

ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ ΚΡΗΤΗΣ
ΤΜΗΜΑ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
ΕΡΕΥΝΗΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
Επιβλέπων: Τζομπανάκης Αλέξιος

ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ : ΣΤΡΑΤΟΠΟΥΛΟΥ ΕΛΠΙΔΑ

ΕΞΕΥΓΕΝΙΣΜΟΣ
ΕΝΑ ΑΝΟΙΧΤΟ ΠΡΟΒΛΗΜΑ

PLANS FOR A RAFT

The housing problem and the Kypseli neighborhood

Το ζήτημα της στέγης με αφορμή την περιοχή της Κυψέλης

ΣΧΕΔΙΑ ΓΙΑ ΜΙΑ ΣΧΕΔΙΑ

GENTRIFICATION
AN OPEN PROBLEM

‘To live in the world means essentially that a world of things is between those who have it in common, as a table is located between those who sit around it; the world like every in-between relates and separates men at the same time.’

Hannah Arendt, *The Human Condition* (Chicago: The University of Chicago Press, 1998 [1958]), 52



Στην Κορίνα



ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η παρούσα Ερευνητική εργασία εκπονήθηκε κατά το Ακαδημαϊκό Έτος 2020 - 2021 στα πλαίσια του Προπτυχιακού Προγράμματος Σπουδών της Αρχιτεκτονικής Σχολής του Πολυτεχνείου Κρήτης.

Η εργασία πραγματοποιήθηκε υπό την επίβλεψη του κ. Αλέξιου Τζομπανάκη, Αναπληρωτή Καθηγητή του Τμήματος της Αρχιτεκτονικής του Π.Κ.

Αντικείμενο της εργασίας αποτελεί η μελέτη του φαινομένου του εξευγενισμού μέσα από διαφορετικές εκδοχές του στην Ευρώπη και η ταυτόχρονη ανάγνωσή του στο ελληνικό πλαίσιο μέσα από τη μελέτη της γειτονιάς της Κυψέλης στην Αθήνα.

Πιο συγκεκριμένα γίνεται προσπάθεια να σκιαγραφηθούν τα βήματα που το «πυροδοτούν», τα εγγενή χαρακτηριστικά των περιοχών όπου το φαινόμενο παρατηρήθηκε, καθώς και τα εργαλεία που σχεδιάστηκαν ως αποτέλεσμα. Μέσα από τη διερεύνηση επιχειρείται η διεξαγωγή συμπερασμάτων κατ' αναλογία στην ανάλυση της γειτονιάς της Κυψέλης καθώς και η κατασκευή στρατηγικών επέμβασης που εν συνεχεία θα ακολουθηθούν στην Διπλωματική εργασία.

ΣΧΕΔΙΑ ΓΙΑ ΜΙΑ ΣΧΕΔΙΑ Το ζήτημα της στέγης με αφορμή την περιοχή της Κυψέλης

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Από τον ορισμό του εξευγενισμού, στο Harlem της Νέας Υόρκης του '60, στο Μεταξουργείο της Αθήνας, το φαινόμενο έχει παρατηρηθεί, μελετηθεί και αναλυθεί σε πολλαπλά παραδείγματα.

Τα εργαλεία που σχεδιάζονται για τον έλεγχό του είναι εργαλεία μικρότερης συνήθως κλίμακας από αυτή της γειτονιάς ή μεγαλύτερης από αυτή του πολεοδομικού σχεδιασμού.

Οι νέες πρακτικές και πολιτικές που προκύπτουν έχουν τις ρίζες τους στο δικαίωμα στη στέγη σε μια εποχή που τις παγκόσμιες πόλεις χαρακτηρίζει η αφθονία και ταυτόχρονα η φτώχεια. Τα δύο πρόσωπα των πόλεων συνυπάρχουν συχνά, ο εξευγενισμός όμως έρχεται να ανατρέψει τη ζωή στις πόλεις με τα θετικά και τα αρνητικά του αποτελέσματα. Αυτό που προτείνεται είναι πρακτικές που θα δώσουν λύσεις στα αρνητικά του εξευγενισμού και ταυτόχρονα θα συμβάλουν στην ομαλοποίηση της έξαρσής του.

Στην Ευρώπη και στην Ελλάδα το φαινόμενο μπορεί να προβλεφθεί όπως άλλα αστικά προβλήματα και, όταν έχει αφορμή δομές όπως τα συστήματα σταθερής τροχιάς, μπορεί και να προληφθεί. Εδώ η παραδοχή είναι ότι λόγω του μεγάλου χρονικού διαστήματος από την ανακοίνωση μέχρι και την υλοποίηση ενός έργου όπως το μετρό, ο δήμος και η κοινότητα διαθέτουν αρκετό χρόνο για να αντιδράσουν και να προστατεύσουν το χαρακτήρα και τους κατοίκους μιας γειτονιάς.

Με αφορμή τη νέα γραμμή 4 του μετρό της Αθήνας μελετάται κατά πόσο μπορεί να προβλεφθεί για τη γειτονιά της Κυψέλης η ευάλωτη στον εξευγενισμό θέση της και η δυνατότητά της να υποστηρίξει την αναχαίτιση των αρνητικών πτυχών του φαινομένου.

ΕΞΕΥΓΕΝΙΣΜΟΣ: ΕΝΑ ΑΝΟΙΧΤΟ ΠΡΟΒΛΗΜΑ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1.1 Εισαγωγή

1. Ιστορική και βιβλιογραφική ανασκόπηση του θέματος	10
2. Σκοπός	14
3. Δομή	16
4. Μεθοδολογία	16
5. Αποδόμηση ορισμού εξευγενισμού	18

1.2 Ελαστικότητα και κατοίκηση

1. Διακλιμακικές επεμβάσεις για ελαστικότητα	22
2. Η κοινωνιολογική εξέλιξη της οικογένειας	26
3. Η συνθήκη κατοίκησης στην Ελλάδα	28

2.1 Οικονομικές Θεωρίες

1. Προσφορά	31
2. Ζήτηση	32
3. Παραγωγικό περιβάλλον	33
4. Καταναλωτικό περιβάλλον	34

2.2 Το πλαίσιο

1. Ο εξευγενισμός στο ελληνικό πλαίσιο - Αθήνα και Airbnb..	36
2. Μετρό - Η περίπτωση της Αγίας Παρασκευής	42
3. Συμπεράσματα	45

2.3 Στάδια φαινομένου σήμερα

1. Καλλιτεχνικό	49
2. Μεταβατικό	50
3. Μοδάτο.....	51
4. Συμπεράσματα	52

3.1 Το ζήτημα της στέγης - Κυψέλη

1. Κατάληψη Λέλας Καραγιάνη - Ερείπια - Άστεγοι	58
2. Πράσινη Κυψέλη Τέχνης	60
3. Κοινωνικά ευαισθητοποιημένη γειτονιά	66

3.2 Ευρωπαϊκά Παραδείγματα - URBACT & UIA

1. Νέο μοντέλο ιδιοκτησίας - Συμπερίληψη ηλικιωμένων.....	73
2. Προσβασιμότητα και καταστατικό - COHousing Inclusive	79
3. Σχεδιασμός - Cooperatives	84
4. COVID-19 και αλληλεγγύη.....	88
5. Porto και αξιοποίηση κτιριακού αποθέματος	92
6. Συμπεράσματα	94

4.1 Αποτελέσματα

Χάρτης Ανάλυσης	96
-----------------------	----

Βιβλιογραφία	98
--------------------	----



XANIA, NOEMBΡΙΟΣ 2021

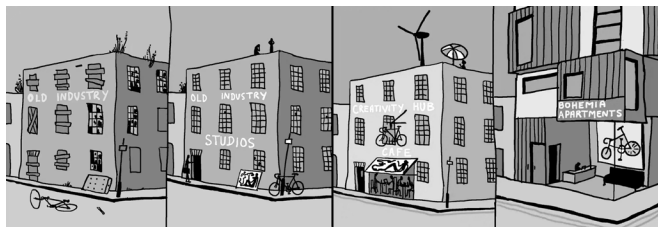


1.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1.1 Ιστορική και βιβλιογραφική ανασκόπηση του θέματος

_Για το φαινόμενο του εξευγενισμού

Ιστορικά (γλωσσολογικά) η πρώτη αναφορά στο φαινόμενο, με την ορολογία που χρησιμοποιούμε και σήμερα (gentrification) στη βιβλιογραφία, γίνεται το 1964 από την γερμανικής καταγωγής κοινωνιολόγο Ruth Glass¹. Με τον όρο αυτόν περιγράφει τη διαδικασία **αναμόρφωσης** του **αστικού τοπίου**, κατά την οποία η **αστική μέση τάξη μετακινείται** και εγκαθίσταται στις **εργατικές γειτονιές** του Λονδίνου. Από τότε το φαινόμενο έχει κινήσει το ενδιαφέρον διαφόρων επιστημονικών κλάδων, όπως της αστικής γεωγραφίας, της ανθρωπολογίας, της οικονομικής αλλά και της πολιτικής θεωρίας. Γεγονός που μαρτυρά την πολύπλευρη μορφή του φαινομένου καθεαυτού. Με οδηγό την επιστήμη που όρισε το φαινόμενο, την κοινωνιολογία, η βιβλιογραφία του φαινομένου αποτελείται αρχικά από τις πρώτες παρατηρήσεις των αποτελεσμάτων στους πληθυσμούς των υπό εξευγενισμό γειτονιών. Με τα δοκίμια των **Laska** και **Spain** το 1980², περιγράφεται ο εκτοπισμός των ντόπιων κατοίκων. Γρήγορα, το 1995, η **Sharon Zukin**³ παρατηρεί τη σημασία του πολιτισμικού χαρακτήρα των πόλεων, το ρόλο που παίζει η κουλτούρα ως εθνικό, αισθητικό και εμπορικό εργαλείο. Αργότερα, οι **Atkinson** και **Bridge** το 2005⁴ είναι οι πρώτοι που συλλέγουν στοιχεία παγκοσμίως δείχνοντας την ευρεία εικόνα του φαινομένου. Το 2008, η ανθρωπογεωγράφος **Loretta Lees**⁵ συντάσσει το πρώτο εγχειρίδιο του φαινομένου υπό ένα κριτικό πρίσμα, που βλέπει το φαινόμενο του εξευγενισμού σαν την χωρική έκφραση κοινωνικό - οικονομικών ανισοτήτων. Ακολουθείται πρώτη επανέκδοσή του, το 2010, με ορισμούς, στάδια του φαινομένου, γεωγραφικές εκφάνσεις, αστικές πολιτικές και αντιστάσεις σε αυτό και το 2015 επανεκδίδεται με ένθετο μελέτης παραδειγμάτων (case studies) από όλο το κόσμο.



Εικόνα 5: Grayson Perry's book *Playing to the Gallery*

1 Ruth Glass, 1964 University College, London Centre for Urban Studies, London : aspects of change, London: MacGibbon & Kee.
2 Laska, Shirley Bradway, and Daphne Spain. 1980. Back to the city: Issues in neighborhood renovation. New York: Pergamon.
3 Zukin, Sharon. 1987. Gentrification: Culture and capital in the urban core. Annual Review of Sociology 13:129-147.
4 Atkinson, Rowland, and Gary Bridge. 2005. Gentrification in a global context: The new urban colonialism. London: Routledge.
5 Lees, Loretta, Tom Slater, and Elvin Wylie. 2010. The gentrification reader. London: Routledge.

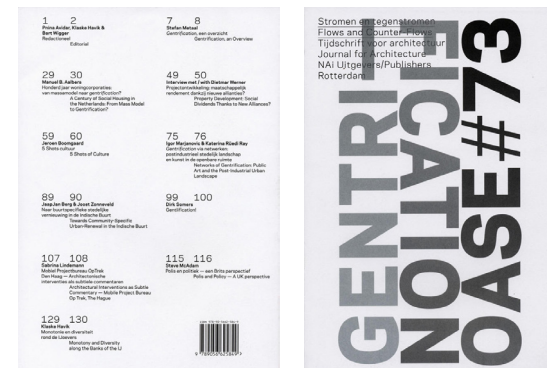
Επίσης το 2010, η **Brown Saracino**⁶ επαναπλαισιώνει στη συζήτηση παρατηρώντας πως η οικονομική βάση της παγκοσμιοποίησης αποτελεί και το καθορισμένο πλαίσιο του φαινομένου, εφόσον αυτό παρατηρείται στο δυτικό πολιτισμό. Πιο επικαιροποιημένα τα στάδια περιγράφονται από τον **Stefan Metaal** στο ολλανδικό περιοδικό θεωρίας Αρχιτεκτονικής **OASE**⁷.

_Για τις οικονομικές θεωρήσεις

Το φαινόμενο εμπεριέχει έννοιες της ελεύθερης αγοράς και ειδικότερα της αγοράς ακινήτων. Η οικονομική αυτή σκοπιά, περιγράφεται από ευρείες οικονομικές θεωρίες όπως αυτές της παραγωγής⁸ του **John Maynard Keynes**, πολιτικού θεωρητικού, και της ζήτησης⁹ του **Friedrich Hayek**. Ο αστικός γεωγράφος **Neil Smith**¹⁰ εισάγει τον όρο του χάσματος γαιοπροσόδου (rent gap) προκειμένου να εξηγήσει την εξέλιξη της αξίας ενός ακινήτου σε αστικό (κεντρικό) περιβάλλον. Επίσης, υλικό αντλείται από άλλες ερευνητικές εργασίες που μελετούν την οικονομική σκοπιά του φαινομένου¹¹.

_Για τις Ευρωπαϊκές προσεγγίσεις

Το υλικό όσον αφορά την προσέγγιση της στεγαστικής κρίσης από ευρωπαϊκές χώρες αντλήθηκε κατά μεγάλο ποσοστό από το Συνέδριο **URBACT City Festival 2021** στο οποίο συμμετείχαν εκπρόσωποι της Κομισιόν, Σχολές Αρχιτεκτονικής και ερευνητικά ιδρύματα καθώς και Ευρωπαϊκοί δήμοι, developers και ΜΚΟ.



Εικόνα 6,7: Εξώφυλλο και περιεχόμενα 73ου τεύχους OASE με τίτλο GENTRIFICATION

6 Brown-Saracino, Japonica, 2010. The gentrification debates. New York: Routledge.
7 Stefan Metaal, OASE journal, 2007. OASE 73 Gentrification Flows and Counter-Flows
8 John Maynard Keynes, Economic Possibilities for Our Grandchildren, 1930, Essays in Persuasion, New York: W.W.Norton & Co., 1963, pp. 358-373.
9 Hayek, Friedrich A., 1944, The Road to Serfdom, George Routledge and Sons, New York, pp. 24, 59-66
10 Smith, Neil, and Peter Williams. 2007. Gentrification of the city. New York and London: Routledge.
11 Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο Κοινωνική δυναμική και χωρικές μεταλλάξεις: το παράδειγμα του Μεταξουργείου (2012-2013) Επιβλέποντες: Μ.ΜάρκουΣ.Σταυρίδης Σπουδαστές: Ντούρα Μαγδαληνή, Παπαδάκη-Μαραγκού Ήρα
11.1 Πολυτεχνείο Κρήτης Η έννοια της γειτονιάς σήμερα, η περίπτωση της Κυψέλης (2015-2016) Επιβλέπων: Σωκράτης Γιαννούδης Σπουδαστές: Δέση- Λούκα Χριστίνη, Χαραλαμπίδη Μελομένη
11.2 Πολυτεχνείο Κρήτης (2019-2020) Μια έμφυλη οπτική για την πόλη, Η καθημερινότητα των γυναικών στην Κυψέλη, Επιβλέπουσα: Κωτσάκη Αμαλία Επιμέλεια: Δρίβα - Παπαστεφανόκη Κατερίνα
11.3 Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Gentrification: Αποτελεί η περίπτωση της Κυψέλης ένα ακόμη παράδειγμα του φαινομένου;, (2017-2018) Επιβλέπουσα: Πένυ Κουτρολίκου, Επιμέλεια: Κούρτας Γιάννης, Ματθαίου Ευαγγελία, Σοφοδάκη Εύα

Στο συνέδριο παρουσιάστηκαν πολλά παραδείγματα από όλη την Ευρώπη σχετικά με το θέμα της κατοίκησης και τη βιώσιμη αστική ανάπτυξη. Επιπλέον υλικό αντλείται από την πλατφόρμα διαδικτυακής μάθησης του **TU Delft** και το module **Re-Think the city**, στο οποίο μελετώνται πρακτικές και παραδείγματα της ολλανδικής επικράτειας σε προβλήματα αστικού και πολεοδομικού σχεδιασμού.

_ Για τις ελληνικές πολιτικές το υλικό αντλείται από τον Τύπο και τα πρόσφατα **ΦΕΚ**.

_ Ελληνική βιβλιογραφία επιπλέον προσεγγίσεων της ιστορίας και της φιλοσοφίας, από το βιβλίο της **Μαρίας Ευθυμίου**¹² με τίτλο **Μόνο λίγα χιλιόμετρα** και του **Παναγιώτη Κονδύλη**¹³, **Η παρακμή του Αστικού Πολιτισμού**.

_ Για την Κυψέλη **Συνεντεύξεις** κατοίκων και εργαζομένων, ιστορικά δεδομένα από το **διαδίκτυο** και το βιβλίο **Ιστορίες από τη γειτονιά μου και λίγο... παραπέρα**¹⁴ της **Μελίτας Αδάμ**.

_ Για το μετρό
Στοιχεία αντλούνται τόσο από την ίδια την **Αττικήν Μετρό** όσο και από τον έντυπο και ηλεκτρονικό Τύπο. Προσεγγίσεις του generic από το έργο του **Rem Koolhaas**, **The Generic city**¹⁵. Επιπλέον επιτόπια έρευνα του μετρό της Αθήνας.



Εικόνα 8: λογότυπο
Urbact City Festival

‘Και
φοβάμαι ακόμη των χεριών μου
το άγγιγμα στις πέτρες τούτες
μην επιτείνει τη φθορά, μην
επισπεύδει,
των ερειπίων την ερείπωση.’

Άθως Δημουλάς, Ποιητική Συλλογή: *Μυκίνα*, 1960

¹² Ευθυμίου Μ., 2017, Μόνο λίγα χιλιόμετρα Ιστορίες για την ιστορία, ΠΑΤΑΚΗΣ

¹³ Κονδύλης Π., 2007, Η παρακμή του Αστικού Πολιτισμού ΑΠΟ ΤΗ ΜΟΝΤΕΡΝΑ ΣΤΗ ΜΕΤΑΜΟΝΤΕΡΝΑ ΕΠΟΧΗ ΚΑΙ ΑΠΟ ΤΟ ΦΙΛΕΛΕΥΘΕΡΙΣΜΟ ΣΤΗ ΜΑΖΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ, Θεμέλιο

¹⁴ Αδάμ, Μελίτα 2012, Ιστορίες από τη γειτονιά μου και λίγο... παραπέρα ΚΥΨΕΛΗ 1919-1959, ΖΑΧΑΡΑΚΗΣ Μ. Κ.

¹⁵ OMA, Koolhaas R., Mau B., 1995, S, M, L, XL, The Monacelli Press

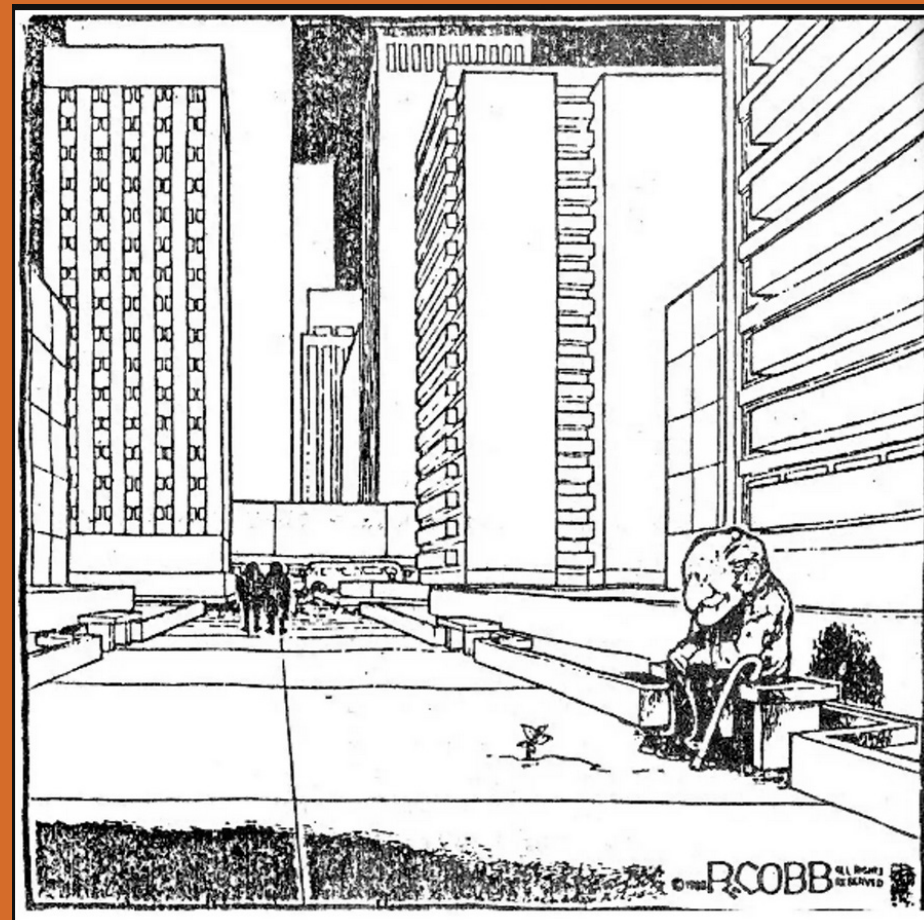
1.1.2 Σκοπός της εργασίας

Κατανοούμε τελικά το φαινόμενο του εξευγενισμού; Πρόκειται για μία «φυσική» λειτουργία της πόλης; Μπορεί αυτό να προβλεφθεί; Κι αν μπορεί, έχει νόημα να σχεδιάσουμε για να «κατευθυνθεί»;

Αυτό που σίγουρα αντιλαμβανόμαστε είναι πως επηρεάζεται από σύνθετα συστήματα που αποτελούν την τοπολογική του βάση, δηλαδή, την πόλη. Πολλά από αυτά τα συστήματα οφείλουν την πολυπλοκότητά τους τόσο στην ίδια τους την εφαρμογή, όσο και στην δυναμικότητα της χρήσης τους, όπως οι συγκοινωνίες, ο δημόσιος χώρος, η διαφήμιση και η αγορά ακινήτων. Αυτά τα συστήματα αλληλοεπιδρούν καθημερινά μεταξύ τους μορφοποιώντας το περιβάλλον των πόλεων και προσομοιάζοντας τα συστήματα του φυσικού περιβάλλοντος (**Βιομημητική**). Τέτοιου τύπου συστήματα μπορούν να χαρακτηριστούν στρατηγικής φύσεως, αφού οι εμπλεκόμενοι παράγοντες - «παίχτες» συχνά έχουν διαφορετικά ή και συγκρουόμενα συμφέροντα. Ίσως έχει νόημα να χρησιμοποιήσουμε έννοιες όπως η **ισορροπία**, από τη θεωρία παιγνίων, για τα συστήματα της πόλης που μαθηματικοποιούνται και την έννοια της **ελαστικότητας**, από την τεχνολογία υλικών, για εκείνα που είναι ρευστά και δε μπορούν να αποκοπούν από την διάσταση του χρόνου.

Η εργασία έχει ως αφορμή την επικείμενη γραμμή 4 του μετρό της Αθήνας. Και βασίζεται σε παρατηρήσεις του τρόπου που η λειτουργία σταθμών μετρό επηρέασε την ανάπτυξη των περιοχών χωροθέτησής τους.

Σκοπός της εργασίας είναι, να αποκομίσουμε μια καθαρότερη εικόνα του φαινομένου και να σχηματοποιηθούν, μέσω παραδειγμάτων, συμπεράσματα για τον τρόπο εμφάνισής του αλλά και εργαλεία για την αντιμετώπισή του.



Εικόνα 9: 1981 cartoon by Ron Cobb, came amid early concerns that urban colonisation was hitting the elderly especially hard/ δημιουργήθηκε κατά τις πρώτες ανησυχίες πως ο αστικός αποικισμός “χτυπά” τους ηλικιωμένους

1.1.3 Δομή

Η παρούσα ερευνητική εργασία διαμορφώνεται σε δύο αλληλοεπιδρώντα μέρη. Ένα θεωρητικό, όπου παρουσιάζεται το θεωρητικό υπόβαθρο και ένα πειραματικό, που αφορά στην κατασκευή του θέματος και της στρατηγικής της Διπλωματικής εργασίας. Επιπλέον θα παρουσιαστούν παραδείγματα και πρακτικές από την Ευρώπη και την Ελλάδα είτε ως παραδείγματα αντιμετώπισης του φαινομένου είτε ως ευκαιρίες για αντίδραση σε αυτό. Από κάθε θεωρητική προσέγγιση ή παράδειγμα που παρουσιάζεται, αντλούνται συμπεράσματα τα οποία άμεσα προσφέρουν έναυσμα για την υπόθεση και μελέτη της γειτονιάς της Κυψέλης, η επιλογή της οποίας θα εξηγηθεί παρακάτω.

