



**Περιβάλλον
και
Ανάπτυξη**

**ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ
ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ**

**ΔΙΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΟ - ΔΙΑΤΜΗΜΑΤΙΚΟ
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
(Δ.Π.Μ.Σ.) "ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ"**

**Φαινόμενα Gentrification: Διερεύνηση του
Αστικού Εξευγενισμού στο Γκαζοχώρι και
Σύγκριση με τη Διεθνή Εμπειρία**



Ρεγγίνα Σ. Στεφανάτου

Μεταπτυχιακή Εργασία η οποία υποβάλλεται
για μερική εκπλήρωση των απαιτήσεων
για το Διεπιστημονικό - Διατμηματικό
Δίπλωμα Ειδίκευσης
του Δ.Π.Μ.Σ. του Ε.Μ. Πολυτεχνείου
"Περιβάλλον και Ανάπτυξη"

Αθήνα, Φεβρουάριος 2010

Επιβλέπων: Επίκουρος Καθηγητής Ι. Σαγιάς

Επιτροπή Παρακολούθησης:
Καθηγήτρια Ε. Παναγιωτάτου
Ομότιμος Καθηγητής Δ. Ρόκος
Επίκουρος Καθηγητής Ι. Σαγιάς

Αντί Προλόγου

Η παρούσα διπλωματική εργασία πραγματοποιήθηκε στο πλαίσιο της εκπλήρωσης των απαιτήσεων του Διεπιστημονικού Προγράμματος Μεταπτυχιακών Σπουδών «Περιβάλλον και Ανάπτυξη» του ΕΜΠ. Στόχος της ήταν η ανάλυση του μετασχηματισμού των περιοχών του κέντρου των πόλεων και κυρίως των περιοχών της Αθήνας, της οποίας πολλοί από εμάς, ως αναπόσπαστο μέρος της, αποτελούμε, μέσω των προσωπικών μας επιλογών, πομπούς και αποδέκτες, των πολυδιάστατων παγκόσμιων και τοπικών συνθηκών, που καθορίζουν την έννοια της αστικής ανάπτυξης και αναδιαμορφώνουν τόσο το αστικό περιβάλλον όσο και τους τρόπους ζωής και έκφρασης στη πόλη.

Στο σημείο αυτό οφείλω ιδιαίτερες ευχαριστίες στον εξαιρετικό δάσκαλο και φίλο, Ίων Σαγιά, Επίκουρο Καθηγητή ΕΜΠ και επιβλέποντα της παρούσας διπλωματικής, για τις πολύτιμες και ξεχωριστές επιστημονικές συμβουλές και κατευθύνσεις του. Επίσης, τον ευχαριστώ για την αμέριστη φιλική συμπαράσταση και υπομονή του, που με ώθησαν να δώσω τον καλύτερό μου εαυτό στη διεκπεραίωση της εν λόγω εργασίας. Πολλά οφείλω ακόμα, στον κο Δημήτρη Ρόκο, Ομότιμο Καθηγητή ΕΜΠ και μέλος της επιτροπής παρακολούθησης της παρούσας διπλωματικής. Τον ευχαριστώ για τον ευεργετικό του ρόλο ως δάσκαλο, εφόσον στο πλαίσιο των Μεταπτυχιακών Σπουδών, η μετάδοση ολοκληρωμένων και διεπιστημονικών αντιλήψεων, μεθόδων και τεχνικών, αποτέλεσε ανεξάντλητη πηγή διεύρυνσης του πνεύματος και των γνώσεων, τόσο σε επιστημονικό όσο και προσωπικό επίπεδο. Εξίσου, ευχαριστώ και την κα Ελίζα Παναγιωτάτου, Καθηγήτρια ΕΜΠ και μέλος της επιτροπής παρακολούθησης της εν λόγω εργασίας, για τις ευρηματικές επιστημονικές της γνώσεις, που αντλήθηκαν κατά τη διάρκεια των Μεταπτυχιακών Σπουδών και συνέβαλλαν στην ιδιαίτερη προσέγγιση των ζητημάτων ανάπτυξης του αστικού χώρου, που υπήρξαν βασικό αντικείμενο της παρούσας διπλωματικής.

Οφείλω, επίσης, να ευχαριστήσω τον Γιώργο Συνετό, φωτογράφο και επιχειρηματία στο Γκαζοχώρι, για την διαμεσολάβησή του στην εύρεση των πρωτοπόρων εξευγενιστών στη περιοχή μελέτης, καθώς και όλους όσους συμμετείχαν στη διαδικασία της συνέντευξης, παραχωρώντας πληροφορίες και δεδομένα, που υπήρξαν πολύτιμα για την διεξαγωγή της κοινωνικής έρευνας. Ακόμα, ευχαριστώ τους Αναστασία Γιαλελή, Αγγελική Γουλιάμου, Ηλία Δούλο, Βάσω Καρατσιώρη, Νίκο Κατσουλάκο, Τζίνα Κόλλια, Πολ Κολοκκούση, Μωυσή Μισθό, Εκάτη Σαρρή, Δημήτρη Τσάτση, οι οποίοι ως εξαιρετικοί επιστήμονες προσέφεραν την ουσιαστική βοήθειά τους σε διάφορα τμήματα της διπλωματικής εργασίας, αλλά και ως ξεχωριστοί φίλοι ομορφαίνουν με έναν ιδιαίτερο τρόπο την καθημερινή ζωή σε αυτή τη πόλη. Τελειώνοντας, τις θερμές ευχαριστίες μου στους γονείς μου, τον Βαγγέλη, την Ιωάννα, τη Μυρτώ και τον Δημήτρη για τη διαρκή συμπαράστασή τους.

Περιεχόμενα

Περίληψη	5
Abstract	7
Εισαγωγή	9
1. Θεωρίες άνισης διάρθρωσης του αστικού χώρου	12
1.1. Οικολογικές προσεγγίσεις	12
1.1.1. Η Οικολογική Προσέγγιση της Σχολής του Σικάγο	13
1.2. Χωρικές προσεγγίσεις	17
1.2.1. Μαρξιστικές θεωρίες άνισης ανάπτυξης στον αστικό χώρο	17
1.2.2. Βεμπεριανές θεωρίες αστικού διαχωρισμού	20
1.3. Εξελικτικές προσεγγίσεις: οι «κύκλοι ζωής» των πόλεων	21
2. Μετάβαση από τη Νεωτερική στη Μετανεωτερική εποχή;	26
2.1. Μεταβιομηχανισμός και Μεταφορντισμός	27
2.2. Μοντερνισμός και Μεταμοντερνισμός	30
2.3. Η επιχειρηματική πόλη	34
3. Gentrification: πολυδιάστατο φαινόμενο τοπικής αστικής αναδιάρθρωσης	37
3.1. Το φαινόμενο Gentrification: Σε αναζήτηση ορισμού	38
3.2. Θεωρητικές προσεγγίσεις	40
3.2.1. Θεωρίες βασιζόμενες στην προσφορά/παραγωγή	41
3.2.2. Θεωρίες βασιζόμενες στην κατανάλωση/ζήτηση	44
3.2.3. Θεωρίες βασιζόμενες σε συνθετικές προσεγγίσεις	47
3.3. Οι επιπτώσεις του Gentrification στην αστική ανάπτυξη	56
3.3.1. Επιπτώσεις του Gentrification	57
3.3.2. Το Gentrification ως στρατηγική αστικής αναγέννησης	63
4. Το μοντέλο αστικής ανάπτυξης της Αθήνας	72
4.1. Η Ιδιότυπη διάρθρωση του αθηναϊκού αστικού χώρου	72
4.2. Το φαινόμενο Gentrification στην Αθήνα	76
5. Αναζήτηση φαινομένων gentrification στη περιοχή του Γκαζοχωρίου	82
5.1. Ιστορική εξέλιξη της γειτονιάς του Γκαζοχωρίου	83
5.2. Κατευθύνσεις του αστικού σχεδιασμού στις στρατηγικές αναβάθμισης του Γκαζοχωρίου	90
5.3. Χωροκοινωνικές μεταβολές	103
5.4. Αναπλάσεις κτιριακού αποθέματος	108
5.5. Ο ρόλος των πρωτοπόρων στη διαδικασία μετασχηματισμού του Γκαζοχωρίου	116
5.6. Επιπτώσεις του μετασχηματισμού και προοπτικές εξέλιξης της περιοχής του Γκαζοχωρίου	126
Συμπεράσματα	143
Βιβλιογραφία	149
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ	161

Ευρετήριο Χαρτών

Χάρτης 1α : Ευρύτερη περιοχή μελέτης	162
Χάρτης 1β : Ευρύτερη Περιοχή Μελέτης	163
Χάρτης 2: Πολεοδομική Μελέτη Αναβάθμισης- Πρόταση στο κεντρικό και νότιο Γκαζοχώρι	164
Χάρτης 3: Πρόταση Όρων Δόμησης	165
Χάρτης 4: Θεσμοθετημένες Χρήσεις Γης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ)	166
Χάρτης 5: Διαχρονικές Αλλαγές Χρήσεων Γης της Περιοχής του Κέντρου της Αθήνας	167
Χάρτης 6: Χρήσεις Γης 2001	168
Χάρτης 7: Χρήσεις Γης 2009 ανά Ο.Τ.	169
Χάρτης 8: Αλλαγή Χρήσεων Γης από το 2001 στο 2009	170
Χάρτης 9: Αναπλάσεις Κτηριακού Αποθέματος	171
Χάρτης 10: Αναπλάσεις Κατοικίας	172
Χάρτης 11: Κτηριακό Απόθεμα Υπό Κατασκευή.....	173
Χάρτης 12: Εγκαταλελειμμένο Κτηριακό Απόθεμα.....	174
Χάρτης 13: Διατηρητέο Κτηριακό Απόθεμα.....	175

Περίληψη

Το φαινόμενο gentrification, χρησιμοποιήθηκε για να περιγράψει τις επιπτώσεις συγκεκριμένων αστικών αναπλάσεων, που συνέβαλαν στη μετατροπή, κυρίως των υποβαθμισμένων Αγγλοαμερικανικών πόλεων, σε θύλακες ψυχαγωγίας, πολιτισμού και κατοικίας υψηλών εισοδηματικών στρωμάτων, οδηγώντας στον εκτοπισμό των φτωχότερων ομάδων και των λιγότερο «ευγενών» χρήσεων και αποτέλεσε αντικείμενο μελέτης της παρούσας εργασίας.

Στο πλαίσιο αυτό, εξετάστηκαν οι ευρύτερες τάσεις κοινωνικού διαχωρισμού και χωρικού αποκλεισμού, οι οποίες ως αποτέλεσμα τις άνησης ιδιοποίησης του αστικού χώρου, που απορρέουν από το νεοφιλελεύθερο μοντέλο αστικής ανάπτυξης των Αγγλοαμερικανικών πόλεων, συνδέθηκαν στενά με την κοινωνική κινητικότητα του φαινομένου gentrification, που βασίστηκε στο πρότυπο της επιστροφής των ευπορότερων εισοδηματικών στρωμάτων στις εργατικές περιοχές του κέντρου. Η ίδια σύνδεση του φαινομένου προκύπτει και με την εξέταση του ευρύτερου πλαισίου των παγκόσμιων τάσεων της μεταβιομηχανικής και μετανεωτερικής εποχής, όπου τα νέα πρότυπα παραγωγής, απασχόλησης και κατανάλωσης, συνέβαλαν την ανάδυση του gentrification, η οποία αποκρυσταλλώθηκε στην αστική ανάπτυξη των σύγχρονων Αγγλοαμερικανικών επιχειρηματικών πόλεων.

Εντός του πλαισίου αυτού, επιδιώχθηκε η εννοιολογική προσέγγιση του gentrification, όπου διαφάνηκε η αντικατάσταση των αντικρουόμενων θεωριών και ιδεολογιών, που μέχρι πρότινος ερμήνευαν το φαινόμενο είτε από την πλευρά της προσφοράς είτε της ζήτησης, με πιο συνθετικές προσεγγίσεις, που δίνουν έμφαση τόσο στη συγκεκριμένη ταυτότητα που αντλούν διαφορετικές ομάδες των μεσαίων τάξεων μέσα από το χώρο, όσο και στον παρεμβατικό ρόλο των κρατικών αναπλάσεων. Στο πλαίσιο αυτό διερευνήθηκε ο ρόλος που καλείται να διαδραματίσει το gentrification στο ευρύτερο πεδίο της αστικής βιώσιμης ανάπτυξης, που βασίζεται στην ένταξη της αισθητικής του αντισυμβατικού καλλιτεχνικού τρόπου ζωής και των κυρίαρχων καταναλωτικών και πολιτιστικών προτύπων στις στρατηγικές ανανέωσης μεγάλης κλίμακας, όπου διαπιστώθηκε η μονομέρεια του σχεδιασμού τους και το συνεπαγόμενο υψηλό κοινωνικό, πολιτιστικό και περιβαλλοντικό κόστος, γεγονός που αντιφάσκει τόσο με τις αρχικές επιδιώξεις τους όσο και με την ευρύτερη έννοια της ολοκληρωμένης ανάπτυξης.

Ωστόσο, το εννοιολογικό πλαίσιο του κλασικού φαινομένου gentrification διαφάνηκε ιδιαίτερα διευρυμένο, εφόσον δεν συνάδει με παρόμοιες αλλαγές των υποβαθμισμένων περιοχών του κέντρου της Αθήνας, όπου οι διαφορετικές κοινωνικές, οικονομικές,

πολιτικές και πολιτιστικές δυνάμεις, αποκρυσταλλώνονται διαφορετικά τόσο στην ιστορία της πόλης όσο και στην ιδιότυπη ανάπτυξη του αθηναϊκού αστικού χώρου. Το γεγονός αυτό επιβεβαιώθηκε από την ανάλυση του μετασχηματισμού του Γκαζοχωρίου, που υπήρξε από τις πρώτες αυθαίρετες βιομηχανικές συνοικίες του δυτικού κέντρου της Αθήνας και παράλληλα από τις τελευταίες που δέχτηκαν μια σειρά αλλαγών, οι οποίες παρόλο που αναδιαμόρφωσαν την μέχρι πρότινος υποβαθμισμένη φυσιογνωμία του, δεν εμφανίζουν γενικευμένες τάσεις εδραίωσης φαινομένων gentrification.

Η παρεμβατικότητα του αστικού σχεδιασμού, παρόλο που κατευθύνει τις αλλαγές χρήσεων σε συγκεκριμένες περιοχές του κέντρου, εστιάζει στη βελτίωση της εικόνας της πόλης και όχι στην εδραίωση κατοικίας, γεγονός που διαπιστώθηκε και από τη μεταβολή των χρήσεων γης του Γκαζοχωρίου, που αφορούν, κυρίως, σε νέες αναπλάσεις αναψυχής και όχι κατοικίας και πολιτισμού, οι οποίες δεν συνοδεύτηκαν από την ανοδική κοινωνική μεταβολή της περιοχής. Αντιθέτως, διαπιστώθηκε πως η ανοδική κοινωνική κινητικότητα στη περιοχή, πραγματοποιήθηκε σε επίπεδο επισκεπτών και όχι κατοίκων, όπως στο κλασικό μοντέλο gentrification και υποκινήθηκε, κυρίως στα πρώτα στάδια του μετασχηματισμού, από «πρωτοπόρους» ιδιοκτήτες χρήσεων αναψυχής, που αναζήτησαν φτηνό τόπο επιχειρηματικής δράσης, συγκεκριμένου καλλιτεχνικού, αισθητικού και σεξουαλικού χαρακτήρα.

Κατ' επέκταση ο μετασχηματισμός του Γκαζοχωρίου βασίστηκε στη ανάπτυξη εμπορικών χρήσεων αναψυχής και όχι στις αναπλάσεις του κλασικού μοντέλου gentrification. Παράλληλα, οι πολυδιάστατες αρνητικές επιπτώσεις του μετασχηματισμού επέφεραν αλλοίωση στη περιοχή μελέτης και δεν διαφαίνεται να ευνοούν μακροπρόθεσμα τη πλειοψηφία των εμπλεκόμενων στη διαδικασία, ενώ καταδεικνύουν πιθανότητα εμφάνισης του φαινομένου gentrification ως προοπτική εξέλιξης της περιοχή, στο πλαίσιο ενός δεύτερου επενδυτικού κύματος, γεγονός που τέθηκε ως ζήτημα για μελλοντική διερεύνηση.

Λέξεις Κλειδιά: Εξευγενισμός, Βιώσιμη αστική ανάπτυξη, Μετανεωτερική εποχή, Επιχειρηματική πόλη, Πολιτιστικός σχεδιασμός, Πρωτοπόροι εξευγενιστές, Γκαζοχώρι

Abstract

The gentrification phenomenon has been used to describe the consequences of specific types of urban reformation, which have contributed to the conversion of mainly degraded English - American cities into recreational, cultural and dwelling spots of the high income class while leading to the displacement of poorer groups as well as the removal of less “noble” uses and constitutes the object of this report.

On that basis, broader tendencies of social segregation and spatial exclusion have been examined and these trends, being the consequence of uneven expropriation of the urban space and deriving from the neoliberal model of the English - American urban development, have been closely connected to the social mobility of the gentrification phenomenon which has depended on the pattern of the wealthier classes’ return to the blue collar areas of the centre. The same phenomenon correspondence emerges from examining the wider frame of the international postindustrial –postmodern era tendencies, when the new production, employment and consumption models contributed to the emergence of the gentrification, a phenomenon which was finalized through the urban development of the English – American enterprising cities.

In this respect, a conceptual approach of gentrification has been sought and it has been proven that the conflicting theories and ideologies, regarding and explaining the phenomenon either of the supply or the demand sides, have been replaced by more complex approaches which emphasize the specific identity obtained by various middle class groups due to the specific area, as well as stressing the intervening role of the state reformation. Within this frame, the role of gentrification with regard to the broader sustainable urban development has been explored, a role which has been based on the integration of the unconventional, artistic way of life together with the set consumption and culture norms into large scale renewal strategies, where it has been confirmed that their planning and the related high social, cultural and environmental cost is one-sided, a fact in contradiction with their original goals as well as the wider meaning of the integrated development.

However, the conceptual frame of the gentrification phenomenon has appeared particularly expanded since it does not benefit similar changes in the degraded areas of Athens centre, where dissimilar social, financial, political and cultural forces are unlike traced not only in the city’s history but also in the particular development of the Athenian urban site. This fact has been confirmed by the analysis of the transformation of the Gas quarter, which was one of the first unauthorized industrial districts in the west centre of Athens and at the same time, one of the last ones receiving a series of alterations, which

although having transformed its -till recently- degraded character, they do not appear as widespread tendencies towards the strengthening of the gentrification phenomenon.

The intervention in the urban planning, although it encourages the use changes in specific centre areas, it focuses rather on the enhancement of the city image than on the expansion of the city's living quarters, a fact which has been ascertained also by the change of the land use in the Gas quarter, leading to reformation of a mainly recreational rather than dwelling or cultural nature, which therefore has never been accompanied by an upturn social change of the area. On the contrary, it has been concluded that such upturn social change was accomplished only on a visiting and not on a residential level unlike the typical gentrification model and it was encouraged, especially on the first reformation stages, by "pioneering" land owners, who had been looking for low price enterprising space of a specific artistic, aesthetic and sexual kind.

Furthermore, the Gas quarter transformation has been based on the promotion of the commercial aspect of the land and not in the sense of typical gentrification. At the same time and due to the multiple negative consequences of the transformation, the study quarter has taken a turn for the worse, it does not seem possible that the changes will benefit the majority of the involved parties in the long run and it is apparent that the gentrification solution could give the area a better development potential through a second investment movement, a perspective which has been subjected to further inquiry.

Key words: Gentrification, Sustainable urban development, Postmodern era, Enterprising city, Cultural planning, Pioneers gentrifiers , Gas quarter

Εισαγωγή

Αντικείμενο μελέτης αποτελεί η διερεύνηση του φαινομένου gentrification, που χρησιμοποιείται για να περιγράψει τις επιπτώσεις του αστικού μετασχηματισμού των υποβαθμισμένων περιοχών του κέντρου και χαρακτηρίζεται από την εξυγίανση, κυρίως των Αγγλοαμερικανικών καπιταλιστικών μετανεωτερικών πόλεων. Υπό αυτήν την έννοια, εξετάζεται το ευρύ εννοιολογικό πλαίσιο του φαινομένου gentrification, το οποίο συνδέεται με πλήθος αντικρουόμενων θεωριών και ιδεολογιών και προσεγγίζεται από διαφορετικά πεδία διάφορων επιστημών (γεωγράφων, οικονομολόγων, κοινωνιολόγων), προκειμένου να καθοριστούν οι ευρύτερες παγκόσμιες συνθήκες που επενεργούν στην ανάπτυξή του, να ερμηνευτούν επαρκώς οι διαφορετικές πτυχές του και να προσδιοριστούν οι πολυδιάστατες επιπτώσεις του στην αναδιάρθρωση των σύγχρονων πόλεων.

Επιπλέον, διερευνάται ο ρόλος που καλείται να διαδραματίσει το gentrification στο ευρύτερο πεδίο της αστικής ανάπτυξης, που βασίζεται στην ένταξη της αισθητικής του αντισυμβατικού καλλιτεχνικού τρόπου ζωής και των κυρίαρχων καταναλωτικών και πολιτιστικών προτύπων στις στρατηγικές ανανέωσης, οι οποίες διαμέσου συγκεκριμένων αστικών αναπλάσεων συντελούν στην μετατροπή των υποβαθμισμένων αστικών περιοχών του κέντρου της πόλης σε θύλακες ψυχαγωγίας, πολιτισμού και κατοικίας υψηλών εισοδηματικών στρωμάτων, που οδηγούν στον εκτοπισμό των φτωχότερων ομάδων και των λιγότερο «ευγενών» χρήσεων.

Προς την κατεύθυνση αυτή, εξετάζονται οι αλλαγές που λαμβάνουν χώρα στη περιοχή του Γκαζοχωρίου, ενώ παράλληλα διερευνάται η αναγωγή τους σε αναδυόμενες τάσεις του φαινομένου gentrification, με βάση τον ευρύτερο μετασχηματισμό του αθηναϊκού αστικού ιστού, που διαμορφώνει εκ νέου την κοινωνική δομή και την λειτουργική οργάνωση της γειτονιάς, που μέχρι πρότινος χαρακτηριζόταν «ζώνη του λυκόφωτος».

Κατ' επέκταση, η περιοχή του Γκαζοχωρίου, δεν επιλέχθηκε τυχαία ως περιοχή μελέτης. Υπήρξε από τις πρώτες αυθαίρετες βιομηχανικές συνοικίες του δυτικού κέντρου της Αθήνας και παράλληλα από τις τελευταίες που δέχτηκαν μια σειρά αλλαγών, που αναδιαμόρφωσαν το μέχρι πρότινος υποβαθμισμένο βιομηχανικό απόθεμά της και την κοινωνική φυσιογνωμία της. Οι απότομες και πολυπληθείς αλλαγές που έλαβαν χώρα στο Γκαζοχώρι, ενώ προσομοιάζουν με διαδικασίες gentrification, εφόσον βασίζονται στις παγκόσμιες τάσεις της αποβιομηχάνισης, του πολιτιστικού σχεδιασμού, των νέων καταναλωτικών και πολιτιστικών προτύπων, που διαμορφώνουν την αυθεντικότητα της αστικής εμπειρίας μέσα στους εξευγενισμένους καταναλωτικούς χώρους του κέντρου της πόλης, παράλληλα αντικατοπτρίζουν την ιδιαιτερότητα της αθηναϊκής αστικής ανάπτυξης,

γεγονός που καθιστά ιδιαίτερα ενδιαφέρουσα τη διερεύνησή τους και την ανάλυση των επιπτώσεών τους στο μετασχηματισμό της περιοχής.

Στο **μεθοδολογικό πλαίσιο** που ακολουθήθηκε για την εκπόνηση της παρούσας εργασίας, καταρχήν επιδιώχθηκε η ολιστική και ολοκληρωμένη προσέγγιση του ερευνώμενου θέματος, προκειμένου να εξεταστούν όλες οι αλληλεπιδράσεις και οι αλληλεξαρτήσεις των στοιχείων που αναλύουν και διαμορφώνουν τη δομή του αστικού χώρου.

Για το λόγο αυτό, η ερευνητική διαδικασία βασίστηκε, καταρχήν, στη βιβλιογραφική διερεύνηση, των θεμάτων που αφορούν στις διαδικασίες φαινομένων gentrification, καθώς και στη σχέση τους με τις πολυδιάστατες συνθήκες, που συντελούν στην ευρύτερη διάρθρωση του αστικού χώρου. Έτσι, για τη βιβλιογραφική διερεύνηση χρησιμοποιήθηκαν βιβλία, δημοσιεύσεις σε επιστημονικά περιοδικά, άρθρα, σπουδαστικές και διπλωματικές εργασίες, διαδικτυακές πηγές, όπου αντλήθηκε πολύτιμη γνώση για την παγκόσμια όσο και για την εθνική εμπειρία.

Επιπλέον, σημαντικό τμήμα της ερευνητικής διαδικασίας αποτέλεσε η συλλογή και επεξεργασία των δευτερογενών πηγών πληροφόρησης, όπου χρησιμοποιήθηκαν στοιχεία σχετικών ερευνών, δεδομένα κρατικών μελετών και θεσμικών πλαισίων. Τέλος, η ερευνητική διαδικασία εμπλουτίστηκε με την επεξεργασία πρωτογενών πηγών πληροφόρησης, η οποία εξειδίκευσε τα αποτελέσματα της ανάλυσης και συνέβαλε στη διατύπωση των διαπιστώσεων, που οριοθετούν τον μετασχηματισμό της περιοχής μελέτης. Ως μέθοδος συλλογής των πρωτογενών δεδομένων χρησιμοποιήθηκε η επιτόπια απογραφή των νέων κτιριακών αναπλάσεων του Γκαζοχωρίου, καθώς και η ψηφιακή επεξεργασία και χαρτογράφηση τους με τη χρήση του σχεδιαστικού προγράμματος AutoCAD.

Επιπρόσθετα, χρησιμοποιήθηκε η τεχνική της συνέντευξης σε πρόσωπα που θεωρήθηκαν «κλειδιά», με ενδεικτικό οδηγό συνέντευξης, διότι το φάσμα των απαντήσεων θεωρήθηκε ιδιαίτερα μεγάλο, ενώ κρίθηκε απαραίτητη η διερεύνηση των βαθύτερων διαθέσεων των ερωτώμενων, αναφορικά με τους θεματικούς άξονες που τέθηκαν και αφορούν στη διαδικασία μετασχηματισμού της περιοχής μελέτης και το ρόλο τους σε αυτήν. Τα πρόσωπα «κλειδιά», ανήκουν στην ομάδα των πρωτοπόρων εξευγενιστών, καθώς και στον σύλλογο παλαιών κατοίκων του Γκαζοχωρίου και επιλέχθηκαν με σκοπό να αναδειχτούν οι διαφορετικές διαδικασίες, που σηματοδότησαν ως διαφορετικοί δρώντες στο χώρο και στο χρόνο του μετασχηματισμού της περιοχής μελέτης, καθώς και για να διερευνηθεί το κοινό παρόν που αντιμετωπίζουν, επωμιζόμενοι τις επιπτώσεις ή τα οφέλη της δράσης ή της μη δράσης τους.

Έτσι, στο πρώτο κεφάλαιο παρουσιάζονται οι θεωρίες άνισης διάρθρωσης του αστικού χώρου, όπου παρατίθενται οι ευρύτερες τάσεις κοινωνικού διαχωρισμού και χωρικού αποκλεισμού, που αναδύονται στο νεοφιλελεύθερο μοντέλο αστικής ανάπτυξης και συνδέθηκαν στενά με το φαινόμενο gentrification. Έτσι, διαμέσου των οικολογικών, χωρικών και εξελικτικών προσεγγίσεων εξετάζεται η χωρική απεικόνιση της κοινωνικής κινητικότητας και η σχέση της με την άνιση ιδιοποίηση του αστικού χώρου.

Στο δεύτερο κεφάλαιο, παρουσιάζονται οι ευρύτερες παγκόσμιες τάσεις της μεταφορντικής και μετανεωτερικής εποχής και εξετάζεται ο τρόπος με τον οποίο αυτές επενεργούν στην αναδιάρθρωση των σύγχρονων επιχειρηματικών πόλεων και στην ανάδυση φαινομένων gentrification. Ακολούθως, στο τρίτο κεφάλαιο, επιδιώκεται η εννοιολογική προσέγγιση του gentrification, διαμέσου της παράθεσης των αντικρουόμενων θεωριών και ιδεολογιών, όπου αποσαφηνίζονται οι πολυδιάστατες πτυχές του, ενώ παράλληλα αξιολογείται ο ρόλος του φαινομένου στην αστική ανάπτυξη, καθώς και οι πολυδιάστατες επιπτώσεις του στην αστική αναδιάρθρωση των βιώσιμων πόλεων.

Συνεχίζοντας, στο τέταρτο κεφάλαιο, εξετάζεται ο τρόπος με τον οποίο οι διαφορετικές κοινωνικές, οικονομικές, πολιτικές και πολιτιστικές δυνάμεις διαμορφώνουν την ιδιότυπη διάρθρωση του αθηναϊκού αστικού χώρου και αναστέλλουν την ανάδυση γενικευμένων φαινομένων gentrification στον ελλαδικό χώρο. Στο πέμπτο κεφάλαιο, αναλύεται ο μετασχηματισμός του Γκαζοχωρίου και διερευνάται η ύπαρξη τάσεων ανάπτυξης φαινομένων gentrification, με την κλασσική έννοια του όρου, στον προσανατολισμό των κατευθύνσεων του αστικού σχεδιασμού αναβάθμισης, στη μεταβολή της χωρικής και κοινωνικής φυσιογνωμίας, στο ρόλο των πρωτοπόρων καλλιτεχνών και στις επιπτώσεις των αλλαγών αυτών στις προοπτικές εξέλιξης της περιοχής.

Τέλος, παρουσιάζονται τα αποτελέσματα που προέκυψαν από τη συσχέτιση του μετασχηματισμού του Γκαζοχωρίου με φαινόμενα gentrification και ακολουθεί μια κριτική ανάλυση των στρατηγικών ανανέωσης, με βάση τόσο τις επιπτώσεις τους στη περιοχή μελέτης όσο και του ρόλου που διαδραματίζουν στην αναδιαμόρφωση των σύγχρονων παγκόσμιων πόλεων.

1. Θεωρίες άνισης διάρθρωσης του αστικού χώρου

«Η πόλη δεν είναι απλά ένας φυσικός μηχανισμός και μια τεχνητή κατασκευή. Είναι άμεσα συνδεδεμένη με τις ζωτικές διαδικασίες των ανθρώπων που την κατοικούν και τη συνθέτουν, είναι ένα προϊόν της φύσης και ιδιαίτερα της ανθρώπινης φύσης» (Park, 1925 σελ. 1).

Η ανθρώπινη φύση, αυτή, είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με τις τάσεις κοινωνικού διαχωρισμού και χωρικού αποκλεισμού, που βασίζονται στις ανισότητες που λαμβάνουν χώρα στον καπιταλιστικό αστικό ιστό. Στο παρόν κεφάλαιο γίνεται η προσπάθεια επισήμανσης των τάσεων αυτών, με όρους κοινωνικής και κεφαλαιακής κινητικότητας, πρόσβασης στη στέγαση, κοινωνικής τάξης, εθνότητας, φύλου, όπως αναλύονται από τις βασικές θεωρίες της κοινωνικής και γεωγραφικής οργάνωσης του αστικού χώρου.

Διαμέσου των θεωριών αυτών, διερευνώνται οι διαδικασίες που οδηγούν στη σύνδεση της κοινωνικής κινητικότητας και της χωρικής της απεικόνισής με την άνιση αστική ανάπτυξη και διαφαίνονται οι κοινωνικές και οικονομικές αλλαγές που διαμορφώνουν τη δομή και την οργάνωση της πόλης.

«Οι διαδικασίες αυτές μας υπενθυμίζουν ότι τα πρότυπα κοινωνικού διαχωρισμού είναι δυναμικά και ότι η αστική ανάπτυξη ανακατατάσσει συνέχεια το μωσαϊκό της ανισότητας της στέγασης» (Savage and Warde, 2005 σελ.178).

1.1. Οικολογικές προσεγγίσεις

Η ανθρώπινη οικολογία θεωρεί πως η ανθρώπινη κοινωνία αποτελεί ένα οργανικό σύνολο, το βιολογικό ανάλογο των «κοινωνιών» των φυτών και των ζώων. Σύμφωνα με την προσέγγιση αυτή η οργάνωση της πόλης προκύπτει από τη λειτουργία των οικολογικών διαδικασιών, με κύρια την διαδικασία του ανταγωνισμού, ο οποίος θεωρήθηκε πως αποτελεί την βάση της συγκρότησης του αστικού τρόπου ζωής (Ανδρικοπούλου, 2003).

Αναλυτικότερα, οι οικολογικές διαδικασίες είναι οι εξής: Συγκέντρωση (αστικοποίηση), Αποκέντρωση (απομάκρυνση από το κέντρο της πόλης), Κεντρικότητα (συγκέντρωση σε σημεία μεταφορικών επικοινωνιών), Εξειδίκευση/Διαχωρισμός (Διαμόρφωση «υποπεριοχών» «θυλάκων»), Εισβολή (Διεκδίκηση κεντρικών σημείων από διαφορετικές ομάδες), Διαδοχή (Αλλαγές λόγω εισβολής), Τυποποίηση (Καθημερινές Μετακινήσεις, επανάληψη από το χάος στη δομή), Κυριαρχία (Ιεραρχικές δομές, επιρροή θέσης) (Σαγιάς, 2008).

1.1.1. Η Οικολογική Προσέγγιση της Σχολής του Σικάγο

Η πρώτη συστηματική προσπάθεια ανάλυσης της πόλης και των προβλημάτων της έρχεται από την πλευρά της ανθρώπινης οικολογίας. Γύρω στο 1920, μια ομάδα κοινωνιολόγων από το Πανεπιστήμιο του Σικάγο, με κύριους εκφραστές τους Park, Burgess και MacKenzie, ξεκίνησε μια σειρά μελετών με αντικείμενο τη σύγχρονη πόλη. Η πόλη του Σικάγο, υπήρξε για την ομάδα της σχολής ιδιαίτερη περίπτωση μελέτης, εφόσον, αποτέλεσε μια πόλη-έκπληξη που συνταράχθηκε από ένα μεταναστευτικό κύμα την εν λόγω εποχή.

Burgess-To Μοντέλο των Ομόκεντρων ζωνών

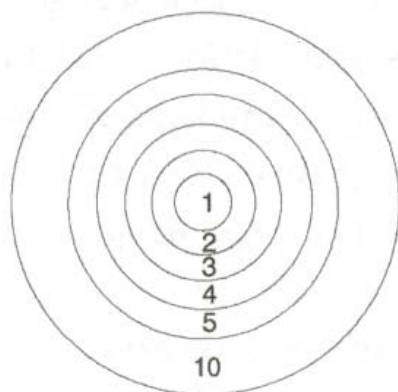
Το πρώτο μοντέλο της Σχολής του Σικάγο για την εσωτερική οργάνωση της πόλης προήλθε από τον Burgess και περιγράφει την οργάνωση των περιοχών κατοικίας ως μια σειρά από διαδοχικές ομόκεντρες ζώνες (εικόνα 1) που έχουν ειδικά χαρακτηριστικά ως προς τη χωροθέτηση των αστικών δραστηριοτήτων (Ανδρικοπούλου, 2003).

Έτσι, οι πέντε ομόκεντρες ζώνες χαρακτηρίζονται από τους εξής τύπους περιοχών: Η **Ζώνη I** αποτελεί το κέντρο της πόλης, την περιοχή των κεντρικών λειτουργιών, που ονομάζει Loop ή CBD (Central Business District). Ο ανταγωνισμός για την απόκτηση γης στο κέντρο της πόλης, όπου αναπτύσσονται οι βιομηχανικές δραστηριότητες επιδρά στην αύξηση της τιμής της αστικής γης. Η **Ζώνη II** είναι μεταβατική περιοχή, στην οποία εισβάλλουν επιχειρήσεις και ελαφρά βιομηχανία, οι οποίες συνυπάρχουν με υποβαθμισμένες περιοχές κατοικίας (slums) εθνικών και φυλετικών μειονοτήτων. Στη **Ζώνη III** κατοικούν εργάτες βιομηχανίας που ξέφυγαν από την υποβάθμιση της Ζώνης II (δεύτερη γενιά μεταναστών) και θέλουν να ζουν πιο κοντά στη δουλειά τους. **Ζώνη IV** που χαρακτηρίζει τη «φωτεινή» περιοχή κατοικίας με ακριβά διαμερίσματα πολυκατοικιών ή με συνοικίες αποκλειστικά μονοκατοικιών, που αποτελούν τόπο κατοικίας της ανώτερης κοινωνικής τάξης (Ανδρικοπούλου, 2003 / Νικολαΐδου, 1993).

Κινητήρια δύναμη της ομόκεντρης οργάνωσης είναι η συνεχής τάση αύξησης και επέκτασης της πόλης, που εξειδικεύεται στη τάση της κάθε ζώνης να επεκταθεί και να εισβάλλει στην επόμενη εξωτερική ζώνη (Ανδρικοπούλου, 2003).

Κατά τη διαδικασία αυτής της αστικής ανάπτυξης-επέκτασης παρατηρούνται διαδικασίες εισβολής και διαδοχής διάφορων κοινωνικών ομάδων στο χώρο των πόλεων, καθώς οι πλουσιότεροι εγκαταλείπουν τις κεντρικές συνοικίες στην υποβάθμιση, με γρηγορότερους ρυθμούς, όταν εισβάλουν σε αυτές φτωχότεροι πληθυσμοί (Λεοντίδου, 2005).

Ο κοινωνικός διαχωρισμός στην περίπτωση του μοντέλου ομόκεντρων ζωνών είναι εντονότερος στις αμερικάνικες πόλεις με τις φυλετικές μειονότητες, που διαρθρώνει τον πολεοδομικό ιστό σε θύλακες, μέχρι και περιφραγμένες κοινότητες (gated communities), που ονομάστηκαν «Φυσικές περιοχές» από τους ανθρωπο-οικολόγους του Σικάγο. Οι περιοχές αυτές διαφοροποιούνται μεταξύ τους κατά φυλή, εθνότητα, τάξη και χρώμα μέσα στη πόλη (Λεοντίδου, 2005) και δεν ανταποκρίνονται απαραίτητα σε όλες τις πόλεις.

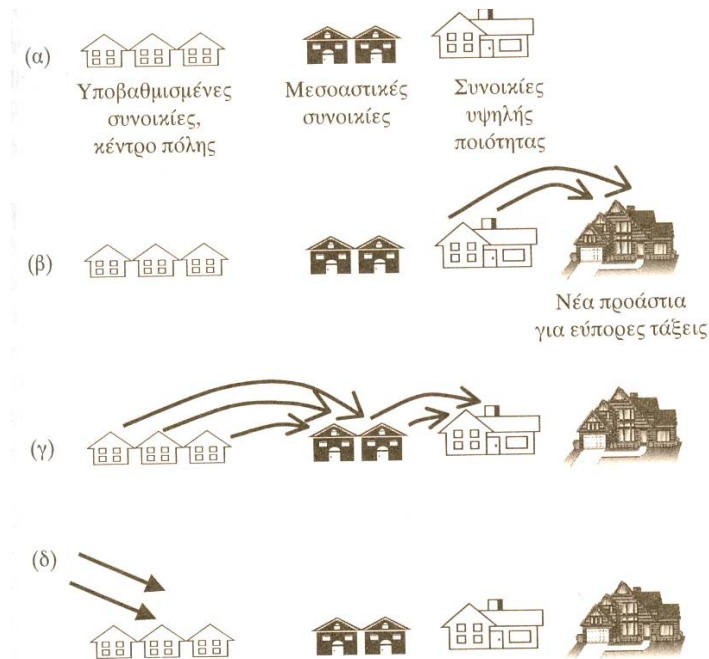


Εικόνα 1: Το μοντέλο ομόκεντρων ζωνών

- 1. κέντρο επιχειρήσεων (CBD)**
- 2. ελαφρά βιομηχανία**
- 3. κατοικία φτωχότερων στρωμάτων**
- 4. κατοικία μεσαίων στρωμάτων**
- 5. κατοικία εύπορων στρωμάτων**
- 10. ζώνη καθημερινής μετακίνησης προς την εργασία**

Hoyt – Διαδικασία καθοδικής διύλισης

Σύμφωνα με την ανάλυση του Hoyt (1937) το κέντρο της Αγγλο-αμερικάνικης πόλης κατοικείται από φτωχότερους πληθυσμούς. Έξω από το κέντρο κατοικούν τα μεσοαστικά στρώματα και ακόμα μακρύτερα, διαμένουν τα εύπορα στρώματα (εικόνα 2α). Η παραγωγή νέων κατοικιών στα προάστια δημιουργεί μετακινήσεις των αστών προς τα νέα προάστια των εύπορων τάξεων (εικόνα 2β). Η διαδικασία αυτή ακολουθείται από διαδοχικές μετακινήσεις των στρωμάτων της πόλης προς τις ανώτερες οικιστικές κλίμακες (εικόνα 2γ). Οι αστικές τάξεις, αφήνουν τον πυρήνα της πόλης να δεχθεί νέους μετανάστες στις υποβαθμισμένες περιοχές του κέντρου. Η έξοδος αυτή των αστών συνοδεύεται από με διαδικασία καθοδικής διύλισης ή φιλτραρίσματος προς τα κάτω (filtering-down process) του οικιστικού αποθέματος από τις πλουσιότερες προς στις φτωχότερες ομάδες του πληθυσμού (εικόνα 2δ) (Λεοντίδου, 2005).



Εικόνα 2: Διαδικασία καθοδικής διύλισης

Hoyt – Το μοντέλο τομεακής οργάνωσης¹

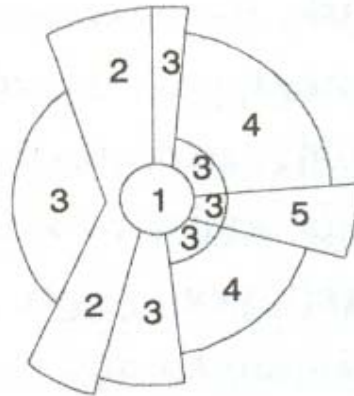
Το μοντέλο του Hoyt διατυπώθηκε αρκετά χρόνια μετά το μοντέλο του Burgess και αναφέρεται στην εκτεταμένη εμπειρική ανάλυση 142 πόλεων των ΗΠΑ, η οποία στηρίζεται στην αποτύπωση και χαρτογράφηση οκτώ μεταβλητών που αφορούν στην κατοικία, με έμφαση στις μεταβλητές που διαμορφώνουν τα ενοίκια και τις αξίες γης. Όπως διαπιστώθηκε, αυτό που φαίνεται να επηρεάζει σημαντικά τη διαμόρφωση των περιοχών κατοικίας είναι οι μεγάλοι άξονες κυκλοφορίας και οι συγκοινωνιακές γραμμές που συγκλίνουν προς το CBD. Έτσι, οι περιοχές που διαμορφώνονται στο μοντέλο αυτό έχουν περισσότερο το χαρακτήρα τομέων παρά ομόκεντρων ζωνών (εικόνα 3).

Το δίκτυο συγκοινωνίας, αποτελεί παράγοντα ευκολίας πρόσβασης και επικοινωνίας με τις κεντρικές περιοχές και συνδέεται με αυξήσεις της αστικής γης. Έτσι, καθοριστικό στοιχείο της χωροκοινωνικής οργάνωσης, στη περίπτωση αυτή θεωρείται η δυνατότητα των εύπορων τάξεων να εγκατασταθούν στις ακριβότερες περιοχές, οι οποίες ακολουθούν μια τάση επέκτασης προς την περιφέρεια και έχουν πρόσβαση στο σύστημα μεταφορών. Οι εύπορες τάξεις, λοιπόν, επιλέγουν την κατοικία στη περιφέρεια της πόλης, εφόσον

¹ Ανδρικοπούλου. Ε. (2003). Χωρικές, οικονομικές, κοινωνικές και περιβαλλοντικές διαστάσεις της ανάπτυξης και του σχεδιασμού. *ΔΠΜΣ Περιβάλλον και Ανάπτυξη. Διδακτικές σημειώσεις του μαθήματος Χωρικές, οικονομικές, κοινωνικές και περιβαλλοντικές διαστάσεις της ανάπτυξης και του σχεδιασμού*, Παναγιωτάτου Ε., Σαγιάς Ι. (επιμ.). Αθήνα: ΕΜΠ 2007.

Νικολαΐδου Σ. (1993). *Η κοινωνική Οργάνωση του Αστικού Χώρου*. Αθήνα: Εκδόσεις Παπαζήση

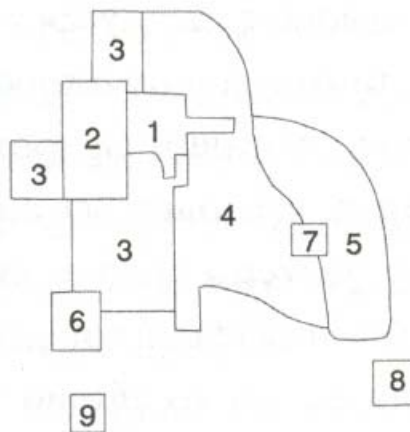
μπορούν να αντέξουν την πολυτέλεια της μετακίνησης που δεν θεωρείται φτηνή και εύκολη για όλους, όπως στο μοντέλο του Burgess.



Εικόνα 3: Το τομεακό μοντέλο
1. κέντρο επιχειρήσεων (CBD)
2. ελαφρά βιομηχανία
3. κατοικία φτωχότερων στρωμάτων
4. κατοικία μεσαίων στρωμάτων
5. κατοικία εύπορων στρωμάτων

Harris και Ullman- Το μοντέλο των πολλαπλών πυρήνων²

Το παρόν μοντέλο, στόχευε να ξεπεράσει τις αδυναμίες των περιγραφικών μοντέλων των Burgess και Hoyt. Κατά τους Harris και Ullman η πόλη δεν αναπτύσσεται στατικά γύρω από ένα μόνο κέντρο, αλλά γύρω από περισσότερα κέντρα πυρήνες που συγκεντρώνουν διαφορετικές λειτουργίες, δημιουργώντας, έτσι περιοχές διαφόρων κοινωνικών στρωμάτων (εικόνα 4). Η λογική αυτή συνδέεται με τη λειτουργία των διαδικασιών συγκέντρωσης- αποκέντρωσης.



Εικόνα 4: Το μοντέλο των πολλαπλών πυρήνων
1. κέντρο επιχειρήσεων (CBD)
2. ελαφρά βιομηχανία
3. κατοικία φτωχότερων στρωμάτων
4. κατοικία μεσαίων στρωμάτων
5. κατοικία εύπορων στρωμάτων
6. βαριά βιομηχανία
7. προαστιακό κέντρο επιχειρήσεων
8. προάστια με κατοικία
9. προάστια με βιομηχανία

² Ανδρικοπούλου. Ε. (2003). Χωρικές, οικονομικές, κοινωνικές και περιβαλλοντικές διαστάσεις της ανάπτυξης και του σχεδιασμού. ΔΠΜΣ Περιβάλλον και Ανάπτυξη. Διδακτικές σημειώσεις του μαθήματος Χωρικές, οικονομικές, κοινωνικές και περιβαλλοντικές διαστάσεις της ανάπτυξης και του σχεδιασμού», Παναγιωτάτου Ε., Σαγιάς Ι. (επιμ.). Αθήνα: ΕΜΠ 2007.

Η οικολογική προσέγγιση υπήρξε μια πρωτότυπη υλιστική θεωρία για την αστική δομή και ανάπτυξη, που έδειξε πως η οργάνωση του χώρου είναι αποτέλεσμα της διαπλοκής κοινωνικών φαινομένων και αποτέλεσε σημαντικό τμήμα της κοινωνικο – γεωγραφικής παράδοσης.

Ωστόσο, οι ανθρωπο-οικολογικές προσεγγίσεις της Σχολής του Σικάγο, δέχτηκαν ιδιαίτερα σκληρές κριτικές, χαρακτηριζόμενες από κοινωνικό Δαρβινισμό και αιτιοκρατία (Λεοντίδου, 2005). Επιπλέον, μια χαρακτηριστική αδυναμία της οικολογικής προσέγγισης αποτελεί ο περιγραφικός της χαρακτήρας, που δεν διασαφηνίζει την ερμηνεία της οργάνωσης της πόλης, καθώς και των σχέσεων που την διέπουν.

Οι έννοιες που εισάγονται στα εν λόγω μοντέλα διέπονται από γενικότητα, εφόσον τείνουν να υποθέτουν ότι υπάρχει ένας μόνο τύπος αστικής ανάπτυξης, τον οποίο ακολουθούν όλες οι πόλεις οποιασδήποτε κουλτούρας και επομένως αγνοούν τη διαφορετικότητα και την ιδιαιτερότητα των πόλεων (Savage and Warde, 2005).

1.2. Χωρικές προσεγγίσεις

Τα προαναφερθέντα αρνητικά στοιχεία των οικολογικών προσεγγίσεων οδήγησαν στους αστικούς γεωγράφους, κυρίως κατά τη δεκαετία του 1970, οι οποίοι επικέντρωσαν την έρευνά τους στην ανάλυση της αστικής διαφοροποίησης. Χαρακτηριστικές θεωρίες τέτοιου τύπου αποτελούν οι μαρξιστικές και οι βεμπεριανές προσεγγίσεις για την άνιση ανάπτυξη, των οποίων το επίκεντρο είναι *χωρικό*, όπου οι πόλεις θεωρούνται ότι καταλαμβάνουν συγκεκριμένες θέσεις μέσα σε ένα παγκόσμιο καπιταλιστικό οικονομικό σύστημα (Savage and Warde, 2005).

1.2.1. Μαρξιστικές θεωρίες άνισης ανάπτυξης στον αστικό χώρο

Η μαρξιστική πολιτική οικονομία στηριζόταν στην αντίληψη ότι το κεφάλαιο αποτελούσε «τον κύριο αρχιτέκτονα των χωρικών δομών» (Badcock, 1984) και επομένως τη βασική αιτία της κοινωνικής αδικίας. Οι μαρξιστές ενδιαφέρονταν κυρίως για την διερεύνηση του ρόλου που παίζει η πόλη στην αναπαραγωγή της εργασίας και του καπιταλισμού. Μετά τον δομικό μαρξισμό του Castells που επηρέασε το έργο πολλών θεωρητικών, οι μαρξιστικές αστικές σπουδές διευρύνθηκαν με την οικονομική γεωγραφία του David Harvey, ο οποίος αναπτύσσει την ανάλυση του Marx για τη συσσώρευση κεφαλαίου και τις επιπτώσεις της στην αστική δομή (Stevenson, 2007).

Καταρχήν, ο Harvey (1973) εξέτασε την ιδιοκτησία γης και τον ρόλο της στη συσσώρευση κεφαλαίου. Στο μεταγενέστερο έργο του (Harvey 1977, 1982) ανέπτυξε την ανάλυσή του για τον ακριβή ρόλο της γης στη συσσώρευση κεφαλαίου εξετάζοντας τα

τρία «κυκλώματα» κεφαλαίου. Κατά τον Harvey το αρχικό κύκλωμα είναι η παραγωγή αγαθών στην κατασκευαστική βιομηχανία και είναι αυτό στο οποίο δίνει μεγαλύτερη σημασία ο Marx. Η συσσώρευση κέρδους από την εκμετάλλευση της εργασίας μέσα στις καπιταλιστικές επιχειρήσεις παρουσιάζει σοβαρές αντιθέσεις, ιδιαίτερα όταν τα αγαθά υπερπαράγονται χωρίς να υπάρχουν αρκετά χρήματα μέσα στην οικονομία για να αγοραστούν. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα, τα ποσοστά κερδοφορίας να μειωθούν και το κεφάλαιο να παραμείνει αχρησιμοποίητο.

Κάτι τέτοιο οδηγεί στην λεγόμενη «κρίση υπερσυσσώρευσης», που προκαλεί την στροφή του κεφαλαίου προς το «δεύτερο κύκλωμα» συσσώρευσης που προϋποθέτει την δέσμευση του κεφαλαίου στο κατασκευασμένο περιβάλλον. Το κεφάλαιο μετακινείται από το αρχικό στο δεύτερο κύκλωμα, εφόσον υπάρχει ένα πλαίσιο υποστήριξης για αυτήν τη μεταφορά, όπως η ενθάρρυνση της επένδυσης από τον κρατικό μηχανισμό.

Το κατασκευασμένο περιβάλλον, ωστόσο, δεν είναι απλώς ένα μέσο επίλυσης των κρίσεων στη συσσώρευση κεφαλαίου, διότι μπορεί να προκαλέσει με τη σειρά του περαιτέρω κρίσεις. Καθώς επενδύεται κεφάλαιο στο κατασκευασμένο περιβάλλον και η οικονομία καταπραΰνεται, το κεφάλαιο του δεύτερου κυκλώματος υποτιμάται και αποτελεί μία λιγότερο ελκυστική οδό επένδυσης, προκαλώντας την μετακίνηση των επενδύσεων σε νέες πιο ανεπτυγμένες τοποθεσίες. Με τον τρόπο αυτό το εν λόγω κατασκευασμένο περιβάλλον εγκαταλείπεται ή υποτιμάται, έτσι ώστε το κεφάλαιο μετακινείται αλλού για να αποκαταστήσει τη δυνατότητα κέρδους.

Συνεπώς, ο Harvey τονίζει πως η επένδυση στην αστική μορφή προσφέρει μια προσωρινή λύση για τις κρίσεις στον καπιταλισμό, η οποία έπειτα αποτελεί πρόβλημα που χρειάζεται να αντιμετωπιστεί με τη στροφή του κεφαλαίου αλλού. Τέλος, το τρίτο κύκλωμα κεφαλαίου συμπεριλαμβάνει την επιστημονική γνώση και τις δαπάνες για την αναπαραγωγή του εργατικού δυναμικού. Οι δαπάνες αυτού του κυκλώματος είναι συχνά το αποτέλεσμα κοινωνικού αγώνα παρά μια άμεση ευκαιρία για το κεφάλαιο να βρει νέες οδούς συσσώρευσης.

Το βασικότερο πρόβλημα που προκύπτει από την θεωρία του Harvey είναι ότι το έργο του είναι κατά πολύ αναπόδεικτο, από εμπειρικής πλευράς και παρουσιάζει επιχειρήματα που μπορούν να θεωρηθούν κυκλικά. Ωστόσο, η θεωρία του για τα τρία κυκλώματα συσσώρευσης αποτελεί ένα σημαντικό εργαλείο ερμηνείας των αλλαγών που προκύπτουν στην διάρθρωση της πόλης σε σχέση με τις ευρύτερες τάσεις στην καπιταλιστική οικονομία. Επίσης, η θεωρία του για την άνιση ανάπτυξη, που πιστοποιείται από τις άνισες μετακινήσεις του επενδυτικού κεφαλαίου στον αστικό χώρο, τονίζει τις

ιστορικές ιδιαιτερότητες των αστικών διαδικασιών στο σύγχρονο κόσμο (Savage and Warde, 2005).

Εξίσου σημαντική είναι και η προσέγγιση της Doreen Massey, η οποία ασχολήθηκε με τον τρόπο που οι στρατηγικές των επιχειρήσεων επηρεάζουν τα πρότυπα της χωρικής ανισότητας, προκειμένου να επιβιώσουν στην παγκόσμια καπιταλιστική οικονομία (Savage and Warde, 2005).

Η Massey στο πιο γνωστό έργο της, με τίτλο «Χωρικές Κατανομές Εργασίας» (Spatial Division of Labour), έδειξε πως οι επιχειρήσεις, καθώς αναδομούνται, τείνουν να εξειδικεύουν τις δραστηριότητες σε εκείνες τις περιοχές όπου μπορεί να βρεθεί το πιο φθηνό και το πιο εύπλαστο εργατικό δυναμικό (Savage and Warde, 2005). Το έργο της Έρευνας και Ανάπτυξης (R&D), μαζί με τις διαχειριστικές λειτουργίες του διοικητικού γραφείου υφίσταντο σε εκείνες τις περιοχές, όπου οι επαγγελματίες και οι διοικητικοί υπάλληλοι βρίσκονταν κοντά στις πόρτες της εξουσίας (Savage and Warde, 2005). Υπό αυτήν την έννοια, το αποτέλεσμα των εμπειρικών τοπικών ερευνών της Massey στη Μεγάλη Βρετανία, έδειξε ότι η χώρα θα μπορούσε να θεωρηθεί χωρισμένη ανάμεσα στην ευημερούσα νοτιοανατολική πλευρά, όπου ήταν συγκεντρωμένες οι «λειτουργίες ελέγχου» μεγάλων οργανισμών και τις καταπιεσμένες περιφερειακές περιοχές, όπου η απασχόληση έτεινε να είναι συγκεντρωμένη σε υποκαταστήματα και να συμπεριλαμβάνει ανειδίκευτους εργάτες (Savage and Warde, 2005).

Το πλαίσιο της Massey πρόσφερε μια περίτεχνη προσπάθεια θεώρησης της αστικής διαφοροποίησης, ως την αλληλεπίδραση μεταξύ στρατηγικών αναδόμησης των επιχειρήσεων και των κοινωνικών και πολιτιστικών χαρακτηριστικών συγκεκριμένων περιοχών (Savage and Warde, 2005). Αντίθετα από τον Harvey, η Massey αποφεύγει έναν καθαρά οικονομιστικό απολογισμό και διερευνά τον τρόπο που ο κοινωνικός χαρακτήρας των συγκεκριμένων τοποθεσιών επηρεάζει τις διαδικασίες αναδόμησης των επιχειρήσεων, σχηματίζοντας μια πορεία από το θεωρητικό φορμαλισμό προς ένα λεπτομερές ερευνητικό πρόγραμμα (Savage and Warde, 2005).

Ωστόσο, το πρόγραμμα έρευνας της Massey δέχθηκε κριτική για τον ορισμό του «τοπικού», όσον αφορά στην σημασία της ύπαρξής του και στον καθορισμό των ορίων του, οδηγώντας σε αμφισβήτηση το σχέδιο σύνδεσης της βιομηχανικής αναδόμησης με τα ευρύτερα κοινωνικά πρότυπα και την αστική ανάπτυξη (Savage and Warde, 2005).

