

ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ  
ΔΙΑΤΜΗΜΑΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ  
ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ – ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΧΩΡΟΥ  
ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ : ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ  
ΑΚΑΔΗΜΑΪΚΟ ΕΤΟΣ 2005-2006  
ΧΕΙΜΕΡΙΝΟ ΕΞΑΜΗΝΟ

## **ΜΕΤΑΛΛΑΓΕΣ ΤΩΝ ΙΔΕΩΝ ΤΩΝ ΠΟΛΕΩΝ ΣΤΟΝ 20<sup>ο</sup> ΑΙΩΝΑ**

### **ΘΕΜΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ**

**«ΙΔΙΩΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΧΩΡΟΥ.  
ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΚΟΙΝΟΤΗΤΩΝ ΕΛΕΓΧΟΜΕΝΗΣ ΕΙΣΟΔΟΥ  
ΚΑΙ Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ»**

ΥΠΕΥΘΥΝΟΙ ΚΑΘΗΓΗΤΕΣ : Ντ. Βαΐου, Μ. Μαντουβάλου, Μ. Μαυρίδου.  
**ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΣΠΟΥΔΑΣΤΡΙΑ : ΜΠΡΑΣΙΝΙΚΑ ΜΑΡΙΑ**

ΑΘΗΝΑ, ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2006

## **ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ**

### **ΠΡΟΟΙΜΙΟ**

**ΓΕΝΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ.....σελ.3**

### **ΣΥΝΕΧΕΙΣ ΜΕΤΑΛΛΑΞΕΙΣ ΤΗΣ ΣΧΕΣΗΣ ΔΗΜΟΣΙΟΥ-ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ**

**ΕΝΝΟΙΑ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΚΑΙ ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ – ΣΗΜΕΡΙΝΗ ΑΝΤΙΛΗΨΗ.....σελ.3**

**ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ.....σελ.5**

### **ΚΟΙΝΟΤΗΤΕΣ ΕΛΕΓΧΟΜΕΝΗΣ ΕΙΣΟΔΟΥ ΠΥΚΝΩΤΗΣ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΙΔΙΩΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΧΩΡΟΥ**

**ΟΡΙΣΜΟΣ – ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ.....σελ.7**

**ΤΥΠΟΛΟΓΙΕΣ.....σελ.8**

**ΟΡΓΑΝΩΣΗ - ΔΙΟΙΚΗΣΗ - ΑΞΙΕΣ ΓΗΣ.....σελ.9**

**ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΕΚΤΟΣ ΤΩΝ ΗΠΑ.....σελ.9**

**ΑΙΤΙΕΣ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑΣ ΚΑΙ ΕΞΑΠΛΩΣΗΣ.....σελ.14**

**ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ: ΓΙΑΤΙ ΑΠΟΤΕΛΕΙ ΠΥΚΝΩΤΗ ΤΩΝ ΜΟΡΦΩΝ**

**ΙΔΙΩΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΧΩΡΟΥ.....σελ.16**

### **ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ**

**ΓΕΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΙΚΩΝ ΠΟΛΕΩΝ.....σελ.16**

**ΜΟΡΦΕΣ ΙΔΙΩΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΧΩΡΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.....σελ.17**

**ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΑΙ ΨΥΧΑΓΩΓΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ.....σελ.17**

**ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΑ ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΑ.....σελ.18**

**ΜΕΤΑΟΛΥΜΠΙΑΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ.....σελ.19**

**ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ: ΤΟ ΠΑΡΟΝ ΑΝΤΙΚΑΤΟΠΤΡΙΖΕΙ ΤΟ ΜΕΛΛΟΝ;.....σελ.19**

## **ΠΡΟΟΙΜΙΟ**

### **ΓΕΝΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ**

Η μεταβιομηχανική κοινωνία χαρακτηρίζεται από σημαντικές αλλαγές σε όλους τους τομείς της ζωής. Το παγκόσμιο σκηνικό συντίθεται από την παγκοσμιοποίηση, την επικράτηση της νέοφιλελεύθερης οικονομίας, την μεταφορά της παραγωγικής διαδικασίας εκτός του γνωστού δυτικού κόσμου, την ανεπιστρεπτή διεύρυνση του χάσματος μεταξύ πλουσίων και φτωχών, αλλά και την επικράτηση ενός κλίματος ανασφάλειας και φόβου, ιδιαίτερα μετά το γεγονός της 11<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου, δημιουργώντας μία παγκόσμια φρενίτιδα σε θέματα ελέγχου και ασφάλειας. Όλες αυτές οι μεταλλάξεις γίνονται εύκολα αντιληπτές στις αστικές περιοχές, που αποτελούν πυκνωτές των οικονομικών διεργασιών και των μεταβαλλόμενων κοινωνικών σχέσεων.

Μέσα σε αυτό το σύγχρονο πλαίσιο καταστάσεων γίνεται έντονη συζήτηση για τη σχέση δημόσιου – ιδιωτικού χώρου, για την αλληλοδιδασχία των εννοιών, αλλά και για την έντονη τάση ιδιωτικοποίησης του δημόσιου χώρου και των αγαθών. Οι μορφές ιδιωτικοποίησης ποικίλουν, είτε είναι έκδηλες και όχι, ανάλογα με τα συμφέροντα που επενδυτικού κεφαλαίου που τις πραγματοποιεί αλλά και την θέση του παρατηρητή – κριτή στο κοινωνικοοικονομικό και πολιτικό γίνεσθαι. Βέβαια, αξιολογούμενο είναι ότι έχει κάνει την εμφάνισή του και το αντίστροφο φαινόμενο, αυτό της δημοσιοποίησης της ιδιωτικής ζωής καταδεικνύοντας την παλινδρόμηση του φαινομένου.

Η εργασία αυτή στοχεύει στην κατανόηση της πολύπλοκης μορφής και διάστασης που αποκτά στις μέρες μας η ιδιωτικοποίηση του δημόσιου αστικού χώρου και της αστικής ζωής, ως παγκόσμιο φαινόμενο, μέσα από το παράδειγμα των ιδιωτικοποιημένων αστικών περιοχών αλλά και στον προσδιορισμό της έκτασης και της μορφής του φαινομένου στον ελληνικό χώρο.

Στα πλαίσια της εργασίας αυτής θα μελετήσουμε αρχικά την έννοια του δημόσιου – ιδιωτικού, θέτοντας το πρίσμα θεώρησης και ανάλυσης των φαινομένων. Στην συνέχεια θα γίνει αναφορά στον σημερινό μετασχηματισμό αυτής της σχέσης μέσα από κάποια παραδείγματα δημόσιων χώρων. Ως χαρακτηριστικό παραδείγματα συμπύκνωσης των χαρακτηριστικών ιδιωτικοποίησης του δημόσιου χώρου και των αγαθών, αναφέρονται οι κοινότητες ελεγχόμενης εισόδου. Στη συνέχεια θα διερευνηθεί η έκταση του φαινομένου στην ελληνική πραγματικότητα και με ποιες μορφές εμφανίζεται.

## **ΣΥΝΕΧΕΙΣ ΜΕΤΑΜΑΞΕΙΣ ΤΗΣ ΣΧΕΣΗΣ ΔΗΜΟΣΙΟΥ-ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ**

### **ΕΝΝΟΙΑ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΚΑΙ ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ – ΣΗΜΕΡΙΝΗ ΑΝΤΙΛΗΨΗ**

Ο δημόσιος χώρος, μαζί με τους κοινωνικούς θεσμούς και τις κοινωνικές σχέσεις που προσδιορίζονται και συγκροτούνται μέσα σε αυτόν, συνθέτει την δημόσια σφαίρα, όπου διαμορφώνονται ατομικές και συλλογικές ταυτότητες και τα χαρακτηριστικά της ιδιότητας του πολίτη: αυτονομία, ισότητα, δημοκρατική παρουσία, αντιπροσώπευση, πρόσβαση σε πόρους και αγαθά και σε μία σειρά δικαιωμάτων (Βαΐου Ντ., 2002). Ο δημόσιος αστικός χώρος και η μορφή του αποτελούν τον καθρέφτη της κοινωνικής σύστασης της πόλης και των σχέσεων μεταξύ των κατοίκων της: «Οι δημόσιοι χώροι αποτελούν ένα παράθυρο στην ψυχή της πόλης». (Sharon Zukin, 1995)

Η αλλαγές στην αντίληψη περί δημόσιου αστικού χώρου και ιδιωτικού διαφέρουν, ανάλογα με τις οικονομικές, κοινωνικές και πολιτικές συνθήκες κάθε εποχής και διαμορφώνουν την εικόνα της πόλης και τον χαρακτήρα της (Στεφάνου, 1999). Ο δημόσιος χώρος είναι ένα πλέγμα από επιμέρους περιοχές (πλατείες, δρόμους, πάρκα) που παρέχουν τον χώρο ελεύθερης κίνησης, εργασίας, ασφάλειας και συναναστροφής - ανάμειξης των ανθρώπων και με το παράξενο, το ξένο προς αυτό που θεωρείται κάθε φορά αποδεκτό. Είναι ο χώρος μέσα στον οποίο ο κάθε άνθρωπος

μπορεί να ασκήσει και να προστατέψει τα δικαιώματά του και τις πολιτιστικές του καταβολές και μπορεί να κάνει η χρήση του δημόσιου λόγου.

Σε όλες τις κοινωνίες των ανθρώπων και σε όλες τις εποχές υπάρχει μία δυναμική σχέση μεταξύ δημόσιου και ιδιωτικού που εξαρτώνται επιπλέον και από τον πολιτισμό κάθε κοινωνίας (Carr Steven, Francis Mark, Rivlin G. Leanne, 1992). Από τις αρχές του 17<sup>ου</sup> αιώνα οι έννοιες δημόσιο και ιδιωτικό πλησίασαν βαθμιαία τον τρόπο με τον οποίο χρησιμοποιούνται οι όροι σήμερα, δημιουργώντας το πλέγμα της κοινωνικής ζωής. «Δημόσιο σήμαινε ανοικτό στην εξουχιστική εξέταση του καθένα, ενώ ιδιωτικό σήμαινε προστατευμένη περιοχή της ζωής, ορισμένη από την οικογένεια και τους φίλους» (Σένετ, 1999). Αλλαγή στην σχέση δημόσιου – ιδιωτικού επέφερε ο βιομηχανικός καπιταλισμός του 19<sup>ου</sup>, όπου άλλαξε ριζικά η εικόνα των πόλεων μετά τα μεταναστευτικά ρεύματα προς αυτές, καταλήγοντας σε ένα πληθυσμό με κοινωνική και εθνική ποικιλία. Στην βιομηχανική επανάσταση αποδίδονται και οι πιέσεις για ιδιωτικοποίηση του δημόσιου χώρου στην αστική κοινωνία του 19<sup>ου</sup> αιώνα, όπου ανατράπηκε η ισορροπία δημόσιας και ιδιωτικής ζωής. (Σένετ, 1999)

Η σχέση του δημόσιου και ιδιωτικού σε μία κοινωνία αντικατοπτρίζει το βαθμό ακμής ή παρακμής. Ιστορικά έχει αποδειχθεί ότι στις κοινωνίες που ακμάζουν υπάρχει ανεπτυγμένη η συλλογικότητα και αποτυπώνεται η κυριαρχία του δημόσιου στο ιδιωτικό, ενώ σε κοινωνίες που βρίσκονται σε κρίση, η ανάπτυξη των ιδιωτικών συμφερόντων επισκιάζουν το δημόσιο, και ο δημόσιος χώρος επιδέχεται πιέσεις. (Σαρηγιάννης Γ., 2002)

Στη σημερινή εποχή εντείνεται η ρευστότητα της σχέσης μεταξύ δημόσιου – ιδιωτικού, με συνεχείς αλληλοδιεισδύσεις. Αναλογιζόμενος κανείς τις μεταλλαγές που συμβαίνουν στον πλανήτη, την παγκοσμιοποίηση, την κατευθυνόμενη επικράτηση του νεοφιλελευθερισμού σαν τον μόνο δυνατό τρόπο ανάπτυξης (όπως ανέφερε τη δεκαετία του 1980 η Μάργκαρετ Θάτσερ «δεν υπάρχει εναλλακτική»), την όλο αυξανόμενη ανασφάλεια και τον ανατροφοδοτούμενο φόβο για τον αστικό χώρο και τις εντεινόμενες κοινωνικές αντιθέσεις, μπορεί κανείς να εντοπίσει τους μηχανισμούς που ωθούν στην έξαρση του φαινομένου. (Διάλεξη Ν. Βαΐου, 2006). Έναν αιώνα μετά από το κείμενο το Georg Simmel, ο δημόσιος χώρος παρουσιάζει το αντίκτυπο της επίδρασης του χρόνου και του χρήματος. (Sharon Zukin, 1995)

Η ιδιωτικοποίηση και ο κατακερματισμός του δημόσιου χώρου αλλά και η εμπορευματοποίηση των αγαθών, του τρόπου ζωής και των κοινωνικών σχέσεων είναι περισσότερο εμφανής στις σύγχρονες πόλεις και σε όλες τις ανθρώπινες δραστηριότητες. Ο δημόσιος χώρος συρρικνώνεται και η σημασία του ατονεί, παρουσιάζοντας σταδιακά έντονα σημάδια εγκατάλειψης. Η κεφαλαιοποίηση του δημόσιου αστικού χώρου και η μετάθεση των λειτουργιών του σε ιδιωτικούς χώρους, η συνεχόμενη επανατροφοδοτούμενη προβολή της ανασφάλειας που νομιμοποιεί την ιδιωτικοποίηση και η παραχώρηση του δημόσιου χώρου για ιδιωτική χρήση και κατανάλωση, συνθέτουν το σκηνικό της εμπορευματοποίησης της αστικής εμπειρίας. (Ασπρογέρακας Ευάγγελος, 2002)

Αλλά η ιδιωτικοποίηση του δημόσιου χώρου νοείται και με την επιβολή ελέγχου και επιτήρησης του δημόσιου βίου, την αύξηση της αστυνόμευσης, στον αποκλεισμό διαφόρων κοινωνικών ομάδων από τις κοινωνικές παροχές και τα δημόσια αγαθά και την ταυτόχρονη εμπορευματοποίηση των τελευταίων. Ταυτόχρονα παρατηρείται μια εντεινόμενη τάση δημοσιοποίησης του ιδιωτικού βίου μέσω των υπερσύγχρονων τεχνολογικών συστημάτων και των μέσων μαζικής ενημέρωσης, μετατρέποντας την ιδιωτική σφαίρα λεία της εμπορευματοποίησης.