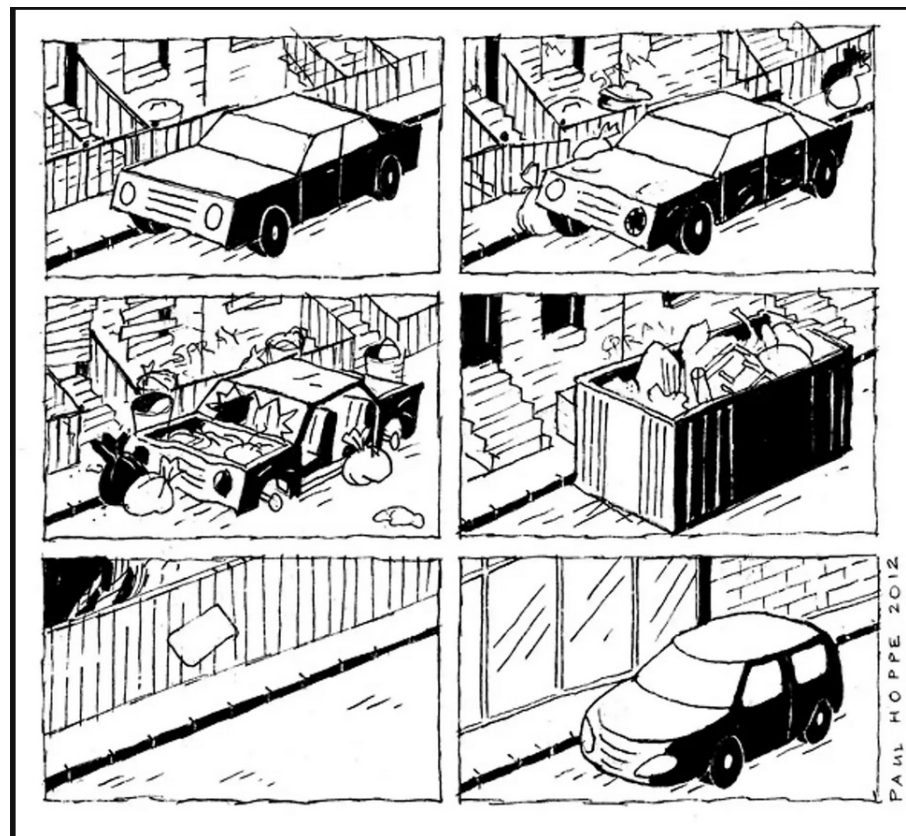
1.1.4 Μεθοδολογία

Ο ένας τίτλος της εργασίας μαρτυρά τη μεθοδολογία που ακολουθείται (ανοιχτό πρόβλημα) την οποία δανειζόμαστε από τα Μαθηματικά¹⁶.

Στις φυσικές επιστήμες και τα μαθηματικά, τα προβλήματα διακρίνονται με βάση τις λύσεις τους (αν έχει, αν έχει μία μόνο ή περισσότερες). Έτσι ενώ το «κλασικό πρόβλημα» είναι αυστηρά καθορισμένο και έχει συνήθως βρεθεί μια ή περισσότερες λύσεις του, το ανοιχτό πρόβλημα είναι πολύ πιο ρευστό και εναποτίθεται σε αυτόν που θα επιχειρήσει να το λύσει όχι μόνο ο τρόπος της λύσης και της διερεύνησης αλλά και ο τελικός καθορισμός των δεδομένων και των ζητούμενων. Έτσι μπορεί μια πρόταση που θα δοθεί ως ανοιχτό πρόβλημα να χρειάζεται να γίνει ειδικότερη ή να γενικευτεί ώστε να φτάσουμε σε μια απόδειξή της.

¹⁶ Γιώργος Κόσσυβας, Η αξιοποίηση των ανοιχτών προβλημάτων στη διδασκαλία των μαθηματικών, 2016 για την Ελληνόγλωσση Εκπαίδευση στη Βόρεια Ευρώπη

Ανοιχτά προβλήματα υπάρχουν σε όλες τις επιστήμες. Ο όρος εξευγενισμός θα αποτελέσει και την «πρόταση» - υπόθεση την οποία χαρακτηρίζουμε «ανοιχτή» ή μη κλειστά ορισμένη. Επομένως η βαρύτητα της έρευνας μας μετατοπίζεται από την αναζήτηση «λύσης» στην διερεύνηση του προβλήματος. Στα ανοιχτά προβλήματα δεν ακολουθείται συγκεκριμένη μεθοδολογία, ενδεχομένως θα μπορούσαμε να μιλήσουμε για μη-μεθοδολογία και οι αρχιτέκτονες να κατανοήσουν την αναλογία με τους μη-τόπους¹⁷ της αρχιτεκτονικής θεωρίας.



Εικόνα 10: Progress of a neighbourhood by Paul Hoppe, graphic novel Peanut

¹⁷ Augé, Marc, non-places: introduction to an anthropology of supermodernity, Verso, 1995, σ. 77-78
ορισμός του μη τόπου 'Αν ένας χώρος μπορεί να χαρακτηριστεί ως συγγενικός (σχετικός), ιστορικός και απασχολούμενος από την ταυτότητα, τότε ένας χώρος που δεν χαρακτηρίζεται από τα παραπάνω θα είναι ένας μη τόπος.'

1.1.5 Αποδόμηση ορισμού εξευγενισμού



Εικόνα 11: Mr and Mrs Andrews, by Thomas Gainsborough, c. 1750, Oil on canvas, National Gallery, London/ Ο κύριος και η κυρία Άντριους, του Τόμας Γκέινσμπορο, 1750, λάδι σε καμβά, Εθνική πινακοθήκη Λονδίνου

Ο παραπάνω πίνακας αποκαλείται στην Ιστορία Τέχνης και **τριπλό πορτραίτο**. Ο κύριος και η κυρία Άντριους με φόντο την γη τους. Παράδειγμα του *landed gentry* ή φεουδαλικοί εξευγενιστές που στην Αγγλία του 1700 αποκτούν ευγενή χαρακτήρα σε μια χώρα που ευγενείς ήταν εκείνοι με κληρονομικό δικαίωμα. Ζουν και συμπεριφέρονται ως ευγενείς, συχνά μάλιστα διαθέτοντας μεγαλύτερη περιουσία και από εδώ προκύπτει ο όρος εξευγενισμός.

ΟΡΙΣΜΟΣ

Διαδικασία αναμόρφωσης (Αποτέλεσμα- Αίτιο) του **αστικού τοπίου** (Τοπολογία) κατά την οποία η **αστική μέση τάξη** (Οικονομικό - Κοινωνικό δίπολο) **μετακινείται** (Αίτιο- Αποτέλεσμα) και εγκαθίσταται στις **εργατικές** (Οικονομικό - Κοινωνικό δίπολο) **γειτονιές** (Κλίμακα).¹⁸

¹⁸ Glass Ruth, 1964 Introduction to London: aspects of change. Centre for Urban Studies, London σ. 132

ΔΕΔΟΜΕΝΑ

- **Κλίμακα:** γειτονιάς (neighborhood-scale)
- **Δημογραφική μετάβαση:** (demographic transition) Οικονομικά υψηλότερα στρώματα αντικαθιστούν οικονομικά χαμηλότερα στρώματα
- **Αλλαγές:** στο αστικό περιβάλλον (changes to the built environment) - Αλλαγή στις χρήσεις γης - Αναβάθμιση γειτονιάς - Αύξηση αξίας ακινήτων
- **Μεταβιομηχανική οικονομία:** (postindustrial economy) – νέα «δημιουργική» τάξη – νέες αστικές πολιτικές – πολιτισμικό κεφάλαιο και αυθεντικότητα

Αυτό που παρατηρείται από τον ορισμό του φαινομένου αλλά και από την γενίκευση και έπειτα εξειδίκευση των πτυχών του βιβλιογραφικά, είναι η διάσταση του χρόνου όπως υπονοείται σε έννοιες όπως **διαδικασία, αναμόρφωση και μετακίνηση**. Ενώ ο χρόνος δεν αποτελεί ποτέ τον κεντροβαρικό άξονα ανάγνωσης του φαινομένου, παραμένει η διάσταση αισθητή και καθοριστική σε όλα του τα στάδια.

Δεν μπορούμε ωστόσο να αγνοήσουμε το γεγονός ότι ο ορισμός αυτός μαζί και η χροιά που απέκτησε, δόθηκε για το φαινόμενο που παρατηρήθηκε στις πόλεις μιας συγκεκριμένης εποχής και άρα δε χαρακτηρίζει οποιαδήποτε μετακίνηση πληθυσμού. Η Ruth Glass άλλωστε επεξεργάστηκε τον ορισμό της αφού ήδη είχε δει τα αποτελέσματα του φαινομένου. Άρα μιλούμε για πόλεις, για μοντέλο οικονομίας που έχει τη γη- κατοικία ως εμπόρευμα και , στο πλαίσιο μιας ελεύθερης αγοράς όπου περιπλανητής- κάτοικος αναζητά στέγη, σε αυτές τις συνθήκες. Άρα η χρονικότητα παρατήρησης του φαινομένου είναι ο πρώτος χρόνος που δίνεται στην εξίσωσή μας. Εν συνεχεία ο χρόνος ντύνει και μορφοποιεί το φαινόμενο και η **παραδοχή που υιοθετούμε είναι ότι σε βελονιστικό χρόνο μπορούν να διορθωθούν τα αρνητικά του φαινομένου.**

π.χ. **Όταν** το αστικό τοπίο αλλάζει (ανάπλαση πλατείας) οι τιμές ακινήτων ανεβαίνουν. **Όταν** το φαινόμενο είναι «βίαιο», ο εκτοπισμός εξελίσσεται **γρήγορα** ή σε μεγάλη έκταση και άρα είναι εντονότερη η «αδικία». **Όταν** το οικονομικό σύστημα εξελίσσεται (φεουδαρχία - καπιταλισμός) δημιουργούνται νέοι οικονομικοί όροι και παίχτες (gentrifiers). **Όταν** σχεδιάζονται εργαλεία – πολιτικές, η διάσταση του χρόνου εμφανίζεται ως εμπόδιο – καθυστέρηση διαδικασιών.

Δεν είναι τυχαίο που τα εργαλεία αναζητούνται πλέον στον τομέα της πολιτικής. Είναι η μόνη που έχει πρόσβαση σε διεπιστημονική γνώση και τη δυνατότητα να σχεδιάσει περιορισμούς της ελεύθερης αγοράς. Ωστόσο όπου υπάρχει στρατηγική και άρα αναζητείται «βέλτιστη λύση» ή «κατά δίκαιο τρόπο», συμβουλευεται κανείς την θεωρία J. Nash – I. Δασκαλάκη που κατασκευάζει στρατηγική και παράλληλα εξηγεί τον παράγοντα χρόνο. Σε μη πολυωνυμικό χρόνο (κοινωνικά προβλήματα) κατανοούμε πως δεν υπάρχει (μια) «λύση» γι' αυτό και υιοθετείται η μεθοδολογία των ανοιχτών προβλημάτων.

Επίσης από τον ορισμό παρατηρούμε ότι η μόνη «κλειστή» ή καλώς καθορισμένη έννοια είναι αυτή της **κλίμακας**, δηλαδή της **γειτονιάς**. Διαισθητικά, λοιπόν, επιλέγεται ως αφετηρία η συγκεκριμένη γειτονιά της Αθήνας, η Κυψέλη, και μέσα από την διερεύνηση θα αποδείξουμε πως όντως είναι **ευάλωτη** στον εξευγενισμό και ταυτόχρονα συνιστά **εύφορο έδαφος** για ανάπτυξη **ελαστικότητας** - (resilience) στο φαινόμενο.



Εικόνα 12: Janet Delaney, 10th at Folsom Street, 1982. Courtesy of ClampArt, San Francisco over three decades later is a very different place, with apartments under \$3,500 a rarity./ To San Francisco τις τελευταίες δεκαετίες έχει μεταμορφωθεί με τα ενοίκια να ξεπερνούν τα 3.500 δολάρια κατά κανόνα.

1.2 ΕΛΑΣΤΙΚΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΚΑΤΟΙΚΗΣΗ

1.2.1 Διακλιμακικές επεμβάσεις για ελαστικότητα

Αστικές προκλήσεις και εργαλεία σε πολλαπλές κλίμακες

Μέχρι τώρα η έννοια της αστικής ελαστικότητας ήταν συνδεδεμένη με την κλιματική αλλαγή και την προσαρμογή των αστικών συστημάτων για την αντιμετώπιση καταστροφών. Στο άρθρο¹⁹ *Resilience trade-offs: addressing multiple scales and temporal aspects of urban resilience*, επιχειρείται η διεύρυνση της έννοιας ώστε να περιέχονται και μοτίβα αστικού μεταβολισμού.

Η γενική εικόνα: Η βασική παράμετρος πλανητικών αλλαγών είναι η ανθρώπινη δραστηριότητα. Η αστικοποίηση προβλέπεται να αυξηθεί κατά 25% με τον πληθυσμό των πόλεων να ανέρχεται σε 9.3 δις μέχρι το 2050. Το στοίχημα της παγκόσμιας βιωσιμότητας θα κριθεί κατά μεγάλο βαθμό στις διαδικασίες αστικοποίησης.

Ως κλίμακα ορίζεται το επίπεδο στο οποίο φαινόμενα πραγματοποιούνται ταυτόχρονα στο χώρο και το χρόνο. Η έννοια της ελαστικότητας μελετά τα συστήματα και τις ιεραρχίες τους: μεγάλου επιπέδου συστήματα κινούνται από μικρές παραμέτρους και μικρού επιπέδου συστήματα κινούνται από γρήγορα μεταβαλλόμενες παραμέτρους. Η έννοια της **ελαστικότητας** συνήθως ταυτίζεται με την βραχυπρόθεσμη μηχανική οπτική που αναφέρεται στο χρόνο επαναφοράς ενός συστήματος στη θέση ισορροπίας του. Όμως η ανάγκη επαναφοράς σε ισορροπία δε θα έπρεπε να υπερβαίνει τη μακροπρόθεσμη οπτική της εξέλιξης του αν αυτό το καθιστά βιωσιμότερο π.χ. καύσιμη ύλη ενέργειας έναντι ανανεώσιμων πηγών ενέργειας.

Σύμφωνα με τον Engle²⁰ στοιχείο της ανθρώπινης φύσης είναι η αντίσταση στις αλλαγές και η προσπάθεια διατήρησης του status quo. Έτσι, η ελαστικότητα καλείται να παράξει στιβαρά και αξιόπιστα μοντέλα κατάστασης πραγμάτων που ταυτόχρονα θα μπορούν γρήγορα να επανέλθουν στην θέση ισορροπίας τους.

Το case study προς παρουσίαση δείχνει πώς αλληλοεπικαλυπτόμενες προσεγγίσεις ελαστικότητας και συμβιβασμοί σε βραχύ χρόνο, μπορούν να οδηγήσουν σε μακροπρόθεσμα κατώφλια για γνώση, αλλαγή και βέλτιστη διαχείριση ρίσκου.

Το 75% της ολλανδικής ακτογραμμής είναι αμμώδες ενώ το 15% περιλαμβάνει μεγάλες υποδομές αντιπλημμυρικών έργων. Με αυτόν τον τρόπο παραμένουν ασφαλείς 9 εκατομύρια κάτοικοι. Οι περιοχές πυκνής αστικής ζωής της ακτογραμμής ονομάζονται *podlers*.

Ιστορικά η Ολλανδία διαχειρίζεται το πρόβλημα των πλημμυρών με πολλαπλούς τρόπους. Μέχρι τον 19^ο αι. εκμεταλλεύεται την τοπογραφία και με την ανακάλυψη των ανεμόμυλων καταφέρνει να αποστραγγίξει μεγάλες εκτάσεις προς αστικοποίηση (natural and defensive water management). Μετά την μεγάλη πλημμύρα του 1953 ξεκινά ένα μεγάλο έργο που διήρκεσε δεκαετίες και λεγόταν Deltaworks project.



Εικόνα 13: Χάρτης έκτασης υποδομών Deltawork project

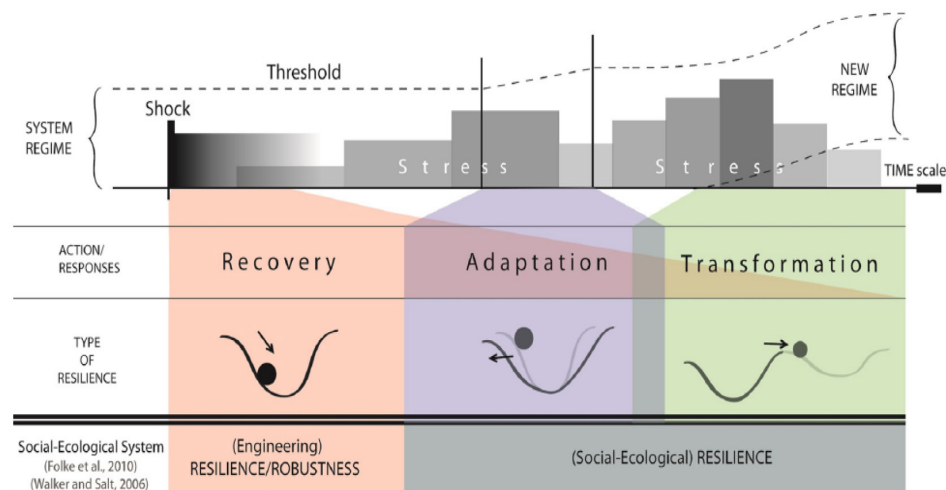
¹⁹ Resilience trade-offs: addressing multiple scales and temporal aspects of urban resilience, Lorenzo Chelleri, James J Waters, Marta Olazabal and Guido Minucci, 2015 International Institute for Environment and Development (IIED)

²⁰ Engle, N L (2011), "Adaptive capacity and its assessment", Global Environmental Change Vol 21, No 2, pages 647–656

Στόχος του να οχυρώσει την ακτογραμμή με πολλαπλά φράγματα, κανάλια και αναχώματα - ένα μεγάλο έργο πίστης στην ολλανδική μηχανική (manipulative water management). Ωστόσο το κόστος συντήρησης αλλά και οι πλημμύρες των ποταμών, για τις οποίες δεν είχε υπάρξει πρόνοια, αναδείχθηκαν ως μείζονα προβλήματα του έργου.

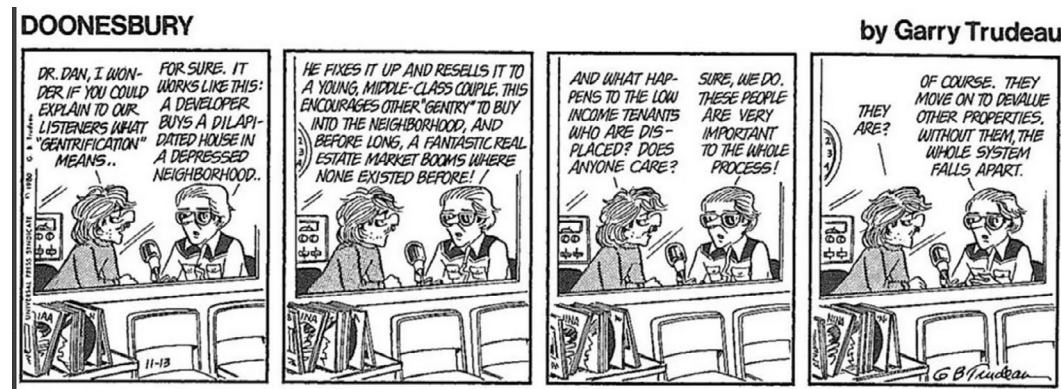
Στον παραπάνω χάρτη φαίνεται η έκταση των έργων του Deltaworks project, ενώ στο παρακάτω διάγραμμα σχηματοποιούνται οι προσεγγίσεις της ελαστικότητας σε βραχύ, μέσο και μακρύ βάθος χρόνου. Το 1993 και το 1995 μετά από πλημμύρα πλήθους ποταμών αρχίζουν νέα έργα διαπλάτυνσης 34 ποταμών σε όλη την Ολλανδία.

Στον άξονα του χρόνου, τα δυναμικά συστήματα παρουσιάζουν τρία κατώφλια. Το πρώτο και πιο άμεσο είναι η ανάκαμψη. Συνήθως αφορά επείγουσες ανάγκες μετά από ένα σόκ π.χ. μετά από μια πλημμύρα οι ανάγκες για άμεση στέγαση των πληγέντων και για ψηλότερα φράγματα. Το δεύτερο κατώφλι είναι εκείνο της προσαρμογής και σημαίνει τη μεταλλαγή των συνθηκών έτσι ώστε το σύστημα να αντέχει περισσότερο εντός των ίδιων χαρακτηριστικών του π.χ. τα μεγάλα έργα του Deltaworks.



Εικόνα 14

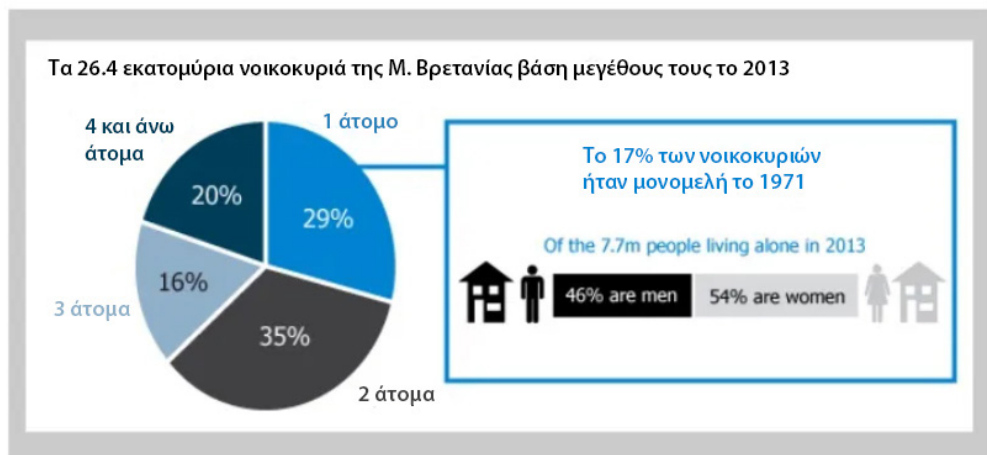
Το τρίτο στάδιο αφορά σε μακροπρόθεμες δομικές αλλαγές ώστε να αλλάξει το ίδιο το καθεστώς ή οι παράμετροι της εξίσωσης. Συνήθως αυτό σημαίνει πολύπλοκες κοινωνικοοικονομικές μεταλλαγές και, συνήθως, συμβαίνουν όταν το σύστημα έχει φτάσει σε οριακή κατάσταση, π.χ. νέα μοντέλα κατοικίας που επιπλέουν. Είναι σημαντικό να σημειωθεί ότι κοντινές, μέσες και μακροπρόθεσμες λύσεις, στρατηγικές ελαστικότητας μπορούν να συνυπάρχουν ταυτόχρονα ακόμα και να συγκρούονται. Από το παράδειγμα των ολλανδικών prodlers προκύπτει ότι η συντήρηση και επίβλεψη των φραγμάτων συνυπάρχει με την διαπλάτυνση των ποταμών και το χτίσιμο νέων μοντέλων σπιτιών που επιπλέουν. Άραγε μπορούμε να επιχειρήσουμε μια τέτοια διακλιμακική προσέγγιση και στο θέμα του εξευγενισμού; Ποιό θα ήταν το σύστημα που πλήττεται και ποιές οι κλίμακες επέμβασης;



Εικόνα 15

1.2.2 Η κοινωνιολογική εξέλιξη της οικογένειας

Η οικογένεια ως βιο-κοινωνική μονάδα παραπέμπει στο πυρηνικό μοντέλο δύο τουλάχιστον ενηλίκων (μη συγγενικά εξ αίματος) συζευγμένων και των τέκνων τους. Ωστόσο η εξέλιξη του μοντέλου αυτού στη μεταβιομηχανική εποχή δημιουργεί μεγάλη ποικιλία οικογενειακών καταστάσεων. Πλέον συναντάμε περισσότερο μονομελή νοικοκυριά και μικρές οικογενειακές μονάδες παρά το παλαιότερο μοντέλο πολυμελών οικογενειών. Αυτό επηρεάζεται από διάφορους δείκτες όπως η γήρανση του πληθυσμού, η αύξηση του ποσοστού των διαζυγίων (για τον δυτικό πολιτισμό), οι οικονομικές συνθήκες μιας χώρας καθώς και η τάση για μεγαλύτερο προσδόκιμο ζωής και η γονιμότητα. Η απελευθέρωση κοινωνικών ομάδων, η δυνατότητα τεκνοποίησης εκτός γάμου και το αυξανόμενο ποσοστό ανθρώπων που απορρίπτουν τη συμβίωση, αποτελούν επιπλέον κοινωνικές συνθήκες που μορφοποιούν τα σημερινά οικογενειακά μοντέλα. Με άλλα λόγια η εποχή εξελίσσει το μοντέλο της οικογένειας με βάση την δημογραφική, οικονομική και κοινωνική συνθήκη. Για παράδειγμα, στη Μεγάλη Βρετανία το ποσοστό μονομελών νοικοκυριών από 17% το 1971 ανήλθε 29% το 2013, σχεδόν το 1/3 του πληθυσμού δηλαδή κατοικεί μόνο του.



