνιολόγο Ruth Glass, επιχειρώντας να περιγράψει τη διαδικασία που εξελίσσονταν στις εργατικές γειτονίες, Docklands, του Λονδίνου. Στην προκειμένη επιλέγεται να παρατεθεί αυτός που έδωσε ο Peter Marcuse το 1992, ο οποίος θα το ορίσει ως την «αναβάθμιση μιας περιοχής κατοικίας εργατών και ατόμων χαμηλών εισοδημάτων, μέσα από μηχανισμούς αγοράς και αλλαγής της πληθυσμιακής της σύνθεσης» και θα υποστηρίξει ότι «η απομάκρυνση είναι στόχος του gentrification, όχι μια παρενέργεια.» (Marcuse, 1992: 80)

Λόγω της αρνητικής χροιάς με την οποία έχει φορτιστεί η λέξη, επιχειρήθηκε η ανατροπή αυτής της εντύπωσης μέσα από τη χρήση όρων όπως revitalization, recycling, upgrading, renaissance κτλ. για την περιγραφή αυτών των διαδικασιών, οι οποίοι κατά τον Smith είναι άκρως προσβλητικοί¹⁷. Οι όροι αυτοί είδαμε ότι χρησιμοποιούνται και στα επίσημα θεσμικά κείμενα αναπτυξιακού λόγου. Το φαινόμενο αυτό άλλωστε παρατηρήθηκε και στη χώρα μας με την ευρεία απόδοση του όρου ως «εξευγενισμός», «αναζωογόνηση», «εξωραϊσμός», «εξυγίανση», «αναγέννηση»¹⁸.

Στην προκειμένη θεωρείται ότι η πολιτική της αστικής αναβάθμισης που προωθεί το JESSICA αποτελεί μια προσπάθεια από πολιτειακής πλευράς να ενεργοποιηθεί η διαδικασία gentrification σε περιοχές που οι συνθήκες δεν έχουν ευνοήσει προς το παρόν την ανάπτυξή της μέσω της ενεργοποίησης του ιδιωτικού παράγοντα.

Προσπαθώντας να ερμηνεύσει τα αίτια εμφάνισης της διαδικασίας αυτής και δίνοντας έμφαση στους παράγοντες της προσφοράς, ο Neil Smith ανέπτυξε το 1979 τον απολογισμό, του γιατί συμβαίνει το gentrification και γιατί κάποιες περιοχές ευνοούν την εφαρμογή του, μέσω της θεωρίας του για το «κενό γαιοπροσόδου» ή «κενό ενοικίων» (rent gap). Το βλέπει ως μια σύγχρονη έκφραση της άνισης ανάπτυξης και θεωρεί ότι μπαίνει σε διαδικασία εφαρμογής, τη στιγμή

¹⁷ Οι παραπάνω ορισμοί, σύμφωνα με τον Smith, είναι άκρως προσβλητικοί γιατί «υποδηλώνουν ότι οι περιοχές οι οποίες «αναζωογονούνται» είναι κατά κάποιο τρόπο απονεκρωμένες (devitalized) ή πολιτισμικά μελλοθάνατες. Ενώ τις περισσότερες φορές η απονέκρωση ορισμένων πολύ ζωντανών εργατικών περιοχών, είναι αποτέλεσμα του φαινομένου του gentrification, όπου οι ανοιχτές πόρτες, το παιχνίδι στο δρόμο [...] αντικαθίστανται από σιδερένιες μπάρες και κάγκελα, σκυλιά-φύλακες και ψηλούς φράχτες». (Smith N., 1982: 1-2)

¹⁸ Εδώ να επισημανθεί ότι το gentrification και η αστική ανάπλαση δεν ταυτίζονται σαν όροι. Ένας γενικός περιγραφικός ορισμός θα ήταν ότι οι αναπλάσεις είναι οι πολεοδομικές παρεμβάσεις σε τμήματα του υφιστάμενου αστικού ιστού που περιλαμβάνουν το φυσικό (ανα)σχεδιασμό τους, αλλά δεν εξαντλούνται κατ' ανάγκη σε αυτόν. Στο πλαίσιο αυτό οι επιμέρους στόχοι, το θεματικό εύρος και οι εμφάσεις των αναπλάσεων προσδιορίζονται από τα κατά περίπτωση πολεοδομικά προβλήματα αλλά και από γενικότερες παραμέτρους, όπως οι μεταβαλλόμενοι ρόλοι των πόλεων ή τα κοινωνικο-οικονομικά δεδομένα. Το βασικό στοιχείο που στην παρούσα μελέτη διαφοροποιεί τον όρο αστική ανάπλαση από το gentrification, είναι ότι η πρώτη έννοια δεν εμπεριέχει απαραίτητα τον εκτοπισμό κατοίκων ή άλλους μηχανισμούς αναγκαίους για ανάπτυξη φαινομένων gentrification.