Για την όξυνση του φαινομένου ευθύνεται και το γεγονός ότι παγκοσμίως δημιουργούνται οικονομικά πανίσχυρες επιχειρήσεις διαχείρισης της γης και αξιών, με στόχο στην κατασκευή νέων γιγάντιων οικοδομικών έργων, με μικρότερη δημόσια παρέμβαση ή πλήρους απουσίας της. Αυτή η τάση της συνεργασίας ιδιωτικού - δημοσίου φαίνεται να προωθείται ξεκάθαρα και από την πολιτική της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Η είσοδος του μεγάλου επενδυτικού κεφαλαίου σε τομείς που για χρόνια θεωρούνταν δημόσια και κοινωνικά αγαθά, αλλάζει το σκηνικό των σχέσεων ανθρώπων και δραστηριοτήτων και η σχέση ιδιωτικού - δημοσίου επαναπροσδιορίζεται. (Σαρηγιάννης Γ., 2002)

Παραδείγματα ιδιωτικοποίησης, υπό αυτό το θεωρητικό πρίσμα, αποτελούν η παραχώρηση δημόσιων εγκαταλεημένων ή μη χώρων για ιδιωτική εκμετάλλευση, υπό το πρόσχημα της ανικανότητας συντήρησης τους από τον κρατικό μηχανισμό. Ακόμα η συντήρηση δημόσιων χώρων

για το κέρδος των ιδιωτικών επιχειρήσεων και όχι για το κοινό συμφέρον αποτελεί ένα ακόμα τύπο ιδιωτικοποίησης του δημόσιου χώρου. Επίσης, αν δεχθεί κανείς ότι όλοι έχουν το δικαίωμα πρόσβασης και συμμετοχής στον πολιτισμό, στην ψυχαγωγία και διασκέδαση τίθεται το θέμα της εμπορευματοποίησης της ιδιότητάς των χώρων πολιτισμού και ψυχαγωγίας. (Αίσωπος Γιάννης, 2003)

Επίσης μια μεγάλη ομάδα αποτελούν και τα εμπορικά κέντρα, που πλέον συνδυάζουν χώρους αναψυχής και διασκέδασης (πολύ-χώροι). Η εμπορική δραστηριότητα που ήταν συνυφασμένη με τον δρόμο (κατεξοχήν δημόσιο χώρο με μείξη ανθρώπων και λειτουργιών, ύπαρξη του απρόοπτου) τώρα μετατίθεται σε ελεγχόμενους χώρους, που βασικό στόχο έχουν την εμπορευματοποίηση της ανθρώπινης ανάγκης για κοινωνικοποίηση, ψυχαγωγίας και κατανάλωσης. Όλη η «βιομηχανία» προώθησης πίσω από αυτά βασίζεται στην διέγερση των αισθήσεων και στην διάθεση περισσότερων υπηρεσιών και προϊόντων από ότι παρέχει ένας τυπικός εμπορικός δρόμος. Πρόκειται για μία μορφή ιδιωτικοποίησης των δημόσιων λειτουργιών, όπου όλες οι κινήσεις, πράξεις και ενέργειες καταγράφονται από κάμερες και επιτηρούνται από ιδιωτικούς φύλακες. Αν και φαινομενικά παρέχονται κάποια από τα αγαθά ενός δημόσιου χώρου, εν τούτοις πρόκειται για ένα επίπλαστο ιδιωτικό περιβάλλον που προσομοιάζει προς την λειτουργία δημόσιου χώρου, έχοντας ως στόχο το οικονομικό κέρδος.

Ιδιαίτερα σε μία εποχή που ο δημόσιος χώρος έχει παρουσιάσει σημάδια υπονόμευσης, μπορεί κανείς να φανταστεί την απήχηση των πολύ-χώρων οι οποίοι παρέχουν ένα ελκυστικό και άνετο περιβάλλον προς χρήση και κατανάλωση για προνομιούχους, αποκλείοντας τους «άλλους» (τους περιθωριοποιημένους) στον υποβαθμισμένο δημόσιο χώρο. Αν αναλογιστεί κανείς ότι ανέκαθεν οι δημόσιοι χώροι της πόλης είναι οι πυρήνες διαφόρων διεργασιών (π.χ. εξεγέρσεων κ.α.), και ότι ο έλεγχός τους αποτελεί μέλημα της εκάστοτε εξουσίας (σήμερα το ιδιωτικό συμφέρον και οι παγκόσμιες οικονομικές δυνάμεις), δεν μπορεί να υπάρξει καλύτερος τρόπος ελέγχου της κοινωνικής δράσης, από τη δημιουργία ψευδαίσθησης δημόσιου χώρου σε ιδιωτικούς θύλακες, μετατοπίζοντας τη δημόσια ζωή σε αυτούς. (Σαρηγιάννης Γ., 2002)

Βέβαια, η αντίληψη των γεγονότων εξαρτάται από το πώς βιώνει το χώρο ο κάθε άνθρωπος, από τις προσλαμβάνουσες αλλά και από τα προσωπικά οφέλη. Σημασία έχει από ποια οπτική πλευρά βλέπει κανείς την αλλαγή που συμβαίνει. Ένας ιδιωτικοποιημένος χώρος μπορεί να αποτελεί πηγή ευχαρίστησης, διασκέδασης, τέρψης και ασφάλειας για πολλούς, ενώ για άλλους να αποτελεί πηγή ελέγχου, κατάργησης των ελευθεριών, εμπορευματοποίησης των δημοσίων αγαθών και επιβεβλημένου προτύπου συμπεριφοράς από οικονομικά κυρίως συμφέροντα.

## ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ

Χαρακτηριστικά παραδείγματα ιδιωτικοποίησης του δημόσιου χώρου είναι η περίπτωση της **Disney World**, του **Central Park** και του **Los Angeles**.

Η περίπτωση της Disney World καταδεικνύει μια μορφή σύγχυσης για το τι θεωρείται δημόσιο και τι ιδιωτικό. Σήμερα, αποτελεί τον πιο σημαντικό «δημόσιο χώρο» στα τέλη του 20<sup>ου</sup> αιώνα (Sharon Zukin, 1995). Ο χαρακτηρισμός αυτός προέρχεται από τα εξής στοιχεία:

- Η Disney Co πέτυχε την κατασκευή των υποδομών της από τους τοπικούς φορείς
- Έχει απόλυτη αυτονομία
- Το περιβάλλον της είναι ασφαλές και ιδιαίτερα περιποιημένο,
- παρέχει ένα ολοκληρωμένο σύστημα, μεταφορών, επικοινωνιών, ασφάλειας και «όλων των δημόσιων» παροχών, καλύτερης ποιότητας από μία πραγματική πόλη.
- Προσελκύει τον καταναλωτή, δημιουργώντας τη δική της κουλτούρα κατανάλωσης
- Αποτελεί κύριο πολιτιστικό προϊόν της αμερικανικής κουλτούρας, ασκώντας τεράστια επίδραση στην κουλτούρα του αμερικανού πολίτη.
- Η επίδρασή της είναι τόσο μεγάλη που συναντά κανείς αναγνωρίσιμα στοιχεία της σε μουσεία, αστικούς χώρους συγκέντρωσης, σε πλατείες, σε περιοχές μακριά από αυτή.



DISNEYWORLD  
ΠΗΓΗ: [www.disney.go.com](http://www.disney.go.com)

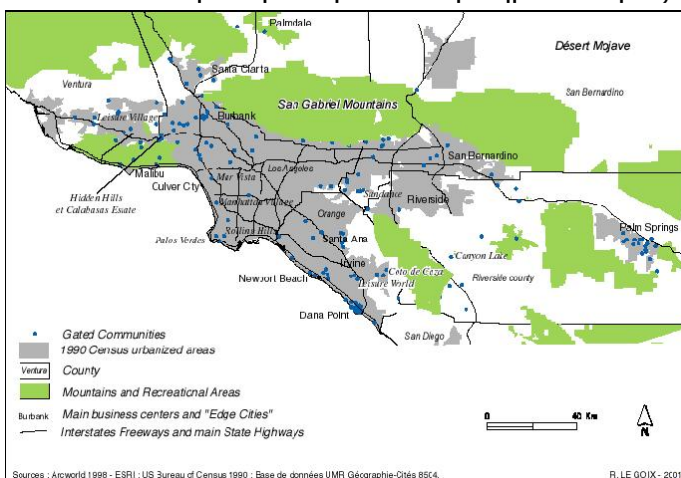
Με λίγα λόγια η Disney World, καθαρά ιδιωτικός χώρος, υποκαθιστά την χρήση του δημόσιου χώρου και των παροχών του, με τρόπο που δεν γίνεται εύκολα αντιληπτός. Ο Charles Moore το 1960 είπε: «η Disney World είναι ένας συνεκτικός δημόσιος χώρος μέσα στον ιδιωτικό χώρο της Καλιφόρνιας». (Sharon Zukin, 1995)



WASHINGTON MARKET PARK, NY CITY  
ΠΗΓΗ: Francis Mark

Η περίπτωση του **Central Park** της Ν. Υόρκης είναι διαφορετική από αυτή της Disney World και είναι αντιπροσωπευτική της τάσης ιδιωτικοποίησης των δημόσιων ελεύθερων χώρων. Πρόκειται για ένα δημόσιο πάρκο, που με την πάροδο του χρόνου γίνεται όλο και λιγότερο δημόσιο, έως ότου καταλήξει υπό την πλήρη ιδιωτική διοίκηση και εκμετάλλευση. Η νυχθημερόν επιτήρηση του από φύλακες, κάμερες και φράχτες είναι πλέον κάτι το δεδομένο. Κύρια αιτία της ιδιωτικοποίησης είναι η οικονομική αδυναμία του υπεύθυνου φορέα για την συντήρηση του πάρκου και η μετατροπή του πάρκου σε χώρο διημέρευσης των αστέγων στις αρχές του 1980, δημιουργώντας την αίσθηση ανασφάλειας στους κατοίκους της γύρω περιοχής που προώθησαν την απομάκρυνσή τους. Έτσι, ο φόβος επισκίασε την δημοκρατικότητα του δημόσιου χώρου. (Sharon Zukin, 1995)

Το χαρακτηριστικότερο παράδειγμα ιδιωτικοποίησης του δημόσιου χώρου εντοπίζεται στην πόλη **του Los Angeles στις ΗΠΑ**, που αποτελεί το εργοστάσιο παραγωγής ονείρων και ιδανικό χώρο κατοίκησης για την πλειοψηφία των Αμερικάνων. Η απότομη αύξηση του πληθυσμού, ο έντονος κοινωνικός και οικονομικός διαχωρισμός, η τεράστια οικιστική εξάπλωση, το γενικότερο κλίμα ανασφάλειας, αλλά και η φιλελεύθερη πολιτική του Ρέικγκαν οδήγησε από τις αρχές του 1980 στον χωρικό κατακερματισμό της πόλης, στην απαξίωση των αμιγώς δημόσιων χώρων, στην ιδιωτικοποίηση των δημόσιων υπηρεσιών της αλλά και στην έντονη οικιστική πόλωση σε περιοχές υψηλής ασφάλειας για τα ανώτερα οικονομικά και κοινωνικά στρώματα (Beverly Hills, San Marino), στα γκέτο των περιθωριοποιημένων κατοίκων του L.A. (Watts, San Fernando Valley, Westlake,) αλλά και σε μία γενικότερη πολιτική συστηματικού αποκλεισμού των τελευταίων. Σύμφωνα με τον Mike Davis, το Los Angeles αποτελεί πόλη φρούριο μέσα στους κόλπους της οποίας συναντά κανείς περιοχές υπερβολικής φτώχειας αλλά και υπέρμετρου πλούτου. Τα θέματα ασφάλειας και άμυνας ενάντια στα κρούσματα βία και εγκληματικότητας αποτελούν πραγματική ψύχωση των κατοίκων.



ΚΟΙΝΟΤΗΤΕΣ ΕΛΕΓΧΟΜΕΝΗΣ ΕΙΣΟΔΟΥ ΣΤΟ LOS ANGELES  
ΠΗΓΗ: Renaud Le Goix, (2002)

Η αστυνόμευση αποτελεί πλέον καθημερινότητα και συνεχώς υιοθετεί νέες εξελιγμένες μεθόδους παρακολούθησης, ενώ έχει αυξηθεί κατά πολύ η ιδιωτική αστυνόμευση που εμπορεύεται την αίσθηση της ασφάλειας. Οι δρόμοι των φτωχών περιοχών κατοίκησης αποκλείονται από την ίδια της αστυνομία στο όνομα της πάταξης της διακίνησης των ναρκωτικών, ενώ εφευρίσκονται νέες μέθοδοι απομάκρυνσης των αστέγων από τους δημόσιους χώρους (πάρκα, δρόμους, πλατείες που απευθύνονται πλέον μόνο στις προνομιούχες τάξεις) συγκεντρώνοντας τους σε συγκεκριμένες περιοχές (π.χ. στο Skid Row). Πρέπει επίσης να σημειωθεί ότι ασκήθηκε μία πολιτική με στόχο την ελαχιστοποίηση της επαφής των κατοίκων των προνομιούχων περιοχών με τις περιοχές των φτωχών και περιθωριοποιημένων,

φτάνοντας σε ακρότητες. Ήδη μετά την ανάπλαση του Downtown, δεν μπορεί κανείς να συναντήσει την παλαιότερη πληθυσμιακή ετερογένεια, παρά μόνο σε δρόμους που αποτελούν εξαίρεση, αλλά βρίσκονται στο στόχαστρο της πιο συστηματικής επιτήρησης. (Mike Davis, 1997 - Michel J. Dear, 2000)

Όλα αυτά τα γεγονότα που περιγράφει ο Mike Davis στο «City of Quartz. Los Angeles. Capital du Future», για να κατανοηθεί το μέγεθος της συρρίκνωσης του δημόσιου χώρου, ίσως πρέπει να ειπωθεί ότι οι ΗΠΑ, είναι ο χώρος που το μεγαλύτερο μέρος νέων δημόσιων κτιρίων αφορούν σωφρονιστικά καταστήματα και όχι νοσοκομεία, γηροκομεία και χώρους κοινωνικών δημόσιων παροχών, κυρίως αποτέλεσμα της απουσίας του κράτους πρόνοιας και της επικράτησης του άκρατου καπιταλισμού κατά την μεταπολεμική περίοδο.

Τα παραπάνω παραδείγματα δεν προέρχονται τυχαία από τις ΗΠΑ. Πρόκειται για μία παγκόσμια υπερδύναμη που ασκεί τρομερή επίδραση στα παγκόσμια κοινωνικά, οικονομικά, πολιτικά και πολιτιστικά δρώμενα. Οι πολεοδομικές τάσεις που αναπτύσσονται εκεί, αποτελούν παγκόσμιο πρότυπο οικιστικής ανάπτυξης.

Ένα παράδειγμα, οικιστικής ανάπτυξης που συμπυκνώνει σε μεγάλο ποσοστό τα χαρακτηριστικά των παραπάνω παραδειγμάτων και συναντάται όλο και περισσότερο σε ολόκληρο τον πλανήτη, είναι οι πόλεις ελεγχόμενης εισόδου. Βέβαια πρέπει να σημειωθεί ότι δεν ακολουθείται πάντα το αμερικάνικο πρότυπο οικιστικής ανάπτυξης, εξαιτίας του παρελθόντος κάθε χώρας και των δικών της μηχανισμών αφομοίωσης, αλλά σταδιακά παρουσιάζεται μία έντονη τάση ομογενοποίησης του φαινομένου.

## **ΚΟΙΝΟΤΗΤΕΣ ΕΛΕΓΧΟΜΕΝΗΣ ΕΙΣΟΔΟΥ** **ΠΥΚΝΩΤΗΣ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΙΔΙΩΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΧΩΡΟΥ**

### **ΟΡΙΣΜΟΣ – ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ**

Πολλά αστικά τοπία έχουν διακριτά διαχωριστικά στοιχεία όπως τοίχους, φράχτες και πύλες που τα διαχωρίζουν από το υπόλοιπο αστικό τοπίο. Αυτά τα διαχωριστικά ποικίλουν σε μέγεθος, μορφή, εμφάνιση, διαστάσεις αλλά και σε υλικά. Κατασκευάζονται για διάφορους λόγους αλλά κυρίως για να προστατέψουν αυτούς που κατοικούν μέσα από τα φράγματα αλλά και για να αποτρέψουν αυτούς από έξω να μπουν μέσα στον περικλειστο αστικό χώρο. Τα τείχη αυτά κατασκευάζονται από συγκεκριμένα άτομα για την ιδιοκτησία τους, από κοινότητες αλλά και από την ίδια την κρατική εξουσία είτε σε ξεχωριστές οικιστικές ενότητες μακριά από την πόλη, είτε μέσα στον ιστό της.