1.2.2. Βεμπεριανές θεωρίες αστικού διαχωρισμού

Κύριο θέμα της ενότητας αυτής αποτελούν οι μελέτες, νέο-βεμπεριανών συγγραφέων, που αφορούν, κυρίως την μελέτη των αστικών συγκρούσεων, όπως αυτές προκύπτουν από την αστική διαχείριση. Εστιάζουν στο καθεστώς πρόσβασης στη στέγαση, και στη σημασία του ρόλου της εξουσίας και του κράτους στη διαμεσολάβηση για την κατανομή κατοικιών.

Ιδιαίτερα σημαντικό διαφαίνεται το έργο των Rex και Moore (1967), οι οποίοι διατύπωσαν τον όρο «στεγασμένες τάξεις» (housing classes), υποστηρίζοντας πως η πόλη διαιρείται σε διαφοροποιημένες, προνομιούχες και μη προνομιούχες τάξεις, οι οποίες βρίσκονταν σε σύγκρουση ή ανταγωνισμό μεταξύ τους για τους ανεπαρκείς πόρους της πόλης, όπως οι κατοικίες. Οι τάξεις αυτές ορίζονταν με βάση άλλες διαφορές που δεν ήταν οικονομικές και εξαρτώνταν, κυρίως, από τη διαφορετική πρόσβαση των ανθρώπων στην στέγαση (Stevenson, 2007).

Έτσι, η πρόσβαση στη στέγαση έφερνε σε μειονεκτική θέση τα νοικοκυριά των μεταναστών, τοποθετώντας τους στις κεντρικές «ζώνες μετάβασης», όπου νοίκιαζαν ή αγόραζαν παλιά και συχνά κατεστραμμένα σπίτια. Υπό αυτήν την έννοια, οι αστικές διαδικασίες που τελούνταν, οδηγούσαν στις «ζώνες του λυκόφωτος», στις οποίες η έννοια των τάξεων στέγασης εξέφραζε τα άνισα οφέλη από το διαφορετικό είδος «κατάστασης στέγασης» (Savage and Warde, 2005).

Σύμφωνα με τους Rex και Moore (1967) οι αιτίες του φαινομένου αυτού συμπεριελάμβαναν διάφορες μορφές διάκρισης και ανάμεσα σε αυτές ήταν η πολιτική των δημαρχείων για την κατανομή των δημόσιων κτηρίων. Θεώρησαν, ότι εκτός των άλλων, το ζήτημα των ανισοτήτων οφείλεται στις διαδικασίες στρωμάτωσης και αποκλεισμού που παράγονται και αναπαράγονται και από την πολιτική διαχείριση της πόλης από την κεντρική εξουσία μέσα από την φυλετικοποίηση της αγοράς στέγασης (Savage and Warde, 2005).

Ο Pahl R. (1970, 1975) επινόησε τον όρο αστικοί διαχειριστές (urban managers, όπως κτηματομεσίτες, κοινωνικοί λειτουργοί, πολεοδόμοι, χωροτάκτες και τοπικοί γραφειοκράτες), οι οποίοι είχαν τον έλεγχο της πρόσβασης στους ανεπαρκείς πόρους και στις βοηθητικές εγκαταστάσεις της πόλης. Οι αποφάσεις που έπαιρναν αυτοί οι αστικοί διαχειριστές αναφορικά με τη πρόσβαση και την κατανομή των διαθέσιμων πόρων, ευνοούσαν κάποιες ομάδες και αδικούσαν κάποιες άλλες. Ωστόσο σύντομα ο Pahl R. (1978) αναγνώρισε πως οι αστικοί διαχειριστές σπάνια δρούσαν ως ανεξάρτητοι φορείς, αντίθετα λειτουργούσαν ενταγμένοι σε ένα σύστημα, το οποίο δομούσε η ιδιωτική κατοχή

των μέσων παραγωγής και κατείχαν ρόλο διαμεσολαβητή για την προάσπιση των συμφερόντων του κράτους και του καπιταλιστικού συστήματος (Stevenson, 2007).

Όπως χαρακτηριστικά αναφέρει η Sharon Zukin (1980), μέσω εμπειρικών παρατηρήσεων, επισήμανε την τραπεζική πολιτική της άρνησης παροχής δανείου σε κατοίκους φτωχών περιοχών, συνήθως στο κέντρο της πόλης. Το φαινόμενο αυτό ονομάστηκε «redlining», από την πράξη της σημείωσης στο χάρτη της πόλης με κόκκινο μολύβι των περιοχών, οι οποίες δεν υπάγονταν στην πολιτική των δανεισμών (Stevenson, 2007).

Ο Badcock B. (1984) ισχυρίστηκε πως η αστική γη και οι αγορές κατοικιών λειτουργούν υπέρ της ενίσχυσης και του συνδυασμού ανισοτήτων που προκύπτουν αρχικά από την αγορά εργασίας. Δηλαδή η θέση στην αγορά εργασίας είναι ο κύριος καθοριστικός παράγοντας των οικονομικών αποθεμάτων ενός νοικοκυριού, τα οποία αποτελούν τον κυρίαρχο παράγοντα που περιορίζει την πρόσβαση στη στέγαση. Όπως χαρακτηριστικά επισημαίνει ο Badcock, το να ζει κανείς σε μια «καλή περιοχή» σημαίνει εύκολη πρόσβαση στην προσφορά ανέσεων υψηλής ποιότητας και υπηρεσιών που είναι άνισα κατανομημένες γεωγραφικά. Οι τοπικές και κεντρικές κυβερνήσεις παρεμβαίνουν μερικές φορές ώστε να μετριάσουν την τάση συγκέντρωσης προνομίων, μέσω πολιτικών ανακατανομής του εισοδήματος (Savage and Warde, 2005).

1.3. Εξελικτικές προσεγγίσεις: οι «κύκλοι ζωής» των πόλεων

Στις εξελικτικές προσεγγίσεις επιδιώκεται η μελέτη των μετασχηματισμών (οικονομικών, κοινωνικών, πολιτισμικών, περιβαλλοντικών, χωρικών), οι οποίοι υπό τη μορφή κοινωνικής κινητικότητας, έχουν αναδιαρθρώσει πολλές φορές τη δομή και την οργάνωση των πόλεων στη διάρκεια του χρόνου. Οι μετασχηματισμοί αυτοί παριστάνονται ως διακυμάνσεις ή κύκλοι που δεν έχουν καθολική ισχύ, ούτε ως προς την διαδοχικότητά των σταδίων ούτε ως προς τη χρονική περίοδο που τελούνται.

Ωστόσο, τεκμηριώνουν την παραγωγή συγκεκριμένων τύπων κοινωνικού περιβάλλοντος, που διαμορφώνουν ομάδες με κοινές πολιτισμικές αξίες και εμφάνιση, καθορίζοντας έτσι, τόσο την αστική μορφή όσο και τις κοινωνικές και χωρικές ανισότητες που δημιουργούνται υπό κάποιες συγκεκριμένες συνθήκες. Οι κύκλοι ζωής της πόλης περιλαμβάνουν την αστικοποίηση, την προαστιοποίηση, την αποαστικοποίηση και την επαναστικοποίηση.

Αστικοποίηση

Πρόκειται για το στάδιο της απόλυτης ή σχετικής πληθυσμιακής συγκέντρωσης από την περιφέρεια προς τις πόλεις, οι οποίες χαρακτηρίζονται από ταχύτερη ανάπτυξη λόγω

κυρίως της μετανάστευσης και λιγότερο της φυσικής κίνησης του πληθυσμού. Η μετακίνηση προέρχεται από τους αγροτικούς τόπους που χαρακτηρίζονταν από περιορισμένες δυνατότητες επέκτασης προς την αναπτυσσόμενη βάση των πόλεων με τα εργοστάσια, όπου το πλεονάζον εργατικό δυναμικό διαθέτει πληθώρα δυνατοτήτων απασχόλησης (Λεοντίδου, 2005).

Στις πόλεις, όπου κυριαρχούσε ο δευτερογενής τομέας παραγωγής, η κατοικία ήταν συνδεδεμένη με την απασχόληση. Λόγω της απουσίας γρήγορων μέσων ιδιωτικής, καθώς και δημόσιας μεταφοράς, οι περισσότερες κατοικημένες περιοχές (ιδιαίτερα αυτές της εργατικής τάξης) βρίσκονταν σε κοντινή απόσταση από τους τόπους εργασίας (Savage and Warde, 2005).

Η Βόρεια Ευρώπη έχει βιώσει την αστικοποίηση ως ανάπτυξη στους πυρήνες των πόλεων από τα χρόνια της βιομηχανικής επανάστασης (19ος αιώνας), ενώ η Μεσογειακή Ευρώπη τη βίωσε ως λαϊκή προαστιοποίηση αρκετά αργότερα (Λεοντίδου, 2005).

Προαστιοποίηση

Η προαστιοποίηση, δηλαδή η αποκέντρωση του πληθυσμού από τις πόλεις, συνέβη κατά ταξικά κύματα. Πρώτες οι ανώτερες τάξεις άρχισαν να αποκεντρώνονται από τις αρχές του 20^{ου} αιώνα και έπειτα τμήματα των μεσαίων τάξεων και τελευταία η εργατική τάξη. Ο ρυθμός ανάπτυξης των προαστίων ποίκιλλε από δεκαετία σε δεκαετία και από χώρα σε χώρα. Οι ΗΠΑ είχαν την πιο εκτενή προαστιακή ανάπτυξη, κυρίως μετά τον Δεύτερο Παγκόσμιο Πόλεμο (Savage and Warde, 2005).

Η αποκέντρωση είναι σχετική, εφόσον πραγματοποιείται σε ενδο-αστικό επίπεδο, από τον πυρήνα της πόλης προς τους εξωτερικούς δακτυλίους της. Καθώς η οικονομική ανάπτυξη συνεχίζεται, η διάδοση των μαζικών μεταφορών, κυρίως του αυτοκινήτου, δημιουργεί αυξημένες δυνατότητες μετακίνησης ανάμεσα στους δακτυλίους της πόλης, ο πληθυσμός έχει τη δυνατότητα της εξόδου προς τα προάστια (Λεοντίδου, 2005).

Οι νεοκλασικοί οικονομολόγοι υποθέτουν πως η ανάπτυξη των προαστίων αντιπροσωπεύει τη συνάντηση της προσφοράς με τη ζήτηση για ένα συγκεκριμένο τύπο κατοικίας και οικιστικού περιβάλλοντος. Η γη των προαστίων είναι φθηνότερη και περισσότερη και ότι οι άνθρωποι προτιμούν να ζουν σε σπίτια με κήπους και εύκολη μετακίνηση στην εργασία τους. Το ερώτημα που τίθεται σε αυτήν την προσέγγιση είναι γιατί η προαστιοποίηση πραγματοποιείται τη δεδομένη στιγμή, εφόσον αρχικά υπήρχε η προτίμηση για διαμονή στη πόλη (Savage and Warde, 2005).

Το παραπάνω ερώτημα αποτελεί σημείο εκκίνησης των μαρξιστικών προσανατολισμών. Ο σημαντικότερος είναι αυτός του Harvey (1977,1982) που θεωρεί ότι το δεύτερο κύκλωμα κεφαλαίου, δηλαδή η κατασκευή αστικής υποδομής αποτελεί ένα

τρόπο επίλυσης προβλημάτων υπερ-συσσώρευσης (βλέπε ενότητα 1.2.1.). Η κατασκευή των προαστίων επέτρεψε την επένδυση κεφαλαίου στο κατασκευασμένο περιβάλλον, λύνοντας έτσι το πρόβλημα υπερ-συσσώρευσης. Αυτό εξηγεί γιατί η προαστιοποίηση έλαβε χώρα μετά τον Δεύτερο Παγκόσμιο Πόλεμο, εφόσον ήταν περίοδος οικονομικής ανάπτυξης, όπου η τάση υπερ-συσσώρευσης έφτασε στα ύψη και κατά την οποία το κράτος προσέφερε συγκεκριμένα κίνητρα για την κατασκευή των προαστίων (Savage and Warde, 2005).

Ο μαρξιστικός προσανατολισμός τόνισε, επίσης, ότι τα προάστια ενέτειναν να αναδεικνύουν τον αποκλεισμό των τάξεων (Savage and Warde, 2005), κυρίως, λόγω της προαστιοποίησης της βιομηχανίας που ακολούθησε την μετακίνηση της εργατικής τάξης στα προάστια. Αυτή προέκυψε τόσο από τον καταμερισμό εργασίας όσο και από την ανάπτυξη της τεχνολογίας, καθώς και την αύξηση της ανταγωνιστικότητας, που δημιούργησαν την ανάγκη επέκτασης της χωρικής κλίμακας της παραγωγικής διαδικασίας (Smith, 1982).

Η βάση για την άποψη πως η προαστιακή τοποθεσία παράγει νέους τρόπους ζωής ήταν η προσέλκυση ενός σχετικά ομοιογενούς πληθυσμού που απαρτίζεται από τυπικές πυρηνικές οικογένειες με παιδιά, που διαθέτουν παρόμοια οικονομικά μέσα (Savage and Warde, 2005). Επιπλέον, η προαστιακή τοποθεσία εισάγει νέες έννοιες στην αστική γεωγραφία, όπως η Λειτουργική Αστική Περιφέρεια (FUR), μητροπολιτικό συγκρότημα, προάστια-υπνωτήρια, νέες πόλεις, δορυφόροι οικισμοί, καθημερινή μετακίνηση προς την εργασία, νοικοκυρά με τις «λευκές συσκευές» ολόγυρά της (Λεοντίδου, 2005).

Υπό αυτήν την οπτική, οι φεμινιστικοί θεωρητικοί απολογισμοί αντιλαμβάνονται την προαστιοποίηση ως έκφραση των φυλετικών ανισοτήτων, εφόσον τα προάστια έγιναν αντιληπτά ως ο «φυσικός» χώρος των γυναικών και των παιδιών και η πόλη των εργαζόμενων ανδρών. Σύμφωνα με τη Watson η προαστιοποίηση της ιδιόκτητης οικίας, εξακολουθεί να αναπαράγει κοινωνικές και χωρικές σχέσεις, οι οποίες περιορίζουν την πρόσβαση των γυναικών σε πόρους, βοηθητικές εγκαταστάσεις, αγορά εργασίας και χρηματοδότηση, ενώ ταυτόχρονα ενισχύει τις συχνά επιζήμιες για τις γυναίκες, οικιακές σχέσεις (Stevenson, 2007).

Αποαστικοποίηση³

Πρόκειται για στάδιο αποκέντρωσης του πληθυσμού από τις ευρωπαϊκές και αμερικάνικες μεγαλουπόλεις και συνδέθηκε με την πετρελαϊκή κρίση της δεκαετίας του

³ Λεοντίδου Λ. (2005). *Αγεωγράφητος Χώρα*. Αθήνα: Ελληνικά Γράμματα.

1970 και την αποβιομηχάνιση. Κατά το στάδιο αυτό εμφανίστηκε τάση απομάκρυνσης του πληθυσμού από τις μητροπολιτικές πόλεις με κατευθύνσεις προς μικρότερους οικισμούς εκτός προαστίων και αγροτικές περιοχές των μητροπολιτικών περιοχών εργασίας ή προς μικρότερες αλλά ταχύτατα αναπτυσσόμενες αστικές περιοχές, στις «ζώνες του ήλιου» στις ΗΠΑ.

Οι αιτίες του φαινομένου τονίζουν το αυξανόμενο κόστος των μεγαλουπόλεων που ξεπέρασαν ένα «βέλτιστο» μέγεθος, τις ατομικές προτιμήσεις για διαβίωση σε μικρότερες πόλεις και την ανάγκη των βιομηχανιών για το φθινό εργατικό δυναμικό των επαρχιακών πόλεων σε περιόδους οικονομικής κρίσης. Επιπλέον, το φαινόμενο της αποαστικοποίησης συνδέθηκε και με την αποβιομηχάνιση και την συνακόλουθη τριτογεννοποίηση. Τέλος, το στάδιο αυτό αποδόθηκε και στην υποβάθμιση του περιβάλλοντος που προκάλεσε η συμφόρηση από τα αυξημένα ταξίδια μετάβασης προς την εργασία κατά το προηγούμενο στάδιο.

Επαναστικοποίηση⁴

Πολύ πρόσφατα οι πόλεις ξαναζωντάνεψαν και ο πυρήνας των πόλεων πυκνώνει με την επιστροφή των εύπορων τάξεων στα αστικά κέντρα. Τα κέντρα αυτά αναβαθμίζονται και αλλάζουν χρήσεις γης. Το φαινόμενο της επαναστικοποίησης συνδέεται άρρηκτα με τάσεις που τελούνται στον παγκόσμιο χώρο σε χωρικό, κοινωνικό, οικονομικό, πολιτισμικό επίπεδο και ίσως η εκδήλωσή του να βρίσκεται ακόμα σε περιορισμένη κλίμακα.

Οι πόλεις της παγκοσμιοποίησης διανύουν έναν νέο κύκλο ζωής, όπου εξαπλώνεται η υπερτοπικότητα και η πλανητική κατανάλωση. Σε περιορισμένη ακόμα κλίμακα διέρχονται ένα στάδιο επαναστικοποίησης και αναβίωσης των κέντρο των πόλεων.

Στην αστική οικονομία κυριαρχούν ο τριτογενής και ο τεταρτογενής τομέας, καθώς και οι «υπηρεσίες» παραγωγών, ενώ στον υλικό χώρο παρατηρούμε μια διαδικασία **εξευγενισμού** (gentrification) ή «φιλτραρίσματος προς τα πάνω» (filtering-up process-ανοδικής διύλισης) των περιοχών που βρίσκονται γύρω από τον πυρήνα της πόλης αλλά και σε εγκαταλελειμμένες περιοχές, ναυπηγεία, αποθήκες κ.τ.λ. που μετατρέπονται σε χώρους κατανάλωσης και πολιτισμού.

Από πολιτισμική σκοπιά η μετάβαση από την προαστιοποίηση στην επαναστικοποίηση δημιουργεί νέα πρότυπα, όπως ο νέος ρόλος της γυναίκας, η νέα γεωγραφία του φύλου και τη μεταβολή από το πρότυπο της πυρηνικής οικογένειας προς

⁴Λεοντίδου Λ. (2005). *Αγεωγράφητος Χώρα*. Αθήνα: Ελληνικά Γράμματα.

τα μονομελή ή διμελή νοικοκυριά και τους νέους τρόπους ζωής τους, κοντά στις περιοχές των πόλεων με τα λαμπερά φώτα (bright-light areas).

Από οικονομική σκοπιά, όμως, απηχεί τη σκλήρυνση των στρατηγικών αστικής ανάπτυξης με την αναβάθμιση και τη μεταστέγαση φτωχών πληθυσμών, καθώς όλες οι πόλεις εξωθούνται στο στίβο του αστικού ανταγωνισμού με την εξάπλωση της παγκοσμιοποίησης.

2. Μετάβαση από τη Νεωτερική στη Μετανεωτερική εποχή;

«Το να είναι κανείς σύγχρονος, σημαίνει να είναι η εμπειρία του από την προσωπική του και κοινωνική ζωή σαν μια καταιγίδα, να βρίσκει κανείς τον κόσμο του σε διαρκή αποσύνθεση και ανανέωση, σε προβλήματα και αγωνία, παράξενες καταστάσεις και αντίθεση...να είμαστε σύγχρονοι είναι...το να αντιλαμβανόμαστε και να αντιμετωπίζουμε τον κόσμο που δημιουργεί η νεωτερικότητα και να παλεύουμε να τον κάνουμε δικό μας» (Berman 1984, σελ. 115).

Το «σύγχρονο», στο πρώτο μισό του εικοστού αιώνα, εκφράστηκε από το κίνημα του μοντερνισμού, που ασπάστηκε τις αντιλήψεις του Διαφωτισμού και συνεπώς στηρίχτηκε στον ορθολογισμό, στον ορθό λόγο και την επιστημονική ορθολογική ερμηνεία του κόσμου (Καυκαλάς, 1992). Η αστική ζωή, λοιπόν, διαμορφώθηκε από την νεωτερική κοινωνία που στηρίχθηκε στην εκβιομηχάνιση, στη μαζική παραγωγή, στην πρόοδο της τεχνολογίας και στην εργαλειακή λογική (Stevenson, 2007).

Το «σύγχρονο», κατά το δεύτερο μισό του εικοστού αιώνα, επανεκτιμάται στις συζητήσεις διαφόρων επιστημονικών κλάδων που θέτουν το ερώτημα για το αν η νεωτερική εποχή έχει δώσει τη σκυτάλη στην μετανεωτερική, νέα εποχή, που συνοδεύεται από το πολιτιστικό μεταμοντέρνο ρεύμα, το οποίο συνδέεται άμεσα με τις κοινωνικές, πολιτισμικές, πολιτικές, τεχνολογικές και οικονομικές εξελίξεις των παγκόσμιων κοινωνιών. Υπό αυτήν την οπτική, η μετανεωτερική κοινωνία στηρίζεται στην πολλαπλότητα και στην ανάμειξη των στιλ και των κωδικών, στην πολιτιστική στροφή, στην αποβιομηχάνιση, στο μοντέλο της ευέλικτης συσσώρευσης, στην έκρηξη της πληροφορίας και των μέσων μαζικής ενημέρωσης κ.τ.λ., διαμορφώνοντας διαφορετικά τον αστικό χώρο.

Ωστόσο, η οριοθέτηση της μετανεωτερικής εποχής είναι ιδιαίτερα δύσκολο να προσδιοριστεί επακριβώς. Κάτι τέτοιο μπορεί να συμβαίνει επειδή δεν έχει ακόμα καθιερωθεί ως ξεχωριστή περίοδος ή ως ενιαία τάση. Έτσι, η μετανεωτερικότητα αποτελεί ένδειξη πως βρισκόμαστε ακόμα σε μια μεταβατική φάση προτού αναδυθεί μια νέα εποχή. Για το λόγο αυτό καλό θα ήταν να εντάσσουμε τις αλλαγές του σύγχρονου κόσμου σε μία ιδέα μιας ανερχόμενης συνθήκης μετανεωτερικότητας, εφόσον υπάρχει ακόμα χώρος για δημόσιες συζητήσεις για το θέμα αυτό που θα δείξουν, εν τέλει, αν οι νέες εξελίξεις θα ενσωματωθούν με το παρόν οικονομικό σύστημα ή αν θα είναι αντιθετικές και ριζοσπαστικές προς τις καπιταλιστικές υλιστικές και εμπορικές αξίες.

Στόχος του παρόντος κεφαλαίου είναι η προσέγγιση των πολυδιάστατων αυτών αλλαγών και των επιπτώσεών τους στην αναδιάρθρωση του αστικού χώρου. Η γέννηση αυτών των νέων συνιστωσών στις παγκόσμιες κοινωνίες, βάζει τα θεμέλια για την μελέτη του πλαισίου, εντός του οποίου, νέες τάσεις διαμορφώνουν την αστική διάρθρωση και τις ανισότητες στο χώρο, καθώς και την κοινωνική κινητικότητα, όπως είναι η συγκέντρωση στις πόλεις (αντίστροφο μοντέλο Burgess, φιλτράρισμα προς τα πάνω), που αποτελεί συνηθέστερο τρόπο αστικής αναδιάρθρωσης των νέων επιχειρηματικών πόλεων. «*Η άνιση ανάπτυξη που εμφανίζεται, δείχνει ότι επηρεάζεται και επηρεάζεται από την κοινωνία σε πολλά επίπεδα και κλίμακες, από τον ιμπεριαλισμό στο διεθνή χώρο μέχρι την μικροκλίμακα του κοινωνικού διαχωρισμού μέσα στη πόλη* (Λεοντίδου, 2005 σελ. 250)».

2.1. Μεταβιομηχανισμός και Μεταφορντισμός

Πολλοί ερευνητές υποστηρίζουν πως υφίσταται ένας μετασχηματισμός στη σημερινή δομή των σύγχρονων δυτικών οικονομιών, που έγινε εμφανής ήδη από τη δεκαετία 1970-1980. Έτσι, η αντιληπτή μετακίνηση από τη γραφειοκρατία και τον συγκεντρωτισμό προς πιο ευέλικτους τρόπους οικονομικής οργάνωσης μπορεί να σηματοδοτεί ένα κίνημα πέρα από την οικονομία της νεωτερικότητας, είτε τη συνέχεια της δυναμικής μιας σύγχρονης οικονομίας. Ωστόσο, τονίζεται η έμφαση που δίνεται στη μεταβατική φύση των γεγονότων και επισημαίνεται πως υπάρχουν σημαντικές διαφωνίες ως προς το εύρος, το γεωγραφικό πεδίο και την ταχύτητα των αλλαγών αυτών (Allen, 2003).

Όσον αφορά στην μεταβιομηχανική προσέγγιση οι περισσότεροι μελετητές συγκλίνουν στην άποψη, ότι όντως υπήρξε απομάκρυνση από τον βιομηχανισμό, η οποία ταυτίζεται με τη μεταβολή στην ισορροπία των δυτικών οικονομιών από τη βάση της μεταποίησης στη βάση των υπηρεσιών, ή από τη μετατόπιση από τη χειρονακτική εργασία στην εργασία γραφείου, ή από τη ζήτηση αγαθών στη ζήτηση υπηρεσιών, ή τη μετατόπιση από μια οικονομία που χειρίζεται πρώτες ύλες και μηχανήματα σε μία οικονομία που διεκπεραιώνει γνώσεις και πληροφορίες. Η παραγωγή γνώσης και η επεξεργασία των πληροφοριών ενεργούν ως πηγές τεχνολογικής καινοτομίας στην οργάνωση και στη διεύθυνση της μεταβιομηχανικής οικονομίας (Allen, 2003). Ωστόσο, η αποβιομηχάνιση διαμόρφωσε τοπία γεωγραφικής ανισότητας, εφόσον συνοδεύτηκε από επιλεκτική εκβιομηχάνιση πρώην υπανάπτυκτων μακροπεριφερειών του παγκόσμιου καπιταλιστικού συστήματος, τα οποία αναδύθηκαν ως νέες βιομηχανικές χώρες π.χ. Νοτιοανατολική Ασία, Λατινική Αμερική (Κουρλιούρος, 2001).

Συνεχίζοντας, πρέπει να αναφερθεί πως η αντανάκλαση του μοντερνισμού στο πεδίο της υλικής δημιουργίας ήταν ο φορντισμός, ως τρόπος οργάνωσης της παραγωγής

που έπαιξε καθοριστικό ρόλο στη διαμόρφωση των σύγχρονων βιομηχανικών κοινωνιών (Κουρλιούρος, 2001).

Έτσι, κρίνεται χρήσιμο να μελετηθεί η κρίση που επήλθε στο νεωτερικό αυτό καθεστώς συσσώρευσης του φορντισμού (βασίστηκε στη μαζική παραγωγή και κατανάλωση), που αναδύθηκε την δεκαετία του 1970. Η κρίση αυτή προήλθε από τον κορεσμό της αγοράς την περίοδο της πετρελαϊκής κρίσης (αραβοϊσραηλινή κρίση που οδήγησε σε αύξηση των τιμών του πετρελαίου) και από τις πιέσεις του εργατικού συνδικαλισμού, που ακολούθησαν την από-ειδίκευση του φορντισμού, οι οποίες δημιούργησαν τάσεις για μείωση της παραγωγικότητας στις χώρες του κέντρου. Επιπλέον, η στροφή προς μία ζήτηση για χειροποίητα και μη βιομηχανοποιημένα αγαθά, η συνακόλουθη κρίση της μαζικής παραγωγής και των κενσισιανών πολιτικών κοινωνικής ρύθμισης⁵, καθώς και ο ανταγωνισμός από νέες βιομηχανικές χώρες της νοτιοανατολικής Ασίας, οδήγησαν στη ανάδυση νέων καθεστώτων συσσώρευσης που βασίζονται στην ευελιξία και μπορούν να χαρακτηριστούν μεταφορντικά (Λεοντίδου, 2005/ Κομνηνός, 1992).

Τα καθεστώτα ευέλικτης συσσώρευσης στηρίζονται στην ευελιξία, τόσο στη διαδικασία παραγωγής, όσο και στην αγορά εργασίας. Ως νέο σύστημα διαχείρισης και ελέγχου των αποθεμάτων, η λογική του φορντισμού για μαζική παραγωγή «για-όταν-χρειαστεί» (just-in-case), αντικαθίσταται με την ευέλικτη λογική της κατά παραγγελίας παραγωγής «τότε-που-χρειάζεται» (just-in-time). Με τον τρόπο αυτό, οι διαδικασίες παραγωγής και ο τύπος προϊόντων διαθέτουν αυξημένη δυνατότητα να προσαρμόζονται στη ζήτηση και να μεταβάλλονται οι ποσότητες που παράγονται χωρίς αυτό να έχει επιπτώσεις στην αποτελεσματικότητα των επιχειρήσεων (Λεοντίδου, 2005). Η ανάγκη μείωση του κόστους οδηγεί πολλές φορές τις επιχειρήσεις σε στρατηγικές αποκαθετοποίησης και παραγωγή προϊόντων κατά παραγγελία άλλων επιχειρήσεων, οι οποίες τα χρησιμοποιούν ως εισροές στην παραγωγική διαδικασία (υπεργολαβίες παραγωγής). Υπό αυτήν την έννοια, οι επιχειρήσεις λειτουργούν σε δίκτυα που στηρίζονται σε σχέσεις εμπιστοσύνης και στη δέσμευση γύρω από κοινούς στόχους (Κουρλιούρος, 2001).

Η ευελιξία της παραγωγικής διαδικασίας γίνεται εφικτή με την χρησιμοποίηση του κεφαλαιουχικού εξοπλισμού των νέων τεχνολογιών, και των ηλεκτρονικών υπολογιστών, καθώς και με την διαφοροποίηση του προϊόντος, που επιτυγχάνεται με τις διαδικασίες

⁵ Αναδιανεμητικές και συντονιστικές πολιτικές του κράτους πρόνοιας της μεταπολεμικής «κοινωνίας της ευημερίας», οι οποίες εξασφάλιζαν την αναγκαία συνοχή και σταθερότητα για την αναπαραγωγή των κοινωνικών σχέσεων του καπιταλιστικού συστήματος. Κουρλιούρος Η. (2001). *Διαδρομές στις Θεωρίες του Χώρου*. Αθήνα: Ελληνικά Γράμματα.

ποιοτικών ελέγχων σε όλα τα στάδια παραγωγής. Επιπλέον, τόσο η διαφοροποίηση του προϊόντος όσο και άλλες νέες στρατηγικές των επιχειρήσεων, καθιστούν απαραίτητη την ανάπτυξη του τεταρτογενούς τομέα παραγωγής που, που περιλαμβάνει υπηρεσίες, οι οποίες απαιτούν μεγάλη εξειδίκευση, π.χ. εκπαίδευση, έρευνα και ανάπτυξη (E&A), διοίκηση επιχειρήσεων, που σχετίζονται με την παραγωγή και την κυκλοφορία των πληροφοριών (Λεοντίδου, 2005).

Το καθεστώς ευέλικτης συσσώρευσης δημιουργεί μεγάλες ανισότητες και κατακερματισμό της εργασίας: α) την πρώτη ομάδα των πνευματικών εργασιών του τεταρτογενούς τομέα, που αποτελούν ένα μικρό πυρήνα και χαρακτηρίζονται από μεγάλη εξειδίκευση, σταθερότητα απασχόλησης, ικανοποιητικές αμοιβές, συνεχής εκπαίδευση, γεωγραφική και ιεραρχική μετακίνηση, β) την δεύτερη ομάδα που χαρακτηρίζεται από σχετικά σταθερή απασχόληση σε κατώτερες λειτουργίες, εργασίες ρουτίνας, γ) την τρίτη ομάδα που περιλαμβάνει όσους εργάζονται υπό επισφαλείς συνθήκες, όπως συμβάσεις εργασίας, μερική απασχόληση, μοίρασμα θέσης κ.τ.λ. Η τελευταία ομάδα εργαζομένων παρουσιάζει ιδιαίτερη αύξηση τα τελευταία χρόνια, η οποία σε κοινωνικό επίπεδο μεταφράζεται σε αύξηση της ανασφάλειας του κόσμου στην εργασία (Κουρλιούρος, 2001). Τέλος, σε καθεστώτα ευέλικτης συσσώρευσης απαντάται σε μεγάλη έκταση και το φαινόμενο της άτυπης οικονομίας, που χαρακτηρίζει την αδήλωτη εργασία, που απαντάται από μικροεπιχειρηματίες υπεργολάβους, αυτοαπασχολούμενους και «συμβοηθούντα» μέλη οικογενειών (Λεοντίδου, 2005).

Παρόλα αυτά, ο φορντισμός δεν έχει καταρρεύσει, εφόσον συνυπάρχει σε πολλές περιπτώσεις με συστήματα ευέλικτης συσσώρευσης. Τα συστήματα αυτά δεν κυριαρχούν αποκλειστικά παρά σε λίγες περιοχές του κόσμου. Από την συνύπαρξη αυτή προκύπτουν σύνθετα χωρο-οικονομικά τοπία. Σε γενικές γραμμές η παγκοσμιοποίηση ισχυροποιεί τον βορρά, ενώ δημιουργούνται νέες τάσεις χωρικής διαίρεσης τόσο στην παραγωγή όσο και στην εργασία. Η παραγωγή αποκεντρώνεται, εφόσον τα εργοστάσια αποδεσμεύονται από τη χρήση μεγάλων αποθηκευτικών χώρων και ατονεί η ανάγκη χωροθέτησής τους σε μεγάλα αστικά συγκροτήματα για την άντληση πολυάριθμου εργατικού δυναμικού. Έτσι, παρατηρείται η αποκέντρωση των παραγωγικών δραστηριοτήτων από μητροπολιτικές σε επαρχιακές περιοχές (Λεοντίδου, 2005).

Οι διαδικασίες που δεν απαιτούν ειδικευμένη εργασία αποκεντρώνονται πρώτα προς τις εσωτερικές περιφέρειες του καπιταλιστικού κέντρου και έπειτα προς την αμέσως εξωτερική του περιφέρεια (Ισπανία, Κορέα, Μεξικό). Εμφανίζεται έτσι, η εκβιομηχάνιση σε υποανάπτυκτες χώρες όπου η εσωτερική αγορά μπορεί να παίξει ουσιαστικό ρόλο. Από την άλλη μεριά, οι διαδικασίες που απαιτούν την εξειδικευμένη εργασία του τεταρτογενούς

τομέα, χωροθετούνται σε πανεπιστημιούπολεις του καπιταλιστικού κέντρου, εντείνοντας, έτσι, τις χωροκοινωνικές ανισότητες (Λεοντίδου, 2005).

2.2. Μοντερνισμός και Μεταμοντερνισμός

Ο μεταμοντερνισμός αποτελεί έναν πολύ χαλαρό όρο που χρησιμοποιείται για να περιγράψει τις νέες αισθητικές, πολιτισμικές και πνευματικές τάσεις και πρακτικές που αναδύθηκαν στις δεκαετίες του 1980 και του 1990. Οι τάσεις αυτές, που αρχικά προήλθαν από την αρχιτεκτονική και τη λογοτεχνία, εξαπλώθηκαν σύντομα σε πολλά άλλα πεδία και είχαν ως στόχο να αμφισβητήσουν τον ρεαλισμό του 19^{ου} αιώνα και να «σοκάρουν» την αισθητική των αστών με τις πειραματικές και πρωτοποριακές τεχνικές (Thompson, 2003).

Στην *αρχιτεκτονική*, ο μεταμοντερνισμός προτιμά τα λαϊκά και ιδιοτυπικά στυλ που αντιπροσωπεύει το Λας Βέγκας, αντί τα «άψυχα» μοντερνιστικά κτίρια, που είχαν ως κύριο υποστηρικτή τον Le Corbusier, όπως οι ουρανοξύστες του Μανχάταν. Σε τέτοιου τύπου κατασκευές έκαναν εκτεταμένη χρήση του γυαλιού, του σίδηρου και του μπετόν και χαρακτηρίζονταν από τις μοντερνιστικές αρχές της αποτελεσματικότητας, του ορθολογισμού και της απλότητας (Thompson, 2003).



Εικόνα 5: Ο μεταμοντερνισμός στην αρχιτεκτονική της Τράπεζας του Αμερικάνικου Κέντρου στο Χιούστον

Πηγή: http://en.wikipedia.org/wiki/Postmodernism_in_architecture



Εικόνα 6: Ο μοντερνισμός στην αρχιτεκτονική ουρανοξύστη Seagram της Νέας Υόρκης

Πηγή: http://en.wikipedia.org/wiki/File:Seagram_building.jpg

Αντίθετα στον μεταμοντερνισμό, δημιουργείται μία κουλτούρα που απορρίπτει την καθαρότητα, την κυριαρχία της δομής και του ελιτισμού και είναι πιο παιγνιώδης, ειρωνική

και εκλεκτική σε ύφος. Η κουλτούρα αυτή, χρησιμοποιεί τα γκράφιτι, τους κατεστραμμένους ανελκυστήρες, τα χαραμισμένα πάρκα, τους εγκαταλελειμμένους βιομηχανικούς χώρους, που μπορούν να ερμηνευτούν ως μια απόπειρα των ανίσχυρων να χρησιμοποιήσουν τους πόρους που έχουν στη διάθεσή τους, προκειμένου να αντισταθούν στην εξουσία και στις αξίες της και να διαμαρτυρηθούν για το γεγονός ότι εξαναγκάζονται να ζήσουν σε ακατάλληλες κατοικίες (Stevenson, 2007). Ωστόσο, όπως υποστηρίζεται, η λαϊκή κουλτούρα του μεταμοντερνισμού, τελικά καθιερώθηκε, μιας και θεσμοθετήθηκε ως διεθνές στιλ, κυριαρχώντας στον ορίζοντα κάθε σύγχρονης πόλης, στα μνημεία του μεγαλοεπιχειρηματικού καπιταλισμού, στα γνωστά μουσεία, στις γκαλερί και στη διεθνή αγορά τέχνης (Thompson, 2003).

Συνεπώς, η πόλη, σύμφωνα με τον Harvey παίρνει τη μορφή θεατρικού σκηνικού μέσα στο οποίο εκτυλίσσεται η καθημερινή ζωή. Η εκλεκτικιστική μεταμοντέρνα αρχιτεκτονική, πολυσυλλεκτική ή ακόμα και κιτς, χρησιμοποιεί παιχνιδιάρικα περιβάλλοντα με τα παστέλ χρώματα, όπου κυριαρχούν η αισθητική του εκλεκτικισμού και η κίνηση των παιχνιδιών, επιδιώκοντας την παραπομπή των κατασκευών στην τοπική παράδοση και την αστική διαφοροποίηση (Σπυριδωνίδης, 1992/ Λεοντίδου, 2005).

Παρολαυτά, σύμφωνα με την Sharon Zukin (1992), στις περιοχές που συγκεντρώνεται η αστική τάξη στο κέντρο της πόλης, οι οποίες αποτελούν τους βασικότερους τύπους μετανεωτερικών χώρων, στην ουσία καταλύεται κάθε τοπική ιδιαιτερότητα και παράδοση. Και αυτό γιατί, επί της ουσίας αντιτίθενται οι αστικοί χώροι των πολιτικά και πολιτισμικά επικρατούντων, με τους χώρους που βρίσκεται ο εκτοπισμένος πληθυσμός, που προϋπήρχε σε αυτές (Savage and Warde, 2005).

Οι πολιτικά και πολιτισμικά επικρατούντες, επονομαζόμενοι «νέες μεσαίες τάξεις» (Ley 1996, 2003) ή «δημιουργική τάξη» (Florida, 2003), καταδεικνύουν τις αλλαγές τόσο σε κοινωνικό όσο και πολιτικό επίπεδο. Ωστόσο, η ανάδυσή τους συνδέεται με την παρουσία της μεταβιομηχανικής και συμβολικής οικονομίας, την συνεπαγομένη υποβάθμιση του δευτερογενούς, την ανάπτυξη του τριτογενούς και τεταρτογενούς τομέα, την κυριαρχία των επαγγελματικών και διοικητικών τομέων απασχόλησης και τον διεθνή καταμερισμό εργασίας. Από πολιτισμική σκοπιά οι ομάδες των νέων τάξεων, διαθέτουν ασφαλή οικονομική βάση, υψηλή εκπαίδευση, ανήκουν στα ανώτερα επαγγέλματα, δίνουν σημασία στο καλό γούστο και στην αισθητική, αποστρεφόμενοι κάθε είδους συμβατικότητας. Ο τρόπος ζωής τους προσανατολίζεται στην κατανάλωση και στο κοινωνικό κύρος που αντλούν από αυτήν και δείχνουν προτίμηση στις ανοιχτές κοινότητες, που χαρακτηρίζονται από κοινωνική ετερογένεια. Η ενίσχυση αυτού του τρόπου ζωής συνδέεται με την ανάπτυξη της συμβολικής οικονομίας που περιλαμβάνει το

ευρύ πεδίο της παραγωγής αγαθών και υπηρεσιών, όπως εκδόσεις, ΜΜΕ, παραγωγή κινηματογραφικών ταινιών, μουσική βιομηχανία, καλλιτεχνικές δραστηριότητες, υπηρεσίες διασκέδασης, βιομηχανία ενδυμάτων κ.α. των οποίων το κοινό χαρακτηριστικό συνίσταται στην ιδιαίτερη σημασία της κατανάλωσής τους για την κατασκευή των ατομικών και κοινωνικών ταυτοτήτων (Σουλιώτης, 2009).

Σε πολιτικό επίπεδο, οι νέες τάξεις αυτές συνδέονται, με την εξάπλωση των νέων κοινωνικών κινημάτων (γυναίκες, ομοφυλόφιλοι, μαύροι, οικολόγοι, περιφερειακοί αυτονομιστές κ.τ.λ.). Τα κινήματα αυτά αρχικά συνδέθηκαν με την παρακμή των λαϊκών κινημάτων και επιδίωξαν το δικαίωμα της δικής τους ιδιαίτερης ταυτότητας και της αντιεξουσιαστικής πολιτικής έκφρασης (Thompson, 2003), υιοθετώντας την τακτική της «πολιτικής του κενού», ως αντίδραση στο «κενό της πολιτικής» (Ρόκος, 2003), που παγίωσε η παγκοσμιοποίηση με την συρρίκνωση του κεντρικού κράτους.

Ωστόσο, αργότερα ταυτίστηκαν με την εξάπλωση των Μη Κυβερνητικών Οργανώσεων (ΜΚΟ), οι οποίες κατά κύριο λόγο, αναπαράγουν το μοντέλο υπανάπτυξης ιδιωτικού χαρακτήρα, αποπροσανατολίζοντας, την κοινή γνώμη, με την απλούστευση της ανάλυσης των ευρύτερων δομικών και ταξικών προβλημάτων ανάπτυξης (Στεφανάτου, 2008). Η ολοένα αυξανόμενη ισχύ των ΜΚΟ και η ένταξή τους στους κόλπους των φιλελεύθερων κυβερνήσεων και των διεθνών οργανισμών, με ενδεχόμενο απώτερο σκοπό την προώθηση της παγκόσμιας ατζέντας, στην ουσία έρχεται σε αντίθεση με το αλληλέγγυο, φιλανθρωπικό, αφυπνιστικό και ενημερωτικό τους έργο, γεγονός που θέτει υπό αμφισβήτηση, την συμβολή, τη λειτουργία και την αποτελεσματικότητα των δράσεών τους (Στεφανάτου, 2008).

Οι δομικές αυτές αλλαγές που προαναφέρθηκαν, διαμορφώνουν τους νέους στόχους των αστικών πολιτικών, οι οποίες επιδιώκουν την προσέλκυση της δημιουργικής τάξης στο κέντρο της πόλης, η οποία αποτελεί τη νέα κυρίαρχη δύναμη της σύγχρονης μετανεωτερικής κοινωνίας. Η παρουσία της στον αστικό χώρο, τροφοδοτεί την οικονομική ανάπτυξη, καθώς αποτελεί πόλο έλξης των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, γεγονός που προϋποθέτει την μεταμόρφωση των πόλεων σε χώρους ζωντανίας, ετερογένειας και αυθεντικότητας, που έρχονται σε αντίθεση με τους ομογενοποιημένους εμπορικούς πεζόδρομους των προαστίων, οι οποίοι δεν ανταποκρίνονται στις προτιμήσεις τους.

Υπό την παραπάνω έννοια, συναντώνται πολλά παραδείγματα των νέων μορφών οικοδόμησης, τα οποία αποτελούν στην πραγματικότητα οικοδομήματα υψηλής κοινωνικής θέσης, ισχυροποιώντας την τάση για επιδεικτική παρουσίαση του πλούτου, ως πολιτισμικό κεφάλαιο. Η συγκέντρωση της αστικής τάξης στο κέντρο υποδηλώνει την επαναξιολόγηση κακόφημων περιοχών της πόλης (Savage and Warde, 2005). Έτσι,

καταλαμβάνοντας εγκαταλελειμμένους βιομηχανικούς χώρους, δημιουργώντας επετειακές κατασκευές, εκθεσιακούς χώρους, μουσεία, αθλητικές εγκαταστάσεις και θόλους, η θεαματική μεταμοντέρνα αρχιτεκτονική οδηγεί στη διαμόρφωση των αστικών κέντρων σε κέντρα αναψυχής και πολιτισμού, όπου οι χώροι παραγωγής μετατρέπονται σε χώρους κατανάλωσης (Stevenson, 2007).

Σύμφωνα με τον Jameson (1984), ο μεταμοντερνισμός αποτελεί την πολιτισμική λογική του ύστερου καπιταλισμού, δηλαδή του καπιταλισμού των μεγάλων πολυεθνικών επιχειρήσεων, των παγκόσμιων αγορών και της μαζικής κατανάλωσης (Thompson, 2003). Σύμφωνα με τον Harvey (1989), η κατανάλωση αγαθών έχει αντικατασταθεί από την κατανάλωση τρόπων ζωής και δραστηριοτήτων αναψυχής, δηλαδή υφίσταται μετατόπιση της κατανάλωσης από τα αγαθά στις υπηρεσίες, π.χ. η καταναλωτική ιδεολογία των γιάπτις. Η διείσδυση της κατανάλωσης σε τέτοιου είδους κατευθύνσεις συνεπάγεται τη διείσδυση του καπιταλισμού στην ίδια την πολιτισμική παραγωγή. Η ενσωμάτωση του πολιτισμού στην εμπορευματική παραγωγή, κατά τον Jameson, διαφοροποιεί την μετανεωτερική εποχή από την νεωτερική που στήριξε τις φάσεις του καπιταλισμού της αγοράς και των μονοπωλίων (Thompson, 2003).

Σημαντική συμβολή στη διαμόρφωση παγκόσμιων καταναλωτικών ταυτοτήτων και τρόπων ζωής έχουν τα MME. Όσο η κοινωνική ζωή μεσολαβείται από το παγκόσμιο μάρκετινγκ των στίλ, της ποπ κουλτούρας, των τόπων και των εικόνων, από διεθνή ταξίδια και από τα παγκόσμια δίκτυα μέσων ενημέρωσης και συστήματα επικοινωνιών τόσο οι τοπικές ταυτότητες ξεριζώνονται. Αντίθετα, εντείνεται η αναζήτηση της ιδιαίτερης ταυτότητας από ορισμένες ομάδες, η οποία σε ορισμένες περιπτώσεις, εκφράζεται χωρικά, κυρίως με την συγκέντρωσή τους στις αστικές πόλεις του κέντρου, που όπως προαναφέρθηκε αποτελούν τους κύριους μετανεωτερικούς χώρους. Με κίνδυνο γενίκευσης, μπορεί να επισημανθεί η συγκέντρωση πολιτισμών ομοφυλόφιλων σε μεγάλες αστικές περιοχές, όπως το Σαν Φρανσίσκο και η Νέα Υόρκη. Επιπλέον, σύμφωνα με τις φεμινίστριες συγγραφείς, έχει επισημανθεί η μεγαλύτερη δυνατότητα για τις γυναίκες να βρουν εναλλακτικούς και λιγότερο πατριαρχικούς τρόπους ζωής μέσα σε αστικά πλαίσια (Savage and Warde, 2005).

Σύμφωνα με τα παραπάνω, το ενδιαφέρον για το τοπίο καθώς και για τη συμβολή της φαντασίας και της αστικής αισθητικής στο σχηματισμό του αστικού χώρου οδήγησαν στη μετάβαση από την πολεοδομική πόλη στην επιχειρηματική πόλη (βλέπε ενότητα 2.3.), όπου η κεντρική και τοπική διοίκηση «ανακυκλώνουν» τον κτιριακό τους πλούτο και τον πολεοδομικό τους ιστό για να προσελκύσουν το επιχειρηματικό ενδιαφέρον. Η μεταμοντέρνα πόλη χαρακτηρίζεται από την απομάκρυνση των μεγάλων ζωνών μίας

μοναδικής χρήσης που απλώνονταν σε όλο το εύρος της και την ανάδειξη προσεγγίσεων που αποβλέπουν σε μικρότερης κλίμακας και μικτής χρήσης περιοχές. Επιπλέον, σύμφωνα με τον Κνοκ (1993) επέρχεται η μεταστροφή του πολεοδομικού σχεδιασμού, από πεδίο δράσεων για την κοινωνική αναμόρφωση των πόλεων της φορντικής εκβιομηχάνισης, σε πεδίο δράσεων για την αύξηση της επενδυτικής ελκυστικότητας, ανταγωνιστικότητας και εμπορευσιμότητας των επιχειρηματικών πόλεων της ευέλικτης συσσώρευσης. Η μετάβαση από τον *πολεοδομικό σχεδιασμό* πόλεων (urban planning) προς τη λογική της *αρχιτεκτονικής/πολεοδομικής σύνθεσης* (urban design), δημιουργεί πόλεις εύπλαστης φαντασίωσης, εφήμερου καταναλωτικού θεάματος και μυθοπλαστικών συμβολισμών (Stevenson, 2007/ Λεοντίδου, 2005/ Κουρλιούρος, 2001).

2.3. Η επιχειρηματική πόλη

Η αυξανόμενη παγκοσμιοποίηση της οικονομίας επέφερε σημαντικές μεταβολές όπως η σταδιακή επέκταση του διεθνούς κεφαλαίου, η μετάβαση στη μεταφορντική παραγωγή και η εμφάνιση ενός παγκόσμιου καταμερισμού εργασίας, που συνέβαλλαν στην παρακμή του παραδοσιακού έθνους-κράτους. Η παρακμή αυτή συνοδεύτηκε από την αύξηση της αυτονομίας και της σημασίας επιμέρους περιοχών και πόλεων, οι οποίες αναδείχθηκαν σε ανταγωνιστικές οικονομικές οντότητες (Stevenson, 2007).

Υπό την παραπάνω έννοια, οι σύγχρονες πόλεις παίζουν ιδιαίτερο ρόλο τόσο στην παγκοσμιοποίηση του πολιτισμού όσο και στην παγκόσμια οικονομία, συγκροτώντας παγκόσμια δίκτυα. Έτσι, οι Παγκόσμιες πόλεις (π.χ. το Λονδίνο, η Νέα Υόρκη, το Τόκιο) αναδύονται ως κυρίαρχοι χωρικοί άξονες και κατευθύνουν τα πολύπλοκα διεθνή, οικονομικά, επικοινωνιακά και πληροφορικά δίκτυα των πόλεων (Stevenson, 2007). Ωστόσο, σύμφωνα με τους Bridge και Watson (2000), οι πόλεις αυτές έχουν περισσότερα κοινά μεταξύ τους παρά με τις περιφέρειες, στις οποίες εντάσσονται καθώς και με τις γειτονικές τους πόλεις. Κατά τον Jorson (2002) μόνο συγκεκριμένες περιοχές των μεγάλων πόλεων μπορούν να διεκδικούν το status των παγκόσμιων πόλεων, οι οποίες συχνά συνορεύουν με φτωχές περιοχές χωρίς υποδομές αστικών χώρων, όπως είναι οι παραγκουπόλεις και οι εγκαταλελειμμένοι τόποι βιομηχανικής παραγωγής, όπου κατοικούν όλο και περισσότεροι φτωχοί και κυρίως πρόσφυγες (Stevenson, 2007).

Η αστική αυτή παρακμή προσδιορίζει συχνά την ύπαρξη ενός νέου φαινομένου, του αστικού ανταγωνισμού που διαμορφώνει την επιχειρηματική πόλη, η οποία εμφανίζεται ως χώρος κατανάλωσης. Το αστικό περιβάλλον αντιμετωπίζεται όχι απλώς σαν προθήκη για τη προβολή καταναλωτικών αγαθών, αλλά γίνεται το ίδιο καταναλωτικό αγαθό (Βασενχόβεν, 2004). Οι επιχειρηματικές πόλεις ανταγωνιζόμενες άλλες πόλεις, αναζητούν

μία θέση στο παγκόσμιο δίκτυο πόλεων. Επίσης, διεκδικούν το επιχειρηματικό ενδιαφέρον, εγκαινιάζοντας μεγάλα προγράμματα αστικής ανάπτυξης και βελτίωσης. Το κράτος πρόνοιας σε αυτές τις περιπτώσεις δεν ενισχύει άμεσα την αστική ανανέωση, αλλά υποστηρίζει νομοθετικά και οικονομικά τους φορείς νέων πρωτοβουλιών σε σχήματα δημόσιων-ιδιωτικών εταιριών. Εταιρίες ανάπτυξης, συνήθως μικτές, παρεμβάλλονται ανάμεσα στο κράτος και τον ιδιωτικό τομέα, προσπαθώντας να «πουλήσουν» την επιχειρηματική πόλη σε μία διεθνή αγορά (Λεοντίδου, 2005). Κεντρική θέση στη πλειονότητα αυτών των πρωτοβουλιών παίζει η επανεκτίμηση της εικόνας, την οποία η πόλη θέλει να προβάλλει για τη προσέλκυση του διεθνούς αστικού τουρισμού, για την ανάκαμψη της τοπικής οικονομίας. Στόχος είναι η ανάδειξη της ιδιαιτερότητας μιας συγκεκριμένης πόλης σε σχέση με άλλες και η μοναδικότητά της ως χώρος διαβίωσης, εργασίας και επίσκεψης. Κάτι τέτοιο γίνεται εφικτό μέσω των αστικών αναπλάσεων (όπου ο στρατηγικός σχεδιασμός δίνει τη θέση του σε «παρεμβάσεις» (Λεοντίδου, 2004)), της προβολής του τόπου (place marketing) και την αστική διαφήμιση (urban boosterism), που παράγουν εμπορευματοποιημένους χώρους αναψυχής, προσελκύοντας νέες εμπορικές επενδύσεις, κυρίως στο κέντρο της πόλης (Stevenson, 2007).

Στο πεδίο της αστικής ανάπτυξης των πόλεων ή μεμονωμένων περιοχών τους, δύο είναι οι σημαντικές διεθνώς προσεγγίσεις. Πρόκειται, σύμφωνα με τους όρους των Bianchini και Schwengel (1991), για την αμερικανοποίηση και την ερωπαικοποίηση. Η πρώτη προσέγγιση εστιάζει στη κατασκευή εντυπωσιακών χώρων, συχνά σε αστικά παραλιακά μέτωπα (π.χ. πρόγραμμα ανάπτυξης στη Βοστώνη που συνδυάζει τη δημιουργία θεματικού πάρκου αναψυχής, εμπορικού κέντρου, θέατρου δρόμου και άλλων υπηρεσιών ή π.χ. πόλεις Ντίσνεϊλαντ) (Stevenson, 2007), η περεταίρω ανάλυση της οποίας ξεφεύγει από τους ερευνητικούς στόχους της παρούσας εργασίας. Η περίπτωση της ερωπαικοποίησης αφορά στην ανάπτυξη της τοπικής πολιτιστικής βιομηχανίας, η οποία συχνά επιχειρείται υπό την αιγίδα του πολιτιστικού σχεδιασμού και τη ρητορεία της Δημιουργικής πόλης (Stevenson, 2007). Ο πολιτιστικός σχεδιασμός περιλαμβάνει πρωτοβουλίες που υποστηρίζουν της κατασκευή πολιτισμικών περιοχών, την αναγνώριση και την προώθηση τις ιδιαιτερότητας κάθε τόπου και την καλλιέργεια, μέσα από δημιουργικές πρακτικές μιας εμπορεύσιμης έννοιας του χώρου και της κοινότητας (Stevenson, 2007).

Η παγκοσμιοποίηση εντείνει την τοπική ιδιαιτερότητα, δίνοντας έμφαση στη χρήση του πολιτισμού για την ενδυνάμωση της ανταγωνιστικότητας (glocalisation) (Λεοντίδου, 2004). Ο ανταγωνισμός αυτός διεξάγεται όλο και περισσότερο στην αρένα της κατανάλωσης και του «lifestyle», ενώ συχνά εκφράζεται μέσα από την κατασκευή

θεαματικών αστικών χώρων και την ανάπτυξη των τεχνών και της πολιτιστικής οικονομίας (Stevenson, 2007) ή της συμβολικής οικονομίας. Ορισμένες στρατηγικές που χρησιμοποιούνται συχνά, είναι το θέαμα μιας αστικής γιορτής π.χ. ο εορτασμός μίας επετείου ή ένα καρναβάλι, ή και η διοργάνωση μικρότερης κλίμακας εκδηλώσεων, π.χ. τοπικών πολιτιστικών φεστιβάλ. Παρόμοιες πρωτοβουλίες συνοδεύονται συχνά με συγκεκριμένους τρόπους διαχείρισης και αναβάθμισης του αστικού περιβάλλοντος, όπως η πολιτική της στέγασης, το λιανικό εμπόριο, η αστυνόμευση και ένα ακόμα πλήθος οικονομικών δραστηριοτήτων και πρωτοβουλιών. Υπό αυτήν την έννοια ο πολιτιστικός σχεδιασμός παρουσιάζεται ως ένας νέος τρόπος προσέγγισης του ίδιου του πολεοδομικού σχεδιασμού, αφού ως πολιτιστικός πόρος δεν νοείται μόνο το στατικό άθροισμα από αντικείμενα τέχνης και καλλιτεχνικές πρακτικές, αλλά και ευρύτερα ζητήματα που αφορούν στη πόλη (Stevenson, 2007). Ανεξάρτητα από την κλίμακα των παρεμβάσεων, η ανάπτυξη και η βελτίωση των αστικών πολιτιστικών αποθεμάτων και η οργάνωση φεστιβάλ και εκδηλώσεων συμβαδίζουν πάντα με ένα ενδιαφέρον για την εικόνα που προβάλλει η πόλη προς τα έξω (Stevenson, 2007).