στην οποία η επένδυση του κατασκευαστικού κεφαλαίου σε μια κεντρική περιοχή γίνεται αποδοτικότερη από την επένδυση στην περιφέρεια. Η αναπροσαρμογή αυτή των σχέσεων προκύπτει από τη λειτουργική και κοινωνική διαφοροποίησή τους, η οποία εκφράζεται σε χωρικό επίπεδο, από τη διαφοροποίηση της γαιοπροσόδου (Smith, 1982).

Πιο συγκεκριμένα μετά την εξάπλωση των προαστίων και τη μετακίνηση προς αυτά ενός μεγάλου μέρους του συνολικού επενδυτικού κεφαλαίου της πόλης, η γη του κέντρου συνεχώς απαξιώνεται. Έχουμε από τη μια την συρρίκνωση της οικονομικής δραστηριότητας στο κέντρο και την αύξηση της αξίας γης στα προάστια. Αυτό, σε συνδυασμό με το ότι οι ιδιοκτήτες γης αφήνουν τα σπίτια να χάσουν περισσότερο την αξία τους λόγω της μη απόδοσης της επένδυσης που προκαλεί τη φυσική φθορά, την υποβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος και την αποχώρηση των μεσαίων στρωμάτων προς τα προάστια, οδηγεί σε όλο και μεγαλύτερη υποβάθμιση του κέντρου. Η πτώση των τιμών και των ενοικίων και η θέση κοντά στους χώρους εργασίας των περισσότερων αποτελούν πόλο έλξης των ασθενών κοινωνικών στρωμάτων. Η συσσώρευση των στρωμάτων αυτών, με όλες τις παθολογίες που επιφέρει η οικονομική εξαθλίωσή τους και η ενεργοποίηση συντηρητικών αντανεκλαστικών ενός μεγάλου μέρους της κοινωνίας απέναντί τους, συμβάλουν στον αποκλεισμό του πληθυσμού αυτού και στη μείωση της ζήτησης άλλων στρωμάτων προς αυτές τις περιοχές. Η διαδικασία αυτή είδαμε ότι πραγματοποιήθηκε και στο Μεταξουργείο.

Αποτέλεσμα όλων αυτών είναι η απαξίωση της περιοχής, προσφέροντας ευνοϊκές πλέον συνθήκες κερδοφορίας για επενδύσεις κεφαλαίου επί της αστικής γης και των χρήσεων. Η γη και τα κτίριά της μπορούν να αγοραστούν πολύ φθηνά και τα σπίτια που θα προσελκύσουν ενοίκους της μεσαίας τάξης, μπορούν να αποφέρουν κέρδος. Τα ευνοϊκά αυτά περιθώρια προκύπτουν από το κενό ανάμεσα στην «τρέχουσα ή πραγματική γαιοπρόσοδο» (actual ground rent) αυτή δηλαδή που αναπτύσσεται στη συγκεκριμένη περιοχή με τις χρήσεις γης στη συγκεκριμένη χρονική στιγμή και τη «δυναμική γαιοπρόσοδο» (potential ground rent), η οποία είναι η γαιοπρόσοδος που θα μπορούσε να αποδώσει η ίδια περιοχή αν αύξανε την αξία της μέσα από τη βέλτιστη και εντατικότερη χρήση της γης. Το κενό αυτό ονομάζεται κατά το Smith «κενό γαιοπροσόδου» (rent gap), (Smith N., 1979 και 1996).

Από την άλλη μια άλλη προσέγγιση του David Ley το ερμηνεύει μέσω κυρίως του παράγοντα της ζήτησης. Αυτή επικεντρώνεται περισσότερο (Ley, 1981), γύρω από τα πολιτισμικά χαρακτηριστικά και τις καταναλωτικές προτιμήσεις των gentrifiers ως τα υποκείμενα υλοποίησης του gentrification, αντιμετωπίζοντάς το ως χωρική έκφραση της κατανάλωσης. Σε αντίθεση με τον Smith μετατοπίζει το επίκεντρο της έρευνας από τις οικονομικές δομές στην ανθρώπινη δραστηριότητα, ως παράγοντα επιρροής και κατεύθυνσης οικονομικών διαδικασιών.