Η αρχή των κοινοτήτων ελεγχόμενης εισόδου, με τη σημερινά χαρακτηριστικά, έγινε το 1915 στο Φέρμοντ Πλές του Λος Άντζελες, για την προστασία των διάσημων κατοίκων της περιοχής και της προστασίας τους από την εγκληματικότητα και επαιτεία, φαινόμενα με πολύ μεγάλη έξαρση. Στη συνέχεια στις δεκαετίες του '60 και '70 παρατηρείται ο σχηματισμός οικισμών για ηλικιωμένους στις ΗΠΑ. Η τακτική αυτή επεκτείνεται και σε παραθεριστικά συγκροτήματα, country club, και οικιστικούς σχηματισμούς στα προάστια. Την ίδια εποχή, πέρα από τα γήπεδα γκολφ που περιφράσσονται για λόγους αίγλης, οι περισσότερες κοινότητες προσφεύγουν στον έλεγχο εξαιτίας του φόβου της εγκληματικότητας που γέννησε η κοινωνική και οικονομική ανισότητα σε μία περίοδο έντονων ανακατατάξεων.

Χαρακτηριστικό είναι το γεγονός ότι η έκρηξη εξάπλωσης αυτών των οικιστικών μονάδων στη δεκαετία του 1980, συμπίπτει χρονικά με την εκλογή της Θάτσερ στην Αγγλία και του Ρέιγκαν στις ΗΠΑ και την κατεδάφιση του κοινωνικού κράτους. Το ζεύγος της Μάργκαρετ και του Ντένις Θάτσερ ήταν από τους «πρωτοπόρους» αυτού του νέου οικιστικού ρεύματος στην ευρωπαϊκή ήπειρο: στα μέσα της δεκαετίας του '80 μετακινήθηκαν στο Μπάρατ του νότιου Λονδίνου, όπου κατασκευάστηκε μία από τις πρώτες κοινότητες αυτού του είδους επί ευρωπαϊκού εδάφους.

Όλο και περισσότερα άρθρα σε πολεοδομικά και αρχιτεκτονικά περιοδικά παρουσιάζουν την έξαρση αυτού του πολεοδομικού και εν τέλει κοινωνικού φαινομένου, τόσο αναφερόμενα σε νέες

οικιστικές ενότητες όσο και σε ιδιωτικοποιήσεις και περιφράξεις ήδη υφιστάμενων περιοχών των πόλεων. Οι Ηνωμένες Πολιτείες, η Νότια Αφρική, η Αγγλία, η Γαλλία, η Γερμανία, η Σουηδία, η Ιαπωνία, η Αυστραλία και η Νέα Ζηλανδία είναι χώρες που οι κάτοικοί της επιζητούν λύσεις για τα σύγχρονα αστικά προβλήματα μέσα από περιφράξεις, πύλες και συστήματα ασφαλείας. Είναι μία μορφή επιφανειακής «πρόληψης» ενάντια στη βία και την εγκληματικότητα των σύγχρονων αστικών κέντρων.

Συναντώνται με διάφορες παραλλαγές, αλλά κυρίως συναντώνται σαν νέες ιδιωτικές κοινότητες (οργανωμένα οικιστικά συγκροτήματα) που έχουν κάποιου είδους περίφραξη και σαν ελεγχόμενες περιοχές μέσα στον ιστό της πόλης. Το κοινό τους χαρακτηριστικό είναι ότι πρόκειται για έναν αστικό σχηματισμό που οριοθετείται από κάποιου είδους περίφραξη (κάγκελα, τοίχο, συρματοπλέγμα, ζώνη πρασίνου) και που η είσοδος σε αυτόν ελέγχεται με διάφορα μέσα όπως για παράδειγμα με μπάρα, με φρουρό, με κάμερα, με πύλη ή και με οποιοδήποτε ηλεκτρονικά συστήματα διατίθενται για τον έλεγχο πρόσβασης. Στη βιβλιογραφία ο σχηματισμός αυτός συναντάται με διάφορες ονομασίες (περιφραγμένες περιοχές, κλειστές συγκυριαρχίες, αστικά φρούρια, πάρκα ή χωριά ασφαλείας, περιφραγμένες γειτονιές κ.α.).

Παραδείγματα οικιστικών σχηματισμών ελεγχόμενης εισόδου συναντάμε στην ιστορία πολλών χωρών. Άσχετα με την κοινωνική θέση, η επιδίωξη για ασφάλεια είναι τόσο παλιά όσο και η ίδια η ανθρώπινη ύπαρξη. Οι προϊστορικοί λιμναίοι οικισμοί, οι τειχισμένες πόλεις των αρχαίων χρόνων και οι μεταγενέστεροι οικισμοί εντάσσονται σε αυτό το πλαίσιο, αλλά με την διαφορά ότι ήταν για την προστασία τους από τον εχθρό – κατακτητή.

Οι κοινότητες του 300 π.Χ. που ιδρύθηκαν στην Αγγλία από τους Ρωμαίους κατακτητές αποτελούν την απαρχή του φαινομένου των κοινοτήτων ελεγχόμενης εισόδου με την σημερινή έννοια. Οι απόστρατοι Ρωμαίοι έπαιρναν γη στην εξοχή με την υποχρέωση να την προστατεύουν. Οι οχυρώσεις γύρω από τα σπίτια είχαν σαν σκοπό να τους προφυλάξουν από το ενδεχόμενο εξέγερσης των χωρικών. Η παράδοση των τειχών συνεχίστηκε στην Αγγλία για πολλά χρόνια. Η κληρονομιά της φαίνεται σήμερα στο αγγλικό τοπίο με τα κάστρα, τις οχυρωμένες μονές και τα μέγαρα. Πολλοί ευγενείς απομονώνονταν εξαιτίας του φόβου εξέγερσης των υπηκόων τους. Εξάλλου στο Λονδίνο η απουσία αστυνόμευσης μέχρι τον 18<sup>ο</sup> αιώνα και οι μεγάλες κοινωνικές διαφορές καθιστούσαν επιτακτική για την άρχουσα τάξη κάποια μορφή προστασίας από την αγριότητα του τοπικού πληθυσμού.

Στην Αμερικανική Ήπειρο τέτοια παραδείγματα συναντάμε στις πόλεις που ιδρύθηκαν από του πρώτους Ισπανούς κατοίκους στην Καραϊβική. Αλλά και αργότερα η άρχουσα τάξη απομονώνεται πίσω από πύλες και φράχτες για να προστατευθεί από την ταραχώδη ζωή των εκβιομηχανισμένων πόλεων του 19<sup>ου</sup> αιώνα. (Blakely E. J. & Snyder Gail, 1999- Webster Chris, 2001)

Σήμερα, η μετάλλαξη των κοινοτήτων ελεγχόμενης εισόδου συνίσταται στο ότι πλέον δεν απευθύνονται μόνο στα υψηλά εισοδήματα, αλλά σε μεσαία ή και χαμηλά οικονομικά στρώματα που φοβούνται τα φτωχότερα, και στο γεγονός ότι δεν περιορίζονται στην περίφραξη. Χρησιμοποιούν σύγχρονα ηλεκτρονικά μέσα ελέγχου και παρακολούθησης, ενώ ταυτόχρονα επιβάλλουν ένα τυποποιημένο τρόπο ζωής που ανταποκρίνεται στα εντατικώς προβαλλόμενα πρότυπα. Σε περιπτώσεις περιτειχισμένων περιοχών για υψηλά εισοδήματα περικλείονται στο χώρο και φυσικά στοιχεία όπως λίμνες, λόφοι, δασικές εκτάσεις, ποτάμια κ.α.

Το φαινόμενο έχει πάρει παγκόσμιες διαστάσεις και προωθείται σαν νέο παγκόσμιο πρότυπο κατοίκησης που ακολουθεί τα αμερικανικά πρότυπα. Παρακάτω παρουσιάζονται τα γενικά χαρακτηριστικά των κοινοτήτων ελεγχόμενης εισόδου, τα οποία κατά κύριο λόγο περιγράφουν τις ιδιωτικές οικιστικές αναπτύξεις στις ΗΠΑ.

## **ΤΥΠΟΛΟΓΙΕΣ**

Η διάκριση των κοινοτήτων ελεγχόμενης εισόδου δεν μπορεί να είναι απόλυτη, γιατί οι εργολάβοι στην προσπάθειά τους να ικανοποιήσουν τις ανάγκες των αγοραστών συνδυάζουν διάφορα χαρακτηριστικά. Μία γενική τυπολογία που χαρακτηρίζει τις παλαιότερες αμερικανικού τύπου ιδιωτικές κοινότητες είναι:

- αυτές που προσφέρουν γόητρο
- αυτές που συνδυάζουν κάποια δραστηριότητα (π.χ. γήπεδο γκολφ)



- αυτές που εστιάζουν στην ασφάλεια.

Βέβαια οι πιο σύγχρονες συμπεριλαμβάνουν χαρακτηριστικά όπως υψηλές τεχνολογίες, δίκτυα επικοινωνιών, υψηλού επιπέδου παροχές, ιδιαίτερα υψηλής ποιότητας φυσικό τοπίο, χώρους ψυχαγωγίας, υψηλή ασφάλεια και καλύτερη ποιότητα ζωής.

Στην πρώτη βασική κατηγορία καταφεύγουν όσοι επιθυμούν την κοινωνική ομοιογένεια και τον αποκλεισμό των οχλουσών λειτουργιών προκειμένου να διατηρηθούν οι αξίες γης σε υψηλά επίπεδα. Η κοινότητα ορίζεται από την οικονομική και κοινωνική θέση των κατοίκων, που συνήθως είναι πλούσιοι και διάσημοι με διάθεση απομόνωσης, χωρίς να προσφέρουν κάποιου είδους χρήση, πέραν της κατοικίας.

Στη δεύτερη κατηγορία που προσφέρονται κυρίως αθλητικές δραστηριότητες, ως πόλος ανάπτυξης κοινωνικών σχέσεων, και μία ζωή που καθορίζεται από αυστηρούς κανονισμούς. Σε αυτή καταφεύγουν όσοι επιζητούν ομοιομορφία και ένα προβλέψιμο περιβάλλον.

Στις κοινότητες της τελευταίας κατηγορίας κατατάσσονται και οι περιφράξεις περιοχών του κέντρου των πόλεων με πρωτοβουλία των κατοίκων για την προστασία από την εγκληματικότητα και την κυκλοφοριακή συμφόρηση. Σε αυτές τις πρωτοβουλίες κύρια πρόθεση είναι η σύσφιξη των κοινωνικών σχέσεων αποκλείοντας ότι υποβαθμίζει την ποιότητα ζωής. Χαρακτηριστικό είναι ότι αυτή η μορφή δεν απευθύνεται σε υψηλά οικονομικά στρώματα αλλά συναντάται και στις χαμηλότερες εισοδηματικές τάξεις, π.χ. στην Λατινική Αμερική.

Βέβαια μία κατηγοριοποίηση θα μπορούσε να γίνει ως προς την σύνθεση των κατοίκων, π.χ. αν απευθύνεται σε συνταξιούχους, σε εργάτες κ.α. προσφέροντας ολοκληρωμένες υπηρεσίες, π.χ. σχολείο, ιατρείο, χώρους εμπορίου και αναψυχής κ.α.

Το φαινόμενο έχει αποκτήσει πλέον τεράστιες διαστάσεις στις **ΗΠΑ** και αποτελεί **πρότυπο ανάπτυξης και για άλλες χώρες**. Είναι χαρακτηριστικό ότι το 40% των νέων σχεδιασμένων κοινοτήτων διαθέτουν ελεγχόμενη εισόδο. Η Καλιφόρνια και η Φλόριντα έχουν τις περισσότερες κοινότητες αυτού του είδους, με το Τέξας να κατέχει την τρίτη θέση. Είναι χαρακτηριστικό ότι η διάθεση εγκατάστασης στις κοινότητες ελεγχόμενης εισόδου είναι πολύ μεγαλύτερη από τον διαθέσιμο αριθμό κατοικιών σε αυτές. (Blakely E. J. & Snyder Gail, 1999,- Περιοδικό Urbanisme, mai/juin 2000).

### **ΟΡΓΑΝΩΣΗ - ΔΙΟΙΚΗΣΗ – ΑΞΙΕΣ ΓΗΣ**

Στην πλειοψηφία των παραπάνω περιπτώσεων το όργανο διοίκησης και οργάνωσης είναι ο σύνδεσμος των ιδιοκτητών, που προωθείται και ελέγχεται από τους εργολάβους-κατασκευαστές της νέας κοινότητας. Μέσω αυτού του οργάνου επιδιώκεται η διατήρηση της ομοιομορφίας του οικισμού και η προστασία από τις παρεμβάσεις της τοπικής κοινότητας και των μεμονωμένων ιδιοκτητών. Η κοινότητα παρουσιάζεται ως «Κοινότητα Κοινών Συμφερόντων» ή «Αναπτύξεις Κοινών Συμφερόντων» (Common Interest community CIC ή Common Interest Development CID). Αν και ο σύνδεσμος αυτός παρουσιάζεται σαν δημοκρατική λύση, στην περίπτωση των αμερικανικών κοινοτήτων, οι κάτοικοι έχουν δικαίωμα ψήφου ανά ιδιοκτησία και όχι ανά άτομο, ενώ δεν είναι σπάνιο η βαρύτητα ψήφου να σχετίζεται με την αξία της ιδιοκτησίας. (Blakely E. and Snyder M. Gail, 1999 - en.wikipedia.org - Michel J. Dear, 2000 )

Επίσης, είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι οι παροχές των κοινοτήτων ελεγχόμενης εισόδου εξαρτώνται από την αξία και το είδος των κατοικιών, την οικονομική τάξη των κατοίκων και το μέγεθος της κοινότητας. Παρότι ο σχεδιασμός των κοινοτήτων ελεγχόμενης εισόδου για υψηλά εισοδήματα λαμβάνει αρκετά μέτρα για την διατήρηση των αξιών, η πορεία τους δεν είναι πάντα προδιαγεγραμμένη. Παρά τον ιδιαίτερο τρόπο λειτουργίας τους, εξαρτώνται πάντα από το γύρω περιβάλλον τους και δεν μπορούν εύκολα να αποφύγουν ενδεχόμενη παρακμή που θα επηρεάσει και την δική τους αξία. Διακόπτοντας τη σχέση με τη γύρω περιοχή μειώνεται και η δυνατότητα ελέγχου της ακμής ή παρακμής της, γεγονός που επηρεάζει τις αξίες των επενδύσεων. (Blakely E. and Snyder M. Gail, 1999 – Glasze Georg, 2003)