Συνεπώς, ο μετανεωτερικός πολιτισμός αναβαθμίζεται για να εξυπηρετήσει κυρίως τον τουρίστα, τον επισκέπτη και τον επιχειρηματία, γεγονός που δηλώνει ότι στην επιχειρηματική πόλη κάποιες ομάδες πληθυσμού χρήζουν προτεραιότητας, ενώ κάποιοι αποκλείονται από αυτήν (Λεοντίδου, 2004). Σε αυτό το πλαίσιο εντάσσονται και οι διαδικασίες της επαναστικοποίησης, στο στάδιο εξευγενισμού των κέντρων των πόλεων, τα οποία αναβαθμίζονται και αλλάζουν χρήσεις. Έτσι, οι πόλεις ανανεώνουν τους ιστούς των κέντρων τους, «ανακυκλώνουν» βιομηχανικά κτίρια, καπναποθήκες και ναυπηγεία, επαναχρησιμοποιούν με νέες χρήσεις τις προκουμαίες, τα λιμάνια και τις παραποτάμιες ζώνες (Λεοντίδου, 2005).

Η διαδικασία εξευγενισμού (gentrification) και ανάπλασης των πόλεων συνθέτει συχνά αποστειρωμένες προστατευόμενες ενότητες κανονικοποιημένων λειτουργιών που δίνουν την εντύπωση ότι έχουν αναπτυχθεί για «χρήση» ψυχαγωγίας και όχι διαβίωσης (Dear, 1999 στο Ασπρογέρακας, 2004). Οι περιπτώσεις αυτές εντάσσονται σε ένα γενικότερο φαινόμενο ανάπτυξης θυλάκων απομόνωσης, όχι σπάνιο στο εσωτερικό των σύγχρονων αστικών κέντρων, αποτέλεσμα της προσπάθειας διαφοροποίησης της κυρίαρχης μεσαίας κοινωνικής τάξης και της ανάγκης εξασφάλισης ιδιωτικότητας της αστικής εμπειρίας (Cristopherson, 1996, στο Ασπρογέρακας, 2004), γεγονός που αναλύεται διεξοδικότερα στο κεφάλαιο που ακολουθεί.

3. Gentrification: πολυδιάστατο φαινόμενο τοπικής αστικής αναδιάρθρωσης

«*To gentrification είναι μια «βρώμικη» λέξη;*» (Neil Smith 1996, σελ29)

Το ερώτημα που τίθεται από τον Neil Smith (1996), στο βιβλίο του “*The New Urban Frontier*”, αναφέρεται, με ειρωνική χροιά, τόσο στο ετυμολογικό και εννοιολογικό περιεχόμενο του όρου gentrification, όσο και στο ρόλο που καλείται να διαδραματίσει στο ευρύτερο πεδίο της αστικής ανάπτυξης, ως στρατηγική ανανέωσης των σύγχρονων καπιταλιστικών μετανεωτερικών πόλεων.

Στην ουσία, το gentrification, ως φυσικό, οικονομικό, κοινωνικό, πολιτιστικό, πολιτικό φαινόμενο, προσομοιάζει με οριακή ζώνη μεταξύ ριζικά διαφορετικών θεωριών και ιδεολογιών, οι οποίες αποτελούν αντικείμενο μελέτης του παρόντος κεφαλαίου, προκειμένου να προσδιοριστούν οι αιτίες, τα οφέλη, οι επιπτώσεις και ο ρόλος του φαινομένου, τόσο σε τοπικό όσο και σε παγκόσμιο επίπεδο.

Παρόλο, που ο όρος «gentrification» δεν ορίζει, τη μετακίνηση των κατώτερων ευγενών μιας άλλης εποχής (gentry), με βάση την ετυμολογία του, εντούτοις περιγράφει, την εισβολή των μεσαίων τάξεων σε γειτονίες της εργατικής τάξης, εστιάζοντας στην αρνητική επίπτωση της διαδικασίας στους φτωχούς πληθυσμούς, που εκτοπίζονται από τις εξευγενισμένες περιοχές.

Γίνεται εμφανές, λοιπόν, πως το gentrification αποτελεί πρόκληση για τις οικολογικές θεωρίες, εφόσον ακολουθεί τη διαδικασία ανοδικής διύλισης ή φιλτραρίσματος προς τα πάνω (filtering-up process) του οικιστικού αποθέματος της πόλης, υποδεικνύοντας πως η κοινωνική κινητικότητα, παρόλο που δεν διατηρεί συγκεκριμένη κατεύθυνση, ωστόσο συνεπάγεται την κατοικία των χαμηλότερων εισοδηματικών στρωμάτων σε υποβαθμισμένες περιοχές.

Επιπλέον, το gentrification αποτελεί και τη συνέχεια των εξελικτικών θεωριών, που υποστήριξαν πως η προαστιοποίηση της μεσαίας τάξης υπήρξε το τελευταίο στάδιο της αστικής αλλαγής, ορίζοντας τη μετάβαση από τη διαδικασία της προβιομηχανικής στη βιομηχανική πόλη. Το gentrification συνδέεται με τη μεταβιομηχανική πόλη και είναι μέρος των παγκόσμιων αλλαγών του διεθνούς καταμερισμού εργασίας και της ανάδυσης των παγκόσμιων πόλεων, με τις διοικητικές λειτουργίες ελέγχου, ως μέρος μίας νέας αστικής ιεραρχίας, που κυριαρχείται από τις ροές του χρηματοοικονομικού κεφαλαίου.

Στο πλαίσιο αυτό το gentrification εντάσσεται στον αστικό σχεδιασμό αναγέννησης μεγάλης κλίμακας των καπιταλιστικών χωρών, που ενθαρρύνει την ιδιωτικοποίηση της

αστικής γης, μέσω της διεύρυνσης της ιδιωτικής αγοράς του gentrification, στα κέντρα των επιχειρηματικών πόλεων.

Έτσι, υιοθετούνται όροι πιο ήπιοι για να εκφράσουν το ίδιο φαινόμενο του gentrification, όπως «ανακύκλωση γειτονιών» (neighborhood recycling), «αναβάθμιση» (upgrading), «ανανέωση» (renaissance), «αναγέννηση» (regeneration), που εκ των πραγμάτων εστιάζουν σε μια πιο αισιόδοξη προσέγγιση της διαδικασίας (Smith N., 1996), που εστιάζει στην ανάπτυξη των υποβαθμισμένων περιοχών.

Τελικά το gentrification αποτελεί μια «βρώμικη» λέξη (Is gentrification a dirty word?); Το ερώτημα του Neil Smith (1996), μπορεί να είναι ρητορικό, αλλά σίγουρα θα αποτελέσει τη βάση ενός ιδιαίτερου προβληματισμού για την περαιτέρω διερεύνηση του φαινομένου.

3.1. Το φαινόμενο Gentrification: Σε αναζήτηση ορισμού

Ο όρος Gentrification ανακύπτει από το ουσιαστικό gentry που υποδηλώνει τους ανθρώπους που ανήκουν στην «καλή» κοινωνία, τους μεγαλοαστούς, αυτούς με υψηλή κοινωνική θέση ή κατά το παρελθόν τους κατώτερους ευγενείς της Αγγλικής υπαίθρου. Ωστόσο, η απόδοση του όρου Gentrification στην ελληνική γλώσσα καθίσταται ιδιαίτερα δύσκολη, εφόσον χρησιμοποιούνται αρκετές διαφορετικές μεταφράσεις, στην περιορισμένη ελληνική βιβλιογραφία, όπως «αναβάθμιση», «εξωραϊσμός», «αναπαλαίωση», «συγκέντρωση της αστικής τάξης», με επικρατέστερη τον όρο «εξευγενισμός».

Ο όρος «Gentrification» χρησιμοποιήθηκε για πρώτη φορά από την επιφανή κοινωνιολόγο Ruth Glass (1964) στη δεκαετία του 1960, όταν αναφερόταν στο απόθεμα κατοικιών στο Λονδίνο. Όπως χαρακτηριστικά αναφέρει:

«Μία προς μία, πολλές από τις εργατικές συνοικίες του Λονδίνου δέχθηκαν εισβολή από τις μεσαίες τάξεις- υψηλότερες και χαμηλότερες. Φτωχικές καλύβες και σπίτια, πρώην στάβλοι – δυο δωμάτια πάνω και δύο κάτω- εξαγοράστηκαν με τη λήξη των συμβολαίων μίσθωσης και μετατράπηκαν σε κομψές και ακριβές κατοικίες. Μεγάλα Βικτωριανά σπίτια, υποβαθμισμένα σε μία πρώιμη ή πρόσφατη περίοδο-που χρησιμοποιούνταν ως πανσιόν ή ως κατοικίες πολλαπλών ενοικιαστών- αναβαθμίστηκαν ακόμα μία φορά...Όταν η διαδικασία του «gentrification» αρχίσει σε μία περιοχή, εξαπλώνεται με γρήγορους ρυθμούς μέχρι όλοι ή οι περισσότεροι κάτοικοι της εργατικής τάξης να εκτοπιστούν και όλος ο κοινωνικός χαρακτήρας της περιοχής να μεταβληθεί» (1964: xviii).

Το ιδιαίτερο ενδιαφέρον για το φαινόμενο gentrification, που εμφανίστηκε από τις αρχές της δεκαετίας του 1970, υπήρξε η αφετηρία για την γέννηση ενός μεγάλου αριθμού ορισμών, που εστιάζουν, εμφανώς, στο ταξικό και φυλετικό χαρακτήρα του φαινομένου.

Ενδεικτικά, οι Smith N. και Williams P. (1986) ορίζουν το φαινόμενο gentrification ως *«την αποκατάσταση των εργατικών ή εγκαταλελειμμένων κατοικιών και την συνεπαγόμενη μεταμόρφωση μιας περιοχής σε γειτονιά μεσαίας τάξης»* (σελ.1).

Η Zukin S. (1987) υιοθετεί την άποψη πως το φαινόμενο gentrification *«είναι η μετατροπή των κοινωνικά περιθωριακών περιοχών καθώς και των περιοχών της εργατικής τάξης στην πόλη, σε οικιστικές χρήσεις της μεσαίας τάξης...Το gentrification ήταν εμφανές περισσότερο στην αρχιτεκτονική αναπαλαίωση των παρακμασμένων σπιτιών και στην συγκρότηση νέων πολιτιστικών θελκτικότητων στο κέντρο της πόλης»* (σελ. 129).

Παράλληλα, ο Hamnett C. (1984) οριοθετεί το gentrification ως *«ένα φυσικό, οικονομικό, κοινωνικό και πολιτιστικό φαινόμενο, το οποίο περιλαμβάνει την εισβολή των μεσαίων τάξεων ή των ομάδων υψηλού εισοδήματος στις περιοχές που υπήρξαν μέχρι πρότινος γειτονίες της εργατικής τάξης ή «ζώνες του λυκόφωτος» και την αντικατάσταση ή τον εκτοπισμό πολλών από τους προηγούμενους κατοίκους. Περιλαμβάνει, επίσης, τη φυσική αποκατάσταση του παρακμασμένου οικιστικού αποθέματος, το οποίο αναβαθμίζεται, με βάση τις απαιτήσεις των νέων ιδιοκτητών. Κατά τη διάρκεια της διαδικασίας αυτής το οικιστικό απόθεμα υποβάλλεται σε μία σημαντική ανατίμηση, είτε ανακαινιστεί είτε όχι. Αυτή η διαδικασία της μεταμόρφωσης της γειτονιάς συχνά οδηγεί σε ένα βαθμό σε μετατροπή του καθεστώτος κατοχής από μισθωτικό σε ιδιοκτησιακό»* (σελ. 284).

Επιπλέον, την πολυδιάστατη φύση του φαινομένου επιβεβαιώνει και ο Smith N. (1987b), ο οποίος θεωρεί πως αποτελεί και το βασικότερο σημείο της διαδικασίας εξευγενισμού, εφόσον δεν περιλαμβάνει μόνο κοινωνική αλλαγή, στην κλίμακα της γειτονιάς, αλλά και φυσική αλλαγή του κτιριακού αποθέματος, παράλληλα με οικονομική αλλαγή στη κτηματική και στεγαστική αγορά.

Η πολυδιάστατη φύση του φαινομένου gentrification, σε συνδυασμό με την εξάπλωσή του στη πάροδο του χρόνου, λόγω της ένταξής του στον αστικό σχεδιασμό αναγέννησης, διευρύνουν τα περιθώρια που οριοθετούν το εννοιολογικό του περιεχόμενο, με αποτέλεσμα την υιοθέτηση διαφορετικών προσεγγίσεων, που εστιάζουν σε μια πιο αισιόδοξη προσέγγιση της διαδικασίας.

Για παράδειγμα, ο Smith N. (2002) αναφέρει τη νέα προσέγγιση του φαινομένου που δόθηκε το 1999 στο Λονδίνο, από την ειδική Αστική Ομάδα Εργασίας, η οποία συστάθηκε από το Βρετανικό Τμήμα Περιβάλλοντος, Μεταφορών και Περιοχών (UK Department of the Environment, Transport and the Regions, DETR) και ανακοινώθηκε μέσω της εγκυκλίου για την «Αστική Ανανέωση», 35 χρόνια αργότερα από τον ορισμό της Ruth Glass, ο οποίος αναφέρεται και πάλι στο gentrification ως εξής:

«Η Αστική Ομάδα Εργασίας θα αναγνωρίσει τις αιτίες της αστικής παρακμής...και θα δώσει πρακτικές λύσεις προκειμένου να φέρει τους πληθυσμούς πίσω στις πόλεις και στις αστικές γειτονιές. Θα θεμελιώσει ένα νέο όραμα για την αστική αναγέννηση...Έχουμε χάσει τον έλεγχο των πόλεων, επιτρέποντας να αλλοιωθούν από το φτωχό σχεδιασμό, την οικονομική διασπορά και την κοινωνική πόλωση. Το ξεκίνημα του 21^{ου} αποτελεί απαρχή της αλλαγής των ευκαιριών για την αστική ανανέωση». (DETR 1999, όπως αναφέρεται στον Smith N. 2002, σελ. 438)

Με βάση όσων προηγήθηκαν και όπως αναφέρει χαρακτηριστικά ο Smith N. (1996), ο όρος «gentrification» περιλαμβάνει μια πιο ρεαλιστική απόδοση της διαδικασίας, αφού εστιάζει στην αρνητική επίπτωση της διαδικασίας στους φτωχούς πληθυσμούς, που εκτοπίζονται. Αντίθετα οι πιο ήπιοι όροι που εκφράζουν το ίδιο φαινόμενο του gentrification, όπως «ανακύκλωση γειτονιών» (neighborhood recycling), «αναβάθμιση» (upgrading), «ανανέωση» (renaissance), «αναγέννηση» (regeneration), παίρνουν ως δεδομένη την καταρρέουσα και υποβαθμισμένη κατάσταση των γειτονιών που πρόκειται να εξευγενιστούν, ενώ στην πραγματικότητα δεν είναι λίγες οι περιπτώσεις ιδιαίτερα ζωντανών εργατικών συνοικιών, που επί της ουσίας υποβαθμίζονται κατά τη διάρκεια του gentrification (Smith, 1996).

Για τον λόγο αυτό, το εννοιολογικό περιεχόμενο, που προκύπτει από τον «προκλητικό» ή «προκλητικά ρεαλιστικό» όρο gentrification, στην ουσία διαφοροποιεί χρονικά τους πρωταγωνιστές, οι οποίοι στον ορισμό της Ruth Glass ήταν οι εξευγενιστές μεσαίων ή υψηλών τάξεων που μετανάστευαν σε μία γειτονιά, ενώ 35 χρόνια αργότερα, οι πρωταγωνιστές είναι οι κυβερνητικές, οι επιχειρησιακές ή οι επιχειρησιακά-κυβερνητικές κοινοπραξίες (Smith, 2002).

3.2. Θεωρητικές προσεγγίσεις

Στην προηγούμενη ενότητα έγινε εμφανής η πολυδιάστατη φύση του φαινομένου gentrification, η οποία προσεγγίζεται από διαφορετικά πεδία διαφόρων επιστημών, όπως γεωγράφων, οικονομολόγων, κοινωνιολόγων, προκειμένου να καλυφθούν επαρκώς οι διαφορετικές πτυχές του. Όμως, εκτός από τη χωρική, οικονομική, κοινωνική και πολιτιστική διάσταση του gentrification, ιδιαίτερα έντονη παρουσιάζεται και η ιδεολογική/πολιτική του πτυχή, που αλληλεπιδρά σημαντικά με τον εννοιολογικό προσδιορισμό του, εμφανίζοντας τις θεωρητικές προσεγγίσεις ιδιαίτερα αντιθετικές.

Λόγω των εννοιολογικών, ιδεολογικών και μεθοδολογικών διαφορών μεταξύ των Μαρξιστικών, Βεμπεριανών και των νεοφιλελεύθερων οικονομικών αναλύσεων δημιουργήθηκαν διαφωνίες που εκφράστηκαν στις επιστημονικές προσεγγίσεις με τα

δίπολα που εστιάζουν στην πλευρά της προσφοράς έναντι της ζήτησης, στους οικονομικούς παράγοντες έναντι στους πολιτιστικούς, στη δομή έναντι στη προσωπική δράση, στη τάξη έναντι στο φύλο.

Ωστόσο, οι διαφωνίες αυτές τείνουν να ξεπεραστούν, εφόσον γίνεται αντιληπτό πως η υιοθέτηση της μίας ή της άλλης πλευράς οδηγεί σε μονοδιάστατα συμπεράσματα και ότι και οι δύο θεωρητικές διαστάσεις είναι, εν τέλει, συμπληρωματικές παρά ανταγωνιστικές. Για το λόγο αυτό, γίνεται σαφές πως τόσο η πλευρά της παραγωγής όσο και της κατανάλωσης είναι και οι δύο απαραίτητες, ως βάση εναλλακτικών θεωρητικών κατευθύνσεων για μία ολοκληρωμένη θεώρηση του φαινομένου gentrification.

3.2.1. Θεωρίες βασιζόμενες στην προσφορά/παραγωγή

Από τους πρώτους και κύριους εκπροσώπους των θεωριών που βασίζονται στην προσφορά/παραγωγή, είναι ο Neil Smith (1982, 1986, 1987a, 1987b, 1979, 1979b, 1996, 1999, 2002), ο οποίος σε μια σειρά εκτενούς βιβλιογραφίας αναλύει το φαινόμενο gentrification, εντάσσοντας την προσέγγισή του, τα πρώτα χρόνια σε τοπικό και μετέπειτα σε παγκόσμιο επίπεδο.

Κατά τον Smith N. το φαινόμενο gentrification είναι ένα μόνο μέρος της διαδικασίας επανεπένδυσης και αποτελεί ένα συστηματικό συμβάν της ύστερης καπιταλιστικής αστικής ανάπτυξης, προερχόμενο από τις ίδιες τις δομές της καπιταλιστικής κοινωνίας (Smith, 1982).

Υποστηρίζοντας τις Μαρξιστικές θεωρίες συσχετίζει το φαινόμενο gentrification με μία γενικότερη αναδόμηση του αστικού χώρου, η οποία είναι αποτέλεσμα της ευρύτερης παγκόσμιας οικονομικής κρίσης της υπερπαραγωγής. Η κρίση αυτή επιλύεται διαμέσου του δεύτερου κυκλώματος συσσώρευσης κεφαλαίου του Harvey (βλέπε ενότητα 1.2.1.) και προκύπτει από βαθύτερες και συγκεκριμένες διαδικασίες της άισης ανάπτυξης.

Αναλυτικότερα, τα αρχικά στάδια του φαινομένου gentrification ταυτίζονται με την καπιταλιστική κρίση της υπερπαραγωγής (Badcock, 1989). Κατά τη διάρκεια των οικονομικών κρίσεων τα ποσοστά των κερδών από τις επενδύσεις στον βιομηχανικό τομέα καθίστανται πτωτικά και παρουσιάζεται η ανάγκη για συσσώρευση κεφαλαίων σε άλλους τομείς (*“capital switching”*). Η συσσώρευση αυτή πραγματοποιείται μέσω της αύξησης των κεφαλαιακών ροών στο δομημένο περιβάλλον, το οποίο παρουσιάζει συγκριτικά υψηλούς ρυθμούς κερδοφορίας και χαμηλό επενδυτικό ρίσκο (Smith, 1982).

Το κεφάλαιο που επενδύεται στο δομημένο περιβάλλον χαρακτηρίζεται από την ανατίμησή του (όταν επενδύεται η υπεραξία του ή το κέρδος του) και την συνακόλουθη αποτίμησή του, η οποία δημιουργεί μακροπρόθεσμες πιθανότητες για μια νέα φάση

ανατίμησης, που θα προκύψει υπό το καθεστώς νέας συσσώρευσης, ενεργοποιώντας νέες αναπτυξιακές δραστηριότητες. Η διαδικασία αυτή δημιουργεί *κύκλους επένδυσης και αποεπένδυσης* (disinvestment) στο δομημένο περιβάλλον, οι οποίοι σχετίζονται, κατά τον Neil Smith με τις αξίες γης και ακινήτων, ιδιαίτερα στην περίπτωση που η αποεπένδυση δημιουργεί πιθανότητες κεφαλαιακής επανεπένδυσης (reinvestment).

Υπό αυτήν την έννοια, ο Smith υποστηρίζει πως κατά τον 19^ο αιώνα, ενώ η ανατίμηση κεφαλαίου οδήγησε σε ιδιαίτερα υψηλές αξίες γης στο κέντρο των περισσότερων πόλεων (CBD), ακολουθήθηκε από την αντίστοιχη αποτίμησή του, τη περίοδο της προασιοποίησης στις αρχές του 20^{ου} αιώνα. Αυτό προέκυψε από την τάση υπερ-συσσώρευσης που έφτασε στα ύψη την περίοδο οικονομικής ανάπτυξης μετά τον Δεύτερο Παγκόσμιο Πόλεμο, η οποία αποκαταστάθηκε με την επένδυση κεφαλαίου στο δομημένο περιβάλλον με την κατασκευή των προαστίων (δεύτερο κύκλωμα συσσώρευσης).

Η μετακίνηση του κεφαλαίου στην κερδοφόρα επένδυση της ανάπτυξης των προαστίων, οδήγησε στην αποτίμηση των αστικών περιοχών στο κέντρο της πόλης και εκφράστηκε με την διαδικασία αποεπένδυσης τόσο στις νέες κατασκευές, όσο και στις επισκευές του αστικού κτιριακού αποθέματος.

Αυτή η συστηματική αποτίμηση των κεντρικών περιοχών, μετατρέπεται σε δημιουργία νέων επενδυτικών ευκαιριών, με την ανάπτυξη του «*χάσματος ενοικίων*» (*rent gap*) που αποτελεί το σημαντικότερο σημείο στη θεωρία του Neil Smith. Η αποτίμηση του επενδυμένου κεφαλαίου, στο δομημένο περιβάλλον του κέντρου της πόλης, συνεπάγεται μία κατάσταση όπου η γαιοπρόσοδος που κεφαλαιοποιείται υπό τις τρέχουσες χρήσεις γης (actual ground rent), βρίσκεται σε χαμηλότερα επίπεδα από την γαιοπρόσοδο που θα μπορούσε, πιθανώς, να κεφαλαιοποιηθεί υπό τις βέλτιστες χρήσεις γης (potential ground rent). Αυτό συμβαίνει, διότι η αποτίμηση οδηγεί σε φυσική παρακμή, η οποία μειώνει τις αγοραστικές τιμές της γης και κατοικίας στις εν λόγω περιοχές. Συνεπώς, στις υποβαθμισμένες περιοχές του κέντρου από τη μία οι ενοικιαστές κατοικιών ανήκουν στις χαμηλότερες εισοδηματικές τάξεις, λόγω της διαθεσιμότητας των χαμηλών τιμών των ενοικίων και από την άλλη οι ιδιοκτήτες δεν διατίθενται να επενδύσουν στην διατήρηση των ακίνητων περιουσιών τους, αφήνοντας να χάσουν περισσότερο την αξία τους.

Σύμφωνα με τον Smith, όταν και μόνο όταν, η διαφορά μεταξύ της τρέχουσας γαιοπρόσοδου (actual ground rent) από την πιθανή γαιοπρόσοδο (potential ground rent) γίνεται ικανοποιητικά μεγάλη, η επανεπένδυση και η αποκατάσταση σε νέες χρήσεις γης γίνεται κερδοφόρα διαδικασία και το κεφάλαιο αρχίζει να ρέει πίσω στις αγορές της πόλης. Η διαφορά αυτή αντιπροσωπεύει το χάσμα ενοικίου (rent gap) και αποτελεί την αιτία του

φαινομένου gentrification, εφόσον, η γη και το υπάρχον κτιριακό απόθεμα μπορούν να αγοραστούν σε πολύ χαμηλές τιμές, ενώ παράλληλα η κατασκευή κατοικιών που θα προσελκύσει ενοίκους της μεσαίας τάξης είναι ιδιαίτερα προσοδοφόρα.

Σε γενικές γραμμές, ο Smith θεωρεί πως το φαινόμενο gentrification αποτελεί δομική παραγωγή των κτηματικών και στεγαστικών αγορών, με βασικό γνώμονα το κέρδος, ενώ εξαρτάται από την προσφορά των εξευγενισμένων κατοικιών. Για το λόγο αυτό, δίνει έμφαση στον πρωταγωνιστικό ρόλο των παραγωγών: εργολάβων, παραγόντων οικονομικής ανάπτυξης, ιδιοκτητών ακινήτων, κυβερνητικών αντιπροσώπων, χορηγών ενυπόθηκων δανείων, κτηματομεσιτικών γραφείων. Οι παραγωγοί αποτελούν για την πλευρά της προσφοράς, τους βασικούς δρώντες που ενεργοποιούν τις οικονομικές δυνάμεις του φαινομένου gentrification, για την επίτευξη του μέγιστου κέρδους, ως βασικό αναπτυξιακό χαρακτηριστικό των καπιταλιστικών πόλεων. Υπό αυτήν την έννοια, σύμφωνα με τον Smith, το gentrification είναι η επιστροφή στην πόλη, υποκινούμενη από το κεφάλαιο και όχι από τους ανθρώπους. (Smith,1979).

Η θεωρητική προσέγγιση του Smith έχει δεχθεί έντονη κριτική. Αναλυτικότερα, ο Hamnett C. (1991) επισημαίνει πως η θεωρία του Smith, εστιαζόμενη στην προσφορά είναι μονοδιάστατη και δεν καλύπτει βασικά ερωτήματα, που είναι σημαντικά για την ερμηνεία του φαινομένου gentrification. Δεν αποσαφηνίζει γιατί το gentrification λαμβάνει χώρα σε κάποιες χώρες και σε άλλες όχι, ή δεν αναγνωρίζει τα χαρακτηριστικά που σχετίζονται με την προέλευση των εξευγενιστών, προκειμένου να εξηγήσει γιατί κάποια άτομα έλκονται από το κέντρο της πόλης, ενώ άλλα προτιμούν να κατοικούν στα προάστια.

Υπό αυτήν τη έννοια η Rose D. (1984) τονίζει την σημασία των υποκειμένων του gentrification και κατηγορεί τη θεωρία του Smith για οικονομιστικό και αιτιοκρατικό χαρακτήρα, η οποία λόγω της μεγάλης έμφασης στη προσφορά, αγνοεί την παραγωγή των εξευγενιστών, που είναι εξίσου σημαντική όσο και η παραγωγή των κατοικιών που αυτοί εγκαθίστανται. Όπως η ίδια επισημαίνει η ύπαρξη του «χάσματος ενοικίων» (rent gap) μπορεί να οδηγήσει και σε άλλες μορφές ανανέωσης ή ανάπτυξης ή ακόμα και σε περεταίρω υποβάθμιση της περιοχής και όχι απαραίτητα σε gentrification.

Ο Bourassa S.C. (1993) υποστηρίζει πως η θεωρία του «χάσματος ενοικίων» (rent gap) αδυνατεί να εξηγήσει τις αλλαγές των χρήσεων γης ως προς τον τόπο και τον χρόνο που τελούνται. Επιπλέον, θεωρεί το rent gap ανυπόστατο, εφόσον δεν στηρίζεται ούτε στις μαρξιστικές ούτε στις νεοκλασικές θεωρίες και δεν μπορεί να τεκμηριωθεί εμπειρικά.

Κατά τη διάρκεια των τελευταίων χρόνων, αρκετοί γεωγράφοι προσπάθησαν να τεκμηριώσουν εμπειρικά την ύπαρξη του «χάσματος ενοικίων» (rent gap). Ο Ley D.

(1986) ερευνώντας τις αιτίες του gentrification, σε 22 Καναδικές μητροπολιτικές περιοχές, χρησιμοποιώντας την μέθοδο της γραμμικής παλινδρόμησης, κατέληξε στην απουσία οποιασδήποτε συσχέτισης του φαινομένου με το «χάσμα ενοικίων» (rent gap), ενώ διαπίστωσε υψηλότερες τιμές ακινήτων (αντί χαμηλότερες) σε εξευγενισμένες περιοχές. Ωστόσο ο Ley κατηγορήθηκε για την υιοθέτηση μη αντιπροσωπευτικών μεταβλητών για τη μέτρηση του rent gap (Clark, 1988 / Bourassa, 1993).

Από την άλλη μεριά ο Badcock B. (1989), μελετώντας την περίπτωση της Adelaide, στη Νότια Αυστραλία, εντόπισε πειστικά στοιχεία για την ύπαρξη ενός μεγάλου «χάσματος ενοικίων» που αναπτύχθηκε στη περιοχή, κατά την εμφάνιση του φαινομένου gentrification. Όμως, όπως επισημαίνει και ο ίδιος το «χάσμα ενοικίων» δεν αποτελεί απαραίτητη συνέπεια του gentrification και μπορεί να είναι αποτέλεσμα άλλων παραγόντων.

Ο Clark E. (1988) εντόπισε καθαρές ενδείξεις για την ύπαρξη του «χάσματος ενοικίων» στην ανάλυσή του για την εξέλιξη τιμών στη γη και στα ακίνητα στο Malmö της Σουηδίας, υποστηρίζοντας, ωστόσο, πως η θεωρητική ερμηνεία της σχέσης αυτής εντοπίζεται τόσο στη μαρξιστική θεωρία του Smith όσο και στις νεοκλασικές θεωρίες, παρόλο που δεν αποτελεί καθοριστικό παράγοντα της ύπαρξης φαινομένων gentrification.

Παρόλο που η θεωρία του Smith εμφανίζει στοιχεία ολοκληρωμένης προσέγγισης, αφού αναλύει ολιστικά το φαινόμενο gentrification με βάση την τροποποίηση της παραγωγής, που απορρέει από τις κοινωνικοοικονομικές σχέσεις των ευρύτερων καπιταλιστικών δομών, έχει δεχθεί έντονη κριτική κυρίως για την μονομέρειά της και την εμμονή στην κυριαρχία της πλευράς της προσφοράς. Συνεπώς, μολονότι, η θεωρία της προσφοράς/ παραγωγής εξηγεί σε έναν ικανοποιητικό βαθμό γιατί κάποιες περιοχές στο κέντρο της ίδιας πόλης καθίστανται πιο ώριμες για επανάπτυξη ενώ άλλες όχι, αποτελεί αναγκαία αλλά όχι ικανή συνθήκη για την ύπαρξη gentrification.

3.2.2. Θεωρίες βασιζόμενες στην κατανάλωση/ζήτηση

Ο βασικός εκπρόσωπος των θεωριών που βασίζονται στην κατανάλωση/ζήτηση είναι ο David Ley, ο οποίος με την δημοσίευση του έργου του «Η Φιλελεύθερη ιδεολογία και η μεταβιομηχανική πόλη» το 1980, έθεσε την αφετηρία για τη δημιουργία ενός νευραλγικού θεωρητικού πλαισίου για την ανάλυση του φαινομένου gentrification.

Παρόλο που το εν λόγω έργο του δεν συνδεόταν άμεσα με το φαινόμενο gentrification, περιέγραψε τις κοινωνικές, οικονομικές, πολιτιστικές δομικές αλλαγές, που επηρέασαν τις νέες φιλελεύθερες πολιτικές δράσεις στο Βανκούβερ. Οι νέες αυτές αλλαγές δημιουργούν την γεωγραφία της μεταβιομηχανικής κοινωνίας και διαμορφώνουν

τη σύγχρονη μεταβιομηχανική ή «ζωντανή πόλη» (livable city), στην οποία το gentrification αποτελεί αναπόσπαστο μέρος (Ley, 1980).

Το gentrification συνδέεται άμεσα στο μετέπειτα έργο του Ley D. (1981, 1986, 1987, 1996, 2003), όπου προσδιορίζονται, τόσο σε θεωρητικό όσο και σε εμπειρικό επίπεδο, η προέλευση και οι αιτίες του φαινομένου, με βάση την ζήτηση των εξευγενιστών, με τις πολιτιστικές και καταναλωτικές απαιτήσεις τους. Η θεωρητική προσέγγιση αυτή, αφορά κυρίως στις канаδικές πόλεις και εστιάζει σε τέσσερα σημεία προέλευσης του φαινομένου: τις δημογραφικές αλλαγές, τις μεταβολές στην αγορά κατοικίας, την καταναλωτική αξία των αστικών κέντρων και τις μεταβολές στην οικονομική βάση (Ley, 1986).

Αναλυτικότερα, οι *δημογραφικές αλλαγές*, σύμφωνα με τον Ley, εξηγούν το πότε η μεσαία τάξη εγκαθίσταται στο κέντρο της πόλης. Η εγκατάσταση αυτή είναι αποτέλεσμα της αυξημένης ζήτησης για κατοικίες εντός του αφιλόξενου, τότε, κέντρου της πόλης, η οποία προήλθε από το μεταπολεμικό baby boom, δηλαδή την εκρηκτική εξάπλωση της ομάδας ηλικιών από 25-30 χρονών, την δεκαετία του 1970. Η ηλικιακή, αυτή, ομάδα άσκησε σημαντική πίεση στη ζήτηση, με αποτέλεσμα την ταχύτατη αύξηση των τιμών στις στεγαστικές αγορές για κατοικίες στο κέντρο της πόλης.

Η αναζήτηση πολλαπλών και διαφορετικών τρόπων ζωής σε περιβάλλοντα αυξημένων ευκαιριών, η χειραφέτηση των γυναικών και η συνακόλουθη ένταξή τους στην αγορά εργασίας, καθώς και η μεγάλη αύξηση μικρού μεγέθους νοικοκυριών, που αποτελούνται από ένα ή δύο άτομα χωρίς παιδιά, δομούν τους σημαντικότερους παράγοντες αυξητικών πιέσεων της ζήτησης, για τις πυκνοκατοικημένες γειτονιές του αστικού κέντρου.

Οι παράγοντες αυτοί και οι επιπτώσεις τους στη διαμόρφωση της ζήτησης, αποτέλεσαν τη βάση για την ένταξη του φύλου στις θεωρητικές προσεγγίσεις του gentrification. Όπως χαρακτηριστικά αναφέρει η Bondi L. (1991, 1999) η αυξανόμενη επαγγελματική εργατική δύναμη των γυναικών συντέλεσε στην άνοδο των εισοδημάτων τόσο των μονογονεακών όσο και των δυγονεακών νοικοκυριών, δημιουργώντας την επιθυμία κατοικίας στο κέντρο της πόλης και τη δυνατότητα πρόσβασης στις πολιτιστικές και καταναλωτικές αξίες του.

Επιπλέον, η Bondi τονίζει τα αποτελέσματα ερευνών που δείχνουν τον προσανατολισμό των γυναικών εξευγενιστών στη καριέρα και την επαγγελματική επιτυχία, γεγονός που τις ωθεί στις εξευγενισμένες γειτονιές στο κέντρο της πόλης, όπου διατίθενται οι επαγγελματικές ευκαιρίες, κυρίως του τεταρτογενούς τομέα (Bondi and Christie, 1999).

Η αύξηση της ζήτησης για την μετακίνηση στο κέντρο της πόλης, συνδέεται, επιπλέον και με τις *μεταβολές στην αγορά κατοικίας*. Σύμφωνα με τον Ley, οι ανοδικές

τιμές στις κατοικίες των προαστίων κατά τη δεκαετία του 1970, σε συνδυασμό με την αύξηση των επιτοκίων των ενυπόθηκων δανείων, που δημιούργησαν προβλήματα αποπληρωμής, έστρεψαν τους ιδιοκτήτες κατοικιών στην δεύτερη επιλογή τους, δηλαδή σε μικρότερα και φτηνότερα διαμερίσματα στο κέντρο της πόλης. Αυτή τη περίπτωση συνδέεται με την μειωμένη προσφορά, για κατασκευή νέων κατοικιών (δηλαδή, κατοικίες των προαστίων) σε σχέση με την ζήτηση, που συνεπάγεται στροφή των καταναλωτών στις κατοικίες του κέντρου.

Ωστόσο, η ζήτηση για κατοικία στο κέντρο της πόλης δεν είναι μόνο αποτέλεσμα δεύτερης επιλογής, εφόσον ένα μεγάλο μέρος καταναλωτών επιδιώκει την διαμονή σε κεντρικές γειτονιές. Η απάντηση σε αυτό προέρχεται από την ανάλυση *της καταναλωτικής αξίας των αστικών κέντρων*, όπου η επανεπένδυση συνδέεται με τον αστικό τρόπο ζωής, μετατρέποντας την κατοικία στην πόλη σε πρώτη επιλογή. Έτσι, η αξία της κατοικίας στο αστικό κέντρο είναι ιδιαίτερα σημαντική για τα άτομα που έλκονται από τον τρόπο ζωής που η ίδια προσφέρει. Η προσβασιμότητα σε περιβαλλοντικές, πολιτιστικές και ψυχαγωγικές ευκολίες καθορίζει τόσο τη αξίες γης όσο και τις χρήσεις γης και έτσι διαμορφώνεται η κουλτούρα της κατανάλωσης και η κατανάλωση της κουλτούρας, που αποτελούν τα βασικότερα χαρακτηριστικά των μεγάλων πόλεων.

Αυτές οι νέες καταναλωτικές αξίες στις αστικές περιοχές, έλκουν ένα συγκεκριμένο τμήμα των μεσαίων τάξεων, το οποίο ανήκει σύμφωνα με τον Ley στις «νέες μεσαίες τάξεις», ή τη «δημιουργική τάξη» σύμφωνα με τον Florida (2003), οι οποίες έχουν διαμορφωθεί από τις *μεταβολές στην οικονομική βάση* (μεταβιομηχανική οικονομία, ανάπτυξη του τριτογενούς και τεταρτογενούς τομέα, διεθνής καταμερισμός εργασίας-βλέπε ενότητα 2.1. και 2.2). Η ομάδα αυτή αποτελεί τους «νέους αστικούς εξευγενιστές», των οποίων η επιλογή της πόλης ως τόπος κατοικίας, αποτελεί υλική και πολιτισμική έκφραση.

Η θεωρία που βασίζονται στην πλευρά της ζήτησης/κατανάλωσης περιγράφουν τις αλλαγές στις παραγωγικές, επαγγελματικές, δημογραφικές δομές, τους διαφορετικούς τρόπους ζωής και τις μεταβολές των στεγαστικών αγορών, γεγονός που προσδιορίζει τους τύπους των πόλεων, στους οποίους, υπάρχει πιθανότητα να λάβει χώρα το φαινόμενο gentrification. Επιπλέον, περιγράφοντας της νέες οικονομικές δομές, καθώς και τις αλλαγές στην κουλτούρα και στην κατανάλωση, που διαμορφώνουν την ζήτηση για την κατοικία, προσδιορίζουν τα χαρακτηριστικά των εξευγενιστών. Επιπρόσθετα, προσδιορίζεται και το πότε συμβαίνει το gentrification, το οποίο τοποθετείται, από τη θεωρία του Ley, στη δεκαετία μεταξύ 1970 και 1980, με την μεγέθυνση της οικονομίας των υπηρεσιών (Hamnett, 1991).

Αντίθετα, αρνητικό σημείο της θεωρίας του αποτελεί η αδυναμία προσδιορισμού των περιοχών, στις οποίες λαμβάνει χώρα το φαινόμενο gentrification, εφόσον θεωρεί ότι η προσφορά των πιθανών εξευγενισμένων κατοικιών ακολουθείται από τις απαιτήσεις και την αγοραστική δύναμη των πιθανών εξευγενιστών, ως καθοριστικός παράγοντας του αστικού τοπίου (Hamnett, 1991).

Παρόλο, που η θεωρία του Ley αναλύει πολλές πτυχές του πολυδιάστατου φαινομένου gentrification, εξετάζοντας τις αιτίες του σε κοινωνικό, πολιτικό, πολιτιστικό, οικονομικό, χωρικό επίπεδο, προσεγγίζοντας παράλληλα τις νέες τάσεις των μεταβιομηχανικών πόλεων, έχει δεχθεί ιδιαίτερη κριτική για την υπερβάλλουσα σημασία που δίνει στις ατομικές καταναλωτικές επιλογές έναντι των ευρύτερων κοινωνικών και οικονομικών δομών. Ο Smith N. (1996) απαξιώνει τον ισχυρισμό πως η διαδικασία gentrification είναι αποτέλεσμα της ζήτησης των εξευγενιστών, τονίζει πως οι καταναλωτικές επιλογές δεν έχουν τη μεγαλύτερη βαρύτητα στην ερμηνεία του φαινομένου, αφού ενεργοποιούνται μόνο με την χρηματοδότηση ενυπόθηκων δανειακών κεφαλαίων, γεγονός που υποδηλώνει την κοινωνικά κατασκευασμένη προέλευσή τους.

3.2.3. Θεωρίες βασιζόμενες σε συνθετικές προσεγγίσεις

Αφετηρία μιας συνθετικής προσέγγισης του φαινομένου gentrification, αποτελεί καταρχήν, η σύνδεση των στοιχείων που ανακύπτουν από τις θεωρίες τόσο της προσφοράς/παραγωγής όσο και της ζήτησης/κατανάλωσης, καθώς και η προσπάθεια αποδέσμευσης από την κυριαρχία της μίας θεωρητικής πλευράς εις βάρος της άλλης.

Υπό αυτήν την έννοια, δεν μπορούν να παραλειφθούν από την μελέτη του φαινομένου, βασικά στοιχεία που ορίζουν τις καταστάσεις μιας ευρύτερης πολιτικής και οικονομικής δομικής αλλαγής στις σύγχρονες καπιταλιστικές πόλεις. Συνεπώς, η ύπαρξη κατάλληλης και αρκετής για εξευγενισμό, προσφοράς κτιριακού αποθέματος στις περιοχές του κέντρου, καθώς και η πιθανότητα μεγάλων ποσοστών κερδοφορίας για επένδυση, αποτελεί βασικό παράγοντα για τη διεξαγωγή του φαινομένου gentrification. Από την άλλη μεριά δεν μπορούν να παραλειφθούν ούτε οι κοινωνικές μεταβολές, που απορρέουν από τις προαναφερόμενες δομικές αλλαγές. Συνεπώς, η ύπαρξη μιας σημαντικής ζήτησης για κατοικία στο κέντρο και πρόσβαση στις κοινωνικές και πολιτιστικές ευκολίες της πόλης, από πιθανούς εξευγενιστές, αποτελεί έναν εξίσου σημαντικό παράγοντα, με αυτόν της προσφοράς για τη δημιουργία του φαινομένου gentrification.

Όπως χαρακτηριστικά τονίζει ο Hamnett, όλοι οι παράγοντες που προαναφέρθηκαν και συνθέτουν τις θεωρίες τόσο της προσφοράς όσο και της ζήτησης, είναι απαραίτητοι για την ερμηνεία του gentrification και κανένας από αυτούς ξεχωριστά δεν αποτελεί

ικανοποιητική συνθήκη για την διεξαγωγή του φαινομένου (Hamnett, 1991). Επιπλέον, οι σύνθεση των δύο αυτών θεωριών, αποτελεί τον κεντρικό μηχανισμό από όπου απορρέουν διαφορετικές προσεγγίσεις που προτείνουν εναλλακτικές θεωρητικές κατευθύνσεις (Hamnett, 1984a).

Οι εναλλακτικές κατευθύνσεις, που αναλύονται στις επόμενες ενότητες, προέρχονται από τις πιο σύγχρονες θεωρητικές προσεγγίσεις, οι οποίες, εξετάζοντας το φαινόμενο gentrification, συνδέουν τη διαδικασία της συσσώρευσης κεφαλαίου και τη τάση του αισθητικού γούστου και του τρόπου ζωής των εξευγενιστών, με την εμπορευματοποίηση και την ιδιοποίηση του αστικού χώρου ως μέσο ανάκτησης συγκεκριμένης κοινωνικής ταυτότητας. Στις προσεγγίσεις αυτές, κύριο σημείο ανάλυσης αποτελεί και ο ρόλος του κράτους, καθώς και η ένταξη της διαδικασίας gentrification στην πολιτική ανανέωσης και ανάπλασης του αστικού χώρου.

Πολιτισμικό και οικονομικό κεφάλαιο

Ο χώρος της γειτονιάς έχει υποβληθεί σε κατηγοριοποίηση από τα πρώτα κιάλας έργα των αστικών κοινωνιολόγων της σχολής του Σικάγο, με βασικό γνώμονα το οικονομικό κεφάλαιο⁶. Αναλυτικότερα, η ομογενοποίηση της γειτονιάς, απεικονίστηκε στα μοντέλα χωροκοινωνικού διαχωρισμού της σχολής του Σικάγο, όπου έγινε η διάκριση των φτωχών περιοχών του κέντρου έναντι των πλούσιων περιοχών των προαστίων, με βάση την εισοδηματική τάξη των κατοίκων τους και τη διαμόρφωση των τιμών των ενοικίων κατοικίας (Bridge, 2006).

Οι σύγχρονοι αναλυτές, εμφανώς επηρεασμένοι από το έργο του Γάλλου κοινωνιολόγου Pierre Bourdieu, εξετάζουν το φαινόμενο gentrification και την κοινωνική κινητικότητα, δίνοντας διαφορετική έμφαση στο οικονομικό κεφάλαιο. Παράλληλα, εντάσσουν το πολιτισμικό κεφάλαιο (cultural capital) στη ανάλυση του κοινωνικού διαχωρισμού, που παράγεται στο εσωτερικό των μεσαίων τάξεων μεταξύ νέων ομάδων ή πιθανών εξευγενιστών, προκειμένου να μελετήσουν τον χωρικό διαχωρισμό στη πόλη.

Σύμφωνα με τον Pierre Bourdieu (1984, 1986) το οικονομικό κεφάλαιο, από μόνο του, δεν αποτελεί στοιχείο κοινωνικής υπεροχής (με την έννοια της κοινωνικής παραδοχής και της μακροπρόθεσμης αναγνώρισης), αν δεν συνδυαστεί με το πολιτισμικό κεφάλαιο που αναφέρεται στην απόκτηση γνώσης και πολιτισμικών αποκτημάτων διαμέσου: α) της τυπικά αναγνωρισμένης γνώσης-σχολικής μόρφωσης (θεσμοθετημένο πολιτισμικό

⁶ Περιλαμβάνει την ιδιοκτησία γης, τη συσσώρευση πλούτου όλων των κατηγοριών και τις οικονομικές προϋποθέσεις διαβίωσης, που προϋπήρξαν του καπιταλισμού και εμφανίζονται ως ατομικό οικονομικό κεφάλαιο με την γέννηση των κοινωνιών ανισότητας. Φίλιας Β. (2000). *Κοινωνιολογία του Πολιτισμού* (πρώτος τόμος). Αθήνα: Εκδόσεις Παπαζήση.

κεφάλαιο), β) των τεχνών, των βιβλίων, της καλλιτεχνικής άποψης της εσωτερικής διακόσμησης (αντικειμενικό πολιτισμικό κεφάλαιο) και γ) της σιωπηρής απόκτησης γνώσης, γούστων και τάσεων λόγω της συμμετοχής σε ένα συγκεκριμένο habitus (ενσωματωμένο πολιτισμικό κεφάλαιο) (Bridge, 2006 / Φίλιας, 2000). Το habitus κατά τον Bourdieu αποτελεί τις κληρονομημένες διαθέσεις που εκφράζουν τις ιδιαιτερότητες ενός προσωπικού στυλ συμπεριφοράς, ανάλογα με την τάξη που κάποιος ανήκει. Η έννοια του habitus, λειτουργεί ως συνδετικός κρίκος μεταξύ των αντικειμενικών κοινωνικών δομών και των υποκειμενικών εμπειριών των κοινωνικών ομάδων, οι οποίες κατανέμονται στο χώρο ανάλογα με τη θέση τους στο πολιτισμικό και οικονομικό κεφάλαιο (Λαβράνου και Χτούρης, 2000 / Bridge, 1995a, 2001)

Υπό αυτήν την έννοια ο Bourdieu κατασκευάζει ένα νέο κριτήριο για τη διάκριση των τάξεων που δεν περιορίζεται μόνο στην κατοχή οικονομικού κεφαλαίου, αλλά αναδιαμορφώνει την κοινωνική κλιμάκωση και διαβάθμιση σύμφωνα με το γόητρο και την επιρροή που ανακτώνται από την κατοχή του πολιτιστικού κεφαλαίου (Bridge, 2001/ Φίλιας, 2000). Η κατοχή πολιτιστικού κεφαλαίου με άλλα λόγια, προσδίδει κοινωνική δύναμη σε νέες κυρίαρχες τάξεις, οι οποίες μονοπωλούν νέα συστήματα ταξικής διάκρισης, *«νομιμοποιώντας τα νέα δεδομένα της ταξικής θέσης μέσα από ένα πέπλο ωραιοποιήσεων ενός υπέρτερου στιλ ζωής, που κατευθύνει τα αντιληπτικά σχήματα της πραγματικότητας στο κοινωνικό σύνολο...Με τον τρόπο αυτό, η άνιση κατανομή του πλούτου επενδύεται «πνευματικά», αλλά και η άνιση κατανάλωση εμφανίζεται ως νομιμοποιημένη έκφραση των διαφορετικών στιλ ζωής»* (Φίλιας, 2000).

Η θεωρία του Bourdieu αποτελεί το εννοιολογικό πλαίσιο, με βάση το οποίο το gentrification εκφράζει το σύνολο των ταξικών στρατηγικών που εμπεριέχουν ποικίλες επεκτάσεις του οικονομικού και πολιτισμικού κεφαλαίου στο χώρο και στο χρόνο, προκειμένου να διατηρηθεί η διαφοροποίηση της μίας κοινωνικής ομάδας από την άλλη (Bridge, 2001). Αν θεωρηθεί πως αυτές οι στρατηγικές είναι μέρος ενός νέου πολιτισμικού habitus, που υιοθετείται από την νέα μεσαία τάξη, προκειμένου να επιτευχθεί ο κοινωνικός διαχωρισμός, μέσω της διάκρισης και του «καλού γούστου», ενισχύεται το επιχείρημα πως το οικονομικό κεφάλαιο γίνεται πιο σημαντικό από το πολιτισμικό όσο η διαδικασία του gentrification εξελίσσεται (Bridge, 2001). Έτσι, η θεωρία του Bourdieu, που τονίζει τη δυνατότητα μετατροπής της μίας μορφής κεφαλαίου σε μία άλλη, επιβεβαιώνεται, καθώς η αλλαγή σε επίπεδο γειτονιάς τελείται από διαφορετικούς δρώντες της μεσαίας τάξης, γεγονός που διαφαίνεται μέσω της ανάλυσης των σταδίων του gentrification στη διάρκεια του χρόνου (Bridge, 2001).

Στάδια του Gentrification

Δεν αποτελεί τυχαίο γεγονός πως τα πρώτα στάδια του gentrification συνδέθηκαν με τους πρωτοποριακούς καλλιτέχνες (Jackson, 1985, στο Ley, 1986), της ομοφυλοφιλικές κοινότητες (Castells, 1983 στο Ley, 1986) και τους μαχητικούς πολιτικούς συνδέσμους (Jackson, 1984 στο Ley, 1986), ομάδες της νέας μεσαίας τάξης ή της δημιουργικής τάξης, που αναζήτησαν την μεγάλη πυκνότητα, καθώς και την κοινωνική διαφοροποίηση στις γειτονιές τις πόλης.

Με βάση την ίδια οπτική, η Rose D. αναφέρεται στην ύπαρξη των «περιθωριακών εξευγενιστών» (marginal gentrifiers), που αποτελούν τύπους μη εθιμοτυπικών μορφών νοικοκυριού της μεσαίας τάξης, όπως, ανύπαντρων μητέρων, μεσαίων εισοδημάτων σε περιθωριακή απασχόληση, γυναικών μονογονεακών νοικοκυριών. Οι «περιθωριακές», αυτές, ομάδες αναζητούν την κατοικία σε εξευγενισμένες γειτονιές στο κέντρο της πόλης. Εκεί, η ετερογένεια και η κομψή μετανεωτερική υπεραφθονία αποκτούν, για τις ανορθόδοξες μορφές νοικοκυριών, εναλλακτικές πηγές αξίας της κοινωνικής τους ταυτότητας, η οποία αποζημιώνει τα προβλήματα κοινωνικής θέσης που αντιμετωπίζουν (Rose, 1984, 1989/ Rose and LeBourdais, 1986).

Τα πρώτα στάδια του φαινομένου gentrification προσδιορίζονται χρονικά γύρω στα τέλη της δεκαετίας του 1950, κερδίζοντας μεγαλύτερη δημοσιότητα τη δεκαετία του 1970 και σηματοδοτούνται από την μετακίνηση των καλλιτεχνικών ομάδων στις υποβαθμισμένες περιοχές που διέμεναν πληθυσμοί της εργατικής τάξης (Zukin, 1998). Οι καλλιτέχνες, ως πρωτοπόροι προσανατολίζονται σε περιοχές, που φαίνονταν ως τότε, πως κανείς δεν επιχειρεί να κατευθυνθεί (Habermas, 1983).

Ο ρόλος των καλλιτεχνών, ως πρωτοπόρων στα πρώτα στάδια του gentrification, έχει συνδεθεί στενά με το έργο του Ley. Οι καλλιτέχνες, ως *«το αισθητικό μάτι που μετατρέπει την ασχήμια σε πηγή θαυμασμού»* (Ley, 1996 σελ.301), αποτελούν τους πρώτους άποικους των αποτιμημένων γειτονιών της εργατικής τάξης, προκαλώντας, έτσι, μία αισθητική ανατίμηση στη περιοχή. Τα άτομα του καλλιτεχνικού χώρου, αποικώντας εκεί, εκφράζουν την απόκτηση ελευθερίας και την αποδέσμευση από την συμβατικότητα και τους περιορισμούς των μεσαίων τάξεων, εφόσον η ζωή των εργατικών τάξεων συνάδει περισσότερο με τον καλλιτεχνικό μποέμικο τρόπο ζωής (Caulfield J., 1994).

Οι καλλιτέχνες, επιδιώκοντας, τόσο την ανεξαρτησία από το πατρωνάρισμα του καθωσπρεπισμού και της συμβατικότητας όσο και την αποδέσμευση από το αποστειρωμένο, ομογενοποιημένο και εμπορευματοποιημένο περιβάλλον των προαστίων, αναζητούν περιοχές που χαρακτηρίζονται από αυθεντικότητα και ετερογένεια (Ley, 2003). Για το λόγο αυτό στρέφονται σε παλιές, περιθωριακές, βιομηχανικές και

εμπορικές γειτονιές του κέντρου της πόλης, οι οποίες, ενώ μαστίζονται από τη φτώχεια, την εγκληματικότητα, τα ναρκωτικά, το θόρυβο και τα παράνομα στοιχεία ενός αστικού υποκόσμου, διατηρούν, παράλληλα, τις μποέμικες και κοσμοπολίτικες παραδόσεις, που αποτελούν για τους καλλιτέχνες εικόνες αυθεντικότητας της αστικής εμπειρίας (Lloyd, 2002 / Mele, 1994).

Οι ομάδες καλλιτεχνών, διαθέτουν πλούσιο πολιτισμικό κεφάλαιο, εφόσον κατέχουν υψηλή εκπαίδευση και προσπαθούν να αποκόψουν τα δεσμά τους από την μεσαία αστική τάξη, στην οποία ανήκουν, εκφράζοντας την ροπή τους προς την αισθητική (Bourdieu, 1984) και τον μποέμικο τρόπο ζωής. Έτσι, η ενασχόλησή τους με την υποκριτική, την ποίηση, τη μουσική, τη ζωγραφική τους προσδίδει σχετική αυτονομία, αφού η αστάθεια των επαγγελματιών αυτών, τους αποδεσμεύει από το Φορντιστικό κοινωνικό συμβόλαιο της μαζικής και μόνιμης απασχόλησης (Lloyd, 2002). Η απουσία μόνιμης απασχόλησης, συνεπάγεται μειωμένο οικονομικό κεφάλαιο για τους καλλιτέχνες, οι οποίοι υποστηρίζουν ότι είναι φτωχοί από επιλογή (Lloyd, 2002), ενώ δεν διστάζουν να εργαστούν σε «στάσιμες» και ανειδίκευτες εργασίες του τομέα υπηρεσιών (π.χ. καφετέριες, μπαρ) της περιοχής, εφόσον θεωρούν πως η πραγματική τους “ταυτότητα” προέρχεται από τις καλλιτεχνικές δραστηριότητες εκτός των εργασιών αυτών (Zukin, 1995).

Οι καλλιτέχνες, καθώς και άτομα περιθωριακών νοικοκυριών, τμήμα των νέων μεσαίων τάξεων με χαμηλό οικονομικό κεφάλαιο, αποτελούν τους πρώτους εξευγενιστές, που επιλέγουν τις υποτιμημένες γειτονιές (εκτός των άλλων και λόγω των φθηνών ενοικίων), επιδιώκοντας να αυξήσουν το πολιτισμικό τους κεφάλαιο και την αξία της κοινωνικής τους ταυτότητας, συμβάλλοντας στην ανανέωση της γειτονιάς (Ley, 1996 / Cameron and Coaffee, 2005).

Υπό αυτήν την έννοια, προβαίνουν σε μικρής κλίμακας, κυρίως αυτόνομου χαρακτήρα, ανανεώσεις των κατοικιών τους, που βασίζονται κυρίως στο βάψιμο σε συγκεκριμένη παστέλ απόχρωση, στην σταδιακή αποκατάσταση των παραθύρων και του ακρογείσιου, στο ξήλωμα του πατωμάτων, που αποτελούν μικρές επεμβάσεις αλλά υψηλής σημασίας ενδείξεις μιας διακριτής αισθητικής κατοικιών (Bridge, 2006), που διατηρεί την ιστορικότητά τους (π.χ. κατοικίες Βικτωριανού τύπου) ή αποκτά μια ριζοσπαστική κομψότητα (κατοικήσιμες σοφίτες- lofts). Όπως χαρακτηριστικά αναφέρει ο Butler T. (1997) σε μια έρευνα που έγινε στο Λονδίνο, το άνοιγμα του πρώτου μπαρ κρασιών ή καταστήματος εκλεκτών τροφίμων, αποτέλεσε την ένδειξη νομιμοποίησης της δράσης των πρώτων εξευγενιστών που μετακινήθηκαν στη γειτονιά.