Εικόνα 16: Στατιστικά Βρετανικών νοικοκυριών, Πηγή: August 15, 2016, Categories Statistics

Έτος	Αριθμός νοικοκυριών (χιλιάδες)	1 άτομο	2 άτομα	3 άτομα	4 άτομα	5 άτομα	6 άτομα	7 και άνω άτομα	Μέσος όρος ατόμων ανα νοικοκυριό
1790 (Mar.)	558	3.7%	7.8%	11.7%	13.8%	13.9%	13.2%	35.8%	?
1890 (June)	12,690	3.6	13.2	16.7	16.8	15.1	11.6	23.0	4.93
1900 (Mar.)	15,964	5.1	15.0	17.6	16.9	14.2	10.9	20.4	?
1930 (Apr.)	29,905	7.9	23.4	20.8	17.5	12.0	7.6	10.9	4.11
1940 (Apr.)	34,949	7.1	24.8	22.4	18.1	11.5	6.8	9.3	3.67
1950 (Apr.)	43,468	10.9	28.8	22.6	17.8	10.0	5.1	4.9	3.37
1955 (Mar.)	47,788	10.9	28.5	20.4	18.9	11.1	5.4	4.9	3.33
1960 (Mar.)	52,610	13.1	27.8	18.9	17.6	11.5	5.7	5.4	3.35
1965 (Mar.)	57,251	15.0	28.1	17.9	16.1	11.0	5.8	6.1	3.32
1970 (Mar.)	62,874	17.0	28.8	17.3	15.8	10.4	5.6	5.1	3.14
1975 (Mar.)	71,120	19.6	30.6	17.4	15.6	9.0	4.3	3.5	2.94
1980 (Mar.)	80,776	22.7	31.3	17.5	15.7	7.5	3.1	2.2	2.76
1985 (Mar.)	86,789	23.7	31.6	17.8	15.7	7.0	2.6	1.5	2.69
1990 (Mar.)	93,347	24.6	32.2	17.2	15.5	6.7	2.3	1.4	2.63
1995 (Mar.)	98,990	25.0	32.1	17.0	15.5	6.7	2.3	1.4	2.65
2000 (Mar.)	104,705	25.5	33.1	16.4	14.6	6.7	2.3	1.4	2.62
2003 (Mar.)	111,278	26.4	33.3	16.1	14.3	6.3	2.3	1.2	2.57
2004 (Mar.)	112,000	26.4	33.4	16.0	14.3	6.4	2.2	1.2	2.57
2005 (Mar.)	113,300	27.0	33.0	16.0	14.0	6.0	2.0	1.0	?
2006 (Mar.)	114,400	27.0	33.0	17.0	14.0	6.0	2.0	1.0	?

Εικόνα 17: Στατιστικά Αμερικανικών νοικοκυριών ανά έτος, Πηγή: U.S. Census Bureau, www.census.gov

Αυτή η εξέλιξη προφανώς σηματοδοτεί και μια αλλαγή του κτιριακού αποθέματος. Επειδή όμως είναι μεγαλύτερος ο χρόνος ζωής των κτιρίων συχνά αυτό που συμβαίνει είναι ότι αλλάζει ο τρόπος κατοικησής τους. Οι κολεκτίβες για παράδειγμα συνήθως στεγάζονται σε παλαιότερης εποχής κτίρια που μετατρέπονται για τις ανάγκες συγκατοίκησης.

Πρακτικά για την αγορά ακινήτων αυτό σημαίνει έναν κορεσμό στη ζήτηση των μικρών διαμερισμάτων και ταυτόχρονα μια ανάγκη για νέες δομές αντίστοιχης κλίμακας. Σε αυτό το ζητούμενο δίνουν λύσεις οι κοινωνικές κατοικίες αλλά και οι συλλογικές που θα παρουσιαστούν. Κοινόχρηστοι χώροι και λειτουργίες συχνά συμβάλουν στην οικονομία του χώρου αλλά και στην ομαλή κοινωνική ζωή των κατοίκων.

1.2.3 Η συνθήκη κατοίκησης στην Ευρώπη το 2021 THE STATE OF HOUSING IN EUROPE 2021



Εικόνα 18

Όσον αφορά στις στεγαστικές ανάγκες της Ελλάδας, είναι σημαντικό να σημειωθεί ότι δεν υπάρχουν δεδομένα καταγραφών των ετήσιων αναγκών για νέες κατοικίες.

Σύμφωνα με την έκθεση για τη συνθήκη κατοίκησης στην Ευρώπη το 2021, η κοινότητα των Ρομά, οι αιτούντες άσυλο και οι πρόσφυγες έχουν αναγνωριστεί ως ομάδες που παραγκωνίζονται τόσο κοινωνικά όσο και από την αγορά κατοικίας.²⁰

Σύμφωνα με την έρευνα Εισοδήματος και Συνθηκών Διαβίωσης των Νοικοκυριών του 2019, το 30% του ελληνικού πληθυσμού βρίσκεται σε κίνδυνο φτώχειας ή κοινωνικού αποκλεισμού.²¹

Ταυτόχρονα ήδη μέχρι το 2019 η πρόσβαση σε οικονομική κατοικία είναι προβληματική και με την πανδημία χειροτερεύει. Το 28,7% κατοικούν στριμωγμένοι ενώ το ποσοστό όσων πλήττονται από την αύξηση ενοικίων ανέρχεται σε 36,2%, διπλάσιο από το 2010 (18,1%).²² Οι χαμηλόμισθοι ήδη αντιμετωπίζουν σημαντικά προβλήματα ειδικότερα στα κέντρα των πόλεων με τα στοιχεία να δείχνουν ότι το 83,1% δαπανά πάνω από το 40% του εισοδήματός του στην κατοικία του.



Η Έκθεση της συνθήκης κατοίκησης στην Ευρώπη εντοπίζει μια σημαντική υστέρηση της Ελλάδας στον τομέα της κοινωνικής κατοικίας.

Στην Κυψέλη όσον αφορά το κτιριακό απόθεμά της, παρατηρούνται πολυκατοικίες όλων των περιόδων, με τους χαμηλόμισθους να κατοικούν στα υπόγειά της ή και στα «επικίνδυνα» ισόγεια και πρώτους ορόφους. Ο κάθετος κοινωνικός διαχωρισμός που σχεδόν αρμονικά λειτουργούσε μέχρι σήμερα, δίνει τη θέση του στον εκτοπισμό.

Εικόνα 19

²⁰ THE STATE OF HOUSING IN EUROPE 2021, Housing Europe, σελ. 67-69

²¹ Ελληνική Στατιστική Υπηρεσία (ΕΛΣΤΑΤ), Εισόδημα και Συνθήκες Διαβίωσης των Νοικοκυριών (2020)

²² Access to Housing and Social Inclusion in a Post-Crisis Era: Contextualizing Recent Trends in the City of Athens Thomas Maloutas, Dimitra Sifitza 2 and Dimitris Balampanidis, σελ. 10-12

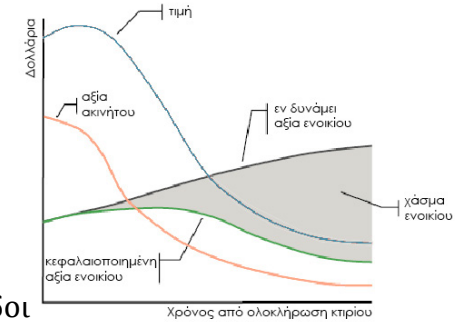
**But ability to pay is
unequal while
the need for a place to
live is universal.**

-Madden and Marcuse, 2016, In Defense of Housing, The politics of crisis

2.1 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΘΕΩΡΙΕΣ

2.1.1 Προσφορά

Η σχολή της προσφοράς εστιάζει στο υπάρχον κτιριακό απόθεμα της πόλης. Η πιο γνωστή έννοια είναι αυτή του rent gap²³ (χάσμα ενοικίου) ή κενό γαιοπροσόδου, του Neil Smith²⁴. Υπάρχουν περίοδοι



Εικόνα 20

που αποδεικνύεται πιο κερδοφόρα η επένδυση εκτός πόλεως παρά στις παλιές γειτονίες του κέντρου. Γιατί η επένδυση στο κέντρο της πόλης, σε παλιά οικοδομήματα, συχνά σημαίνει κατεδάφιση ή ανακαίνιση. Έτσι το κτιριακό απόθεμα σταδιακά εγκαταλείπεται, υποβαθμίζεται όλο και περισσότερο ενώ στην πραγματικότητα η τοπολογική του αξία (γης) παραμένει. Αυτό σημαίνει ότι στις κεντρικές γειτονίες της πόλης, όσο κι αν αυτές υποβαθμίζονται, παραμένει «θαμμένη» μια τοπολογική αξία. Το rent gap είναι η διαφορά ανάμεσα στην εν δυνάμει γεωγραφική αξία ενός κτιρίου και στην υποτιμημένη αξία που εμφανίζει λόγω της κατάστασής του ή της γειτονιάς. Όταν η αξία του πέσει αρκετά, αρχίζει και πάλι να είναι κερδοφόρα η επένδυση σε αυτό. Ταυτόχρονα, είναι πιο εμπορεύσιμο ένα άδειο κτίριο παρά το ίδιο κτίριο με τους κατοίκους να παραμένουν. Η τοπολογική αξία δεν αφορά μόνο μεσίτες και επενδυτές αλλά και το σύνολο ιδιοκτητών ακινήτων σε μια πρώην υποβαθμισμένη περιοχή. Διότι ξαφνικά μπορούν να ανεβάσουν τα ενοίκια ή και να πουλήσουν. Έτσι πολλά από τα αρνητικά αποτελέσματα του εξευγενισμού, όπως ο έμμεσος εκτοπισμός, προκύπτουν από την αλλαγή αυτής της αξίας.

²³ Hamnett C., Randolph B., (1986), Tenurial Transformations and the Flat Break-Up Market in London: The British Condo Experience, *Gentrification of the city*, London, Routledge, σ. 129-152

²⁴ Neil Smith (1979) Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People, *Journal of the American Planning Association*, σ.545

2.1.2 Ζήτηση

Η σχολή της ζήτησης επικεντρώνεται περισσότερο στα κίνητρα των νέων πληθυσμών. Έρευνες δείχνουν ότι οι νέοι πληθυσμοί στις κεντρικές γειτονίες αποστρέφονται τα προάστια. Θεωρούνται ομοιόμορφα, βαρετά και κομπορμιστικά. Αναζητώντας την αυθεντικότητα και αναγνωρίζοντας ως αναγκαία θυσία τα αρνητικά της υποβαθμισμένης περιοχής, επιλέγουν τη ζωή στο κέντρο. Τα παλιά κτίρια προσφέρουν μια ιστορικότητα και σημεία αναφοράς που στα προάστια δεν βρίσκουν. Η προσβασιμότητα σε υπηρεσίες και καλλιτεχνικά δρώμενα είναι σημαντικός παράγοντας επίσης. Όπως και η ανωνυμία της πόλης που προκύπτει από την πυκνότητά της.

Από την θεωρία της ζήτησης προκύπτει και η σύνδεση του εξευγενισμού με τη χειραφέτηση διαφόρων κοινωνικών ομάδων σύμφωνα με τον Richard Florida²⁵. Οι γυναίκες βρίσκουν περισσότερες ευκαιρίες εδώ, το ίδιο και οι ομοφυλόφιλοι ενώ τα κινήματα των χίπηδων και των πανκ θεωρείται ότι γεννήθηκαν από τη διαδικασία αστικοποίησης του πληθυσμού. Είναι ενδιαφέρον ότι σε αυτή τη βιβλιογραφία ο όρος εξευγενισμός δεν είναι αρνητικός αλλά συνυφασμένος με την απελευθέρωση. Ακραίο παράδειγμα εξευγενιστών μιας συγκεκριμένης κοινωνικής ομάδας αποτελεί το San Francisco.

Εικόνα 21



²⁵ Florida R., (2002), *The Rise of the Creative Class And How It's Transforming Work, Leisure, Community and Everyday Life*, New York, NY, Basic Books

2.1.3 Το Παραγωγικό Περιβάλλον²⁶

Παράλληλα με τον εξευγενισμό μορφοποιούνται και οι παγκόσμιες πόλεις και αντίστροφα. Ο συνεχώς αυξανόμενος οικονομικός τομέας συγκεντρώνεται στις πόλεις – κόμβους της οικονομικής δραστηριότητας. Οι επαγγελματίες που διεκδικούν χώρο στις πόλεις αυτές προέρχονται κυρίως από οικονομικούς και διοικητικούς (management) κλάδους παρατηρεί η Saskia Sassen²⁷. Σε αυτήν την ανάγκη έδωσαν λύση οι ουρανοξύστες.

Επίσης παρατηρείται αύξηση της παραγωγής του πολιτιστικού τομέα. Και πάλι στις πόλεις – κόμβους, οι επιχειρήσεις και τα ιδρύματα που ασχολούνται με τον χώρο της τέχνης και του πολιτισμού είναι πιο συνδεδεμένα με τον ημιδημόσιο χώρο. Έχουν στη βάση τους την ανθρώπινη παρουσία και αλληλεπίδραση και για αυτό το λόγο η παραγωγή τους έχει και ανάγκη την κομβικότητα της πόλης. Άρα φυσικό είναι, όταν αυτός ο τομέας ανθίζει και δημιουργεί ευκαιρίες, να έλκει και τον αντίστοιχο πληθυσμό.

Σε μικρότερη κλίμακα μπορεί κανείς να παρατηρήσει και στην Αθήνα ανάλογες τάσεις. Με τα μεγάλα γραφεία και την απήχηση τύπων μεταλλικών – γυάλινων κατασκευών αντί για ουρανοξύστες. Επίσης μπορούμε να αναγνώσουμε τον πολιτιστικό- κεντρικό (cultural driven development) σχεδιασμό, σε δομές όπως το Ίδρυμα Σταύρος Νιάρχος, την παλαιότερη ανάπτυξη του Γκαζοχωρίου κ.α.



Εικόνα 22,23

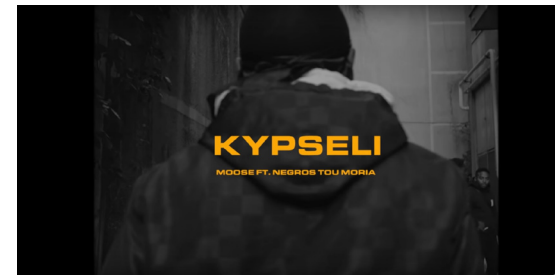
²⁶ Stefan Metaal, OASE journal, 2007, OASE 73 Gentrification Flows and Counter-Flows, 16-22
²⁷ Sassen S., (1991), *The Global City*, New York, London, Tokyo, Princeton

2.1.4 Το Καταναλωτικό Περιβάλλον

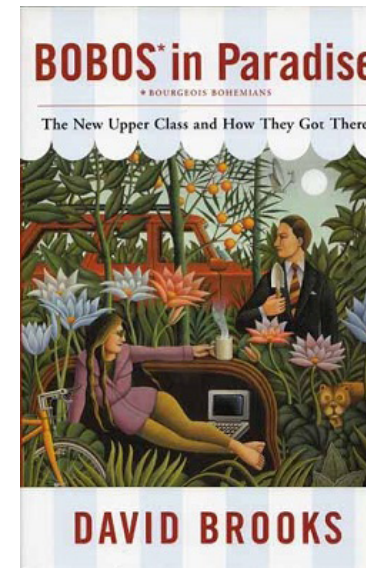
Σε αυτή τη θεωρία διακρίνονται δύο βασικές παράμετροι. Η πρώτη αφορά στις υποδομές της πόλης οι οποίες προϊόντος του χρόνου καθρεφτίζουν τις διαφορετικές ανάγκες της κατανάλωσης. Όχι τόσο προγραμματικά όσο αισθητικά. Κοινωνιολογικά η εξέλιξη του ελεύθερου χρόνου και της ψυχαγωγίας συμπαρασύρει και τις υποδομές της πόλης. Μετά το Ίντερνεντ πολλά σινεμά και video club κλείνουν, συστέλλεται δηλαδή η αγορά στην οποία απευθύνονται. Ενώ τα καφέ που η αγορά τους διαστέλλεται, με την εξέλιξη της μόδας, αποκτούν διαφορετική αισθητική. Από το παλιό συνοικιακό καφενείο στο νέο Industrial ή hip. Το κίνημα του μεταμοντέρνου²⁸ θεωρεί πως στην πόλη ως φόντο, οι άνθρωποι βρίσκουν ελκυστικό, όχι την τοπικότητα μιας ανάρτησης – χρήσης, αλλά τη δυνατότητα πρόσβασης σε πολλές διαφορετικές αναρτήσεις. Η ετερογένεια της πόλης είναι πιο βασικό κίνητρο από τις υποδομές της γειτονιάς. Εστιάζουν όχι στο ότι στην πόλη βρίσκουν την αισθητική του καφέ που τους ταιριάζει αλλά στο γεγονός ότι βρίσκουν και το καφέ και το καφενείο και το σινεμά και το video club. Πλέον η απόφαση του πού θα κατοικήσει κάποιος στην πόλη δεν καθορίζεται από την ανάγκη να ζει κάποιος κοντά σε μια υποδομή πέραν ίσως του μετρό.

Η δεύτερη παράμετρος της ιδέας πως ο εξευγενισμός οφείλεται στη διαστολή του καταναλωτικού περιβάλλοντος σχετίζεται με τις ταυτότητες των ίδιων των καταναλωτών. Σε αντίθεση με την στήριξη του μεταμοντέρνου όπου όλοι θεωρούνται περιπλανώμενοι (flaneurs) στην πόλη, νέες θεωρήσεις εστιάζουν στις διαφορετικές αλλά πολύ συγκεκριμένες δημιουργικές καταναλωτικές συμπεριφορές (π.χ. Bourgeois + Boehme = Bobo*). Bobos θεωρείται μια νέα κοινωνική τάξη η οποία έχει κάποια χαρακτηριστικά του bourgeois – μεγαλοαστού και κάποια του Boehme – εναλλακτικού πληθυσμού. Πιο συγκεκριμένα, χαρακτηρίζονται από υψηλότερη εκπαίδευση με δημιουργικές ή καλλιτεχνικές τάσεις και φιλοδοξίες για υλική επιτυχία.

²⁸ Featherstone M. (1991), Consumer Culture and Postmodernism, London, SAGE Publications



Εικόνα 24: Στιγμιότυπα από το βίντεο του τραγουδιού Κυψέλη, του Νέγγρου του Μοριά, κάτοικου Κυψέλης.



Εικόνα 30

*Οι Bobos περιγράφονται από τον Christophe Guilluy, γάλλο γεωγράφο στο βιβλίο του, *Twilight of the Elites: Prosperity, the Periphery, and the Future of France*, Yale University Press, σ. 177. Ενώ πρωτοορίστηκαν από τον David Brooks στο βιβλίο του *Bobos in Paradise*, 2000, “highly educated folk who have one foot in the bohemian world of creativity and another foot in the bourgeois realm of ambition and worldly success”



Εικόνα 25-29

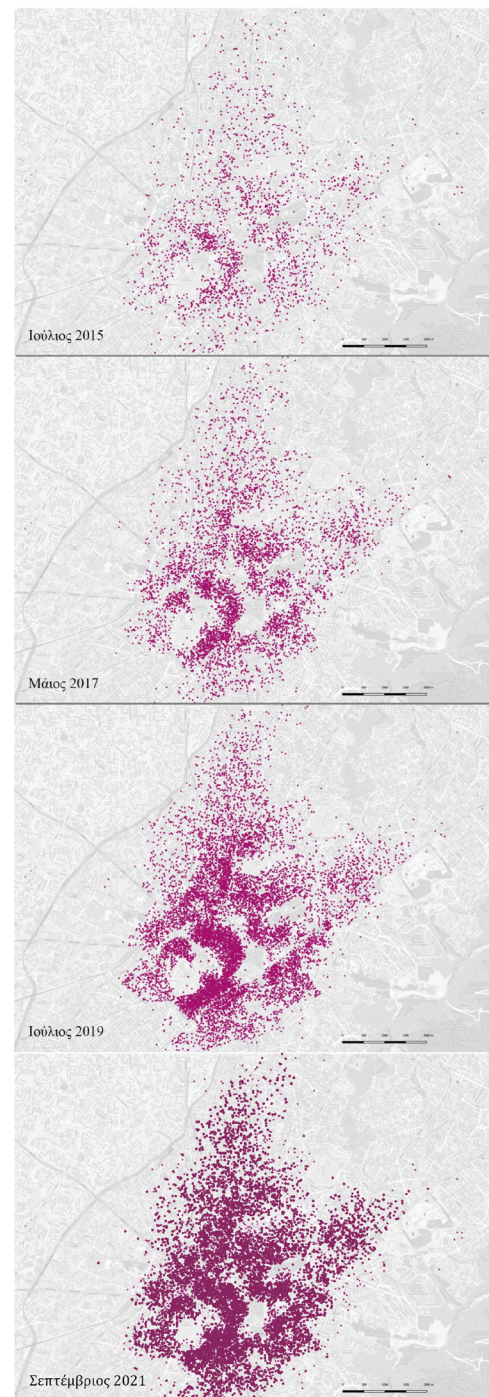


2.2 ΤΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

2.2.1. Ο εξευγενισμός στο ελληνικό πλαίσιο _ Αθήνα και Airbnb

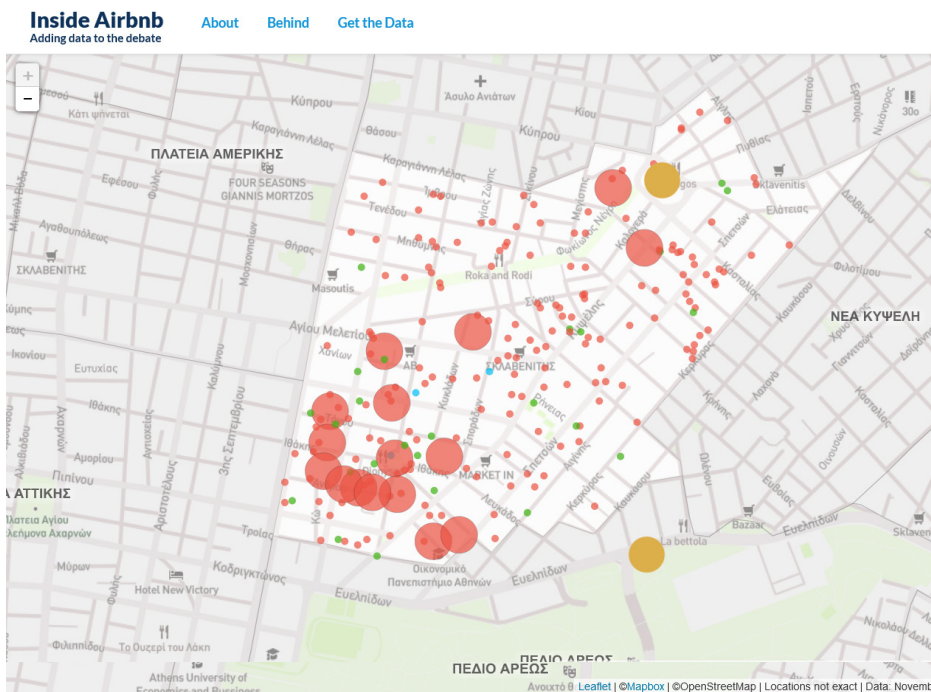
Στην Ελλάδα που βασίζει την οικονομία της στην τουριστική δραστηριότητα, βλέπουμε να αναπτύσσεται στα κέντρα της και ο αστικός τουρισμός. Ο αστικός τουρισμός και ο αστικός χώρος ως υποδοχέας αυτού μετασχηματίζονται τα τελευταία χρόνια επηρεαζόμενα από τα σύγχρονα καταναλωτικά και τουριστικά πρότυπα, την κοινωνικοοικονομική συγκυρία και την επίδραση της τεχνολογίας σε αυτά. Με τις βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις ακινήτων να κερδίζουν όλο και περισσότερο έδαφος έναντι του επίσημου τουριστικού κλάδου, είναι αναμενόμενο η αλλαγή αυτή να αφήνει και ένα σχετικό αποτύπωμα στον αστικό χώρο, καθώς αλλάζει η σχέση του τουρισμού με την πόλη και τους κατοίκους της.²⁹ Η τουριστικοποίηση αυτή, με διάχυτο χαρακτήρα, εισέρχεται στις γειτονιές του κέντρου της πόλης με αποτέλεσμα να αλλοιώνει την αγορά κατοικίας αλλά και το χαρακτήρα των γειτονιών της. Στην Αθήνα του 2021 το φαινόμενο αυτό παρατηρείται σε έξαρση συγκριτικά με την τελευταία δεκαετία. Το ίδιο το φαινόμενο παρουσιάζεται με διαφορετικούς τρόπους, από την διάθεση δωματίου σε διαμέρισμα έως τη διάθεση πολλαπλών διαμερισμάτων του ιδίου ιδιοκτήτη ως πλέον σημαντικό παίκτη στην αγορά ενοικίων. Αυτό το τελευταίο σχήμα εμπορευματοποίησης της κατοικίας που διευκολύνεται από την πλατφόρμα είναι και το πιο κρίσιμο για την μορφοποίηση της ανταγωνιστικότητας τόσο εντός της Airbnb όσο και γενικότερα στην δέσμευση πολλαπλών ακινήτων από την αγορά ενοικίων.