Νεότεροι ερευνητές όπως η Sharon Zukin και ο Hamnett επιχειρούν περισσότερο έναν συγκερασμό των δύο αυτών θεωριών. Ο Hamnett θεωρεί ότι και οι παράγοντες της προσφοράς και της ζήτησης είναι απαραίτητοι για την ερμηνεία του φαινομένου και ότι ο καθένας μεμονωμένα δεν αποτελεί ικανοποιητική συνθήκη για τη διεξαγωγή του (Hamnett , 1991). Αυτό συμβαίνει γιατί βασικό παράγοντα του gentrification αποτελεί η πιθανότητα μεγάλων ποσοστών κερδοφορίας για επένδυση, που βασίζεται στην ύπαρξη κατάλληλου κτιριακού

αποθέματος αλλά ταυτόχρονα επηρεάζεται και από τις κοινωνικές μεταβολές, χωρίς τις οποίες δεν θα υπήρχε η κατάλληλη ζήτηση του προς αξιοποίηση κτιριακού αποθέματος. Παράλληλα προσεγγίσεις όπως αυτή της Zukin εισάγουν και τον παράγοντα του κράτους, το οποίο κατέχει σημαντικό ρόλο μέσω της εφαρμογής της στρατηγικής του gentrification, ως πολιτική ανανέωσης και ανάπλασης του αστικού χώρου.

Στην διερεύνηση που επιχειρήθηκε για την εφαρμογή της πρωτοβουλίας JESSICA βλέπουμε στοιχεία της διαδικασίας αυτής. Από τη μια η απαξίωση του Μεταξουργείου και η χαμηλή γαιοπρόσδοος επέτρεψαν στην κτηματομεσιτική εταιρία τη συγκέντρωση μιας σημαντικής ποσότητας γης και κτιριακού όγκου. Από την άλλη για να μπορέσει να αξιοποιήσει την συγκέντρωση αυτή πρέπει να δημιουργήσει συνθήκες μιας αυξημένης «δυναμικής γαιοπροσόδου» ώστε να επιτύχει η επένδυσή της. Για το λόγο αυτό προσπαθεί να δημιουργήσει τις κατάλληλες συνθήκες ζήτησης μέσω της προσέλκυσης μεσαίων «δημιουργικών» στρωμάτων, τα οποία έχουν συγκεκριμένα καταναλωτικά πρότυπα. Στην διαμόρφωση αυτών στοχεύουν και κινήσεις διοργάνωσης εκθέσεων τέχνης, σχέσεων με την αρχιτεκτονική κοινότητα και γενικώς η προσπάθεια δημιουργίας «καταστάσεων» οι οποίες θα ενεργοποιήσουν την δράση τέτοιων ομάδων στην περιοχή, διαμορφώνοντας και μια νέα φυσιογνωμία σε αυτή. Σε αυτό το επίπεδο έρχεται να λειτουργήσει και ο κρατικός παράγοντας, εργαλείο του οποίου στην προκειμένη είναι η πρωτοβουλία JESSICA, ώστε και να διασφαλίσει την κερδοφορία των επενδύσεων με σκοπό και την προσέλκυση νέων, αλλά και για άλλους πολιτικούς λόγους να χρησιμοποιήσει το ιδιωτικό κεφάλαιο στην πραγματοποίηση κινήσεων που δεν μπορεί να επιχειρήσει από μόνο του. Έτσι ανακοινώνει αναπλάσεις περιοχών και συνεργάζεται με το ιδιωτικό κεφάλαιο για να τις πραγματοποιήσει, αφού βέβαια εγγυηθεί την εξασφάλιση συνθηκών κερδοφορίας για αυτό.

Η διερεύνηση των στόχων του JESSICA, αλλά και της πρότασης που εγκρίθηκε από την ελληνική πολιτεία προς ένταξη σε αυτό, κρίνεται στην παρούσα εργασία ότι σχετίζεται περισσότερο με την προσπάθεια ενεργοποίησης διαδικασιών που αναφέρθηκαν παραπάνω παρά στην επίλυση κοινωνικών ζητημάτων. Με την πρωτοβουλία αυτή επί της ουσίας ο κρατικός παράγοντας έρχεται να δώσει περεταίρω κίνητρα στο ιδιωτικό κεφάλαιο για επένδυση σε περιοχές που δεν ενεργοποιήθηκαν από μόνες τους αυτές οι διαδικασίες, ώστε να αρχίσουν να δρομολογούνται διαδικασίες προσφοράς.