Εικόνα 7: Ανακαινισμένες Βικτωριανές κατοικίες στο San Francisco στη Καλιφόρνια των Η.Π.Α. (αριστερά) και ανακαινισμένες κατοικίες καλλιτεχνών στο Bedford-Stuyvesant του Brooklyn στη Νέα Υόρκη (δεξιά)

Πηγή: <http://en.wikipedia.org/wiki/Gentrification>

Γενικότερα, στα αρχικά στάδια το gentrification υπήρξε τοπικό και σποραδικό φαινόμενο. Παράλληλα, εφόσον η αισθητική αποτέλεσε σημαντικό παράγοντα στην μικρής κλίμακας ανανέωση, θεωρείται πως το πολιτισμικό κεφάλαιο, της μέχρι τότε κυρίαρχης τάξης των πρώτων εξευγενιστών, «αιχμαλώτισε» το οικονομικό, χωρίς αυτό να σημαίνει πως η κατάσταση δεν άρχιζε να γίνεται ιδιαίτερα επιβαρυντική για τους κατοίκους της εργατικής τάξης, οι οποίοι υπέστησαν μικρής κλίμακας μετατόπιση.

Καθώς η διαδικασία εξελίσσεται, η ισορροπία του οικονομικού και του πολιτισμικού κεφαλαίου μεταβάλλεται και επέρχεται η σταδιακή μετάβαση στο δεύτερο στάδιο του gentrification. Αρχικά, την μετακίνηση των καλλιτεχνών στις γειτονιές των εργατικών τάξεων ακολούθησε ένα διαφορετικό τμήμα των μεσαίων τάξεων, που απαρτίζεται από επαγγελματίες (κυρίως του δημόσιου τομέα), στην εκπαίδευση, στις γραφικές τέχνες, στις κοινωνικές επιστήμες, οι οποίοι διαθέτουν τις ίδιες αντισυμβατικές αξίες με τους καλλιτέχνες και σχετικά χαμηλό οικονομικό κεφάλαιο (Ley, 1996).

Ωστόσο, σταδιακά, το επίπεδο του πολιτισμικού και του οικονομικού κεφαλαίου αυξάνονται από τους νεοεισερχόμενους εξευγενιστές των νέων μεσαίων τάξεων με υψηλότερη μόρφωση και υψηλότερα εισοδήματα (π.χ. πολιτιστικοί παραγωγοί, επαγγελματίες των μέσων μαζικής επικοινωνίας, διανοούμενοι, φοιτητές), ενώ οι στρατηγικές επέκτασης του πολιτισμικού κεφαλαίου αρχίζουν να αλλάζουν, με την εισχώρηση μικρών κατασκευαστών, που αναδιαμορφώνουν τις ακίνητες περιουσίες, με γνώμονα την αισθητική του gentrification (Bridge, 2006).

Αυτή η αναμόρφωση επεκτείνεται στην εδραίωση ενός συνόλου αστικών καταναλωτικών δραστηριοτήτων στη περιοχή (κατοικίες, καταστήματα, εστιατόρια, γκαλερί), οι οποίες γίνονται αντικείμενο διαφήμισης στις εφημερίδες και στα περιοδικά «lifestyle», όπου τονίζεται η αισθητική αξία των ιστορικών κατοικιών και προωθείται ο αισθητικός και καλλιτεχνικός τρόπος ζωής του gentrification (Zukin, 1998). Αυτή η εικόνα της περιοχής ελκύει άτομα υψηλότερων εισοδηματικών στρωμάτων ή yuppies (young urban professional-νέοι αστικοί επαγγελματίες), όπως γιατροί, δικηγόροι, επιχειρηματίες, χρηματιστές, τραπεζίτες, οι οποίοι ως καταναλωτική ομάδα ξοδεύουν χρήματα ελεύθερα και επιδεικτικά για υψηλού κύρους αγαθά και υπηρεσίες (Zukin, 1998).

Η διέλευση των yuppies συνοδεύεται από στρατηγικές αναδόμησης μεγάλης κλίμακας, όπου οι επενδυτές συνδυάζουν τη συσσώρευση κεφαλαίου με την τέχνη, μέσω της εμπορευματοποίησης τόσο της ίδιας της τέχνης όσο και των καλλιτεχνικών περιοχών, αντλώντας αυτό το πλεονέκτημα από την «αισθητική συγκυρία», στην οποία οι καλλιτεχνικές συνήθειες γίνονται ένα πολιτισμικό μοντέλο για διαφορετικές ομάδες των νέων μεσαίων τάξεων (Zukin, 1988).

Υπό αυτή την έννοια, οι καλλιτέχνες προσομοιάζουν με «δούρειο ίππο», εξυπηρετώντας τις ανάγκες του επενδυμένου κεφαλαίου που ανατιμά τις αστικές γειτονίες. Συνεπώς, σε αυτό το στάδιο του gentrification, το οικονομικό κεφάλαιο «αιχμαλωτίζει» το πολιτισμικό και η νέα κυρίαρχη τάξη των yuppies δημιουργεί νέες μετατροπές στη γειτονιά και εκτοπίζει τους πρώτους εξευγενιστές. Η Sharon Zukin (1988), στο έργο της Loft Living περιγράφει την αλλαγή της περιοχής του SoHo στο Μανχάταν, η οποία από βιομηχανική περιοχή μετατράπηκε σε αποικία των μπσέμ καλλιτεχνών, που μετέτρεψαν ορόφους εργοστασίων σε κατοικήσιμες σοφίτες (lofts). Η ανακαίνιση αυτή ενθάρρυνε τη δημιουργία γκαλερί ζωγραφικής και κάποιων εξειδικευμένων καταστημάτων και προσέλκυσε τις κατασκευαστικές εταιρίες. Οι εταιρίες επέκτειναν τις εγκαταστάσεις των lofts και προσέλκυσαν αγοραστές πλουσιότερων στρωμάτων της αστικής μεσαίας τάξης, με αποτέλεσμα την αύξηση του ύψους των τιμών των lofts και τον αποκλεισμό των καλλιτεχνών από την αγορά κατοικίας.



Εικόνα 8: Τύπος ανακαινισμένου loft
Πηγή: <http://flickr.com/photos/nrvlowdown>

Παράλληλα με την κοινωνική αναβάθμιση του πληθυσμού εντάθηκε και η αναβάθμιση των παρεχόμενων υπηρεσιών, που συνέβαλλαν στην ολοκληρωτική μεταμόρφωση της περιοχής σε λιγότερο από είκοσι χρόνια, δημιουργώντας τεράστιες περιουσίες για τις μεσιτικές επιχειρήσεις και τις κατασκευαστικές εταιρίες, που αναδιαμόρφωναν τα lofts για χρήση από τις ανώτερες μεσαίες τάξεις (Zukin, 1988).

Ιδιαίτερα στην Νέα Υόρκη, περιοχές όπως το SoHo και το Lower East Side αναγνωρίστηκαν διεθνώς ως «εναλλακτικά» καλλιτεχνικά τοπία. Εντούτοις, τότε εμφανίστηκαν και οι πρώτες αντιδράσεις για το gentrification, που σχετίζονταν με τις εκτεταμένες μετατοπίσεις φτωχών πληθυσμών (Hackworth and Smith, 2001). Ωστόσο, σύμφωνα με τη Sharon Zukin τα πραγματικά θύματα του gentrification δεν είναι οι κάτοικοι που μετατοπίζονται, αλλά οι μικρές βιομηχανίες και βιοτεχνίες, καθώς και οι εργαζόμενοί τους, των οποίων η εργατική στέγη μετατράπηκε σε χρήση κατοικίας. Αυτό το γεγονός καταδεικνύει την κυριαρχία της εμπορικής αστικής οικονομίας σε βάρος του βιομηχανικού κεφαλαίου, όπου «*τα παλιά εργοστάσια μετατρέπονται σε μέσα έκφρασης ενός μεταβιομηχανικού πολιτισμού*» (Zukin, 1988 σελ. 15).

Ακολουθώντας τις ακαδημαϊκές συζητήσεις, σχετικά με την υποχώρηση της διαδικασίας gentrification στις αρχές της δεκαετίας του 1990 (Badcock, 1993 / Bourne 1993), προκύπτει το επιχείρημα ότι το φαινόμενο έχει εισέλθει στο τρίτο στάδιο της εξέλιξής του, που ακολουθεί τη περίοδο μετά τη φάση ύφεσής του, η οποία, κατά τον Smith N. (2002), υποστηρίζεται από την πλήρη επέκταση της οικονομίας της ιδιωτικής αγοράς.

Αυτό το τρίτο στάδιο, επονομαζόμενο από την Loretta Lees (2000, 2003) “super-gentrification”, χαρακτηρίζει την «*μετατροπή των ήδη εξευγενισμένων γειτονιών των εύπορων μεσαίων τάξεων σε ακόμη πιο ακριβούς και αποκλειστικούς θύλακες*» (Lees,

2003, σελ. 2487). Το φαινόμενο super-gentrification, αποτελεί επί της ουσίας, τον εντατικό επαναεξευγενισμό (regentrification) λίγων επιλεγμένων περιοχών των παγκόσμιων πόλεων, όπως το Λονδίνο (πχ. Battersea, Putney) και η Νέα Υόρκη (πχ. Brooklyn Heights, Manhattan). Οι πόλεις αυτές είναι το επίκεντρο έντονης επένδυσης και επιδεικτικής κατανάλωσης από μία νέα γενιά πάμπλουτων εξευγενιστών, που εργάζονται στην παγκόσμια χρηματοοικονομική και εταιρική βιομηχανία υπηρεσιών (Lees, 2003).

Η Loretta Lees, μελετώντας το φαινόμενο “super-gentrification” στην περιοχή Brooklyn Heights της Νέας Υόρκης, συνδέει την γειτνίαση της περιοχής με την Wall Street, από όπου προέρχονται τα υπέρογκα ποσά των νέων εξευγενιστών, που ενεργοποιούν τεράστιες επενδυτικές αγορές ακινήτων (Lees, 2003). Το χρηματοοικονομικό κεφάλαιο, ως το πιο παντοδύναμο στοιχείο της σύγχρονης κεφαλαιακής χρηματοδότησης, εκφράζει διαμέσου της διαδικασίας του “super-gentrification” τη μεταφορά της παγκόσμιας οικονομίας στο επίπεδο της αστικής κλίμακας και της τοπικής κοινότητας (Lees, 2003).

Υπό αυτήν την έννοια, στην ήδη εξευγενισμένη περιοχή Brooklyn Heights αναδομούνται εκ νέου κατοικίες υπερπολυτελείας, διαμερίσματα με ιδιαίτερα αυξημένα ενοίκια, εμπορικοί πεζόδρομοι με εθνικές και διεθνείς αλυσίδες καταστημάτων, ενώ οι ανάγκες για μεγαλύτερη ασφάλεια των πλούσιων περιουσιών, καλύπτονται από την αυξημένη αστυνόμευση στη γειτονιά (Lees, 2003). Η αισθητική του σταδίου αυτού χαρακτηρίζεται από δαπανηρές μετατροπές, που βασίζονται στην αποκλειστικότητα των σχεδιαστικών στοιχείων και εφαρμογών (πχ. ανάθεση σε διάσημους σχεδιαστές, αρχιτέκτονες, διακοσμητές) (Bridge, 2007), που συνεπάγονται την απώλεια της αυθεντικότητας της γειτονιάς (Ley, 2003).

Η όξυνση της εμπορευματοποίησης και η αυξημένη συσσώρευση κεφαλαίου μέσω του τρίτου σταδίου του gentrification, συνεπάγεται την ριζική αναδόμηση της πόλης, με βάση την αναδημιουργία, την κατανάλωση, τη παραγωγή και την ευχαρίστηση, καθώς και την κατοικία, σε ένα αναπτυξιακό μοντέλο δειξήδωσης του παγκόσμιου κεφαλαίου στην τοπική κλίμακα της γειτονιάς (Smith, 2002).

Ο ρόλος του κράτους στο Gentrification

Τα προαναφερόμενα στάδια του gentrification συνδέονται στενά με το ρόλο του κράτους, ο οποίος μεταβάλλεται σε κάθε φάση, με βάση τις ευρύτερες οικονομικές και πολιτικές συγκυρίες (Hackworth and Smith, 2001). Αναλυτικότερα, ο ρόλος του κράτους υπήρξε ιδιαίτερα υποστηρικτικός και ενθαρρυντικός στις μικρής κλίμακας ανανεώσεις, που χαρακτήρισαν το πρώτο στάδιο του φαινομένου, κυρίως για τις βορειοανατολικές πόλεις των Η.Π.Α., της δυτικής Ευρώπης και της Αυστραλίας, οι οποίες υπήρξαν επενδυτικός στόχος. Η ανάπτυξη του φαινομένου gentrification ενισχύθηκε μέσω των κρατικά

οργανωμένων πρωτοβουλιών και χρηματοδοτήσεων, προκειμένου να εξαλειφθεί η οικονομική πτώση του ιδιωτικού τομέα στις γειτονιές των κεντρικών πόλεων, όπου η επένδυση χαρακτηριζόταν υψηλού ρίσκου, εκείνη τη χρονική περίοδο.

Οι ανακατασκευές μεγάλης κλίμακας, που χαρακτήρισαν το δεύτερο στάδιο του gentrification συνέπεσαν με την ανάκαμψη των αγορών, που άρχισε στα τέλη της δεκαετίας του 1970. Το στάδιο αυτό του gentrification διήρκησε μέχρι τα τέλη της δεκαετίας του 1980 και ενσωματώθηκε στην ευρύτερη οικονομική και πολιτιστική διαδικασία σε παγκόσμια και εθνική κλίμακα. Τη περίοδο αυτή, παρόλο που το κράτος οριοθέτησε επιχειρηματικές ζώνες και παρείχε χρηματοδοτικά προγράμματα σε μορφή εφάπαξ επιχορηγήσεων, ο ρόλος του περιορίστηκε σημαντικά, ενώ το ιδιωτικό κεφάλαιο έγινε η κινητήρια δύναμη του gentrification (Hackworth and Smith, 2001).

Από τη δεκαετία του 1990 και έπειτα, παρόλο που το φαινόμενο gentrification λαμβάνει διαφορετική μορφή και έκταση σε κάθε περιοχή, γνωρίζει ιδιαίτερη εξάπλωση, τόσο σε διεθνή όσο και τοπική κλίμακα, γεγονός που εντείνει την παραδοχή για τον ενισχυμένο ρόλο του κράτους. Και ενώ το κράτος στο στάδιο αυτό δεν ενισχύει άμεσα την αστική ανανέωση του gentrification, υποστηρίζει νομοθετικά και οικονομικά το ιδιωτικό επενδυτικό κεφάλαιο και δρα μέσω σχημάτων δημόσιων-ιδιωτικών εταιριών. Έτσι, η γεωγραφική εξάπλωση του φαινομένου, οδηγεί στο συμπέρασμα, πως συγκεκριμένα πρότυπα του gentrification ενσωματώνονται στην κρατική πολιτική και εντάσσονται στην ατζέντα του αστικού σχεδιασμού και της αστικής αναγέννησης, των σύγχρονων επιχειρηματικών πόλεων (Hackworth and Smith, 2001/ Cameron and Coaffee, 2005).

3.3. Οι επιπτώσεις του Gentrification στην αστική ανάπτυξη

Οι αναδυόμενες στρατηγικές αστικής ανανέωσης, τόσο των Ευρωπαϊκών κρατικών πολιτικών όσο και των Η.Π.Α., που κατευθύνονται στην αποκατάσταση κατοικίας και στην ανανέωση γειτονιάς, υποστηρίζεται πως αποτελούν έναν μανδύα, κάτω από τον οποίο προωθείται το φαινόμενο gentrification για την ανάπτυξη των σύγχρονων επιχειρηματικών πόλεων. Έτσι, οι αυξανόμενες κατεδαφίσεις, τα προβλήματα έλλειψης προσιτής κατοικίας, η αποτυχία των στεγαστικών αγορών και ο αστικός σχεδιασμός, που προωθούν την «βιωσιμότητα» και την επιστροφή των νοικοκυριών της μεσαίας τάξης στις πόλεις, στην ουσία αποτελούν στρατηγικές που συνδέονται τόσο με την αστική ανανέωση όσο και με το gentrification.

Το ερώτημα που τίθεται στο σημείο αυτό, είναι αν τελικά το gentrification ωφελεί ή βλάπτει τις κατοικημένες γειτονιές και ποιες είναι οι επιπτώσεις του στις σύγχρονες αστικές πολιτικές, στις οποίες εντάσσεται. Η προσπάθεια για μια ολοκληρωμένη απόκριση

στο ερώτημα αυτό, αποτελεί και το σκοπό της παρούσας ενότητας, η οποία αρχικά διερευνά τη διάκριση μεταξύ των θετικών και αρνητικών επιπτώσεων του gentrification. Και εφόσον, οι επιπτώσεις αυτές, αναπόφευκτα, προσδιορίζουν την εγκυρότητα των σύγχρονων κατευθύνσεων που λαμβάνει η αστική πολιτική, καθίσταται απαραίτητη η περαιτέρω διερεύνηση της αποτελεσματικότητας των στρατηγικών αστικής ανάπτυξης, οι οποίες θεωρούν το gentrification πανάκεια για την επίλυση των προβλημάτων στη πόλη.

Καταλήγοντας, πως οι αρνητικές επιπτώσεις του gentrification υπερβαίνουν τις θετικές, προκύπτει μια αυξανόμενη ανησυχία για την αστική πολιτική, η οποία χαρακτηρίζεται μονοδιάστατη, αφού αδυνατεί να συμπεριλάβει μία ευρύτερη κοινωνική και περιβαλλοντική βάση, εκτός της οικονομικής, στις αναπτυξιακές της στρατηγικές. Έτσι, γίνεται εμφανές πως οι βιώσιμες προσεγγίσεις που υιοθετούνται στην ανανέωση κατοικίας και στον αστικό σχεδιασμό, δεν εξετάζονται με έναν πιο ολιστικό τρόπο, προκειμένου να προσπελάσουν το υψηλό κοινωνικό και περιβαλλοντικό τους κόστος, αντιφάσκοντας με τον αρχικό σκοπό τους. Συνεπώς, η βιώσιμη ανάπτυξη έρχεται μοιραία αντιμέτωπη με την ίδια τη λογική του καπιταλιστικού συστήματος, εφόσον, παρά την πολιτική ρητορεία υπέρ της επικράτησης της λογικής της αειφορίας, είναι εμφανές πως οι οικονομικές δυνάμεις και τα συμφέροντα της καπιταλιστικής διεύρυνσης της παραγωγής, αδυνατούν, εν τέλει να περιοριστούν (Βασενχόβεν, 2004) και να αποτρέψουν την δημιουργία της επιχειρηματικής έναντι της βιώσιμης πόλης.

3.3.1. Επιπτώσεις του Gentrification

Το φαινόμενο gentrification, παρόλο που έχει ενσωματωθεί ήδη στις στρατηγικές αστικής ανάπτυξης, έχει διχάσει τη γνώμη τόσο των σχεδιαστών πολιτικής όσο και των ερευνητών και των σχολιαστών, σχετικά με τις επιπτώσεις του.

Σύμφωνα με τον Lang M. (1982), αρκετά κόσθη και οφέλη που σχετίζονται με το gentrification, μπορούν να ερμηνευτούν μόνο σε σχέση με την οπτική του εκάστοτε εμπλεκόμενου, που συμμετέχει στη διαδικασία. Ωστόσο, σύμφωνα με τον Atkinson R. (2002, 2004), αυτό που καθιστά δύσκολη και ενδιαφέρουσα τη διαμάχη σχετικά με τα οφέλη και τα κόσθη του gentrification, είναι η αλληλεπίδραση μεταξύ της διαφορετικών ιδεολογικών θεωρήσεων των παρατηρητών του φαινομένου, που διαφοροποιούν τον τρόπο που αντιλαμβάνονται την ποιότητα της διαδικασίας. Έτσι, ενώ οι πιο φιλελεύθερες προσεγγίσεις συχνά θεωρούν πως η ιδιωτική αγορά αποτελεί την σωτηρία των περιοχών του κέντρου της πόλης και το gentrification εξασφαλίζει την αναγέννηση του δομημένου περιβάλλοντος, οι πιο αριστερές προσεγγίσεις δείχνουν την καταστρεπτική περιχαράκωση

των ανταγωνιστικών κοινωνικών σχέσεων και τη μετατόπιση των φτωχών πληθυσμών με την παράλληλη απουσία καθαρού κέρδους για τις πόλεις (Atkinson 2002, 2004).

Για το λόγο αυτό, ο Rowland Atkinson, θεωρεί ακόμα πιο επιτακτική την συστηματική επανεξέταση της βιβλιογραφίας του gentrification, με σκοπό την πιο αντικειμενική διερεύνηση των επιπτώσεων του φαινομένου. Έτσι, προβαίνοντας στην συστηματική επανεξέταση της ερευνητικής βιβλιογραφίας για τις βρετανικές πόλεις, καταλήγει στο συμπέρασμα πως οι αρνητικές επιπτώσεις του gentrification υπερβαίνουν τις θετικές, γεγονός που θα έπρεπε να έχει οδηγήσει σε περεταίρω έρευνα, προτού να ενσωματωθούν στη Κυβερνητική πολιτική, στρατηγικές που οδηγούν τόσο στο gentrification όσο και στην άνιση αστική ανάπτυξη (Atkinson 2002, 2004).

Θετικές επιπτώσεις⁷

Τα ερευνητικά στοιχεία που βασίζονται στα οφέλη του gentrification είναι ιδιαίτερα αποσπασματικά σε σχέση με τον μεγάλο όγκο των ερευνών που εστιάζουν στα κόστη του φαινομένου. Το μεγαλύτερο μέρος των θετικών στοιχείων του gentrification βασίζεται κυρίως σε δημοσιογραφική ή πολιτική βιβλιογραφία και όχι σε ερευνητική (η οποία δεν συμπεριλήφθηκε στην έρευνα του Rowland Atkinson), όπου προωθείται το φαινόμενο ως θεραπεία των ασθενειών του κέντρου της πόλης.

Οι θετικές επιπτώσεις του gentrification, που παρουσιάζονται παρακάτω, εμφανίζονται στη βιβλιογραφία ως μέρος μιας ευρύτερης διερεύνησης της διαδικασίας, ενώ τα στοιχεία της έρευνας σχετίζονται περισσότερο με λογικές διαπιστώσεις και όχι με μετρήσιμα φαινόμενα (Atkinson, 2002).

Ανανέωση, κοινωνική ετερογένεια και αποσυγκέντρωση της φτώχειας

Ίσως, η πιο προφανής θετική πλευρά του gentrification να βασίζεται στην αποκατάσταση του κτιριακού αποθέματος της γειτονιάς, δεδομένης της αναβάθμισης και διατήρησης αρκετών περιοχών αυξημένης αρχιτεκτονικής σημασίας. Στο Ηνωμένο Βασίλειο αυτή η έκβαση επιτεύχθηκε, για ορισμένο χρονικό διάστημα, μέσω κρατικών επιχορηγήσεων, οι οποίες χρηματοδότησαν τη διαδικασία gentrification και τις συνακόλουθες ανανεώσεις κατοικιών. Οι κρατικές επιχορηγήσεις, παράλληλα με συγκεκριμένες φορολογικές διευκολύνσεις ενίσχυσαν την μαζική ιδιοκτησία ακίνητων

⁷ Atkinson R. (2002). Does Gentrification Help or Harm Urban Neighbourhoods? An Assessment of the Evidence-Base in the Context of the New Urban Agenda. *ESRC Center for Neighbourhood Research (CNR)*, CNR paper 5.

Atkinson R. (2004). The Evidence on the Impact of Gentrification: New Lessons for the Urban Renaissance?. *European Journal of Housing Policy*, 4: 107-131.

περιουσιών, η οποία συνδέθηκε με το φαινόμενο gentrification, ενώ αποτέλεσε τον λόγο που συνεχίστηκαν οι ανανεώσεις και χωρίς τη βοήθεια των χρηματοδοτήσεων, έπειτα από τις ρυθμιστικές αλλαγές που έλαβαν χώρα στη κρατική πολιτική.

Επιπλέον, η αλλαγή της εικόνας της γειτονιάς, που σχετίζεται με τις ανανεώσεις μπορεί να προσελκύσει περαιτέρω επενδύσεις, καθώς και νέους κατοίκους υψηλότερων εισοδηματικών στρωμάτων, ενισχύοντας την κοινωνική ετερογένεια, η οποία συμβάλλει τόσο στην άρση των προκαταλήψεων που σχετίζονται με την κοινωνική οικολογία της περιοχής όσο και στη μείωση του κοινωνικού αποκλεισμού. Ωστόσο, τέτοιου τύπου αλλαγές στη γειτονιά, συχνά διεξάγονται μέσω της μετατόπισης των υφιστάμενων κατοίκων, οι οποίοι δεν ωφελούνται από τις ανανεώσεις του gentrification.

Επιπρόσθετα, η κοινωνική ετερογένεια των εξευγενισμένων περιοχών συνδέεται και με την αποσυγκέντρωση της φτώχειας (Kennedy and Leonard, 2001), η οποία επιτυγχάνεται κυρίως μέσω της εξασφάλισης της πληθυσμιακής σταθερότητας υπό τη μορφή του αυξημένου αριθμού των ιδιοκτητών ακινήτων. Κάτι τέτοιο αποτελεί προτιμητέα αλλαγή στις γειτονίες που βιώνουν πληθυσμιακή παρακμή, ωστόσο το επιχείρημα αυτό στηρίζεται περισσότερο σε πολιτικές παρά σε εμπειρικές αναφορές, ώστε να έχει επιστημονική ισχύ.

Αξίες ακινήτων, φορολογικά έσοδα και τοπικές υπηρεσίες

Μερικές μελέτες υπαινίσσονται ότι οι αυξήσεις στις αξίες ακινήτων αποτελούν ένα όφελος που προκύπτει από τη διαδικασία gentrification. Η αλήθεια είναι ότι κάτι τέτοιο μπορεί να ερμηνευτεί μόνο σε σχέση με την οπτική του εκάστοτε εμπλεκόμενου στη διαδικασία διότι, ενώ οι αυξήσεις των τιμών των ακινήτων, σίγουρα ωφελούν τους ιδιοκτήτες τους, παράλληλα ζημιώνουν τα φτωχότερα νοικοκυριά που επιθυμούν να αγοράσουν ακίνητα στην περιοχή και συνεπάγονται την μετατόπιση των ενοικιαστών χαμηλών εισοδημάτων λόγω των υψηλών ενοικίων.

Επιπλέον, ένα μέρος σχολιαστών υποστηρίζει πως η προσέλκυση περισσότερων ιδιοκτητών στην εξευγενισμένη περιοχή δίνει ώθηση στα φορολογικά έσοδα της πόλης, παρόλο που στοιχεία των ερευνών δείχνουν πως οι εξευγενιστές προέρχονται σχεδόν αποκλειστικά από περιοχές της ίδιας πόλης. Επιπρόσθετα, οι αυξημένοι φόροι ακινήτων αποτελούν σημαντικό βάρος για τους φτωχότερους ιδιοκτήτες της ίδιας περιοχής, οι οποίοι μετατοπίζονται από τη περιοχή, γεγονός που δηλώνει τόσο τη μείωση των ιδιοκτητών και των φορολογικών εσόδων, όσο και τη μειωμένη ισχύ του επιχειρήματος αυτού.

Αν και τα οφέλη του gentrification, αυξάνονται πρώτιστα για τους εξευγενιστές, υπάρχουν παραδείγματα ερευνών που καταδεικνύουν, πως και οι υφιστάμενοι κάτοικοι

απολαμβάνουν ορισμένα από αυτά, όπως η καλύτερη ποιότητα υπηρεσιών και μαγαζιών (Hening and Gale, 1987). Το πρόβλημα σε αυτή τη περίπτωση έγκειται στο γεγονός πως τα νοικοκυριά χαμηλών εισοδημάτων ενδέχεται να μην έχουν πρόσβαση, τελικά, στις βελτιωμένες υπηρεσίες, είτε λόγω της μετατόπισής τους από την περιοχή, είτε εξαιτίας της μειωμένης προσιτότητας των τοπικών υπηρεσιών, που ανταποκρίνονται μόνο στους ευπορότερους εξευγενιστές (Tobin and Anderson, 1982).

Αρνητικές επιπτώσεις⁸

Τα στοιχεία που εστιάζουν στις αρνητικές επιπτώσεις του gentrification καλύπτουν ένα μεγάλο εύρος επιστημονικών ερευνών. Ωστόσο, τίθεται ιδιαίτερος προβληματισμός σχετικά με την αντικειμενικότητα των ερευνών αυτών, εφόσον πολύ συχνά το gentrification επιλέγεται ως ερευνητικό θέμα, από επιστήμονες που είναι ευαίσθητοι σε θέματα κοινωνικής δικαιοσύνης και διαμάχης, οι οποίοι αναπόφευκτα προσεγγίζουν το φαινόμενο από συγκεκριμένη ιδεολογική θεωρητική σκοπιά.

Παρόλα αυτά, ο ακαταμάχητος όγκος των ερευνητικών στοιχείων, που εστιάζει στην εξάπλωση της μετατόπισης πληθυσμών και των συνακόλουθων κοινωνικών, ψυχολογικών και οικονομικών προβλημάτων, καταδεικνύει πως η διάψευση των διακριτών και προβληματικών χαρακτηριστικών του gentrification καθίσταται ιδιαίτερα δύσκολη.

Μετατόπιση, έλλειψη προσιτής κατοικίας και απώλεια στέγης

Η μετατόπιση από μία εξευγενισμένη γειτονιά μπορεί να χαρακτηριστεί ευρέως, ως η ακούσια μετακίνηση των νοικοκυριών, η οποία προκύπτει τόσο από οικονομικούς όσο και από κοινωνικούς παράγοντες. Αναλυτικότερα, οι ιδιοκτήτες προβαίνουν στην αύξηση των τιμών των ακινήτων τους, προκειμένου να εξασφαλίσουν υψηλότερο κέρδος από την ακριβότερη πώληση ή ενοικίασή τους, αναγκάζοντας τους υφιστάμενους ενοικιαστές να αποχωρίσουν (Pitt, 1977). Από την άλλη μεριά οι κάτοικοι, συνειδητοποιώντας την μετακίνηση των φίλων, των συγγενών και των γειτόνων μακριά από τη περιοχή, ενδέχεται να τους ακολουθήσουν, προκειμένου να διατηρήσουν την υποστήριξη που τους προσφέρουν τα κοινωνικά δίκτυα αυτού του τύπου (Williams, 1988).

⁸ Atkinson R. (2002). Does Gentrification Help or Harm Urban Neighbourhoods? An Assessment of the Evidence-Base in the Context of the New Urban Agenda. *ESRC Center for Neighbourhood Research (CNR)*, CNR paper 5.

Atkinson R. (2004). The Evidence on the Impact of Gentrification: New Lessons for the Urban Renaissance?. *European Journal of Housing Policy*, 4: 107-131.

Νεότερες μελέτες του gentrification στο Ηνωμένο Βασίλειο συνέδεσαν τη μετατόπιση με την έλλειψη προσιτής ενοικιαζόμενης διαμονής στο κεντρικό Λονδίνο (μελέτες περίπτωσης στις βορειότερες περιοχές του Λονδίνου) (Power 1973/ Pitt, 1977). Ο Robinson T. (1995) υποστήριξε πως ακόμα και οι προσπάθειες που έλαβαν χώρα στο Σαν Φρανσίσκο, για τη παροχή κονδυλίου, προκειμένου να βελτιωθούν οι δυσκολίες των μετατοπίσεων στις εξευγενισμένες γειτονιές, απέβησαν άκαρπες σε βάθος χρόνου, όταν δεν απέμεινε κανένας πλέον για να μετατοπιστεί από την περιοχή. Από την άλλη μεριά η αποτροπή της εξάπλωσης της μετατόπισης εξασφαλίζεται σε ένα βαθμό από την ύπαρξη υψηλού επιπέδου κοινωνικής κατοικίας, που είναι λιγότερο επιρρεπής στο gentrification, ενώ παράλληλα αποτελεί προστατευτική περιοχή για τους κατοίκους που θα μετατοπιστούν ούτως ή άλλως, λόγω της έλλειψης προσιτής κατοικίας.

Ωστόσο, ο διωγμός και η έξωση των ενοικιαστών αποτελούν τον κύριο μηχανισμό μέσω του οποίου πραγματοποιείται ο εκτοπισμός. Οι ενοικιαστές αποχωρούν όταν λήξει το μισθωτήριό τους ή όταν ο ιδιοκτήτης επιδιώξει την εκδίωξή τους, συχνά με τη χρήση παράνομων τρόπων, προκειμένου να προβεί σε πώληση ή σε ενοικίαση του ακινήτου του σε υψηλότερη τιμή. Ποιοτικές έρευνες αποδεικνύουν πως η απώλεια της στέγης, έχει ψυχοκοινωνικό κόστος για τους ενοικιαστές, ιδιαίτερα όταν πραγματοποιείται μέσω του διωγμού, αποτελώντας το κρυμμένο κόστος του gentrification.

Οι μετατοπίσεις που σχετίζονται με το gentrification εκτιμάται πως έχουν επιπτώσεις κυρίως στα φτωχά λευκά νοικοκυριά, στους ηλικιωμένους (Henig, 1981/ Atkinson, 2000), στα γυναικεία μονομελή νοικοκυριά και στην εργατική τάξη (Marcuse, 1986). Σύμφωνα με τον Atkinson R. (2002, 2004) η μετατόπιση έγχρωμων νοικοκυριών είναι λιγότερο εμφανής δεδομένου ότι οι λευκοί εξευγενιστές έλκονται λιγότερο από τέτοιου είδους γειτονιές. Ωστόσο, στο Λονδίνο (π.χ. Barnsbury, Islington) τη δεκαετία του 1970 καταγράφηκαν εκτοπισμοί έγχρωμων πληθυσμών, ενώ στο Harlem έγχρωμοι εξευγενιστές ήρθαν αντιμέτωποι με τις ταξικές διαφορές λιγότερο εύπορων κατοίκων της ίδιας φυλής (Lees, 2000). Αυτές οι επιπτώσεις είναι γενικά περιορισμένες χρονικά, αλλά μπορούν να παραταθούν όταν νεοεισερχόμενες υψηλότερες κοινωνικές ομάδες εκτοπίζουν σταδιακά τις προηγούμενες. Γενικά, όταν μία γειτονιά βρίσκεται σε ένα σχετικά ολοκληρωμένο επίπεδο μετατροπής, το κοινωνικό κόστος ελαττώνεται, εφόσον το απόθεμα των πληθυσμών που αποχωρούν μειώνεται όλο και περισσότερο, αφού το μεγαλύτερο μέρος έχει ήδη εκτοπιστεί (Robinson, 1995).

Στο σημείο αυτό είναι απαραίτητη η διευκρίνιση της ποσότητας των πληθυσμών που επηρεάζονται από τη μετατόπιση, ως απάντηση στις τοποθετήσεις της βρετανικής κυβέρνησης που θεωρεί το πρόβλημα αυτό μικρής έκτασης και σημασίας. Σύμφωνα με

την έρευνα του Atkinson το φαινόμενο της μετατόπισης είναι εντονότερο στις μητροπολιτικές περιοχές, όπου η οικονομία εξελίσσεται ταχύτατα (π.χ. Λονδίνο, Εδιμβούργο, Σιάτλ, Ουάσιγκτον και Σαν Φρανσίσκο). Εκτιμήσεις στις Η.Π.Α. στα τέλη του 1970 και στις αρχές του 1980 κυμάνθηκαν από μερικές εκατοντάδες νοικοκυριά σε κάθε μια από τις μεγάλες πόλεις ως 2.5 εκατομμύρια ανθρώπους το χρόνο.

Εντούτοις, η εμπειρική μέτρηση της μετατόπισης καθίσταται ιδιαίτερα δύσκολη. Οι περισσότερες μελέτες του gentrification χρησιμοποιούν διαμήκη δεδομένα, στοιχεία απογραφών, συσχετισμούς στοιχείων πολλαπλών απογραφών, στενό εθνογραφικό έλεγχο των γειτονιών, ποιοτικά στοιχεία κ.α., ωστόσο είναι δύσκολο να επιτευχθεί η διάκριση μεταξύ των επικρατούντων ρυθμών της ανανέωσης πληθυσμού και της ακούσιας μετανάστευσης.

Κοινοτική σύγκρουση, κοινωνικός εκτοπισμός και εγκληματικότητα

Η κοινοτικές συγκρούσεις αποτελούν κυρίαρχο θέμα των εμπειρικών ερευνών για το gentrification, περιγράφοντας τη διαμάχη που προκύπτει όταν οι υφιστάμενοι κάτοικοι μιας περιοχής, αντιμετωπίζουν τους εξευγενιστές ως πηγή των προβλημάτων τους, εκφράζοντας μια γενικότερη δυσαρέσκεια για τις αλλαγές που λαμβάνουν χώρα στις εξευγενισμένες γειτονιές. Η δυσαρέσκεια αυτή εκφράζεται με δημόσιες διαμαρτυρίες και εκστρατείες, με σκοπό την άσκηση πίεσης στις κυβερνήσεις για τη μειωμένη ευημερία και την έλλειψη προσιτών κατοικιών, που προκύπτουν από την υιοθέτηση του gentrification στην αστική αναπτυξιακή πολιτική. Οι κοινοτικές συγκρούσεις παρατηρούνται συχνότερα στις Η.Π.Α. με χαρακτηριστική την εκστρατεία «*τραμπούκισε έναν γιάπη*» (“*bug a yuppie*”), που πήρε διαστάσεις στο Λονδίνο και στο Σαν Φρανσίσκο.

Επιπλέον, το φαινόμενο gentrification συνδέεται στενά με τον κοινωνικό εκτοπισμό, που σηματοδοτεί την αλλαγή της σύνθεσης του πληθυσμού της κοινότητας, καθώς η περιοχή μεταβάλλεται. Αναλυτικότερα, όταν η περιοχή εξευγενίζεται, κυρίαρχη «φωνή» της περιοχής γίνεται αυτή των εξευγενιστών της μεσαίας τάξης, οι οποίοι εγκρίνουν την οπτική των τοπικών αρχών, που ενθαρρύνει την απομάκρυνση των παλιών και άσχημων κατοικιών και των κοινωνικών προβλημάτων (π.χ. των ζητιάνων). Ο κοινωνικός εκτοπισμός, στην ουσία υπογραμμίζει την ευρύτερη σημασία των αλλαγών στη γειτονιά, οι οποίες όταν εξευγενίζεται απαλλάσσεται από τους προβληματικούς χώρους και μετατρέπεται σε αποικία των μεσαίων τάξεων.

Υπό αυτήν την έννοια, το gentrification συνδέεται με τις αλλαγές στα τοπικά πρότυπα εγκληματικότητας, παρόλο που τα ερευνητικά αποτελέσματα είναι εντελώς αντιφατικά. Έτσι, οι οικολογικές θεωρίες υποστηρίζουν ότι η εγκληματικότητα μειώνεται λόγω της μετατόπισης των φτωχότερων νοικοκυριών, που ενδέχεται να είναι φορείς

«εγκληματικών στοιχείων», ενώ αντίθετα, οι λογικές θεωρίες βεβαιώνουν ότι η εγκληματικότητα αυξάνεται εξαιτίας της επικράτησης περισσότερων εύπορων νοικοκυριών, τα οποία συχνά αποτελούν νέους στόχους για τους εγκληματίες της περιοχής.

Απώλεια πληθυσμού και αλλαγές στη παροχή υπηρεσιών

Σε γενικές γραμμές διαφαίνεται πως οι εξευγενισμένες περιοχές βιώνουν απώλεια πληθυσμού, εξαιτίας της μετατροπής των μικρών κατοικιών σε μεγάλα συγκροτήματα, που είναι κατάλληλα για πλουσιότερα νοικοκυριά και λόγω της γενικότερης μετατόπισης των φτωχότερων πληθυσμών. Αντιθέτως, ορισμένες μελέτες υποστηρίζουν πως η εισχώρηση μεγάλων αριθμών πληθυσμού μεσαίων τάξεων στις εξευγενισμένες γειτονίες, ωφελεί τις πόλεις, λόγω των φορολογικών αυξήσεων. Ωστόσο, περαιτέρω έρευνες έχουν αποδείξει ότι οι περισσότεροι εξευγενιστές ζουν ήδη στις πόλεις, ενώ παράλληλα αποτελούν συχνά δυναμική ομάδα πολιτικής πίεσης, επιδιώκοντας να κατευθύνουν τις τοπικές πολιτικές ατζέντες και τις χρηματοδοτήσεις προς όφελός τους και όχι προς το όφελος της πόλης.

Επιπλέον, ο εξευγενισμός μίας γειτονιάς έχει επιπτώσεις και στις γύρω περιοχές. Για παράδειγμα, σε μία έρευνα του Shaw W. (2000) αποδείχθηκε πως ο εξευγενισμός μίας περιοχής προσέκρουσε στις παρακείμενες παρακμασμένες περιοχές από την άποψη μιας επιταχυνόμενης πτώσης της φήμης τους, όπου το gentrification προτάθηκε έπειτα ως μηχανισμός για την επίλυση των προβλημάτων τους.

3.3.2. Το Gentrification ως στρατηγική αστικής αναγέννησης

Η ανάπτυξη των πόλεων διαμορφώνεται από τον αστικό σχεδιασμό, ο οποίος οριοθετεί το πλαίσιο των αναπλάσεων, δηλαδή των πολεοδομικών παρεμβάσεων σε τμήματα του υφιστάμενου αστικού ιστού, που περιλαμβάνουν το φυσικό (ανα)σχεδιασμό τους, αλλά δεν εξαντλούνται κατ' ανάγκη σε αυτόν (Οικονόμου, 2004). Υπό αυτήν την οπτική, η έννοια των αναπλάσεων και κατ' επέκταση του αστικού σχεδιασμού, διαμορφώνεται διαχρονικά, ως ένα βαθμό, σύμφωνα με τις πολεοδομικές ανάγκες κάθε χώρας, καθώς και από γενικότερες παραμέτρους, όπως είναι οι μεταβαλλόμενοι ρόλοι των πόλεων ή τα κοινωνικοοικονομικά δεδομένα (Οικονόμου, 2004).

Αναλυτικότερα, στον ευρωπαϊκό χώρο, κατά την πρώτη μεταπολεμική περίοδο, οι αστικές αναπλάσεις επιδίωξαν την αντιμετώπιση των καταστροφών από τον πόλεμο και την ανασυγκρότηση (reconstruction) του οικιστικού ιστού, καθώς και τις μαζικές επεκτάσεις των πόλεων, προκειμένου να υποδεχθούν το πρώτο κύμα της μεταπολεμικής αστικοποίησης (Οικονόμου, 2004). Οι παρεμβάσεις αυτές καθοδηγήθηκαν κυρίως από τις

κεντρικές κυβερνήσεις μέσα από συγκεντρωτικές και ταχύρρυθμες διαδικασίες, με τη χρήση ενιαίων και απλουστευμένων σχεδιαστικών προτύπων, δίνοντας πολύ μικρή σημασία στα θέματα αισθητικής (Οικονόμου, 2004).

Από τα μέσα της δεκαετίας του 1960, αναθεωρήθηκαν ορισμένες πολεοδομικές επιλογές, με αποτέλεσμα την ενθάρρυνση αστικών πολιτικών «επανανακάλυψης» της κεντρικής πόλης και των περικεντρικών ζωνών της, οι οποίες πολλαπλασιάστηκαν κατά τη δεκαετία του 1970 (Οικονόμου, 2004), παραπέμποντας στα πρώτα στάδια του gentrification. Οι παρεμβάσεις αυτές, έδωσαν έμφαση στη βελτίωση και ανανέωση (renewal) του οικιστικού ιστού, σε αντιδιαστολή προς την εκ βάθρων ανακατασκευή και εξακολούθησαν να δίνουν το κύριο βάρος στη «λειτουργικότητα», όπως αυτή γινόταν αντιληπτή στο πλαίσιο του μοντερνισμού (βλ. ενότητα 2.2.) (Οικονόμου, 2004).

Οι τάσεις αυτές συνεχίστηκαν και κατά τη δεκαετία του 1980, με ορισμένες τροποποιήσεις, που απορρέουν από τη γενικότερη κρίση του σχεδιασμού, οδηγώντας σε φαινόμενα απορρύθμισης στον τομέα της πολεοδομίας (Οικονόμου, 2004). Υπό αυτήν την έννοια οι αναπλάσεις άρχισαν να αντανakλούν περισσότερο τις κατά περιοχή ειδικές συνθήκες και δυνατότητες και να απορρέουν λιγότερο από έναν γενικό σχεδιασμό, παίρνοντας έναν πιο αποσπασματικό και μεμονωμένο χαρακτήρα (Οικονόμου, 2004). Η υποχώρηση του κεντρικού κράτους στη χρηματοδότηση των παρεμβάσεων και η λειτουργία των αναπλάσεων μέσω της αγοράς, αυξάνοντας τον ρόλο των συνεργασιών (είτε με την τοπική αυτοδιοίκηση είτε με τον ιδιωτικό τομέα), ενθάρρυναν τις αναπλάσεις μεγάλης κλίμακας (flagship projects) (Οικονόμου, 2004), γεγονός που παραπέμπει στα πιο ώριμα στάδια του gentrification.

Κατά τη δεκαετία του 1990, τα νέα στοιχεία της προηγούμενης περιόδου, καθώς και μια σειρά από νεότερες εξελίξεις διαμορφώνουν το σύγχρονο σχεδιασμό για την αστική ανάπτυξη, ο οποίος ενσωματώνεται στο πλαίσιο της βιώσιμης ανάπτυξης, στοχεύοντας στη μακροπρόθεσμη κοινωνική, οικονομική και περιβαλλοντική ευημερία των πόλεων. Σύμφωνα με τη βιώσιμη ανάπτυξη, οι σύγχρονες κοινωνίες θα πρέπει να δρουν με βάση τις αρχές της προφύλαξης και της πρόληψης, να βελτιώνουν τους τρόπους παραγωγής και κατανάλωσης, για πιο αποδοτική χρήση των φυσικών πόρων, να αναπτύσσονται με σεβασμό στα όρια της φέρουσας ικανότητας των οικοσυστημάτων, προσφέροντας σε όλους ίσες ευκαιρίες για μια υγιεινή, ασφαλή και παραγωγική ζωή σε αρμονία με τη φύση, τη πολιτιστική κληρονομιά και τις πολιτιστικές και πνευματικές αξίες διότι έτσι διασφαλίζεται η οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη παράλληλα με τη προστασία του περιβάλλοντος (Κοκκώσης, 2004). Η λειτουργία της δημοκρατίας και η ενεργός συμμετοχή των πολιτών στις αποφάσεις και στην υλοποίηση των δράσεων αποτελεί εχέγγυο για μια

ουσιαστική ενσωμάτωση των βασικών αρχών της βιώσιμης ανάπτυξης στη πόλη (Κοκκώσης, 2004). Υπό αυτήν την οπτική, υιοθετούνται τοπικές στρατηγικές επανάπτυξης (redevelopment), που περιλαμβάνουν πολιτικές προγραμμάτων αστικής αναγέννησης (urban regeneration) και ανανέωσης (urban renewal) για την ανάπτυξη των βιώσιμων πόλεων.

<http://www.are.admin.ch/themen/nachhaltig/00266/00540/00542/index.html?lang=en>,
<http://www.are.admin.ch/themen/nachhaltig/00266/00540/index.html?lang=en>,
<http://en.wikipedia.org/wiki/Redevelopment>,http://en.wikipedia.org/wiki/Urban_planning)

Οι προαναφερόμενες αστικές πολιτικές διαμορφώνονται από πολυσύνθετους παράγοντες (οικονομικούς, κοινωνικούς, φυσικούς, περιβαλλοντικούς) και δεν περιορίζονται μόνο στον φυσικό σχεδιασμό, παρόλο που οι αλληλεπιδράσεις που τελούνται μεταξύ των τομέων αυτών, είναι συχνά αντιφατικές (Οικονόμου, 2004). Οι παράγοντες αυτοί που διαμορφώνουν τη σύγχρονη αστική πολιτική, σύμφωνα με τη Διακήρυξη για τους Ανθρώπινους Οικισμούς (Habitat Agenda 21, http://www.unhabitat.org/declarations/habitat_agenda.htm) συνοψίζονται στους ακόλουθους:

- ✦ *Επανεκτίμηση του ρόλου των μητροπόλεων* (και στη συνέχεια και σχετικά μικρότερων πόλεων), ως τόπων χωροθέτησης οικονομικών δραστηριοτήτων αιχμής και ως προϋποθέσεων της διεθνούς ανταγωνιστικότητας (στο πλαίσιο της νέας φάσης της παγκόσμιας ανάπτυξης με τις νέες τεχνολογίες, την τριτογενεοποίηση και την παγκοσμιοποίηση) (Οικονόμου, 2001)
- ✦ *Αυξανόμενη σημασία στην εταιρική σχέση δημόσιου και ιδιωτικού τομέα, στο πεδίο της χρηματοδότησης των παρεμβάσεων* (Γετίμης, 1999).
- ✦ *Είσοδο στο προσκήνιο των περιβαλλοντικών ζητημάτων και της έννοιας της βιωσιμότητας και της αειφορίας*, με την έννοια της μεταβολής των σύγχρονων τρόπων ζωής και των καταναλωτικών πρότυπων, που συνδέονται στενά με την κατάχρηση των φυσικών πόρων, την καταστροφή των οικοσυστημάτων, τη μόλυνση, την αυξανόμενη κοινωνική ανισότητα και τις κλιματικές αλλαγές
- ✦ *Στροφή από την εκτατική ανάπτυξη των πόλεων στην επανάχρηση των υφιστάμενων αστικών χώρων και κτηριακών κελυφών («συμπαγής πόλη»)* (Αραβαντινός, 2002)
- ✦ *Αύξηση του ελεύθερου χρόνου και συνακόλουθα των δραστηριοτήτων αναψυχής και πολιτισμού* (Δέφνερ, 1999/ Hall and Pfeiffer, 2000)
- ✦ *Αυξανόμενη σημασία στα κοινωνικά θέματα*, όπως ο κοινωνικός διαχωρισμός στη πόλη και ο κοινωνικός αποκλεισμός

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

Ορισμένες από τις προαναφερθείσες πολιτικές χρησιμοποιούν τις αναπλάσεις, που σχετίζονται με το gentrification, ως στρατηγική αστικής ανανέωσης, με σκοπό την υλοποίηση της ολοκληρωμένης κοινωνικοοικονομικής και φυσικής αναμόρφωσης των βιώσιμων πόλεων. Ορισμένες από αυτές παραπέμπουν στο τρίτο στάδιο του gentrification, όπου το παγκόσμιο κεφάλαιο εισρέει στο τοπικό επίπεδο γειτονιάς.

Αναλυτικότερα, οι αναπλάσεις που σχετίζονται με το gentrification, συντελούν στη βελτίωση και τον εκσυγχρονισμό του υπάρχοντος κτηριακού αποθέματος, καθώς και άλλων πολεοδομικών στοιχείων (π.χ. παραλίες, αρχαιολογικοί χώροι), υποβοηθούν την ανάκαμψη του ιδιοκτησιακού καθεστώτος και οδηγούν στην άρση των δυσκολιών εσωτερικής κυκλοφορίας και στάθμευσης ή της υπερτοπικής πρόσβασης (Οικονόμου, 2004). Με τον τρόπο αυτό, οι αναπλάσεις του gentrification, συνδέονται με την ανάπτυξη των εγκαταλελειμμένων ή υποβαθμισμένων περιοχών και χρησιμοποιούνται ως μέσο εξυγίανσης του κοινωνικού διαχωρισμού και του κοινωνικού αποκλεισμού.

Επιπλέον, υποστηρίζεται πως το gentrification ως στρατηγική επανάπτυξης, αποτελεί περιβαλλοντική στρατηγική, εφόσον η επέκταση των προαστίων θεωρήθηκε καταστροφική για το περιβάλλον, σε αντίθεση με την επένδυση στις παλιές αστικές περιοχές. Παραδείγματα εξευγενισμένων περιοχών (π.χ. το Islington του Λονδίνου) καταδεικνύουν, πως οι υποβαθμισμένες αστικές περιοχές μπορούν να μετατραπούν σε μητροπολιτικές ζώνες, ανακυκλώνοντας τις ήδη υπάρχουσες υποδομές τους, σε έναν ή περισσότερους αναπτυξιακούς κύκλους, επιτυγχάνοντας τόσο την περιβαλλοντική βιωσιμότητα (Lees, 2000 / Smith, 2002) όσο και τη «Συμπαγή πόλη».

Επιπρόσθετα, οι αστικές αναπλάσεις του gentrification παρουσιάζουν εμφανή σύνδεση με τις αισθητικές παρεμβάσεις, που χρησιμοποιούνται ως εργαλείο για την αναζωογόνηση του αστικού τοπίου, την αναγέννηση της τοπικής και εθνικής οικονομίας, την καλλιέργεια της πολιτισμικής ταυτότητας της κοινότητας, την υποστήριξη της κοινωνικής ισότητας (Stevenson, 2007) και την αύξηση της διεθνούς οικονομικής ανταγωνιστικότητας της πόλης. Δεν είναι λίγα τα παραδείγματα πόλεων, οι οποίες μέσω κυβερνητικών και επιχειρησιακών πρωτοβουλιών εγκαινιάζουν μεγάλα προγράμματα αστικών αναπλάσεων, εντάσσοντας τις πολιτιστικές δραστηριότητες στην αστική ατζέντα, προκειμένου να ανατρέψουν την αστική παρακμή και να αυξήσουν την ποιότητα του φυσικού χώρου της πόλης, ως τουριστικό πόρο, ως παράγοντα έλξης ανθρώπινου

δυναμικού που κινείται στο διεθνή χώρο και ως παράγοντα προσέλκυσης της έδρας διεθνών επιχειρήσεων (Οικονόμου, 2004).

Ένα παράδειγμα αποτελεί η κατασκευή καταναλωτικών χώρων και η ανανέωση της εικόνας της πόλης, μέσω μικρών ή και μεγαλύτερων παρεμβάσεων, όπως η διαμόρφωση βιομηχανικών κτηρίων σε χώρους εκθέσεων, εκδηλώσεων ή παραστάσεων, που αποβλέπουν στον μετασχηματισμό παρακμασμένων περιοχών (Stevenson, 2007).

Ένα άλλο παράδειγμα παρεμβάσεων μεγαλύτερης κλίμακας είναι η ανάπτυξη των τοπικών πολιτιστικών αποθεμάτων και δραστηριοτήτων, που μπορεί να δώσει το έναυσμα για μία επιτυχημένη αστική ανάπτυξη και μια νέα προσέγγιση της βιώσιμης πόλης, π.χ. η ανάδειξη μιας πόλης ως πολιτιστικής πρωτεύουσας. Κάτι τέτοιο ενσωματώνει τις εκφραστικές τέχνες και τις πολιτιστικές δραστηριότητες στην αναπτυξιακή στρατηγική για την αστική αναβάθμιση (π.χ. δημιουργία νέων μουσείων, πολιτιστικά φεστιβάλ, αναπαλαίωση ιστορικών οικοδομημάτων κ.α.) (Stevenson, 2007). Οι Ευρωπαϊκές χώρες εντάσσουν, όλο και περισσότερο, τις στρατηγικές ανανέωσης των παρακμασμένων αστικών κέντρων στην κρατική πολιτική τους, γεγονός που δηλώνει φιλόδοξες προσπάθειες να ενσωματωθεί το gentrification στο κέντρο μιας διεθνικής αστικής ανάπτυξης (Smith, 2002).

Πιο συγκεκριμένα, η έκθεση της βρετανικής κυβερνητικής Αστικής Ομάδας Εργασίας (DETR), το 1999, με τίτλο «Προς μία Αστική Αναγέννηση» (Towards an urban renaissance), προωθεί την μετακίνηση των πολιτών «πίσω στη πόλη», η οποία επιτυγχάνεται διαμέσου του gentrification, προκειμένου να εξασφαλιστεί ο εκπολιτισμός της αστικής ζωής και η κοινωνική ισορροπία (βλ. ενότητα 3.1.) (Lees, 2000/ Smith, 2002).

Εκτός από το παράδειγμα της Βρετανίας, υπάρχουν και άλλες περιπτώσεις που δείχνουν την εξάπλωση της εν λόγω αστικής αναπτυξιακής στρατηγικής στην Ευρώπη. Για παράδειγμα, η Δανία το 1997 ανέπτυξε επίσημη στρατηγική αστικής ανανέωσης με τη σύσταση ξεχωριστής Εθνικής Γραμματείας για την Αστική Αναγέννηση, ενώ το Βερολίνο διανύει μία περίοδο αναδόμησης, από το 1991, που στηρίζεται στην αστική αναγέννηση (Smith, 2002). Επιπλέον, το gentrification συνδέθηκε με την αστική πολιτική των Ολλανδικών, των Βέλγικων και των Ισπανικών πόλεων (Atkinson, 2004).

Επίσης, η αστική ανανέωση κατέχει σημαντική θέση και στις Η.Π.Α, ως στρατηγική αστικού σχεδιασμού. Η έκθεση για την «κατάσταση των πόλεων» (The state of the cities), το 1999, του Τμήματος Στεγαστικής και Αστικής Ανάπτυξης των Ηνωμένων Πολιτειών (US Department of Housing and Urban Development-HUD), ενισχύει την αστική ανανέωση, που και σε αυτήν την περίπτωση βασίζεται στη βιωσιμότητα και στην ευδαιμονία,

προωθώντας πρωτοβουλίες αναζωογόνησης από τους κοινοτικούς οργανισμούς (Lees, 2000/ Smith, 2002).

Ωστόσο, τέτοιου τύπου στρατηγικές αστικής ανανέωσης έρχονται σε αντίφαση τόσο με της αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης, την οποία πρεσβεύουν, όσο και με την ευρεία έννοια της αναπτυξιακής διαδικασίας, η οποία επαναπροσδιορίζεται στο μοντέλο της Αξιοβίωτης Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης, δηλαδή *«της ταυτόχρονα και διαχρονικά, σε πλανητικό, υπερεθνικό, εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο, οικονομικής, κοινωνικής, πολιτικής, πολιτισμικής και τεχνικής/τεχνολογικής «ανάπτυξης», η οποία μπορεί να υπάρξει μόνο όταν τελείται σε διαλεκτική αρμονία και με σεβασμό πάντα στον άνθρωπο, στις προαιώνιες ευγενείς του αξίες και στο «όλο» φυσικό και πολιτισμικό του περιβάλλον, στο οποίο αυτός εντάσσεται ειρηνικά και δημιουργικά ως αναπόσπαστο και όχι κυρίαρχο μέρος του»* (Ρόκος, 2003).