²⁹ Δήμητρα Λεκάκη Βραχυχρόνιες Μισθώσεις ακινήτων και αστικοί μετασχηματισμοί Το χωροκοινωνικό αποτύπωμα της Airbnb στον Δήμο Αθηναίων ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ, 2019 επιβλέπουσα καθηγήτρια: Π. Κουτρολίκου ΔΙΠΜΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ ΣΧΟΛΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΕΜΠ, σελ.34



Χάρτες 1-4: Εξάπλωσης της Airbnb στον Δήμο Αθηναίων. 2015- 2021
Σύνολο Airbnb καταλυμάτων (Στοιχεία: Inside Airbnb)

Όσον αφορά την Κυψέλη, παρατηρούμε από τα δεδομένα της Inside Airbnb, ότι παρουσιάζει και η ίδια τις διακυμάνσεις έκφρασης του φαινομένου. Αν δούμε την περιοχή της Κεντρικής Κυψέλης χωρίς την Νέα και Άνω Κυψέλη παρατηρούμε ότι τα περισσότερα καταλύματα συγκεντρώνονται γύρω από την νέα ανάπλαση της πλατείας Αγίου Γεωργίου και εκτείνονται προς την Ευελπίδων αλλά και νοτίως του πεζόδρομου της Φωκίωνος Νέγρη και πλησίον της πλατείας Κυψέλης. Το ενδιαφέρον των στοιχείων βρίσκεται στα νούμερα των καταχωρήσεων.



Χάρτης 5: Καταλύματα Airbnb το 2021 στην περιοχή της κεντρικής Κυψέλης, πλατφόρμα Inside Airbnb. Με κόκκινο μεγάλο κύκλο τα καταλύματα του πρώτου οικοδεσπότη, με πορτοκαλί οι σταθμοί μετρό. Από τα 222 καταλύματα που δατίθενται στην περιοχή, βλέπουμε πως ο πρώτος οικοδεσπότης της περιοχής διαθέτει 16 καταλύματα (ολόκληρα διαμερίσματα και όχι μεμονωμένα δωμάτια) ενώ ο δεύτερος 12 και ο τρίτος 7. Συνολικά δηλαδή το 15,7% των καταλυμάτων προς διάθεση συγκεντρώνεται στα χέρια τριών ανθρώπων. Πρόκειται για την πιο έντονη εκδοχή του φαινομένου που προαναφέρθηκε.

Athens

Filter by: ΚΥΨΕΛΗ

222 out of 222 listings (100%)

Hide top hosts About Airbnb in Athens

Host Name	#Listings
Παναγιώτης	16
Akis	12
Χρήστος	7
Vicki	6
Top Stays	4
Kangsheng	4
Orchidea Monika	3
Monika	3
Maria	3
Anzula	2
Orestes	2
Glo	2
Anastas	2
Dimitris, Konstantinos & Sevi	2
Pavlos	2
Home	2
Jerry	2

Εικόνα 33: Αριθμητικά στοιχεία καταχωρήσεων Airbnb το 2021 στην περιοχή της κεντρικής Κυψέλης, (πλατφόρμα Inside

Συνέντευξη Έλλης Κ.- Κτηματομεσίτρια
Το πρόσωπο αυτό εργάζεται ως μεσίτρια και διαθέτει τον επαγγελματικό της χώρο στην περιοχή των Αμπελοκήπων.³⁰

Για τη «χρυσή βίζα» υπάρχει μία σχετική ζήτηση στο Πειραιά, αλλά στο κέντρο καταλήγουν οι περισσότεροι. Αγοράζουν Ελληνορώσων, Πατήσια... Παίρνουν πιο μεγάλα σπίτια και είναι συγκεκριμένο το ποσό που πρέπει να καλύψουν, 250.000€. [...] Αγοραστές για αποκλειστικά εκμετάλλευση μέσω **Airbnb**, παρότι δεν είμαι εγώ υπεύθυνη γνωρίζω ότι υπάρ-

χουν πολλοί και ψάχνουν όπου έχει **κοντά στάση μετρό**. Η περιοχή των Αμπελοκήπων που έχει τρία μετρό έχει πολύ μεγάλη ζήτηση για αυτό το σκοπό, αλλά και η Ακρόπολη κτλ. Όσο πιο κοντά και πιο ακριβά βέβαια, αλλά δεν τους πειράζει συνήθως. [...] Οι ιδιοκτήτες που αγοράζουν αποκλειστικά γι' αυτό το σκοπό, πάντως, κοιτούν να έχει **μετρό**, είναι απαραίτητη προϋπόθεση, και επιπλέον να είναι **μικρό διαμέρισμα**.

[...] Για **συγκατοίκηση** δεν έχουμε πελάτες. Δεν ασχολούμαστε με αυτό γιατί δεν έρχεται και κάποιος να ζητήσει κάτι τέτοιο. Οι Έλληνες δεν το κάνουν αυτό, είναι **άλλης νοοτροπίας**.

³⁰ Ζητήματα κατοίκησης Σκιαγραφώντας μετασχηματισμούς και χαρακτηριστικά της μισθωμένης κατοικίας στην Αθήνα Μαρία-Καρολίνα Ζάχου. Επιβλέπουσα: Ελίζα Παναγιωτότου. Διπλωματική Εργασία Ε.Μ.Π. Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών | Δ.Π.Μ.Σ. Σχεδιασμός του Χώρου - «Πολιτεία και Χωροταξία»

Συνέντευξη Νίκου Π.- Κτηματομεσίτη

Το πρόσωπο αυτό εργάζεται ως υπάλληλος μεσιτικού γραφείου στην περιοχή του κέντρου.

*Έρχονται αρκετοί Κινέζοι για αγορές. Ψάχνουν γενικά, Αττική κυρίως, για σπίτια που να αντιστοιχούν στο ποσό των 250.000€ για να πάρουν την άδεια διαμονής. [...] Αυτοί που έρχονται για το **Airbnb** ζητούν τα αντίθετα λίγο πολύ. **Μικρά σπίτια σε κεντρικές περιοχές, πάντα κοντά σε σταθμούς μετρό.** Τα φτιάχνουν λίγο και μετά τα ανεβάζουν στην πλατφόρμα [...] Πάντως είναι γεγονός πως έχει μειωθεί πολύ η προσφορά και ο κόσμος έχει πρόβλημα. Οι περιοχές του κέντρου έχουν ανέβει πολύ, εκεί που ήταν ήδη τουριστικά ακόμη περισσότερο.*

Από τις συνεντεύξεις γίνεται εμφανής η σύνδεση της διάθεσης Airbnb με την κεντρικότητα μιας γειτονιάς και ακόμη προνομιακότερη η συσχέτιση με σταθμό μετρό. Παράλληλα παρατηρούμε ότι η κλίμακα των καταλυμάτων είναι μικρή καθώς προτιμώνται τα μικρά διαμερίσματα. Άμεσα λοιπόν πλήττονται τα ανάλογα ενοίκια διότι η αγορά τους συρρικνώνεται και η ζήτησή τους αυξάνεται. Τα χαμηλότερα οικονομικά στρώματα είναι τα πρώτα που θα πληγούν χωρίς όμως αυτό να μειώνει το ντόμινο φαινόμενο που ακολουθεί στην αγορά ενοικίων. Η επικείμενη εμφάνιση σταθμού μετρό, ήδη από την ανακοίνωσή της, επηρεάζει τη γειτονιά και τις αξίες ακινήτων. Αρχικά πέριξ των μελλοντικών στάσεων. Στη συνέχεια πέριξ των εμπορικών κέντρων της γειτονιάς και τελικά επηρεάζει όλη την υπόλοιπη έκταση αλλά και τις γειτονιές στις οποίες θα καταφύγουν οι εκτοπισμένοι κάτοικοι. Ενδιαφέρον έχουν οι λίγες επιλογές των κατοίκων όταν δεν υπάρχει ρυθμιστική νομοθεσία για αντανάκλαστική αντίδραση σε τέτοια φαινόμενα. Πολλές φορές οι αντιδράσεις μπορεί να είναι τελικά αντίθετες με τα συμφέροντα των κατοίκων και παράλληλες με το φαινόμενο του εξευγενισμού.

Αν η αυθεντικότητα των ελληνικών πόλεων και των γειτονιών τους έγκειται στην κοινωνική ανάμειξη και την ποικιλομορφία, αυτά είναι που απειλούνται σήμερα μέσω της Airbnb.

Συνέντευξη Δημήτρη Μπαλαμπανίδη, Γεωγράφου, για το βιβλίο του: Το Airbnb στην πόλη Ευκαιρία ή απειλή, Πόλις, Αθήνα, 2021 Σχεδία, Περιοδικό δρόμου, τεύχος 91, Ιούλιος - Αύγουστος 2021, σελ. 24



Εικόνα 34: Διαφημιστική καμπάνια Airbnb, "Καλωσόρισε σπίτι" και "Ζήσε σαν ντόπιος" είναι μερικά από τα συνθήματα της πλατφόρμας, Σχεδία, Περιοδικό δρόμου, τεύχος 91, Ιούλιος -

2.2.2 Μετρό - Η περίπτωση της Αγίας Παρασκευής

Παρατηρώντας τη γειτονιά της Αγίας Παρασκευής, διαπιστώνουμε ότι οι κρατικές παρεμβάσεις σε συνέργεια ή αντίθεση με την τοπική κοινωνία, μπορούν να αλλάξουν την ισορροπία της γειτονιάς. Η δημιουργία σταθμών μετρό σε μια γειτονιά μπορεί να συνδέσει πολύ γρηγορότερα τη γειτονιά με το κέντρο της πόλης. Σήμερα οι σταθμοί που εξυπηρετούν την περιοχή της Αγίας Παρασκευής είναι ο σταθμός Νομισματοκοπείο στα σύνορά της με τον Δήμο Χολαργού και ο σταθμός Αγία Παρασκευή ο οποίος βρίσκεται στο Χαλάνδρι. Ωστόσο επρόκειτο να χωροθετηθεί στο τοπικό εμπορικό κέντρο γειτονιάς που συνθέτει ο άξονας Αγίου Ιωάννου και συνδέει την Άνω και Κάτω πλατεία Αγίας Παρασκευής.

Έτσι από το 1979 και ως το 2000 εν όψει Ολυμπιακών Αγώνων, ο σταθμός μετρό χωροθετείται στην Κάτω πλατεία Αγίας Παρασκευής. Μετά από πιέσεις της Ένωσης Επαγγελματιών – Εμπόρων – Βιοτεχνών Αγίας Παρασκευής αλλά και της εκκλησίας που βρίσκεται στην εν λόγω πλατεία, ο σταθμός μεταφέρεται (2005) στον οδικό άξονα Αγίας Παρασκευής. Σε μια αραιοδομημένη περιοχή, εντός των ορίων του Δήμου Χαλανδρίου και 15 λεπτά πεζή από την κεντρική πλατεία Αγίας Παρασκευής. Το Δεκέμβριο του 2010 ο σταθμός μαζί με τη διαμόρφωση μιας μικρής πλατείας στην μια έξοδο του εγκαινιάζεται. Το 2018 η Δημορχία θέτει αίτημα στην Αττική Μετρό για νέα στάση στην πλατεία.

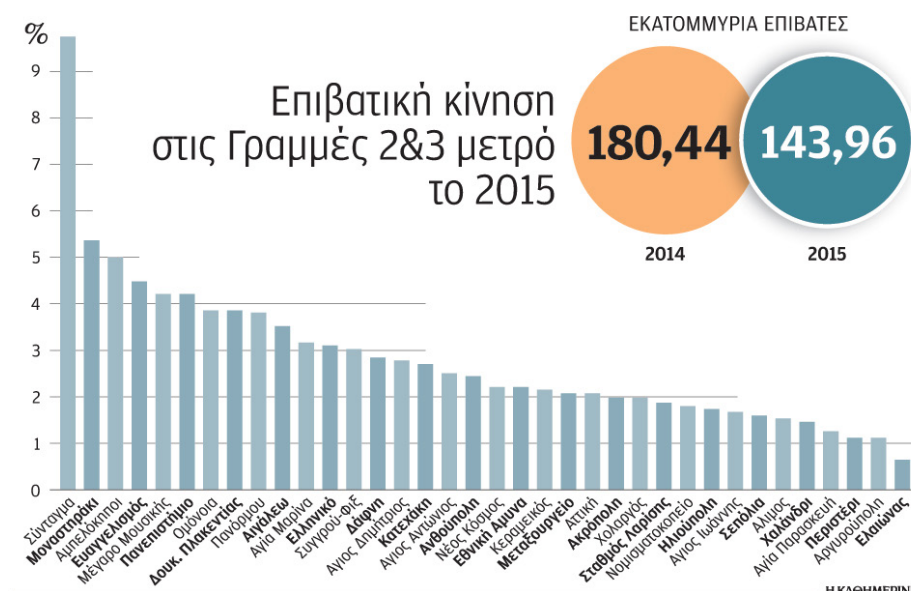


Χάρτης 6: Χαλανδρίου - Αγίας Παρασκευής με τη διαδρομή από τον σταθμό προς την πλατεία

Η αρχική υπόθεση – χωροθέτηση ήταν πιο συμφέρουσα για τους δημότες και για τους εμπόρους οι οποίοι μαζί με την εκκλησία εμφανίζονται ως εκπρόσωποι γειτονιάς συνθέτοντας τη στρατηγική τους με βάση τον φόβο.

Τότε, πολλές τοπικές κοινωνίες, μην έχοντας την εμπειρία λειτουργούντων σταθμών του Μετρό, αντιμετώπιζαν την κατασκευή σταθμών ως πηγή ταλαιπωρίας, αύξησης της κίνησης στους δρόμους και οικονομικής κατάρρευσης για τα καταστήματα κοντά σε αυτούς.

-ATHENS TRANSPORT, 24 Φλεβάρη 2021, Αλέξανδρος Λιάρος



Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ

Εικόνα 35

Για πολλά χρόνια και λόγω της οικονομικής κρίσης, ο εμπορικός άξονας της γειτονιάς σταδιακά χάνει την ζωντάνια του, καταστήματα ανοίγουν και κλείνουν γρήγορα, οι καταναλωτές μειώνονται και, τελικά, ο σταθμός Αγία Παρασκευή δεν εξυπηρετεί την Αγία Παρασκευή αλλά το Χαλάνδρι. Το οποίο εμπορικά αναπτύσσεται με δύο πλέον σταθμούς να το εξυπηρετούν (Αγία Παρασκευή, Χαλάνδρι). Αν παρατηρήσει κανείς την εξέλιξη του άξονα χωροθέτησης του σταθμού θα δει μικρές και μεγάλες υπερτοπικές εμπορικές χρήσεις, εποχιακά καταστήματα και μεγάλες δομές στην όψη του να συνθέτουν ένα χαρακτήρα μιας μεταβατικής εμπορικής ζώνης.

Εύκολα κατανοούμε πως μια δομή όπως το μετρό επηρεάζει μια γειτονιά, πως η γειτονιά αποκτά κομβικότερο ρόλο στην πόλη. Η χωροθέτηση του σταθμού, ωστόσο, αποτελεί απόφαση «βέλτιστης λύσης» αφού σκοπό έχει να εξυπηρετεί μια ακτίνα όσο το δυνατόν μεγαλύτερη.



Χάρτης 7: Σταθμών μετρό: Εθνική Άμυνα / Χολαργός / Νομισματοκοπείο / Αγία Παρασκευή / Χαλάνδρι
Ακτίνες σταθμών 5- 10 λ. πεζή και η περιοχή της Αγίας Παρασκευής

2.2.3 Συμπεράσματα

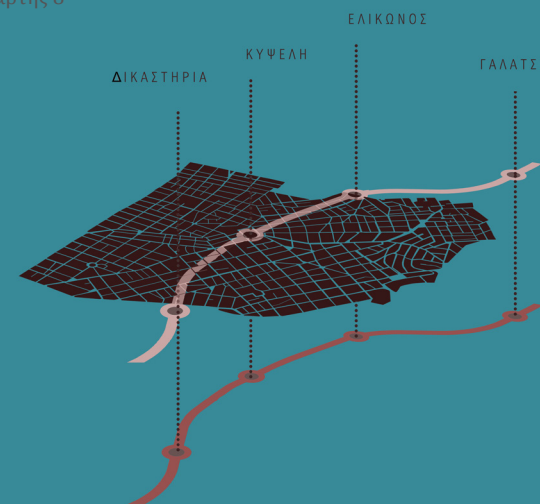
Το φαινόμενο Airbnb υπό προϋποθέσεις, μπορεί να απειλήσει την ποικιλομορφία των κεντρικών γειτονιών των σύγχρονων πόλεων.

Ταυτόχρονα οι σταθμοί μετρό μπορούν να επαναπροσδιορίσουν την ισορροπία μιας γειτονιάς.

Η στρατηγικής σημασίας τοποθέτηση ενός σταθμού μετρό, οι αναπλάσεις των πλατειών στις εξόδους καθώς και οι κοινωνικές και εμπορικές συνέπειες που αυτά συνεπάγονται είναι ικανά να επιφέρουν ευρύτερες αλλαγές σε μια γειτονιά. Συνυπολογίζοντας την αξία της κεντρικότητά μιας γειτονιάς και το φαινόμενο Airbnb, είναι εύλογο να αναμένουμε πιο έντονες αλλαγές με βασικότερη την άνοδο των ενοικίων στη περιοχή.

Για τη γειτονιά της Κυψέλης προβλέπονται τρεις σταθμοί μετρό. Η στάση Ελικώνος θα εξυπηρετεί την Άνω Κυψέλη, η στάση Κυψέλη την Κεντρική και η στάση Δικαστήρια την Νέα Κυψέλη. Θεωρώντας βέβαιη την επίδρασή τους, μένει να εξεταστεί εάν τα χαρακτηριστικά της Κυψέλης την καθιστούν ευάλωτη και σε εξευγενισμό.

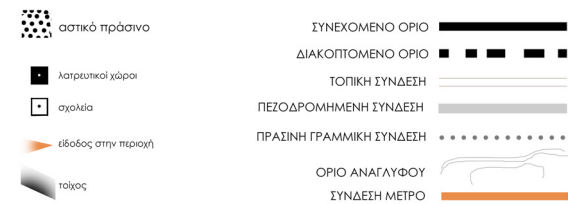
Χάρτης 8





Χάρτης 9

Χάρτης Ορίων - Συνδέσεων



2.3 ΣΤΑΔΙΑ ΤΟΥ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟΥ

Σημερινά δεδομένα

_ Η αστική κουλτούρα ως πολιτισμικό πλαίσιο του φαινομένου

Η μετακίνηση πληθυσμών παρατηρείται σε όλη την ιστορία της ανθρωπότητας. Είτε ονομάζεται μετανάστευση είτε κατάκτηση ή ανακάλυψη, περιγράφει την διαδικασία μετάβασης από έναν τόπο σε ένα άλλο, όπως μια γραμμή ενώνει δύο σημεία. Κάθε φορά τονίζεται μια διαφορετική πλευρά της καθεαυτής γραμμής μετάβασης, π.χ. Η μετανάστευση τονίζει την κλίμακα απόσταση γραμμής, τα κίνητρα και την προσδοκία του σημείου Β, η κατάκτηση τονίζει τα κίνητρα του σημείου Α και την αλλαγή χαρακτήρα του σημείου Β της μετάβασης και η ανακάλυψη τονίζει την κλίμακα – απόσταση γραμμής και τη επιρροή του σημείου Β.

Τέτοιου είδους ιστορικά παραδείγματα αποτελούν οι κατακτήσεις του Genghis Khan, η ανακάλυψη της Αμερικής ακόμη και η κάθοδος Δωριαίων. Και στη σύγχρονη ιστορία, η μετανάστευση Ελλήνων στη Γερμανία, η οποία στο διάστημα 1960-1976 υποδέχτηκε περισσότερους από 623.300 “φιλοξενούμενους εργάτες” (Gastarbeiter), δηλαδή περίπου το 84% του συνολικού μεγέθους της ελληνικής μεταπολεμικής μετανάστευσης στην Ευρώπη.

Έστω ότι θεωρούμε και τον εξευγενισμό ως μια μετακίνηση πληθυσμού μικρής κλίμακας, η οποία οδηγεί σε μια δεύτερη αναγκαστική μετακίνηση (εκτοπισμό).

Είναι παράδοξο ότι αφενός ενθαρρύνουμε την ταξιδιωτική κουλτούρα και την πρόσκαιρη εγκατάσταση, αφετέρου αποθαρρύνουμε τους κατοίκους να επιλέξουν το κέντρο της πόλης ως τόπο κατοικίας και μόνιμης εγκατάστασης. Με άλλα λόγια η φιλοξενία που άλλοτε χαρακτήριζε την ελληνική ταυτότητα, συνιστά πλέον αυτοσκοπό - μοχλό της οικονομίας περιορίζοντας για την εντοπιότητα.

Για να κατανοήσουμε καλύτερα το φαινόμενο του εξευγενισμού οι κοινωνιολόγοι το χωρίζουν σε τρία στάδια.³¹

2.3.1 ΚΑΛΛΙΤΕΧΝΙΚΟ ΣΤΑΔΙΟ

Σύμφωνα με την Saskia Sassen, κατά το πρώτο «Καλλιτεχνικό - Artistic» στάδιο, νέοι εναλλακτικοί πληθυσμοί «Creative class»³², καλλιτέχνες και δημιουργικοί επαγγελματίες εμφανίζονται με κίνητρο τη διαφοροποίησή τους από τον ταξικό ανταγωνισμό που αισθάνονται στα προάστια. Συνήθως πρόκειται για ζευγάρια που δεν εντάσσονται στη μορφή της «παραδοσιακής» οικογένειας π.χ. σεξουαλικός προσανατολισμός, διαφορετικών εθνικοτήτων. Πρακτικά για την γειτονιά και το κτιριακό της απόθεμα αυτό σημαίνει ότι ο πληθυσμός, όπως άλλωστε λειτουργεί και η αγορά εν γένει-, κινείται ευκαιριακά αναζητώντας κατοικία ή και εργασιακό χώρο με κτιτήριο την οικονομική δυνατότητα. Παραμελημένα ή ερειπωμένα κτίρια προσφέρουν οικονομικές επιλογές και στη συνέχεια διαμορφώνονται βάσει των αναγκών των νέων κατοίκων. Από εδώ γεννήθηκε ο τύπος διαμερίσματος loft σε παλαιά βιομηχανικά κτίρια, πρώτα στο Haarlem της Νέας Υόρκης τη δεκαετία του '60 κι έπειτα εξαπλώθηκε και σε άλλες πόλεις. Η Sharon Zukin³³ αργότερα παρατηρεί: *Παρά τα κυρίαρχα μοτίβα σκληρότητας και παραβατικότητας, η αισθητική αναπαράσταση του «διαφορετικού» σε δημιουργικές περιοχές προσελκύει μη δημιουργικούς πολιτιστικούς καταναλωτές που επιλέγουν έναν πιο αυθεντικό και μποέμικο τρόπο ζωής.*

³¹ Editorial, OASE journal, 2007, OASE 73 Gentrification, Flows and Counter-Flows, σ. 2-6

³² Sassen Saskia, 2005, The Global City: Introducing a concept, University of Chicago

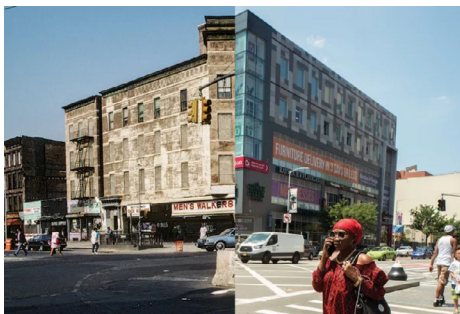
³³ Zukin Sharon, Laura Braslow, 2011, The life cycle of New York's creative districts: Reflections on the unanticipated consequences of unplanned cultural zones, σ. 131

Η χαμηλή αξία της γης αλλά και της αγοράς ακινήτων καθιστούν εφικτή την ανεπίσημη- informal αξιοποίηση του χώρου παράδειγμα οι καταλήψεις κενών κτιρίων και τα σύμφωνα ενοικίασης. Οι νέοι πληθυσμοί δρουν δημιουργικά και αρχικά αισθάνονται «φιλοξενούμενοι» σε μια εργατική γειτονιά. Ο ρόλος των καλλιτεχνών και των galleries υπογραμμίζεται στην βιβλιογραφία, αν και μια συγκριτική μελέτη του Αμβούργου και της Στοκχόλμης δείχνει ότι η παρουσία πανεπιστημιακού ιδρύματος στην περιοχή αποβαίνει συχνά το ίδιο καθοριστική³⁴. Αποτελεί «πηγή» νεωτερικότητας / pioneering μέσω των μαθητών, του επιστημονικού προσωπικού και ειδικά τους νέους απόφοιτους, οι οποίοι είτε δεν μπορούν είτε δεν θέλουν να μετακινηθούν προς τα προάστια. Στην δυτική Ευρώπη ειδικότερα, εγκαθίστανται επιπλέον μετανάστες στις παλιές γειτονιές της πόλης.