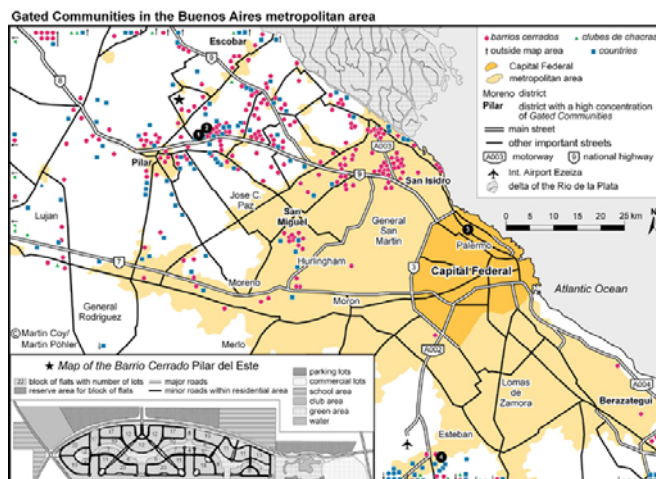
### **ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΕΚΤΟΣ ΤΩΝ ΗΠΑ**

Τείχη, τάφροι και ηλεκτροφόρα καλώδια χωρίζουν από καιρό τις «νησίδες» του πλούτου από το αρχιπέλαγος της φτώχειας στο Σάο Πάολο και άλλα **μεγάλα αστικά κέντρα της Λατινικής Αμερικής**. Στη Βραζιλία από τα μέσα του '80 και μετά έχουμε μία σημαντική αύξηση της

εγκληματικότητας, ύστερα από την μετάβαση της χώρας στη δημοκρατία. Η εγκληματικότητα συγκεντρώνεται στις αστικές και μητροπολιτικές περιοχές. Στις περιφερειακές περιοχές των πόλεων υπάρχει υψηλό ποσοστό φτώχειας, ανεργίας, έλλειψης επαρκούς στέγασης, βασικών υπηρεσιών και παροχών σε τομείς όπως της εκπαίδευσης, των μεταφορών και συγκοινωνιών, της ασφάλειας και της υγείας. Τα υψηλά ποσοστά της εγκληματικότητας εξηγούνται από τους Karina Landman & Martin Schönsteich τόσο από την αδυναμία της κοινωνίας να διασφαλίσει τους νόμους και τα πολιτικά και κοινωνικά δικαιώματα, όσο και από την χρόνια αυταρχικότητα του κράτους, τις χρόνιες φυλετικές διακρίσεις και την κοινωνική ανισότητα. Η υψηλή εγκληματικότητα και η εξάπλωση σε μικρότερες πόλεις είναι υπεύθυνη και για την εξάπλωση αυτού του φαινομένου σε υπάρχουσες περιοχές κατοικίας των μεσαίων και χαμηλών στρωμάτων. (π.χ. Curitiba)

Στη Βραζιλία η ασφάλεια έχει γίνει κομμάτι της καθημερινής ζωής, χρησιμοποιώντας ηλεκτρονικά συστήματα υψηλής τεχνολογίας που παρέχουν την «απόλυτη ασφάλεια» (Caldeira, 2000). Στις περικλειστές περιοχές ασφαλείας εμπεριέχονται και τα μεμονωμένα συμπλέγματα γραφείων, εμπορικά κέντρα αλλά και περιοχές κατοικίας. Τα κύρια χαρακτηριστικά αυτών των φρουριακών περιοχών είναι:

- ιδιωτικές περιοχές για συλλογική χρήση
- απομονωμένες περιοχές με την χρήση τείχους ή άλλων σχεδιαστικών μέσων
- εσωστρεφείς κατασκευές
- περιοχές που ελέγχονται και φυλάσσονται από οπλισμένους φρουρούς.



ΚΟΙΝΟΤΗΤΕΣ ΕΛΕΓΧΟΜΕΝΗΣ ΕΙΣΟΔΟΥ ΣΤΟ BUENOS AIRES,  
ΠΗΓΗ: [www.megacities.uni\\_koeln.de](http://www.megacities.uni_koeln.de)

Υπάρχουν αυτόνομες κοινότητες ελεγχόμενης εισόδου και φρουριακού χαρακτήρα που παρέχουν συγκεκριμένες παροχές αλλά και περιφραγμένες περιοχές μέσα στον αστικό ιστό στις οποίες οι δρόμοι είναι απολύτως ιδιωτικοί. Στα κέντρα των πόλεων εκτός από τους ιδιωτικούς δρόμους, υπάρχουν και πολυτελή διαμερίσματα σε ουρανοξύστες που έχουν τα χαρακτηριστικά των κοινοτήτων ελεγχόμενης εισόδου, γνωστές ως «κλειστές κατακόρυφες συγκυριαρχίες». Ακόμη και παλαιότερες πολυκατοικίες μετατρέπονται σε «κατακόρυφες κλειστές συγκυριαρχίες», με στόχο την παροχή ασφάλειας σε κατοίκους μεσαίου εισοδήματος. Αξιόλογο παράδειγμα αποτελεί το Iha do Sul (Island of the South), στο δυτικό Σάο Πάολο, για κατοίκους μεσαίων εισοδηματικών στρωμάτων. (Karina Landman & Martin Schönsteich, 2002)

Ενώ στις κεντρικές περιοχές των πόλεων υπάρχουν οι πολυώροφες «κλειστές συγκυριαρχίες», από το 1970 στα προάστια των μητροπολιτικών περιοχών αναπτύσσονται νέες κοινότητες «οι οριζόντιες κλειστές συγκυριαρχίες» που περιλαμβάνουν χώρους εμπορίου, γραφεία και κατοικία. Το πιο διάσημο της Βραζιλίας είναι το Alfaville και το Tambore, στην προαστιακή περιοχή του Σάο Πάολο.

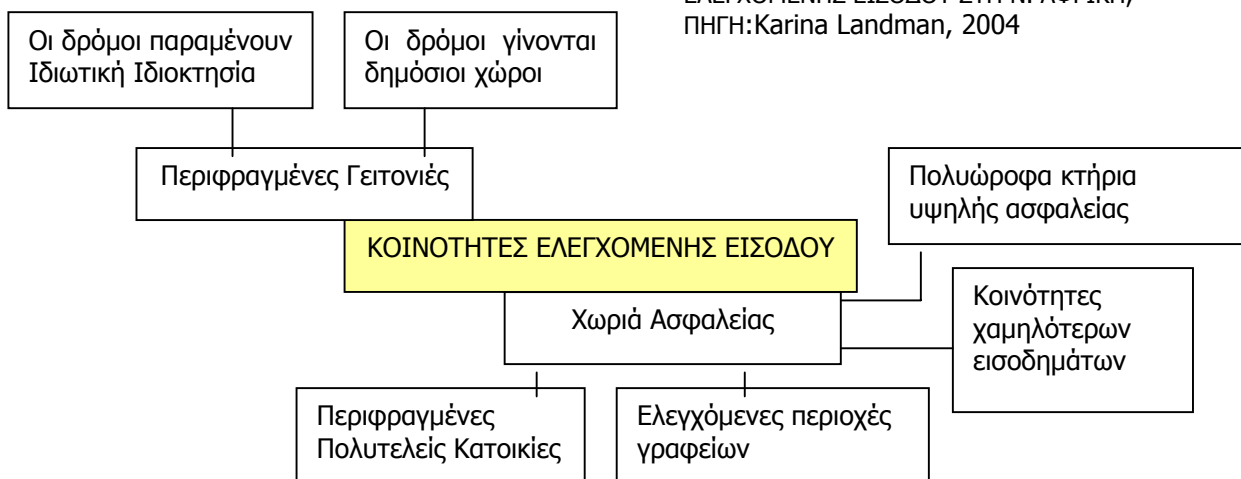
Το Alfaville είναι μία περιοχή περιφραγμένη, με ένα ελεγχόμενο σημείο πρόσβασης και με επιμέρους περιφραγμένες περιοχές κατοικίας. Ανάμεσα στις τελευταίες υπάρχουν καταστήματα και εστιατόρια. Στη μεγαλύτερη περιφραγμένη περιοχή υπάρχει σύμπλεγμα γραφείων και εμπορικών κέντρων. Σήμερα αποτελεί πρότυπο ανάπτυξης για τις υπόλοιπες κοινότητες αυτού του τύπου. (Karina Landman & Martin Schönsteich, 2002)

Μετά την κατάρρευση του ρατσιστικού καθεστώτος, στη **Νότια Αφρική**, πλάι στα παραδοσιακά γκέτο των μαύρων άρχισαν να κατασκευάζονται με πυρετώδεις ρυθμούς τα νέα «γκέτο των πλουσίων», καθώς το φυλετικό apartheid έδωσε τη θέση του στο κοινωνικό. Από το 1990 οι κοινότητες ελεγχόμενης εισόδου παρουσίασαν μεγάλη ανάπτυξη, κυρίως στην περιοχή του Gauteng, θέτοντας το ζήτημα της αποτελεσματικότητάς τους, ενάντια στα μεγάλα ποσοστά βίας

των πόλεων της Νοτίου Αφρικής και του αντικτύπου τους στον αστικό χώρο. Πρόκειται για μια περιοχή με πολύ υψηλά ποσοστά ανισότητας μεταξύ των κατοίκων της.

Στη Νότιο Αφρική συναντώνται δύο μορφές περικλειστων περιοχών: τα «χωριά ασφαλείας» και οι περιφραγμένες γειτονιές. Η διαφορά τους έγκειται στο γεγονός ότι τα μεν χωριά ασφαλείας, όντας περιφραγμένα με ελεγχόμενη πρόσβαση, εμπεριέχουν διαφόρων ειδών ιδιωτικές ιδιοκτησίες, από κατοικίες μέχρι εμπορικά, αθλητικά, ψυχαγωγικά κέντρα και περιβάλλον υψηλής ποιότητας (περικλείοντας στο χώρο τους π.χ. ποτάμια, λίμνες, λόφους κ.α) και διοικούνται από ένα ιδιωτικό σώμα του ελέγχει και συντηρεί τους ιδιωτικούς πλέον δρόμους, προσφέροντας ένα είδος αίγλης στους κατοίκους τους. Οι δε περιφραγμένες γειτονιές είναι προϋπάρχουσες περιοχές που περικλείστηκαν με κάποιο είδος περίφραξης με την πρωτοβουλία των κατοίκων τους, μεσαίων και χαμηλών εισοδημάτων. Σημαντική διαφορά με τα χωριά ασφαλείας είναι ότι οι εμπεριεχόμενοι δρόμοι δεν είναι ιδιωτικοί, αλλά η τοπική αυτοδιοίκηση είναι υπεύθυνη για την συντήρησή τους καθώς και για την παροχή ηλεκτρικού ρεύματος, νερού και άλλων υπηρεσιών. Επίσης στα κέντρα των πόλεων της Νοτίου Αφρικής συναντά κανείς συγκροτήματα πολυκατοικιών και γραφείων που χρησιμοποιούν τα συστήματα ασφαλείας των κοινοτήτων ελεγχόμενης εισόδου με το πρόσχημα της παροχής ασφάλειας. Τέτοια παραδείγματα είναι τα Hillbrow (Johannesburg), Sunnyside (Pretoria), Green Point (Cape Town), and Albert Park (Durban). (Karina Landman & Martin Schönleich, 2002 - Karina Landman, 2004) Αυτοί οι σχηματισμοί δημιουργήθηκαν σαν απάντηση στα αυξανόμενα ποσοστά εγκληματικότητας και φόβου που εντεινόταν σε περιόδους πολιτικής και οικονομικής αστάθειας. Τα ποσοστά εγκληματικότητας στην Νότιο Αφρική αυξάνονται δραματικά από το 1980 μέχρι το 2002. Αξίζει να αναφέρουμε ότι κατά της περιόδους 1997-98, 1998-1999, 1999-2000 έχουμε αύξηση 5%, 7% και 7,5% αντίστοιχα. (Karina Landman & Martin Schönleich, 2002)

ΙΕΡΑΡΧΗΣΗ ΤΩΝ ΔΙΑΦΟΡΕΤΙΚΩΝ ΤΥΠΩΝ  
ΕΛΕΓΧΟΜΕΝΗΣ ΕΙΣΟΔΟΥ ΣΤΗ Ν. ΑΦΡΙΚΗ,  
ΠΗΓΗ: Karina Landman, 2004



Για τη περίοδο του 2002, οι μετρήσεις των ποσοστών εγκληματικότητας παρουσίασαν ότι σε διάρκεια ενός έτους, κατεγράφησαν 5.571 εγκλήματα ανά 100.000 κατοίκους. Δηλαδή, η πιθανότητα να πέσει κάποιος θύμα εγκληματικής ενέργειας ήταν 5,6%. Πρέπει επίσης να σημειωθεί ότι οι πόλεις της Νοτίου Αφρικής παρουσιάζουν κατά πολύ μεγαλύτερα ποσοστά εγκληματικότητας από τις μικρότερες. Ιδιαίτερα στο Johannesburg, το ποσοστό εγκληματικότητας είναι τριπλάσιο του μέσου εθνικού. Με άλλα λόγια ο κάτοικος του Johannesburg έχει τρεις φορές μεγαλύτερη πιθανότητα να πέσει θύμα εγκληματικής ενέργειας απ' ότι ο κάτοικος οποιασδήποτε άλλης περιοχής της Νοτίου Αφρικής.

ΕΠΑΝΩ: Κατοικίες στο Zevenfontein  
ΚΑΤΩ: Κατοικία στο Dainfern – κοινότητα ελεγχόμενης εισόδου στην Ν. Αφρική (δίπλα στην Zevenfontein)  
ΠΗΓΗ: [www.affordablehousinginstitute.org](http://www.affordablehousinginstitute.org)

Εξίσου σημαντική αιτία είναι η αυξανόμενη ανασφάλεια των κατοίκων. Το 1994, τα ¾ των ερωτηθέντων δήλωσαν ότι αισθάνονται ασφαλή, ενώ το 2000 περίπου το 44% δήλωσε ότι αισθάνεται ασφάλεια και το 45% ανασφάλεια. Η όλο και αυξανόμενη ανασφάλεια έκανε ιδιαίτερα δημοφιλή την κατοίκηση σε περιφραγμένες περιοχές γιατί θεωρούσαν ότι η περίφραξη της κατοικίας δεν επαρκούσε για την προστασία τους από την άνοδο του ποσοστού εγκληματικότητας. Έτσι λόγω του φόβου, οι κοινότητες ελεγχόμενης εισόδου έχουν κυρίως στόχο την παροχή προστασίας και ασφάλειας, απευθυνόμενες σε όσους διαθέτουν τα οικονομικά μέσα να κατοικήσουν σε αυτές, μια και η περίφραξη αυξάνει την αξία των ιδιοκτησιών.