Στις αρχές της Αξιοβίωτης Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης αναγνωρίζεται πως οι αναπτυξιακές στρατηγικές, οι οποίες έχουν *«ως θεμέλιο την οικονομική ανταγωνιστικότητα και τη βιωσιμότητα των επιχειρήσεων και των κάθε φύσης ενεργημάτων τους, δεν μπορούν να χαρακτηρίζονται ολοκληρωμένες, όταν αυτό αποκλείεται εκ προοιμίου από την αυτονόητη μερικότητα της σύλληψής τους»* (Ρόκος, 2003 σελ. 533). Και αυτό γιατί, οι μονομερείς αναπτυξιακές προσεγγίσεις των σύγχρονων πολυδιάστατων προβλημάτων αδυνατούν να επιφέρουν την ισορροπία, εφόσον αγνοούν τις περίπλοκες σχέσεις, τις αλληλεπιδράσεις και τις αλληλεξαρτήσεις, που λαμβάνουν χώρα παράλληλα στην φυσική, οικονομική, κοινωνική, πολιτισμική, τεχνολογική, πολιτική πραγματικότητα (Ρόκος, 2003), με αποτέλεσμα την *«παραγωγή αντιφάσεων και αποδιάρθρωσεων, που βαθαίνουν την κρίση και απομακρύνουν την προοπτική μιας πραγματικής ολοκληρωμένης προσέγγισης»* (Ρόκος, 2003 σελ. 208).

Αυτό είναι εμφανές από το γεγονός πως η αστική ανάπτυξη βασίζεται στη δημιουργία επιχειρηματικών πόλεων (βλ. ενότητα 2.3.), αντί βιώσιμων, που αποτελούν χώρους παραγωγής, συσκευασίας, αγοράς και κατανάλωσης του ελεύθερου χρόνου, της διασκέδασης, του θεάματος και της ηδονής, οι οποίες επιδιώκουν να βελτιώσουν το προφίλ τους στο πλαίσιο ενός παγκόσμιου αστικού οικονομικού ανταγωνισμού (Stevenson, 2007), αγνοώντας παράλληλα τις αρνητικές επιπτώσεις του gentrification που μελετήθηκαν στην προηγούμενη ενότητα.

Αναλυτικότερα, οι αναπλάσεις που προαναφέρθηκαν, συχνά υποδηλώνουν, ότι η αναγέννηση των πόλεων αποτελεί πλαστική εικόνα στην πόλη, εφόσον λαμβάνει χώρα σε συγκεκριμένες περιοχές, αποκρύπτοντας την υποβάθμιση άλλων. Επιπλέον, οι στρατηγικές αστικού σχεδιασμού, που στηρίζονται στην οργάνωση εκδηλώσεων και

φεστιβάλ, δεν κατορθώνουν εν τέλει να αναπτύξουν τις πολιτιστικές υποδομές στο σύνολο της πόλης (Stevenson, 2007). Συνεπώς, η επιχειρηματική πόλη του θεάματος, της διασκέδασης και της κατανάλωσης αποκρύπτει την ανάπτυξη του ρήγματος μεταξύ πλούσιων και φτωχών περιοχών (Stevenson, 2007).

Έτσι, η βιώσιμη ανάπτυξη των πόλεων οδηγείται από την τάση της οικονομίας, που μετατοπίζει τις επενδύσεις από τους τόπους της μαζικής παραγωγής στους αστικούς χώρους της κατανάλωσης, εντείνοντας παράλληλα τον κοινωνικό διαχωρισμό, την κοινωνική ανισότητα και την άνιση ανάπτυξη, τόσο μεταξύ *«των διογκωμένων αστικών κέντρων και των ερημωμένων περιφερειών, κυρίως των ορεινών και των νησιώτικων περιοχών»* (Ρόκος, 2003 σελ. 534) όσο και εντός των περιοχών της ίδιας πόλης. Δεν αποτελεί τυχαίο γεγονός, η συρρίκνωση των φτηνών περιοχών και των χώρων κατοικίας της εργατικής τάξης, οι οποίοι, με την υλοποίηση στρατηγικών αναβάθμισης και εξευγενισμού, αντικαθίστανται από ακριβούς χώρους κατοικίας, κατανάλωσης και εργασίας, δημιουργώντας αποκλειστικούς θύλακες υψηλότερων εισοδηματικών στρωμάτων.

Υπό αυτήν την έννοια, η στρατηγική που προωθεί την μετακίνηση των πολιτών «πίσω στη πόλη», απευθύνεται, εν τέλει, στους πληθυσμούς υψηλότερων εισοδηματικών τάξεων, με στόχο την υπέρμετρη ανάπτυξη της πολιτικής και πολιτιστικής οικονομίας, χωρίς να εξασφαλίζει τη κοινωνική ισορροπία ή ακόμα και τη συνύπαρξη με τους κατοίκους των χαμηλότερων εισοδηματικών τάξεων, οι οποίοι αποκλείονται από τις ακριβές ανακατασκευασμένες πόλεις, μέσω του εκτοπισμού.

Έτσι, οι μεγάλης κλίμακας ανακατασκευές ενθαρρύνονται από τη νέα πολιτική αστικής ανάπτυξης, ως μέρος ενός ευρύτερου και πιο φιλόδοξου προγράμματος ανοικοδόμησης και ανάπτυξης. Ωστόσο, η κατασκευή ευπώλητων καταναλωτικών χώρων και η ανανέωση της πόλης μπορούν να συνεπάγονται μικρές μόνο παρεμβάσεις στο δομημένο περιβάλλον (Stevenson, 2007), μειώνοντας, εκτός από το κοινωνικό και το περιβαλλοντικό κόστος, που προκύπτει από την αυξημένη συγκέντρωση, την αλλαγή χρήσεων και την επέκταση των αστικών υποδομών. Αντιθέτως, οι πολιτικές αστικής ανανέωσης, προβάλλουν τις μεγάλης κλίμακας αναπλάσεις των παγκόσμιων πόλεων (όπως το Λονδίνο και η Νέα Υόρκη), ως επιτυχημένες στρατηγικές του gentrification, οι οποίες αποτελούν παράδειγμα για την ανάπτυξη των περιοχών, ακόμα και αυτών που βρίσκονται σε χαμηλότερο επίπεδο της αστικής ιεραρχίας (όπως το Manchester ή το Sheffield στην Αγγλία ή το Portland, Maine στις Η.Π.Α.) (Lees, 2000).

Ωστόσο, αυτές οι στρατηγικές δεν είναι απαραίτητο να είναι κατάλληλες για όλες τις πόλεις, έτσι, εμφανίζουν μονομέρεια στην προσέγγισή τους, εφόσον δεν εξετάζουν τις

ιδιαιτερότητες των περιοχών που αναπτύσσουν, πέρα από τα οικονομικά οφέλη. Για την επίτευξη ολοκληρωμένων προσεγγίσεων, απαιτούνται, εκτός των άλλων, «ολοκληρωμένα, αξιόπιστα και συνεχώς ενημερωμένα ανοιχτά και δημόσια συστήματα πληροφοριών για τα στοιχεία που συγκροτούν τη φυσική, την κοινωνικοοικονομική, την πολιτισμική, την αναπτυξιακή, την οργανωτικοδιοικητική και τη περιβαλλοντική πραγματικότητα των κρατών και των περιφερειών τους, αλλά και των εσωτερικών και εξωτερικών αλληλεπιδράσεών τους, καθώς και ολοκληρωμένες πολιτικές που δεν μπορούν παρά να παράγονται αποκεντρωμένα» (Ρόκος, 2003 σελ. 208).

«Η διεπιστημονική μεθοδολογία των Ολοκληρωμένων Αποδόσεων θα μπορούσε να συμβάλλει στην ολοκληρωμένη διερεύνηση, απογραφή, χαρτογράφηση και παρακολούθηση των φυσικών και ανθρώπινων διαθεσίμων, των σχέσεων, των αλληλεξαρτήσεων και των αλληλεπιδράσεών τους, αλλά και των τάσεων μεταβολών τους διαμέσου του χρόνου, ως απαραίτητης, θεμελιακής σημασίας, αξιόπιστης, ακριβούς και ολοκληρωμένης υποδομής λήψης αναπτυξιακών αποφάσεων» (Ρόκος, 2003 σελ. 205).

Και αυτό γιατί, η υιοθέτηση μονομερών στρατηγικών ανανέωσης σε παγκόσμια κλίμακα, στην ουσία καταλύει κάθε πρωτοβουλία αστικού σχεδιασμού, που στοχεύει στην αναγνώριση και την προώθηση της ιδιαιτερότητας κάθε τόπου, εφόσον γίνεται εμφανής η μαζική προώθηση των πόλεων, οι οποίες υιοθετούν με κοινό τρόπο μια τυποποιημένη παγκοσμιοποιημένη κουλτούρα, ως «νέα συσκευασία» για να πωληθούν ως κέντρα τουριστικής κατανάλωσης. Η ιδιαιτερότητα και η τοπικότητα των επιχειρηματικών πόλεων κατασκευάζεται στα πεδία των συμβολικών εικόνων, της ευδαιμονίας και του πολιτισμού, δημιουργώντας έναν αστικό μύθο μοναδικότητας και ποιότητας, που ανταγωνίζεται αντίστοιχους σε παγκόσμια κλίμακα (Stevenson, 2007).

Οι αστικές αναπλάσεις, σε συνδυασμό με τις έξυπνες εκστρατείες μάρκετινγκ τόπου και αστικής διαφήμισης, παράγουν και μεταδίδουν τις κατασκευασμένες αστικές εικόνες, αποτελώντας τη βάση των στρατηγικών για την «πώληση» της πόλης, προκειμένου αυτή να αναδειχτεί ως μοναδικός και ελκυστικός τόπος διαμονής, εργασίας και αστικού τουρισμού (Stevenson, 2007).

Σύμφωνα με την ανάλυση που προηγήθηκε διαφαίνεται πως η οικονομία καθορίζει, τόσο τις επιχειρηματικές πόλεις όσο και τη μέση κοινωνική συνείδηση, που διαποτίζεται από τις αξίες της αγοράς, του στείρου ανταγωνισμού, της συγκέντρωσης και της συγκεντροποίησης, της ομοιομορφίας (ή της παγκόσμιας τοπικότητας) και της ισοπέδωσης των ανθρώπινων πολιτισμών (εμπορευματοποίηση πολιτισμού), οι οποίοι οδηγούνται στο μονόδρομο της υπερπαραγωγής και υπερκατανάλωσης διαμέσου των αστικών χώρων (Ρόκος, 2003), γεγονός που αντιτίθεται με τις αρχές της Αξιοβίωτης

Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης. Έτσι, είναι εμφανές, πως αυτές οι κοινωνικές αξίες, που προωθούνται από την βιώσιμη αστική ανάπτυξη, όπως μελετήθηκαν μέσω του αστικού σχεδιασμού και του gentrification, στην ουσία, όχι μόνο δεν αλλάζουν τις προϋπάρχουσες στάσεις και συμπεριφορές των ανθρώπων, που ευθύνονται για τα σύγχρονα κοινωνικά και περιβαλλοντικά προβλήματα, αλλά παράλληλα τις ενισχύουν.

4. Το μοντέλο αστικής ανάπτυξης της Αθήνας

Οι χώρες του περιφερειακού καπιταλισμού, που συμπεριλαμβάνουν τις μεσογειακές, τις βαλκανικές και εν μέρει τις λατινοαμερικάνικες πόλεις, παρουσιάζουν ορισμένα συστηματικά χαρακτηριστικά που καταδεικνύουν την ιδιαιτερότητα του μοντέλου αστικής ανάπτυξης που υιοθετούν και διαφοροποιούνται ριζικά, σε σχέση με τις δυτικοευρωπαϊκές και αμερικάνικες πόλεις του καπιταλιστικού κέντρου.

Οι μελέτες μιλούν, όχι μόνο για διαφοροποίηση, αλλά πολύ περισσότερο για αντίστροφη εμπειρία των περιφερειακών πόλεων, τόσο διαρθρωτική όσο και διαχρονική, που διαμορφώνει διαφορετικές διαδικασίες εξευγενισμού, με ελάχιστα κοινά σημεία που παραπέμπουν στο κλασικό πρότυπο που μελετήθηκε στις ενότητες που προηγήθηκαν. Οι ενδείξεις που αναστέλλουν την ανάδυση φαινομένων gentrification στον ελλαδικό χώρο διαφαίνονται σε διάφορα επίπεδα της ιστορίας του, καθώς και στις κοινωνικές, οικονομικές, πολιτικές και πολιτιστικές δυνάμεις που επενεργούν στην κατανομή, την ιδιοποίηση και την επέκταση του οικιστικού χώρου.

4.1. Η Ιδιότυπη διάρθρωση του αθηναϊκού αστικού χώρου⁹

Το προκαπιταλιστικό παρελθόν του ελληνικού κοινωνικού σχηματισμού, και κυρίως το παρελθόν της Αθήνας ως μεταπρατική πρωτεύουσα, διαφοροποίησε τη χώρα από τον ευρωπαϊκό καπιταλισμό, καθώς και από τη μεσαιωνική Ευρώπη και τη Λατινική Αμερική της αποικιοκρατικής εποχής. Ολόκληρο το 19^ο αιώνα, δηλαδή μετά την απελευθέρωση της Ελλάδας από την Οθωμανική αυτοκρατορία, η αριστοκρατία, η μεταπρατική αστική τάξη, οι επιχειρηματίες του χρηματιστικού και εμπορικού τομέα, των μεταλλείων και της βιομηχανίας, καθώς και η διοικητική και εμπορική μικροαστική τάξη εξάντλησαν όλη την κατάλληλη για οικιστική ανάπτυξη γη, οικοδομώντας και στεγάζοντας τους αστούς και τους μετανάστες της εποχής. Οι νέοι πληθυσμοί πύκνωναν περαιτέρω τις αραιοκατοικημένες περιοχές, που άνηκαν στους μικρούς ή μεγάλους γαιοκτήμονες.

Με την επικράτηση του καπιταλισμού και την έναρξη της εποχής της εκβιομηχάνισης και της συνεπαγόμενης αστικοποίησης, που επιταχύνεται μετά το 1907 στον ελλαδικό και κυρίως στον Αθηναϊκό χώρο, η οικιστική γη αποκτάται με όρους της κεφαλαιοκρατικής αγοράς (απόκτηση κατοικία μέσω της δυνατότητας καταβολής ενοικίου και μόνο) και ελέγχεται από μικροϊδιοκτήτες. Αυτοί οι Αθηναίοι μικροεπιχειρηματίες, αποτελούν παραλλαγή των jerry builders της Αγγλίας και δημιουργούν κυρίως εργατικές συνοικίες,

⁹ Λεοντίδου Λ. (1989, 2001). *Οι Πόλεις της Σιωπής: Εργατικός Εποικισμός της Αθήνας και του Πειραιά, 1909-1940* (2^η έκδοση). Αθήνα: Πολιτιστικό Τεχνολογικό Ίδρυμα ΕΤΒΑ.

μέσω της ανάπτυξης μιας δευτερεύουσας αγοράς (sub-market), είτε χτίζοντας καλύβες από πλίνθους, ξύλα και λαμαρίνες είτε επισκευάζοντας πρόχειρα παλιά άχρηστα ακίνητα, τα οποία μετατρέπουν σε κατοικίες για πολλές οικογένειες. Επί της ουσίας, οι φτωχογειτονιές αυτές χτίζονται εκ νέου, για τον ίδιο σκοπό (custom-built slums), συνεπώς δεν προέρχονται από την υποβάθμιση και υποδιαίρεση παλαιότερων μεσοαστικών οικιστικών συνόλων, ούτε από διαδικασία καθοδικής διύλισης (βλ. ενότητα 1.1.1.), όπως στις αγγλοαμερικανικές πόλεις του 19^{ου} αιώνα, φαινόμενα που εμφανίστηκαν στην Αθήνα έπειτα το 1970.

Ο τρόπος παραγωγής του οικιστικού χώρου, που δημιουργείται σε ακατάλληλες περιοχές και σε κρυμμένους θύλακες, με αποκλειστικό σκοπό τη στέγαση της εργατικής τάξης, με την ανοχή του κράτους στην αυθαίρετη δόμηση, είναι συνηθισμένος στις πόλεις των περιφερειακών κοινωνικών σχηματισμών, όπως η Ελλάδα. Οι πρώτες αυθαίρετες συνοικίες διαμορφώθηκαν στην Αθήνα ήδη από το 1840, όπως το Κολωνάκι και η Νεάπολη, ενώ η δευτερεύουσα αγορά προσανατολίστηκε στη δημιουργία των πρώτων αυθαίρετων εργατικών οικισμών τόσο σε τόπους δουλειάς, όπως τα Αναφιώτικα και το Προάστιο (Εξάρχεια), όσο και σε βιομηχανικές ζώνες, όπως το Γκαζοχώρι, το Θησείο, το Μεταξουργείο και τα Καμίνια (Νικολαΐδου, 1993).

Με αφετηρία το 1922, όταν μισό εκατομμύριο πρόσφυγες της Σμύρνης, ήρθε να προστεθεί στο μισό εκατομμύριο κατοίκων της Αθήνας και του Πειραιά, η μονοπωλιακή οικιστική επέκταση (αυθαίρετη ή μη) της αστικής και μεσοαστικής τάξης του 19^{ου} αντικαταστάθηκε από τη λαϊκή ιδιοκατοίκηση και αποτέλεσε εναλλακτικό τρόπο κατανομής του οικιστικού χώρου. Η αυτοστέγαση των λαϊκών στρωμάτων στη περιφερειακή αστική γη αποτέλεσε άμεση απάντηση στις απαιτήσεις της επιβίωσης στην πρόσφατα εδραιωμένη καπιταλιστική οικονομία της πόλης, καθιστώντας την αυθαιρεσία ενδημικό στοιχείο της ελληνικής αστικής ανάπτυξης. Εντούτοις, η αυθαιρεσία στους νέους περιφερειακούς δήμους δεν συνίστατο στην παράνομη κατοχή γης αλλά στην παράνομη χρήση της. Πρόκειται για μια διαδικασία παράνομης αυτοστέγασης χωρίς παράνομη κατάληψη γης, που δεν συνιστά αμφισβήτηση του θεσμού της ιδιοκτησίας, διαφοροποιώντας τις μεσογειακές πόλεις τόσο από τις τριτοκοσμικές παραγκουπόλεις όσο και από τις αγγλοαμερικανικές πόλεις, όπου η αυθαίρετη δόμηση είναι αδιανόητη ενώ η κατάληψη κενής ιδιοκτησίας αποτελεί ακόμα και τώρα συνηθισμένο τρόπο κατανομής του οικιστικού χώρου.

Η λαϊκή ιδιοκατοίκηση, με την κρατική ανοχή, αποτέλεσε μια βαλβίδα ασφαλείας στα χρόνια της εργασιακής ανασφάλειας και της κοινωνικής αναταραχής. Αρχικά, χρησιμοποιήθηκε ως τρόπος ενσωμάτωσης των ξεριζωμένων πληθυσμών, ενώ με την

πάροδο του χρόνου οι πιέσεις για την ανοχή της αυθαίρετης δόμησης εντάθηκαν και αφορούσαν όλο και πιο μεγάλη μερίδα, όχι μόνο των προσφυγικών αλλά και των ντόπιων πληθυσμών, προδιαγράφοντας έτσι και τον τρόπο αστικής επέκτασης της Αθήνας, η οποία, ακόμα και στη σημερινή της μορφή, προήλθε σχεδόν εξολοκλήρου από αστικοποιημένες περιοχές που «νομιμοποιήθηκαν».

Σε αντίθεση, λοιπόν, με το στενό και αυστηρό έλεγχο της ιδιοκτησίας των καπιταλιστικών δυτικοευρωπαϊκών πόλεων, που καταστέλλει κάθε μορφή λαϊκής ανεξαρτησίας στον οικιστικό χώρο, η χαλαρότητα και η γενικευμένη αυθαιρεσία του πολεοδομικού χώρου των πόλεων της περιφέρειας, αναδύει τον πολλαπλασιασμό του λαϊκού ελέγχου της περιαστικής γης ως γενικευμένη διαδικασία αστικής επέκτασης, ακόμα και μετά την πλήρη κυριαρχία του καπιταλισμού, όπως συνέβη και στην περίπτωση της Αθήνας.

Η ανάπτυξη του καπιταλισμού στη Δυτική Ευρώπη, εκτός από την καταστολή της άτυπης μικροοικοδόμησης, οδήγησε και στη συρρίκνωση της άτυπης οικονομίας, με την συντριβή των μικροκαπιταλιστών και την προλεταριοποίηση των μικροεπιχειρηματιών, οι οποίοι απορροφήθηκαν από τον επίσημο κεφαλαιοκρατικό τομέα. Αντίθετα στην Αθήνα η άτυπη οικονομία, παρόλο που δεν υπήρξε νέο φαινόμενο, γνώρισε ταχύρρυθμη αναπαραγωγή μετά το 1922, με την ανάπτυξη μικρών επιχειρήσεων, ανεξάρτητων βιοτεχνών και μικροεπαγγελματιών και ενώ ξεκίνησε από κρατική πολιτική για την αντιμετώπιση του προβλήματος του προσφυγικού πλεονάζοντος εργατικού δυναμικού, τελικά αποτέλεσε προσωρινή αναβολή της περιθωριοποίησης ενός μεγάλου πληθυσμού, οδηγώντας έπειτα στην καθοδική κοινωνική κινητικότητα.

Στις μεσογειακές πόλεις, οι άτυπες σχέσεις, τα δίκτυα, καθώς και η έντονη διάθεση για αυτοαπασχόληση, η ανεξαρτησία και η ατομική ιδιοκτησία συνυπάρχουν με την έλλειψη σχεδιασμού και μηχανισμών ελέγχου και συνθέτουν τη γεωγραφική έκφανση της άτυπης οικονομίας, σπάνια στις πόλεις της Δύσης, η οποία εκφράζεται με τον πολυκεντρικό αστικό ιστό που κυριαρχείται από μικτές χρήσεις γης (Πετράκος και Οικονόμου 1999,2004). Στον αθηναϊκό αστικό ιστό, ο κατακερματισμός και η πώλωση είναι ορατά στο χώρο σαν ένα ιδιόμορφο «μωσαϊκό» κατοικιών και ποικίλων οικονομικών δραστηριοτήτων, γεγονός που διαμορφώνει άναρχη και ασυνεχή αστική ανάπτυξη ενώ παράλληλα δημιουργεί μεγάλη απόκλιση από τα μοντέλα της αγγλο-αμερικάνικης πόλης, όπου επικρατεί η λογική και η πρακτική τόσο του χωρικού διαχωρισμού των οικονομικών δραστηριοτήτων (zoning), όσο και των κοινωνικών τάξεων (Πετράκος και Οικονόμου 1999,2004).

Η χωρική έκφραση των κοινωνικών τάξεων αποκρυσταλλώθηκε με τον οριζόντιο κοινωνικό διαχωρισμό σε επίπεδο γειτονιών, γύρω στο 1970, από έναν νοητό άξονα από τα νοτιοδυτικά ως τα βορειοανατολικά, που διασχίζει το γεωγραφικό χώρο του πολεοδομικού συγκροτήματος της Αθήνας, ο οποίος διαχωρίζει το χώρο της εργατικής τάξης στα δυτικά από το χώρο της μεσοαστικής τάξης στα βόρεια και ανατολικά. Κατά το μεσοπόλεμο ο χώρος της αστικής τάξης επεκτάθηκε πολύ προς τα βορειοανατολικά της Αθήνας, με το Ψυχικό και την Φιλοθέη, καθώς και πέρα από την Κηφισιά, μέχρι την Εκάλη, όπου δημιουργήθηκαν αποκλειστικές «κηπουπόλεις» για εύπορους και επιφανείς Αθηναίους, οι οποίοι επιδίωξαν να απομονωθούν από την προσφυγική εισροή. Αντίθετα, οι λαϊκές γειτονιές δημιουργήθηκαν κοντά στις βιομηχανικές ή εργατικές περιοχές των δυτικών προαστίων, με αυθαίρετες κατοικίες γύρω από το λιμάνι του Πειραιά, της Δραπετσώνας, του Κερατσινίου, της Νίκαιας, της Νέας Ιωνίας, καθώς και στην ευρύτερη περιοχή του Ταύρου και του Άγιου Ιωάννη Ρέντη, οι οποίες χαρακτηρίστηκαν από έντονη υποβάθμιση.

Στον οριζόντιο κοινωνικό διαχωρισμό έρχεται να προστεθεί και ο κατακόρυφος, ο οποίος εντείνεται τη μεταπολεμική περίοδο, από τον πολλαπλασιασμό των πολυώροφων οικοδομών, λόγω της έντονης πληθυσμιακής συσσώρευσης στην αθηναϊκή πρωτεύουσα και τον δεκαπλασιασμό της οικοδομικής δραστηριότητας. Κατά τη δεκαετία του 1920 οι πολυκατοικίες οικοδομούνταν αποκλειστικά για τους αστούς, ενώ από το 1932 άρχισε η είσοδος των μέσων στρωμάτων σε αυτόν τον τύπο κατοικίας, παράλληλα με τη γενίκευση του συστήματος αντιπαροχής, που κατέκτησε μεταπολεμικά τον οικιστικό χώρο των ελληνικών πόλεων. Οι πολυκατοικίες της Αθήνας έγιναν κοινωνικά μικτές μετά τον Δεύτερο Παγκόσμιο Πόλεμο, εδραιώνοντας τον κατακόρυφο κοινωνικό διαχωρισμό, όπου τα μεσαία και τα εργατικά στρώματα κατοικούν στους χαμηλότερους, ενώ οι εύποροι στους ψηλότερους ορόφους του ίδιου κτιρίου.

Οι διαπιστώσεις αυτές αποτελούν εξαιρετικά ενδιαφέρον σημείο για την ανθρωπογεωγραφία της Αθήνας, όχι μόνο σε σχέση με την μεταπολεμική της ανάπτυξη αλλά και σε σύγκριση με τη δομή των αγγλο-αμερικάνικων πόλεων. Στην περίπτωση τόσο της ελληνικής πρωτεύουσας, όσο και των μεσογειακών πόλεων παρατηρείται η αυξημένη προτίμηση των αστών για κεντρικότητα και συμπαγή αστικό ιστό, που διαπιστώθηκαν με την ακτινωτή ανάπτυξη των κεντρικών μεσοαστικών συνοικιών στις προνομιούχες «κηπουπόλεις», καθώς και με την πλειοψηφική κατοικία τους στις πολυκατοικίες του κέντρου της πόλης. Κάτι τέτοιο δημιουργεί αστική δομή αντίστροφη από το δυτικό μοντέλο ομόκεντρης αστικής ανάπτυξης του Burgess (inverse-Burgess model), στο οποίο οι αστοί ζουν στα προάστια. Στις πόλεις του περιφερειακού καπιταλισμού οι ευπορότεροι

καταλαμβάνουν την ακριβότερη γη στο κέντρο, ενώ η περιφερειακή γη καταλαμβάνεται από τα λαϊκά στρώματα, ιδίως τους πληθυσμούς της άτυπης οικονομίας.

Ωστόσο, η κοινωνική γεωγραφία της Αθήνας αλλάζει ιδιαίτερα μετά τη δικτατορία την δεκαετία του 1990 και έπειτα, με την έλευση των μεταναστών, των προσφύγων και των μειονοτήτων, που μετακινήθηκαν σε ολόκληρη την Ευρώπη μετά την πτώση του τείχους του Βερολίνου (Λεοντίδου, 2005). Το γεγονός αυτό συνέβαλε στη μείωση του κοινωνικού διαχωρισμού ιδιαίτερα στο κέντρο και γύρω από την Αθήνα, εφόσον οι μετανάστες εγκαθίστανται στο πιο προσιτό οικονομικά τμήμα του οικιστικού αποθέματός της, το οποίο βρίσκεται στις πυκνοκατοικημένες γειτονιές γύρω από το κέντρο και όχι στις εργατικές δυτικές περιοχές, όπου η περιορισμένη προσφορά κατοικιών δεν μπορούσε να ικανοποιήσει την υπερβάλλουσα ζήτηση (Μαλούτας και Αλεξανδρή, 2009). Η μαζική εισροή μεταναστών στο κέντρο, συνοδεύεται με την παράλληλη αντίστροφη τάση των γηγενών των μεσαίων και υψηλότερων στρωμάτων, οι οποίοι μετακινούνται σε περιοχές κατοικίας των προαστίων, λόγω της υποβάθμισης του κέντρου από την έντονη οικοδόμηση της προηγούμενης περιόδου (Μαλούτας και Αλεξανδρή, 2009).

Την υποβάθμιση αυτή του κέντρου της Αθήνας επιδιώκουν οι αλλαγές οι αναπλάσεις, που ξεκίνησαν από τη δεκαετία του 1980, εντάθηκαν στη δεκαετία του 1990, κορυφώθηκαν κατά την περίοδο πριν τους Ολυμπιακούς αγώνες του 2004 και συνεχίζουν μέχρι και σήμερα να αναδιαμορφώνουν την αισθητική και τη λειτουργικότητα του κέντρου της πόλης (Μαλούτας και Αλεξανδρή, 2009). Στο πλαίσιο αυτό, οι όλο και αυξανόμενες αναπλάσεις κατοικιών, ο αυξανόμενος αριθμός διαφημίσεων για loft διαμερίσματα και κυρίως η αλλαγή των χρήσεων γης σε πρώην υποβαθμισμένες περιοχές της πόλης (Πλάκα, Γκαζοχώρι, Ψυρρή, Μεταξουργείο, Βοτανικός), προσελκύουν όλο και περισσότερο το ενδιαφέρον των μεσαίων και υψηλότερων κοινωνικών στρωμάτων και δίνουν την εντύπωση μιας νέας κοινωνικής κινητικότητας, που θέτει το κέντρο της Αθήνας σε ρυθμούς gentrification, γεγονός που διερευνάται στις ενότητες που ακολουθούν (Μαλούτας και Αλεξανδρή, 2009).

4.2. Το φαινόμενο Gentrification στην Αθήνα¹⁰

Η Αθήνα είναι μία από τις πόλεις για τις οποίες το φαινόμενο του gentrification αποτελεί κάτι νέο. Παρόλο που υπάρχουν ορισμένες διαδικασίες που έχουν γνωρίσματα του gentrification, έρευνες δείχνουν πως αυτές οι ενδείξεις δεν στοιχειοθετούν την

¹⁰ Μαλούτας Θ. και Αλεξανδρή Γ. (2009). Αστικές Αναπλάσεις και Μεταβολές των Κοινωνικών Δομών στο Κέντρο της Αθήνας στη Στροφή του Αιώνα. 25 Κείμενα για το Σχεδιασμό και την Ανάπτυξη του Χώρου. Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας.

παρουσία του φαινομένου αυτού στην ελληνική πραγματικότητα, σύμφωνα με τα πρόσφατα δεδομένα, ενώ ταυτόχρονα η εξέταση ορισμένων τοπικών διαδικασιών υπό το πρίσμα αυτό κρίνεται ιδιαίτερα αντιπαραγωγική.

Έρευνες έχουν αποδείξει πως οι διαδικασίες gentrification στην Αθήνα έχουν ελάχιστα κοινά σημεία με το κλασικό πρότυπο που εμφανίζεται στις αγγλοαμερικάνικες πόλεις. Και αυτό γιατί η ελληνική πρωτεύουσα δεν διαθέτει περιοχές σημαντικού μεγέθους κοντά στο κέντρο της πόλης, βιομηχανικές ή με παρεμφερείς χρήσεις, οι οποίες να επαναπροσδιορίζονται και να αποκτούν νέες «ανώτερες» χρήσεις, συμπεριλαμβανομένης και της κατοικίας για υψηλότερα εισοδηματικά στρώματα, έτσι ώστε να οδηγούν σε πιο ευδιάκριτα αποτελέσματα όσον αφορά και τις κοινωνικο-χωρικές μεταβολές.

Η σχετική ανυπαρξία διαδικασιών gentrification στην Αθήνα οφείλεται κυρίως στην απουσία πιέσεων προς μια τέτοια κατεύθυνση τόσο από την πλευρά της ζήτησης όσο και από αυτήν της προσφοράς. Η χαμηλή ζήτηση για κατοικία το κέντρο της Αθήνας προκύπτει καταρχήν από την κυριαρχία των νοικοκυριών που συγκροτούνται κυρίως στο πρότυπο της πυρηνικής οικογένειας, το οποίο δεν προσομοιάζει με τη δομή των νοικοκυριών, που επιλέγουν απαραίτητα εξευγενισμένες περιοχές της πόλης ως τόπο κατοικίας. Επιπλέον, μείωση της ζήτησης για κατοικία στο κέντρο αποτελεί και η δυσκολία αναπαραγωγής των μεσαίων και ανώτερων κοινωνικών στρωμάτων (διαφαίνεται από το σημαντικό ποσοστό νέων ανέργων, ιδίως πτυχιούχων), που οδηγεί τα νέα νοικοκυριά στην αναβολή δημιουργίας οικογενειών και την παράταση της διαμονής τους στη πατρική οικία.

Επίσης, ένας σημαντικός παράγοντας, που αναστέλλει τις πιέσεις φαινομένων gentrification από τη πλευρά της ζήτησης, είναι το γεγονός πως η τοπική αγορά εργασίας δεν προσελκύει μεγάλες ομάδες νέων «υπερ-ειδικευμένων» επαγγελματιών από άλλες χώρες, των οποίων το επαγγελματικό προφίλ υψηλού κύρους υπαγορεύει την εγκατάστασή τους στη κίνηση και στην ατμόσφαιρα του κέντρου της Αθήνας. Αντίθετα, οι αλλοδαποί που προσελκύονται από την ελληνική αγορά εργασίας, αφορούν κυρίως τις χαμηλότερες επαγγελματικές κατηγορίες, που επιλέγουν την κατοικία στο κέντρο της πόλης, λόγω του διαθέσιμου και προσιτού αποθέματος ενοικιαζόμενης κατοικίας. Εξάλλου, τα υψηλότερα επαγγελματικά κλιμάκια στην Ελλάδα, βρίσκονται είτε σε υπηρεσίες του δημόσιου τομέα είτε σε μικρές (οικογενειακές) επιχειρήσεις και ανήκουν σε ελληνικούς πληθυσμούς, που ενισχύουν είτε την ήδη υπάρχουσα τάση για προαστιοποίηση είτε τον κοινωνικό χαρακτήρα των περιοχών κατοικίας του κέντρου, με υψηλή κοινωνική φυσιογνωμία. Αυτό το γεγονός δεν υποδεικνύει gentrification, εφόσον δεν επισημαίνονται φαινόμενα εκτοπισμού των χαμηλότερων κοινωνικοεπαγγελματικών

κατηγοριών από το κέντρο, αντίθετα υφίσταται «παραχώρηση» των περιοχών που χαρακτηρίζονται από χαμηλότερη κοινωνική φυσιογνωμία στα χαμηλότερα κοινωνικά στρώματα. Σε γενικές γραμμές οι αποθαρρυντικές ενδείξεις για αναπτυσσόμενο εξευγενισμό επιβεβαιώνονται και από τις τάσεις χαμηλής στεγαστικής κινητικότητας, οι οποίες έπαιξαν σημαντικό ρόλο στη συγκρότηση και αναπαραγωγή του κοινωνικού χαρακτήρα των γειτονιών της Αθήνας. Σε αντίθεση με τις πόλεις των ΗΠΑ, του Καναδά και της Αυστραλίας, στις οποίες η ετήσια κινητικότητα προσεγγίζει το 20%, στην Αθήνα το αντίστοιχο ποσοστό κυμαίνεται περίπου στο 5%.

Όσον αφορά στη προσφορά, το gentrification δεν ευνοείται από τη χαμηλή συγκέντρωση του κεφαλαίου στον οικοδομικό τομέα, καθώς και από την απουσία συμπαγών οικοδομήσιμων εκτάσεων. Στην Αθήνα, τόσο η κατακερματισμένη αστικοποίησή της, που απαρτίζεται από υψηλό ποσοστό μικροϊδιοκτησίας και ελάχιστες μεγάλες ιδιοκτησίες, όσο και η παραγωγή κατοικίας, που εξακολουθεί να αποτελεί αντικείμενο μικρο-εμπορευματικής διαδικασίας και να χαρακτηρίζεται από τη δόμηση μεμονωμένων κτηρίων με μικρό αριθμό διαμερισμάτων, αποτελούν αντικίνητρο για τη δραστηριοποίηση του μεγάλου κατασκευαστικού κεφαλαίου στην αστική οικοδόμηση και την κατοικία.

Κάτι τέτοιο εμποδίζει την πραγματοποίηση πολεοδομικών σχεδίων ανάπτυξης να εκμεταλλευτούν το «χάσμα γαιοπροσόδου», ώστε να προσφέρουν μια κρίσιμη μάζα κατοικιών για ανώτερα κοινωνικο-οικονομικά στρώματα σε πρώην υποβαθμισμένες περιοχές. Κατ' επέκταση οι μικρής κλίμακας αναπλάσεις δεν εξασφαλίζουν τη μεταβολή της υποβαθμισμένης ταυτότητας της περιοχής για την ανάπτυξη μεσοαστικών τρόπων ζωής στο κέντρο της πόλης, που θα καταστήσουν ασφαλή την επένδυση των δυνητικών εξευγενιστών, γεγονός που μειώνει την πίεση για gentrification από την πλευρά της προσφοράς.

Συνεπώς, οι ενδείξεις των φαινομένων gentrification που θεωρούνται εμφανείς στις αναπλάσεις που λαμβάνουν χώρα στο κέντρο της Αθήνας, αφορούν κυρίως, στις νέες χρήσεις γης σε πρώην υποβαθμισμένες περιοχές (που έχουν να κάνουν κυρίως με τον πολιτισμό και την αναψυχή), στις συνεχείς επενδύσεις στις συγκοινωνιακές υποδομές και στη προσπάθεια αισθητικής αναβάθμισης της όψης της πόλης και δεν συνοδεύονται από ανάλογο μετασχηματισμό του κοινωνικού χαρακτήρα των κεντρικών συνοικιών, τουλάχιστον με τα πρόσφατα διαθέσιμα στοιχεία. Έτσι, στο πλαίσιο αναπλάσεων και αναζωογόνησης του αστικού ιστού αναπτύχθηκαν ποικίλες τοπικές διαδικασίες με εμπλοκή διαφορετικών φορέων και συλλογικοτήτων και οδήγησαν σε διαφορές ως προς

τα αποτελέσματα, τόσο μεταξύ τους όσο και με το κλασικό μοντέλο της ανάπτυξης που σχετίζεται με το φαινόμενο gentrification.

Χαρακτηριστικό είναι το παράδειγμα της Πλάκας, που θεωρείται η μοναδική περίπτωση που έχει σημειώσει πορεία εξευγενισμού. Η ανάπτυξη αυτή είχε ως κεντρικό κορμό την *κρατική παρέμβαση* κατά τη δεκαετία του 1980, η οποία εκδηλώθηκε μέσω επιχορηγήσεων και επενδύσεων σε αναπλάσεις ιστορικών νεοκλασικών κτηρίων, απαγορεύσεων οχλουσών χρήσεων διασκέδασης, με αποτέλεσμα τη δημιουργία φαινομένων gentrification, με την είσοδο νέων κατοίκων από υψηλά και υψηλά-μεσαία κοινωνικά στρώματα στη περιοχή.

Διαφορετικό παράδειγμα αποτελεί η περίπτωση του Γκαζοχωρίου, του οποίου η ανάπτυξη έγκειται στη δημόσια *παρέμβαση σε δραστηριότητες πολιτισμού*, με την αναπαλαίωση του παλιού εργοστασίου αερίοφωτος στο Γκάζι και τη μετατροπή του σε κέντρο πολιτιστικών δραστηριοτήτων το 1999, ταυτόχρονα με τις σημειακές αναπαλαιώσεις κατά μήκος της οδού Πειραιώς. Οι αναπλάσεις αυτές χαρακτηρίστηκαν χωρικά περιορισμένες χωρίς πρόβλεψη του πολεοδομικού σχεδιασμού για την ανάπτυξη κατοικίας, με αποτέλεσμα την ανάδυση μιας νέας αστικής αναγέννησης που συναρτήθηκε σε επίπεδο ιδιωτικής πρωτοβουλίας και οδήγησε σε αλλαγές των χρήσεων γης. Αυτό το είδος αστικής ανάπτυξης υποκινήθηκε αρχικά από μικροεπενδυτές στη βιομηχανία της διασκέδασης με τη μορφή μπαρ, εστιατορίων και γκαλερί τέχνης σε αραιοκατοικημένες βιοτεχνικές περιοχές, που γειτνιάζουν με τις περιοχές ανάπτυξης με κρατική παρέμβαση.

Το παραπάνω πρότυπο αστικής ανανέωσης που βασίζεται στην *ανάπτυξη εμπορικών δραστηριοτήτων αναψυχής* υπήρξε χαρακτηριστικό στη περιοχή του Ψυρρή και συνοδεύτηκε από αναπαλαιώσεις και επανάχρηση παλαιών κτηρίων που οδήγησαν στη πλήρη μεταβολή της φυσιογνωμίας των τοπικών δραστηριοτήτων. Ωστόσο, η αγορά κατοικίας, παρά την αυξημένη ζήτηση δεν ευδοκίμησε, λόγω της μεγάλης όχλησης των δραστηριοτήτων αναψυχής, το θόρυβο, τη κυκλοφορική συμφόρηση, τα προβλήματα στάθμευσης και τις προστριβές με κοινωνικές ομάδες που αντέδρασαν στην διαδικασία μετάλλασής της περιοχής.

Τις επιδράσεις των παραπάνω μεταβολών δέχεται και το Μεταξουργείο, *έμμεσα, λόγω γειτνίασης με τις γύρω περιοχές*, το οποίο μέχρι πρότινος αποτελούσε παρακμασμένη βιοτεχνική περιοχή. Ταυτόχρονα, στη περιοχή εγκαθίστανται «κακόφημες» δραστηριότητες, ενώ το παρακμασμένο και ερειπωμένο οικιστικό του απόθεμα αποτελεί πλέον καταφύγιο και προσιτή κατοικία για αρκετούς μετανάστες.

Σημαντικό παράδειγμα λιγότερο απότομων μεταβολών αποτελούν και οι κεντρικές συνοικίες των Άνω Πετραλώνων και των Εξαρχείων, οι οποίες χαρακτηρίζονται κοινωνικά

πιο μεικτές από όσες προαναφέρθηκαν. Η περίπτωση των Άνω Πετραλώνων θα μπορούσε να έχει την ίδια εξέλιξη με την περιοχή της Πλάκας, εφόσον βρίσκεται στα δυτικά της Ακρόπολης και διατηρεί χαμηλή δόμηση, εάν γίνονταν ανάλογη ανάπτυξη χωρίς την επένδυση δημοσίων κονδυλίων και τις αυστηρές πολεοδομικές ρυθμίσεις που εφαρμόστηκαν για τη Πλάκα. Από την άλλη μεριά τα Εξάρχεια και η Νεάπολη Εξαρχείων, πυκνοκατοικημένες περιοχές στους πρόποδες του Λυκαβηττού, που γειτονεύουν με τη μεγαλοαστική περιοχή του Κολωνακίου, διατηρούν αυξημένη ζήτηση και αυξημένες τιμές για κατοικία (παρόλο που προβάλλονται ως περιοχές που χαρακτηρίζονται από τις διενέξεις αστυνομικών και αναρχικών), καθώς το Κολωνάκι φαίνεται να μη μπορεί πλέον να ικανοποιήσει την ζήτηση υψηλών και μεσαίων στρωμάτων τόσο λόγω σχετικού κορεσμού, όσο και λόγω υψηλότερων τιμών. Και στις δύο αυτές συνοικίες αναμένεται διαφορετικού τύπου κοινωνικής αναβάθμισης, η οποία προσομοιάζει με τον *εξαστισμό (embourgeoisement)*, δηλαδή ως διάχυση του κοινωνικού τους χαρακτήρα σε γειτονικές τους περιοχές.

Τέλος, ένα επιπλέον παράδειγμα αστικής ανάπτυξης είναι η περιοχή του Βοτανικού, που βασίζεται στην *ανάπτυξη αθλητικών και εμπορικών δραστηριοτήτων*, με τη μελλοντική κατασκευή του γηπέδου του Παναθηναϊκού, συνοδευόμενο από άλλες εμπορικές και χρήσεις αναψυχής. Μέχρι στιγμής στη περιοχή χτίζονται κατοικίες που απευθύνονται σε μεσοαστικά στρώματα, ενώ ταυτόχρονα έχει καταγραφεί η εκδίωξη των μελών της μειονότητας των Ρομά, που έμεναν σε καταυλισμούς, ή οποία διακόπηκε έπειτα από την παρέμβαση του Ευρωπαϊκού Κέντρου για τα δικαιώματα των Ρομά.

Σύμφωνα με τα παραπάνω, οι αναπλάσεις που λαμβάνουν χώρα στο κέντρο της Αθήνας δεν μπορούν να θεωρηθούν ενδείξεις φαινομένων gentrification αντίστοιχες με εκείνες των αγγλοαμερικάνικων πόλεων, τουλάχιστον με τα μέχρι σήμερα στοιχεία. Αυτές οι αστικές αναπλάσεις αφορούν κυρίως, στις νέες χρήσεις γης σε πρώην υποβαθμισμένες περιοχές (που έχουν να κάνουν κυρίως με τον πολιτισμό και την αναψυχή), στις συνεχείς επενδύσεις στις συγκοινωνιακές υποδομές και στη προσπάθεια αισθητικής αναβάθμισης της όψης της πόλης, δεν αφορούν στον πολεοδομικό σχεδιασμό ανάπτυξης κατοικίας, και δεν συνεπάγονται εκτοπισμό κατοίκων χαμηλότερων στρωμάτων.

Ο κοινωνικοοικονομικός επαναπροσδιορισμός του κέντρου πρόκειται για τη σταδιακή αναβάθμιση περιοχών, οι οποίες γειτνιάζουν με κεντρικές μεγαλοαστικές περιοχές που συγκράτησαν τον πληθυσμό και την έλξη τους και οι οποίες δέχονται την υπερχειλίση της ζήτησής τους. Η όλη διαδικασία θα μπορούσε να χαρακτηριστεί ως σταδιακή διαδικασία εξαστισμού. Επιπρόσθετα, αυτή η διαδικασία επηρεάζει τμήμα μόνο του οικιστικού αποθέματος των περιοχών αυτών, καθώς μεγάλο μέρος των

διαμερισμάτων της Αθήνας, αφορά πολυκατοικίες, που δεν είναι υποψήφιες για κερδοσκοπική αναπαλαίωση, κυρίως στους χαμηλότερους ορόφους που συνεχίζουν να προσελκύονται χαμηλότερα κοινωνικά στρώματα και μετανάστες.

«Το gentrification στην Αθήνα είναι μια μάλλον κατακερματισμένη διαδικασία (όπως η μεταπολεμική αστικοποίηση) τόσο όσον αφορά το χώρο όσο και τους φορείς που την υλοποιούν. Διαμορφώνεται στη μικροκλίμακα της περιοχής από τον χρήστη-επενδυτή και όχι από το κατασκευαστικό ή και μεσιτικό κεφάλαιο, που θα αναζητούσαν ως αφετηρία-με τη βοήθεια και της δημόσιας παρέμβασης- ένα σημαντικό «χάσμα γαιοπροσόδου» και θα δημιουργούσαν, μέσω σημαντικών αναπλάσεων, θύλακες «εξευγενισμού» από τους οποίους η διαδικασία θα μπορούσε να εξαπλωθεί περαιτέρω» (Μαλούτας και Αλεξανδρή, 2009 σελ324).

Για το λόγο αυτό, τάσεις gentrification στην Αθήνα θα πρέπει να αναζητηθούν σε επίπεδο μικροκλίμακας, γεγονός που θα επιδιωχθεί για τη γειτονιά του Γκαζοχωρίου, στις ενότητες που ακολουθούν.

5. Αναζήτηση φαινομένων *gentrification* στη περιοχή του Γκαζοχωρίου

«Εκεί στο Γκαζοχώρι, κρυφά από τα περίεργα μάτια της γειτονιάς, επήγαιναν οι άνθρωποι της καλής κοινωνικής τάξεως και έπιναν το κρασί τους...Τη συνηθισμένη ώρα γύριζαν στα σπίτια τους με κάποια προφύλαξη, μη θέλοντας να δώσουν στόχο στον κόσμο της γειτονιάς για την παρεκτροπή τους αυτή» (Σκουζές, 1957,1962 στο Ρωπαϊτού-Τσαπαρέλη, 2004 σελ. 141), περιγράφει ο Σκουζές Δ. το 1962, ενθυμούμενος όσα συνέβαιναν πριν τριάντα χρόνια στο Γκαζοχώρι, τονίζοντας την ιδιαίτερη υποβάθμιση που χαρακτήριζε τότε τη περιοχή.

Το ίδιο φαινόμενο, κατά μία έννοια επαναλαμβάνεται και στις μέρες μας, μόνο που η εισροή των ανώτερων κοινωνικών στρωμάτων στο Γκαζοχώρι γίνεται όχι μόνο φανερά, αλλά ενθαρρύνεται από μια σειρά αλλαγών που έχουν αναδιαμορφώσει, σε μεγάλο βαθμό, τη φυσιογνωμία της άλλοτε βιομηχανικής συνοικίας της Αθήνας, οι οποίες αποτυπώνονται χωρικά στη μεταβολή των χρήσεων γης και στις αστικές αναπλάσεις. Οι αλλαγές αυτές, καταγράφονται στην ιστορική εξέλιξη της γειτονιάς του Γκαζοχωρίου και αντικατοπτρίζουν τόσο την ιδιαιτερότητα της αθηναϊκής αστικής ανάπτυξης, όσο τις ευρύτερες τάσεις της αποβιομηχάνισης, της ανάπτυξης της συμβολικής εικόνας της πόλης, στο πλαίσιο ενός παγκόσμιου αστικού ανταγωνισμού, καθώς και τα νέα καταναλωτικά και πολιτισμικά πρότυπα που ιδιοποιούνται την αυθεντικότητα της υποβάθμισης του αστικού χώρου.

Ωστόσο, ο μετασχηματισμός του Γκαζοχωρίου δεν είναι απαραίτητο να αποδοθεί στην ανάδυση τάσεων *gentrification*, παρά την ομοιότητα των παραπάνω διαδικασιών με τα κλασικά γνωρίσματα του φαινομένου, αντιθέτως, κρίνεται απαραίτητη η αποφυγή της απλοποιημένης και διευρυμένης εννοιολόγησης του όρου και η προσπάθεια αποδόμησής του, με βάση την έρευνα της πραγματικότητας που ανακύπτει από τη μελέτη περίπτωσης (Μαλούτας και Αλεξανδρή, 2009). Για τον λόγο αυτό καθίσταται απαραίτητη η καταγραφή και διερεύνηση των ιδιαιτεροτήτων που προκύπτουν από τη μελέτη του μετασχηματισμού του Γκαζοχωρίου και η αντιπαραβολή τους με τις βασικές αρχές του *gentrification*, που απορρέουν από την ανάλυση του ρόλου του αστικού σχεδιασμού στις στρατηγικές ανανέωσης, των χωροκοινωνικών μεταβολών, του τύπου και της χωρικής κατανομής των νέων κτιριακών αναπλάσεων, του ρόλου των πρωτοπόρων στη διαδικασία μετασχηματισμού και των πολυδιάστατων επιπτώσεων που καθορίζουν την εξέλιξη της περιοχής.

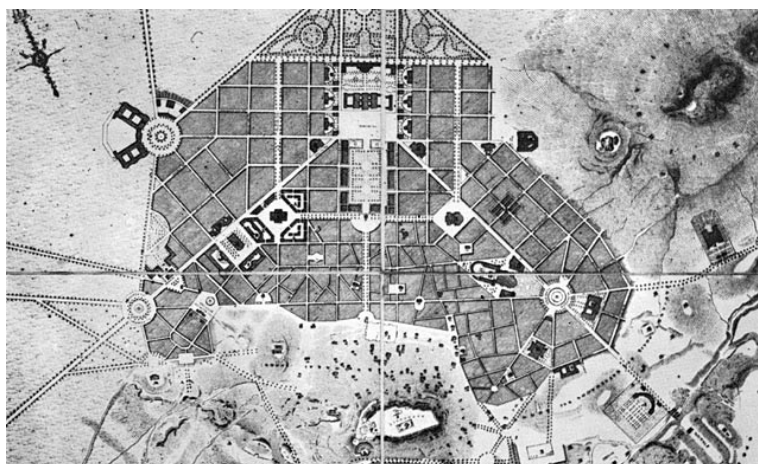
5.1. Ιστορική εξέλιξη της γειτονιάς του Γκαζοχωρίου

Το Γκαζοχώρι ή Γκάτζι, ανήκει στο 3^ο δημοτικό διαμέρισμα του Δήμου Αθηναίων, βρίσκεται στα νοτιοδυτικά της πόλης και οριοθετείται από τις οδούς Ιερά Οδό, Πειραιώς, Πέτρου Ράλλη και Κωνσταντινουπόλεως. Αποτελεί μία περιοχή της πόλης που εμφανίζει ιδιαίτερα χαρακτηριστικά, εφόσον τοποθετείται σε σημείο κλειδί για την Αθήνα, τόσο σε ιστορικό όσο και σε γεωγραφικό επίπεδο (βλ. χάρτη 1α).

Αναλυτικότερα, η αυξημένη ιστορική σημασία της περιοχής μελέτης έγκειται στο γεγονός πως βρίσκεται στη συμβολή των τριών βασικών οδικών αξόνων της αρχαιότητας: της οδού Παναθηναίων, της Ιεράς Οδού και της Πειραιϊκής Οδού, οι οποίες διέρχονταν από τις πύλες Δίπυλο, την Ιερά Πύλη και τις Πειραιϊκές Πύλες αντίστοιχα (Παπαδοπούλου, 1999). Έτσι, η περιοχή του Γκαζοχωρίου, αντιπροσώπευσε κόμβο συνάντησης της Ιεράς Οδού με την Οδό Πειραιώς, εκ των οποίων η πρώτη, κατέληγε στην Ελευσίνα, ως επέκταση της οδού Παναθηναίων, ενώ η δεύτερη αποτέλεσε την οδική σύνδεση της πόλης της Αθήνας με τα λιμάνια του Πειραιά και του Φαλήρου, από τον 5^ο αιώνα π.Χ, εξασφαλίζοντας τη θαλάσσια πρόσβαση για την ανάδειξη της ναυτιλιακής δύναμης της πόλης (<http://kerameikos.blogspot.com/1995/01/3-1995.html>). Επιπλέον, το Γκαζοχώρι αποτέλεσε τμήμα του Δήμου Κεραμείων, του αρχαιότερου Δήμου της Αθήνας, όπου βρίσκεται ο σημαντικός ιστορικός χώρος του αρχαίου νεκροταφείου του Κεραμεικού του 5^{ου} π.Χ αιώνα ή αλλιώς το «κάλλιστον προάστιον», κατά τον Θουκυδίδη, που συνδέονταν με τον χώρο της Ακαδημίας Πλάτωνος και κατ' επέκταση με την Ακρόπολη (Παπαδοπούλου, 1999).

Παρολαυτά, η περιοχή έτυχε ιδιαίτερης μεταχείρισης κατά τη σύνταξη του πρώτου ρυμοτομικού σχεδίου των Αθηνών, από τους αρχιτέκτονες Σταμάτιο Κλεάνθη και Eduard Schaubert το 1833, αμέσως μετά από την ανακήρυξη του νεοσύστατου ελληνικού κράτους. Ανεξάρτητα από το αν θα γίνονταν η Αθήνα πρωτεύουσα του νέου ελληνικού κράτους, το σχέδιο της Νέας Πόλης περιλάμβανε το ήμισυ της Παλαιάς με τη δημιουργία 3 πόλων-πλατειών σε τριγωνική διάταξη και την παράλληλη επέκτασή της προς τα δυτικά, βόρεια και ανατολικά. Η Παλαιά Πόλη (οριζόμενη από τις οδούς Ηφαίστου, Πανδρόσου και Ανδριανού) θα διατηρούνταν και θα χωρίζονταν σε οικοδομικά τετράγωνα με βάση τους κύριους ρυμοτομικούς άξονες, που διαμόρφωναν ένα ισοσκελές τρίγωνο με κορυφή τη σημερινή πλατεία Ομονοίας, σκέλη τις οδούς Πειραιώς και Σταδίου και βάση την οδό Ερμού. Στην κορυφή του τριγώνου προβλεπόταν η ανέγερση των Ανακτόρων του Όθωνα, ενώ η οδοί Πειραιώς και Σταδίου κατέληγαν στις δύο κυκλικές πλατείες στα όρια της πόλης, ανατολικά στην πλατεία Μουσών (σημερινή πλατεία Συντάγματος) και δυτικά στην

πλατεία Κέκροπος (σημερινό Γκάζι) (Σαρηγιάννης, 2000/ Καρύδης, 1991 στο Ρούμπη 2006/ http://www.eie.gr/archaeologia/gr/chapter_more_9.aspx#_14).



Εικόνα 9: Η πολεοδομική πρόταση των Κλεάνθη-Schaubert για την πόλη των Αθηνών του 1833 (Πηγή: Κ. Μπίρης, Αι Αθήναι από του 19ου εις τον 20όν αιώνα, Αθήνα 1966, στο http://www.eie.gr/archaeologia/gr/chapter_more_9.aspx#_14)

«Το πρώτο πολεοδομικό σχέδιο των Κλεάνθη-Schaubert ήταν μία σύνθεση με βάση τις αρχές του νεοκλασικισμού, η οποία συγκροτείτο πάνω σε μία συμμετρική μνημειώδη σύνθεση και εξέφραζε τις ιδεολογικές αρχές της τότε ανερχόμενης αστικής τάξης» (Σαρηγιάννης, 2000 σελ. 58). Για το λόγο αυτό, η Αθήνα των Κλεάνθη-Schaubert, μοιραία χάθηκε σε μεγάλο βαθμό με τα μεταγενέστερα αναθεωρητικά σχέδια (επέμβαση Λουδοβίκου Α΄ και Leo Von Klenze), λόγω πιέσεων που ασκούνταν από τους θιγόμενους ιδιοκτήτες γης (Σαρηγιάννης, 2000). Έτσι, το 1834, όταν ορίστηκε πρωτεύουσα του ελληνικού κράτους η Αθήνα, η πρόταση των Κλεάνθη-Schaubert αναθεωρήθηκε με το νέο πολεοδομικό σχέδιο του βαυαρού αρχιτέκτονα Klenze, που είχε ως κύρια χαρακτηριστικά τη μείωση της έκτασης της νέας πόλης, τη περιστολή των επεμβάσεων στον ιστό της παλαιάς και τη μεταφορά των Ανακτόρων και συνεπώς όλου του διοικητικού κέντρου βάρους της πόλης από την Πλατεία Ομονοίας στον Κεραμεικό (Μπίρης, 1933 στο http://www.eie.gr/archaeologia/gr/chapter_more_9.aspx#_14).