Από την άλλη η πρόταση της εταιρίας Oligos προσπαθεί να ενεργοποιήσει συνθήκες ζήτησης, επιχειρώντας την προσέλκυση τάξεων των «δημιουργικών» επαγγελματιών. Για το λόγο αυτό η πολιτική του στοχεύει αρχικά στην διαμόρφωση μιας νέας φυσιογνωμίας στην περιοχή και αφήνει την επένδυση στην κατοικία ως το τελευταίο βήμα της πρότασής της, το οποίο θα ενεργοποιηθεί αν διαμορφωθούν συνθήκες ζήτησης. Βέβαια στην προκειμένη το κράτος δεν εξασφάλισε όπως είχε υποσχεθεί τις συνθήκες για σίγουρη κερδοφορία, με αποτέλεσμα την απόρριψη από το τραπεζικό ίδρυμα της χρηματοδότησης της επένδυσης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η παραπάνω διερεύνηση οδηγεί στην ανάδειξη δύο πτυχών των αστικών αναπλάσεων, όπως αυτές διατυπώθηκαν και στην υπόθεση εργασίας: τις επιπτώσεις τους στα χαμηλά στρώματα υπό το πλαίσιο μιας πολιτικής που διακηρύσσει ότι θέλει να επέμβει στα κοινωνικά προβλήματα και την ενίσχυση της κυριαρχίας του ιδιωτικού τομέα μέσα από την εμπλοκή του σε ακόμη μεγαλύτερο βαθμό στην άσκηση πολεοδομικού σχεδιασμού.

Ως προς την πρώτη παράμετρο διαβλέπουμε την πρόθεση ενεργοποίησης διαδικασιών *gentrification*, τόσο από τον τρόπο με τον οποίο αντιμετωπίζεται το ζήτημα της «κοινωνικής συνοχής» στις υποβαθμισμένες περιοχές των πόλεων από τον αναπτυξιακό λόγο, όσο και από τον τρόπο που επιχειρήθηκε να πραγματοποιηθεί στην περιοχή του Μεταξουργείου. Έτσι θα λέγαμε ότι η κατεύθυνση των επεμβάσεων που προωθούνται δεν είναι η βελτίωση των όρων ζωής των υπάρχοντων κατοίκων, που αντιμετωπίζουν τα προβλήματα που προαναφέρθηκαν, παρά η αντικατάστασή τους με νέες κοινωνικές ομάδες ή λειτουργίες με σκοπό τη διαμόρφωση μιας πιο ελκυστική προς τις επενδύσεις εικόνας. Έτσι οι πολιτικές της επέμβασης στα κοινωνικά προβλήματα των ανισοτήτων και του αποκλεισμού περιορίζονται στην αλλαγή γεωγραφίας των προβλημάτων που δημιουργούν οι συνθήκες εξαθλίωσης, διαιωνίζοντάς τες, προς όφελος των επιχειρηματικών συμφερόντων στις περιοχές αυτές.

Ένα άλλο ζήτημα που αναδεικνύεται ως προς τις επεμβάσεις σε κοινωνικά ζητήματα είναι ότι ο αναπτυξιακός λόγος τα αντιμετωπίζει ως πολεοδομικά προβλήματα και όχι ως κοινωνικά και παράγωγα του συστήματος. Έτσι ωθεί σε επιφανειακές πολιτικές και στον αποπροσανατολισμό από την αμφισβήτηση και την αλλαγή της πολιτικής που τα παράγει.

Ειδικότερα η άμεση εμπλοκή του ιδιωτικού τομέα, ο οποίος έχει πλέον ρόλο «σχεδιαστή» στην πόλη δείχνει δύο πτυχές γύρω από το πρόσημα της ανάπλασης για την ενίσχυση της κοινωνικής «συνοχής»: την «παράδοση» των περιοχών αυτών στα επενδυτικά συμφέροντα και την απομάκρυνση από αυτές πληθυσμιακών ομάδων που η ύπαρξή τους δεν εμπίπτει στις επιθυμίες των εκάστοτε επενδυτών.

Πέρα από αυτά όμως το ζήτημα που αναδεικνύεται κυρίως είναι η κυριαρχία του επενδυτικού κεφαλαίου στον σχεδιασμό πλέον και παραγωγή του χώρου, πιλοτικά στην αρχή με το JESSICA πιο ενισχυμένα ίσως στο μέλλον. Επιπλέον ο τρόπος που εντάσσονται επιχειρηματικά σχέδια σε προγράμματα «ολοκληρωμένων» παρεμβάσεων, η εξασφάλιση της χρηματοδότησης και υλοποίησης αυτών, έναντι της παραμονής σε επίπεδο «λόγου» των πιο συνολικών παρεμβάσεων, δείχνει την αποσπασματικότητα με την οποία υλοποιείται πλέον ο πολεοδομικός σχεδιασμός.

Χαρακτηριστικό των κατευθύνσεων είναι άλλωστε ότι αν και αναγνωρίζεται η κοινωνία ως «εταίρος» του κράτους στον πολεοδομικό σχεδιασμό, εν τούτοις δεν της έχει αποδοθεί κανένας ρόλος ούτε καν αναφορά στη συγκρότηση του στρατηγικού σχεδιασμού.

Τέλος το εργαλείο JESSICA αλλά και το παράδειγμα της εταιρίας Oliaros, η οποία έλαβε την κρατική έγκριση αλλά απορρίφθηκε από την τράπεζα, αναδεικνύουν τον καθοριστικό ρόλο που παίζουν τα τραπεζικά ιδρύματα στην παραγωγή του χώρου, τα οποία εν τέλει αποφασίζουν για το ποιες παρεμβάσεις θα υλοποιηθούν στον αστικό χώρο και ποιες όχι.

BIBΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Ξενόγλωσση βιβλιογραφία

Esping-Adersen, C. 1992, *Changing Classes: Stratification and Mobility in Post Industrial Societies*, London: Sage

European Investment Bank, 2007, *JESSICA: Preliminary Evaluation Study*, http://www.eib.org/attachments/jessica_preliminary_evaluation_study.pdf

European Union, 2007, *The Territorial Agenda of the EU. Towards a More Competitive and Sustainable Europe of Diverse Regions*, Informal Ministerial Meeting on Urban Development and Territorial Cohesion Leipzig, 24/25 May 2007, http://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSP/SharedDocs/Publikationen/EN/TerritorialAgendaOfTheEuropeanUnion.pdf?__blob=publicationFile&v=1

Commision of the European Communities, 2005, *Communication to the spring European Council*, Working together for growth and jobs: A new start for the Lisbon Strategy, Brussels, 02.02.2005, http://ec.europa.eu/archives/growthandjobs_2009/

Faludi, A. 2005, «Territorial Cohesion: an unidentified political objective. Introduction to the special issue», *TPR*, vol. 76 (1):1

Faludi, A. 2006, «From spatial development to EU territorial cohesion policy», *Regional Studies*, vol. 40 (6): 667-678 (671-673).

Florida, R. 2002, *The Rise of the Creative Class: and How It's transforming Work, Leisure, Community and Everyday Life*, New York: Basic Books

Glass, R. 1964, London : Aspects of Change, London : MacGibbon and Key

Hamnett, C. 1984, "Gentrification and residential location theory: a review and assessment", in Herbert, D.T. and Johnston, R.J. (eds.) *Geography and the urban environment. Progress in research and applications*, Vol. 6: 283-319

Hamnett, C. 1991, " The blind men and the elephant: the explanation of gentrification", *Transactions of the Institute of British Geographers*, NS 16:173-89.

Ley D. 1981, "Inner-City Revitalization in Canada: A Vancouver Case Study", *Annals of the Association of American Geographers*, 25: 124-148.

Ley, D. 1996, *The New Middle Class and the Remaking of the Central City*, Oxford: Oxford University Press.

Marcuse P. 1986, " Abandonment, Gentrification and Displacement: The Linkages in New York City" in Smith N. and Williams P. (eds.), *Gentrification of the City*, London: Unwin Hyman.

Smith, N. 1979, "Toward a theory of gentrification: a back to the city movement by capital not people", *Journal of the American Planners Association*, vol. 45: 538-48

- Smith, N.** 1982, "Gentrification and Uneven Development", *Economic geography*, Vol. 58:139-155
- Smith, N.** 1996, *New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*, London:Routledge
- Zukin, S.** 1987, "Gentrification: Culture and Capital in the Urban Core", *Annual Review of Sociology*, Vol. 13: 129-47
- Zukin, S.** 1988, *Loft Living: Culture and Capital in Urban Change*, London: Radius

Ελληνική βιβλιογραφία

- Αγριαντώνη Χ. – Χατζηιωάννου Μ. Χ.** 1995, *Το Μεταξουργείο της Αθήνας*, Αθήνα: Κέντρο Νεοελληνικών Ερευνών-Εθνικό Ίδρυμα Ερευνών
- Ανδρικοπούλου, Ε.** 2004, «Εδαφική συνοχή και χωρική ανάπτυξη στην Ευρωπαϊκή Ένωση» στο έργο: Γρ. Καυκαλάς (επιμ.), *Ζητήματα χωρικής ανάπτυξης. Θεωρητικές προσεγγίσεις και πολιτικές*, Κριτική, Αθήνα, σ. 186-190 (186-187).
- Γιαννακούρου, Τ.** 2009, «Η ευρωπαϊκή διάσταση του χωροταξικού σχεδιασμού: από την ενιαία ευρωπαϊκή πράξη στη μεταρρυθμιστική συνθήκη», δημοσιευμένο άρθρο στο <http://www.nomosphysis.org.gr/articles.php?artid=3684&lang=1&catid=1>
- Δήμος Αθηναίων**, 1991, *Μεταξουργείο, Μελέτη Αναβάθμισης, Έκθεση Μελέτης Α΄ φάση*, Ανάδοχος Γραφείο Δημητριάδης, Ι. και συνεργάτες, Αθήνα
- Δήμος Αθηναίων**, ΕΑΤΑ Α.Α.Ε., 2013, *Re-launching Athens. Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Αθηναίων*, σελ. 67
- ΕΚΚΕ-ΕΣΥΕ** 2005, *Πανόραμα Απογραφικών Δεδομένων 1991-2001. Εφαρμογή διαχείρισης και επεξεργασίας δεδομένων*, Αθήνα: ΕΚΚΕ
- Ευρωπαϊκή Επιτροπή**, 2004, *Νέα εταιρική σχέση για τη συνοχή: σύγκλιση, ανταγωνιστικότητα, συνεργασία - Τρίτη Έκθεση για την Οικονομική και Κοινωνική Συνοχή*, COM/2004/107, Λουξεμβούργο: Υπηρεσία Επίσημων Εκδόσεων των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων
- Ευρωπαϊκή Ένωση**, 2007, *Ο ΧΑΡΤΗΣ ΤΗΣ ΛΕΙΨΙΑΣ για τις βιώσιμες ευρωπαϊκές πόλεις*, Σχετική απόφαση ελήφθη με την ευκαιρία της άτυπης υπουργικής συνάντησης σχετικά με την Αστική Ανάπτυξη και την Εδαφική Συνοχή, Λειψία, 24-25/05/2007
- Ευρωπαϊκή Επιτροπή**, 2010, *Ο οδηγός μας για τη συνθήκη της Λισαβόνας*, Λουξεμβούργο: Υπηρεσία Εκδόσεων της Ευρωπαϊκής Ένωσης