Στην περίπτωση της περιφραγμένης γειτονιάς, η πρόσβαση γίνεται μέσω κάποιων ελεγχόμενων (με φρουρό ή ηλεκτρονικά συστήματα ή με πύλες) περασμάτων. Το μέγεθος αυτών των περιοχών κυμαίνεται από μικρά αδιέξοδα (cul-de-sac) μέχρι και περιοχές κατοικίας 4,000 κατοικιών. Η απαγόρευση της κυκλοφορίας σε δρόμους της πόλης και η ελεγχόμενη είσοδος μόνο των κατοίκων στις αποκλειόμενες περιοχές γίνεται μόνο αν οι κάτοικοι επικαλεστούν λόγους ασφαλείας, γιατί η περίφραξη οποιασδήποτε περιοχής για άλλο λόγο απαγορεύεται μετά την κατάργηση του apartheid. Αξίζει να σημειωθεί στην Ν. Αφρική υπάρχουν αρκετές παράνομες περιφράξεις περιοχών της πόλης και ότι δύσκολα η τοπικοί φορείς δίνουν την άδεια περίφραξης αστικών περιοχών. Βέβαια σε ένα τόσο έντονο φαινόμενο δεν ασκείται μία ολοκληρωμένη εθνική πολιτική καθοδήγησης. Τα περισσότερα φαινόμενα παρουσιάζονται σε μητροπολιτικές περιοχές όπως το Johannesburg, η Pretoria και το Cape Town. Το Gauteng είναι μία επαρχία στην οποία η περίφραξη της γειτονιάς αποτελεί πλέον αστικό φαινόμενο με μεγάλη ζήτηση, κυρίως γιατί είναι μία έντονα αστικοποιημένη επαρχία με τα υψηλότερα ποσοστά εγκληματικότητας. (Karina Landman & Martin Schönteich, 2002 - Karina Landman, 2004 – parole.aporee.com)

Στην **Ισπανία** ο περιορισμός στη χρήση του δημόσιου χώρου και των υπηρεσιών υπήρχε από τον 19ο αιώνα, τόσο για τις λαϊκές τάξεις στις «ciudadelas» και τις συλλογικές κατοικίες στην περιφέρεια των ισπανικών πόλεων, όσο και σε περιοχές κατοικίας της αστικής τάξης των αποικιών στις αρχές του 20ου αιώνα, με την απομόνωσή τους για την διαφύλαξη της ομοιογένειας και της υψηλής αξίας των ιδιοκτησιών. (Elia Canosa Zamora – Ester Sáez Pombo, 2004)

Από τη δεκαετία του 1980 αρχίζει η εξάπλωση των κοινοτήτων ελεγχόμενης εισόδου, τόσο στην περιφέρεια της πόλης όσο και σε περιοχές ανάπτυξης του πυκνού αστικού ιστού. Τις συναντάμε είτε με τη μορφή της συλλογικής κατοικίας για τα κατώτερα εισοδηματικά στρώματα, είτε σαν αναπτύξεις μονοκατοικιών για τους οικονομικά ευκατάστατους, είτε με τη μορφή των υπερπολυτελών οικισμών, προωθώντας ένα πρότυπο για τους υπόλοιπους σχηματισμούς. Σύμφωνα με τους Elia Canosa Zamora – Ester Sáez Pombo, για την **Μαδρίτη** η κατάταξη των ισπανικών κοινοτήτων ελεγχόμενης εισόδου βασίζεται σε τρία κριτήρια: την συνολική έκταση που καταλαμβάνουν, την κοινωνική τάξη, και τον τρόπο κατοίκησης.

Αυτή η κατηγοριοποίηση δεν είναι σταθερή γιατί εξαρτάται από την ανάπτυξη της πόλης. Δηλαδή, η δυναμικότητα του αστικού ιστού μπορεί σταδιακά να αναγκάσει τα στρώματα υψηλού εισοδήματος να εγκαταλείψουν την περιοχή διαμονής τους σε λιγότερο προνομιούχες τάξεις. Στην Μαδρίτη υπάρχουν μεγάλες νησίδες συλλογικής κατοικίας που απευθύνονται σε μεσαία οικονομικά στρώματα, και συγκεντρώνονται στο ανατολικό και νότιο τμήμα της περιφέρειας της πόλης. Πρόκειται για συμπλέγματα κατοικιών με ιδιωτικούς δρόμους, χώρους πρασίνου και εξοπλισμού. Όμως, οι οικιστικοί σχηματισμοί που απευθύνονται σε υψηλά εισοδήματα, στο βόρειο και βορειοδυτικό τμήμα της Μαδρίτης θεωρείται ότι έχουν μεγαλύτερο κοινωνικό και χωρικό αντίκτυπο, εξαιτίας του γεγονότος ότι παρουσιάζουν ένα είδος αυτονομίας χρήσεων και παροχών, εμπεριέχοντας στις εκτάσεις τους περιβάλλοντα χώρο υψηλού επιπέδου, χώρους εμπορίου και ψυχαγωγίας καθώς και πολυτελείς κατοικίες. Ο αριθμός τους ανερχόταν το 2002 σε 12. Ξεκίνησαν σαν παραθεριστικοί οικισμοί αλλά από το 1980 έγιναν χώροι πρώτης κατοικίας. Τα πλεονεκτήματα που διαφημίζουν στους μελλοντικούς κατοίκους τους είναι το περιβάλλον υψηλής ποιότητας και αισθητικής, οι παροχές υψηλής ποιότητας, η ασφάλεια και το κοινωνικό status. (Elia Canosa Zamora – Ester Sáez Pombo, 2004)

Οι κοινότητες ελεγχόμενης εισόδου δεν είναι κάτι πρωτόγνωρο για την **Γαλλία**. Από τα μέσα περίπου του 19<sup>ου</sup> αιώνα κάνουν την εμφάνισή τους οικιστικές αναπτύξεις σε τμήματα δημόσιων πάρκων, που πωλήθηκαν σε ιδιώτες λόγω οικονομικών δυσκολιών. Ένα τέτοιο παράδειγμα είναι το Parc de Maisons – Laffite, τώρα πλέον με 10.000 κατοίκους. Άλλο παράδειγμα κοινότητας ελεγχόμενης εισόδου είναι στην περιοχή του Πάρκου του Montretout στο Saint-Cloud. Πρόκειται για μια από τις παλαιότερες περιτειχισμένες περιοχές κατοικίας στη Γαλλία μέσα στην περιοχή που περιβάλλει τον πύργο του Saint-Cloud. Χτίστηκε το 1855, για τις ευκατάστατες οικονομικά τάξεις. Η χρονολογία των κτισμάτων ποικίλει: τα πρώτα κτίσματα το 1850 μέχρι και τα τελευταία το 1970. Περιέχει πλέον μία ποικιλία από κτίσματα (από συλλογικές κατοικίες, μέγαρα, ξενοδοχεία αλλά και κατοικίες που έχουν καταπατηθεί). Άλλα παραδείγματα που δείχνουν την εξάπλωση τους οικιστικού διαχωρισμού στην Γαλλία είναι η κοινότητα «Les Conviviales», «Bergerac bis», και η ιδιωτική πολιτεία «Μπελ Φοντέν» στο εργατικό προάστιο Μιράιγ στην Τουλούζη. (www.gated-communities.org - Renaud Le Goix, 2004 – Belmessous Hacene, 2000 - Παπακωνσταντίνου Πέτρος, 2002).



ΑΠΟΨΕΙΣ ΑΠΟ ΤΟ  
PARC MONTRETOUT  
ΠΗΓΗ: www.gated-  
communities.org



Το ίδιο φαινόμενο παρατηρείται και στις Κομμουνιστικές Χώρες της Ευρώπης, όπου ένα τέτοιο παράδειγμα δεν είναι ασυνήθιστο μέχρι το 1989. Για παράδειγμα στην **Βουλγαρία** υπήρχαν οικιστικές ενότητες ή μεμονωμένες εγκαταστάσεις ψυχαγωγίας για τα μέλη του κομμουνιστικού κόμματος στις παρυφές της Σόφιας, στα παράλια της Μαύρης Θάλασσας αλλά και σε ορεινές περιοχές. Μετά την πολιτική αλλαγή του 1989, έκαναν την παρουσία τους οικιστικοί σχηματισμοί που ακολουθούσαν τις πρότυπες αμερικανικές κοινότητες ελεγχόμενης εισόδου. Παρουσιάζονται με δύο μορφές: είτε ως αυτό-οργανωμένες περιτειχισμένες κοινότητες, είτε οργανωμένες από κάποια κατασκευαστική – αναπτυξιακή επιχείρηση. Τέτοια παραδείγματα αποτελούν η Ivanhane στην δυτική περιφέρεια της Σόφιας και το Mountain View Village στην νοτιοανατολική περιφέρεια της πόλης. (Stoyanov Petar, 2004- www.bulgarianproperties.com)

Στην **ασιατική ήπειρο** εμφανίζονται όλο και περισσότερες κοινότητες ελεγχόμενης εισόδου, ακολουθώντας τα αμερικανικά πρότυπα οικιστικής ανάπτυξης. Ιδιαίτερη αύξηση παρουσίασε το φαινόμενο **στην Κίνα**, κυρίως λόγω του γρήγορου ρυθμού ανάπτυξης της οικονομίας που την καθιστά και εν μέρει καινοτόμο. Καινοτόμο γιατί είναι από τις μόνες χώρες που θέσπισε νόμο με τον οποίο ορίζει ότι όλες οι νέες οικιστικές αναπτύξεις πρέπει να έχουν πύλες. Οι διοικητικές αρχές αναθέτουν σε ιδιωτικές επιχειρήσεις να παρέχουν στις νέες γειτονιές διοικητικές λειτουργίες και πολλές είναι οργανωμένες με τη δομή μιας επιχείρησης. Παραδείγματα τέτοιων σχηματισμών συναντά κανείς στο Πεκίνο (π.χ. Beijing Riviera) στην Ουαχαν (Vanke Garden City) και στην Σαγκάη (π.χ. Oriental Grand Garden) (Chris Webster 2004)

Στις χώρες του **Αραβικού κόσμου** η χωρική απομόνωση δεν είναι ένα καινούργιο φαινόμενο. Από παλαιότερα υπήρχαν κοινωνικός, χωρικός και υλικός κατακερματισμός σε μικρές συνοικίες σαν χαρακτηριστικό των αραβικών πόλεων. Βέβαια στην **Σαουδική Αραβία**, δημιουργούνται κοινότητες ελεγχόμενης εισόδου από ξένους



ΑΠΟΨΕΙΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ DHAHNAN  
ΠΗΓΗ: en.wikipedia.org

που εργάζονται εκεί, οι οποίοι έχουν διαφορετική θρησκεία, ήθη και έθιμα αλλά και για τους πάρα πολύ πλούσιους. Παράδειγμα αυτάρκους και πλήρους οργανωμένης κοινότητας αποτελεί η Dhahran, μία πόλη αποκλειστικά για τους υπαλλήλους της Εταιρίας Πετρελαίου Saudi's Aramco. Χαρακτηριστικό είναι ότι η κοινότητα διοικείται από συμβούλιο της Εταιρίας και οι κανονισμοί της είναι πολύ αυστηροί, αν και υπάρχουν παρεκκλίσεις από τον νόμο της Σαουδικής Αραβίας. Για παράδειγμα μία γυναίκα στην υπόλοιπη χώρα δεν επιτρέπεται να οδηγεί, στο Dhahran μπορεί. Όμως, όλοι οι κάτοικοι κάθε χρόνο υπόκεινται σε ιατρικές εξετάσεις και σε περίπτωση που διαγνωστεί κάποια αρρώστια (π.χ. HIV) τους εκδιώκουν και τους απελάσουν από τη χώρα. Επιπλέον, η εταιρία θέτει πολύ αυστηρούς κανονισμούς όσον αφορά στο αποδεκτό επίπεδο συναναστροφής, ηθικής, ασφάλειας της κοινότητας αλλά και στις σχέσεις με τους μουσουλμάνους κατοίκους της υπόλοιπης περιοχής. ([www.dhahranhomepage.com](http://www.dhahranhomepage.com) - en.wikipedia.org)

### **ΑΙΤΙΕΣ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑΣ ΚΑΙ ΕΞΑΠΛΩΣΗΣ ΤΟΥ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟΥ**

Οι λόγοι για τους οποίους αρκετοί αποφασίζουν να κατοικήσουν στις κοινότητες ελεγχόμενης εισόδου ποικίλουν. Ο άνθρωπος πάντα ήθελε να ξεχωρίσει, να έχει διαφορετικό επίπεδο ζωής και να επιδεικνύει την οικονομική του άνεση σε αυτούς που δεν είχαν τις ίδιες δυνατότητες, ικανοποιώντας κατά κάποιο τρόπο την ματαιοδοξία του. Μπορεί κανείς να το εκλάβει σαν έμφυτη ανάγκη, αλλά το φαινόμενο των κοινοτήτων αυτού του είδους έχει αποκτήσει ανησυχητικές διαστάσεις διακυβεύοντας τη κοινωνική συνοχή.

Από τα παραπάνω παραδείγματα, μπορεί κανείς να παρατηρήσει ότι κύρια αιτία εξάπλωσης του φαινομένου είναι η ανάγκη για ασφάλεια και προστασία από την όλο και αυξανόμενη εγκληματικότητα. Όμως δεν είναι η ασφάλεια αυτό που πρώτα διαφημίζεται από τους εργολάβους – κατασκευαστές της κοινότητας, γιατί ουσιαστικά δεν μπορούν να εγγυηθούν την απόλυτη παροχή ασφάλειας. Σε πολλές περιπτώσεις παρουσιάζονται κρούσματα βίας, κλοπών και βανδαλισμών. Δράστες είναι και οι κάτοικοι της κοινότητας που δεν εγκατέλειψαν τις συνήθειες και συμπεριφορές τους. Επιπρόσθετα οι περιφράξεις δεν αποτελούν μέσο επαρκούς προστασίας από τους επίδοξους κακοποιούς. Γι' αυτό τον λόγο προσλαμβάνουν ιδιωτικούς αστυνομικούς επί 24ώρου βάσεως και χρησιμοποιούν κάμερες και φρουρούς. Με αυτό τον τρόπο ελαττώνεται το αίσθημα του φόβου. Βέβαια σε κοινότητες με κατοίκους χαμηλότερων εισοδημάτων, αυτού του είδους η φύλαξη περιορίζεται σε κάποιες ώρες την ημέρα, οπότε δεν υπάρχει επαρκής φύλαξη.

Άλλοι πάλι, επιλέγουν την κατοίκηση σε κοινότητες ελεγχόμενης εισόδου, προκειμένου να διαφυλάξουν την ιδιωτική τους ζωή μέσα σε ένα ελεγχόμενο περιβάλλον, στο οποίο θα υπάρχει πληθυσμιακή ομοιογένεια σε οικονομικό και κοινωνικό επίπεδο. (Blakely E. and Snyder M. Gail, 1999 - Haya El Nasser, 2002 - Webster Chris, 2001)

Εκτός από την ανασφάλεια και την άνοδο του ποσοστού της εγκληματικότητας, η ανάπτυξη αυτών των σχηματισμών αλλά και η αυξημένη ζήτηση είναι μια μορφή αντίδρασης στις συνθήκες διαβίωσης των μεγαλουπόλεων της μεταπολεμικής περιόδου. Το συνεχώς υποβαθμιζόμενο δημόσιο αστικό περιβάλλον αλλά και οι ελλιπείς δημόσιες παροχές οδηγούν αρκετούς κατοίκους των πόλεων στις κοινότητες ελεγχόμενης εισόδου, που διαφημίζουν ένα σύνολο από παροχές υψηλού επιπέδου αλλά και ένα προσεγμένο περιβάλλον υψηλής αισθητικής, για την προστασία των οποίων είναι υπεύθυνες οι ιδιωτικές επιχειρήσεις ή και οι ιδιωτικοί σύλλογοι διοίκησης της κοινότητας. Επίσης έχει παρατηρηθεί ότι σε πολλές περιπτώσεις η εγγύτητα σε επαγγελματικούς χώρους, σε εμπορικά - ψυχαγωγικά κέντρα, σε νοσοκομεία και σχολεία καθώς και τα επιπρόσθετα μέσα ασφάλειας αποτελούν κάποια από τα επιπλέον κίνητρα εγκατάστασης σε κοινότητες ελεγχόμενης εισόδου.