Εικόνα 10: Το πολεοδομικό σχέδιο του Klenze του 1834, που αποτελούσε αναθεώρηση της πρότασης Κλεάνθη-Scahubert (Πηγή: Κ. Μπίρης, Αι Αθήναι από του 19ου εις τον 20όν αιώνα, Αθήνα 1966, στο http://www.eie.gr/archaeologia/gr/chapter_more_9.aspx#_14)

Αξίζει να σημειωθεί ότι σε αυτήν την βορειοδυτική πλευρά της πόλης πλούσιοι και ευγενείς είχαν ήδη αγοράσει εκτάσεις γης και ήδη στη δεκαετία του 1870 η περιοχή αποτελούσε μια πυκνοδομημένη αστική συνοικία με αρχοντικά (<http://kerameikos.blogspot.com/1995/01/3-1995.html>). Επομένως, η άμεση αυτή γεινίαση των ανακτόρων με τις ιδιοκτησίες της περιοχής του Κεραμεικού, θα συνέβαλε στην υπερτίμηση της αξίας της γης και στην κάρπωση της υπεραξίας από τους προαναφερθέντες (Καρύδης, 1991 στο Ρούμπη, 2006).

Ωστόσο, η οριστική μετατόπιση των Ανακτόρων, στο ανατολικό τμήμα της οδού Ερμού, στη σημερινή πλατεία Συντάγματος, την οποία πρότεινε ο Friedrich Von Gaertner (1836), αφαίρεσε από τη δυτική συνοικία της Αθήνας, οποιαδήποτε προοπτική ανάπτυξης (<http://kerameikos.blogspot.com/1995/01/3-1995.html>). Η Τρίτη Πλατεία στον Κεραμεικό δεν υλοποιήθηκε ποτέ, τόσο για κλιματικούς όσο και κοινωνικούς λόγους, εφόσον γεινίαζε με φτωχογειτονιές της βιοτεχνικής δραστηριότητας, ενώ η περιοχή της σημερινής πλατείας Συντάγματος ήταν ιδανική, εφόσον βρισκόταν κοντά με τα αρχοντικά της βορειοανατολικής Πλάκας, τα ρεύματα από τον Υμηττό καθάριζαν την ατμόσφαιρα και τα νερά του πλησιέστερου ποταμού Ιλισού, δεν είχαν την στασιμότητα του Κηφισού, γύρω από τον οποίο διαδίδονταν επιδημίες ελώδους πυρετού (Σαρηγιάννης, 2000).

Με την τελική τοποθέτηση των ανακτόρων στα ανατολικά της πόλης, ο χωρικός και κοινωνικός διαχωρισμός, που προϋπήρχε ήδη από την εποχή της τουρκοκρατίας, ενισχύθηκε, εδραιώνοντας τη διάκριση μεταξύ της ανατολικής Αθήνας με την κατοικία της ανώτερης άρχουσας τάξης και το επίσημο κέντρο και της δυτικής με τις βιοτεχνίες, τα εργαστήρια, τις φτωχογειτονιές και το ανθυγιεινό περιβάλλον (Καρύδης, 1991 στο Ρούμπη, 2006/ Σαρηγιάννης, 2000). Ο υποβαθμισμένος χαρακτήρας των περιοχών

αυτών παγιώθηκε λίγα χρόνια αργότερα, όταν η αφετηρία της εκβιομηχάνισης της Αθήνας συνδέθηκε με τη χωροθέτηση βιομηχανικών και βιοτεχνικών χρήσεων στο δυτικό τμήμα της πόλης (Σαρηγιάννης, 2000).

Αναλυτικότερα, η εγκαθίδρυση της Ελληνοαγγλικής εταιρείας επεξεργασίας μεταξιού στα δυτικά της Πειραιώς, που ονομάτισε την συνοικία «Μεταξουργείο», το 1851, ακολουθήθηκε από την εγκατάσταση του συγκροτήματος παραγωγής φωταερίου (γκάζι), επί της οδού Πειραιώς απέναντι από τον Κεραμεικό (<http://kerameikos.blogspot.com/1995/01/3-1995.html>), δίνοντας στη περιοχή το όνομα «Γκάζι» ή «Γκαζοχώρι», λόγω της αυθαίρετης συνοικίας που δημιουργήθηκε γύρω από το εργοστάσιο του γκαζιού για να στεγάσει τους εργαζόμενους σε αυτό (Ρωπαϊτού-Τσαπαρέλη, 2004).

Το Αθηναϊκό εργοστάσιο της Γαλλικής Εταιρείας Αερίοφωτος ιδρύθηκε το 1857, με βασιλικό διάταγμα του Όθωνα, έπειτα από ομόφωνη απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Αθηναίων. Την εποχή που η βιομηχανική επανάσταση άρχιζε να διαφαίνεται στο νεοσύστατο τότε ελληνικό κράτος, ηλικίας μόλις τριών δεκαετιών (<http://www.cityofathens.gr/el/i-istoria-toy-gkaziou/i-istoria-toy-gkaziou>), το εργοστάσιο του φωταερίου υπήρξε το πρώτο βήμα προς τη μεταμόρφωση της οδού Αθηνών-Πειραιώς σε μεγάλο άξονα οχλουσών χρήσεων, (http://www.eie.gr/archaeologia/gr/chapter_more_10.aspx), εφόσον, έπειτα από την εγκατάστασή του, η εκβιομηχάνιση της Αθήνας επεκτάθηκε κατά μήκος της οδού Πειραιώς, ενώ αυξήθηκε η εμπορευματική κυκλοφορία προς τον Πειραιά (<http://kerameikos.blogspot.com/1995/01/3-1995.html>).

Με το διάταγμα εκείνο παραχωρήθηκε στον Φραγκίσκο Φεράλδη το δικαίωμα σύστασης και εκμετάλλευσης του εργοστασίου αερίοφωτος για το φωτισμό της πόλης. Η ανεύρεση του χώρου για την ανέγερση του βιομηχανικού αυτού συγκροτήματος, έγινε με γνώμονα τη σπουδαιότητα του κεντρικού σημείου που βρισκόταν, δηλαδή στην τρίτη κορυφή του "πολεοδομικού τριγώνου" της Αθήνας, στον άξονα προς Πειραιά, εκεί, που όπως προαναφέρθηκε, σύμφωνα με την πρόταση των Κλεάνθη--Schaubert (1833) προβλεπόταν η διαμόρφωση της πλατείας Κέκροπος, ενώ ένα χρόνο αργότερα ο Klenze τοποθετούσε την ανέγερση των Ανακτόρων (<http://www.cityofathens.gr/el/i-istoria-toy-gkaziou/i-istoria-toy-gkaziou>).

Η κατασκευή και λειτουργία του εργοστασίου ακολούθησε τέσσερις φάσεις (<http://www.cityofathens.gr/el/i-istoria-toy-gkaziou/i-istoria-toy-gkaziou>):

➤ Α' (1862-1887): αρχίζει με τη λειτουργία του εργοστασίου το 1862, όπου στόχος του ήταν να καλύψει τις ανάγκες φωτισμού της πόλης. Δημιουργούνται τα πρώτα κτίρια και

τοποθετούνται μηχανήματα όπως κλίβανοι απόσταξης (φούρνοι), αεριοφυλάκια για την αποθήκευση, καμινάδα, αίθουσα καθαρισμού, υδατοδεξαμενές, αποθήκες και κατοικία διευθυντή.



Εικόνα 11: Το εργοστάσιο αερίοφωτος.
Πηγή: http://www.eie.gr/archaeologia/gr/arxeio_mor.aspx?id=216



Εικόνα 12: Αίθουσα της Τεχνόπολης με τους "φούρνους" του πρώην εργοστασίου αερίοφωτος.
Πηγή: <http://www.cityofathens.gr/el/texnes-politismos/xoroi-politismoy/xoroi-texnopolis>

➤ Β' (1887-1920): Διευρύνονται οι ανάγκες χρήσης του φωταερίου. Εκτός από τον δημοτικό φωτισμό των δρόμων, στους χρήστες του γκαζιού προστίθενται σπίτια και βιομηχανίες. Παράλληλα, επεκτείνεται το εργοστάσιο υπό νέα ιδιοκτησία (Σερπιέρη, der Vol), ενόψει των Ολυμπιακών Αγώνων του 1896. Ανεγείρεται νέα καμινάδα, σειρά φούρνων, δύο αεροφυλάκια, καθώς και κτίρια για την εξυπηρέτηση των εργαζομένων (αποδυτήρια, λουτρό, κουρείο κλπ.) Ο χώρος παίρνει την σημερινή του μορφή.

➤ Γ' (1920-1952): Εισάγεται η γερμανική τεχνολογία για τη βελτίωση της ποιότητας του αερίου, προστίθεται νέα μονάδα παραγωγής και τρίτη καμινάδα, ενώ εγκαθίσταται πρωτοποριακή τεχνολογία παραγωγής υδαταερίου. Το εργοστάσιο περιέρχεται (1938) στον Δήμο ως Δημοτική Επιχείρηση Φωταερίου Αθηνών (ΔΕΦΑ), με την εκπνοή του συμβολαίου της γαλλικής εταιρίας.

➤ Δ' (1952-1984): Παρά την οικοδομική ανασυγκρότηση της πόλης, τη δεκαετία του '60, το εργοστάσιο υπολείπεται, αφού η μορφή ενέργειας που παράγει θεωρείται "ξεπερασμένη". Το 1983 διακόπτεται η διαδικασία παραγωγής αερίου από κάρβουνο και το δίκτυο ενώνεται με τα Ελληνικά Διυλιστήρια Ασπροπύργου, όπου καθιερώνεται η παραγωγή με την τεχνολογία της νάφθας. Ένα χρόνο αργότερα η λειτουργία ενός τέτοιου εργοστασίου θεωρήθηκε αναχρονιστική, με αποτέλεσμα την αναστολή του, όχι μόνο εξαιτίας της ρύπανσης, που προκαλούσε, αλλά κυρίως λόγω της καθαυτής τοποθεσίας του στο κέντρο της Αθήνας, κοντά στην Ακρόπολη.

Η ιστορία του Γκαζοχωριού είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με την ύπαρξη του εργοστασίου του γκαζιού, το οποίο σηματοδότησε την εξέλιξή του, τόσο σε πολεοδομικό επίπεδο, όσο και σε επίπεδο κοινωνικοοικονομικών χαρακτηριστικών, εφόσον συντέλεσε στην κατοίκηση της περιοχής από μικροαστικό και εργατικό κόσμο, ενώ παράλληλα εγκαινίασε τη πρώτη βιομηχανική ζώνη της πόλης: *«Το σωτήριο αυτό εργοστάσιο αεριοφωτος δίνει φως, ζωή και ελπίδα στους δρόμους της Αθήνας, στα νοικοκυριά της και στα μαγαζιά, αλλά παράλληλα πλάι του κοντά στη λίθινη, ως αρχαίο τείχος μάντρα του, ζει βουβά, αβάσταγα, την κακορίζικη φτώχεια το Γκαζοχώρι ... ένας κόσμος μιζέριας και φτωχολογιάς σηκώνει το αβάσταχτο βάρος αυτής της εκβιομηχάνισης»* (Φερούσης, 2002 στο Ρωπαΐτου-Τσαπαρέλη, 2004, σελ. 174). Με τις άθλιες παράγκες και τις καλύβες του, το Γκαζοχώρι, η πρώτη ίσως εργατική γειτονιά στην Αθήνα, δίπλα στο εργοστάσιο αεριοφωτος, είχε τη φήμη επικίνδυνης συνοικίας, εστίας ασθενειών και εγκληματικότητας (Μπίρης, 1966 στο Λεοντίδου 1989,2001).

Όντως, η ζωή των πρώτων παραγωγικών πληθυσμών της περιόδου 1850-1890, που εγκαταστάθηκαν στο Γκαζοχώρι, χαρακτηρίστηκε από έντονη εξαθλίωση και φτώχεια, προσδίδοντας έναν ιδιαίτερο χαρακτήρα υποβάθμισης στη περιοχή: *«Το Γκαζοχώρι ζούσε καθημερινά στον κατάδικό του κόσμο. Ήταν ένας τόπος ξεχωριστός: με βρώμικα δρομάκια και στενά, με παράγκες, χαμόσπιτα, τρώγλες και υπόγεια. Τον κατοικούσαν μόνο η φτωχολογιά και κάποιοι γκαζιέριδες (δημοτικοί υπάλληλοι που η δουλειά τους ήταν να ανάβουν και να σβήνουν το γκάζι στους φανοστάτες του Δήμου). Είχε έδαφος υγρό και ανθυγιεινό. Γι' αυτό οι κάτοικοι εκεί δέρνονταν συνέχεια από τον εξανθηματικό τύφο, τους ελώδεις πυρετούς, τους κοιλιακούς πόνους, την ευλογιά και την αδενοπάθεια»* (Φερούσης, 2002 στο Ρωπαΐτου-Τσαπαρέλη, 2004, σελ.173). Επίσης, οι συνθήκες δουλειάς των εργαζομένων στους φούρνους του εργοστασίου ήταν πολύ ανθυγιεινές και η διάρκεια ζωής τους ήταν πολύ μικρή, ενώ μέχρι το 1890 δούλευαν ακόμα και την Κυριακή για ένα πενιχρό μεροκάματο (Ρωπαΐτου-Τσαπαρέλη, 2004).

«Επιπλέον, γεμίζουν τα στενά δρομάκια με σκοτεινά άτομα, ενώ στους δρόμους βρίσκονταν πολλοί οίκοι ανοχής, όπου σύχναζαν και χρήστες ναρκωτικών και γενικά άτομα του υποκόσμου. Μερικά ρεμπέτικα τραγούδια της εποχής αποτυπώνουν παραστατικότητα τα τη ζωή στα σπίτια αυτά» (Ρωπαΐτου-Τσαπαρέλη, 2004, σελ. 56), ενώ παράλληλα το κλίμα έσχατης περιφρόνησης και εγκατάλειψης ήταν ένα μόνιμο παράπονο των κατοίκων και μια αγανάκτηση (Φερούσης, 2002 στο Ρωπαΐτου-Τσαπαρέλη, 2004).

Το Γκαζοχώρι, παρόλο που ήταν μία περιοχή, με πολλά προβλήματα, όπως προαναφέρθηκε, υπήρξε μια ιδιαίτερα ζωντανή γειτονιά, η οποία παρά την υποβάθμισή της, διατηρούσε μια ζωηρή ανάπτυξη της παραδοσιακής ζωής και της κοινωνικής

συναναστροφής (Ρωπαΐτου-Τσαπαρέλη, 2004). Λειτουργούσε το ομαδικό πνεύμα της αλληλεγγύης, της αλληλοβοήθειας και η ανθρώπινη επαφή στη γειτονιά ήταν άμεση. Δεν έλλειπε και ο συνοικισμός προσφύγων σε αυτήν, μεταξύ των οδών Ερμού, Πειραιώς και Θεσσαλονίκης, ενώ στη περιοχή ζούσαν και μερικές οικογένειες Εβραίων (Ρωπαΐτου-Τσαπαρέλη, 2004).

Επειδή ήταν κοντά η Λαχαναγορά (αρχή Ιεράς Οδού και οδού Πειραιώς) και το Γαϊδουροπάζαρο στην οδό Ιάκχου, (εμπόριο αλόγων και αμαξιών-σούστες και κάρα) υπήρχαν ταβερνάκια, πατσατζιδικα, καφενεία, σανοπωλεία, πεταλουργεία, χάνια, καρποποιεία, ενώ δεν έλλειπαν οι πλανόδιοι έμποροι και οι μικροεπαγγελματίες της άτυπης οικονομίας, με επαγγέλματα που δεν υφίστανται πλέον στις μέρες μας (π.χ. γαλατάς, πραματευτής, μαστιχάς, μπαλωματής, σταφυλάς, γανωτζής, γλυκατζής) (Ρωπαΐτου-Τσαπαρέλη, 2004).

Ωστόσο, η μεγαλύτερη παρακμή του Γκαζοχωριού άρχισε με την απομάκρυνση πρώτα της Λαχαναγοράς τη δεκαετία του 1960 και κατόπιν με το κλείσιμο του εργοστασίου αεριόφωτος (1984) (Ρωπαΐτου-Τσαπαρέλη, 2004). Στο διάστημα 1971-1981, ένα μεγάλο μέρος του πληθυσμού αποχωρεί από τη περιοχή, ενώ παράλληλα, το 1974 η έλευση νέων εσωτερικών μεταναστών, που συρρέουν στην περιοχή μετά το 1974, οι οποίοι ανήκουν, κυρίως, στη μουσουλμανική κοινότητα των Ελλήνων από τη Θράκη, δημιουργούν χαρακτηριστικά αστικού και κοινωνικού περιβάλλοντος που προσελκύουν ομάδες με εξαιρετικά χαμηλό εισόδημα στη περιοχή (Πανούση, 2004)

Επιπλέον, από τη δεκαετία του 1970 και έπειτα, είναι εμφανής η σταδιακή υποχώρηση των βιομηχανικών δραστηριοτήτων κατά μήκος της οδού Πειραιώς και γενικά οι τάσεις αποβιομηχάνισης, που εμφανίζει η ευρύτερη περιοχή είναι εντονότερες (Πανούση, 2004). Παρόλο που το Γκαζοχώρι θα διατηρήσει και μετά την αποβιομηχάνιση ένα σημαντικό ποσοστό των μικρομεσαίων βιοτεχνιών, από το 1985 και μετά δέχεται πιέσεις προς νέες τάσεις ανάπτυξης με κατεύθυνση τις δραστηριότητες πολιτισμού και διασκέδασης (Πανούση, 2004), οι οποίες θα μπορούσαν να αναχθούν σε φαινόμενα gentrification σε μια πρώτη ανάγνωση, που συντέλεσαν στην αναδιαμόρφωση της περιοχής.

Στο πλαίσιο αυτό, το πρώην εργοστάσιο αεριόφωτος, δέχτηκε την επισκευή-αποκατάσταση και την επαναχρησιμοποίηση των παλαιών κτιρίων (σε δύο φάσεις) του, μαζί με την οργάνωση του ελεύθερου χώρου του συγκροτήματος, που ξεκίνησε στα τέλη της δεκαετίας του '90 και ολοκληρώθηκε λίγο πριν τους Ολυμπιακούς Αγώνες του 2004 (<http://www.cityofathens.gr/el/i-istoria-toy-gkaziou/i-istoria-toy-gkaziou/>).

Από τότε το εργοστάσιο ανήκει στη Δημοτική Επιχείρηση Προστασίας και Ανάδειξης Βιομηχανικού-Αρχαιολογικού Πάρκου Αθηνών «Γκάζι» και πλέον με την ονομασία «Τεχνόπολις» λειτουργεί από το 1999, ως Πολιτιστικό Κέντρο, αφιερωμένο στη μνήμη του συνθέτη Μάνου Χατζιδάκι (<http://www.cityofathens.gr/el/i-istoria-toy-gkaziou/i-istoria-toy-gkaziou>), ενώ πρόσφατα μετατράπηκε σε Κοινή Ανώνυμη εταιρία (σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3463/2006 σε συνδυασμό με τον Ν. 1297/1972) (<http://kerameikos.blogspot.com/2009/12/18122009.html>). Έτσι, η «Τεχνόπολις», σήμερα δεν αποτελεί μόνο μουσείο βιομηχανικής αρχαιολογία και अपαράμιλλης αρχιτεκτονική αλλά και ένα πολιτιστικό κέντρο που αποσκοπεί να αναβαθμίσει την πολιτιστική ταυτότητα της Αθήνας, αλλάζοντας χρήσεις στα κτίρια του πρώην εργοστασίου, τα οποία εξυπηρετούν πολιτιστικές λειτουργίες, εκδηλώσεις, διοργανώσεις σεμιναρίων, συνεντεύξεων τύπου κ.α.



Εικόνα 13: Η Τεχνόπολις ως πολιτιστικό κέντρο

Πηγή: <http://www.cityofathens.gr/el/texnes-politismos/xoroi-politismoy/xoroi-texnopolis>

5.2. Κατευθύνσεις του αστικού σχεδιασμού στις στρατηγικές αναβάθμισης του Γκαζοχωρίου

Στη παρούσα ενότητα κρίνεται αναγκαία η διερεύνηση του ρόλου του αστικού σχεδιασμού, στην αναδιαμόρφωση τόσο του κέντρου της Αθήνας όσο και της περιοχής του Γκαζοχωρίου, που μέχρι πρότινος χαρακτηρίζονταν από έντονη υποβάθμιση. Στο πλαίσιο αυτό, διερευνώνται οι αναπτυξιακές κατευθύνσεις, που προωθεί ο αστικός σχεδιασμός, διαμορφώνοντας τις στρατηγικές αναβάθμισης των περιοχών του δυτικού κέντρου και αναλύεται ο τρόπος με τον οποίο οι προτάσεις των κρατικών αναπλάσεων σχετίζονται με την ενδεχόμενη υποκίνηση διαδικασιών gentrification. Οι παρεμβάσεις που

προβλέπονται για το Γκαζοχώρι εντάσσονται στο σχεδιασμό ευρύτερων περιοχών, στις οποίες εμπίπτει η περιοχή μελέτης τμηματικά ή εξολοκλήρου και εξετάζονται με βάση τα παρακάτω:

- **Πολεοδομική Μελέτη Αναβάθμισης περιοχών του 3^{ου} Δημοτικού Διαμερίσματος του Δήμου Αθηναίων**, αναφέρεται στο κεντρικό και νότιο τμήμα του Γκαζοχωρίου
- **Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ), για τους Δήμους Αθηναίων, Ταύρου, Αγ. Ι. Ρέντη, Μοσχάτου και Πειραιά**, αναφέρεται στο συνολικό Γκαζοχώρι και αποτελεί το ισχύον θεσμικό πλαίσιο για τη περιοχή
- **Μελέτη Συνολικής Ανάδειξης Αρχαιολογικού Χώρου του Κεραμεικού και Πολεοδομική Μελέτη στην περιοχή Κεραμεικού του 3^{ου} Δημοτικού Διαμερίσματος του Δήμου Αθηναίων, σε εφαρμογή του 1^{ου} βραβείου του Αρχιτεκτονικού Διαγωνισμού Ιδεών με θέμα «Διαμόρφωση Πλατείας Κεραμεικού»**, αναφέρονται κυρίως στο βόρειο τμήμα του Γκαζοχωρίου και εντάσσονται στον ευρύτερο σχεδιασμό για την Ενοποίηση των Αρχαιολογικών Χώρων της Αθήνας
- **Σχέδιο Νόμου του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αττικής (ΡΣΑ), Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης και Σχέδιο Κοινής Υπουργικής Απόφασης (ΚΥΑ) για το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό**, αναφέρονται στις ευρύτερες θεσμοθετημένες κατευθύνσεις, που διαμορφώνουν τον αναπτυξιακό σχεδιασμό της χώρας, αν και χρησιμοποιήθηκαν πληροφορίες που αφορούν κυρίως τον αστικό σχεδιασμό της Αθήνας

Η **Πολεοδομική Μελέτη Αναβάθμισης περιοχών του 3^{ου} Δημοτικού Διαμερίσματος του Δήμου Αθηναίων (1996)**, αναφερόμενη σε τμήμα της γειτονιάς του Γκαζοχωρίου, της συνοικίας Ρούφ, των γειτονιών Χαμοστέρνας, Αγ. Αικατερίνης και τμήματος της γειτονιάς Καμπά της συνοικίας κάτω Πετραλώνων, στοχεύει στην αναβάθμιση και την αναζωογόνησή τους, καθώς και στην άρση της απομόνωσης και την ενοποίησή τους με τον υπόλοιπο αστικό χώρο, με παρεμβάσεις που η υλοποίησή τους πιστεύεται πως θα σηματοδοτήσει μια σειρά αλλαγών με θετικές επιπτώσεις στην εικόνα, την πολεοδομική οργάνωση και την ανάπτυξή τους.

Πιο συγκεκριμένα, η ανάπτυξη του Γκαζοχωρίου βασίζεται, κατά κύριο λόγο, στη συγκέντρωση πολιτιστικών δραστηριοτήτων μέσα ή γύρω από τη περιοχή, γεγονός που δημιουργεί, σύμφωνα με τους μελετητές, όλες τις προϋποθέσεις για την αναβάθμισή του. Αναλυτικότερα, η πρόταση παρέμβασης, που αφορά στο Γκαζοχώρι, καλύπτει το σύνολο του κεντρικού και νότιου τμήματος της γειτονιάς, το οποίο οριοθετείται από τις οδούς

Περσεφόνης, Πειραιώς, Πέτρου Ράλλη και Κωνσταντινουπόλεως (βλ. χάρτη 1β) και έχει ως στόχους την αναβάθμιση, αναζωογόνηση και ανάδειξη του βιομηχανικού χαρακτήρα της γειτονιάς, στο πλαίσιο των νέων δεδομένων που δημιουργούνται στην περιοχή, από την λειτουργία των πολιτιστικών κέντρων του Γκαζιού και των άλλων μεγάλων έργων που υλοποιήθηκαν ή πρόκειται να υλοποιηθούν, κυρίως στο βόρειο τμήμα της περιοχής (Πολιτιστικό Κέντρο του Δήμου Αθηναίων στις παλιές εγκαταστάσεις της ΔΕΦΑ, η πιθανή εγκατάσταση της Όπερας στο βόρειο τμήμα το Γκαζοχωρίου, η Ενοποίηση των αρχαιολογικών χώρων στον Κεραμεικό, ο σταθμός του Μετρό, η διέλευση της γραμμής του Τραμ εντός της περιοχής και η σύνδεση του Γκαζοχωρίου με το Θησείο και τον αρχαιολογικό χώρο μέσω της Τρίτης Πλατείας).

Κατ' επέκταση, παρόλο που αναγνωρίζονται οι πολλαπλές πιέσεις, που έχει δεχθεί και θα εξακολουθήσει να δέχεται το Γκαζοχώρι, για χρήσεις που συνδέονται άμεσα με την κατασκευή και λειτουργία υπερτοπικών δραστηριοτήτων και έργων, οι μελετητές προτείνουν, σχεδόν στο σύνολο της περιοχής, χρήσεις γης γενικής κατοικίας (βλ. χάρτη 2) (Ζώνη ΓΚ2) με αρκετές εξαιρέσεις (εξαιρούνται: ξενοδοχεία μέχρι 100 κλινών αλλά επιτρέπονται ξενώνες μικρού δυναμικού 20 κλινών, εμπορικά καταστήματα πλην εκείνων που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες της γειτονιάς, γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες και κοινωφελείς οργανισμοί, εστιατόρια, ταβέρνες αναψυκτήρια, πρατήρια βενζίνης, κτήρια και γήπεδα στάθμευσης) και όχι αμιγούς κατοικίας, η οποία δεν επιλέχθηκε, προκειμένου να επιτραπεί στην περιοχή η παραμονή επαγγελματικών εργαστηρίων χαμηλής όχλησης, αλλά και η χρήση κτιρίων κατοικίας για άσκηση επαγγέλματος συμβατού με τη κύρια χρήση.

Σύμφωνα με τους μελετητές, το Γκαζοχώρι θα αποτελέσει μια περιοχή που θα συνδυάζει την κατοικία με ήπιες μορφές αναψυχής παραδοσιακού χαρακτήρα (μικρές ταβέρνες, αναψυκτήρια κλπ), που θα λειτουργούν συμπληρωματικά με τις πολιτιστικές εγκαταστάσεις, ενώ μικροί ξενώνες θα δίνουν ζωή στη περιοχή κατά τους τουριστικούς μήνες, η οποία εκ των πραγμάτων θα αποκτήσει και τουριστικό χαρακτήρα. Όμως με τον τρόπο αυτό, ενθαρρύνεται η ανάπτυξη εμπορικών χρήσεων, πολύ περισσότερο από τη κατοικία, που ενισχύεται περαιτέρω με την προτεινόμενη δημιουργία πυρήνων-πόλων ανάπτυξης, οι οποίοι επεκτείνονται σε μεγάλο τμήμα της γειτονιάς και θεωρείται πως θα διαδραματίσουν καθοριστικό ρόλο για την ανάδειξη της ταυτότητας της περιοχής.

Αναλυτικότερα, στο σύνολο της μελετώμενης περιοχής του Γκαζοχωρίου (βλ. χάρτη 2) οριοθετείται ως άξονας ανάπτυξης το γραμμικό κέντρο της γειτονιάς (Ζώνη ΤΚ2), πάνω στον οποίο προτείνεται να συγκεντρωθούν όλες σχεδόν οι δραστηριότητες εμπορίου, αναψυχής και υπηρεσιών. Από την άλλη μεριά, προτείνεται η διατήρηση της

υλοποιημένης χρήσης του πολεοδομικού κέντρου (Ζώνη ΚΠ), όπου συγκεντρώνονται οι κεντρικές λειτουργίες της πόλης (ΟΤ 4044), καθώς και η μελλοντική επέκταση του αναπτυξιακού άξονα προς το βορρά, όταν διαμορφωθεί εντελώς η ανάπτυξη του τμήματος του Γκαζοχωρίου μεταξύ των οδών Βουτάδων και Ιεράς Οδού (μέσω της οδού Ιάκχου, ακολουθώντας το ανατολικό όριο του πολιτιστικού κέντρου του Δήμου).

Οι μελετητές υποστηρίζουν πως με την εισαγωγή των προαναφερθεισών χρήσεων, θα εκλείψει ο κίνδυνος μετατροπής της περιοχής κατοικίας σε αποκλειστική ζώνη τουρισμού και αναψυχής και ότι θα διατηρηθούν τα ιδιαίτερα στοιχεία του δομημένου χώρου. Παρόλα αυτά είναι εμφανές, πως η εισαγωγή των νέων χρήσεων, προκαλεί ασυμβατότητα με τις χρήσεις κατοικίας, καταδεικνύοντας παράλληλα την τάση αποβιομηχάνισης και τριτογενοποίησης, που προωθεί ο αστικός σχεδιασμός. Το γεγονός αυτό είναι εμφανές από την προτεινόμενη απομάκρυνση των βιοτεχνικών, βιομηχανικών ή αποθηκευτικών εγκαταστάσεων, που θεωρούνται πως προκαλούν όχληση στις περιοχές κατοικίας, τις υποβαθμίζουν αναστέλλοντας την ανάπτυξή τους, η λειτουργία τους κρίνεται ασύμβατη για την κατοικία ή καταλαμβάνουν χώρους απαραίτητους για την στέγαση οικονομικά αποδοτικών λειτουργιών.

Έτσι, σύμφωνα με τη μελέτη, η ανάπτυξη της περιοχής συνδέεται αναπόφευκτα με την απομάκρυνσή των βιοτεχνικών, βιομηχανικών ή αποθηκευτικών εγκαταστάσεων, που προκαλούν οπτική, ηχητική και ατμοσφαιρική ρύπανση στο αστικό τοπίο, οι οποίες συγκεντρώνονται κυρίως στη ζώνη της οδού Πειραιώς. Κατ' επέκταση, επισημαίνεται η τάση αποβιομηχάνισης που θα αλλάξει όψη στην οδό Πειραιώς, όπου οι βιομηχανικές-βιοτεχνικές χρήσεις θα αντικατασταθούν σταδιακά με σύγχρονα κτήρια, που θα στεγάζουν ήπιες εμπορικές και πολιτιστικές δραστηριότητες και υπηρεσίες, ενώ όσα παραδοσιακά κτήρια διατηρηθούν θα αποτελούν ιστορική ανάμνηση του παλιότερου βιομηχανικού της χαρακτήρα. Έτσι, όσες από αυτές τις χρήσεις παραμείνουν στη περιοχή, έστω και προσωρινά, θα πρέπει να εκπληρώνουν τα περιβαλλοντικά κριτήρια που έχει ορίσει η μελέτη στο σχετικό σχέδιο νόμου, καθώς και επιπλέον προϋποθέσεις για τη λειτουργία τους, όπως να μην καταλαμβάνουν δημόσιο ελεύθερο χώρο (π.χ. πεζοδρόμια) και να μη δημιουργούν προβλήματα στη κυκλοφορία και στάθμευση με τις δραστηριότητές τους. Επιπλέον, η ρύπανση τόσο η ατμοσφαιρική όσο και η ηχητική, που δημιουργεί η κυκλοφορία πάνω στους μεγάλους οδικούς άξονες, αντιμετωπίζεται από την μελέτη αναβάθμισης, στη ζώνη του τμήματος της οδού Πειραιώς, που εμπίπτει με το τμήμα της περιοχής μελέτης (Ζώνη ΓΚ3), με την εγκατάσταση νέων χρήσεων, που είναι περισσότερο συμβατές και οχλούν όσο το δυνατόν λιγότερο τις περιοχές κατοικίας που τις περιβάλλουν.

Η απομάκρυνση των υφιστάμενων χρήσεων και η αντικατάστασή τους από νέες αποδοτικότερες συνοδεύεται και από περαιτέρω παρεμβάσεις, που επιδιώκουν την αντιμετώπιση των σημαντικών προβλημάτων υποβάθμισης, που εντοπίστηκαν από τους μελετητές στο δομημένο περιβάλλον του Γκαζοχωρίου, στοχεύοντας στην βελτίωση της εικόνας της γειτονιάς και κατ' επέκταση της πόλης.

Αρχικά, προτείνεται η θεσμοθέτηση όρων και περιορισμών δόμησης που εξασφαλίζουν, την ποιότητα, την κλίμακα και την μορφή του κελύφους, με βασικό στόχο τη μείωση του ισχύοντος συντελεστή δόμησης (Σ.Δ. 1,54) για το σύνολο της περιοχής. Παρόλο που η μελέτη αναβάθμισης φαινομενικά αυξάνει τον προτεινόμενο μέσο συντελεστή (ΣΔ 1,69), επί της ουσίας τον μειώνει, αφού προβαίνει στη διαφοροποίησή του ανά ζώνη, που προσδιορίζεται ανάλογα με τις ιδιαιτερότητες των περιοχών που περιλαμβάνουν τους σχεδιαστικούς στόχους της μελέτης (βλ. χάρτη 3). Έτσι, προτείνεται η αναλογική μείωση του συντελεστή δόμησης σε σχέση με το ποσοστό που αυτός καλύπτει στις επιμέρους ζώνες και τις γενικές κατευθύνσεις του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Σ.Δ. 1,8).

Ειδικότερα, στον τομέα Α του Γκαζοχωρίου, που περιλαμβάνει περιοχές με μέτωπα κατά μήκος βασικών αξόνων κυκλοφορίας, προβλέπονται υψηλοί συντελεστές 2,8. Η ζώνη αυτή περιλαμβάνει το τμήμα του άξονα της Οδού Πειραιώς από την οδό Περσεφόνης μέχρι την οδό Ιάκχου, ενώ στη συνέχεια ακολουθεί τον άξονα των οδών Αλκυονέως, Τζαφέρη, Π. Ράλλη και Πειραιώς και καταλαμβάνει το 13,05% της περιοχής. Στο τμήμα αυτό, λόγω του αστικού χαρακτήρα του, επιτρέπονται 5 όροφοι με 17,5μ ύψος, το οποίο είναι κατώτερο του επιτρεπόμενου, σε μια προσπάθεια να κρατηθεί η κλίμακα υψών της οδού από την πλευρά Ομονοίας μέχρι την οδό Χαμοστέρνας σε μία φθίνουσα κλίμακα.

Επιπλέον, στον τομέα Ζ, που καλύπτει την οδό Κωνσταντινουπόλεως και το τμήμα του Γκαζοχωρίου νότια της οδού Βασιλείου του Μεγάλου (25,92% της περιοχής), προτείνεται συντελεστής δόμησης 2,2, ενώ διατηρεί τα ύψη που προτείνονται για την οδό Πειραιώς (4 όροφοι και ύψος 14,5μ), στη λογική μείωσης των υψών του τομέα Α. Παράλληλα, προβλέπονται συντελεστές 1,8 (3 όροφοι) για τον τομέα Ε, που καλύπτει την σχετικά νεότερη δυτική πλευρά του Γκαζοχωρίου (13,01% της περιοχής), με δύο ορόφους στην πρόσοψη και 7,5μ ύψος για να υπάρχει δυνατότητα προσαρμογής τους με τα δύοοροφα της ανατολικής και πιο υποβαθμισμένης πλευράς της περιοχής.

Τέλος, προτείνεται συντελεστής δόμησης 1,2 για τον τομέα Δ, που αφορά στις πιο ευαίσθητες από πλευρά κλίμακας περιοχές του παλιού τμήματος του Γκαζοχωρίου (48,02% της περιοχής). Εκεί ο βασικότερος παράγοντας είναι να κρατηθεί η παραδοσιακή

κλίμακα των μονόροφων και δυόροφων κτιρίων και ταυτόχρονα η αισθητική εικόνα κελύφους και ιστού. Έτσι, προβλέπονται δυόροφα το πολύ κτήρια με ύψος 7,5 μέτρων και 2 πρόσθετα μέτρα για στέγη, η οποία επιβάλλεται για τη διατήρηση του παραδοσιακού χαρακτήρα.

Επιπλέον, προτείνεται η κήρυξη διατηρητέων κτιρίων (βλ. χάρτη 2), βασικής και μεσαίας πολιτιστικής κληρονομιάς (30 κατοικίες που βρίσκονται κυρίως στην περιοχή του διατηρητέου συνόλου στο ΟΤ 4043, 2 βιομηχανικά κτίρια στην οδό Πειραιώς (Ευάδνης 12 και 14)), διατήρηση δύο χρήσεων, του θερινού κινηματογράφου «Αφροδίτη» (πλατεία Ανοιξέως στην αρχή της Π. Ράλλη) και του παραδοσιακού καφενείου-ουζερί (Ιάκχου 24) και η θεσμοθέτηση ειδικών όρων για την προστασία τους, με στόχο τη διατήρηση της αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής φυσιογνωμίας του σημαντικού αυτού οικισμού, ο οποίος δεν βρίσκεται πλέον στην αρχική του μορφή. Η ανάδειξη και επανάχρηση των κτηρίων αυτών, πιστεύεται ότι θα ακολουθήσει την αναβάθμιση των δημόσιων ελεύθερων χώρων, που θα αναζωογονήσει την περιοχή και θα βελτιώσει την εικόνα της.

Υπό αυτή την οπτική, κρίνεται απαραίτητη η αναβάθμιση του δημόσιου ελεύθερου χώρου με τη διαμόρφωση κοινόχρηστων ελεύθερων χώρων πρασίνου. Προς την κατεύθυνση αυτή προβλέπεται και η χάραξη ιεραρχημένου οδικού δικτύου ροής πεζών, που συνδέει το κέντρο της γειτονιάς με άλλες κοινόχρηστες λειτουργίες πολιτιστικού και κοινωνικού χαρακτήρα. Έτσι, προτείνεται η κατασκευή αμιγών πεζοδρόμων κλειστών στην κυκλοφορία, η διάνοιξη-ρυμοτόμηση δύο οδών, καθώς και η σύνδεση του Γκαζοχωρίου με την περιοχή του Βοτανικού με ανισόπεδη διάβαση πεζών (επί της οδού Κων/πόλεως, που ενώνει την οδό Περσεφόνης με την οδό Παγγαίου).

Προϋπόθεση για όλα τα παραπάνω είναι η βελτίωση των βασικών δικτύων υποδομών. Έτσι, χαράσσεται ιεραρχημένο οδικό δίκτυο, εξασφαλίζοντας την οδική και λειτουργική σύνδεση των περιοχών, Κάτω Πετραλώνων με το Γκαζοχώρι και τις αθλητικές εγκαταστάσεις και δημιουργούνται δίοδοι προς τον Ελαιώνα, μέσω αξόνων ροής πεζών και ανισόπεδων διαβάσεων, ενώ διερευνάται η δυνατότητα εξεύρεσης χώρων στάθμευσης. Επιπλέον, στη περιοχή, προτείνεται η κατασκευή της γραμμής του τραμ, η οποία σύμφωνα με τους μελετητές θα συνδέει το Γκαζοχώρι με την υπόλοιπη πόλη, θα εξυπηρετεί τους κατοίκους της περιοχής και κυρίως θα δίνει πρόσβαση στους επισκέπτες.

Τέλος οι μελετητές τονίζουν πως η ενεργοποίηση του ιδιωτικού τομέα είναι καθοριστικής σημασίας και μπορεί να ενταχθεί στη λογική του προγράμματος ανάπτυξης, σύμφωνα με τις διατάξεις του νομοσχεδίου για τη «βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων». Σύμφωνα με τους μελετητές, οι επιλεκτικές παρεμβάσεις σε συνδυασμό με τη χρήση πολεοδομικών και οικονομικών κινήτρων θα οδηγήσει στην ενεργοποίηση του

ιδιωτικού τομέα, στη προσέλκυση κατασκευαστικού κεφαλαίου και στην ενδυνάμωση των τάσεων επανάπτυξης. Το γεγονός αυτό καθρεφτίζει τις επιδιώξεις του αστικού σχεδιασμού, ο οποίος ενθαρρύνει τις οικονομικά συμφέρουσες επενδύσεις μεγάλης κλίμακας, μέσω της ανάπτυξης νέων «εξευγενισμένων» χρήσεων, που επιδιώκουν την εξολοκλήρου αναδιαμόρφωση της φυσιογνωμίας της περιοχής, προκειμένου να μετατραπεί σε πόλο έλξης των μεσαίων και των υψηλών εισοδηματικών στρωμάτων, θέτοντας τις βάσεις για την ανάπτυξη φαινομένων gentrification.

Στο πλαίσιο αυτό κινείται και το ισχύον θεσμικό πλαίσιο της περιοχής μελέτης, που προκύπτει από τη τροποποίηση του **Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ), ΦΕΚ 1063/Δ/16.11.2004, ΦΕΚ 103/Δ/16.3.2007 για τους Δήμους Αθηναίων, Ταύρου, Αγ. Ι. Ρέντη, Μοσχάτου και Πειραιά, στο τμήμα της οδού Πειραιώς** που έχει χαρακτηριστεί ως παραδοσιακό. Το τμήμα αυτό φέρει εμφανή τα ίχνη της αποβιομηχάνισης και των ανακατατάξεων που υφίσταται η ελληνική βιομηχανία και ταυτόχρονα διαθέτει ένα σημαντικό απόθεμα κτιριακής υποδομής, το οποίο προωθείται προς αξιοποίηση και παρεμβάσεις μεγάλης κλίμακας για αναπλάσεις χώρων.

Σε γενικές γραμμές, ΓΠΣ εντάσσει τη περιοχή του Γκαζοχωρίου στο τμήμα της οδού Πειραιώς που εμπίπτει στα διοικητικά όρια του Δήμου Αθηναίων και θεσμοθετεί τις τελικές χρήσεις γης, καθώς και τους συντελεστές δόμησης, προκειμένου επισημανθούν και να προβληθούν τα σημεία εκείνα που αναδεικνύουν το σημαντικό ρόλο της οδού Πειραιώς: 1. ως κύριου άξονα που συνδέει τα δύο σημαντικότερα αστικά κέντρα της Αθήνας και του Πειραιά και 2. ως υπερτοπικού πόλου, με τη μετατροπή της σε κέντρο πολιτιστικού ενδιαφέροντος, την ανάδειξη της ιστορικής, της αρχιτεκτονικής και της αισθητικής φυσιογνωμίας της (ΥΠΕΧΩΔΕ, 1995).

Γενικότερα, η τροποποίηση του ΓΠΣ ορίζει χρήσεις πολεοδομικού κέντρου σε ένα μεγάλο τμήμα του Γκαζοχωρίου (βλ. χάρτη 4), οι οποίες συνυπάρχουν με χρήσεις γενικής κατοικίας, γεγονός που δεν διασφαλίζει την αποφυγή συγκρούσεων χρήσεων γης από την υπερσυσσώρευση του εμπορίου και της αναψυχής σε βάρος της κατοικίας στη περιοχή. Ειδικότερα, η τροποποίηση του ΓΠΣ, καθορίζει στη περιοχή του Γκαζοχωρίου χρήσεις πολεοδομικού κέντρου, στο κεντρικό και νότιο τμήμα της περιοχής (Ο.Τ. 4044 και Ο.Τ. 4062), για τη συγκέντρωση όλων των δραστηριοτήτων εμπορίου, αναψυχής και υπηρεσιών. Επιπλέον, πολεοδομικό κέντρο με περιορισμό σε χρήσεις ορίζεται και στο βόρειο μέρος του Γκαζοχωρίου, στο τμήμα που περικλείεται από τις οδούς: Ιερά Οδό, Ιεροφαντών, Βουτάδων και Κωνσταντινουπόλεως (βλ. χάρτη 4 και 1β). Στο τμήμα αυτό θεσμοθετείται μέσος συντελεστής δόμησης 2,0 (τμήμα Β), ενώ στο υπόλοιπο Γκαζοχώρι ο μέσος συντελεστής δόμησης ορίζεται 1,8 (τμήματα Γ και Δ). Επίσης, το ΓΠΣ ορίζει ως

άξονα ανάπτυξης το γραμμικό κέντρο της γειτονιάς (βλ. χάρτη 4), που συνδέει κεντρικό τμήμα της περιοχής με το βόρειο, εφόσον εκτείνεται κατά μήκος των οδών Ελασιδών. Το μεγαλύτερο μέρος του κεντρικού και νότιου τμήματος του Γκαζοχωρίου ορίζεται περιοχή γενικής κατοικίας με εξαίρεση τα 2 πολεοδομικά κέντρα και τα Ο.Τ. που αποτελούν περιοχές αστικού πρασίνου.

Τέλος, σύμφωνα με το **ΦΕΚ 267/Δ/7.4.1997** χαρακτηρίζονται διατηρητέα ορισμένα κτίρια κατά μήκος της διαδρομής του άξονα της οδού Πειραιώς. Τα διατηρητέα κτήρια που εμπίπτουν με την περιοχή μελέτης βρίσκονται στις εξής οδούς: Βας. Τζαφέρη και Αγαθήμερου 3, Δεκελέων 39 και 37, Μεγ. Βασιλείου 15, Στρατονίκης 1 και 3, Ελασιδών 10 και Κλεάνθους, Ελασιδών 12, Κλεάνθους 5, Τριπτολέμου, Ο.Τ. 51, Συγκρότημα Γκαζιού, Ευάνδης και Ορφέως, Δεκελέων και Ορφέως, ενώ διατηρητέες όψεις εντοπίστηκαν στα κτήρια της οδού Ικαριέων 23 και 27 (βλ. χάρτη 13 και παράρτημα-εικόνες 29-36). Στα κτήρια που προαναφέρθηκαν επιβάλλεται η επισκευή, η αποκατάσταση των όψεών τους και η απομάκρυνση των στοιχείων που τα καλύπτουν ή τα προσβάλλουν. Στα κελύφη ορισμένων παλιών κτηρίων, κύρια βιομηχανικών, που σήμερα παραμένουν ανεκμετάλλευτα, προβλέπεται η ένταξη νέων χρήσεων, όπως η αναψυχή, οι πολιτιστικές λειτουργίες, η διοίκηση, που συνδυάζονται με τη διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου του κτηρίου.

Τόσο οι προτάσεις όσο και οι θεσμοθετημένες κατευθύνσεις που προαναφέρθηκαν αφορούν, κυρίως σε παρεμβάσεις αναπλάσεων μικρότερης εμβέλειας, που επιδιώκουν την αναζωογόνηση των δυτικών περιοχών. Ωστόσο, οι περιοχές αυτές και κατ' επέκταση και το Γκαζοχώρι αποτελούν τμήμα ενός ευρύτερου σχεδιασμού, που στοχεύει στην επίτευξη μεγάλου αριθμού παρεμβάσεων, που συμπεριλαμβάνει τις όλες τις περιοχές του Ιστορικού Κέντρου της Αθήνας. Αναλυτικότερα η **Μελέτη Συνολικής Ανάδειξης Αρχαιολογικού Χώρου του Κεραμεικού** (<http://www.astynet.gr/static.php?c=5>, Καλαντίδης, 1998) αποτελεί ένα τμήμα του προγράμματος ολοκληρωμένων παρεμβάσεων για την ενοποίηση των αρχαιολογικών χώρων της Αθήνας, που έχει ως στόχο την ανάδειξη της ιστορικής φυσιογνωμίας της πόλης (δηλαδή, του τόξου Ιστορικό κέντρο, Αρδηττός, Κεραμεικός, Ακαδημία Πλάτωνος και μέχρι το Δαφνί), με σκοπό να αναδειχθούν τα στοιχεία που είναι άμεσα συνδεδεμένα με την ιστορία της, να γίνουν οικεία στους κατοίκους και τους επισκέπτες της και να ενταχθούν στη διαδικασία της συγκρότησης της νέας πολιτιστικής ταυτότητας της πόλης.

Το εν λόγω πρόγραμμα παρεμβάσεων αποτελεί ένα κοινό εγχείρημα των Υπουργείων ΠΕΧΩΔΕ και Πολιτισμού, που λειτουργεί με τη διαμεσολάβηση της Ανώνυμης Εταιρείας «Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας Α.Ε.» (ΕΑΧΑ ΑΕ), (η

οποία με μοναδικό μέτοχο το Δημόσιο, ξεκίνησε τη δραστηριότητα της το 1998), στο οποίο επιχειρείται η μεγαλύτερη πολεοδομική παρέμβαση στην πρωτεύουσα, με στόχο την παρουσίαση της Ιστορικής πόλεως και τον προσδιορισμό της αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής φυσιογνωμίας της πόλης.

Σύμφωνα με τη μελέτη συνολικής ανάδειξης αρχαιολογικού χώρου του Κεραμεικού, η αποκατάσταση της συνέχειας της πορείας του προς την Αγορά και μέχρι την Ακρόπολη και δυτικά προς την Ιερά Οδό και το Δημόσιο Σήμα, προϋποθέτει τον επαναπροσδιορισμό της σχέσης του διευρυμένου αρχαιολογικού χώρου με τις γύρω ιστορικές συνοικίες τόσο του Γκαζοχωρίου, όσο και των περιοχών του Θησείου, Ψυρρή και Μεταξουργείου. Στις περιοχές αυτές προτείνεται η απελευθέρωση του μεγαλύτερου δυνατού μετώπου του αρχαιολογικού χώρου από τα κτίσματα που μπορούν να απομακρυνθούν, η οπτική επαφή του αρχαιολογικού χώρου και η οργανική σύνδεσή του με την πόλη, ώστε να είναι προσιτός κι άμεσα αντιληπτός από τους περαστικούς και τους επισκέπτες, καθώς και η προστασία του από την κυκλοφορία τροχοφόρων και τη ρύπανση (οπτική, ακουστική, περιβαλλοντική).

Ειδικότερα, για την οργάνωση και τη διαμόρφωση των περιοχών, που περιβάλλουν τον αρχαιολογικό χώρο και εμπίπτουν με την Οδό Πειραιώς, συμπεριλαμβανομένου και του βόρειου τμήματος του Γκαζοχωρίου, προτείνεται, η διάνοιξη της θέας και η «ομαλοποίηση» του τοπίου με την απομάκρυνση του αμαξοστασίου των ΗΛΠΑΠ και των άλλων κτισμάτων, σε συνδυασμό με τη διεύρυνση του Αρχαιολογικού Χώρου. Επιπλέον, προβλέπεται η ενοποίηση του δημόσιου χώρου και του πεζόδρομου της Ερμού με το πολιτιστικό κέντρο του Γκαζιού, ενώ προτείνεται η διαμόρφωση της πλατείας Γκαζοχωρίου και του σταθμού Μετρό στη διασταύρωση Πειραιώς και Ιεράς Οδού σε χώρο υποδοχής για τη δυτική είσοδο του συνόλου των ενοποιημένων Αρχαιολογικών χώρων. Τέλος, προτείνεται η επέκταση προς την περιοχή της Ιεράς οδού στη «στάθμη των αρχαίων», με ελαφρά τοξωτή υπερύψωση της οδού Πειραιώς από την Ερμού μέχρι την Αγ. Ασωμάτων, σε δύο διακριτούς και σε απόσταση μεταξύ τους κλάδους, ώστε να επεκταθεί ο Αρχαιολογικός χώρος προς την Ιερά Οδό (προτείνεται η πεζοδρόμηση της Ιεράς Οδού από την οδό Πειραιώς ως την οδό Κωνσταντινουπόλεως).

Προς την κατεύθυνση αυτή κινείται και η **Πολεοδομική Μελέτη στην περιοχή Κεραμεικού του 3^{ου} Δημοτικού Διαμερίσματος του Δήμου Αθηναίων, σε εφαρμογή του 1^{ου} βραβείου του Αρχιτεκτονικού Διαγωνισμού Ιδεών με θέμα «Διαμόρφωση Πλατείας Κεραμεικού» (1990,1992) (Παπαδοπούλου, 1999,/<http://www.astynet.gr/projects.php?c=15&p=38>), που εντάσσει την υλοποίηση της Πλατείας στο πρόγραμμα της ΕΑΧΑ ΑΕ, με στόχο την ανάδειξη και την οργανική σύνδεση**

του αρχαιολογικού χώρου με τις συνοικίες που τον περιβάλλουν. Η Πλατεία αυτή χωροθετείται, στη συμβολή των οδών Ερμού και Πειραιώς, στη θέση των παρατηρημάτων της Κορεάτικης Αγοράς (καταστημάτων, παλαιών κατοικιών, αποθηκών κ.τ.λ.), περίπου στη θέση που προέβλεπε την Τρίτη Πλατεία το πρώτο πολεοδομικό σχέδιο για την Αθήνα (1833) των Κλεάνθη και Schaubert.

Ο σχεδιασμός της Πλατείας ολοκληρώνεται και υποστηρίζεται από πολεοδομικά μέτρα και ρυθμίσεις. Η τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, η επιβολή ειδικών όρων δόμησης και χρήσεων γης και ο καθορισμός ειδικών κανόνων, που αφορούν τόσο στην αισθητική των κτηρίων όσο και στη χρήση των κοινόχρηστων χώρων, αποτελούν σημαντικά και αναπόσπαστα στοιχεία της μελέτης.

Σύμφωνα με τη μελέτη, η Πλατεία Κεραμεικού ορίζεται, ως πλατύς δρόμος, με γεωμετρικό άξονα Ακρόπολη-Γκαζοχώρι και προσφέρει δυνατότητα θέασης της Ακρόπολης, με τρόπο που δεν είναι δυνατός από οποιοδήποτε άλλο σημείο της πόλης, προσδίδοντάς της έναν συγκεκριμένο συμβολικό χαρακτήρα. Εκτός από την οπτική, εξασφαλίζει τη λειτουργική σύνδεση του Θησείου και των Αρχαιολογικών Χώρων του Κεραμεικού στα ανατολικά, με το Πολιτιστικό Πάρκο Γκαζιού και τις συνοικίες στα δυτικά, υπερβαίνοντας τα εμπόδια που δημιουργούν σήμερα η μορφή του πολεοδομικού ιστού, η γραμμές των ΗΣΑΠ και η οδός Πειραιώς. Επιπλέον, θεωρείται πως αναβαθμίζει τις γειτονιές του Θησείου και του Γκαζοχωρίου, παρέχοντας ανοιχτό και ελεύθερο χώρο αστικού πρασίνου. Έτσι, σύμφωνα με τους μελετητές η Πλατεία γίνεται το τρίτο σημαντικό αστικό κενό της Αθήνας, το οποίο καλείται να συνδέσει τις γύρω περιοχές και τις δύο πόλεις, σύγχρονη και αρχαία και εντάσσεται στο πολεοδομικό σύνολο ως βασικό στοιχείο του Τρίτου Πόλου-πολιτιστικού πυρήνα στο κέντρο της πόλης.

Σε γενικές γραμμές, ο προσανατολισμός των κρατικών παρεμβάσεων στην αναδιαμόρφωση της εικόνας της πόλης της Αθήνας, καταδεικνύει την προώθηση δράσεων, που κατευθύνονται από τον ευρύτερο κρατικό σχεδιασμό. Το γεγονός αυτό είναι εμφανές από τις κατευθύνσεις του **Ρυθμιστικού Σχεδίου Αττικής (ΡΣΑ) (2009)**, (<http://www.minenv.gr/download/2009/2009-04-13%20Sxedio%20nomou.pdf>). Το ΡΣΑ θέτει στρατηγικούς στόχους, που εντάσσονται στο πλαίσιο της εθνικής και ευρωπαϊκής ανάπτυξης και χωρικής πολιτικής, οι οποίοι παρόλο που στοχεύουν σε γενικές γραμμές στην ισόρροπη οικονομική, χωρική, περιβαλλοντική, πολιτισμική και κοινωνική ανάπτυξη, ακολουθούνται από τη θεσμοθέτηση ειδικότερων στόχων και κατευθύνσεων πολιτικής, που δίνουν ιδιαίτερη έμφαση, κυρίως σε παρεμβάσεις που παρουσιάζουν απόκλιση από την επιδιωκόμενη αναπτυξιακή ισορροπία.

Αναλυτικότερα, αναφορικά με τον αστικό σχεδιασμό της χωρικής ενότητας του πολεοδομικού συγκροτήματος της Αθήνας, δίνεται ιδιαίτερη έμφαση στη γενικότερη αναβάθμιση του μητροπολιτικού ρόλου της πόλης σε εθνικό και διεθνές επίπεδο, μέσω της αναβάθμισης των πολιτιστικών της πόρων και τη συμπλήρωση και αναβάθμιση των πολιτιστικών υποδομών Μητροπολιτικού επιπέδου (που συνιστά και αυτοτελή τουριστικό προορισμό), γεγονός που δεν διασφαλίζει απαραίτητα ούτε την προτεινόμενη ποιοτική αναβάθμιση παραδοσιακών και νέων πυρήνων με κεντρικές και μητροπολιτικές δραστηριότητες ούτε την επιδιωκόμενη ανάπτυξη της ποιότητας διαβίωσης στο κέντρο της πόλης.

Έτσι, η βασική σχεδιαστική προτεραιότητα της Αθήνας, που βασίζεται στην αναγέννηση του υφιστάμενου αστικού ιστού και στη συμπλήρωση/αναβάθμιση των υποδομών, με πρώτες προτεραιότητες το ιστορικό κέντρο, τα γραμμικά κέντρα, τις περιοχές με γηρασμένο κτιριακό απόθεμα και μεγάλες πυκνότητες και τις πολεοδομικά υποβαθμισμένες περιοχές, αφορά κυρίως προγράμματα σύνδεσης και ανάδειξης χώρων πολιτιστικού ενδιαφέροντος και χώρων πολιτιστικών δραστηριοτήτων.