2.3.2 ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΟ ΣΤΑΔΙΟ

Σε αυτό το στάδιο (Mixed phase) παρατηρούμε μια πιο συνειδητή κοινωνικά και πολιτισμικά μεσαία τάξη. Είναι συνήθως ημι- επαγγελματίες με προσανατολισμό στις μη υλικές αξίες. Αξιοποιούν τα θέατρα και άλλες χρήσεις πολιτισμού και συχνά αφιερώνουν χρόνο σε εθελοντικούς και φιλανθρωπικούς σκοπούς. Δεν αισθάνονται τόσο «φιλοξενούμενοι» στη γειτονιά όσο νεοεισερχόμενοι στην αγορά ακινήτων. Πλέον υπάρχουν αρκετοί νέοι κάτοικοι για να υποστηρίξουν μια δική τους τοπική αγορά.

Σε αυτό το στάδιο, ξεκινά η πίεση στους ντόπιους ενοικιαστές χωρίς όμως να υπάρχει σύγκρουση με τους νέους κατοίκους. Ο νέος πληθυσμός εκτιμάει την αυθεντικότητα του χαρακτήρα της γειτονιάς.



Εικόνα 36- 45: Εξευγενισμός στο Χάρλεμ σε φωτογραφίες, The corner of 125th Street and Malcolm X Boulevard in 1989 (left) and 2017. Photo: Camilo José Vergara/ Η γωνία 125ης οδού και λεωφόρου Μάλκομ Χ το 1989 και το 2017

³⁴ Franzen Mats, 2005. New Social Movements and Gentrification in Hamburg and Stockholm: A Comparative Study. Journal of Housing and the Built Environment, 20, σ. 51-77.

Αρχίζει σε αυτό το στάδιο να φαίνεται μια αντίσταση στις αλλαγές (διατήρηση της αδράνειας).

2.3.3 ΜΟΔΑΤΟ ΣΤΑΔΙΟ

Οι νέοι πληθυσμοί σε αυτό το στάδιο (Fashionable phase) δεν ενδιαφέρονται για τον μεικτό χαρακτήρα της περιοχής και την αυθεντικότητά του αλλά για το αναβαθμισμένο προφίλ που αποκτά ή πιστεύουν ότι θα αποκτήσει. Είναι συνήθως υψηλότερου βιοτικού επιπέδου και πλέον η πίεση ασκείται ακόμη και στους νέους κατοίκους του πρώτου σταδίου. Μέχρι και τα εναλλακτικά μαγαζιά πέζονται οικονομικά. Νέες χρήσεις αποτελούν δικηγορικές φірμες και ατελιέ μόδας. Περισσότερες οικογένειες εγκαθίστανται τώρα για μεγαλύτερο διάστημα. Η προηγούμενη «διατήρηση της αδράνειας» που παρουσίαζε η γειτονιά δίνει τη θέση της σε ομάδες που προωθούν την υψηλή κουλτούρα και την ιστορική αρχιτεκτονική. Έχουν επιπλέον επιρροή στην πολιτική εξουσία και τα νέα πρότζεκτ τους προχωρούν γρήγορα και με επιτυχία. Δήμος και αστυνομία δέχονται πιέσεις για να διατηρούν την τάξη στους δρόμους.

Ωστόσο, σπάνια κεντρικές περιοχές διανύουν όλα τα στάδια του φαινομένου. Έχουμε ταυτίσει τον εξευγενισμό με τη μετάβαση από το πρώτο στο τρίτο στάδιο ενώ στην πραγματικότητα τις περισσότερες φορές σταματά στο δεύτερο. Επίσης στη βιβλιογραφία φαίνεται πως δε χρειάζεται να είναι μια γειτονιά υποβαθμισμένη και εργατική για να είναι ευάλωτη στον εξευγενισμό. Πολλές



γειτονιές είχαν καλλιτεχνικό χαρακτήρα από τον προηγούμενο αιώνα. Πλέον έχει αρχίσει το φαινόμενο να παρατηρείται ακόμα και σε μικρότερες πόλεις με ιστορικό χαρακτήρα μέχρι και σε χωριά που δέχονται πληθυσμούς ανώτερς μόρφωσης και βιοτικού επιπέδου. Από τον ορισμό του ο εξευγενισμός προδίδει έναν ετεροκαθορισμό τόσο κοινωνικό όσο και οικονομικό, στην ίδια βάση, αυτή της πόλης, που αποτελεί τον κατεξοχήν χώρο για χειραφέτηση κοινωνικών ομάδων. Αν ο εξευγενισμός είναι προϊόν σύγκρισης και ανταγωνισμού, τότε ο εξευγενιστής έχει κατορθώσει να κατοικήει εκεί που επέλεξε ενώ ο εκτοπισμένος αναζητά εκ νέου κατοικία.

2.3.4 Συμπεράσματα

Η Κυψέλη δεν αποτελεί περίπτωση εργατικής γειτονιάς. Ιστορικά δημιουργήθηκε ως γειτονιά εξοχικών αρχοντικών και μεγάλων πράσινων εκτάσεων που τα περικλείουν. Αυτό της έχει προσδώσει έως και σήμερα ένα κτιριακό απόθεμα αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος και διατηρητέων. Μπορεί μετά την ανοικοδόμηση οι πολυκατοικίες της αντιπαροχής να αύξησαν την πυκνότητα όμως διατηρεί ακόμα ένα χαρακτήρα αρχοντικό στη βάση της. Η Κυψέλη ήταν πάντοτε μια γειτονιά καλλιτεχνών. Από τον Οδυσσέα Ελύτη μέχρι την Κική Δημουλά, η γειτονιά έχει φιλοξενήσει πολλούς καλλιτέχνες ανά τα χρόνια.

Το γεγονός ότι η Κυψέλη αποτελεί καταφύγιο και για μετανάστες είναι ορατό απλώς παρατηρώντας τα υπόγειά της. Ιστορικά κατοικούνταν από θυρωρούς με ξεχωριστή είσοδο στις όψεις των πολυκατοικιών. Ταυτόχρονα παρατηρούνται άστεγοι σε σημεία που δε συχνάζουν τακτικά κάτοικοι.

Επίσης γειτνιάζει σε πανεπιστημιακά ιδρύματα όπως το Οικονομικό Πανεπιστήμιο και η Αρχιτεκτονική σχολή και συχνά οι φοιτητές αναζητούν κατοικία στις κυψελιώτικες πολυκατοικίες του '60. Παρατηρούμε ήδη ότι πολλά από τα χαρακτηριστικά του πρώτου σταδίου είναι παρόντα.

Και εισερχόμαστε στο δεύτερο στάδιο η Κυψέλη το οποίο διανύει τώρα η περιοχή της Κυψέλης. Οι νέοι πληθυσμοί των τελευταίων ετών έλκονται από τα πολλά θέατρα της (πολιτισμός), από τα μικρά συνοικιακά παντοπωλεία (αυθεντικότητα), οι ίδιοι κάνουν ανακύκλωση και προσέχουν τον δημόσιο χώρο. Νέες αίθουσες τέχνης και εργαστήρια φιλοξενούνται στα υπόγεια διαμερίσματα με αποτέλεσμα να εκτοπίζονται οι μετανάστες που κατοικούν σε αυτά, όχι όμως σε μεγάλο βαθμό. Το ύψος των ενοικίων ανεβαίνει, με αποτέλεσμα όσοι είχαν επιλέξει την Κυψέλη με κριτήριο τα χαμηλά ενοίκια, να αναζητούν τώρα χαμηλά ενοίκια σε άλλες γειτονιές.

Το τρίτο στάδιο δεν θα αποτελούσε σενάριο για την Κυψέλη αν δεν ήταν «εκτεθειμένη» από τη νότια πλευρά της στην οδό Ευελπίδων. Ο άξονας αυτός, με την έντονη αναφορά στη Δικαιοσύνη έχει ήδη αξιοποιήσει την αίγλη των διατηρητέων κτιρίων. Πολλά εξ αυτών μετατράπηκαν σε γραφεία νομικών υπηρεσιών ενώ στα ισόγεια στεγάζονται ακριβότεροι χώροι εστίασης. Πρόσφατα δε, επί της Ευελπίδων δημιουργήθηκε συγκρότημα πολυτελών κατοικιών με υπόγειο γυμναστήριο και πισίνα στην ταράτσα.



Εικόνα 46-48: Συγκρότημα πολυτελών διαμερισμάτων επί της οδού Ευελπίδων. 2018- 2019
Φωτογραφίες: Google Earth



Εικόνα 49: δρόμος στην Κυψέλη με έγχρωμο καταστήματα μεταναστών Πηγή: AthensSocial Atlas



Χάρτης 10

Χάρτης Δημοσίου Χώρου

- | | | | |
|---|----------------------|---|----------------|
|  | αστικό πράσινο |  | Ζώνη εμπορίου |
|  | λειτουργικοί χώροι |  | Δημόσιο κτίριο |
|  | σχολεία |  | Δημόσια άθληση |
|  | είσοδος στην περιοχή | | |



Χάρτης αναφοράς περιοχής
στον τύπο

3.1 ΤΟ ΖΗΤΗΜΑ ΤΗΣ ΣΤΕΓΗΣ



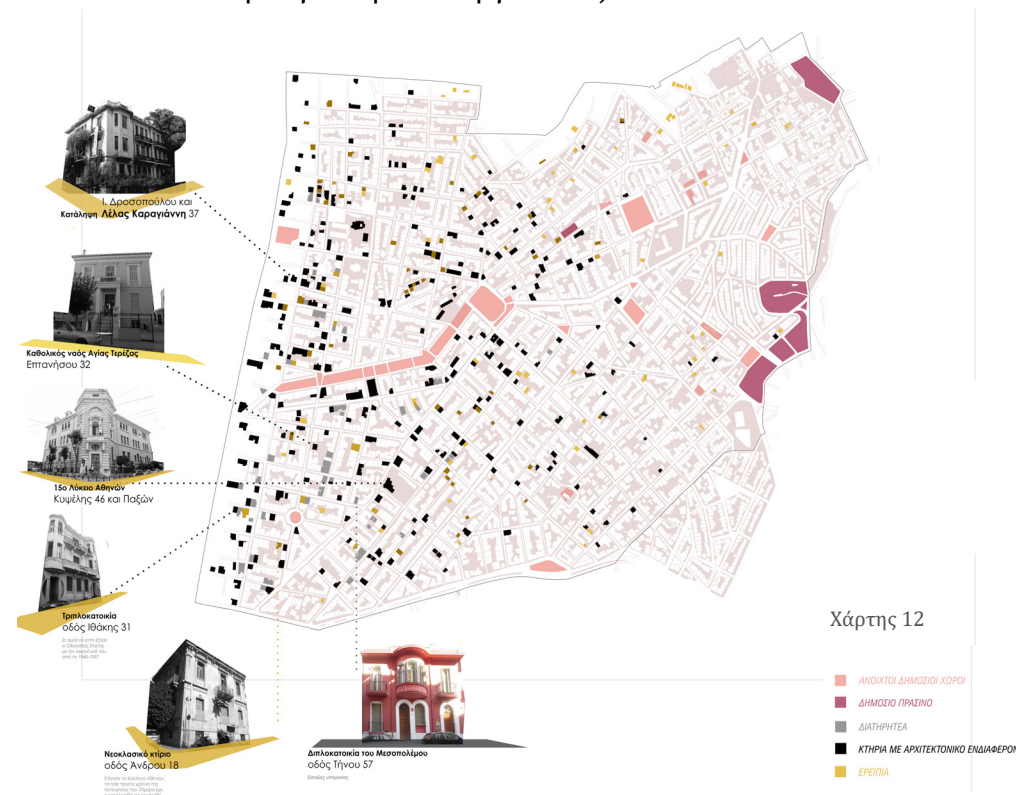
Εικόνα 50

3.1.1. Κατάληψη, ερείπια και άστεγοι

Το ζήτημα της στέγης δεν αποτελεί ελληνικό πρόβλημα αλλά παγκόσμιο. Με τη παγκοσμιοποίηση να εντείνει τις οικονομικές ανισότητες, παρατηρούμε πόλεις όπου γειτνιάζουν οικονομικά κέντρα (hubs) με περιοχές ακραίας φτώχειας. Στην Ελλάδα, που όπως προαναφέραμε δεν διαθέτει κοινωνική αγορά ενοικίων, η κατάσταση είναι απρόβλεπτη. Συγκεκριμένα στην περιοχή μελέτης παρατηρούνται πολλά ερείπια, μεγάλο ποσοστό των οποίων διατηρητέα κτίρια. Η οικονομική κρίση σίγουρα συνέβαλλε στην υποβάθμιση και υποτίμηση των αξιών αλλά και δεν διευκόλυνε τις ευκαιρίες για ανακαινίσεις και αποκαταστάσεις. Ως αποτέλεσμα σήμερα, πολλά διαμερίσματα και επαγγελματικοί χώροι είναι άδεια, πολλά σε ιδιαίτερα κακή κατάσταση, μερικά επικίνδυνα, και δίπλα σε αυτά διαμένουν οι άστεγοι. Στην Κυψέλη υπάρχει και μια από τις μακροβιότερες καταλήψεις στέγης, η Λέλας Καραγιάννη. Πρόκειται για κτίριο που ανήκει στο ΕΜΠ και κατοικείται κυρίως από ελληνικές οικογένειες. Διοργανώνουν δρώμενα στα οποία συμμετέχουν αρκετοί κάτοικοι των γύρω περιοχών. Με την ανάπλαση της πλατείας του Αγίου Γεωργίου και την ανακοίνωση του μετρώ, πολλά νέα ενοικιαστήρια και πωλητήρια αναρτώνται σε ολόκληρη τη γειτονιά αλλά περισσότερο

στο κέντρο της περιοχής και προς τα Δικαστήρια. Δηλαδή εκεί που προηγουμένως συναντούσε κανείς το φόβο και την υποβάθμιση.

Το νέο πρόγραμμα *Διατηρώ κατ' οίκον*³⁵, έχει πρόθεση να «σώσει» τα διατηρητέα της Αθήνας με χρηματοδότηση για την αποκατάστασή τους. Είναι εύλογη η υπόθεση ότι θα αξιοποιηθεί από τα υψηλά οικονομικά στρώματα με σκοπό τη δημιουργία γραφείων και πολυτελών κατοικιών. Η περιοχή της Κυψέλης που παρουσιάζει πολλά διατηρητέα κτίρια ερειπωμένα μπορεί να περιμένει επιπλέον αναβάθμιση στο βαθμό που αυτά θα ενεργοποιηθούν και θα χρησιμοποιηθούν. Πάντως η υπάρχουσα κατάσταση προς την οδό Ευελπίδων αποδεικνύει ότι τα δικηγορικά γραφεία έχουν ήδη αξιοποιήσει νεοκλασσικά κτίρια για τη λειτουργία τους.



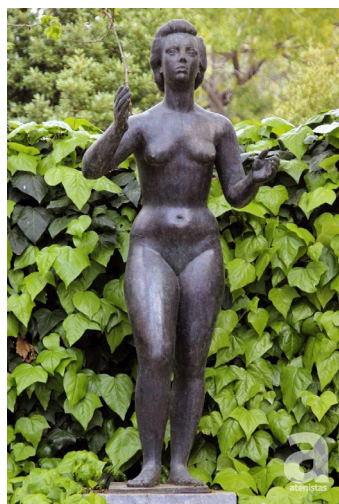
Χάρτης 12

³⁵ Εβδομαδιαίος τύπος, ΤΟ ΒΗΜΑ 13.11.2020, Άρθρο «Διατηρώ κατ' οίκον» όπως «Εξοικονομώ»: Ποιους αφορά και τι περιλαμβάνει το νέο πρόγραμμα του ΥΠΕΝ

3.1.2 Πράσινη Κυψέλη Τέχνης

Πέρα από το ιδιαίτερο κτιριακό της απόθεμα, η Κυψέλη, και λόγω των υπόγειων ρεμάτων της, παρουσιάζει πράσινες γωνιές και διαδρομές ακόμα και πέρα από τον μεγάλο περίπατο του διάσημου πεζοδρόμου της, της Φωκίωνος Νέγρη. Στον πεζόδρομο η τέχνη εγκαθίσταται στο δημόσιο χώρο και επιδρά στην καθημερινότητα των κατοίκων με τη μορφή υπαίθριων γλυπτών έργων.

Χάρτης 13



Εικόνα 51,52: Η Κόρη σε έκσταση που κοσμεί ένα από τα συντριβάνια του πεζοδρόμου στο ύψος της Επτανήσου αποτελεί προπολεμικό έργο του Μιχάλη Τόμπρου από ορείχαλκο. Πηγή: atenistas.gr

Ταυτόχρονα και όπως φαίνεται και στους χάρτες πρασίνου, η Κυψέλη περικλείεται από τρία απ'τα μεγαλύτερα πάρκα της Αθήνας προσφέροντας στους κατοίκους της χώρους εκτόνωσης και ψυχαγωγίας. Ακόμα και το Πεδίον του Άρεως που άλλοτε ήταν συνώνυμο της υποβάθμισης, μετά την αναπλασή του, προσφέρει σε πολλές διαφορετικές κοινωνικές ομάδες μια εκδοχή βόλτας και παιχνιδιού. Η Αλεπότρυπα στα βόρεια όρια αν και δυσπρόσιτη λόγω της κλίσης του εδάφους, παρέχει γήπεδα ποδοσφαίρου και μπάσκετ ενώ παράλληλα ένα τμήμα του πάρκου της, αν και αφώτιστο, τα πρωινά έχει ενδιαφέρουσα θέαση στην Αθήνα.

Ανατολικά τα Τουρκοβούνια επίσης με θέαση λόγω του αναγλύφου, προσφέρουν πολλαπλές εκδοχές ψυχαγωγίας από σινεμά και κηποθέατρα μέχρι γήπεδα τένις και διαμορφωμένα πάρκα με παιδικές χαρές.

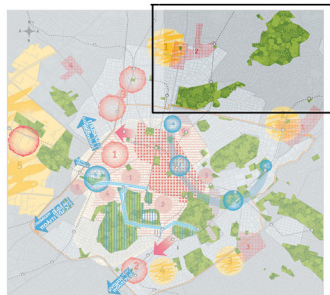
Δεν είναι τυχαίο ότι στις διαδρομές αυτές συναντά κανείς πολλά σκυλιά αφού η γειτονιά προσφέρεται για βόλτα και οι κάτοικοι έχουν έναν επιπλέον τρόπο κοινωνικοποίησης μέσα από τα κατοικίδια τους.

Επιπλέον χώροι πρασίνου με θεματικό χαρακτήρα θα μπορούσαν να υπάρξουν αν αξιοποιηθεί προς αυτή τη κατεύθυνση το νέο πρόγραμμα για τα επικίνδυνα κτίρια που προβλέπει την κατεδάφιση επικινδύνων ερειπίων³⁶ και αυτομάτως θα δημιουργήσει κενά προς αξιοποίηση.



Εικόνα 53:
Το λαγωνικό σκυλί, έργο του Ευριπίδη Βαβούρη από μάρμαρο στο ύψος της Έκτορος, 1940

³⁶ Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, (2021). Γρήγορες διαδικασίες για τα επικινδύνως ετοιμόρροπα κτίρια, <https://ypen.gov.gr/grigores-dl-adikasies-gia-ta-epikindynos-etimorropa-ktiria/>



Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας 11-06-2009

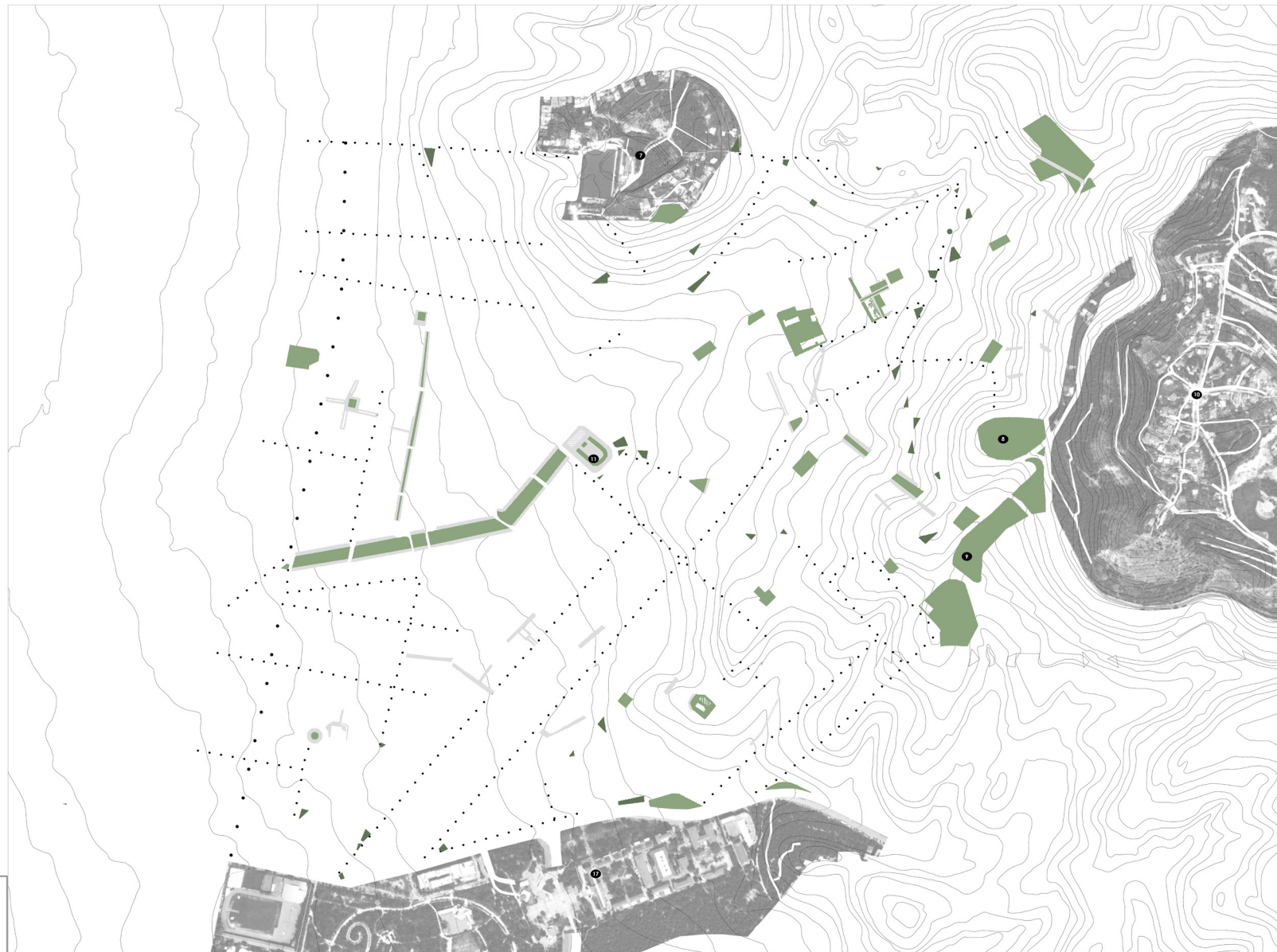
ΣΥΜΒΟΛΟ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ
1	ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ
2	ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ
3	ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ
4	ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ
5	ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ
6	ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ
7	ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ
8	ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ
9	ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ
10	ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ
11	ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ
12	ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ
13	ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ
14	ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ
15	ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ
16	ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ
17	ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ
18	ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ
19	ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ
20	ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ
21	ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ
22	ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ
23	ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ
24	ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ
25	ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ
26	ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ
27	ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ
28	ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ
29	ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ
30	ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ
31	ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ
32	ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ
33	ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ
34	ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ
35	ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ
36	ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ
37	ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ
38	ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ
39	ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ
40	ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ
41	ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ
42	ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ
43	ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ
44	ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ
45	ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ
46	ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ
47	ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ
48	ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ
49	ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ
50	ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ

1. ΛΑΙΟΣ ΠΡΟΒΛΗΤΗ ΝΑΙΑ
2. ΛΑΙΟΣ ΠΡΟΒΛΗΤΗ (ΑΝΑΡΤΗΤΑΙΝΕ Κ ΣΥΡΡΑΚΟΥΣΙΝ)
3. ΠΛΑΤΕΙΑ ΕΡΓΑΤΩΝ ΠΟΛΕΜΙΣΤΩΝ
4. Β ΝΕΡΟΤΑΒΕΙΟ
5. ΡΕΜΑ ΠΡΟΜΠΟΝΑ (ΒΑ Ν. ΧΑΛΚΙΔΟΝΑ)
6. ΠΡΑΣΙΝΟ ΕΝΑΝΤΙ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΤΡΑΒΑΣ
7. ΛΟΦΟΣ ΕΛΙΚΟΝΟΣ
8. ΛΟΦΟΣ ΠΑΤΑΤΟΥ
9. ΛΑΙΟΣ ΠΟΛΥΓΩΝΟΥ
10. ΑΤΤΙΚΟ ΛΑΙΟΣ
11. ΠΛΑΤΕΙΑ ΚΥΒΕΛΗΣ - ΕΛΙΚΟΝΟΣ ΝΕΤΡΙ
12. ΛΟΦΟΣ ΕΚΟΥΤΕ
13. ΠΛΑΤΕΙΑ ΡΩΜΗΣ
14. ΛΟΦΟΣ ΠΙΠΟΥ ΚΟΛΟΝΟΥ
15. ΠΛΑΤΕΙΑ ΑΜΕΡΙΚΗΣ
16. ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟ ΠΑΡΚΟ ΑΚΑΔΗΜΕΙΑΣ ΠΛΑΤΩΝΟΣ
17. ΠΕΔΙΟΝ ΑΡΕΩΣ ΠΛΑΤΕΙΑ ΠΡΟΤΟΜΑΤΟΣ ΠΑΡΚΟ ΔΙΔΑΧΤΗΡΙΩΝ
18. ΛΟΦΟΣ ΦΙΝΟΠΟΥΛΟΥ
19. ΛΟΦΟΣ ΣΠΕΡΗ
20. ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟ ΜΟΥΣΕΙΟ ΚΑΙ ΠΕΖΟΔΡΟΜΟΣ ΤΟΠΕΙΑ
21. ΠΛΑΤΕΙΑ ΛΥΚΑΒΗΤΟΥ
22. ΠΛΑΤΕΙΑ ΑΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ - ΤΑΙΟΥ ΒΟΥΡΝΑ
23. ΛΥΚΑΒΗΤΟΣ
24. ΠΑΡΚΟ ΕΛΕΥΘΕΡΙΑΣ
25. ΠΙΠΕΔΟ ΠΑΝΑΘΗΝΑΙΩΝ
26. ΛΑΙΟΣ ΡΗΓΙΛΛΗΣ
27. ΛΑΙΟΣ ΠΑΚΡΑΤΙΟΥ
28. ΛΟΦΟΣ ΑΡΑΧΤΙΟΥ
29. ΕΘΝΙΚΟΣ ΚΗΠΟΣ - ΖΑΠΕΙΟ
30. Α ΝΕΡΟΤΑΒΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
31. ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ ΑΡΧΑΙΑΣ ΑΓΟΡΑΣ - ΑΚΡΟΠΟΛΗΣ
32. ΠΛΑΤΕΙΑ ΠΡΩΗΝ ΚΟΡΕΑΤΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ
33. ΠΛΑΤΕΙΑ ΕΛΕΥΘΕΡΙΑΣ - ΚΟΥΜΟΤΗΝΔΟΥΡΟΥ
34. ΦΙΛΟΠΑΤΡΙΟΥ
35. ΒΟΤΑΝΙΚΟΣ ΚΗΠΟΣ - ΓΕΩΤΟΝΙΚΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
36. ΠΑΡΚΟ ΑΓΙΟΥ ΙΩΑΝΝΗ ΚΥΡΗΝΟΥ
37. ΛΑΙΟΣ ΘΗΚΕΙΟΥ
38. ΠΡΩΗΝ ΣΑΡΑΒΕΙΟ ΚΟΛΥΜΒΗΤΗΡΙΟ - ΡΟΥΦ
39. ΣΠΙΛΗΣ ΟΛΥΜΠΙΟΥ ΔΙΟΣ
40. ΠΛΑΤΕΙΑ ΚΑΛΥΘΜΟΝΟΣ
41. ΠΛΑΤΕΙΑ ΣΥΝΤΑΚΤΕΩΣ
42. ΠΡΑΣΙΝΟΙ ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΟΤΕΙΑΣ ΚΑΙ ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ
43. ΛΑΙΟΣ ΡΙΖΑΡΙ
44. ΕΘΝΙΚΟ ΔΡΥΤΑΚ ΕΡΕΥΝΩΝ
45. ΛΑΙΟΣ ΛΕΩΦΟΡΟΥ ΒΟΥΛΙΑ ΜΕΝΗΣ ΚΑΙ ΖΕΥΣΙΔΟΣ
46. ΠΛΑΤΕΙΑ ΑΡΓΕΝΤΙΝΗΣ
47. ΠΛΑΤΕΙΑ ΒΙΚΤΟΡΙΑΣ
48. ΠΛΑΤΕΙΑ ΕΥΑΓΓΕΛΙΚΗΣ ΣΧΟΛΗΣ
49. ΠΛΑΤΕΙΑ ΑΓΙΟΥ ΘΩΜΑ
50. ΠΑΡΚΟ ΤΟΥΤΑΙ

Χάρτης Πρασίνου

- | | |
|---------------------|------------------------|
| ■ ΠΡΑΣΙΝΟ ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ | ■ ΠΕΖΟΔΡΟΜΟΣ |
| ■ ΝΗΣΙΔΕΣ ΠΡΑΣΙΝΟΥ | ΓΡΑΜΜΙΚΟ ΠΡΑΣΙΝΟ |



1. Αλεπότρυπα

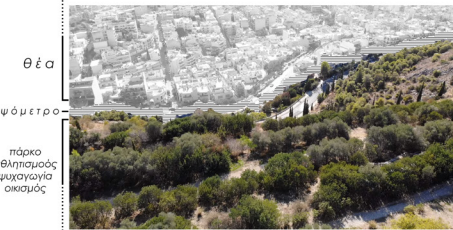
Ο λόφος Ελικώνας στη γειτονιά Αλεπότρυπα, αποκαλείται από τους κατοίκους ως "λόφος Αλεπότρυπας".



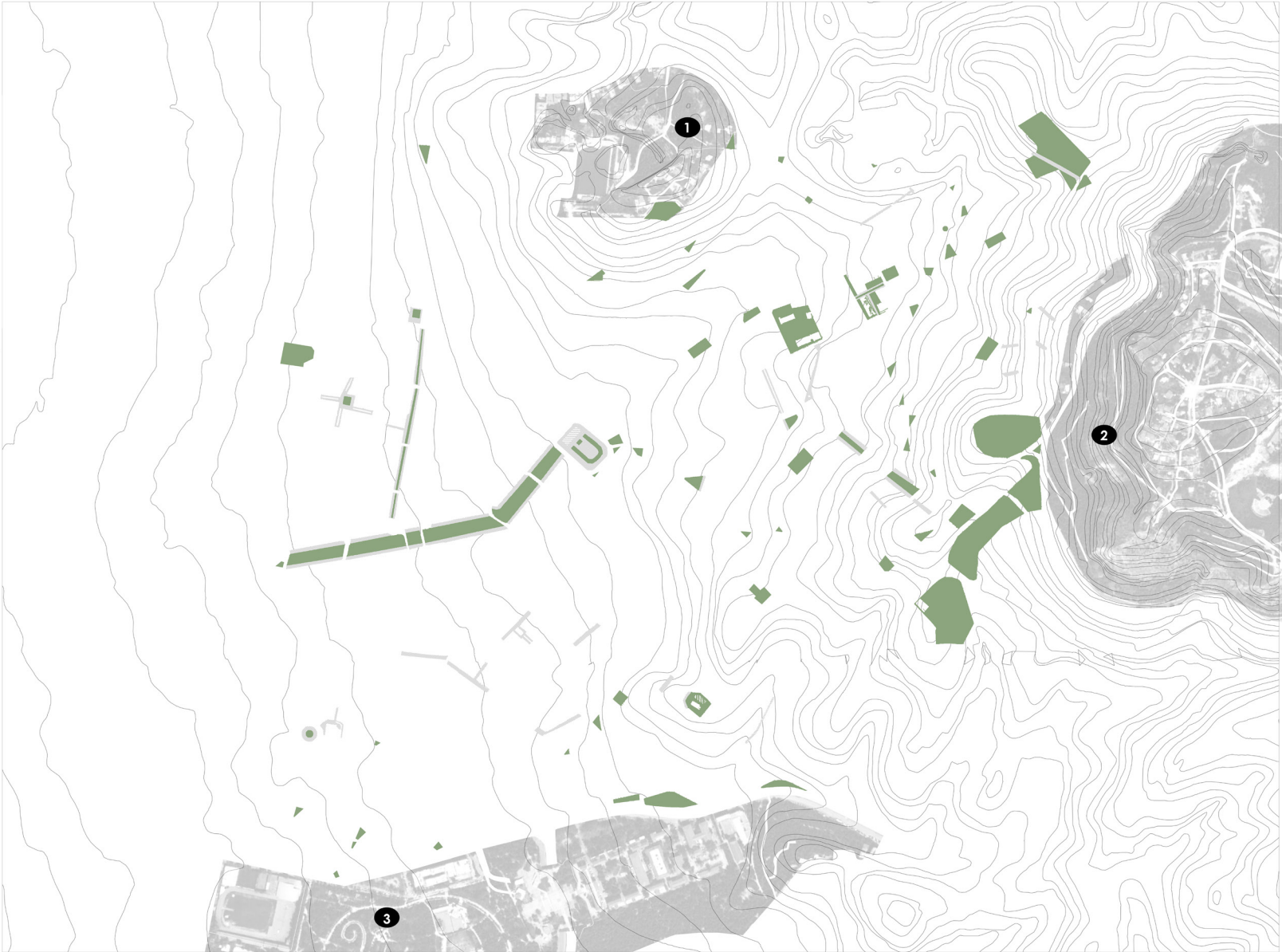
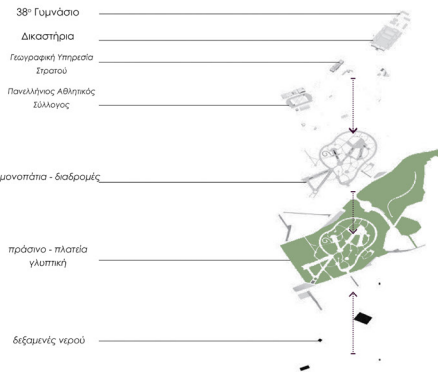
Ο λόφος αυτός λόγω του έντονου αναγλύφου του λειτουργεί και ως όριο. Χρησιμοποιείται κυρίως από παιδιά και νέους αλλά και για βόλτα σκύλου.

2. Αττικό Άλσος - Τουρκοβούνια

Το Αττικό Άλσος είναι το ψηλότερο σημείο της Αθήνας και σημαντικός πνεύμονας πρασίνου.



3. Πεδίον του Άρεως



3.1.3 Κοινωνικά ευαισθητοποιημένη γειτονιά

Η Κυψέλη μπορεί να υποστηρίξει εργαλεία διατήρησης του χαρακτήρα της καθώς ήδη παρουσιάζει χαρακτηριστικά ευαισθητοποιημένης γειτονιάς. Φιλοξενεί μια μεγάλη δομή περίθαλψης χρονίως πασχόντων, το Άσυλο Ανιάτων, που με τη βοήθεια ενός αφαπτόμενου πεζοδρόμου έχει πετύχει την αποδοχή και αρμονική συνύπαρξη των ασθενών με τους κατοίκους και της γειτονιάς. Ο Νίκος, στη συνέντευξή του περιγράφει πώς ήταν να μεγαλώνει δίπλα σε μια τέτοια δομή:

Εδώ τους «τρελούς» τους κάνουμε παρέα. Δε μας τρομάζουνε γιατί είναι μέρος της καθημερινότητάς μας. Σαν παιδί τους αρρώστους τους έβλεπα αρκετά κοντά. Δε παίζαμε και μαζί αλλά σίγουρα υπήρχε μια επαφή. Ο πεζόδρομος (Αγίας Ζώνης) άλλωστε άνηκε σε όλους.



Εικόνα 54: Το Άσυλο Ανιάτων στο ιστορικό κτίριο της έπαυλης Μάλκομ, Φωτογραφία από το διαδίκτυο

Επίσης αναπτύσσονται πολλές κοινωφελείς πρωτοβουλίες όπως η Κοινωνική Κουζίνα και η κινητή της βιβλιοθήκη που χρησιμοποιούνται κυρίως από μετανάστες και πρόσφυγες. Η περιοχή διαθέτει και ΚΕΘΕΑ το οποίο πρόσφατα σε συνεργασία με την ομάδα κατοίκων Φωτεινή Κυψέλη δημιούργησε φανάρια και φωτιστικά τα οποία τοποθετήθηκαν σε όλη την γειτονιά ως μια κίνηση για την ασφάλεια και το φωτισμό σκοτεινών σημείων. Η γειτονιά ακόμη και στο διαδίκτυο παρουσιάζει ενεργή συμμετοχή, διαθέτει πολλές αυτοοργανωμένες ομάδες που με πολυσχιδείς δραστηριότητες και διάθεση παρεμβάσεων στα κοινά.

Όταν για παράδειγμα, ο Δήμος θέλησε να μετατρέψει το πάρκο Κύπρου και Πατησίων σε υπόγειο πάρκινγκ, οι κάτοικοι μαζί με τη Δασική Υπηρεσία κινητοποιήθηκαν, προκειμένου να σωθεί το πάρκο και τα δέντρα του. Η Αριάδνη, κάτοικος Κυψέλης, στη συνέντευξή της περιγράφει το περιστατικό.

Εκεί που είναι το πρόβλημα είναι το πάρκο Κύπρου και Πατησίων που είχε γίνει φασαρία αν θυμάσαι με τον Κακλαμάνη. Αυτό είναι ένα πάρκο πολύ παλιό. Με πολύ παλιά δέντρα. Και όταν ήταν Δήμαρχος είχε αποφασίσει να το κάνει υπόγειο πάρκινγκ.

Ήρθαν λοιπόν οι μπουλντόζες και αρχίσαν να ξηλώνουνε τα δέντρα. Μαζεύτηκαν οι κάτοικοι, ήρθαν τα ΜΑΤ, πέφταν δακρυγόνα, είχαν κάνει κλοιό, γυρίζαμε με τη κόρη μου απ' το σχολείο. Σώθηκε τέλος πάντων το πάρκο, δεν έγινε πάρκινγκ αλλά ο Δήμος "θύμωσε" και το άφησε αφώτιστο, απότιστο, μές τα σκουπίδια, για πολλά χρόνια, με αποτέλεσμα να μένουν άστεγοι, να περνάς και να μυρίζει ούρα παντού, μετά πορνεία.. Ήταν ένα σκοτάδι με δέντρα. Έχει μείνει έτσι στην τύχη του.



Εικόνα 55: Το πάρκο Κύπρου και Πατησίων, Φωτογραφία από το διαδίκτυο



Χάρτης 16: δικτύου γειτονιάς, σε συνεργασία με την Ιωάννα Ταταρούνη

Συμπερασματικά, η Κυψέλη τόσο θεωρητικά όσο και πρακτικά συνιστά εύφορο έδαφος για ευκαιρίες αντιμετώπισης του εξευγενισμού παρότι ευάλωτη σε αυτό.

Παρουσιάζει πλούσιο κτιριακό απόθεμα προς αποκατάσταση τόσο για οικονομικά εύρωστους (διατηρητέα) όσο και για προγράμματα κοινωνικής κατοικίας (λοιπά ερείπια). Έχει αρκετές πράσινες διαδρομές και εκτονώσεις με δυνατότητα να αποκτήσει και άλλες. Ταυτόχρονα παρουσιάζει ενεργό κοινωνικό ιστό, κοινωνικά ευαίσθητο προς τις ευπαθείς ομάδες, γεγονός που της προσδίδει ισχυρό χαρακτήρα γειτονιάς. Μπορεί να υποστηρίξει κινήσεις ενίσχυσης του χαρακτήρα της και να προλάβει τις εξελίξεις που οι κρατικές αναπλάσεις και το μέτρο θα φέρουν.

Προκειμένου να ενταχθούν τα συμπεράσματα στις στρατηγικές της Διπλωματικής, θα πρέπει να δημιουργήσουμε εργαλεία για δομές κατοίκησης με σκοπό να αξιοποιηθούν υπάρχουσες δομές αλλά και να μείνουν ανταγωνιστικά τα ενοίκια των μικρών αντίστοιχων μονάδων. Επίσης, οι αστικές επεμβάσεις θα πρέπει να έχουν χαρακτήρα κοινωνικό, να συμπληρώνουν το παραπάνω δίκτυο γειτονιάς και να προσφέρονται για όλο το κοινωνικό σύνολό της.



Εικόνα 56: Η κοινωνική κουζίνα και η κινητή βιβλιοθήκη



3.2 ΕΥΡΩΠΑΙΚΑ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ

URBACT & U.I.A.

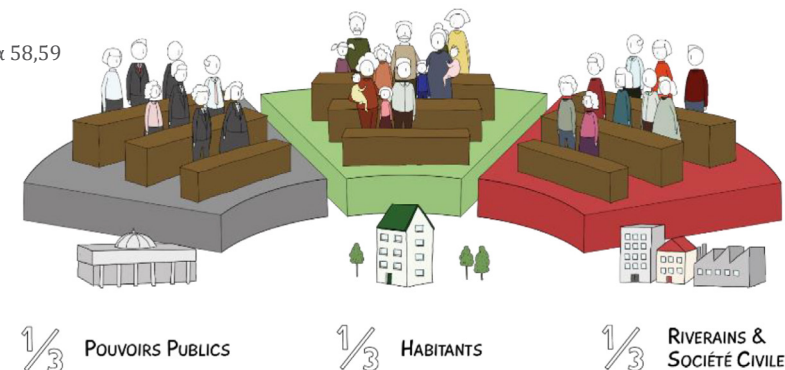
Στην νέα πλατφόρμα της Ευρωπαϊκής Ένωσης Futurium, η οποία απευθύνεται σε ευρωπαίους πολίτες με θέμα τις ευρωπαϊκές πολιτικές, αναπτύσσεται ειδική ενότητα για το ζήτημα της στέγης. Σε αυτό το κεφάλαιο θα δούμε ορισμένα παραδείγματα από χώρες και τις πρωτεύουσές τους όσον αφορά την προσπάθεια διαφύλαξης του δικαιώματος στη στέγη. Τα παραδείγματα που θα αναλυθούν καλύπτουν ευρύ φάσμα των αρνητικών συνεπειών του φαινομένου του εξευγενισμού όπως ο εκτοπισμός των ηλικιωμένων και των ντόπιων κατοίκων αλλά ταυτόχρονα τείνουν προς ένα νέο μοντέλο κατοίκησης πιο συλλογικό.

3.2.1 Βέλγιο - Βρυξέλλες *Τί είναι το CLT (- B); (2012)*

Ο όρος αποτελεί αρχικά Community Land Trust (Brussels) και πρόκειται για μη κερδοσκοπική οργάνωση. Σκοπός της είναι να διευκολύνει το affordable housing μέσω ενός νέου νομικού πλαισίου διαχείρισης της ιδιοκτησίας. Στο νομικό πλαίσιο αυτό δήμος μαζί με ομάδες πολιτών και μη κερδοσκοπικές οργανώσεις που μεσολαβούν, συνεργάζονται για τη δημιουργία κατοικιών για συγκεκριμένες κοινότητες. Η ιδέα προέρχεται από το Αμερικανικό αστικό δίκαιο και έχει στη βάση της τα ανθρώπινα δικαιώματα. Για τις Βρυξέλλες δημιουργήθηκε το 2012 με συνεργασία του Δήμου Βρυξελ-



Εικόνα 58,59



νωσης CLTb και ομάδας ενεργών πολιτών. Η καινοτομία του μοντέλου αυτού έγκυται στο διαχωρισμό της ιδιοκτησίας της γης από την ιδιοκτησία του κτιρίου προς σχεδιασμό. Αυτό που πρακτικά συμβαίνει είναι ότι ο δήμος αγοράζει τη γη, αφαιρώντας την έτσι από την ανταγωνιστική ελεύθερη αγορά και έπειτα τη δωρίζει στη μη κερδοσκοπική οργάνωση με ανάθεση το σχεδιασμό και τη διαχείριση νέων κατοικιών που απευθύνονται σε συγκεκριμένου κοινωνικό-οικονομικού προφίλ κατοίκους. Το συμβούλιο της αποτελείται κατά 1/3 από κατοίκους της ευρύτερης γειτονιάς, 1/3 από πολίτες προς κατοίκηση της εκάστοτε δομής και 1/3 από εκπροσώπους της δημοτικής αρχής. Η προσβασιμότητα σε χαμηλού εισοδήματος οικογένειες διασφαλίζεται μέσω ενός μηχανισμού πώλησης και μεταπώλησης που καταγράφει τις αυξήσεις της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου πάντοτε όμως έχοντας ένα ανώτατο όριο. Η δομή είναι σχεδιασμένη με στόχο να ευνοεί και να ενθαρρύνει την κοινοτική ζωή και οι μελλοντικοί κάτοικοι επιλέγονται έτσι ώστε να προστατεύεται η ποικιλομορφία και η κοινωνική συνοχή - ανοχή της γειτονιάς.

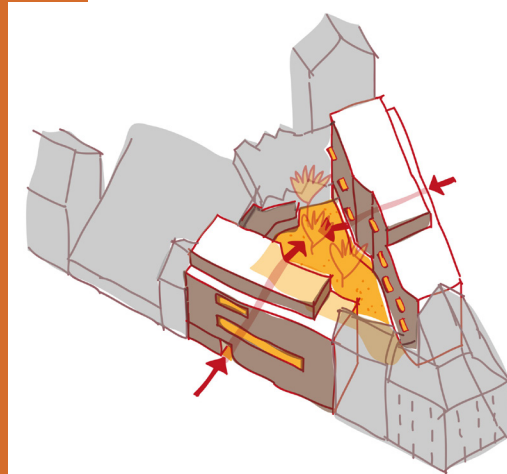
Πώς σχεδιάστηκε το CLT de Bruxelles, 32 logements à molenbeek;

Η διαδικασία σχεδιασμού διατρέχει τρία στάδια: Στην προκαταρκτική μελέτη προσδιορίζεται η μελέτη και οι στόχοι, ξεκινά η συγκέντρωση κεφαλαίου και έπειτα συστήνεται το συμβούλιο της εταιρίας. Στο δεύτερο στάδιο ξεκινά η υλοποίηση του έργου με πρώτο βήμα τη σύνθεση της μελετητικής ομάδας, στη συνέχεια οι κάτοικοι συμμετέχουν στην σύλληψη της δομής τελειώνοντας με την εκκίνηση του εργοταξίου. Το τρίτο στάδιο, μετά την ολοκλήρωση του έργου, σημαίνει τη εγκατάσταση των κατοίκων και έπειτα την υποστήριξη της συνιδιοκτησίας.



Εικόνα 60

Σχεδιαστικά μιλώντας, παρατηρούμε ότι γίνεται μια προσπάθεια τα 32 διαμερίσματα να αγκαλιάσουν ένα κοινόχρηστο κήπο-πλατεία δημιουργώντας έτσι μια ιδιωτική εκτόνωση. Οι δύο μονάδες με τη σχετική τους ανεξαρτησία εισόδων αξιοποιούν έτσι και τις δύο όψεις τους και ταυτόχρονα δημιουργούν μια μετάβαση στην ιδιωτικότητα τους.



Ο ιδιωτικός κήπος αποτελείται από φύτευση, πλακόστρωτη διαδρομή - στάση και ένα πρόσθετο περυσωμένο ξύλινο deck. Επίσης διαθέτει έναν στεγασμένο κοινόχρηστο χώρο που λειτουργεί είτε βοηθητικά ως αποθήκη του κήπου είτε για τις βροχερές ημέρες ως εναλλακτικός χώρος αναψυχής. Μπορεί εκεί να λάβει χώρα η συνέλευση των κατοίκων. Έτσι σηματοδοτείται ο υβριδικός χαρακτήρας με σκοπό να αποφασίσει η κοινότητα πώς θα χρησιμοποιήσει αυτόν τον ενδιαμέσο ελεύθερο χώρο, είτε οργανώνοντας εορτές και μπάρμπεκιου, είτε χρησιμοποιώντας την για τα παιδιά και παιχνίδι ή απλώς ως καλοπιστική ανάσα.

Εικόνα 61-63



Εικόνα 64-69

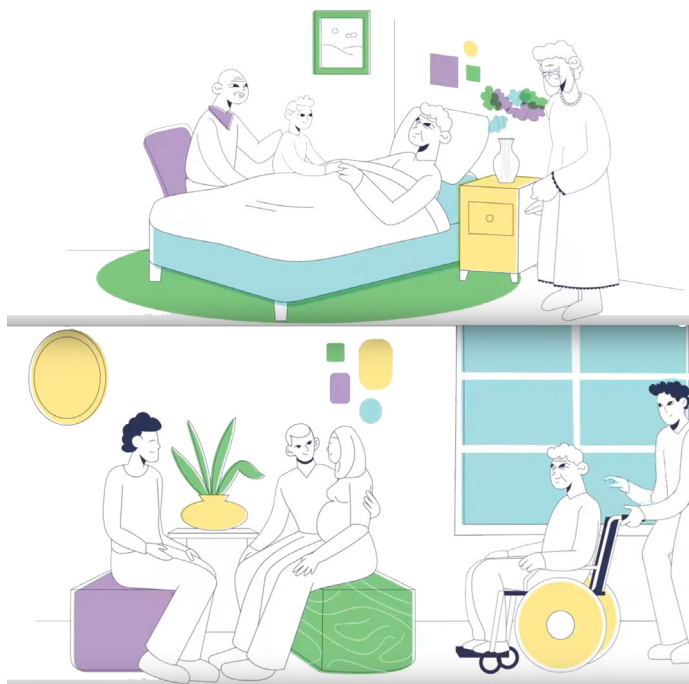
Care and Living in Community

Η πρωτοτυπία αυτού του πρότζεκτ είναι οι επιπλέον κοινωφελείς δυνατότητες που παρέχει. Εκτός από τις 34 μονάδες κοινωνικής κατοικίας διαθέτει επιπλέον 2 μονάδες για άστεγους και μονάδα φροντίδας ζωής. Η τελευταία αποτελεί και το καινοτόμο λίθο. Αυτή η μονάδα δίνει τη δυνατότητα στα ηλικιωμένα μέλη της κοινότητας να λαμβάνουν φροντίδα κατ' οίκον έτσι ώστε να μπορούν να διατηρήσουν την κοινωνική τους ζωή και ταυτόχρονα απευθύνεται σε μελλοντικούς γονείς προετοιμάζοντάς τους για τον ερχομό του παιδιού τους. Αυτή η μονάδα δημιουργείται σε συνεργασία με μια οργάνωση που ασχολείται με τον κύκλο της ζωής στις κοινότητες και στοχεύει στην αρμονική συνύπαρξη και τον αλληλοσεβασμό των γενεών. Επιπλέον ο φεμινιστικός οργανισμός Angela D. διασφαλίζει την ισορροπία των φύλων βοηθώντας νέες μητέρες οικονομικά ευάλωτες να εισέλθουν στην δομή.