Αυτό το μοντέλο οικιστικής ανάπτυξης κυρίως προωθείται από τους κατασκευαστές – εργολάβους (developers). (Blakely E. and Snyder M. Gail, 1999 – Glasze Georg, 2003- Rowland Atkinson & John Flint, 2004)

Τέλος, ένα άλλο κίνητρο είναι το γεγονός ότι με την αγορά ακινήτου σε αυτές τις κοινότητες διασφαλίζεται η αξία της επένδυσης. Στη διασφάλιση αυτής της αξίας και στο μικρότερο οικονομικό ρίσκο αποβλέπουν και οι κατασκευαστικές εταιρίες (developers). Όμως αυτό δεν μπορεί να αποδειχθεί γιατί οι κοινότητες δεν μπορούν να ελέγξουν άμεσα την ανάπτυξη της γύρω περιοχής και συνεπώς τις αξίες και τις λειτουργίες που θα αναλάβει. Παράδειγμα αποτελεί η περίπτωση των κοινοτήτων ελεγχόμενης εισόδου στην Ισπανία, που προαναφέρθηκε. (Blakely E. and Snyder M. Gail, 1999 - Rowland Atkinson & John Flint, 2004 - Glasze Georg, 2003)

Το πρότυπο κατοίκησης που προωθούν - εμπορεύονται οι εργολάβοι των νέων οικιστικών συγκροτημάτων είναι αυτό της κοινότητας που θα προσφέρει την ποιότητα ζωής του ενός εξιδανικευμένου παρελθόντος(ιδίως στις κοινότητες των ΗΠΑ). Στις τυπικές κοινότητες υπάρχει η διάσταση, από την μία πλευρά, που αναφέρεται στην κοινότητα ως μέσο σύνδεσης με τον τόπο και τους ανθρώπους του, ενώ ταυτόχρονα γεννά συναισθήματα αμοιβαίας υποστήριξης προωθώντας τις κοινωνικές σχέσεις. Από την άλλη υπάρχει η διάσταση, που έγκειται στις αμοιβαίες υποχρεώσεις στις κοινές επιδιώξεις την άμεση δημοκρατία και την συμμετοχή στα κοινά. Η κοινότητα αποτελεί αναγνώριση πως η ποιότητα ζωής μας εξαρτάται από το περιβάλλον και τους ανθρώπους του. (Blakely E. and Snyder M. Gail, 1999 – Περιοδικό Urbanisme, mai – juin 2000).

Οι περισσότεροι που καταφεύγουν στις κοινότητες ελεγχόμενης εισόδου προσεγγίζουν την έννοια της κοινότητας με την πρώτη προσέγγιση. Η δεύτερη διάσταση αγνοείται με την απομόνωση τους από το περιβάλλον της περιοχής στην οποία ανήκουν. Για το λόγο αυτό θα μπορούσαμε να ονομάσουμε τις κοινότητες ελεγχόμενης εισόδου ιδιωτικές ή ιδιωτικοποιημένες. Είναι ιδιωτικές με την έννοια ότι οι περισσότερες υπηρεσίες είναι προσωποποιημένες, πληρωτές και κατ' επιλογή, ενώ ταυτόχρονα τοποθετούνται συνειδητά έξω από την σφαίρα του δημοσίου. Επίσης προσφέρουν αγαθά που θεωρούνται δημόσια από ιδιωτικές επιχειρήσεις μετατρέποντας τις κοινότητες ελεγχόμενης εισόδου σε πυκνωτή του παγκόσμιου φαινομένου της ιδιωτικοποίησης του δημόσιου χώρου και των αγαθών. (Blakely E. and Snyder M. Gail, 1999 – Περιοδικό Urbanisme, mai – juin 2000)

Ο ισχυρισμός ότι η κοινωνικοποίηση είναι μεγαλύτερη σε αυτές τις κοινότητες καταρρίπτεται. Οι περισσότερες είναι καλά οργανωμένες λόγω των αυστηρών κανόνων που τις διέπουν. Όλα είναι προσεγμένα σε μεγάλο βαθμό, γεγονός που μειώνει την ανάγκη συμμετοχής στα κοινά. Βέβαια, σε αρκετές η συμμετοχή στους συνδέσμους των ιδιοκτητών είναι μεγάλη γιατί η ομοιογένεια του πληθυσμού και η πλασματική αίσθηση της ασφάλειας ευνοεί την ανάπτυξη σχέσεων με τους γείτονες σε μια κοινωνία όπου τα μεγέθη είναι ελεγχόμενα, σε αντίθεση με την πόλη. Επίσης κίνητρο αποτελεί το γεγονός ότι οι συνελύσεις γίνονται για θέματα της κοινότητας που δύνανται να βλάψουν την εικόνα της, ώστε να διασφαλιστούν οι αξίες της γης και των ακινήτων.

Βέβαια σύμφωνα με έρευνα των Rowland Atkinson & John Flint για το Centre of Neighbourhood Research, σε ορισμένες κοινότητες ελεγχόμενης εισόδου στην Αγγλία κατέδειξε ότι αν και ορισμένοι κάτοικοι αποφάσισαν να κατοικήσουν σε αυτές για να ενισχύσουν την κοινωνικότητά τους, εντούτοις δεν κατόρθωσαν να συναναστραφούν με τους γείτονες γιατί οι τελευταίοι δημιουργούσαν υποομάδες ίδιων συμφερόντων. Επίσης, ένα άλλο στοιχείο που πλήττει την έννοια της κοινότητας και αποδείχθηκε στην παραπάνω έρευνα είναι το γεγονός ότι σε περίπτωση που κάτι αντίκειται στους αυστηρότατους κανονισμούς, δεν υπάρχει συνεννόηση μεταξύ των γειτόνων αλλά επεμβαίνει μία ομάδα δικηγόρων που στέλνει απρόσωπα μια γραπτή ειδοποίηση στον παραβάτη. (Blakely E. and Snyder M. Gail, 1999 - Rowland Atkinson & John Flint, 2004).

Η συμμετοχή των κατοίκων δεν σημαίνει την ενεργοποίηση για την ευρύτερη περιοχή ή για ζητήματα πολιτικού ενδιαφέροντος. Συνήθως οι κάτοικοι δεν σχετίζονται με τους κατοίκους της γύρω περιοχής, και ιδιαίτερα όταν μέσα στα όρια της κοινότητας υπάρχουν καταστήματα, οι τελευταίοι αποφεύγουν οποιαδήποτε συναναστροφή σύμφωνα με την παραπάνω έρευνα. Επίσης μπορεί να υπάρχει αδιαφορία για τις γύρω περιοχές αλλά και άρνηση καταβολής φόρων για την συντήρηση των υποδομών της γύρω περιοχής που δεν εξυπηρετούν άμεσα την κοινότητα. Με αυτό τον τρόπο μειώνεται άμεσα η αλληλεπίδραση με τον κόσμο της υπόλοιπης περιοχής. (Blakely E. and Snyder M. Gail, 1999 - Rowland Atkinson & John Flint, 2004)

## ***ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ. ΓΙΑΤΙ ΑΠΟΤΕΛΕΙ ΠΥΚΝΩΤΗ ΤΩΝ ΜΟΡΦΩΝ ΙΔΙΩΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΧΩΡΟΥ;***

Οι κοινότητες ελεγχόμενης εισόδου αποτελούν πυκνωτή της ιδιωτικοποίησης του δημόσιου χώρου για πολλούς λόγους. Αρχικά, κάποιος μπορεί να το δει από την άποψη ότι η οργάνωση και διοίκηση τους βασίζεται στις κατασκευαστικές εταιρίες (developers) που εμπορευματοποιούν την έμφυτη ανάγκη για ασφάλεια, προστασία και κοινωνικοποίηση του ανθρώπου. Πλέον, ιδιωτικές επιχειρήσεις παρέχουν τα «δημόσια» αγαθά, η ποιότητα των οποίων εξαρτάται άμεσα από το οικονομικό επίπεδο των κατοίκων. Οι πλουσιότερες κοινότητες παρέχουν περιβάλλον υψηλής ποιότητας, χώρους περιπάτου και ψυχαγωγίας ιδιαίτερα προσεγμένους, καλύτερους αθλητικούς χώρους και σχολεία, βιβλιοθήκες και ιατρεία κ.α. Όμως αυτό δεν συμβαίνει με τις κοινότητες που απευθύνονται σε χαμηλότερα εισοδηματικά στρώματα στις οποίες οι παροχές πληρούν το ελάχιστο των προδιαγραφών. (Glasze Georg, 2003)

Επιπροσθέτως, σε πολλές περιπτώσεις παλαιότεροι δημόσιοι χώροι, όπως για παράδειγμα ολόκληρες γειτονιές ή και μεμονωμένοι δρόμοι, περιφράχθηκαν από τους κατοίκους για αποκλειστική χρήση. Αυτή η πράξη δυσχεραίνει την διαπερατότητα της περιοχής, δημιουργώντας λειτουργικές δυσκολίες αλλά και απαγορεύει στους κατοίκους γειτονικών περιοχών ή και σε περαστικούς να περπατήσουν στα πάρκα των περιφραγμένων περιοχών ή και να κάνουν χρήση των παροχών που άλλοτε ήταν δημόσιες. (Rowland Atkinson & John Flint, 2004)

Στο σημείο αυτό πρέπει να παρατηρηθεί ότι στις κοινότητες ελεγχόμενης εισόδου καταλύονται και βασικά δημοκρατικά δικαιώματα. Οι ψηφοφορίες ακολουθούν την τακτική «one dollar, one vote» αντί για την «one man, one vote» καταδεικνύοντας την υπεροχή των πλουσιότερων στην διοίκηση της περιοχής και με την ύπαρξη ενός μόνο συμβουλίου (εκλεγμένου με τον παραπάνω τρόπο) που οργανώνεται από την κατασκευαστική εταιρεία, απουσιάζει ο πλουραλισμός της δημοκρατίας. (Glasze Georg, 2003)

Με άλλα λόγια οι κοινότητες ελεγχόμενης εισόδου αποτελούν παράδειγμα ιδιωτικοποίησης του δημόσιου χώρου υπό το πρίσμα της κεφαλαιοποίησης των κοινωνικών – δημόσιων αγαθών και υπηρεσιών, της εμπορευματοποίησης του δημόσιου χώρου αλλά και την απαγόρευση χρήσης τους από τους περιθωριοποιημένους και τις μη οικονομικά ευκατάστατες ομάδες.

## **ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ**

### ***ΓΕΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΙΚΩΝ ΠΟΛΕΩΝ (με βάση το παράδειγμα της Αθήνας)***

Η Ελλάδα είναι μία χώρα που δεν γνώρισε την εκβιομηχάνιση των κρατών του δυτικού κόσμου και συνεπώς δεν βίωσε τις συνέπειές του. Αναπτύχθηκαν διαφορετικοί μηχανισμοί ενσωμάτωσης των προσφύγων αλλά και αντιμετώπισης της έντονης αστικοποίησης. Οι μηχανισμοί αντιμετώπισης της οικιστικής έλλειψης ήταν αυτοί των αυθαιρέτων και της αντιπαροχής, σε συνδυασμό με την κρατική ανοχή. Έτσι μετά το 1950 ο τομέας της οικοδομής αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους παράγοντες που επηρέασαν όχι μόνο την οικονομία αλλά και την μορφή της σημερινής πόλης. Σταδιακά ενσωματώθηκαν οι περιοχές αυθαιρέτων εντασσόμενες στο σχέδιο πόλης, και μαζί με αυτές και οι κάτοικοί τους.

Ένα ακόμη χαρακτηριστικό της ελληνικής οικιστικής ανάπτυξης ήταν ότι στην οικοδόμηση για πολλές δεκαετίες επικρατούσε το μικρομεσαίο κεφάλαιο, το καθεστώς της μικροϊδιοκτησίας και ο πολυτεμαχισμός της γης, που καθιστούσαν ασύμφορη την κατασκευή μεγάλων οικοδομικών συγκροτημάτων κατά τα δυτικά πρότυπα.

Από το 1980 αρχίζουν μια σειρά αλλαγών σε παγκόσμιο επίπεδο. Αν και η Ελλάδα αποτελούσε για αρκετά χρόνια την παρέκκλιση, σήμερα ακολουθεί το νεοφιλελεύθερο μοντέλο ανάπτυξης, ακολουθώντας τα δυτικά πρότυπα και τις επιταγές της Ευρωπαϊκής Ένωσης. (Μαντουβάλου Μ.– Μπαλλά Ε., 2004)



## **ΜΟΡΦΕΣ ΙΔΙΩΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ**

Τα πιο ευδιάκριτα παραδείγματα που παρουσιάζουν μία γενική εικόνα της ιδιωτικοποίησης του δημοσίου χώρου και των αγαθών για τον ελληνικό χώρο μπορούν να συνοψιστούν στα εξής:

- Η κατάληψη του δημόσιου χώρου (πλατειών και πεζοδρόμων κατά κύριο λόγο) από καφετέριες, καταστήματα, αυτοκίνητα (είτε νόμιμα, είτε παράνομα) και απαγόρευση χρήσης χωρίς το «κατάλληλο» αντίτιμο.
- Τη μετάθεση του δημόσιου βίου σε ιδιωτικούς και ελεγχόμενους χώρους, όπως τα θεματικά πάρκα και τα συγκροτήματα κινηματογραφικών αιθουσών, τα εμπορικά κέντρα που προσφέρουν αγορά και διασκέδαση.
- η δημοσιοποίηση και εξευτελισμός του ιδιωτικού βίου σε reality shows.
- Η κατάληψη των δρόμων από αυτοκίνητα, χωρίς την δυνατότητα άνετης κίνησης και πρόσβασης σε διάφορους δημόσιους χώρους. Η δημιουργία μιας πόλης για το αυτοκίνητο και όχι για τους πεζούς. (επισκέπτες ή κατοίκους της πόλης).
- Η ιδιωτικοποίηση της παραθαλάσσιας ζώνης και η κατάληψη των παραλιών από ομπρέλες, ξαπλώστρες, αναψυκτήρια κ.α.

Εδώ πρέπει να αναφερθεί ότι το γεγονός των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004 στην Αθήνα επέφερε μια αλλαγή στην κλίμακα της ιδιωτικοποίησης του δημόσιου χώρου. Δεν ήταν οι αγώνες που συνέβαλαν, αλλά ο στόχος που τέθηκε για την ανάδειξη της Αθήνας σε διεθνή πόλη και την προσπάθεια ένταξή της στον Παγκόσμιο Αναπτυξιακό Χάρτη.

Αυτό που μένει είναι οι μεταλλαγές που συντελέστηκαν σε συνάρτηση με την διάδοση των παγκόσμιων οικονομικών τάσεων στον ελληνικό χώρο. Τα γεγονότα που αλλάζουν το δομημένο περιβάλλον (αν αναλογιστεί κανείς τη μεγάλη εξάρτηση του ελληνικού χώρου με την οικοδομική δραστηριότητα) και τη σχέση του δημόσιου και ιδιωτικού μπορούν να συνοψιστούν:

- ΣΔΙΤ (Σύμπραξη Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα) στους τομείς των κατασκευών και υπηρεσιών (περίπτωση Αττικής Οδού)
- Η δημιουργία μεγάλων κατασκευαστικών ομίλων με συγχωνεύσεις τεχνικών εταιρειών
- Η είσοδος του τραπεζιτικού κεφαλαίου στον τομέα των κατασκευών και στην αξιοποίηση ακίνητης περιουσίας
- Η συστηματική προσπάθεια αξιοποίησης και εκμετάλλευσης της Δημόσιας Περιουσίας.
- Η συνεχής υποβάθμιση του δημόσιου χώρου και ο υπολειμματικός του χαρακτήρας
- Η Ιδιωτικοποίηση Δημοσίων Οργανισμών.
- Η επιβολή του ΦΠΑ και η αύξηση αντικειμενικών αξιών που συμβάλει στον περιορισμό του αθέμιτου ανταγωνισμού από τους μικρούς εργολάβους.