Καμχής, Μ. 2008, «Ευρωπαϊκός χώρος και εδαφική συνοχή. Από την Ενιαία Πράξη στη Μεταρρυθμιστική Συνθήκη», στο έργο Γ. Γιαννακούρου (επιμ.), *Μεταρρυθμιστική Συνθήκη και Εδαφική Συνοχή*, Διεθνής και Ευρωπαϊκή Πολιτική, τεύχος 10, σ. 201-217 (208).

Κατσαούνη, Σ. 2015Α, *Κοινωνικός ανταγωνισμός και ο ρόλος του Τύπου μέσα από το παράδειγμα του Μεταξουργείου*, Τομέας Πολεοδομίας Χωροταξίας, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, ΕΜΠ, αδημοσίευτη σπουδαστική μεταπτυχιακή εργασία

Κατσαούνη, Σ., 2015Β, *Το ζήτημα της κοινωνικής συνοχής στην περιοχή του Μεταξουργείου: Διερεύνηση πτυχών της κοινωνικής και οικονομικής αποστέρησης και της ανάπτυξης δομών και σχέσεων αλληλεγγύης από «τα κάτω»*, Τομέας Πολεοδομίας Χωροταξίας, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, ΕΜΠ, αδημοσίευτη σπουδαστική μεταπτυχιακή εργασία

Μουκούλης, Π. 2008, *Φαινόμενα “Gentrification” στην Αθήνα; Διερεύνηση των χωρικών, λειτουργικών και κοινωνικών αναδιαρθρώσεων και σύγκριση με τη διεθνή εμπειρία*, Τομέας Πολεοδομίας και Χωροταξίας, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών ΕΜΠ, διπλωματική εργασία ΔΠΜΣ.

Μπίρης, Κ. 2005 (α΄ έκδοση 1971), *Αι τοπωνυμιαί της πόλεως και των περιχώρων των Αθηνών*, Αθήνα: Γενική Διεύθυνση αρχαιοτήτων και αναστηλώσεως

Σαρηγιάννης, Γ. 2000, *Αθήνα 1830 – 2000. Εξέλιξη – Πολεοδομία – Μεταφορές*, Αθήνα: Συμμετρία

Stevenson, D. 2007, *Πόλεις και Αστικοί Πολιτισμοί*, Αθήνα: Κριτική

Υπουργείο Οικονομίας Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας, 2010, Οδηγός για Ολοκληρωμένα Σχέδια Αστικής Ανάπτυξης,
https://www.espa.gr/elibrary/Odigos_OSAA_100520.DOC

Χατζιώτης, Κ. 1999, *Γειτονιές της παλιάς Αθήνας. Το Μεταξουργείο Κολωνός Ακαδημία Πλάτωνος*, Αθήνα: Δήμος Αθηναίων: πολιτισμικός οργανισμός

Δικτυακοί Τόποι

<http://www.ypeka.gr/LinkClick.aspx?fileticket=cwreF0yvjiYc%3D&tabid=37&language=el-GR>

https://www.espa.gr/elibrary/Odigos_OSAA_100520.DOC

<http://www.sofokleousin.gr/archives/223979.html>

<https://www.google.gr/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0CC4QFjAA&url=http%3A%2F%2Fwww.ypeka.gr%2FLinkClick.aspx%3Ffileticket%3D0eMsKfzTN6I%253D%26tabid%3D367%26language%3Del->