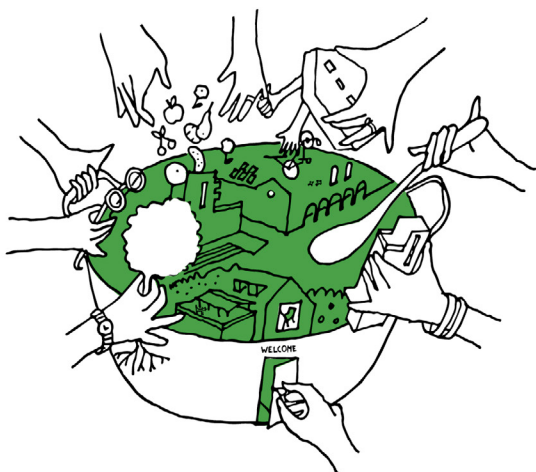
Το πρότζεκτ χορηγήθηκε σε μεγάλο ποσοστό του από το UIA (Urban Innovative Actions) ένα ευρωπαϊκό πρόγραμμα για τις πόλεις και την ελαστικότητά τους.

The concept of urban resilience has so far been related mainly to climate change adaptation and disaster management perspectives. Here we aim to broaden the discussion by showing how the framework of urban resilience should be related to wider sustainability challenges, including i) climate change and natural hazard threats, ii) unsustainable urban metabolism patterns and iii) increasing social inequalities in cities.

Άρθρο: Resilience trade-offs: addressing multiple scales and temporal aspects of urban resilience, Lorenzo Chelleri, James J Waters, Marta Olazabal and Guido Minucci, στα πλαίσια του διαδικτυακού προγράμματος του TUDelft.



Εικόνα 70,71

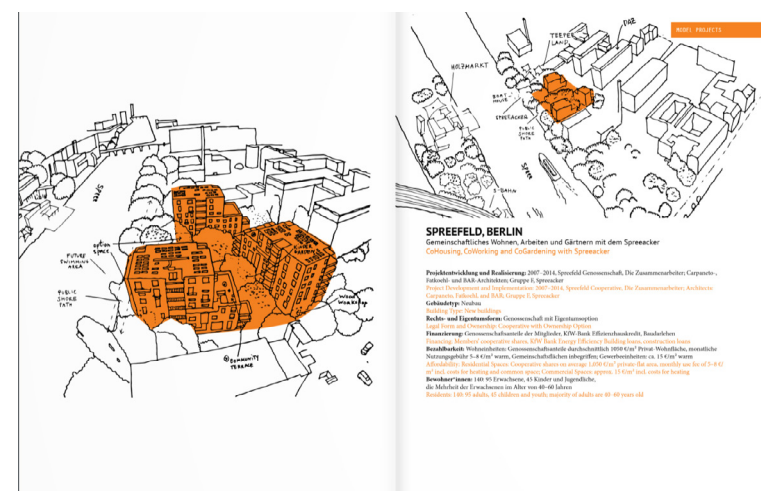


3.2.2 Βερολίνο CoHousing Inclusive

Self-Organized, Community-Led Housing for All

Πρόκειται για πειραματικά μοντέλα κατοίκησης με στόχο να αντικαταστήσουν την κοινή πολυκατοικία. Ταυτόχρονα είναι και σε μεγάλο βαθμό προσβάσιμα σε όλους, ακόμη και σε εκείνους με χαμηλό εισόδημα, με ή χωρίς εμπειρία μετανάστευσης, με ή χωρίς ειδικές ανάγκες. Το κοινοτικά οργανωμένο μοντέλο κατοικιών στο Βερολίνο έχει ήδη κατορθώσει να δημιουργήσει βιώσιμες, ποικιλόμορφες γειτονιές. Με τη συνεργασία της κοινότητας, των δήμων αλλά και την αυξανόμενη συμβολή μη κερδοσκοπικών οργανώσεων, κτηματομεσιτικών εταιριών και άλλων κοοπερατίβων³⁷.

SPREEFELD Berlin



Εικόνα 73

Πρόκειται για ένα νέο πρότζεκτ τριών όγκων κατά 72,7% κατοικίας, 13% εμπορικές χρήσεις και 14,3% κοινοτικοί χώροι. Είναι αυτοοργανωμένο και λειτουργεί σαν κοοπερατίβα με κεντρική ιδέα τον κοινόχρηστο **κήπο**. Οι κάτοικοι φυτεύουν και τον φροντίζουν συλλογικά σαν να ήταν ο κήπος τους.

³⁷ Επίσημος ιστότοπος CoHousing Inclusive: <https://cohousing-inclusive.net/the-book/>



Εικόνα 80,81

Coop Housing at River
Spreefeld / Carpaneto
Architekten + Fatkoehl
Architekten + BARar-
chitekten
Photos by: ArchDaily



Εικόνα 74- 79

INGREDIENTS FOR INCLUSION IN COHOUSING

SHARING INSTEAD OF OWNING

AS A BASIS FOR COMMUNITY-LED HOUSING



DIVERSITY

AS A POTENTIAL WITH RESPECT TO LIFESTYLES,
HOUSING STYLES AND URBAN SOCIETY

PROCESS-ORIENTATION

AND FLEXIBILITY INSTEAD OF RIGID STRUCTURES,
FOR AN ONGOING DEVELOPMENT IN THE DIRECTION OF INCLUSION



CREATIVITY

AND CONVIVIALITY THROUGH PARTICIPATION AND COMMUNITY SPACE
PRODUCTION FOR INCREASING IDENTIFICATION WITH, AND ENJOYMENT IN
ONE'S OWN RESIDENTIAL ENVIRONMENT

FOCUS ON THE COMMON GOOD

AND NON-PROFIT ORIENTATION OF HOUSING AND LAND POLICY

COMPLEXITY

THROUGH DIALOGUE AMONG PRIVATE AND PUBLIC,
INDIVIDUAL AND COMMUNITY, AS WELL AS THE
INTERPLAY BETWEEN HETEROGENEITY AND HOMOGENEITY

ACCESSIBILITY

OF SPACES, INFORMATION AND PARTICIPATORY PROCESSES
FOR AN EQUAL INVOLVEMENT OF EVERYONE

SOCIAL MIX

AND POSSIBILITIES FOR INTERACTION THROUGH RELATIONSHIPS
BETWEEN LIVING, WORKING, CULTURE AND EDUCATION



ECOLOGY

IN TERMS OF A JUST RESOURCE DISTRIBUTION
AS WELL AS AN INCLUSION OF NATURE AND EDIBLE GREEN

COOPERATION

AND EXCHANGE AMONG HOUSING INITIATIVES,
SOCIAL AGENCIES AND CITIES



LONG-TERM PLANNING

FOR SUSTAINABLE INCLUSION INSTEAD OF
SHORT-TERM PROBLEM SOLVING

LEARNING

FROM EXPERIMENTAL, SELF-ORGANISED
COHOUSING PROJECTS FOR MORE INNOVATION



ΣΥΣΤΑΤΙΚΑ ΓΙΑ ΕΠΙΤΥΧΗΜΕΝΗ ΣΥΛΛΟΓΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΗΣΗ

ΜΟΙΡΑΖΟΜΑΙ ΑΝΤΙ ΓΙΑ ΎΧΩ

ΣΑΝ ΒΑΣΗ ΓΙΑ ΑΥΤΟΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗ ΚΑΤΟΙΚΗΣΗ

ΠΟΙΚΙΛΟΜΟΡΦΙΑ

ΣΑΝ ΦΟΝΤΟ ΤΟΥ ΣΕΒΑΣΜΟΥ ΔΙΑΦΟΡΕΤΙΚΩΝ ΤΡΟΠΩΝ
ΖΩΗΣ ΚΑΙ ΑΣΤΙΚΗΣ ΚΟΥΛΤΟΥΡΑΣ

ΕΛΑΣΤΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ

ΑΝΤΙ ΓΙΑ ΑΥΣΤΗΡΕΣ ΔΟΜΕΣ, ΣΥΝΕΧΗΣ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ
ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΚΟΤΗΤΑ

ΖΩΝΤΑΝΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ ΜΕ ΤΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ
ΟΛΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΟΙΚΕΙΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΙ ΑΠΟΛΑΥΣΗ ΤΟΥΣ

ΕΣΤΙΑΣΗ ΣΤΟ ΚΟΙΝΟ ΚΑΛΟ

ΚΑΙ ΟΧΙ ΣΤΗΝ ΚΕΡΔΟΣΚΟΠΙΑ ΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΤΗΣ
ΑΓΟΡΑΣ

ΠΟΛΥΠΛΟΚΟΤΗΤΑ

ΜΕΣΩ ΔΙΑΛΟΓΟΥ ΜΕΤΑΞΥ ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΟΥ,
ΑΤΟΜΟΥ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑΣ

ΠΡΟΣΒΑΣΙΜΟΤΗΤΑ

ΧΩΡΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΣ ΓΙΑ ΙΣΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ

ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΙΞΗ

ΚΑΙ ΑΛΛΗΛΕΠΙΔΡΑΣΗ ΜΕΤΑΞΥ ΚΑΤΟΙΚΗΣΗΣ, ΕΡΓΑΣΙΑΣ,
ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ

ΟΙΚΟΛΟΓΙΑ

ΙΣΟΚΑΤΑΝΟΜΗ ΠΟΡΩΝ ΑΛΛΑ ΚΑΙ ΠΡΑΣΙΝΟΙ
ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΦΥΣΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ

ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑ

ΚΑΙ ΑΝΤΑΛΛΑΓΗ ΜΕΤΑΞΥ ΑΛΛΩΝ ΠΡΩΤΟΒΟΥΛΙΩΝ,
ΚΟΙΝΩΦΕΛΩΝ ΟΡΓΑΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΔΗΜΟΥ

ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ

ΓΙΑ ΒΙΩΣΙΜΗ ΚΑΤΟΙΚΗΣΗ ΣΤΙΣ ΠΟΛΕΙΣ ΚΙ ΟΧΙ ΜΠΑΛΩΜΑ
ΤΟΥ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΟΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΥΝΕΧΗΣ ΜΑΘΗΣΗ

ΑΠΟ ΠΕΙΡΑΜΜΑΤΙΚΑ, ΑΥΤΟΟΡΓΑΝΩΜΕΝΑ,
ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ ΓΙΑ ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΗ ΕΜΠΝΕΥΣΗ

3.2.3 Ελβετία και Κοοπερατίβες

Στην Ελβετία το χαρακτηριστικό στοιχείο προς αποφυγήν της γκε-τοποίησης στις κοοπερατίβες είναι ότι συγκατοικούν οικογένειες τόσο υψηλού όσο και χαμηλού εισοδηματικού προφίλ. Ως ευπαθείς ομάδες εκλαμβάνονται οι πολυμελείς οικογένειες αλλά και νέοι που κατοικούν μόνοι ή σε ζευγάρια. Το μοντέλο της κοοπερατίβας υιο-θετήθηκε αρκετά νωρίς από τον δήμο, από το 2000, καθώς παρατη-ρήθηκε ότι το κτιριακό απόθεμα δεν ανταποκρινόταν στις ανάγκες των ολοένα και πιο ολιγομελών οικογενειών.

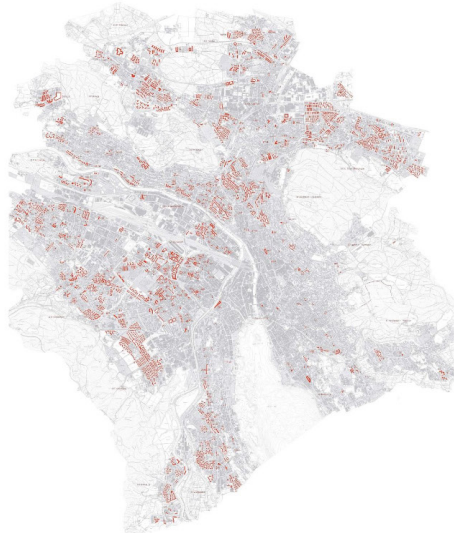
Kraftwerk1, Zurich, Hardturm, 2001

Το συγκεκριμένο πρότζεκτ, ένα από τα πρώτα στη Ζυρίχη, αποτε-λείται από 81 διαμερίσματα:

Wohnungsspiegel		
Πλήθος	Τύπος	Χωρητικότητα
7	1- Δωμάτιο + Ατελιέ	70 - 90 m ²
6	2.5- Δωμάτια	49 - 75 m ²
16	3.5- Δωμάτια	74 - 96 m ²
20	4.5- Δωμάτια	92 - 103 m ²
15	5.5- Δωμάτια	125 - 144 m ²
9	6.5- Δωμάτια	122 - 141 m ²
3	7.5- Δωμάτια	130 - 180 m ²
1	8.5- Δωμάτια προς συγκατοίκηση	239 m ²
1	9.5- Δωμάτια προς συγκατοίκηση	249 m ²
2	12.5- Δωμάτια προς συγκατοίκηση	273 m ²
1	13.5- Δωμάτια προς συγκατοίκηση	273 m ²
81	Wohnungen	total

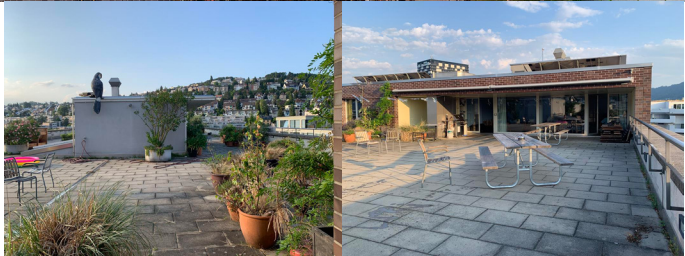
Objektdaten	
Χαρακτηριστικά	Angaben
Κάλυψη ισογείου	6'700 m ²
Αξιοποιήσιμο Μέγεθος	11'866 m ²
Κατοικίες	9'251 m ²
Επαγγ. Χώροι	2'440 m ²
Κοινόχρηστοι Χώροι	175 m ²
Τετραγωνικά/ Άτομο	35 m ²
Συνολικό κόστος (εκατ.)	45 Mio CHF
Ενεργειακό πρότυπο	Minergie

Εικόνα 83



27% off all rented apartments are calculated based on the effective costs, located all over the city / Το 27% των ενοικιαζόμενων διαμερισμάτων υπολογίζεται με βάση την αντικειμενική αξία, όλης της πόλης

Χάρτης 17



Εικόνα 85-92



Residential Estate Unteraffoltern III
Stöckenackerstrasse / Wolfswinkel, Zurich
1976 - 1982 by Jakob Zweifel

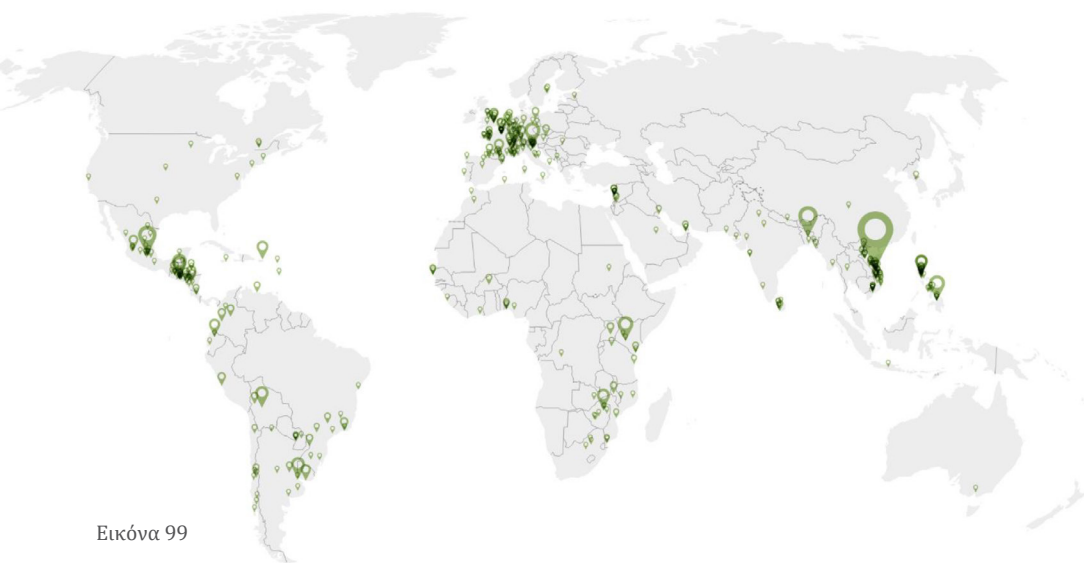
Παράδειγμα μονάδας του μοντέρνου κινήματος που έχει μετατραπεί σε μονάδα με καταστατικό, συνέλευση και κριτήρια ενοικιαστών. Χάρης στο σχεδιασμό της μπορεί να απευθυνθεί σε οικογένειες και ταυτόχρονα να παρέχει χώρους κοινόχρηστους για την κοινότητα. Ελληνοελβετοί κάτοικοι μιλούν για την ζωή τους εκεί με ενδιαφέρον για το πώς λειτουργεί αυτό το μοντέλο. Ο Αχιλλέας εξηγεί ότι προκειμένοι να ενοικιάσουν το διαμέρισμα στο οποίο διαμένουν τα τελευταία δέκα χρόνια με τα τρία παιδιά τους, έπρεπε δύο άλλες οικογένειες που ήδη κατοικούσαν εκεί «να εγγραφούν» για αυτούς στο συμβούλιο. Τελικά δεν έχουν στενή σχέση με όλους τους ενοίκους αλλά κυρίως με εκείνους τα παιδιά των οποίων ανήκουν στην ίδια ηλικιακή ομάδα. *Πάντα υπάρχει κάποιος να σου ποτίσει τα φυτά ή να ταισίει το κατοικίδιό σου όταν λείπεις. Και μένει δίπλα. Επιπλέον τη συγκεκριμένη μονάδα επισκέπτονται φοιτητές Αρχιτεκτονικής συχνά, ως μέρος μιας εκδρομής πεδίου, εξετάζοντας το οίκημα ως προς τη λειτουργικότητα του. Με τη διαχρονικότητά του το κτίριο πλέον φιλοξενεί γιορτές και μπάρμπεκιου, με τον κοινόχρηστο στεγασμένο χώρο να λειτουργεί είτε ως αποθήκη του κήπου είτε ως αίθουσα συναντήσεων. 'Πάντως τις προάλλες κάποιος θέλανε να στήσουν ένα αυτοσχέδιο γήπεδο βόλλευ και μάζευαν υπογραφές. Τελικά σε λίγες μέρες είχε στηθεί. Ίσως ενόχλησε λίγο τους ηλικιωμένους κατοίκους αλλά κι αυτοί δεν αντέδρασαν ιδιαίτερα,' σημειώνει ο Αχιλλέας.*



3.2.4 COVID-19 και αλληλεγγύη

Το 2020 έγινε μια παγκόσμια μελέτη³⁸ με θέμα την κοινοτική δομή της κατοικίας στο πλαίσιο του Covid-19. Η μελέτη αυτή κατέληξε στο συμπέρασμα ότι οι πρωτοβουλίες συλλογικών κατοικιών, όπως οι κοοπερατίβες, τα Community Land Trusts, οι συλλογικές κατοικίες και οι πολυπολιτισμικές κοινότητες είναι ανθεκτικότερες σε περιόδους κρίσης, όπως η πανδημία του Covid-19 γιατί οι κάτοικοι της συλλογικής κατοικίας ήταν σε θέση να επωφεληθούν από την οργανωτική δομή που έχουν ήδη δημιουργήσει στις κοινότητές τους για την αντιμετώπιση της κατάστασης.

Figure 1. Location of the 1047 survey responses



Εικόνα 99

«Ήμασταν σε θέση να λάβουμε αποφάσεις σε πιο ενημερωμένη βάση. Έχουμε συνηθίσει επίσης να παίρνουμε συλλογικές αποφάσεις, κάτι που δεν συμβαίνει πάντα όταν μοιράζεται κανείς ένα ενοικιαζόμενο σπίτι με συγκάτοικους». -κάτοικος του Neds Housing Co-op, Nottingham, Ηνωμένο Βασίλειο

Σε σύγκριση με άλλες καταστάσεις στέγασης, δανεισμένα ή ενοικιαζόμενα σπίτια, ακόμη και πλήρως αμειβόμενα μεμονωμένα ακίνητα, τέτοια μοντέλα προσφέρουν ασφάλεια ιδιοκτησίας γης, ακόμη και σε περιπτώσεις όπου οι κάτοικοι χάνουν το εισόδημά τους. Αυτό οφείλεται στα χαρακτηριστικά της κοινότητας και των συλλογικών ιδιοκτησιών αυτών των μοντέλων, τα οποία παρέχουν ικανότητα αλληλεγγύης και βοήθειας καθώς και πρόσβαση σε διαπραγματεύσεις και βοήθεια με τράπεζες και τοπικές αρχές. Ορισμένα παραδείγματα περιλαμβάνουν ασυνήθιστα μέτρα, όπως συλλογική αποπληρωμή υποθήκης ή μηνιαία αποπληρωμή ανάλογη του εισοδήματος. Ορισμένες πρωτοβουλίες περιλαμβάνουν επίσης κεφάλαια ασφαλείας και συλλογικής αποταμίευσης, οι οποίες εκτός από την κάλυψη βασικών αναγκών και τη διασφάλιση της επιβίωσης των οικογενειών κατά τη διάρκεια κρίσεων, επιτρέπουν επίσης τη δημιουργία δραστηριοτήτων.

Η μελέτη κατέληξε στο συμπέρασμα ότι σε τέτοιες συλλογικές ρυθμίσεις στέγασης, οι συνθήκες ευνοούν περισσότερο την ανάπτυξη αλληλεγγύης και συνεργασίας. Στις περισσότερες περιπτώσεις, οι κάτοικοι αποφάσισαν να ζήσουν μαζί και/ή υπέμειναν μακροχρόνιους αγώνες στέγασης ή διαδικασίες δόμησης της κοινότητας που τους ισχυροποίησαν τους δεσμούς μεταξύ τους, εμποδώνοντας μεγαλύτερη εμπιστοσύνη και επιτρέποντας πιο λειτουργικές αποφάσεις σε περιόδους κρίσης.

Ένα τελευταίο όφελος που αναφέρεται στη μελέτη είναι τα δίκτυα υποστήριξης που προέρχονται από κοινοτικές πρωτοβουλίες. Εκτός από την κοινή χρήση χώρων, τα μέλη της κοινότητας μοιράζονται καθήκοντα και απολαμβάνουν συναισθηματική υποστήριξη. Ελαχιστοποιούν έτσι, την κοινωνική απομόνωση, το επακόλουθο άγχος και την πιθανότητα κατάθλιψης.

38 Global Study: Community-Led Housing in the COVID-19 context, Δεκέμβριος 2020, Urbanmonde, CoHabitat network, WEEFFECT

«(Υπάρχει) αμοιβαία αλληλεγγύη, οικονομική, συναισθηματική και οργανωτική υποστήριξη. Ως ομάδα, η απώλεια κερδών και η μοναξιά μπορούν να ξεπεραστούν μαζί» - κάτοικος Mietshäuser Syndikat, Κάσελ, Γερμανία

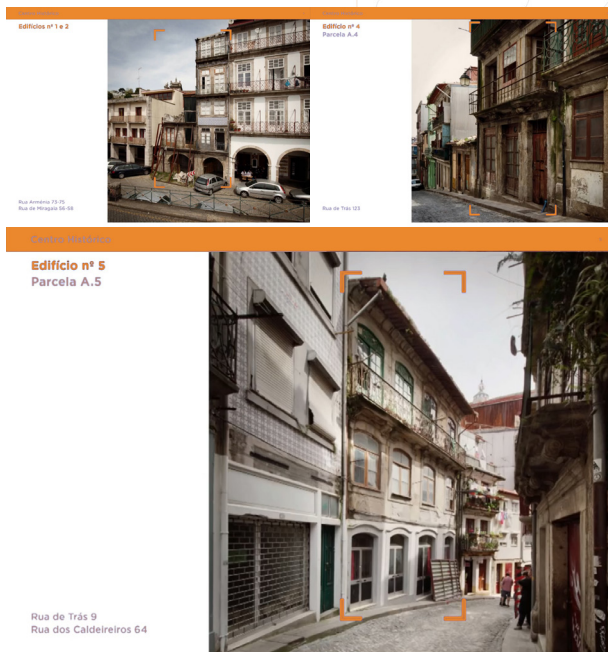
Ωστόσο, οι συγγραφείς δηλώνουν ότι για να ευδοκιμήσουν τέτοια μοντέλα, είναι απαραίτητο οι τοπικές και εθνικές κυβερνήσεις και αρχές να συνεισφέρουν μέσα από πολιτικές που εξασφαλίζουν τη νομική δομή, τη χρηματοδότηση και την πρόσβαση στη γη για πρωτοβουλίες κοινοτικής στέγασης. Συνοψίζοντας, η μελέτη αποδεικνύει την αρχική της υπόθεση ότι πρωτοβουλίες όπως οι Συνεταιρισμοί Στέγασης, οι Κοινοτικοί Οικισμοί Φορείς, η Συνεργατική Στέγαση και οι Εθελοντικές Κοινότητες «προωθούν την ανθεκτικότητα του ατόμου και της κοινότητας στις κοινωνικές, οικονομικές και υγειονομικές επιπτώσεις της πανδημίας Covid-19» και επιμένει να ενθαρρυνθούν οι προσπάθειες για να γίνουν οι πόλεις πιο περιεκτικές προκειμένου να αντιμετωπιστούν αποτελεσματικότερα οι μελλοντικές κρίσεις.