Μετά τους Ολυμπιακούς Αγώνες έκαναν έντονη την εμφάνισή τους κυρίως δύο φαινόμενα που θα επηρεάσουν τη δομή και τη λειτουργία της πόλης:

- Τα μεγάλα εμπορικά και ψυχαγωγικά κέντρα.
- Τα μεγάλα οργανωμένα συγκροτήματα κατοικιών.

Εκτός από τους παραπάνω μηχανισμούς, η ενίσχυση της εμφάνισης οφείλεται και στο γεγονός ότι πλέον δίνεται η δυνατότητα εκποίησης της δημόσιας περιουσία (πρόκειται για μεγάλες ενιαίες εκτάσεις, γνωστά ως «φιλέτα»), των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων ή και δημόσιων Οργανισμών αλλά και η δυνατότητα γρήγορης πρόσβασης μέσω της Αττικής Οδού σε περιοχές πιο απομακρυσμένες που δεν έχουν τεμαχιστεί σε μικρότερες ιδιοκτησίες. Στις ενιαίες αυτές περιοχές, δραστηριοποιούνται μεγάλες κατασκευαστικές εταιρείες στον τομέα της ψυχαγωγίας, του εμπορίου (κατά κύριο λόγο συνυπάρχουν) και σε οργανωμένα οικιστικά συγκροτήματα. Αυτές οι περιοχές βρίσκονται είτε μέσα στην Αθήνα, είτε σε περιφερειακές περιοχές προσφέροντας παροχές στις προαστιακές αναπτύξεις του Λεκανοπεδίου. (Σταθάκης Γ.- Χατζημιχάλης Κ., 2004 - Βαΐου Ν., Μαντουβάλου Μ., Μαυρίδου Μ., 2004)

## **ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΑΙ ΨΥΧΑΓΩΓΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ**

Παραδείγματα αποτελούν το City Link στο Σύνταγμα, το Athens Mall στο Μαρούσι, το Village Park, το Escape Center στο Ίλιον, το Carrefour στην Πέτρου Ράλλη, το «Αίγλη» στην Κηφισιά. Τα μέχρι τώρα δεδομένα καταδεικνύουν ότι τα εμπορικά αυτά κέντρα, επενδύσεις μεγάλων κατασκευαστικών εταιρειών και τραπεζικών κεφαλαίων (Lamda Development, R.E.D.S, Πειραιώς Real Estate) δεν έχουν μέχρι τώρα την μοίρα που είχαν τα εμπορικά κέντρα που δημιουργήθηκαν την δεκαετία του '80 που απέτυχαν να προελκύσουν το αγοραστικό κοινό. Τα νέα «πολύ-θεματικά» πλέον κέντρα είναι αρκετά δημοφιλή, συνδυάζουν ένα πλήθος λειτουργιών για την προσέλκυση περισσότερων επισκεπτών. Πρόκειται για χώρους που προσομοιάζουν τον δημόσιο δρόμο με τα εμπορικά καταστήματά του και βρίσκονται σε ένα προστατευμένο κλειστό περιβάλλον. Στόχος είναι η προσέλκυση επισκεπτών – καταναλωτών, ώστε να δημιουργείται μία επίπλαστη εικόνα πόλης και των χαρακτηριστικών της. Δίκαια ο Walter Siebel ανέφερε: «Στο εσωτερικό των μονάδων αυτών σκηνοθετείται η πόλη». (Sharon Zukin, 1995 - Βάλη Βαϊμάκη, 2005)



ATHENS MALL,  
ΠΗΓΗ: [www.kathimerini.gr](http://www.kathimerini.gr)

## **ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΑ ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΑ**

Η Ελλάδα δεν ακολούθησε τους παγκόσμιους ρυθμούς ανάπτυξης των οργανωμένων οικιστικών συγκροτημάτων αφού ακολούθησε τον δικό της «ιδιότυπο» δρόμο επίλυσης των προβλημάτων της μεταπολεμικής περιόδου αλλά και των νεώτερων μεταναστευτικών ρευμάτων. Η παρουσία ιδιωτικών κοινοτήτων υπήρξε στις αρχές της δεκαετίας του 1980 με την μορφή τουριστικών οικισμών στις παραλιακές περιοχές του λεκανοπεδίου. Όμως οι αλλαγές στον χώρο της Αττικής (Αττική Οδός, οι χωροθετήσεις των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων, ο Προαστιακός, η χωροθέτηση του Αεροδρομίου Ελ. Βενιζέλος αλλά και η τάση προαστιοποίησης) μετέτρεψαν αρκετά συγκροτήματα της ΝΑ Αττικής από περιοχές δεύτερης κατοικίας σε περιοχές πρώτης. Τέτοιο παράδειγμα αποτελεί και ο οικισμός Νηρηιάδες στη Σαρωνίδα.

Πριν τους Ολυμπιακούς Αγώνες, το φαινόμενο των ιδιωτικών οικιστικών συγκροτημάτων (όπως επικράτησε ο όρος αντί για κοινότητες ελεγχόμενης εισόδου) ήταν σε εμβρυϊκή κατάσταση, και περιοριζόταν σε λιγοστά συγκροτήματα κατοικιών στα Βόρεια Προάστια (Συγκρότημα Εσπερίδων), και σε μεμονωμένα παραδείγματα ιδιωτικών δρόμων στην περιοχή της Βουλιαγμένης.

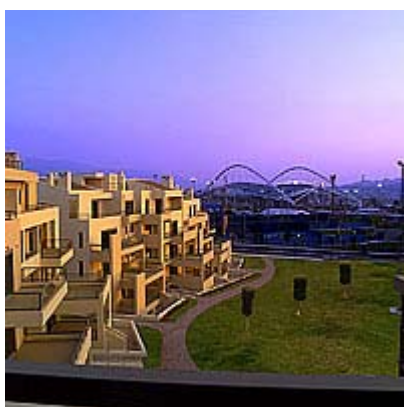
Όμως μετά του Ολυμπιακούς Αγώνες παρουσιάστηκε μία ένταση του φαινομένου γύρω από την Αθήνα. Μεγάλες ελληνικές κατασκευαστικές εταιρείες πραγματοποιούν επενδύσεις σε οργανωμένα οικιστικά συγκροτήματα. Αποτελούν οικισμούς με δικούς τους δρόμους, πάρκα, πρόβλεψη για αναψυκτήρια και παιδικές χαρές, ολοκληρωμένο δίκτυο αποχέτευσης, ύδρευσης και ηλεκτροφωτισμού και παράλληλα, με πολλούς και διαφορετικούς κοινόχρηστους χώρους, όπως πισίνες και γήπεδα, που μπορούν να καλύψουν τις ανάγκες πολλών οικογενειών. Το μεγαλύτερο ίσως πλεονέκτημα που προσφέρουν αυτά τα συγκροτήματα κατοικιών στον μέσο Έλληνα ακούει στο όνομα «οργάνωση στις υποδομές» και υπόσχεται την παροχή περιβάλλοντος χώρου υψηλής ποιότητας με τη συνεχή συντήρησή του. Έμφαση δίνεται, επίσης, στη συντήρηση και τη διαχείριση του συγκροτήματος, καθώς προσφέρονται επιπλέον υπηρεσίες ασφάλειας, επισκευής βλαβών, φροντίδας κήπων, διαχείρισης κοινοχρήστων κ.ο.κ.

Το προφίλ των αγοραστών συντίθεται από συνταξιούχους από το εξωτερικό και οικογένειες που αναζητούν μία οργανωμένη και ήσυχη διαβίωση. Χωροθετημένα σε περιοχές με εύκολη πρόσβαση στον προαστιακό, στο μετρό και στην Αττική Οδό υπόσχονται «μέσα σε μια λογική τιμή, ένα ωραίο περιβάλλον και καλή ποιότητα κατασκευής». Τέτοια παραδείγματα αποτελούν το οικιστικό συγκρότημα «ΛΟΦΟΣ ΕΝΤΙΣΩΝ», το οποίο έχει πουλήσει το 85% των κατοικιών του, και η «Ήλιδα» που δεν είχε την αναμενόμενη απήχηση. (Τσακίρη Τόνια, 2005)

Οι μεγάλες διατιθέμενες εκτάσεις, στις οποίες κατασκευάστηκαν τα δύο παραπάνω παραδείγματα, προέρχονται από την εκποίηση δημόσιας περιουσίας. Τα συγκροτήματα «ΛΟΦΟΣ ΕΝΤΙΣΩΝ» κατασκευάστηκε από την κατασκευαστική REDS (του Ομίλου Ελληνική ΤΕΧΝΟΔΟΜΙΚΗ) σε μία έκταση που ήταν ιδιοκτησία του ΟΤΕ στην περιοχή της Παλλήνης, ενώ το συγκρότημα

«Ηλιδα» της Lamda Development S.A. στην έκταση του Κέντρου Φιλοξενίας των Δημοσιογράφων Ξένου Τύπου (το Χωριό Τύπου κατά τη διάρκεια των Ολυμπιακών Αγώνων 2004) στο Μαρούσι. Είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι η Lamda Development κατασκεύασε το οικιστικό συγκρότημα Αύρα, στο Κεφαλάρι, στην περιοχή της Κηφισιάς, έκτασης 10.000 τ.μ. με υψηλών προδιαγραφών κατοικίες, χώρους αναψυχής και εκγύμνασης, ιδιόχρηστους και κοινόχρηστους κήπους. Μέχρι το τέλος του 2004 είχε ήδη πωληθεί το 75%.

Επίσης η κατασκευαστική Reds, που έχει στην ιδιοκτησία της συνολικά 320 στρέμματα στην περιοχή Κάντζα Αττικής, θα πουλήσει την έκταση αυτή στη La Societe Generale Immobiliere Espagne, που είναι μέλος του ομίλου SCC, ενός από τους σημαντικότερους στον τομέα ανάπτυξης επαγγελματικών ακινήτων στην Ευρώπη, με έδρα το Παρίσι. Στόχος είναι η ανάπτυξη ενός νέου οικιστικού συγκροτήματος με πολλές παροχές και σύγχρονες ανέσεις. Σε αυτή την περίπτωση βλέπουμε ότι μπαίνουν δυναμικά και ξένα επενδυτικά κεφάλαια στον τομέα των οικιστικών αναπτύξεων.



ΔΕΞΙΑ: ΟΙΚΙΣΜΟΣ ΑΥΡΑ, ΠΗΓΗ: LAMDA DEVELOPMENT  
ΑΡΙΣΤΕΡΑ: ΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΗΛΙΔΑ, ΠΗΓΗ: Lamda Olympia Village  
ΠΑΝΩ: ΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ LOFOS EDISON, ΠΗΓΗ: www.amuse.gr

### ***ΜΕΤΑΟΛΥΜΠΙΑΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ***

Όπως ήδη αναφέραμε με το Χωριό Τύπου, πλέον είναι δεδομένη η είσοδος του μεγάλου ιδιωτικού κεφαλαίου στον τομέα της οικοδομικής δραστηριότητας. Στις περιπτώσεις που δεν εφαρμόστηκε η αυτοχρηματοδότηση των Ολυμπιακών Έργων από τις κατασκευαστικές εταιρείες, η οποία σήμαινε την άμεση ιδιωτική εκμετάλλευση του έργου μετά το τέλος των Ολυμπιακών, το κράτος «ζητάει τη συμμετοχή των ιδιωτικών κεφαλαίων στη λειτουργία και μεταολυμπιακή αξιοποίηση των υποδομών γιατί πλέον το κράτος δεν μπορεί να αντέξει το κόστος συντήρησής τους», όπως χαρακτηριστικά αναφέρει υπουργός Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών στο συνέδριο των Economist για την Ολυμπιάδα.

Η πώληση θα γίνει μέσω ανώνυμων εταιρειών του δημοσίου της ETA (Εταιρεία Τουριστικών Ακινήτων), στην οποία θα περάσει η κυριότητα πολλών μη αθλητικών έργων που θεωρούνται «φιλέτα», και θα προχωρήσει στην ιδιωτικοποίησή τους, αλλά και μέσω της Εταιρείας Ολυμπιακά Ακίνητα στην οποία θα περάσει η κυριότητα των εγκαταστάσεων, με στόχο την ιδιωτικοποίησή τους. Προς αυτή την κατεύθυνση οδηγούν και διάφορες πολεοδομικές ρυθμίσεις, παρεμβάσεις και προβλεπόμενες φορολογικές ελαφρύνσεις. (ΕΞΠΡΕΣ 2003)

Η διαβίωση σε ένα προσεγμένο περιβάλλον είναι κοινωνικό αγαθό. Στην περίπτωση της υποβάθμισης των κοινωνικών παροχών, οδοποιία, έλλειψη ελεύθερων χώρων, χώρων πρασίνου, ασφάλειας και νυχτερινού φωτισμού, τα νέα ιδιωτικά συγκροτήματα παρουσιάζουν ότι παρουσιάζουν ότι προσφέρουν παροχές υψηλής ποιότητας για τους κοινόχρηστους χώρους τους.

### **ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ – ΤΟ ΠΑΡΟΝ ΑΝΤΙΚΑΤΟΠΤΡΙΖΕΙ ΤΟ ΜΕΛΛΟΝ;**

Συμπερασματικά, θα μπορούσε να πει κανείς ότι η ιδιωτικοποίηση του δημόσιου χώρου αποτελεί μια παγκόσμια τάση, σημάδι έντονης κοινωνικής, οικονομικής και πολιτικής κρίσης. Η

ομογενοποίηση των περιοχών κατοίκησης, η εμπορευματοποίηση των κοινωνικών αγαθών από κατασκευαστικές εταιρίες, η συνεχής διεύρυνση του κοινωνικού και οικονομικού χάσματος, ο αποκλεισμός των μη προνομιούχων ομάδων και η εγκατάλειψή τους στο περιθώριο αποτελούν σημάδια της υπερίσχυσης του ατομικισμού έναντι της συλλογικότητας. Οι διαστάσεις του φαινομένου είναι μεγάλες και οι πρακτικές που εφαρμόζονται στις προηγμένες οικονομικά χώρες, υιοθετούνται σταδιακά και από τις υπόλοιπες. Ανάλογα με το κοινωνικοοικονομικό και πολιτιστικό υπόβαθρο κάθε περιοχής, η εξάπλωση της ιδιωτικοποίησης του δημόσιου χώρου παρουσιάζεται σαν μονόδρομος.

Οι συνέπειες στο αστικό περιβάλλον είναι πολύ δραστικές. Με την ιδιωτικοποίηση του δημόσιου χώρου, με οποιαδήποτε μορφή και να παρουσιάζεται, κατακερματίζεται ο χώρος της πόλης, εμποδίζεται η μείξη ετερόκλητων ατόμων και η ανταλλαγή διαφορετικών πολιτισμικών στοιχείων και προβληματισμών. Με άλλα λόγια η πόλη χάνει τη συνοχή της και ακυρώνεται ο ρόλος της ως μήτρα δημιουργίας πολιτισμού. Η επιτήρηση και αστυνόμευση του δημόσιου χώρου, ξεφεύγοντας από τα επιτρεπτά όρια, εξαιτίας της όλο και αυξανόμενης ανασφάλειας, καταστρατηγεί τις ελευθερίες του ατόμου και των ανθρώπινων δικαιωμάτων. Πλέον φαίνεται ότι μερίδιο στην ζωή με παροχές μέτριου ή υψηλού επιπέδου έχουν μόνο οι προνομιούχες τάξεις που έχουν τα οικονομικά μέσα εξασφάλισής τους. Έτσι κόβεται κάθε δίοδος ανόδου και βελτίωσης των κατώτερων ομάδων.