<https://www.nbg.gr/greek/corporate/project-finance/jessica/Documents/%CE%A0%CE%A1%CE%9F%CE%A3%CE%9A%CE%9B%CE%97%CE>

[%A3%CE%97%20%CE%A4%CE%91%CE%91%20%CE%91%CE%A4%CE%A4%CE%99%CE%9A%CE%97_NEW.pdf](#)

[http://www.oliaros.com/?lang=gr&p=374&title=KM-Properties-%CE%AD%CE%BD%CE%B1-%CE%B2%CE%AE%CE%BC%CE%B1-%CE%BC%CF%80%CF%81%CE%BF%CF%83%CF%84%CE%AC](#)

[http://www.oliaros.com/?lang=gr&p=about](#)

[http://www.oliaros.com/?lang=gr&c=29&title=KM-Propertie](#)

[http://www.euro2day.gr/news/economy/124/articles/612124/Article.aspx](#)

[http://www.oliaros.com/?lang=gr&p=272http://government.gov.gr/wpcontent/uploads/2011/05/%CE%A3%CF%87%CE%AD%CE%B4%CE%B9%CE%BF-%CE%94%CF%81%CE%AC%CF%83%CE%B7%CF%82-%CE%B3%CE%B9%CE%B1%CF%84%CE%BF%CE%9A%CE%AD%CE%BD%CF%84%CF%81%CE%BF%CF%84%CE%B7%CF%82%CE%91%CE%B8%CE%AE%CE%BD%CE%B1%CF%82.pdf](#)

[http://www.andro.gr/business/o-iason-tsakonas-thelei-na-gelasei-teleutaios/](#)

[GR&ei=sfz Us2KJ4mN0AW1oGYBQ&usg=AFQjCNGetRVlw1cw6aumJes7TJSHztt5MA&sig2=YaLJCTAMnHSp35iQNx3KMQ](#)

[http://www.oliaros.com/?lang=gr&p=374&title=KM-Properties-%CE%AD%CE%BD%CE%B1-%CE%B2%CE%AE%CE%BC%CE%B1-%CE%BC%CF%80%CF%81%CE%BF%CF%83%CF%84%CE%AC](#)

[http://www.oliaros.com/?lang=gr&p=374](#)

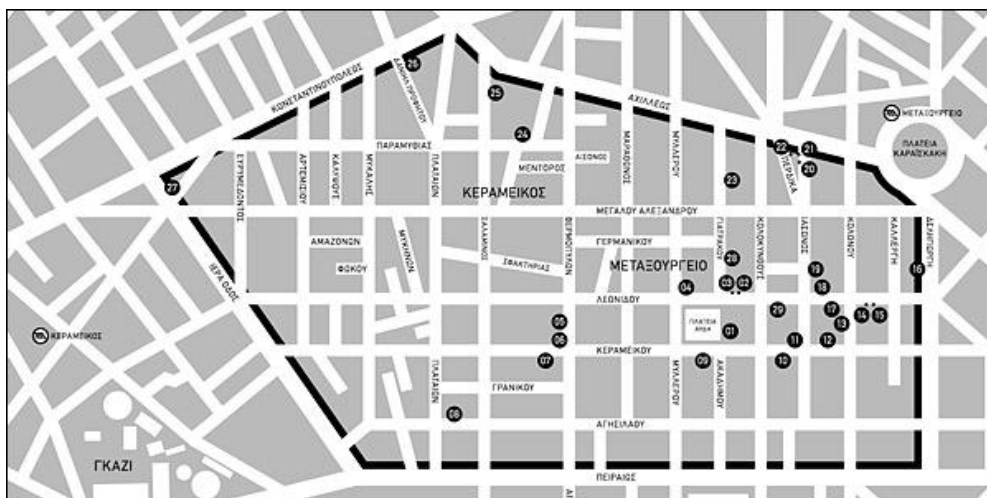
[http://www.andro.gr/business/o-iason-tsakonas-thelei-na-gelasei-teleutaios/?fb_action_ids=10152924726845651&fb_action_types=og.likes&fb_source=other_multiline&action_object_map=%5b173398719486361%5d&action_type_map=%5b%22og.likes%22%5d&action_ref_map=%5b%5d](#)

[http://kmprotypigeitonia.org/](#)

[http://remapkm.org/4/](#)