Πιο συγκεκριμένα η περιοχή μελέτης εντάσσεται στο σχεδιασμό του ΡΣΑ, που προωθεί εκτός των άλλων τη σύνδεση του Ιστορικού Κέντρου της Αθήνας με τον ορεινό όγκο του Αιγάλεω μέσω του Δυπούλου, του Γκαζοχωρίου, της Ιεράς Οδού, του Βοτανικού κήπου, της Γεωπονικής Σχολής, του Ελαιώνα, του Μπαρουτάδικού-του Άλσους Αιγάλεω του Δρομοκαϊτείου Θεραπευτηρίου και του Διομήδιου Βοτανικού κήπου και εν συνεχεία με τον αρχαιολογικό χώρο και το ιστορικό κέντρο της Ελευσίνας μέσω Δαφνίου, ιερού Αφροδίτης, λίμνης Κουμουνδούρου, Άσπρου Πύργου και ρωμαϊκής γέφυρας Αδριανού. Κατ' επέκταση, η περιοχή του Γκαζοχωρίου αποτελεί κομβικό σημείο για τη διαμόρφωση ενός δικτύου αδιάκοπτης πορείας πεζών στο κέντρο της Αθήνας, που ξεκινά από το Δαφνί, το Αιγάλεω και φτάνει μέχρι τον Υμηττό με διακλαδώσεις προς την Ακαδημία Πλάτωνος, τη Πειραιώς, το ιστορικό κέντρο του Πειραιά και το Φάληρο, τον Αρδητό, το Λυκαβηττό, το Πεδίο του Άρεως και τα Τουρκοβούνια. Έτσι, ο αστικός σχεδιασμός για τη περιοχή του Γκαζοχωρίου, σύμφωνα με το ΡΣΑ, βασίζεται στις παρεμβάσεις που αφορούν στην υλοποίηση του μεγάλου περιπάτου της Αθήνας, εφόσον σε συνδυασμό με την οδό Πειραιώς δημιουργείται το πολιτιστικό πάρκο του Κεραμεικού, στο οποίο λαμβάνουν χώρα μεγάλης κλίμακας πολιτιστικά γεγονότα και θα αποτελέσει το ένα σκέλος από το πολιτιστικό δίπολο που διαμορφώνεται στο Μητροπολιτικό κέντρο της Αθήνας (το άλλο σκέλος έχει διαμορφωθεί στην περιοχή γύρω από τους λόφους Στρέφη και Λυκαβηττό).

Η εκπόνηση των παραπάνω μελετών, που διαμορφώνουν τον αστικό σχεδιασμό, εντάσσονται στις ευρύτερες κατευθύνσεις του θεσμοθετημένου, **Γενικού Πλαισίου**

Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης

(<http://www.minenv.gr/4/42/00/xorotaksia/geniko.plaisio.22.10.08.pdf>, ΦΕΚ 128 Α/3.07.08), σύμφωνα με το οποίο, επιδιώκεται η ενίσχυση και εδραίωση του ρόλου του αστικού κέντρου της Αθήνας ως «πόλη-πύλη», ως περιφερειακό μητροπολιτικό πόλο της Ε.Ε., την οποία συνδέει ως επιχειρηματικό κέντρο με γειτονικές μητροπόλεις και ως πόλος διάχυσης της αναπτυξιακής δυναμικής στο σύνολο του εθνικού χώρου. Για τον λόγο αυτό προτείνεται η βελτίωση της ελκυστικότητάς της με την απόκτηση υψηλής ποιότητας περιβάλλοντος, με μέτρα όπως η ανάδειξη της πολιτιστικής κληρονομιάς, η προστασία και ανάδειξη του δημόσιου χώρου με την ενίσχυση των ζωνών πρασίνου και τη διαχείριση των ελεύθερων και κοινόχρηστων χώρων, καθώς και η ανάπλαση υποβαθμισμένων αστικών περιοχών. Όλα τα παραπάνω συνδέονται με την ενδυνάμωση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της πρωτεύουσας για την κατάκτηση ευδιάκριτης ταυτότητας στο σύστημα των ευρωπαϊκών μητροπόλεων.

Έτσι, οι επιμέρους στρατηγικές για την ανάπτυξη της Αθήνας επιδιώκουν, εκτός των άλλων, τον προσδιορισμό και την ενίσχυση δραστηριοτήτων διεθνούς εμβέλειας, τη συγκέντρωση σύγχρονων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (χρηματοπιστωτικό σύστημα, ασφάλειες, ναυτιλία), την ανάδειξή της σε κέντρο έρευνας, τεχνολογικής ανάπτυξης παροχής υπηρεσιών υγείας και σε προορισμό αθλητικών εκδηλώσεων. Επιπλέον, προτείνεται η ανάδειξή της σε οικουμενική πολιτιστική μητρόπολη, με την ενίσχυση του ρόλου της ως ιστορικού και διαχρονικού κέντρου της Μεσογείου, καθώς και σε τουριστικό πόλο διεθνούς ακτινοβολίας με πολυσχιδή ταυτότητα (με έμφαση στον πολιτιστικό και συνεδριακό τουρισμό, αλλά και με δυνατότητες παραθεριστικού τουρισμού σε παραλίες περιοχές της Αττικής και πλησίον νησιά), με ευρύτερο στόχο την ενδυνάμωση της διεθνούς θέσης και εικόνας της. Οι γενικές κατευθύνσεις που δίνονται προς την κατεύθυνση αυτή αφορούν στην ανάπτυξη ιεραρχημένου οικιστικού δικτύου.

Προς αυτήν την κατεύθυνση προσανατολίζεται το **Σχέδιο Κοινής Υπουργικής Απόφασης (ΚΥΑ) για το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό (2008)**, (<http://www.minenv.gr/download/2008/kya.tourismos.esxaa.pdf>), στο οποίο, προτείνονται μέτρα για την τουριστική ανάπτυξη των Μητροπολιτικών περιοχών (Αθήνα-Θεσσαλονίκη), που προσανατολίζονται τόσο στον αστικό όσο στον πολιτιστικό, συνεδριακό και αθλητικό τουρισμό, προωθώντας δράσεις που αφορούν στην ανάδειξη και αναβάθμιση των ιστορικών κέντρων, μνημείων, αρχαιολογικών χώρων και λοιπών αξιόλογων στοιχείων του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντός τους. Τέτοιου τύπου δράσεις στοχεύουν στην ενίσχυση, καθιέρωση και προβολή εμπλουτισμένων παρεχόμενων υπηρεσιών και δραστηριοτήτων, όπως μουσεία, εκθετήρια, σύγχρονες εγκαταστάσεις πληροφόρησης,

θεματικά πάρκα, φεστιβάλ, πολιτισμικές εκδηλώσεις διεθνούς ενδιαφέροντος, διοργάνωση τακτικών διεθνών αθλητικών εκδηλώσεων.

Πιο συγκεκριμένα, οι κατευθύνσεις χωρικής οργάνωσης που αφορούν στην Αθήνα επιδιώκουν την ανάδειξη των στοιχείων ταυτότητας και αναγνωρισιμότητας της πόλης μέσω της εξυγίανσης και βελτίωσης της περιοχής, με ανάληψη μέτρων αναβάθμισης του δομημένου χώρου, που προϋποθέτουν πολεοδομικές παρεμβάσεις, όπως αναπλάσεις του ιστορικού κέντρου, της ενοποίησης αρχαιολογικών χώρων, των κοινόχρηστων και ιδιωτικών χώρων (με αύξηση των ελεύθερων χώρων και του πρασίνου), των αθλητικών εγκαταστάσεων και των περιοχών με βιομηχανικό ενδιαφέρον, που έχουν χωρική συνέχεια με άλλες περιοχές αστικού τουρισμού.

Οι κρατικές παρεμβάσεις για την αναβάθμιση του Γκαζοχωρίου, όπως εξετάστηκαν στην παρούσα ενότητα μέσω των προτάσεων ανάπτυξης, υποδηλώνουν το σημαντικό κατευθυντήριο ρόλο του αστικού σχεδιασμού προς την αναδιαμόρφωση του κέντρου της πόλης. Οι αναπλάσεις αυτές, ακόμα και αν δεν υλοποιήθηκαν ποτέ, καταδεικνύουν τις αναπτυξιακές κατευθύνσεις του αστικού σχεδιασμού, οι οποίες ακολουθούν τις ευρύτερες παγκόσμιες τάσεις της αποβιομηχάνισης και της ανάπτυξης του τριτογενούς τομέα, ως πανάκεια για την εξυγίανση των υποβαθμισμένων περιοχών της Αθήνας, ενώ βασίζονται στον πολιτιστικό σχεδιασμό για τη βελτίωση της εικόνας της πόλης και την ανάπτυξη του αστικού ανταγωνισμού στο παγκόσμιο δίκτυο πόλεων.

Συνεπώς, η ενθάρρυνση της απομάκρυνσης των βιομηχανικών χρήσεων και η αντικατάστασή τους από νέες «εξευγενισμένες» εμπορικές και πολιτιστικές χρήσεις, καθώς και η προώθηση των κρατικών σημειακών και γραμμικών παρεμβάσεων, σηματοδοτούν τον παρεμβατικό ρόλο του αστικού σχεδιασμού, που προσανατολίζεται στη μείωση του επενδυτικού ρίσκου και στη προσέλκυση των ιδιωτικών κεφαλαίων, στην υπό ανάπτυξη περιοχή. Στο πλαίσιο αυτό, μπορεί να θεωρηθεί πως η στρατηγική αστικής ανανέωσης, τουλάχιστον σε επίπεδο σχεδιασμού, ενσωματώνει στοιχεία που θα μπορούσαν να υποκινήσουν φαινόμενα gentrification σε συγκεκριμένες περιοχές της πόλης, που χαρακτηρίζονται από έντονη υποβάθμιση.

Ωστόσο, η ενθάρρυνση της ανάπτυξης χρήσεων ψυχαγωγίας με την παράλληλη απουσία στρατηγικής για την ανάπτυξη κατοικίας, ακόμα και σε επίπεδο σχεδιασμού, σε συνδυασμό με την ελληνική πολιτική, κοινωνική και χωρική ιδιαιτερότητα της αστικής ανάπτυξης, που παρατηρείται κυρίως στη φάση της υλοποίησης των κρατικών και ιδιωτικών αναπλάσεων, ενδεχομένως να αποτελούν ανασταλτικούς παράγοντες ανάδυσης φαινομένων gentrification με την κλασική έννοια του όρου. Το γεγονός αυτό

χρήζει περαιτέρω διερεύνησης, η οποία κρίνεται χρήσιμο να προσανατολιστεί στη καταγραφή και ανάλυση των υλοποιημένων παρεμβάσεων, καθώς και των υφιστάμενων χωρικών και κοινωνικών μεταβολών, που καθορίζουν το χαρακτήρα της αναδιαμόρφωσης της περιοχής μελέτης.

5.3. Χωροκοινωνικές μεταβολές

Το Γκαζοχώρι, έχει δεχτεί πληθώρα χωροκοινωνικών αλλαγών τις τελευταίες δεκαετίες, ακολουθώντας σε γενικές γραμμές τις ευρύτερες κοινωνικές, οικονομικές, πολιτισμικές, πολιτικές συγκυρίες, που συνέβαλαν στη σταδιακή αναδιαμόρφωση των περιοχών του κέντρου της Αθήνας, που αναφέρθηκαν σε προηγούμενες ενότητες. Ωστόσο, κρίνεται απαραίτητη η ανάλυση των μεταβολών των χρήσεων γης, που καταδεικνύουν τις χωρικές αλλαγές στη διάρκεια του χρόνου, σε συνδυασμό με την επεξεργασία των δημογραφικών στοιχείων, που εκφράζουν τις αλλαγές του κοινωνικού χαρακτήρα της περιοχής, προκειμένου να διερευνηθούν τόσο οι διαδικασίες μετασχηματισμού του Γκαζοχωρίου όσο και η συσχέτισή τους με την ύπαρξη φαινομένων gentrification στη περιοχή.

Παρατηρώντας τον χάρτη 5 διαφαίνεται σε γενικές γραμμές η συγκέντρωση των βιομηχανικών/βιοτεχνικών χρήσεων στις δυτικές περιοχές της Αθήνας. Πιο συγκεκριμένα, στο Γκαζοχώρι το 1980, (χάρτης 5.1) διαφαίνεται η ύπαρξη βιοτεχνικών/βιομηχανικών χρήσεων, οι οποίες συγκεντρώνονται κυρίως στο βόρειο τμήμα του και στο μεγαλύτερο τμήμα της οδού Πειραιώς, που εμπίπτει με τη περιοχή μελέτης, ενώ στο νότιο Γκαζοχώρι συνυπάρχουν μικτές χρήσεις κατοικίας, βιομηχανίας, εμπορίου και γραφείων. Το γεγονός αυτό καταδεικνύει, πως παρόλο που την περίοδο εκείνη η λειτουργία του εργοστασίου του γκαζιού βρισκόταν σε παρακμή, η βασική παραγωγική απασχόληση της περιοχής στηριζόταν ακόμα στη βιομηχανία, καθώς και στην αύξηση των μικρών βιοτεχνιών. Τα ελάχιστα διαθέσιμα στοιχεία αναφέρονται σε αρτοποιούς, τυπογράφους, ράφτες και παπουτσιήδες, εργάτες στις μεταφορές και οικοδόμους (Λεοντίδου 1989,2001).

Επιπλέον, είναι εμφανείς οι χρήσεις κατοικίας, που κυριαρχούν στο κεντρικό τμήμα του Γκαζοχωρίου, παρόλο που η δεκαετία 1970-1980 χαρακτηρίστηκε από τη μείωση του αριθμού των κατοίκων της συνοικίας, φαινόμενο το οποίο ήταν ιδιαίτερα δύσκολο να ελεγχθεί. Σύμφωνα με επεξεργασία των στοιχείων της ΕΣΥΕ, το διάστημα 1971-1981 η περιοχή χάνει το 35% των κατοίκων της (Πανούση, 2004). Τα δύο τμήματα νότια του εργοστασίου χάνουν αντίστοιχα 29,4% και 32,8% του πληθυσμού τους, ενώ το τμήμα της περιοχής μεταξύ της Ιεράς Οδού και του εργοστασίου χάνει σχεδόν το μισό πληθυσμό του (46,3%) (Πανούση, 2004). Παρά τον σημαντικό αριθμό του πληθυσμού που αποχώρησε

από το Γκαζοχώρι, η έλευση των νέων εσωτερικών μεταναστών της μουσουλμανικής κοινότητας των Ελλήνων από τη Θράκη στην περιοχή, μετά το 1974, σηματοδότησε την διαφοροποίηση της κοινωνικής συγκρότησης της περιοχής, που χαρακτηρίστηκε από χαμηλότερες κοινωνικοοικονομικές ομάδες.

Από το 1990 και έπειτα (χάρτης 5.2) διαφαίνεται η τάση σταδιακής αποβιομηχάνισης των περιοχών του κέντρου της Αθήνας. Οι τάσεις αυτές προκύπτουν από τις ανατροφοδοτούμενες διαδικασίες της ραγδαίας αποβιομηχάνισης (Σαγιάς, 2001 στο Μουκούλης, 2008) και των πιέσεων για επέκταση που ασκεί το γειτονικό ιστορικό και εμπορικό κέντρο της Αθήνας (Μουκουλίσ και Σάγας, 2007).

Έτσι, το 1990 οι τάσεις της αποβιομηχάνισης είναι εμφανείς και στη περιοχή του Γκαζοχωρίου, εφόσον τόσο το βόρειο όσο και το νότιο τμήμα της περιοχής χαρακτηρίζονται πλέον βιομηχανικές/βιοτεχνικές και εμπορικές περιοχές, ενώ στο κεντρικό τμήμα της περιοχής παραμένει η συσσώρευση των χρήσεων κατοικίας. Το μέγεθος της αποβιομηχάνισης σταδιακά εντείνεται, οδηγώντας σε μεγαλύτερες μεταβολές χρήσεων γης, που έχουν ως αποτέλεσμα, η περιοχή του Γκαζοχωρίου το 2000 να χαρακτηρίζεται εξολοκλήρου από μικτές χρήσεις κατοικίας, βιομηχανικών/βιοτεχνικών και εμπορικών περιοχών (χάρτης 5.3).

Για την εξαγωγή πιο συγκεκριμένων συμπερασμάτων, οι νέες χρήσεις γης του Γκαζοχωρίου, όπως προέκυψαν από τις απογραφές της ΕΣΥΕ για το 2001, χαρτογραφήθηκαν, ακολουθώντας τη η γενικευμένη μορφή απεικόνισης, αποδίδοντας μια χρήση (αμιγής ή μεικτή) ανά Ο.Τ., με βάση την επικρατέστερη, η οποία προέκυψε μετά το άθροισμα όλων των χρήσεων από όλα τα κτίρια που ανήκουν στο ίδιο Ο.Τ., ανεξάρτητα αν υπήρχαν και χρήσεις γης με σημαντική παρουσία (Λαϊνάς, 2009). Το αποτέλεσμα της χαρτογράφησης του 2001 παρουσιάζεται στο χάρτη 6, όπου διαφαίνεται η έντονη αποβιομηχάνιση της περιοχής. Έτσι, η κυρίαρχη χρήση στο μεγαλύτερο μέρος των Ο.Τ. περιοχής είναι η κατοικία, με εξαίρεση το μεγαλύτερο μέρος της οδού Πειραιώς, όπου συγκεντρώνονται, κυρίως χρήσεις καταστημάτων/γραφείων, ενώ οι κυρίαρχες χρήσεις εργοστασίων/εργαστηρίων περιορίζονται σε ένα Ο.Τ. επί της Πειραιώς νότια του Γκαζοχωρίου. Στο βόρειο μέρος της περιοχής, εμφανίζεται η περιορισμένη συγκέντρωση των χρήσεων κατοικίας, εφόσον υπερτερούν άλλες χρήσεις, μικτές χρήσεις κατοικιών και εργοστασίων, καθώς και καταστημάτων/γραφείων.

Συνεπώς, η αποδυνάμωση του βιοτεχνικού/βιομηχανικού ιστού των δυτικών περιοχών, συνεπάγεται τη δημιουργία των αστικών-βιομηχανικών κενών, τα οποία «εκτός από την «εξυγίανση» των περιοχών μέσω της απομάκρυνσης οχλουσών χρήσεων, δημιουργούν και τις προϋποθέσεις και προπάντων τον χώρο για την επέκταση άλλων

περισσότερο δυναμικών και επικερδών δραστηριοτήτων, οι οποίες είτε «ασφυκτιούν» στα στενά όρια των εδραιωμένων εμπορικών περιοχών του κέντρου, είτε επιδιώκουν μέσα από την εγκατάστασή τους σε περιοχές διαφορετικές από τη «νόρμα» και τον «κανόνα», να προβάλλουν ένα εναλλακτικό και avant-garde πρόσωπο» (Μουκούλης 2008, σελ. 39).

Το γεγονός αυτό είναι εμφανές και από την επεξεργασία των πρωτογενών δεδομένων, που προέκυψαν από την απογραφή των νέων χρήσεων του Γκαζοχωρίου, για το έτος 2009 (απογραφή της σχολής Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών του ΕΜΠ, 4^{ου} έτους, για την εκπλήρωση των απαιτήσεων του μαθήματος της Αστικής Γεωγραφίας). Η χαρτογράφηση των χρήσεων του 2009 ακολούθησε την γενικευμένη μορφή απεικόνισης, όπως η αντίστοιχη του 2001, ωστόσο θα πρέπει να τονιστεί ότι αυτή η γενίκευση, εμφανίζει μειωμένη αξιοπιστία, εφόσον βασίστηκε στις καταγραφές φοιτητών, μέρος των οποίων ενδέχεται να μην έχει ακολουθήσει επακριβώς τον υποδεικνυόμενο τρόπο καταγραφής των χρήσεων (π.χ. αυτό κυρίως παρατηρήθηκε σε ορισμένες ομάδες όπου ενώ υπήρχε μεγάλος αριθμός ορόφων-όπου κατά πάσα πιθανότητα θα υπήρχε και πλήθος χρήσεων γης- υπήρχε μόνο μία χρήση γης, αποδίδοντας ίσως την κυρίαρχη χρήση για όλους τους ορόφους. Κατά αυτόν τρόπο όμως έχει γίνει ήδη μια γενίκευση) (Λαϊνάς, 2009).

Στο χάρτη της απογραφής του 2009 (χάρτης 7), είναι εμφανής η κυριαρχία των χρήσεων κατοικίας, ενώ παρατηρείται η αύξηση των κυρίαρχων χρήσεων που αφορούν στα καταστήματα (στην κατηγορία αυτή συμπεριλαμβάνονται οι χρήσεις αποθηκών, πολυκαταστημάτων, καταστήματα λιανικού εμπορίου, χώροι αναψυχής, υπηρεσίες, πολιτιστικές χρήσεις, επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας, γκαράζ και άδεια μαγαζιά, γεγονός που εμφανίζει υποκειμενικότητα στην κατηγοριοποίηση), τα οποία συγκεντρώνονται σε αρκετά Ο.Τ., κυρίως γύρω από την κεντρική πλατεία του Γκαζοχωρίου, καθώς και επί της οδού Πειραιώς.

Ο μετασχηματισμός αυτός διαφαίνεται καθαρότερα στον χάρτη 8, ο οποίος αποτυπώνει μόνο τα οικοδομικά τετράγωνα, όπου παρατηρήθηκε μετατροπή των χρήσεων μεταξύ του 2001 και του 2009. Με βάση το χάρτη διαφαίνεται πως η πλειοψηφία των αλλαγών ήταν υπερ της δημιουργίας νέων χρήσεων καταστημάτων (7) και δευτερευόντως για την δημιουργία χρήσεων κατοικίας (5). Αναλυτικότερα, οι περισσότερες χρήσεις καταστημάτων εκτόπισαν κυρίως χρήσεις κατοικίας (4 Ο.Τ.) και δευτερευόντως μικτές χρήσεις (1 Ο.Τ.) και άλλες χρήσεις (1 Ο.Τ.), ενώ εμφανίζονται εκτοπίσεις κατοικιών από μικτές χρήσεις καταστημάτων και κατοικιών (1 Ο.Τ.). Λιγότερες εμφανίζονται οι αυξήσεις χρήσεων κατοικιών, που εκτοπίζουν άλλες χρήσεις (1 Ο.Τ.), μικτές χρήσεις καταστημάτων και κατοικιών (1 Ο.Τ.), βιοτεχνίες/βιομηχανίες (1 Ο.Τ.) και καταστήματα (2

Ο.Τ.) ενώ διαφαίνεται μία περίπτωση Ο.Τ. όπου βιοτεχνίες/βιομηχανίες εκτοπίζουν χρήσεις κατοικίας.

Ο εκτοπισμός των παλαιών βιομηχανικών/βιοτεχνικών χρήσεων από τις νέες χρήσεις κατοικίας και εμπορίου αναδιαμορφώνουν το προφίλ της περιοχής, γεγονός που προσδίδει χαρακτηριστικά gentrification τόσο στο Γκαζοχώρι όσο και στις περιοχές του Ψυρρή και του Μεταξουργείου που εμφανίζουν ανάλογες διαδικασίες μετασχηματισμού. Ωστόσο, οι μεταβολή της κοινωνικής φυσιογνωμίας του Γκαζοχωρίου, δεν επιβεβαιώνει την ύπαρξη ανάλογων τάσεων. Και αυτό γιατί από τα μέσα της δεκαετίας του 1990 έχουν σημειωθεί απώλειες στο ποσοστό των ηλικιωμένων και των πολύ νέων (Μαλούτας και Αλεξανδρή, 2009). Αυτό φαίνεται στον πίνακα που ακολουθεί, ο οποίος απεικονίζει τη διαφορά σε ποσοστιαίες μονάδες μεταξύ της κατανομής του συνολικού πληθυσμού (2001) και των νέων κατοίκων (1995-2001) σε τέσσερις ηλικιακές κατηγορίες για τη περιοχή του Γκαζοχωρίου (θετικό πρόσημο όταν το ποσοστό των νεοεισερχόμενων είναι μεγαλύτερο του ποσοστού για το σύνολο)

Περιοχή	Ηλικιακή κατανομή			
	0-18	19-44	45-64	64 και άνω
Γκαζοχώρι	-2,3	19,7	-6,4	-4,2

Πηγή: ΕΚΚΕ-ΕΣΥΕ (2005)

Επεξεργασία: Μαλούτας και Αλεξανδρή, 2009.

Οι απώλειες αυτές, όμως, δεν οφείλονται στην εισβολή νέων ενήλικων εξευγενιστών, αλλά κυρίως στην εισροή μεταναστών ανάλογης ηλικίας, όπως διαφαίνεται στον πίνακα που ακολουθεί, στον οποίο υπολογίστηκε η διαφορά σε ποσοστιαίες μονάδες μεταξύ της κατανομής του συνολικού πληθυσμού (2001) και των νέων κατοίκων (1995-2001) σε τρεις ευρείες ομάδες υπηκοότητας στο Γκαζοχώρι (θετικό πρόσημο όταν το ποσοστό των νεοεισερχόμενων είναι μεγαλύτερο του ποσοστού για το σύνολο)(Μαλούτας και Αλεξανδρή, 2009).

Περιοχή	Ομάδες υπηκοότητας		
	Έλληνες	Πολίτες από αναπτυσσόμενες χώρες	Πολίτες άλλων χωρών
Γκαζοχώρι	-33	0,2	32,8

Πηγή: ΕΚΚΕ-ΕΣΥΕ (2005)

Επεξεργασία: Μαλούτας και Αλεξανδρή, 2009.

Η εισβολή των μεταναστών οδήγησε στον ανασχηματισμό της κοινωνικής τους φυσιογνωμίας υπέρ των χαμηλότερων κοινωνικοοικονομικών ομάδων και ιδιαίτερα εκείνων που κατέχουν θέσεις ανειδίκευτης απασχόλησης, όπως διαφαίνεται και στον

παρακάτω πίνακα, όπου απεικονίζεται η διαφορά σε ποσοστιαίες μονάδες μεταξύ της κατανομής του συνολικού πληθυσμού (2001) και των νέων κατοίκων (1995-2001) σε τέσσερις βασικές κοινωνικοοικονομικές κατηγορίες (ESeC 1,2,8,9), στη συνοικία του Γκαζοχωρίου (θετικό πρόσημο όταν το ποσοστό των νεοεισερχόμενων είναι μεγαλύτερο του ποσοστού για το σύνολο)(Μαλούτας και Αλεξανδρή, 2009).

Περιοχή	Κοινωνικοοικονομικές κατηγορίες			
	(1)Μεγάλοι επιχειρηματίες, διευθύνοντες/ μάνατζερ και επαγγελματίες υψηλού κύρους	(2)Επαγγελματίες και διευθύνοντες/ μάνατζερ δεύτερης βαθμίδας	(8)Κατώτερα τεχνικά επαγγέλματα	(9)Θέσεις ανειδίκευτης εργασίας
Γκαζοχώρι	-4,2	0,3	5,1	15,2

Πηγή: ΕΚΚΕ-ΕΣΥΕ (2005)
Επεξεργασία: Μαλούτας και Αλεξανδρή, 2009.

Συνεπώς, οι μέχρι τώρα ενδείξεις δεν εμφανίζουν τάσεις gentrification, παρά την μεταβολή των χρήσεων και τον κοινωνικό μετασχηματισμό της περιοχής. Ωστόσο, δεν αποκλείεται η εμφάνιση των φαινομένων gentrification στο μέλλον, δεδομένης της παλαιότητας των αξιόπιστων δεδομένων που ανακόπτουν τις πληροφορίες έπειτα το 2001, οι οποίες αφορούν στην εξέλιξη τόσο των χρήσεων γης όσο και της κοινωνικής φυσιογνωμίας της περιοχής.

5.4. Αναπλάσεις κτιριακού αποθέματος

Στη προηγούμενη ενότητα διερευνήθηκαν οι χωρικές αλλαγές του Γκαζοχωρίου, μέσω της κυρίαρχης χρήσης γης που καταγράφηκε σε κάθε Ο.Τ. Ωστόσο, εξίσου σημαντική κρίθηκε και η εξέταση τόσο του τύπου και όσο και της κατανομής της υποβάθμισης του κτηριακού αποθέματος, καθώς και των νέων κτιριακών αναπλάσεων, που εμφανίζουν



Εικόνα 14: Οδοί Ευμολπιδών και Τριπτολέμου
Πηγή : Ιδία επεξεργασία

σημαντική παρουσία στο χώρο της περιοχής μελέτης, με στόχο τη συγκέντρωση πιο συγκεκριμένων στοιχείων για την ανάλυση του μετασχηματισμού του Γκαζοχωρίου. Μια πρώτη εντύπωση, που προκύπτει από αυτού του τύπου την καταγραφή και χαρτογράφηση του Γκαζοχωρίου, είναι οι μεγάλες αντιθέσεις που υφίστανται τόσο στις χρήσεις γης όσο και στο κτηριακό απόθεμα της περιοχής. Μικρά εγκαταλελειμμένα κτίρια και ερειπωμένες βιοτεχνίες συνυπάρχουν με πολυτελείς νεόκτιστες κατοικίες και κέντρα



Εικόνα 15: Οδός Διαλαίων 10-12
Πηγή: Ιδία επεξεργασία



Εικόνα 16: Οδοί Τριπτολέμου-Ιάκχου
Πηγή: Ιδία επεξεργασία

αναψυχής, τα οποία μεταμορφώνουν τμήμα της περιοχής, κυρίως κατά της βραδινές ώρες.

Σε γενικές γραμμές, η μεγαλύτερη αντίθεση παρατηρείται μεταξύ του βόρειου και του κεντρικού με το νότιο τμήμα του Γκαζοχωρίου. Στο βόρειο και κεντρικό τμήμα της περιοχής συγκεντρώνονται οι νέες χρήσεις αναψυχής, που συνοδεύονται από τις αντίστοιχες αναπλάσεις του κτηριακού αποθέματος και συνυπάρχουν τόσο με χρήσεις κατοικίας όσο και με άλλες χρήσεις (βιοτεχνίες, συνεργεία κτλ). Οι χρήσεις αναψυχής παρουσιάζουν μεγάλη συγκέντρωση, κυρίως κατά μήκος των νέων πεζοδρομημένων οδών Περσεφόνης και Βουτάδων, οι οποίες περιβάλλουν την ανάπτυξη της κεντρικής Πλατείας του Γκαζοχωρίου και το κτίριο της Τεχνόπολις, όπου βρίσκεται ο βασικός πυρήνας διασκέδασης της περιοχής, που χαρακτηρίζεται από μεγάλη κινητικότητα επισκεπτών και οχημάτων, κυρίως τις βραδινές ώρες. Έπειτα από την κεντρική πλατεία, η ανάπτυξη των χρήσεων αναψυχής εκτείνεται γραμμικά, διαμορφώνοντας θύλακες διασκέδασης (κυρίως κατά μήκος των οδών Δεκελέων, Τριπτολέμου και Ελασιδών), που φτάνουν μέχρι τη δεύτερη πλατεία του κεντρικού τμήματος του Γκαζοχωρίου, τη Πλατεία Κουλούρη (βλ. χάρτη 9).

Σε αυτό το τμήμα του Γκαζοχωρίου, είναι εμφανές πως κυριαρχούν οι αναπλάσεις κτιρίων, που αφορούν στις χρήσεις αναψυχής, σε σχέση με τη σποραδικότητα αυτών της κατοικίας και των ελάχιστων χρήσεων πολιτισμού (περιορίζονται σε 3 θέατρα και τη Τεχνόπολις-βλ. χάρτη 9). Συνεπώς, ο μικρός αριθμός και η διάσπαρτη συγκέντρωση της νέας κατοικίας στο τμήμα αυτό της περιοχής, σε συνδυασμό με την εκρηκτική αύξηση των χρήσεων αναψυχής, δεν υποδηλώνει απαραίτητα αναδυόμενες τάσεις gentrification, αλλά τμηματική διαδικασία ανάπτυξης που βασίζεται στην ανάπτυξη εμπορικών δραστηριοτήτων αναψυχής. Και αυτό γιατί, στο κλασικό μοντέλο του gentrification, η μεγάλη έκταση των αναπλάσεων κατοικίας και πολιτισμού είναι αυτές που προκαλούν την αρχική ανατίμηση στη περιοχή, έλκοντας μετέπειτα τις εμπορικές και ψυχαγωγικές χρήσεις, που εξυπηρετούν τους εξευγενιστές ανώτερων κοινωνικών στρωμάτων που έχουν ήδη επιλέξει την περιοχή ως τόπο κατοικίας.

Στη περίπτωση του Γκαζοχωρίου, που οι παλιές χρήσεις γης αντικαθίστανται σχεδόν αποκλειστικά από νέες χρήσεις αναψυχής, ενώ δημιουργούν εμμέσως προϋποθέσεις gentrification, ταυτόχρονα αποτελούν ανασταλτικό παράγοντα για τη δημιουργία νέων χρήσεων κατοικίας στο σύνολο της περιοχής (Μαλούτας Θ. και Αλεξανδρή Γ. 2009). Η αυξημένη όχληση από την αναψυχή και τα προβλήματα στάθμευσης, κυκλοφοριακής συμφόρησης και μειωμένης ασφάλειας που αυτή προκαλεί, συνήθως αποθαρρύνουν την ανάπτυξη νέων χρήσεων κατοικίας, εφόσον δεν εξασφαλίζουν τις απαραίτητες

προϋποθέσεις ενός ιδανικού τόπου διαμονής, που θα προσελκύσει εξευγενιστές υψηλότερων κοινωνικών στρωμάτων στη περιοχή.

Αντιθέτως, στο νότιο τμήμα του Γκαζοχωρίου (πλην του τμήματος που περιλαμβάνει την Ιερά Οδό) συγκεντρώνονται αναπλάσεις, που αφορούν αποκλειστικά τις χρήσεις κατοικίας, των οποίων η έκταση μπορεί να θεωρηθεί ελαφρώς μεγαλύτερη από ότι στο βόρειο και κεντρικό τμήμα, που κυριαρχούν οι χρήσεις διασκέδασης. Ωστόσο, στο σύνολο της περιοχής του Γκαζοχωρίου οι νέες κατοικίες ακολουθούν διάσπαρτη συγκέντρωση και περιλαμβάνουν πολυτελείς κατοικίες τύπου loft, ανακαινισμένες κατοικίες παραδοσιακής αρχιτεκτονικής, που θεωρούνται αναδυόμενες τάσεις αναπλάσεων τύπου gentrification, καθώς και νέες συμβατικές κατοικίες (βλ. χάρτη 10). Οι αναπλάσεις των νέων συμβατικών κατοικιών παρουσιάζουν μία μικρή συγκέντρωση κατά μήκος των οδών Κων/πόλεως και Βασιλείου του Μεγάλου και κυριαρχούν σε μεγαλύτερο βαθμό, έναντι των άλλων μορφών νέας κατοικίας, που προσομοιάζουν με την αρχιτεκτονική, που συναντάται σε φαινόμενα gentrification (ΝΣΚ=18, Loft=6, Ανανέωση Παλαιάς κατοικίας=5). Ο μικρός αριθμός της διάσπαρτης αναπλασμένης κατοικίας, που δεν μπορεί να προκαλέσει εκτεταμένα φαινόμενα εκτοπισμού, σε συνδυασμό με τη συμβατική αρχιτεκτονική της πλειοψηφίας των νέων κατοικιών αποτελούν αποθαρρυντικά στοιχεία για την ύπαρξη τάσεων κλασικού τύπου gentrification στο σύνολο της περιοχής του Γκαζοχωρίου, με τα μέχρι σήμερα δεδομένα.



Εικόνα 17: Ανάπλαση Ανακαινισμένης Κατοικίας, Οδός Τριπτολέμου 21 Πηγή: Ιδία επεξεργασία



Εικόνα 18: Ανάπλαση αρχιτεκτονικής τύπου loft, Οδός Δυαλαίων 10
Πηγή : Ιδία επεξεργασία



Εικόνα 19: Ανάπλαση Νέας Συμβατικής Κατοικίας, Οδός Βασιλείου του Μεγάλου 27
Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Νέα δεδομένα, που να προσδίδουν μια εικόνα των μελλοντικών τάσεων της ανάπτυξης στη περιοχή, μπορούν να αντληθούν από την εξέταση των κτηρίων που βρίσκονται υπό κατασκευή, στο σύνολο του Γκαζοχωρίου (βλ. χάρτη 9). Ο υφιστάμενος προσανατολισμός της οικοδομικής δραστηριότητας σχεδόν αποκλειστικά στον τομέα της κατοικίας, με έμφαση την αρχιτεκτονική τύπου loft (αυξητικές τάσεις σε κτίρια υπό κατασκευή τύπου loft (10) σταθερές τάσεις για τις ανανεώσεις των παλαιών κατοικιών (5) και μείωση της τάσης για κατασκευή νέων συμβατικών κατοικιών (4)-χάρτες 10 και 11), σε συνδυασμό με την απουσία εκτεταμένων κατασκευών για χρήσεις αναψυχής, μπορούν να θεωρηθούν αναδυόμενες τάσεις για gentrification.

Ωστόσο, η πλειοψηφία των κτηριακών αναπλάσεων, είτε έχουν κατασκευαστεί είτε είναι υπό κατασκευή, δεν βασίζονται στην αρχιτεκτονική που κυριαρχεί στο κλασικό πρότυπο του gentrification ιδιαίτερα στο πρώιμο στάδιο του φαινομένου, εφόσον δεν αποτελούν επανάχρηση παλαιού κελύφους που αναβαθμίζεται σταδιακά, από καλλιτέχνες ή πρωτοποριακές ομάδες, οι οποίοι εγκαθίστανται και δημιουργούν ανατίμηση στη περιοχή. Αντίθετα, οι νέες αναπλάσεις κατοικίας είναι κατά κύριο λόγω πολυτελείας, κατασκευάζονται εκ νέου και απευθύνονται από την αρχή σε υψηλότερα εισοδηματικά στρώματα, παρόλο που η περιοχή δεν έχει εδραιωθεί ακόμα ως τόπος κατοικίας, αλλά ως τόπος αναψυχής.

Η μη εδραίωση της περιοχής ως τόπου κατοικίας επιβεβαιώνεται και από την απουσία μεγάλης έκτασης αναπλάσεων που αφορούν σε εμπορικές χρήσεις που απευθύνονται σε εύπορους εξευγενιστές, καθώς και σε χρήσεις γραφείων και υπηρεσιών, που αποσκοπούν στην εξυπηρέτησή τους (βλ. χάρτη 9 και 11). Οι εμπορικές χρήσεις για εξευγενιστές είναι εμφανείς σε περιοχές που διέπονται από gentrification, ιδιαίτερα σε μετέπειτα στάδια της διαδικασίας, οι οποίες εξυπηρετούν τις νέες ανάγκες υψηλού καταναλωτικού χαρακτήρα, των υψηλότερων κοινωνικών στρωμάτων, που αποτελούν τους νέους κατοίκους της περιοχής. Στο Γκαζοχώρι υπάρχουν μέχρι στιγμής, ελάχιστες αναπλάσεις τέτοιων ειδικευμένων εμπορικών χρήσεων (1 μαγαζί με διακοσμητικά αντικείμενα, 1 μαγαζί με ενδύματα υψηλού αισθητικού γούστου, 1 design gallery, 1 κατάστημα κοσμημάτων).

Το ίδιο συμβαίνει και με τις αναπλάσεις, που αφορούν χρήσεις γραφείων και υπηρεσιών, εκ των οποίων οι περισσότερες δεν αφορούν την εξυπηρέτηση ούτε νέων ούτε παλαιών κατοίκων της περιοχής (βλ. χάρτη 9). Έτσι, εκτός από τις αναπλάσεις 2 κτιρίων που φιλοξενούν γραφεία διαφημιστικών εταιριών, που δηλώνουν την εισχώρηση υπηρεσιών της νέας συμβολικής οικονομίας στη περιοχή, οι άλλες κτιριακές αναπλάσεις δεν ξεπερνούν τις 8 (Ρυθμιστική Αρχή Ενέργειας και άλλες υπηρεσίες). Και στις δύο περιπτώσεις η μικρή έκταση ανάπτυξης τέτοιου είδους χρήσεων, καταδεικνύει την απουσία ικανοποιητικής εισροής εύπορων εξευγενιστών που διαμένουν στην περιοχή, γεγονός που καθιστά την ανάπτυξη της νέας κατοικίας διάσπαρτη και κατακερματισμένη.

Η μειωμένη παραγωγή κατοικίας στη περιοχή ενδεχομένως, να προκαλείται τόσο από την πλευρά της προσφοράς όσο και από την πλευρά της ζήτησης, δημιουργώντας την απουσία πιέσεων προς την ανάπτυξη διαδικασιών gentrification στο Γκαζοχώρι.

Έτσι, παρόλο που η πιο πρόσφατη οικοδομική δραστηριότητα προσανατολίζεται κατά το μεγαλύτερο ποσοστό στην κατοικία, λαμβάνει χώρα σε μικρές ιδιοκτησίες και αφορά τη δόμηση μεμονωμένων κτηρίων με μικρό αριθμό διαμερισμάτων. Με εξαίρεση την μεγάλης κλίμακας οικοδόμηση όλου του Ο.Τ. 4053 (το οποίο δεν αφορά στην κατοικία



**Εικόνα 120: Ανάπλαση κτιρίου διαφημιστικής εταιρίας, Οδός Βασιλείου Τζαφέρη 16
Πηγή: Ιδία επεξεργασία**

αλλά ενδέχεται να αφορά εμπορικά καταστήματα) και του μεγαλύτερου μέρους του Ο.Τ. 2246 (σταθμός μετεπιβίβασης του ΜΕΤΡΟ), οι υπόλοιπες κατασκευές δεν διαθέτουν συμπαγείς οικοδομήσιμες εκτάσεις, γεγονός που αποτελεί ανασταλτικό παράγοντα για την προσέλκυση του μεγάλου κατασκευαστικού κεφαλαίου στη περιοχή, μειώνοντας τόσο την προσφορά για παραγωγή κατοικίας, λόγω της μειωμένης κερδοφορίας, όσο και την πιθανότητα ανάδυσης φαινομένων gentrification στη περιοχή (βλ. χάρτη 11).

«Για να μπορέσει η όλη διαδικασία του gentrification να τεθεί σε κίνηση, χρειάζεται κάποια ευμεγέθη προγράμματα αστικής ανάπτυξης, με σημαντική συνιστώσα την παραγωγή κατοικίας για εύπορες ομάδες. Τέτοιου είδους προγράμματα κινητοποιούν τον βασικό μηχανισμό επένδυσης στην τοπική αγορά γης: αλλάζουν καταφανώς σε ορισμένα στρατηγικά σημεία οι χρήσεις γης και αρχίζει να μεταβάλλεται η ταυτότητα των υποβαθμισμένων περιοχών, δημιουργώντας έτσι ευνοϊκές προϋποθέσεις για την ανάπτυξη μεσοαστικών τρόπων ζωής στο κέντρο της πόλης, κάτι που εκπέμπει καθησυχαστικά σήματα προς δυνητικούς εξευγενιστές όσον αφορά την τύχη της επένδυσής τους» (Μαλούτας και Αλεξανδρή, 2009, σελ. 321-322) και κατ' επέκταση αυξάνει τη ζήτηση για κατοικία στη περιοχή.

Στη περίπτωση του Γκαζοχωρίου, τα μεγάλα προγράμματα αστικής ανάπτυξης που έχουν πραγματοποιηθεί, (Τεχνόπολις, Μουσείο Μπενάκη, κατασκευή πλατείας Γκαζοχωρίου, κατασκευή σταθμού ΜΕΤΡΟ), με κύριο στόχο τις πολιτιστικές δραστηριότητες, οδήγησαν σε μεταβολές χρήσεων γης, οι οποίες λόγω της ασυμβατότητάς τους καθιστούν ιδιαίτερα δύσκολο τον προσδιορισμό της νέας ταυτότητας της περιοχής. Έτσι, παρόλο που, τόσο στο Γκαζοχώρι όσο και στην Ιερά Οδό (που εμπίπτει στο Γκαζοχώρι), έχει επιδιωχθεί η επικράτηση της πολιτιστικής ταυτότητας και έχουν χωροθετηθεί από κρατικούς φορείς, εδώ και χρόνια υπερτοπικές χρήσεις πολιτισμού, όπως το κτίριο της Τεχνόπολις και το μουσείο Μπενάκη, οι πολιτιστικές αναπλάσεις δεν εξελίχθηκαν περαιτέρω, ώστε αυτού του είδους η ταυτότητα να καθιερωθεί στη περιοχή.

Το γεγονός αυτό είναι εμφανές από την απογραφή των αναπλάσεων που αφορούν στον πολιτισμό και παρουσιάζουν ιδιαίτερα περιορισμένη έκταση (βλ. χάρτη 9). Έτσι, στις αναπλάσεις χώρων πολιτισμού υπερτερούν εκείνες που έγιναν με κρατική πρωτοβουλία όπως η Τεχνόπολις και το μουσείο Μπενάκη, που εντάσσονται στο πλαίσιο της αποβιομηχάνισης της οδού Πειραιώς, καθώς και το «Σύγχρονο Θέατρο Αθήνας», που χωροθετείται στο βόρειο τμήμα του Γκαζοχωρίου. Εξίσου σημαντική είναι και η πρόσφατη λειτουργία της Ταινιοθήκης της Ελλάδος-Μουσείο Κινηματογράφου, που γειτνιάζει με τη περιοχή μελέτης (Ιερά Οδός και Μεγάλου Αλεξάνδρου). Ωστόσο, οι χρήσεις αυτές δεν

κατάφεραν να προσελκύσουν αναπλάσεις καλλιτεχνικών χώρων από ιδιώτες, έτσι ώστε να εδραιωθεί η πολιτιστική ταυτότητα της περιοχής και να αποτελέσει «εναλλακτικό» τόπο κατοικίας στο κέντρο της πόλης. Οι αναπλάσεις που αφορούν χώρους πολιτισμού ιδιωτικής πρωτοβουλίας περιορίζονται σε 2 θέατρα στο βόρειο τμήμα του Γκαζοχωρίου («Ροές», θέατρο που λειτουργεί περιστασιακά σε παλιά αποθήκη και δεν διατηρεί όνομα) και στο «Ευρωπαϊκό Κέντρο για την Αρχιτεκτονική Τέχνη, Design και Αστικών Σπουδών» στο νότιο μέρος της περιοχής. Η αδυναμία της αστικής ανάπλασης να προσελκύσει ιδιωτική επένδυση σε χρήσεις πολιτισμού και κατοικίας, σε αντίθεση με την εκρηκτική προσέλκυση ιδιωτικών επενδύσεων σε χρήσεις αναψυχής, ενδεχομένως να προσδιορίζει την ταυτότητα της ανάπλασης της περιοχής, η οποία αποκλειστικά και μόνο ως πυρήνας διασκέδασης δεν μπορεί να ακολουθήσει εύκολα διαδικασίες gentrification.

Ωστόσο, ενδεχόμενες πιέσεις για διαδικασίες gentrification μπορούν να προκύψουν από την αξιοποίηση του μεγάλου αριθμού των εγκαταλελειμμένων κτιρίων, που εκτείνονται σε όλη τη περιοχή του Γκαζοχωρίου (βλ. χάρτη 12). Η μεγάλη συγκέντρωση των εγκαταλελειμμένων κτηρίων, εκτός ότι δηλώνει υποβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος, παράλληλα αυξάνει το «χάσμα γαιοπροσόδου» στη περιοχή και αποτελεί μεγάλης έκτασης διαθέσιμο κτηριακό απόθεμα για εξευγενισμό. Ο χαρακτηρισμός του εγκαταλελειμμένου κτηριακού αποθέματος της περιοχής μελέτης ως «εξευγενίσιμου», έγκειται στην ύπαρξη, κυρίως, μονοκατοικιών χαμηλής δόμησης, που γειτνιάζουν με τις νέες αναπλάσεις κτηρίων και ενός μεγάλου ποσοστού κτισμάτων, που διατηρεί τον παραδοσιακό αρχιτεκτονικό χαρακτήρα του, γεγονός που καθιστά τα εν λόγω κτήρια υποψήφια για κερδοσκοπική αναπαλαίωση ή νέες επενδύσεις, σε αντίθεση με τα κτήρια πολυκατοικιών που καλύπτουν το μεγαλύτερο μέρος της Αθήνας.

Παρόλα αυτά, το κλασικό μοντέλο του gentrification δύσκολα θα μπορούσε να εδραιωθεί στη περιοχή. Στη περίπτωση που τα εγκαταλελειμμένα κτήρια (κυρίως του βόρειου και κεντρικού Γκαζοχωρίου) δημιουργήσουν ενδεχόμενες πιέσεις για περεταίρω ανάπλαση χρήσεων αναψυχής, αποθαρρύνεται η εδραίωση της κατοικίας στη περιοχή και κατ' επέκταση η ανάδυση φαινομένων gentrification. Ακόμα και στη περίπτωση που τα ερειπωμένα κτήρια (κυρίως του νότιου Γκαζοχωρίου) οδηγήσουν σε πιθανές αναπλάσεις κατοικίας, δεν μπορούν να δημιουργηθούν φαινόμενα εκτοπισμού, εφόσον το «εξευγενίσιμο» απόθεμα επί της ουσίας είναι μη κατοικήσιμο στη σημερινή του μορφή. Η εντατική αξιοποίηση αυτού του διαθέσιμου «εξευγενίσιμου» αποθέματος θα μπορούσε ωστόσο, να οδηγήσει σε πιθανή επεκτατική τάση της ανάπλασης κατοικίας στο σύνολο του κτηριακού αποθέματος της περιοχής, η οποία σε συνδυασμό με την αυξητική τάση των νέων αναπλάσεων πολυτελούς κατοικίας, θα μπορούσαν να οδηγήσουν στην

ραγδαία αλλαγή του προφίλ των κατοίκων της περιοχής, με αποτέλεσμα την απευθείας μετάβαση σε προχωρημένα στάδια του φαινομένου gentrification, γεγονός που δεν προκύπτει ως τάση από τα πρόσφατα διαθέσιμα δεδομένα για τη περιοχή.



**Εικόνα 21: Εγκαταλελειμμένο κτηριακό απόθεμα, οδός Ευνειδών 3-5
Πηγή: Ιδία επεξεργασία**



**Εικόνα 22: Εγκαταλελειμμένο κτηριακό απόθεμα, οδός Ικαριών 1
Πηγή: Ιδία επεξεργασία**

Η απουσία γενικευμένων τάσεων gentrification στο σύνολο της περιοχής δεν αποκλείει την ύπαρξη σημειακών ενδείξεων εξευγενισμού σε επίπεδο μικροκλίμακας. Η ανάδειξη σημείων της περιοχής μελέτης με ιδιαίτερο ενδιαφέρον μπορεί να προκύψει από την εξέταση των κτηρίων που έχουν κηρυχθεί διατηρητέα στο Γκαζοχώρι (ΦΕΚ 267/Δ/7.4.1997), των οποίων η ενδεχόμενη ανάπλαση και επανάχρηση ως κατοικία, θα μπορούσε να αναδείξει τάσεις για σημειακό gentrification (βλ. χάρτη 13 και εικόνες 29-36 στο παράρτημα). Ωστόσο, κάτι τέτοιο δεν είναι εμφανές στην περίπτωση των ελάχιστων διατηρητέων κτηρίων που βρίσκονται κατά μήκος της διαδρομής του άξονα της οδού Πειραιώς, τα οποία παρόλο που έχουν αλλάξει χρήσεις, αφορούν σε αναπλάσεις αναψυχής (1 κτήριο) και πολιτισμού (το διατηρητέο εργοστάσιο αεριοφωτός) ή βρίσκονται υπό κατασκευή με μελλοντικές χρήσεις που δεν είναι εμφανείς, αλλά σίγουρα δεν αφορούν στην κατοικία (2 διατηρητέα κτήρια παλαιών αποθηκών). Αντίθετα τα υπόλοιπα διατηρητέα κτήρια, θα μπορούσαν να αποτελέσουν πιθανό θύλακα εξευγενισμού, εφόσον εκτείνονται γύρω από την πλατεία του κεντρικού Γκαζοχωρίου, (κυρίως στο Ο.Τ. 4043), είναι κατά πλειοψηφία εγκαταλελειμμένα (8), ενώ 2 από αυτά βρίσκονται υπό κατασκευή και προορίζονται για χρήσεις κατοικίας (υφίσταται επιπλέον ένα διατηρητέο κτήριο που

βρίσκεται σε χρήση χωρίς να υποστεί ανάπλαση και ένα ακόμα που έχει ήδη αναπλαστεί σε χρήση αναψυχής).

Τα εγκαταλελειμμένα αυτά διατηρητέα κτήρια, παρά τον μικρό τους αριθμό, εμφανίζουν μεγάλη συγκέντρωση, κυρίως στο Ο.Τ. 4043, αποτελώντας διαθέσιμο κτηριακό απόθεμα υψηλής κερδοσκοπικής αναπαλαίωσης, η αξιοποίηση του οποίου θα μπορούσε να δημιουργήσει ενδεχόμενο θύλακα εξευγενισμένων κατοικιών υψηλών κοινωνικών στρωμάτων. Επιπλέον, στο εν λόγω οικοδομικό τετράγωνο κυριαρχούν οι υπό κατασκευή αναπλάσεις κατοικίας και τα εγκαταλελειμμένα κτήρια, που αποτελούν επιπλέον εξευγενίσιμο κτηριακό απόθεμα, γεγονός που κάνει ορατές τις τάσεις σημειακού gentrification. Οι τάσεις αυτές είναι πιο ορατές στο Ο.Τ. 4042, όπου είναι εμφανής η εκτεταμένη οικοδομική δραστηριότητα κατοικιών τύπου loft, η οποία προστίθεται στην ήδη υπάρχουσα ανάπλαση νέων κατοικιών. Η κατασκευή κατοικίας τύπου loft επεκτείνεται και στο Ο.Τ.4042, η οποία παρόλο που δεν βρίσκεται σε μεγάλη έκταση, γεινιάζει με εγκαταλελειμμένα κτήρια υψηλής συγκέντρωσης, τα οποία ως διαθέσιμο κτηριακό απόθεμα, θα μπορούσαν πιθανόν να εξελιχθούν σε θύλακα εξευγενισμένης κατοικίας.

Συνεπώς, από την παραπάνω ανάλυση των πρόσφατων δεδομένων που αφορούν τις αναπλάσεις του κτηριακού αποθέματος στο σύνολο του Γκαζοχωρίου δεν προέκυψαν αναδυόμενες τάσεις gentrification. Οι μεταβολές των χρήσεων γης αφορούν κυρίως χρήσεις αναψυχής και διασκέδασης, γεγονός που λειτουργεί ως αντικίνητρο στην ανάπτυξη κατοικίας, η οποία εμφανίζεται διάσπαρτη στη περιοχή μελέτης, αποτελώντας ανασταλτικό παράγοντα για εμφάνιση φαινομένων gentrification με την κλασσική έννοια του όρου. Ωστόσο, η εξέταση της περιοχής σε επίπεδο μικροκλίμακας καταδεικνύει θύλακες gentrification μικρής έκτασης, που αναδιαμορφώνουν σημειακά τον χαρακτήρα του Γκαζοχωρίου και από τους οποίους η διαδικασία θα μπορούσε να εξαπλωθεί περαιτέρω, γεγονός που συναντάται και σε άλλες πρόσφατες μεταλλαγές του αθηναϊκού χώρου: «*Αν θέλουμε να εξετάσουμε τις διαδικασίες που μοιάζουν με gentrification στην Αθήνα θα πρέπει να στραφούμε στη μικρο-κλίμακα. Το gentrification μπορεί να διαδραματίζεται σε συγκεκριμένους δρόμους, σε συγκεκριμένα οικοδομικά τετράγωνα ή ακόμα και στο εσωτερικό κτηρίων, όπου εξευγενιστές αντικαθιστούν ή εκτοπίζουν προηγούμενους κατοίκους*» (Μαλούτας και Αλεξανδρή, 2009, σελ. 324).

5.5. Ο ρόλος των πρωτοπόρων στη διαδικασία μετασχηματισμού του Γκαζοχωρίου

Η ομάδα των πρωτοπόρων, αφορά σε συγκεκριμένες κοινωνικο-επαγγελματικές ομάδες (κυρίως αρχιτέκτονες και καλλιτέχνες χαμηλού οικονομικού κεφαλαίου και υψηλού

πολιτισμικού), των οποίων η πρωτοπορία έγκειται στο γεγονός πως εγκαθίστανται πρώτες σε υποβαθμισμένες κεντρικές περιοχές, με αποτέλεσμα η παρουσία τους να συμβάλλει στην επανεκτίμηση και αναβάθμισή τους, καθώς και στη βαθμιαία μετατροπή των περιοχών αυτών σε πόλο έλξης και για τις κομφορμιστικές ομάδες των ανώτερων κοινωνικών στρωμάτων (Zukin, 1982 στο Μαλούτας και Αλεξανδρή, 2009, ενότητα 3.2.3.)

Ο ρόλος των πρωτοπόρων είναι ιδιαίτερα σημαντικός στην ανατίμηση μιας περιοχής, αφού η ομάδα αυτή αποτελεί την εισροή των πρώτων εξευγενιστών και σηματοδοτεί τα αρχικά στάδια της διαδικασίας gentrification των αγγλοαμερικάνικων πόλεων. Έτσι, προκειμένου να διερευνηθεί η ύπαρξη τάσεων, φαινομένων gentrification στο Γκαζοχώρι, κρίθηκε χρήσιμο να διερευνηθεί η συμβολή των αντίστοιχων πρωτοποριακών ομάδων στο μετασχηματισμό της περιοχής, καθώς και η δράση των ομάδων που τις ακολούθησαν, διαμορφώνοντας τα επόμενα στάδια της διαδικασίας. Για το λόγο αυτό, κρίθηκε αναγκαία η διεξαγωγή συνεντεύξεων σε ανθρώπους κλειδιά, οι οποίοι είτε αντιπροσωπεύουν τις πρωτοποριακές ομάδες (κάτοικοι και ιδιοκτήτες καταστημάτων, θεάτρων), με κριτήριο την πρώιμη δραστηριοποίησή τους στη περιοχή (πριν την κατασκευή του σταθμού μετρό), είτε όσων γνωρίζουν τη δράση των ομάδων αυτών στο Γκαζοχώρι (παλαιοί κάτοικοι).