Στην Ελλάδα, αν και πριν τους Ολυμπιακούς Αγώνες, το φαινόμενο ήταν αρκετά περιορισμένο, μετά από αυτούς δημιουργούνται όλες οι προϋποθέσεις για την εξάπλωσή του. Βέβαια, σημαντική αντίσταση αποτελεί το γεγονός ότι η ελληνική κοινωνία δεν παρουσιάζει έντονη κοινωνική πόλωση, ούτε τόσο μεγάλα ποσοστά ανασφάλειας και από μόνη της παρέχει μηχανισμούς ενσωμάτωσης των νέων πληθυσμιακών ομάδων π.χ των μεταναστών. Βέβαια ο καταιγισμός από τα μέσα μαζικής ενημέρωσης για θέματα αύξησης της εγκληματικότητας και η συνεχής υποβάθμιση του δημόσιου χώρου και των παροχών του ίσως ωθήσει μεγαλύτερο μέρος του πληθυσμού σε ιδιωτικά οικιστικά συγκροτήματα, που μέχρι σήμερα δεν παρουσίασαν ιδιαίτερη επιτυχία κατά πλειοψηφία.

Όμως πλέον είναι δεδομένο ότι σιγά-σιγά ο αμιγώς δημόσιος αστικός χώρος συρρικνώνεται, οπότε περιορίζονται αυτομάτως και τα αγαθά τα οποία εμπεριέχει. Αν και η ελληνική κοινωνία παρουσιάζει μία ιδιοτυπία στην ενσωμάτωση νέων φαινομένων, αναλογιζόμενος κανείς τα παγκόσμια δρώμενα δεν μπορεί να είναι ιδιαίτερα αισιόδοξος για την ένταση του μηχανισμού άμυνας. Τα αποτελέσματα θα φανούν μακροπρόθεσμα και το παρόν αντικατοπτρίζει ένα δυσοίωνα μέλλον, υπό το θεωρητικό πρίσμα του αναλύθηκε στο παραπάνω κείμενο.

Σύμφωνα με του Λέστερ Θάρου στο βιβλίο του «Το μέλλον του Καπιταλισμού», γράφει σχετικά: «Στους σκοτεινούς χρόνους του Μεσαίωνα το ιδιωτικό συνέθλιβε το δημόσιο. Οι ληστές έγιναν διαδεδομένο φαινόμενο και η κοινή γνώμη θεωρούσε ότι η δράση τους ήταν ένα είδος εκδίκησης εναντίων του κοινωνικού και πολιτικού κατεστημένου (Ο μύθος του Ρομπέν των Δασών). Οχυρωμένοι φεουδαρχικού πύργου και δουλοπάροικοι αντικατέστησαν τις ανοχύρωτες πόλεις και τους ελεύθερους πολίτες. Για να είναι ασφαλείς στα σπίτια τους, οι άνθρωποι δεν μπορούσαν να ζουν στο ισόγειο, αλλά σκαρφάλωναν στο δεύτερο όροφο για να κοιμηθούν, χρησιμοποιώντας κινητές σκάλες. Οι συμμορίες και η βία στους δρόμους ήταν ένας από τους κύριους λόγους γι' αυτήν την αναδίπλωση. Τα γκράφτι κυριαρχούσαν στους δρόμους του πρώιμου Μεσαίωνα, όπως ακριβώς γίνεται στις σύγχρονες μεγαλουπόλεις. Στις κοινωνίες μας, όπως και κατά τους Σκοτεινούς Χρόνους, το ιδιωτικό συντρίβει και πάλι το δημόσιο».

## **ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ**

- Blakely E. and Snyder M. Gail,(1999), «**Fortress America. Gated Communities in the U.S.A.**», Cambridge – Massachusetts, Lincoln Institute of Land Policy.
- Caldeira T., (2000), «**City of walls: crime, segregation and citizenship in São Paulo**», University of California Press.
- Carr Steven - Francis Mark – Rivlin G. Leanne – Stone M. Andrew, (1992), «**Public Space**», Cambridge University Press.
- Elia Canosa Zamora – Ester Sáez Pombo, (2004), «**Privatisation de la la ville espagnole : les communautés fermées à Madrid**», nov-dec 2004, no 339,Urbanisme, σελ. 48-51
- Friedmann John,(2002), «**City of Fear or Open City?**», APA Journal, Vol.68, No3. σελ. 237-244
- Glasze Georg, (2003), «**Private neighbourhoods as club economies and shareholder democracies**», Bruxelles, theme issue 2003: privatisation of urban spaces in contemporary European Cities.
- Landman Karina & Martin Schönreich, (2002), «**Urban Fortresses. Gated communities as a reaction to crime**», African Security Review, Vol 11 No 4.
- Landman Karina,(2004) «**Gated Communities in South Africa. The challenge for spatial planning and land use management**», TPR 75, σελ. 151-172.
- Mike Davis, (1997), «**City of Quartz. Los Angeles. Capital du Future**», édition la découverte.
- Sharon Zukin, (1995), «**The Cultures of Cities**», Blackwell Publishers.
- Michel J. Dear, (2000), «**The Postmodern Urban Condition**», Blackwell Publishers.
- Renaud Le Goix (Septembre/Octobre 2004), «**Quartiers Fermés, intérêts particuliers**», Revue Urbanisme n° 337.
- Renaud Le Goix, (2002), «**LES GATED COMMUNITIES À LOS ANGELES: MORCEAUX DE VILLE OU TERRITOIRES À PART ENTIÈRE ?**», κείμενο από συνέδριο στις 5/8/2002 στο Salon géomatique du FIG de Saint Dié, <http://perso.wanadoo.fr/renaud.legoix>
- Ρίτσαρντ Σένετ, (1999), «**Η Τυραννία της Οικειότητας. Ο δημόσιος και ο Ιδιωτικός Χώρος στον Δυτικό Πολιτισμό**», Εκδόσεις Νεφέλη.
- Rowland Atkinson & John Flint, 2004, « **The Fortress UK? Gated Communities, The Spatial Revolt of the Elites and Time- Space Trajectories of Segregation**», Centre of Neighbourhood Research, Paper 17, July 2004, [www.bristol.ac.uk](http://www.bristol.ac.uk)
- Wakefield Alison, «**The Public Surveillance Functions of Private Security**», Surveillance and Society 2(4), People Watching People, ed. Woods, pg. 529-545.
- Webster Chris, (2001), «**Gated Cities of Tommorrow**», TPR 72, σελ. 149-170
- Thursday, February 26, 2004 - Saturday, February 28, 2004, «**The Privatization of Urban Space: Gated Communities - A New Trend in Global Urban Development?**» New Orleans, Annual Symposium by the Universities of New Orleans and Innsbruck.

Περιοδικό Urbanisme, (mai/juin 2000), no 312, σελ. 60-84, Αφιέρωμα: **Ville Privée ou Privatisée**

- Belmessous Hacene, (2000), «**France: Ségrégation haut de gamme**»  
Marc Antoine Pérouse de Montclos (2000), «**Africa: ghettos dorés et quartiers du rounoir**».

Αίσωπος Γιάννης, (2003), «**Ο Ελληνικός Δημόσιος Χώρος**», Αρχιτεκτονικά Θέματα, τεύχος 37, σελ. 142 – 145.

Βαΐου Ν., Μαντουβάλου Μ., Μαυρίδου Μ.,(2004), «**Αθήνα 2004, στα μονοπάτια της Παγκοσμιοποίησης**», εισαγωγικό σημείωμα των επιστημονικών άρθρων, Γεωγραφίες, Ν° 7, σελ. 13-25

Βαΐου Ν., Μαντουβάλου Μ., Μ. Μαρία, (2005), «**Κοινωνικές Δυναμικές και Ανάπτυξη του Αστικού Χώρου στην Ελληνική Πολεοδομία**», τεύχος σημειώσεων από το Μάθημα Μεταλλαγές των Ιδεών για την Πόλη και σχεδιασμοί στον 20<sup>ο</sup> αιώνα, ΕΜΠ- Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Διατμηματικό Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών.

Βάλυ Βαϊμάκη,(2005)«**Multiplex. Πόσο αλλάζουν την εικόνα της πόλης**»,Athens Voice, τεύχος 27/10-2/11 2005.

Θεοδωράτος Μάκης, (2005), «Το κορυφαίο Συνέδριο Real Estate στην Αθήνα», Καθημερινή, 21 Μαΐου 2005, ένθετο Οικονομία και Αγορές, [www.kathimerini.gr](http://www.kathimerini.gr)

Θεοδωράτος Μάκης, (2006), «**Υποχώρηση της ζήτησης στην αγορά κατοικίας και το 2005**», Καθημερινής, [www.kathimerini.gr](http://www.kathimerini.gr)

Κάζερος Νίκος – Παύλος Λέφας, (2003), «**Χωρίς Όρια. Οι Αχανείς Εκτάσεις των Αθηναϊκών Προαστίων**», futura.

Λαλέλης Κων/νος, (2004), «**Η Εξασφάλιση Δημόσιου Χώρου στις Ελληνικές Πόλεις. Νομοθετικές Ρυθμίσεις και Εφαρμογές**», Πόλη και Χώρος από τον 20<sup>ο</sup> στον 21<sup>ο</sup> αιώνα, Τιμητικός Τόμος για τον Καθ. Ι. Αραβαντινό, Εθνικό Μετσόβιο Πολιτεχνείο – Σχολή Αρχιτεκτόνων, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας – Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Σύλλογος Ελλήνων Πολεοδόμων και Χωροτακτών, σελ. 273-286, Αθήνα.

Μαντουβάλου Μ. – Μπαλλά Ε., (2004), «**Μεταλλαγές στο Σύστημα Γης και Οικοδομής και Διακυβεύματα του Σχεδιασμού στην Ελλάδα σήμερα**», Πόλη και Χώρος από τον 20<sup>ο</sup> στον 21<sup>ο</sup> αιώνα, Τιμητικός Τόμος για τον Καθ. Ι. Αραβαντινό, Εθνικό Μετσόβιο Πολιτεχνείο – Σχολή Αρχιτεκτόνων, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας – Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Σύλλογος Ελλήνων Πολεοδόμων και Χωροτακτών, σελ. 313-330, Αθήνα.

Μαυρίδου Μαρία, (2004), «**Η Νέα Πολεοδομία ως κυρίαρχος λόγος και η ελληνική πόλη**», Πόλη και Χώρος από τον 20<sup>ο</sup> στον 21<sup>ο</sup> αιώνα, Τιμητικός Τόμος για τον Καθ. Ι. Αραβαντινό, Εθνικό Μετσόβιο Πολιτεχνείο – Σχολή Αρχιτεκτόνων, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας – Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Σύλλογος Ελλήνων Πολεοδόμων και Χωροτακτών, σελ. 345-364, Αθήνα.

Μίχα Ειρήνη,(2004) «**Ασφάλειες και Ανασφάλειες στο δημόσιο Χώρο της πόλης: Σκηνοθεσίες και Πολιτικές**», Γεωγραφίες, Τεύχος 7, σελ. 112-117.

Μπόμπολας Κ.- Μπρασινίκα Μ., (2003), «**Κοινότητες Ελεγχόμενης Εισόδου και Νέα Πολεοδομία. Το παράδειγμα της Celebration City στη Florida**», Σπουδαστική Εργασία, Σχολή Αρχιτεκτόνων, Τομέας Πολεοδομίας και Χωροταξίας, ΕΜΠ.

Παπακωνσταντίνου Πέτρος, (2002), «**Γκέτο πλουσίων στις πολιτείες του φόβου**», Καθημερινή, Κυριακή 15 Δεκεμβρίου 2002-αρχείο, [www.kathimerini.gr](http://www.kathimerini.gr)

Σταθάκης Γ.- Χατζημηγάλης Κ., (2004), «**Αθήνα Διεθνής Πόλη: Από την Επιθυμία των Ολίγων στην Πραγματικότητα των Πολλών**», Γεωγραφίες, Τεύχος 7, σελ. 26-47

Τσακίρη Τόνια, (2005), «**Υπό προϋποθέσεις το φιλέτο της REDS στους Γάλλους**», Το Βήμα On Line, Κυριακή 7 Αυγούστου 2005,- Αρ.Φύλλου 14533, ένθετο Ανάπτυξη. [www.tovima.gr](http://www.tovima.gr)

Φιλιππίδης Δημήτρης(2005), «**Ο Μεγάλος Ασθενής**», Θέματα Χώρου και Τεχνών, τεύχος 36, σελ.53-56.

**Αρχιτέκτονες**, Περιοδικό ΣΑΔΑΣ – ΠΕΑ, τεύχος 34 – Περίοδος Β, «*Αφιέρωμα: Το ιδιωτικό σύμπαν ως νέος δημόσιος χώρος;*», Ιούλιος – Αύγουστος 2002

- Σαρηγιάννης Γ., «**Η ιστορική διάσταση της αντίθεσης δημόσιου και ιδιωτικού**», σελ. 50,
- Μαρτινίδης Π. – Λεφατζής, «**“Μόλις Πριν” ή “Ήδη Μετά” το τέλος του δημόσιου χώρου**», σελ. 59.
- Ασπρογέρακας Ευάγγελος, «**Στοιχεία Μεταμοντερνισμού στο δημόσιο χώρο**», σελ. 62
- Πέπε Α. «**Η διαχείριση του δημόσιου χώρου στην πόλη**», σελ. 65
- Σαρηγιάννης Γ., «**Η Διαχείριση του δημόσιου και ιδιωτικού χώρου από τις δυνάμεις καταστολής**», σελ. 68
- Βαΐου Ντίνα, «**Δημόσιο / Ιδιωτικό. Στερεότυπα φύλου και αποκλεισμοί στην πόλη**», σελ. 70
- Καζέρος Ν., «**Το ιδιωτικό και το Δικό του**», σελ. 81

[www.kathimerini.gr](http://www.kathimerini.gr), «**Δύο νέα “προϊόντα” χαρακτήρισαν την αγορά**”, Real Estate, Καθημερινή, Πέμπτη, 19 Ιανουαρίου 2006.

Σάββατο 10 Απριλίου 2004, «**Δέκα Κίνδυνοι για τη σημερινή πόλη**», Καθημερινή, [www.kathimerini.gr](http://www.kathimerini.gr)

[www.express.gr](http://www.express.gr), (2003), «**Πωλητήριο στις Ολυμπιακές Εγκαταστάσεις**»,ΕΞΠΡΕΣ Ημερήσια Οικονομική Εφημερίδα,16/10/2003.

#### **ΙΣΤΟΣΕΛΙΔΕΣ**

[www.megacities.uni\\_koeln.de](http://www.megacities.uni_koeln.de)

[www.bulgarianproperties.com](http://www.bulgarianproperties.com)

[www.privatecommunities.com](http://www.privatecommunities.com)

[www.gated-communities](http://www.gated-communities)

<http://en.wikipedia.org>