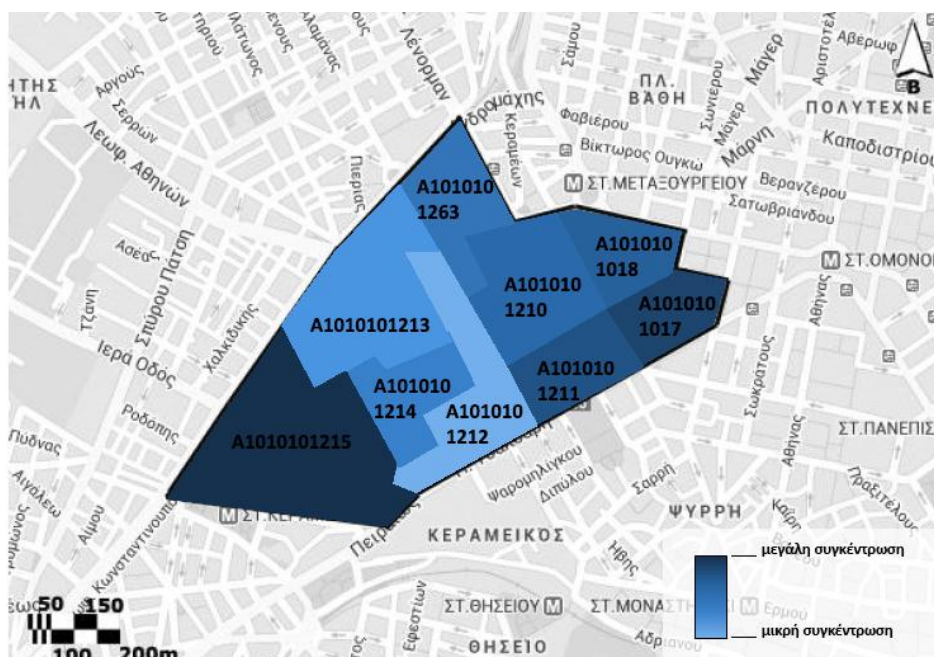
[http://www.upto35.com/assets/docs/UPTO35%20PR_gr.pdf](#)

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ



Χάρτης 1: Απεικόνιση κτιρίων που διεξάγονται οι εκθέσεις τέχνης ReMap, ιδιοκτησίες της εταιρίας Oliaros

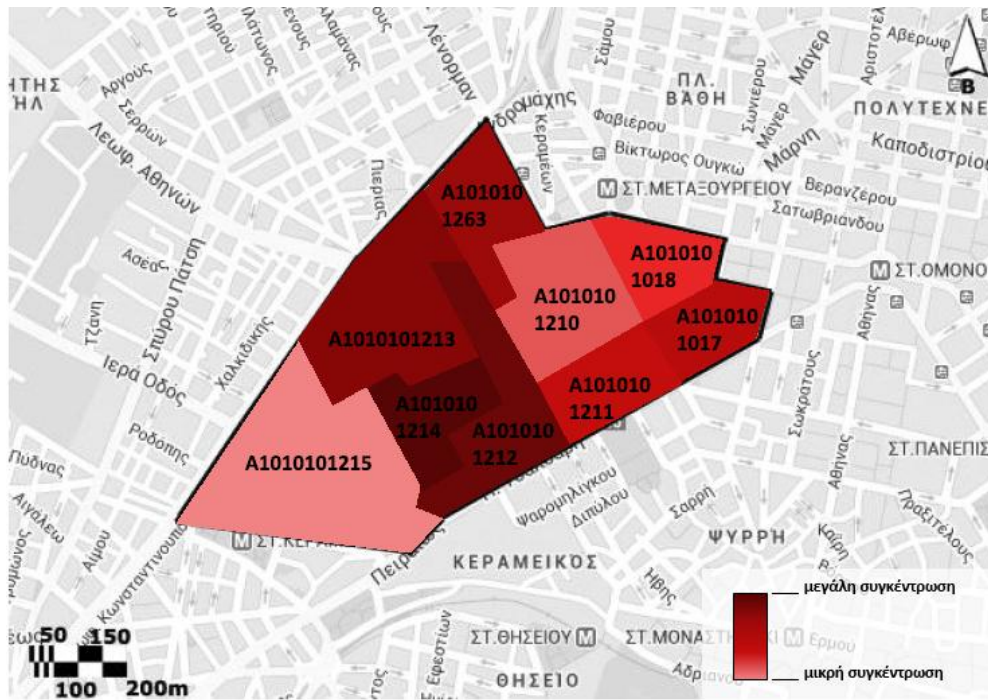
Πηγή: http://www.in2life.gr/dm_pictures/remap_600_4_170655_TI00KU.jpg



Χάρτης 2: Κατανομή τάξης των εργατικών στρωμάτων ανά απογραφικό τομέα, βάσει απογραφικών στοιχείων 2001

Δεδομένα: ΕΚΚΕ-ΕΣΥΕ

Πηγή: Προσωπική απεικόνιση



Χάρτης 3: Κατανομή τάξης των «υπηρεσιών» ανά απογραφικό τομέα, βάσει απογραφικών στοιχείων 2001

Δεδομένα: ΕΚΚΕ-ΕΣΥΕ

Πηγή: Προσωπική απεικόνιση