Εικόνα 100

3.2.5 Porto και αξιοποίηση κτιριακού αποθέματος

Ένα παράδειγμα χώρας με παρόμοια οικονομία με της Ελλάδας είναι η Πορτογαλία. Ταυτόχρονα αποτελεί και παράδειγμα διαχείρισης του εκτοπισμού από τις κεντρικές της πόλεις. Με ένα πρόσφατο πρόγραμμα, ο Δήμαρχος του Πόρτο κατάφερε να διασώσει 66 ιστορικά κτίρια που παρέμεναν ερειπωμένα και ταυτόχρονα να τα ανακαινίσει ως κοινωνικές κατοικίες για να διατεθούν στον εκτοπισμένο χαμηλόμισθο πληθυσμό. Με αυτόν τον τρόπο και το κέντρο της πόλης αναζωογονήθηκε και η κοινωνική συνοχή υποστηρίχθηκε. Αξιοποιήθηκαν ερειπωμένα κτίρια, διατηρητέα κτίρια και κενοί ισόγειοι επαγγελματικοί χώροι οι οποίοι μετατράπηκαν σε μικρές κατοικίες συνήθως για οικογένειες που συνολικά στεγάζουν πλέον 300 άτομα σε κεντρικές και ιστορικές γειτονιές³⁵.



Εικόνα 101-103

35 Social housing system brings back 300 people to historic downtown in Porto, Απρίλης 2017, www.Porto.pt

The City Hall must respond to the market failures, that is, providing social housing and controlled rental housing.

-Rui Moreira, Δήμαρχος πόλης Πόρτο, 2017

Το παράδειγμα του Port θα μπορούσε να υιοθετηθεί και στην Κυψέλη. Να αξιοποιηθούν όχι μόνο τα διατηρητέα όπως προβλέπει το πρόγραμμα Διατηρώ κατ' οίκον αλλά και τα υπόλοιπα ερειπωμένα κτίρια και οι κενοί χώροι προκειμένου να στεγάσουν ευπαθείς ομάδες «ζωντανεύοντας» το ανενεργό κτιριακό απόθεμα.

ΕΡΕΙΠΙΑ
ΚΕΝΟΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ
ΔΟΜΗΣΙΜΟΙ ΑΝΟΙΧΤΟΙ ΧΩΡΟΙ
Χάρτης 18

3.2.6 Συμπεράσματα

Τα νέα εργαλεία αναχαίτισης του φαινομένου του εξευγενισμού προσανατολίζονται στην ενδυνάμωση των δικτύων κοινοτήτων.

Στοχεύουν στην αξιοποίηση του ανενεργού κτιριακού αποθέματος αλλά και τη δημιουργία ενός νέου μοντέλου πολυκατοικίας. Οι νέες δομές συνήθως αναπτύσσονται γύρω από κοινές ασχολίες που ευνοούν την κοινωνική όσμωση και την κοινοτική ζωή.

Η Κυψέλη, αν και ευάλωτη σε εξευγενισμό, είναι ταυτόχρονα και κοινωνικά ευαισθητοποιημένη ώστε να υποστηρίξει εργαλεία για τη διατήρηση του χαρακτήρα της και την αποφυγή του εκτοπισμού. Από το κτιριακό απόθεμά της προκύπτει και ο χώρος προς αξιοποίηση (ερείπια) για κοινωνική κατοικία αλλά και νέες συλλογικές δομές (επικίνδυνα κτίρια).

Τα υπόγεια ρέματα της περιοχής μπορούν να υποστηρίξουν επιπλέον ανάσες πρασίνου μέχρι και αξιοποίηση των ακαλύπτων για αστική καλλιέργεια ενώ το δίκτυο των πεζοδρόμων μπορεί να συμπληρωθεί βελονιστικά με στόχο να δημιουργηθούν συνεκτικότερες διαδρομές.

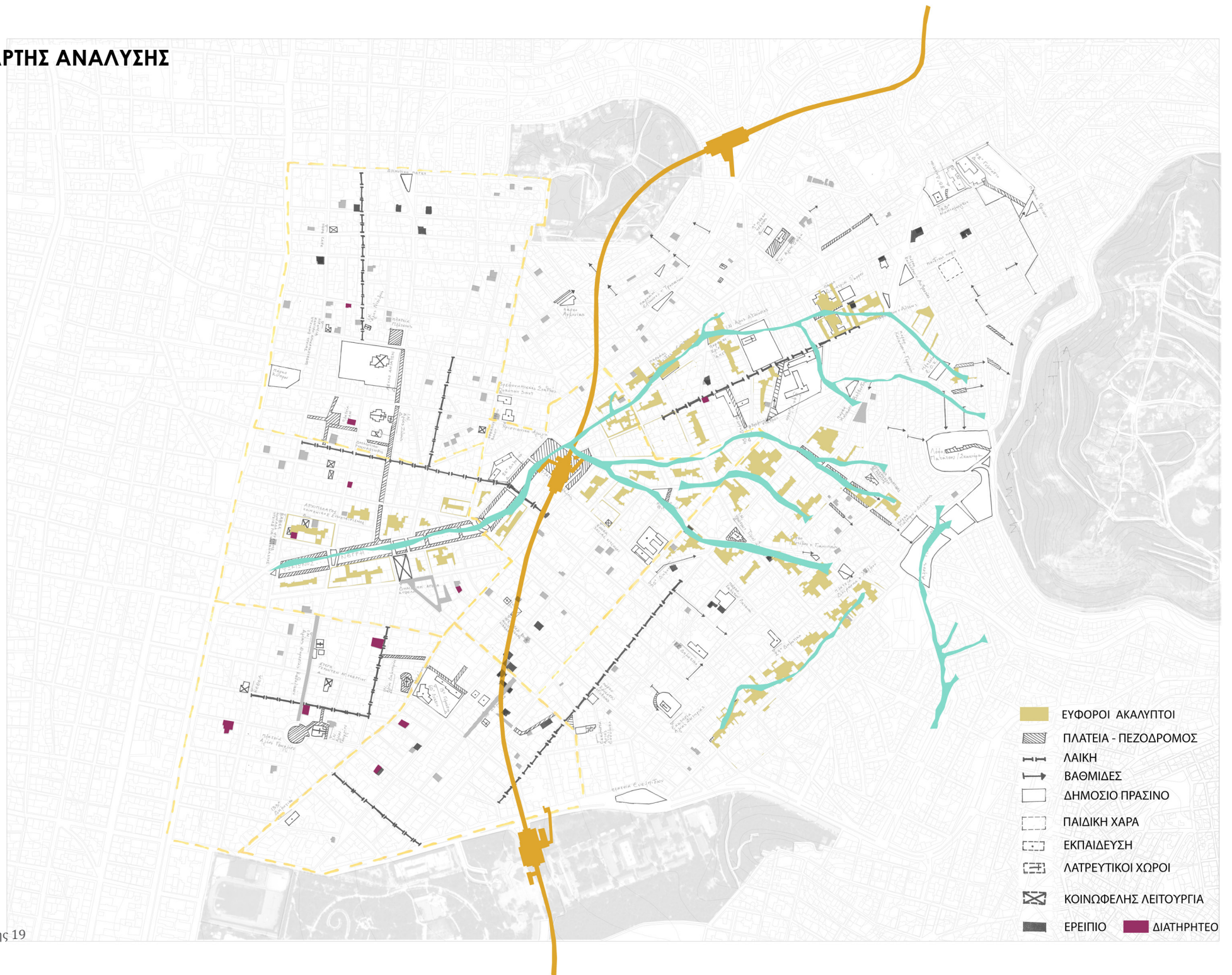
Τέλος, η πρόθεση για τον κεντρικό σταθμό μετρό της Κυψέλης είναι να σχεδιαστεί εκ νέου η πλατεία στις εξόδους που έχει προτείνει η Αττικόν Μετρό.

**Να φύγω από την Κυψέλη; Να αφήσω
δηλαδή τα βλέμματα, τα χνώτα, τα
τραγούδια των ανθρώπων και να
εξοριστώ σε ένα αποστειρωμένο
περιβάλλον, όπου θα βλέπω και θα
ακούω ό,τι μονάχα επιλέγω εγώ;
Που τίποτα δεν θα φαλτσάρει με την
αισθητική μου, δεν θα υπονομεύει τις
αποκρυσταλλωμένες ιδέες μου; Δεν
σφάξανε!**

**Μπαινοβγαίνω εδώ κάθε μέρα στα
μαγαζιά. Ανταλλάσσω σοφίες
και αμπελοφιλοσοφίες, μαθαίνω
κουτσομπολιά, πιάνω παλμό. Νιώθω
ότι ανήκω σε ένα κόσμο, ο οποίος – τι
παρηγορητική αίσθηση – δεν με έχει
καν ανάγκη. Υπήρχε πριν, θα υπάρχει
και μετά από εμένα.**

Χρήστος Χωμενίδης, Άρθρο: Μητέρα Κυψέλη, Η ευλογία της Κυψέλης ήταν ανέκαθεν η πολυχρωμία της, εβδομαδιαίος τύπος, 13 Δεκεμβρίου 2020

ΧΑΡΤΗΣ ΑΝΑΛΥΣΗΣ



BIBΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

BIBΛΙΑ

Arendt, Hannah, 1998, *The Human Condition* (Chicago: The University of Chicago Press, [1958])

Atkinson, Rowland, & Gary Bridge. 2005. *Gentrification in a global context: The new urban colonialism*. London: Routledge.

Auge, Marc, 1995, *non-places: introduction to an anthropology of supermodernity*, Verso

Brown-Saracino, Japonica. 2010. *The gentrification debates*. New York: Routledge.

Engle, N L (2011), *Adaptive capacity and its assessment*, *Global Environmental Change* Vol 21, No 2, pages 647–656

Featherstone M. (1991), *Consumer Culture and Postmodernism*, London, SAGE Publications

Florida R., (2002), *The Rise of the Creative Class And How It's Transforming Work, Leisure, Community and Everyday Life*, New York, NY, Basic Books

Glass. Ruth, 1964 University College, London Centre for Urban Studies, *London : aspects of change*, London: MacGibbon & Kee.

Glass. Ruth, 1964, *Introduction to London: aspects of change*. Centre for Urban Studies, London

Guilluy, Christophe, 2019, *Twilight of the Elites: Prosperity, the Periphery, and the Future of France*, Yale University Press

Hayek, Friedrich A., 1944, *The Road to Serfdom*, George Routledge and Sons, New York, pp. 24, 59-66

Laska, Shirley Bradway, & Daphne Spain. 1980. *Back to the city: Issues in neighborhood renovation*. New York: Pergamon.

Lees, Loretta, Tom Slater, & Elvin Wyly. 2010. *The gentrification reader*. London: Routledge.

Madden & Marcuse, 2016, *In Defense of Housing, The politics of crisis*

Maynard Keynes J., *Economic Possibilities for Our Grandchildren*, 1930, *Essays in Persuasion*, New York: W.W.Norton & Co., 1963, pp. 358-373.

OMA, Koolhaas R., Mau B., 1995, *S, M, L, XL*, The Monacelli Press

Sassen S., (1991), *The Global City*. New York, London, Tokyo, Princeton

Smith, Neil, & Williams P. 2007. *Gentrification of the city*. New York and London, Routledge.

Zukin, Sharon. 1987. *Gentrification: Culture and capital in the urban core*. *Annual Review of Sociology*

Αδάμ, Μελίτα 2012, *Ιστορίες από τη γειτονιά μου και λίγο... παραπέρα* ΚΥΨΕΛΗ 1919-1959, ΖΑΧΑΡΑΚΗΣ Μ. Κ.

Δημουλάς, Άθως, 1960, *Ποιητική Συλλογή: Μυκήναι*

Ευθυμίου.Μ., 2017, *Μόνο λίγα χιλιόμετρα Ιστορίες για την ιστορία*, ΠΑΤΑΚΗΣ

Κονδύλης, Π., 2007, *Η παρακμή του Αστικού Πολιτισμού ΑΠΟ ΤΗ ΜΟΝΤΕΡΝΑ ΣΤΗ ΜΕΤΑΜΟΝΤΕΡΝΑ ΕΠΟΧΗ ΚΑΙ ΑΠΟ ΤΟ ΦΙΛΕΛΕΥΘΕΡΙΣΜΟ ΣΤΗ ΜΑΖΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ*, Θεμέλιο

ΠΡΟΠΤΥΧΙΑΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ

Ντούρα Μ., Παπαδάκη-Μαραγκού Ή., (2012-2013), *Κοινωνική δυναμική και χωρικές μεταλλάξεις: το παράδειγμα του Μεταξουργείου*, ΕΜΠ, Επιβλέποντες: Μ.Μάρκου, Σ.Σταυρίδης

Δέση- Λούκα Χ., Χαραλαμπίδη Μ., (2015-2016), *Η έννοια της γειτονιάς σήμερα, η περίπτωση της Κυψέλης*, Πολυτεχνείο Κρήτης, Επιβλέπων: Σωκράτης Γιαννούδης

Δρίβα - Παπαστεφανάκη Κ., (2019-2020), *Μια έμφυλη οπτική για την πόλη, Η καθημερινότητα των γυναικών στην Κυψέλη*, Πολυτεχνείο Κρήτης, Επιβλέπουσα: Κωτσάκη Αμαλία

Κούρπας Γ., Ματθαίου Ε., Σοφουλάκη Ε. ,(2017-2018), *Gentrification: Αποτελεί η περίπτωση της Κυψέλης ένα ακόμη παράδειγμα του φαινομένου;*, ΕΜΠ, Επιβλέπουσα: Πέννυ Κουτρολίκου

Thomas M., Siatitsa D. & Balampanidis D., *Access to Housing and Social Inclusion in a Post-Crisis Era: Contextualizing Recent Trends in the City of Athens*, 2020, Department of Geography, Harokopio University, Greece

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ

Δήμητρα Λ.,(2019) *Βραχυρόνιες Μισθώσεις ακινήτων και αστικοί μετασχηματισμοί Το χωροκοινωνικό αποτύπωμα της Airbnb στον Δήμο Αθηναίων* ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ, ΔΠΜΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ ΣΧΟΛΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΕΜΠ, επιβλέπουσα καθηγήτρια: Π. Κουτρολίκου

Ζάχου Μ.Κ., *Ζητήματα κατοίκησης Σκιαγραφώντας μετασχηματισμούς και χαρακτηριστικά της μισθωμένης κατοικίας στην Αθήνα*, Διπλωματική Εργασία, Ε.Μ.Π. Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Δ.Π.Μ.Σ. Σχεδιασμός του Χώρου - «Πολεοδομία και Χωροταξία» Επιβλέπουσα: Ελίζα Παναγιωτάτου

ΑΡΘΡΑ

Chelleri L., Waters J.J., Olazabal M. & Minucci G., (2015), *Resilience trade-offs: addressing multiple scales and temporal aspects of urban resilience*, International Institute for Environment and Development (IIED)

Κόσσυβας Γ. ,(2016), *Η αξιοποίηση των ανοιχτών προβλημάτων στη διδασκαλία των μαθηματικών για την Ελληνόγλωσση Εκπαίδευση στη Βόρεια Ευρώπη*

Housing Europe, (2021), *THE STATE OF HOUSING IN EUROPE 2021*,

Urbanmonde, CoHabitat network, WEEFFECT, (Δεκέμβρης 2020), *Global Study: Community-Led Housing in the COVID-19 context*

ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΕΣ ΠΗΓΕΣ

_ Ελληνική στατιστική Υπηρεσία (ΕΛΣΤΑΤ), *Εισόδημα και Συνθήκες Διαβίωσης των Νοικοκυριών*, 2020:

_ Αττικών Μετρό: <https://www.ametro.gr/?lang=en>

_ Inside Airbnb: <http://insideairbnb.com/index.html>

_ Athens Social Atlas: <https://www.athenssocialatlas.gr/en/article/ky-pseli/>

_ Καθημερινή: <https://www.kathimerini.gr/society/850541/ragdaia-mei-osi-tis-epivatikis-kinesis-toy-metro/>

_ Αποτύπωση Λαμπαδαριού: https://geomythiki.blogspot.com/2016/12/blog-post_18.html

_ Κυψέλη: <http://www.kypselis.gr/prosopa.html>

_ Ευρωπαϊκή Κομμισιόν, πλατφόρμα Futurium: <https://futurium.ec.europa.eu/en/urban-agenda/housing>

_ Housing Europe: <https://www.housingeurope.eu/section-135/housing-observatory>

_ CLTb: <https://www.cltb.be/?lang=en>

_ Γλυπτά της Αθήνας: <http://www.athenssculptures.com/search/label/%CE%9C%CE%BD%CE%B7%CE%BC%CE%B5%CE%AF%CE%B1%20-%20Memorials>

ΠΕΡΙΟΔΙΚΑ

OASE journal, 2007, OASE 73 *Gentrification Flows and Counter-Flows*, Stefan Metaal

Σχεδία, Περιοδικό δρόμου, τεύχος 91, Ιούλιος - Αύγουστος 2021

ΣΥΝΕΔΡΙΑ

URBACT City Festival 2021

ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΑ ΜΑΘΗΜΑΤΑ

Re-Think the city, TUDelft, eDx module

ΠΗΓΕΣ ΕΙΚΟΝΩΝ

Εικόνα **1**: Εβδομαδιαίος τύπος, Καθημερινή

Εικόνα **2**: Προσωπικό Αρχείο

Εικόνα **3,4**: Προσωπικό Αρχείο

Εικόνα **5**: The Guardian, From Doonesbury to Grayson Perry: 10 of the best gentrification cartoons, <https://www.theguardian.com/cities/gallery/2016/jan/13/from-doonesbury-to-grayson-perry-10-of-the-best-gentrification-cartoons#img-2>

Εικόνα **6,7**: OASE journal, <https://www.oasejournal.nl/en/Issues/73>

Εικόνα **8**: Urbact City Festival 2021, <https://urbact.eu/urbact-city-festival-2021>

Εικόνα **9,10**: The Guardian, From Doonesbury to Grayson Perry: 10 of the best gentrification cartoons, <https://www.theguardian.com/cities/gallery/2016/jan/13/from-doonesbury-to-grayson-perry-10-of-the-best-gentrification-cartoons#img-3>

Εικόνα **11**: National Gallery of London, <https://www.nationalgallery.org.uk/paintings/thomas-gainsborough-mr-and-mrs-andrews>

Εικόνα **12**: <https://www.sfgate.com/art/article/Photographer-Jan-et-Delaney-documented-changing-5396437.php#taboola-1>

Εικόνα **13,14**: Resilience trade-offs: addressing multiple scales and temporal aspects of urban resilience, Lorenzo Chelleri, James J Waters, Marta Olazabaland Guido Minucci, 2015 International Institute for Environment and Development (IIED)

Εικόνα **15**: The Guardian, From Doonesbury to Grayson Perry: 10 of the best gentrification cartoons, <https://www.theguardian.com/cities/gal->

[lery/2016/jan/13/from-doonesbury-to-grayson-perry-10-of-the-best-gentrification-cartoons#img-3](https://www.theguardian.com/cities/gallery/2016/jan/13/from-doonesbury-to-grayson-perry-10-of-the-best-gentrification-cartoons#img-3)

Εικόνα **16**: August 15, 2016, Categories Statistics

Εικόνα **17**: U.S. Census Bureau, www.census.gov

Εικόνα **18**: Προσωπικό Αρχείο

Εικόνα **19**: <https://www.stateofhousing.eu/#p=1>

Εικόνα **20**: Research Gate: https://www.researchgate.net/figure/The-Rent-gap-hypothesis-Changes-in-Rents-and-Values-in-an-Inner-city-Neighborhood_fig1_228355705

Εικόνα **21-23**: Google Images

Εικόνα **24-29**: <https://www.youtube.com/watch?v=SyqU21osSAk>

Εικόνα **30**: Bobos in paradise: https://www.goodreads.com/book/show/106330.Bobos_in_Paradise

Εικόνα **31,32**: Google Images

Εικόνα **33**: Inside Airbnb: <http://insideairbnb.com/index.html>

Εικόνα **34**: Σχεδία, Περιοδικό δρόμου, τεύχος 91, Ιούλιος - Αύγουστος 2021, σελ. 24

Εικόνα **35**: Καθημερινή: <https://www.kathimerini.gr/society/850541/rag-daia-meiosi-tis-epivatikis-kinesis-toy-metro/>

Εικόνα **36-45**: <https://nymag.com/intelligencer/2017/07/harlem-gentrification-whole-foods-vanishing-new-york.html>

Εικόνα **46-48**: Google Earth

Εικόνα **49**: Athens Social Atlas: <https://www.athenssocialatlas.gr/en/article/kypseli/>

Εικόνα **50**: Προσωπικό Αρχείο

Εικόνα **51-53**: Γλυπτά της Αθήνας: <http://www.athenssculptures.com/search/label/%CE%9C%CE%BD%CE%B7%CE%B-C%CE%B5%CE%AF%CE%B1%20-%20Memorials>

Εικόνα **54,55**: Google Images

Εικόνα **56,57**: Προσωπικό Αρχείο

Εικόνα **58-69**: CLTb: <https://www.cltb.be/?lang=en>

Εικόνα **70,71**: <https://www.youtube.com/watch?v=HIJ9uhduSBI>

Εικόνα **72-82**: <https://www.archdaily.com/587590/coop-housing-project-at-the-river-spreefeld-carpaneto-architekten-fatkoehl-architekten-bararchitekten>

Εικόνα **83**: <https://www.kraftwerk1.ch/>

Εικόνα **84**: <https://urbact.eu/>

Εικόνα **85-92**: <https://www.kraftwerk1.ch/>

Εικόνα **93-98**: ETH gta Archives, Jakob Zweifel (1921–2010), <http://www.archipicture.eu/Architekten/Schweiz/Zweifel%20Jakob/Jakob%20Zweifel.html>

Εικόνα **99,100**: Urbanmonde, CoHabitat network, WEEFFECT, (Δεκέμβρης 2020), Global Study: Community-Led Housing in the COVID-19 context

Εικόνα **101-103**: https://www.porto.pt/en/news/porto_urban_regeneration_soared_in_the_last_three_years

Εικόνα **104**: Προσωπικό Αρχείο

ΧΑΡΤΕΣ

Χάρτης **1-4**: Εξάπλωσης της Airbnb στον Δήμο Αθηναίων. 2015- 2021
Σύνολο Airbnb καταλυμάτων (Στοιχεία: Inside Airbnb), Ιδία Επεξεργασία

Χάρτης **5**: Καταλύματα Airbnb το 2021 στην περιοχή της κεντρικής Κυψέλης, πλατφόρμα Inside Airbnb Με κόκκινο μεγάλο κύκλο τα καταλύματα του πρώτου οικοδεσπότη, με πορτοκαλί οι σταθμοί μετρό

Χάρτης **6**: Χαλανδρίου - Αγίας Παρασκευής με τη διαδρομή από τον σταθμό προς την πλατεία, Google Earth, Ιδία επεξεργασία

Χάρτης **7**: Σταθμών μετρό: Εθνική Άμυνα / Χολαργός / Νομισματοκοπείο / Αγία Παρασκευή / Χαλάνδρι Ακτίνες σταθμών 5- 10 λ. πεζή και η περιοχή της Αγίας Παρασκευής, Google Earth, Ιδία επεξεργασία

Χάρτης **8**: Νέοι σταθμοί μετρό στην Κυψέλη, Ιδία επεξεργασία

Χάρτης **9**: Όρια - Συνδέσεις, Ιδία επεξεργασία

Χάρτης **10**: Δημόσιος Χώρος, Εμπόριο, Ιδία επεξεργασία

Χάρτης **11**: Αναφορά περιοχής στον τύπο, Ιδία επεξεργασία

Χάρτης **12**: Κτίρια με αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον, ερείπια, διατηρητέα, Ιδία επεξεργασία

Χάρτης **13**: Ρέματα περιοχής, αρχείο αποτύπωσης Λαμπαδαρίου

Χάρτης **14**: Πρασίνου 1, Ιδία επεξεργασία

Χάρτης **15**: Πρασίνου 2, Ιδία επεξεργασία

Χάρτης **16**: Δίκτυο γειτονιάς, Ιδία επεξεργασία μαζί με Ταταρούνη Ι.

Χάρτης **17**: Κοοπερατίβες Ζυρίχης, Ελβετία, πηγή Urbact

Χάρτης **18**: Ερείπια, κενοί επαγγελματικοί χώροι, Ιδία επεξεργασία

Χάρτης **19**: Ανάλυση συνολικά, Ιδία επεξεργασία