Σύμφωνα με τους ερωτώμενους, το Γκαζοχώρι χαρακτηρίζονταν από ιδιαίτερη υποβάθμιση, η οποία υπήρξε καθοριστικός παράγοντας στη διαδικασία μετασχηματισμού της και αναπόσπαστο χαρακτηριστικό της ταυτότητάς της, μέχρι τα πρόσφατα χρόνια. Η υποβάθμιση αυτή σύμφωνα με τους πρωτοπόρους οφειλόταν αρχικά στην λειτουργία του ρυπογόνου εργοστασίου του Γκαζιού, ενώ μετέπειτα στη συγκέντρωση ρυπογόνων και οχλουσών δραστηριοτήτων στη περιοχή (συνεργεία, βιοτεχνίες, ξυλουργία, σιδεράδικα, βαφεία), καθώς και στην έντονη παρουσία περιθωριακών ομάδων, όπως Πομάκων, μουσουλμάνων, Τσιγγάνων και ρακοσυλλεκτών.

Σύμφωνα με τους παλιούς κατοίκους της περιοχής η υποβάθμιση υποκινήθηκε από τη κρατική παρέμβαση, όταν η τότε κυβέρνηση κατεύθυνε τη μετακίνηση των μουσουλμάνων από τη Θράκη και τη Κομοτηνή στο Γκαζοχώρι, κυρίως μετά το 1974, τοποθετώντας τους εργασιακά σε δημόσιες υπηρεσίες, βοηθώντας τους να αγοράσουν σπίτια για κατοικία, αξιοποιώντας το άφθονο κενό και φτηνό κτιριακό απόθεμα της περιοχής. Όπως χαρακτηριστικά αφηγείται η Β. από τον πολιτιστικό σύλλογο των κατοίκων Κεραμεικού-Γκαζοχωρίου-Ρουφ, «Μέγας Αλέξανδρος», που δραστηριοποιείται στο Γκαζοχώρι, *«με την έλευση των μουσουλμάνων αρκετοί κάτοικοι τότε απομακρύνθηκαν από τη περιοχή, εφόσον η συμβίωση μαζί τους δεν ήταν εύκολο πράγμα. Δεν ήταν ότι με την έλευσή τους αυξήθηκε η εγκληματικότητα, απλά οι ντόπιοι*

κάτοικοι πάθαμε διαπολιτισμικό σοκ. Και αυτό γιατί οι άνθρωποι αυτοί δεν δέχονταν να ενσωματωθούν με τα ήθη και τα έθιμα των κατοίκων της περιοχής, με αποτέλεσμα να δημιουργήσουν έναν φολκλορ χαρακτήρα στη περιοχή. Τότε το Γκαζοχώρι ονομαζόταν ως περιοχή «τα Τούρκικα». Τη περίοδο εκείνη πλάκωσαν ΜΚΟ, καλλιτέχνες που επί της ουσίας ενίσχυσαν τον πολιτιστικό τους χαρακτήρα και δεν τους άφησαν να ενσωματωθούν στα Ελληνικά δεδομένα. Τελικά όσο περνούσαν τα χρόνια συνηθίσαμε και η περιοχή χαρακτηρίστηκε πολυπολιτισμική και παράλληλα υποβαθμισμένη».

Και ενώ τις πρωινές ώρες η περιοχή διατηρούσε το χαρακτήρα μιας εργατικής, πολιτισμικής γειτονιάς, τις βραδινές ώρες που δεν υπήρχαν ενεργές δραστηριότητες, το Γκαζοχώρι θα μπορούσε να χαρακτηριστεί ως περιοχή φάντασμα. *«Το Γκαζοχώρι ήταν η πιο υποβαθμισμένη περιοχή της Αθήνας. Δεν κυκλοφορούσαμε στους δρόμους μετά τις 5 το απόγευμα. Δεν είχε ιδιαίτερη εγκληματικότητα αλλά είχε πολλούς αλήτες (πρεζάκια, μεθυσμένους) και δεν θέλαμε να ερχόμαστε σε επαφή μαζί τους»*, περιγράφει ο Ν. μουσουλμάνος κάτοικος Γκαζοχωρίου από το 1985 και ιδιοκτήτης παραδοσιακού καφενείου στη περιοχή. Η περιοχή διατήρησε τον εργατικό και πολιτισμικό και υποβαθμισμένο χαρακτήρα της ακόμα και μετά τη διακοπή της λειτουργίας του εργοστασίου του Φωταερίου, καθώς και έπειτα τη συνεπακόλουθη αποβιομηχάνιση της οδού Πειραιώς, η οποία οδήγησε στη σταδιακή απομάκρυνση ενός μεγάλου αριθμού εργαζομένων και δραστηριοτήτων (βιοτεχνιών, συνεργείων, αποθηκών κ.α.).

Η προσφορά κενού, ευρύχωρου και φτηνού κτιριακού αποθέματος που προέκυψε από την απομάκρυνση των οχλουσών δραστηριοτήτων, ήταν ιδανική για καλλιτεχνικές χρήσεις και ενεργοποίησε το πρώτο κύμα πρωτοπόρων καλλιτεχνών, λιγότερο στη περιοχή του Γκαζοχωρίου και περισσότερο στις γειτονικές περιοχές του Μεταξουργείου, του Κεραμεικού και κατά μήκος της Ιεράς οδού. Οι λιγστοί πρωτοπόροι καλλιτέχνες δραστηριοποιήθηκαν επιχειρηματικά στο Γκαζοχώρι και στις γύρω περιοχές, αναπτύσσοντας χρήσεις πολιτισμού και όχι χρήσεις κατοικίας, όπως στο κλασικό μοντέλο gentrification. Έτσι, την εγκατάσταση του πρώτου θεάτρου στη περιοχή, το 1990, ακολούθησαν και άλλα δύο θέατρα γνωστών καλλιτεχνών, καθώς και καλλιτεχνικοί χώροι (συναυλιών και εκθέσεων) που λειτούργησαν τα επόμενα χρόνια στο Γκαζοχώρι και στις γειτονικές περιοχές, αξιοποιώντας τα φτηνά ενοίκια των ευρύχωρων κενών οικημάτων, την κεντρικότητα της περιοχής, την ύπαρξη της Τεχνόπολις και την αισθητική της βιομηχανικής υποβάθμισης. Όπως χαρακτηριστικά αναφέρει η Σ., ιδιοκτήτρια του πρώτου θεάτρου στη περιοχή *«το Γκαζοχώρι ήταν μια πανέμορφη γειτονιά. Ακόμα και η υποβάθμισή της την έκανε ακόμα πιο γοητευτική. Να φανταστείς πως όταν πρωτοάνοιξε το θέατρο, οι δημοσιογράφοι δεν έρχονταν εύκολα στην περιοχή. Τότε στο θέατρο*

μπαινόβγαιναν συνέχεια γυφτάκια της γειτονιάς (με τα οποία δεν είχα κανένα πρόβλημα), ενώ οι κάτοικοι της περιοχής με δέχτηκαν όταν βεβαιώθηκαν ότι το θέατρό μου δεν ήταν οίκος ανοχής. Από τότε έχουμε άριστες σχέσεις».

Παρόλα αυτά, οι χρήσεις πολιτισμού προσέλκυσαν ένα μέρος του καλλιτεχνικού κόσμου που άρχισε να αρέσκεται στο υποβαθμισμένο βιομηχανικό στίλ της περιοχής. Από το 1998 και έπειτα, το πρώτο κύμα πρωτοπόρων επιχειρηματιών καταστημάτων διασκέδασης και εστίασης άρχισαν να κάνουν την εμφάνισή τους. Οι πρωτοπόροι επιχειρηματίες είτε κατοικούσαν στη περιοχή είτε τη γνώριζαν από παλιά και ήταν σε θέση να εκτιμήσουν τις δυνατότητες ανάπτυξης που διαφαίνονταν πίσω από την υποβαθμισμένη εικόνα του Γκαζοχωρίου, όχι γνωστές σε πολλούς τότε, καλύπτοντας παράλληλα την ζήτηση του λιγοστού νεοεισερχόμενου κόσμου που προσέλκυαν οι χρήσεις πολιτισμού. Η αυθεντικότητα της μεσοπολεμικής ατμόσφαιρας, η απουσία χρήσεων αναψυχής, η κεντρικότητα της περιοχής, η κομβική γεωγραφική της θέση (πρόσβαση με κύριους βασικούς άξονες, γειτνίαση με Ακρόπολη), η χαμηλή δόμηση, η Τεχνόπολις, οι ελεύθεροι χώροι, τα κενά φθηνά κτήρια ήταν μερικοί από τους λόγους που διαμόρφωσαν την εισχώρηση των χρήσεων διασκέδασης στο Γκαζοχώρι, ενώ η κατασκευή του ΜΕΤΡΟ ή οποιαδήποτε άλλη προοπτική ανάπλασης της περιοχής δεν ήταν γνωστή στο πρώτο κύμα πρωτοπόρων και έτσι δεν αποτέλεσε κριτήριο της επενδυτικής επιλογής.

Το αρχικό στάδιο μετασχηματισμού της περιοχής, το οποίο υποκινήθηκε τόσο από την προσφορά των υπηρεσιών των πρωτοπόρων επιχειρηματιών όσο και από τη ζήτηση των λιγοστών επισκεπτών, προσέλκυσε συγκεκριμένες ομάδες, οι οποίες καθιέρωσαν την «εναλλακτική» ταυτότητα του Γκαζοχωρίου: από τη μία υπήρξαν οι χώροι διασκέδασης για ομοφυλόφιλους, που προσέλκυαν άτομα από τη «βιομηχανία της μόδας», που αναζητούσαν έναν εναλλακτικό τρόπο έκφρασης της αυθεντικότητας της gay κουλτούρας, ενώ από την άλλη υπήρχαν οι χώροι διασκέδασης και εστίασης, που προσέλκυαν άτομα της «υψηλής κοινωνίας», που εξέφραζαν το καθολικό ρεύμα της καλλιτεχνικής κουλτούρας. Το κοινό των δύο ομάδων ήταν ότι απαρτίζονταν από ιδιαίτερα υψηλά εισοδηματικά στρώματα, τα οποία ακολούθησαν μετέπειτα διαφορετικές ομάδες, που ήθελαν να αποκτήσουν το ανάλογο status. Όπως χαρακτηριστικά αναφέρει ο Γ., υπεύθυνος εστιατορίου που δραστηριοποιείται στη περιοχή από 1998 *«το μαγαζί, προσέλκυε, ήδη από τον πρώτο χρόνο λειτουργίας του, συγκεκριμένο κόσμο μιας ελίτ ενός στενού Αθηναϊκού κύκλου. Ο κόσμος αυτός προέρχονταν από καλλιτεχνικούς, δικηγορικούς και πολιτικούς κύκλους και ερχόταν στη περιοχή αποκλειστικά για να απολαύσουν την ποιότητα του συγκεκριμένου μαγαζιού. Από το 2002 γνωστοποιήθηκε η*

κατασκευή του ΜΕΤΡΟ, διώχτηκαν οι καταυλισμοί από την πλατεία του Γκαζοχωρίου, ο χώρος περιφράχτηκε από το Δήμο και άρχισαν τα έργα. Από το 2002-2003 άρχισε μία περίοδος που το μαγαζί καθιερώθηκε στον ευρύτερο κόσμο του υψηλού κοινωνικού επιπέδου. Ο κόσμος αυτός, εκτός από την υψηλή ποιότητα υπηρεσιών που προσέφερε το κατάστημα απολάμβανε την ανωνυμία της περιοχής, που συνεπαγόταν μεγάλη ελευθερία κινήσεων. Η ησυχία και η ανωνυμία υπήρξε βασικό χαρακτηριστικό της περιοχής που προσέλκυσε και την ομάδα των gay, στο Γκαζοχώρι που θεωρήθηκε εναλλακτικός τόπος διασκέδασης».

Η «εναλλακτική» ταυτότητα στο σύνολο της περιοχής, δεν επηρεάστηκε σημαντικά ακόμα και έπειτα από την ανάπτυξη των μεγάλων κέντρων διασκέδασης (μπουζούκια) τα οποία εγκαταστάθηκαν γραμμικά στην Ιερά Οδό και την Πειραιώς, την περίοδο εκείνη, παρόλο που εξέφραζαν έναν μαζικότερο τύπο αναψυχής και δεν ανταποκρίνονταν ούτε στα εναλλακτικά γούστα των προαναφερόμενων ομάδων ούτε και στην καλλιτεχνική εικόνα που άρχισε να εδραιώνεται στο Γκαζοχώρι.

Επί της ουσίας το Γκαζοχώρι, αρχικά, υπήρξε τόπος κοινωνικής συγκέντρωσης μιας συγκεκριμένης ομάδας υψηλών εισοδηματικών στρωμάτων, που αναζητούσε είτε μια εναλλακτική έκφραση της ιδιαιτερότητας της είτε της καλλιτεχνικής της κουλτούρας. Ο περιθωριακός χαρακτήρας της περιοχής υπήρξε τότε ιδανικός προς την κατεύθυνση αυτή, αφού δεν είχε υποστεί ιδιαίτερη αλλοίωση παρά τις νέες λιγοστές χρήσεις. Το γεγονός αυτό οδήγησε ορισμένους πρωτοπόρους επιχειρηματίες σε ενέργειες «εκκαθάρισης» της περιοχής, όπως η απομάκρυνση των Πομάκων που διέμεναν σε σκηνές στη σημερινή πλατεία του Γκαζοχωρίου, καθώς και των εγκαταλελειμμένων αυτοκινήτων που υπήρχαν στους δρόμους πλησίον των περιουσιών τους.

Η γνωστοποίηση της κατασκευής του σταθμού ΜΕΤΡΟ στο Γκαζοχώρι, σηματοδότησε την αφετηρία μιας διαφορετικής περιόδου, που άρχισε χρονικά από το 2002 και διήρκησε περίπου μέχρι το 2006, ένα χρόνο πριν την ολοκλήρωσή του. Η προοπτική της κατασκευής του σταθμού ΜΕΤΡΟ (σε συνδυασμό με τις προαναφερθείσες αναπτυξιακές δυνατότητες που εντοπίστηκαν και από το πρώτο κύμα πρωτοπόρων), επί της ουσίας μείωσε το επενδυτικό ρίσκο στη περιοχή και ενεργοποίησε το δεύτερο κύμα πρωτοπόρων επιχειρηματιών και ορισμένων κατοίκων που εγκαταστάθηκαν στη περιοχή.

Σύμφωνα με τους πρωτοπόρους επιχειρηματίες (και του πρώτου και του δεύτερου επενδυτικού κύματος), οι χρήσεις αναψυχής που εγκαταστάθηκαν στο Γκαζοχώρι πριν την ολοκλήρωση της κατασκευής του ΜΕΤΡΟ, ενίσχυαν τον καλλιτεχνικό χαρακτήρα της περιοχής, αφού είχαν συγκεκριμένο ύφος, ταυτότητα και προφίλ που ανταποκρινόταν σε συγκεκριμένη ομάδα ανθρώπων, που προσπαθούσε να δραπέτεύσει από το μαζικό

χαρακτήρα διασκέδασης άλλων αθηναϊκών συμβατικών περιοχών τις υψηλές εισοδηματικής τάξης (π.χ. Κολωνάκι). Αυτή η συγκεκριμένη ομάδα του πνευματικού και καλλιτεχνικού κόσμου αναζητούσε μια διαφορετική εικόνα, την οποία αντλούσε μέσα από τα φρέσκα στέκια της Αθήνας, που δημιουργήθηκαν την περίοδο εκείνη στην περιοχή του Γκαζοχωρίου.

Ωστόσο, τα στέκια αυτά δεν προσέλκυσαν ιδιαίτερο ρεύμα κατοικίας ακόμα και τότε που τα ενοίκια ήταν φθηνά στη περιοχή. Η κατοικία των καλλιτεχνικών ομάδων στο Γκαζοχώρι ήταν σποραδική και σημειακή. Όπως χαρακτηριστικά περιγράφει ο Φ. , αρχιτέκτονας, δραστηριοποιούμενος στη περιοχή από το 1997 και ιδιοκτήτης εστιατορίων στο Γκαζοχώρι, *«μόνο ένα παλιό βιοτεχνικό κτίσμα υπήρχε στη περιοχή, που νοικιάστηκε σε καλλιτέχνες, που μετέτρεψαν τους χώρους του σε ατελιέ και ενδεχομένως σε κατοικίες. Η κατοικία των καλλιτεχνών στις υποβαθμισμένες περιοχές της Αθήνας, σε παλιά εγκαταλελειμμένα κτήρια είναι περιορισμένη. Οι περισσότεροι προτιμούν να κατοικούν σε νέες κατασκευές τύπου loft. Οι καλλιτέχνες στην Ελλάδα ακολουθούν, δεν διαμορφώνουν τις νέες τάσεις»*.

Η αυξητική τάση για κατοικία άρχισε να εμφανίζεται, κυρίως από το 2006 και μετά, όταν στη περιοχή άρχισε να διαφαίνεται πιο ξεκάθαρα η μελλοντική επενδυτική κινητικότητα, καθώς και ο συνδυασμός των καλλιτεχνικών νεότερων στοιχείων με τον αυθεντικό χαρακτήρα της παλιάς βιομηχανικής γειτονιάς. Έτσι, ενώ οι λόγοι επιλογής του Γκαζοχωρίου ως τόπου κατοικίας, αφενός βασιζόνταν στα φτηνά ενοίκια, στην αισθητική του βιομηχανικού στυλ, στην ησυχία και στην ασφάλεια που πρόσφερε ο χαρακτήρας της γειτονιάς, έπειτα από την απομάκρυνση συγκεκριμένων ομάδων και χρήσεων, αφετέρου βασιζόνταν στην κεντρικότητα, στην εύκολη πρόσβαση λόγω μελλοντικής κατασκευής του ΜΕΤΡΟ, στον εναλλακτικό χαρακτήρα διασκέδασης και στον «λίγο και καλό» καλλιτεχνικό κόσμο, που επισκέπτονταν τη περιοχή. Όπως χαρακτηριστικά εξηγεί η Β., κάτοικος του Γκαζοχωρίου από το 2006 *«το σπίτι στο Γκαζοχώρι είναι πολύ φτηνό και είναι μονοκατοικία... Μου άρεσε η ησυχία που είχε τότε η περιοχή. Οι γείτονές μου ήταν Τούρκοι και ένιωθα μεγάλη ασφάλεια να ζω κοντά τους. Η περιοχή είχε το χαρακτήρα παλιάς γειτονιάς, με τους Τούρκους να κάθονται στο δρόμο και να συζητάνε και τα παιδιά να παίζουν στο δρόμο όλη μέρα. Αυτό με κάνει να νιώθω μεγάλη ασφάλεια γιατί όλοι γνωριζόμαστε μεταξύ μας και υπάρχει μεγάλη αλληλεγγύη ακόμα και για μένα που δεν είμαι Τουρκάλα. Στη γειτονιά όλα μαθαίνονται και κανείς δεν μπορεί να σε πειράξει »*. Εναλλακτικά, περιγράφει ο Β., καλλιτέχνης και κάτοικος του Γκαζοχωρίου από το 2006 *«Στη περιοχή αρχικά με τράβηξε η ησυχία και η αισθητική του βιομηχανικού στυλ που επικρατούσε. Από την αρχή είχα καταλάβει πως η κατασκευή του ΜΕΤΡΟ θα οδηγούσε σε*

μελλοντική επενδυτική κινητικότητα, που θεωρούσα πως θα ενίσχυε τον μποέμ τρόπο ζωής και τον εναλλακτικό χαρακτήρα διασκέδασης που υπήρχε ήδη στην περιοχή. Η περιοχή αυτή μου άρεσε επειδή μάζευε «λίγο και καλό κόσμο», κυρίως καλλιτέχνες και σου έδινε την αίσθηση πως έχεις μεγάλη ελευθερία κινήσεων, λόγω του περιθωριακού χαρακτήρα της».

Σύμφωνα με όλους τους ερωτώμενους κομβικό σημείο για τον μετασχηματισμό της περιοχής υπήρξε το έτος 2007, όταν η λειτουργία του σταθμού ΜΕΤΡΟ «Κεραμικός» και η κατασκευή της κεντρικής πλατείας του Γκαζοχωρίου, οδήγησε στην έλευση μεγάλου όγκου επισκεπτών και καταστημάτων αναψυχής. Αυτή η περίοδος, σύμφωνα με τους πρωτοπόρους σηματοδότησε τον ολοκληρωτικό μετασχηματισμό της περιοχής και συνέβαλε στην αλλοίωση του «εναλλακτικού» χαρακτήρα του Γκαζοχωρίου, με αποτέλεσμα τον εκτοπισμό ορισμένων ομάδων και συγκεκριμένων χρήσεων από την περιοχή.

Αναλυτικότερα, η Α., υπεύθυνη του γραφείου τύπου της ΜΚΟ «Κλίμακα», που δραστηριοποιείται στη περιοχή από το 2001, περιγράφει το περιστατικό που συνέβει στους ενοίκους της Μονάδας Ψυχοκοινωνικής Αποκατάστασης «Κέραμος», που διατηρεί στο Γκαζοχώρι, με σκοπό την επανένταξη των ενοίκων, πρώην τροφίμων ψυχιατρείων στη πραγματική ζωή μέσα από την κοινότητα: «Η πλατεία του «Κεραμικού» και οι καφετέριες στην Οδό Βουτάδων έξω από το σταθμό αποτελούν πλέον από τα πιο αγαπημένα στέκια των Αθηναίων. «Γύρω από την πλατεία του μετρό «Κεραμικός» ενώνονται όλες οι φυλές της πόλης σε ένα πανηγύρι που διαρκεί ως το πρωί» έτσι διαβάζουμε σε free press εφημερίδα, όμως οι γράφοντες δεν γνωρίζουν ότι σε αυτό το πανηγύρι χαράς κάποιοι περισσεύουν. Κάποιοι με τη λιγοστή «απαίτηση» να μπορούν να απολαύσουν τον καφέ και την παρέα τους στις περίφημες καφετέριες της Οδού Βουτάδων. Πριν δύο χρόνια μια παρέα από τον «Κέραμο» που σύχναζε στην περιοχή «έφαγε» ξαφνικά «πόρτα» από 2 καφετέριες όταν οι εν υπηρεσία γκαρσόνες αντί για καφέ τους σέρβιραν την απόφαση της διεύθυνσης του μαγαζιού ότι δεν είναι πλέον ευπρόσδεκτοι για τον απλό λόγο ότι η παρουσία τους ενοχλεί τους άλλους πελάτες! Γιατί; Η «διαφορετικότητα» τους αν και χαμηλών τόνων, αξιοπρεπής και ευπρεπώς ενδεδυμένη είναι πολύ ενοχλητική γιατί είναι εκτός μόδας. Βασικά, δεν ταιριάζει με το πολύ προχό στυλ της περιοχής. Τελικά η διαφορετικότητα, η όποια διαφορετικότητα, είναι όχι μόνο ανεκτή αλλά και προτιμητέα αρκεί να είναι μέσα στη μόδα, ντυμένη ανάλογα trendy ή emo ή κάτι άλλο σχετικό στον κόσμο των «προοδευτικών» ή «εναλλακτικών» της ψευτοκουλτούρας και του απόλυτου δήθεν. Από τότε μέχρι σήμερα δεν παρουσιάστηκε παρόμοιο περιστατικό

αλλά το γεγονός εκείνο, μας έκανε σαφή τον μετασχηματισμό του Γκαζοχωρίου»(για περισσότερα http://www.klimaka.org.gr/newsite/downloads/keramikos_diaforetikotita.pdf).

Επιπλέον, οι πρωτοπόροι επιχειρηματίες, θεωρούν πως η κατασκευή του ΜΕΤΡΟ συντέλεσε στην έλευση χρήσεων αναψυχής που απευθύνονται στη μάζα και όχι σε συγκεκριμένο κόσμο, όπως συνήθιζαν οι δικές τους χρήσεις κατά το παρελθόν. Η μαζική εισροή ετερόκλητων επιχειρήσεων διασκέδασης και εστίασης που απευθύνονται στη μαζική έλευση επισκεπτών, έχουν αλλοιώσει την καλλιτεχνική και ιδιαίτερη ταυτότητα της περιοχής, απομακρύνοντας ένα μεγάλο μέρος της εύπορης πελατείας των πρωτοπόρων επιχειρηματιών, η οποία αναζητά πλέον νέα στέκια στην Αθήνα, που να εξασφαλίζουν συγκεκριμένο βαθμό ιδιωτικότητας και υψηλής ποιότητας υπηρεσιών. Ο εκτοπισμός του «καλού κόσμου» από τη μάζα επηρεάζει τόσο το κύρος των μαγαζιών τους όσο και τον προσδοκώμενο τζίρο τους, ο οποίος δεν παρουσιάζει τις ανάλογες αυξήσεις, συγκριτικά με την υπερβολική αύξηση του αριθμού των πελατών τους. Παρόλα αυτά, οι πρωτοπόροι επιχειρηματίες δεν έχουν δεχτεί πιέσεις από τις υπερβολικές αυξήσεις των τιμών, που συνόδεψαν την αναβάθμιση της περιοχής, αφού εξασφάλισαν την σταθερότητα των ενοικίων τους, με ευνοϊκούς όρους των συμβολαίων τους, που υπογράφηκαν πολύ πριν την κατακόρυφη ανατίμηση, η οποία πλήττει όσους δραστηριοποιήθηκαν στο Γκαζοχώρι σε πιο πρόσφατα στάδια της διαδικασίας μετασχηματισμού.

Αντίθετα, οι πρωτοπόροι επιχειρηματίες δέχτηκαν πιέσεις που αφορούν κυρίως στις χρήσεις των επιχειρήσεών τους. Η μαζική ανάπτυξη των χρήσεων διασκέδασης, δημιούργησε πιέσεις, κυρίως στις επιχειρήσεις των πρωτοπόρων, που επένδυσαν σε δραστηριότητες, διαφορετικές της αναψυχής. Όπως περιγράφει η Σ. ιδιοκτήτρια του πρώτου θεάτρου στο Γκαζοχώρι «δέχομαι συνέχεια προτάσεις να νοικιάσω το θέατρο, σε χρήση διασκέδασης έναντι πολύ υψηλού χρηματικού ποσού. Δεν υπάρχει περίπτωση να το δώσω. Μια ζωή δούλευα για να το αγοράσω το θέατρο και θα το δώσω για μπαρ; Σε καμία περίπτωση. Ωστόσο, άλλα θέατρα που νοίκιαζαν τους χώρους, απομακρύνθηκαν και μετατράπηκαν σε χώρους διασκέδασης». Άλλοι αποφάσισαν να μετατρέψουν τις επιχειρήσεις τους σε χρήσεις αναψυχής. Σύμφωνα με τον Ε. «η Τεχνόπολις αρχικά δημιούργησε μία ουτοπία και όλοι νομίζαμε πως το Γκαζοχώρι θα αποκτούσε εναλλακτικό πολιτιστικό χαρακτήρα. Κάτι τέτοιο φυσικά δεν έγινε ποτέ. Το Γκάζι απέκτησε μάλλον μαζικό χαρακτήρα. Η περιοχή ενδέχεται μόνο για επιχειρήσεις διασκέδασης. Αυτό με ώθησε να μετατρέψω τον χώρο επίδειξης ενδυμάτων που είχα στο Γκαζοχώρι, σε χώρο αναψυχής. Από τον χώρο επίδειξης, δεν περνούσε άνθρωπος τις βραδινές ώρες, πέρα από ντόπιους ηλικιωμένους και μετανάστες. Όταν άνοιξε το ΜΕΤΡΟ ήταν η πρώτη φορά, που είδα να διασχίζουν το δρόμο δύο νέες κοπέλες. Μου έκανε ιδιαίτερη εντύπωση. Και

ένας φίλος μου ζωγράφος που είχε γκαλερί στο Γκαζοχώρι, αναγκάστηκε να μετακομίσει από την περιοχή».

Επιπλέον, άλλοι πρωτοπόροι προσάρμοσαν το χαρακτήρα της επιχείρησής τους στις νέες τάσεις που διαμόρφωσαν το χαρακτήρα της περιοχής. Σύμφωνα με τον Ν. *«Το καφενείο το άνοιξα στη περιοχή για τους συντοπίτες μου, τους Τούρκους. Τότε έμεναν πολλοί μουσουλμάνοι εδώ και δεν είχαμε κάπου να μαζευόμαστε. Ωστόσο, το μαγαζί μου με πελάτες τους Τούρκους δεν πήγαινε καλά οικονομικά. Έτσι, τα νέα μαγαζιά διασκέδασης που άρχισαν να εγκαθίστανται στη περιοχή, λόγω της μελλοντικής διάνοιξης του ΜΕΤΡΟ, καθώς και ο διαφορετικός κόσμος που άρχισε να έρχεται στο Γκαζοχώρι, με έκαναν να κινηθώ διαφορετικά ως επιχειρηματίας. Έτσι, λίγο πριν ανοίξει το ΜΕΤΡΟ αποφάσισα να αλλάξω το ύψος του μαγαζιού, έκανα ανακαίνιση, προσπαθώντας να προσελκύσω διαφορετικό κόσμο και μετέτρεψα το καφενείο σε παραδοσιακό ταβερνάκι. Έδιωξα τους συντοπίτες μου από πελάτες, αφού η νοοτροπία τους δεν συμβαδίζει με τον οικογενειακό χαρακτήρα που ήθελα να αποκτήσει το μαγαζί. Τους είπα πως αν θέλουν να έρθουν με τις οικογένειές τους για φαγητό και να εναρμονιστούν με τον οικογενειακό χαρακτήρα του μαγαζιού δεν έχω κανένα πρόβλημα. Αλλά κανένας δεν αλλάζει την μουσουλμανική του νοοτροπία. Το μαγαζί από την ανακαίνιση και μετά πάει πολύ καλά και δεν το έχω μετανιώσει σε καμία περίπτωση».*

Ο μετασχηματισμός αυτός διαμόρφωσε εκ νέου την ταυτότητα του Γκαζοχωρίου, έτσι, παρόλο που οι πρωτοπόροι χαρακτηρίζουν την περιοχή μικτή, αφού συνδυάζει χρήσεις πολιτισμού, αναψυχής και κατοικίας, δίνουν ιδιαίτερη έμφαση στη κυρίαρχη χρήση που είναι η διασκέδαση, η οποία υπερεπεί έναντι των υπολοίπων. Έτσι, θεωρούν πως η χρήση της κατοικίας δύσκολα συνυπάρχει με τις κυρίαρχες χρήσεις διασκέδασης (παρά τις νέες αναπλάσεις κατοικιών), ενώ οι χρήσεις πολιτισμού που αναγνωρίζονται είναι οι κρατικές σημειακές αναπλάσεις της Τεχνόπολις και του Μουσείου Μπενάκη, οι οποίες δεν καταφέρνουν να ανατρέψουν την ταυτότητα της μαζικής διασκέδασης που χαρακτηρίζει πλέον τη περιοχή.

Παρόλο που η χρήση της κατοικίας είναι έντονη στη περιοχή κανείς από τους ερωτώμενους δεν θα χαρακτήριζε το Γκαζοχώρι κατάλληλο τόπο κατοικίας και δεν θα επιθυμούσε να μεταστεγαστεί εκεί. Οι πρωτοπόροι κάτοικοι, που ερωτήθηκαν είτε έχουν μετακομίσει ήδη από την περιοχή είτε αναμένουν τον εκτοπισμό τους, μόλις το σπίτι που κατοικούν δοθεί για αντιπαροχή από τον ιδιοκτήτη του είτε παραμένουν στο Γκαζοχώρι για επιχειρηματικούς λόγους, χωρίς να το επιθυμούν. Η μεγάλη όχληση από τη διασκέδαση, τον μεγάλο αριθμό επισκεπτών και τα έργα νέων κατασκευών, σε συνδυασμό με τα υψηλά ενοίκια και την αλλοίωση του καλλιτεχνικού χαρακτήρα της περιοχής, δημιουργούν

ανασταλτικό παράγοντα στους πρωτοπόρους για κατοικία στη περιοχή, γεγονός που επιβεβαιώνεται και από την επιλογή του υφιστάμενου τόπου στον οποίο διαμένουν.

Έτσι, οι νεότεροι πρωτοπόροι ενοικιαστές (καλλιτέχνες, φοιτητές) του Γκαζοχωρίου επιλέγουν πιο φτηνές περιοχές στο κέντρο της πόλης (π.χ. Εξάρχεια), ενώ οι πιο εύποροι πρωτοπόροι επιχειρηματίες (αρχιτέκτονες, θεατρικοί επιχειρηματίες και καλλιτέχνες, επιχειρηματίες καταστημάτων διασκέδασης) επιλέγουν την κατοικία είτε στα Βόρεια προάστια (π.χ. Βριλήσσια, Πεύκη, Παπάγου), είτε περιοχές στο κέντρο της Αθήνας, που ήδη κυριαρχούν τα υψηλότερα και μεσαία κοινωνικά στρώματα, ενισχύοντας την κυριαρχία αυτή (π.χ. Πλάκα, Παγκράτι, Άνω Ιλίσια).

Το γεγονός αυτό επιβεβαιώνει τις έρευνες που μελετούν τις τάσεις μεταστέγασης συγκεκριμένων επαγγελματικών ομάδων, που θεωρούνται πρωτοποριακές, οι οποίες εν τέλει απορρίπτουν πιθανά συμπεράσματα περί αναπτυσσόμενου gentrification στην Αθήνα. *«Οι ομάδες αυτές δεν επιλέγουν την κατοικία τους σε υποβαθμισμένες περιοχές του κέντρου, αντίθετα ακολουθούν το βασικό σχήμα μετακίνησης των υψηλών και μεσαίων στρωμάτων προς τα βορειοανατολικά προάστια και σε μικρότερο βαθμό, προς τις πιο περιζήτητες περιοχές του κέντρου και τα παραλιακά και νότια προάστια... Γενικότερα οι συνοικίες του κέντρου που θεωρούνται πιθανοί χώροι gentrification, έχουν προσελκύσει πολύ μικρό αριθμό καλλιτεχνών και αρχιτεκτόνων (περίπου 20 περιπτώσεις) κατά τη περίοδο 1995-2001, από τους οποίους οι μισοί κατευθύνθηκαν στην Πλάκα, δηλαδή στη μοναδική από τις προαναφερθείσες γειτονίες που χαρακτηριζόταν ήδη από υψηλή κοινωνική φυσιογνωμία»* (Μαλούτας και Αλεξανδρή, 2009, σελ.317,319).

Συνεπώς, οι τάσεις μεταστέγασης των πρωτοποριακών ομάδων σε περιοχές ανώτερων κοινωνικών στρωμάτων, καθώς και η προσέλκυσή τους στο Γκαζοχώρι, κυρίως για επιχειρηματική δραστηριοποίηση και όχι για κατοικία, υποδηλώνουν την ενδεχόμενη διαφοροποίηση του τρόπου με τον οποίο επηρέασαν την αναβάθμιση της περιοχής, συγκριτικά με το κλασικό μοντέλο gentrification. Οι πρωτοπόροι επί της ουσίας συνέβαλλαν στο μετασχηματισμό του Γκαζοχωρίου σε τόπο κοινωνικής συγκέντρωσης ανώτερων στρωμάτων. Μέσα από την εγκατάσταση δραστηριοτήτων πολιτισμού και κυρίως αναψυχής, συγκεκριμένου καλλιτεχνικού, αισθητικού και σεξουαλικού χαρακτήρα, μετέτρεψαν την προσφερόμενη υποβάθμιση της περιοχής, σε τόπο «αυθεντικότητας» που προσέλκυσε μια προνομιακή ομάδα επισκεπτών, καθιερώνοντας μια διαφορετική ταυτότητα στο Γκαζοχώρι.

Από την άλλη μεριά, οι πρωτοπόροι προσδιόρισαν αυτό το περιβάλλον κοινωνικής συγκέντρωσης ανώτερων στρωμάτων, όχι μόνο χωρικά αλλά και χρονικά (Σουλιώτης, 2009). Οι «πρωτοποριακές» χρήσεις διασκέδασης και πολιτισμού, που σηματοδότησαν τα

πρώτα στάδια του μετασχηματισμού της περιοχής, συνέβαλλαν στη δημιουργία ετερογενών αναμειξων, με αποτέλεσμα την επικράτηση ενός μεσοστρωματικού ή και λαϊκού χαρακτήρα στα επόμενα στάδια, από αντίστοιχα στρώματα σε κοινωνική άνοδο, που επισκέπτονται «καλές» περιοχές σε αναζήτηση της «ποιότητας», της «πολυτέλειας» και της αστικής ταυτότητας (Σουλιώτης, 2009). Αυτή η καθοδική κινητικότητα, αν και διαφέρει από το κλασικό μοντέλο gentrification (όπου τα ανώτερα στρώματα κατοίκων και όχι επισκεπτών διαδέχονται τα χαμηλότερα), δεν δημιουργεί ετερογένεια στη περιοχή, αφού παράγει διαφορετικές τάσεις κοινωνικού διαχωρισμού, που γίνονται αντιληπτές με την αποχώρηση ενός μέρους των ευπορότερων από την περιοχή, αναζητώντας νέους τόπους «αυθεντικότητας» στο κέντρο της πόλης. Το γεγονός αυτό επιβεβαιώνεται και από τους ερωτώμενους επιχειρηματίες του Γκαζοχωρίου, οι οποίοι θεωρούν πως ο ρόλος του κράτους υπήρξε καθοριστικότερος από τον ρόλο των πρωτοπόρων προς την κατεύθυνση αυτή.

Υπό αυτήν την έννοια, οι πρωτοπόροι του Γκαζοχωρίου θα μπορούσαν να χαρακτηριστούν ως οι «δούρειοι ίπποι» της αστικής πολιτικής, που επιδιώκει έναν ευρύτερο αστικό μετασχηματισμό, που στοχεύει να επαναπροσδιορίσει τη ζήτηση για το κέντρο της πόλης. Συνεπώς, η κρατική παρέμβαση (τόσο σημειακή όσο και γραμμική) και παράλληλα η κρατική απουσία αποτέλεσαν σημαντικό παράγοντα που κατεύθυνε σε ένα μεγάλο βαθμό τον μετασχηματισμό του Γκαζοχωρίου, κυρίως στα μετέπειτα στάδια της διαδικασίας. Η Τεχνόπολις, η λειτουργία του σταθμού ΜΕΤΡΟ «Κεραμικός», η κατασκευή της κεντρικής πλατείας του Γκαζοχωρίου, το πρόγραμμα Ενοποίησης Αρχαιολογικών Χώρων της Αθήνας (ΕΑΧΑ), η ανάπτυξη της οδού Πειραιώς, ανέπτυξαν τη σημαντική συμβολική αξία της περιοχής, ενώ παράλληλα η ανεξέλεγκτη αδειοδότηση και η απουσία κρατικού σχεδιασμού και ελέγχου στη νομιμότητα των χρήσεων οδήγησε στην υπερσυσώρευση των χρήσεων διασκέδασης και εστίασης. Το γεγονός αυτό αποτέλεσε αντικίνητρο για την ανάπτυξη της κατοικίας στη περιοχή και κατ' επέκταση απέτυχε να εδραιώσει την «επιστροφή στο κέντρο» των μεσαίων και ανώτερων στρωμάτων, σε αντίθεση με το φαινόμενο gentrification των αγγλοαμερικάνικων χωρών.

5.6. Επιπτώσεις του μετασχηματισμού και προοπτικές εξέλιξης της περιοχής του Γκαζοχωρίου

Όπως αναφέρθηκε και σε προηγούμενη ενότητα (βλ. ενότητα 3.3.1.), οι επιπτώσεις του gentrification έχουν διχάσει τη γνώμη των ερευνητών, καθώς και των σχεδιαστών πολιτικής, εφόσον μπορούν να ερμηνευτούν με ποικίλους τρόπους, που σχετίζονται τόσο με την διαφορετική οπτική του κάθε εμπλεκόμενου στο φαινόμενο όσο και με τις

διαφορετικές ιδεολογικές θεωρήσεις των παρατηρητών, που διαφοροποιούν τον τρόπο που αντιλαμβάνονται την ποιότητα της διαδικασίας.

Το ίδιο ισχύει και στη περίπτωση του μετασχηματισμού της Αθήνας και κατ' επέκταση του Γκαζοχωρίου, όπου παρόλο που δεν καταδεικνύονται τάσεις του κλασικού φαινομένου gentrification, σύμφωνα με τα πρόσφατα διαθέσιμα στοιχεία, κρίνεται απαραίτητο να διερευνηθεί η ύπαρξη αντίστοιχων επιπτώσεων της διαδικασίας, που απορρέουν από τον μετασχηματισμό, που λαμβάνει χώρα στη περιοχή. Για τη διερεύνηση των επιπτώσεων χρησιμοποιήθηκαν συνεντεύξεις από πρόσωπα κλειδιά, που εμπλέκονται με διαφορετικούς τρόπους στη διαδικασία μετασχηματισμού της περιοχής, καθώς και η επεξεργασία δευτερογενών δεδομένων, με σκοπό την ολιστική κάλυψη των προβλημάτων και των ευκαιριών, που εντοπίζονται σε οικονομικό, κοινωνικό, περιβαλλοντικό και πολιτιστικό επίπεδο, καθορίζοντας έτσι τις μελλοντικές τάσεις εξέλιξης της περιοχής.

Οικονομικές επιπτώσεις

Καταρχήν, οι κρατικές αναπλάσεις, το διαθέσιμο κτηριακό απόθεμα, η ύπαρξη ελεύθερων χώρων, το κομβικό σημείο της περιοχής υπήρξαν μερικοί από τους σημαντικότερους παράγοντες που μείωσαν το επενδυτικό ρίσκο στο Γκαζοχώρι και οδήγησαν στον μετασχηματισμό του, σε σύντομο σχετικά χρονικό διάστημα. Αυτή η προσφερόμενη αναπτυξιακή προοπτική, προσέλκυσε πλήθος επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, που βασίστηκαν κυρίως σε χρήσεις αναψυχής (και μερικές πολιτισμού), γεγονός που οδήγησε στην ανατίμηση της περιοχής, η οποία εκφράστηκε με την κατακόρυφη άνοδο των τιμών τόσο στις πωλήσεις οικημάτων και οικοπέδων όσο και στα ενοίκια επιχειρηματικών χώρων και κατοικιών. Η ανατίμηση αυτή ξεκίνησε τη περίοδο που προηγήθηκε της λειτουργίας του ΜΕΤΡΟ, παρουσιάζοντας ανοδικές τάσεις της τάξεως των 60-80%, ενώ κλιμακώθηκε σταδιακά, με αυξήσεις που άγγιξαν σε ορισμένες περιπτώσεις, ακόμα και το 200%, σύμφωνα με πρόχειρες εκτιμήσεις των ερωτώμενων. Ενώ σύμφωνα με την Γεωργία Αλεξανδρή, υποψήφια διδάκτορα Ανθρώπινης Γεωγραφίας, μέσα σε δέκα χρόνια το ενοίκιο για ένα δωάρι αυξήθηκε περισσότερο από πέντε φορές και η τιμή πώλησης μιας μονοκατοικίας σχεδόν τριπλασιάστηκε (Αγγελίδης, 2009).

Έτσι, σε πρώτη φάση, η ομάδα που ευνοήθηκε περισσότερο, σε οικονομικό επίπεδο, από τον μετασχηματισμό της περιοχής ήταν η ομάδα των πρωτοπόρων που δραστηριοποιήθηκε επιχειρηματικά στο Γκαζοχώρι (σε χρήσεις διασκέδασης, εστίασης, πολιτισμού), κυρίως στα πρώτα στάδια της διαδικασίας, στα οποία δεν υπήρξε ιδιαίτερη

επιβάρυνση των επιχειρηματιών από τις υπερβολικές αυξήσεις των τιμών των ενοικίων (βλέπε ενότητα 5.5). Παρόλα αυτά, οι επιχειρηματίες των χρήσεων διασκέδασης και των επόμενων σταδίων του μετασχηματισμού υπήρξαν ιδιαίτερα ευνοημένοι, αφού εκτός από τα τεράστια περιθώρια κέρδους που απολαμβάνουν, λόγω της αυξημένης ζήτησης για τη περιοχή, παράλληλα μετακυλίου στους καταναλωτές το αυξημένο κόστος της ανατίμησης των ακινήτων, διαμέσου των τιμών των προϊόντων τους, οι οποίες παρουσιάζουν ιδιαίτερη αύξηση σε σχέση με άλλες περιοχές του κέντρου της Αθήνας.

Κατ' επέκταση, η κλιμακούμενη ανατίμηση που διαχύθηκε από την επιχειρηματική ζήτηση καταδεικνύει την ευκαιρία που προσφέρεται στους ιδιοκτήτες ακινήτων και οικοπέδων της περιοχής, οι οποίοι μπορούν να καρπωθούν την υπεραξία των περιουσιών τους στην περίπτωση που προβούν στην αξιοποίησή τους (πώληση ή ενοικίαση). Ωστόσο, αναλύοντας τη κατάσταση αυτή σε δεύτερο επίπεδο γίνεται εμφανής η διάκριση της ωφέλειας, που προκύπτει από το γεγονός πως η μεγαλύτερη ανατίμηση ευνοεί μία συγκεκριμένη ομάδα ιδιοκτητών που διαθέτουν την κατάλληλη ακίνητη περιουσία, που μπορεί να υποστεί ανάπλαση και να μετατραπεί είτε σε χρήση διασκέδασης (κυρίως κοντά στη πλατεία Γκαζοχωρίου) είτε να ανακατασκευαστεί σε νέα πολυτελή κατοικία ή loft, μέσω αντιπαροχής. Σύμφωνα με τον Φ. αρχιτέκτονα και ιδιοκτήτη εστιατορίων της περιοχής *«κυρίως οι τιμές των οικοπέδων έχουν υποστεί αυξήσεις. Και οι τιμές των κατοικιών έχουν ανέβει. Κυρίως όμως των καινούργιων κατασκευών»*. Ενώ, όπως χαρακτηριστικά περιγράφει η Β. από τον πολιτιστικό σύλλογο των κατοίκων Κεραμεικού-Γκαζοχωρίου-Ρουφ, *«Μέγας Αλέξανδρος»*, *«τα ακίνητα της περιοχής, επί της ουσίας πήραν την αξία που τους ανήκει, η οποία φαίνεται υπερβολική σε σχέση με την υπερβολική μείωση των αξιών που είχαν υποστεί όλα αυτά τα χρόνια λόγω της συνεχόμενης υποβάθμισης, που κατεύθυνε το κράτος στη περιοχή»*.

Συνεπώς, οι ανατιμήσεις δεν ευνοούν ούτε τους παλιούς ενοικιαστές που εκτοπίζονται από τις νέες αναπλάσεις ούτε τους ιδιοκτήτες κατοικιών ή επαγγελματικών χώρων, των οποίων οι περιουσίες δεν επιδέχονται αναπλάσεις (κυρίως σε παλιές πολυκατοικίες), οι οποίοι αναγκάζονται είτε να πωλούν είτε να ενοικιάζουν φθηνότερα, λόγω των προβλημάτων που προκύπτουν από την υπερσυσσώρευση των χρήσεων διασκέδασης, οι οποίες δεν καθιστούν το Γκαζοχώρι ούτε κατάλληλο τόπο κατοικίας ούτε και τόπο εδραίωσης άλλων εμπορικών χρήσεων.

Ωστόσο, η ανάπτυξη των νέων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων που λειτουργούν στο Γκαζοχώρι, σύμφωνα με τους περισσότερους ερωτώμενους επιχειρηματίες, ευνόησαν σε γενικές γραμμές τους ντόπιους κατοίκους, αυξάνοντας τις νέες θέσεις εργασίας στη περιοχή. Όπως χαρακτηριστικά περιγράφει ο Ε. καλλιτέχνης και επιχειρηματίας στη

περιοχή «Πέρα από αυτούς που άνοιξαν δικές τους επιχειρήσεις στη περιοχή, υπάρχουν περιπτώσεις που το σπρώχνουν με άλλους τρόπους. Δηλαδή σου λένε «θα προσλάβεις π.χ. το γιό μου, ή τον ανιψιό μου, αλλιώς θα σου κάνω μήνυση για φασαρία». Γίνονται και αυτά». Ωστόσο, οι κάτοικοι που ερωτήθηκαν έχουν διαφορετική άποψη, εφόσον θεωρούν πως η επαγγελματική κινητικότητα, η οποία είναι όντως αυξημένη στο Γκαζοχώρι, προέρχεται κυρίως από άλλες περιοχές, συνεπώς δεν ευνοεί την πλειοψηφία του ντόπιου πληθυσμού.

Σύμφωνα με τη Β. από τον πολιτιστικό σύλλογο των κατοίκων «ο μετασχηματισμός της περιοχής, επί της ουσίας ευνοεί συγκεκριμένες ομάδες επιχειρηματιών και ντόπιων κατοίκων, οι οποίοι κερδοσκοπούν εκμεταλλευόμενοι την απότομη ανατίμηση, που τους δίνει την ευκαιρία για γρήγορο και εύκολο κέρδος. Η κερδοσκοπία αυτή ενθαρρύνεται και από το κράτος, το οποίο εισπράττει υπέρογκα ποσά από την χορήγηση αδειών των επιχειρήσεων, σε βάρος της πλειοψηφίας τόσο των υπόλοιπων κατοίκων που δεν επιθυμούν να φύγουν από την γειτονιά όσο και της περιοχής, που έχει υποστεί τεράστια αλλοίωση από την υπερσυσσώρευση των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων αναψυχής».

Σε γενικές γραμμές, παρόλο που το βραχυπρόθεσμο οικονομικό όφελος φαίνεται να αυξάνει με την ανεξέλεγκτη μεταπώληση ή την ενοικίαση των ακινήτων και οικοπέδων σε χρήσεις διασκέδασης και νέων κατοικιών τόσο για τους ιδιοκτήτες των περιουσιών όσο και για τους επιχειρηματίες, επί της ουσίας δημιουργείται μακροπρόθεσμο κόστος και για τις δύο πλευρές από την άναρχη και υπερβολική ανάπτυξη. Έτσι, η αλλοίωση της περιοχής από την υπερσυσσώρευση χρήσεων διασκέδασης, από τη μία μεριά εξοστρακίζει τις χρήσεις κατοικίας, μειώνοντας το οικονομικό όφελος των ιδιοκτητών που θέλουν πουλήσουν ή να ενοικιάσουν νέες και παλιές κατοικίες, ενώ από την άλλη εντείνει τη μαζική προσφορά αναψυχής, αυξάνοντας, τον ανταγωνισμό των χρήσεων διασκέδασης, που απευθύνεται σε ετερόκλητο και μαζικό πληθυσμό. Ο ανταγωνισμός αυτός, σε συνδυασμό με τις αυξημένες αξίες των ενοικίων, κυρίως των νέων μαγαζιών, επί της ουσίας μειώνουν τον προσδοκώμενο τζίρο των επιχειρηματιών, ο οποίος δεν παρουσιάζει τις ανάλογες αυξήσεις, συγκριτικά με την υπερβολική αύξηση του αριθμού των πελατών τους, γεγονός που εκφράζεται με δυσαρέσκεια από ορισμένους επιχειρηματίες, χωρίς ακόμα να συνοδεύεται από τάσεις αποχώρησης στην περιοχή.

Εξάλλου, δεν είναι τυχαίο που οι περισσότεροι ερωτώμενοι χαρακτηρίζουν την ανατίμηση της περιοχής «μπαλόκι που θα κάποια στιγμή θα σκάσει», το οποίο επιβεβαιώνεται από το γεγονός πως το μακροπρόθεσμο κόστος έχει αρχίσει ήδη να διαφαίνεται στη περιοχή, εφόσον την περίοδο που συνοδεύτηκε από απότομες και ιδιαίτερα υψηλές αξίες γης και ακινήτων διαδέχεται μία πρόσφατη περίοδο

σταθεροποιητικής τάσης, που μάλλον σηματοδοτεί τη μελλοντική πτώση των αξιών παρά την περαιτέρω αύξησή τους.

Κοινωνικές επιπτώσεις

Ο μετασχηματισμός του Γκαζοχωρίου συνεπάγεται πληθώρα κοινωνικών επιπτώσεων, οι οποίες δεν μπορούν να ούτε να αγνοηθούν ούτε να υποσκιαστούν πίσω από δράσεις που ενισχύουν μονομερώς την οικονομική διάσταση της αστικής ανάπτυξης. Το γεγονός αυτό καθιστά ιδιαίτερα σημαντική την διερεύνηση των επιπτώσεων αυτών, οι οποίες παράλληλα χαρακτηρίζουν τον τύπο της αναβάθμισης που εδραιώνεται σταδιακά στη περιοχή του Γκαζοχωρίου.

Καταρχήν, ο μετασχηματισμός του Γκαζοχωρίου συνέβαλε στην ανάπτυξη της επαγγελματικής κινητικότητας στη περιοχή, σύμφωνα με τη γνώμη όλων των ερωτώμενων της περιοχής. Αναλυτικότερα, η υπερσυσσώρευση των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (διασκέδασης, εστίασης, πολιτισμού), που χαρακτήρισαν εκ νέου τη περιοχή, δημιούργησαν έναν μεγάλο αριθμό θέσεων εργασίας, που ανέπτυξαν την επαγγελματική κινητικότητα, η οποία προήλθε, κυρίως, από κατοίκους άλλων περιοχών και όχι του Γκαζοχωρίου.

Κατ' επέκταση, η αλλαγή της φυσιογνωμίας της περιοχής, εκτός από την επιχειρηματική, οδήγησε και στην ανάπτυξη της κοινωνικής κινητικότητας, η οποία σηματοδότησε την ύπαρξη ενδείξεων που υποδηλώνουν τάσεις αλλαγής στην κοινωνική δομή του Γκαζοχωρίου. Έτσι, παρόλο που η εμφάνιση ετερογενών κοινωνικών στρωμάτων (με κυρίαρχα τα μεσαία και λαϊκά εισοδηματικά στρώματα, που εμφανίστηκαν στα μετέπειτα στάδια της διαδικασίας), είναι περισσότερο ορατή σε επίπεδο επισκεψιμότητας της περιοχής για λόγους αναψυχής, διαφαίνονται ενδείξεις που καταδεικνύουν τάσεις εισχώρησης ενός μικρού μέρους των υψηλότερων εισοδηματικών στρωμάτων, που επιλέγουν την διαμονή σε πρόσφατα κατασκευασμένες κατοικίες, οι οποίες όπως προαναφέρθηκε (βλ. ενότητα 5.4), παρουσιάζουν σποραδική συγκέντρωση στο Γκαζοχώρι. Σύμφωνα με την Β., μέλος του πολιτιστικού συλλόγου των κατοίκων Κεραμεικού-Γκαζοχωρίου-Ρουφ, «Μέγας Αλέξανδρος» *«Αυτό που βιώνουμε στη γειτονιά μας είναι σίγουρα η αλλαγή του πληθυσμού που έχει διαφορετικά στοιχεία. Τα στοιχεία αυτά δεν είναι συμβατά με τα αντίστοιχα των ντόπιων που μένουμε εδώ. Δίπλα από το σπίτι μου έχουν έρθει ένοικοι των Βορείων Προαστίων. Όταν είπα στη γειτόνισσα να έρθει να την κεράσω με κοίταξε σαν να την έβρισα. Δεν έχω κάτι με τα Βόρεια Προάστια απλά παρατηρώ πως ο κόσμος που έρχεται να μείνει εδώ φέρνει στοιχεία που μετατρέπουν σταδιακά τη γειτονιά σε απρόσωπο τόπο κατοικίας μονομελών νοικοκυριών».*

Συνεπώς, η αλλαγή της εικόνας της γειτονιάς εμφανίζει τάσεις κοινωνικής ετερογένειας, που δεν οδηγούν απαραίτητα στην άρση των προκαταλήψεων που σχετίζονται με την κοινωνική οικολογία της περιοχής όσο και στη μείωση του κοινωνικού αποκλεισμού. Η ανάπλαση της περιοχής, μέχρι στιγμής αναγκάζει διαφορετικά εισοδηματικά στρώματα να συμβιώσουν, μέχρι το κυρίαρχο να εκτοπίσει τα υπόλοιπα, με αποτέλεσμα να επιτευχθεί και πάλι ένας τύπος κοινωνικής ομοιογένειας μακροπρόθεσμα, που θα ενισχύσει μια συγκεκριμένη αστική ταυτότητα των μελών του.

Το γεγονός αυτό διαφαίνεται και από την ποιότητα των νέων υπηρεσιών που αναπτύχθηκαν στη περιοχή. Σύμφωνα με ορισμένους ερωτώμενους, η γειτονιά αναβαθμίστηκε, εφόσον ο μετασχηματισμός της συνέβαλε και στη πρόσβαση του ντόπιου πληθυσμού σε υψηλότερης ποιότητας υπηρεσιών. Σύμφωνα με τον Γ. υπεύθυνο εστιατορίου στη περιοχή *«καταρχήν ενισχύθηκαν οι δημόσιες υπηρεσίες της περιοχής. Π.χ. το ρεύμα πλέον δεν κόβεται τόσο συχνά στη περιοχή όπως παλαιότερα, εφόσον εδώ διαμένουν υψηλότερα εισοδηματικά στρώματα και λειτουργούν κέντρα διασκέδασης και εστίασης που πιέζουν το δήμο όταν υπάρξει πρόβλημα ηλεκτροδότησης. Επίσης, έχει ενισχυθεί και το αστυνομικό τμήμα της περιοχής, κάτι που δεν συνέβαινε τα προηγούμενα χρόνια. Σημαντικές υπηρεσίες που δημιουργήθηκαν πρόσφατα στην περιοχή μπορούν να θεωρηθούν το ΜΕΤΡΟ, τα ΚΕΠ, η Εθνική Τράπεζα. Οι κάτοικοι δεν είχαν πρόσβαση σε αυτά τα προηγούμενα χρόνια, όταν η περιοχή βρισκόταν στο περιθώριο»*. Ωστόσο, σύμφωνα με τους ερωτώμενους κατοίκους, εκτός από τη κατασκευή του ΜΕΤΡΟ δεν έχουν αναπτυχθεί υπηρεσίες που να αφορούν στους ντόπιους κατοίκους της περιοχής. Οι νέες χρήσεις αφορούν στη διασκέδαση (καφετέριες, κέντρα αναψυχής, μπαρ, θέατρα), καθώς και στις υποδομές επικοινωνίας (διπλή κεραία κινητής τηλεφωνίας στο κτήριο του ΟΤΕ, τοποθέτηση μεγάλης πυκνότητας κεραιών κινητής τηλεφωνίας- 1 ανά 100 μέτρα), εξυπηρετώντας περισσότερο την ομάδα των επιχειρηματιών και του μεγάλου όγκου επισκεπτών στη περιοχή και όχι των υφιστάμενων κατοίκων, που επωμίζονται την τεράστια ηχορύπανση και την υπέρμετρη ακτινοβολία των υπηρεσιών αυτών. Το γεγονός αυτό επιβεβαιώνεται τόσο από την απουσία όσο και από την απομάκρυνση υπηρεσιών που εξυπηρετούν την κατοικία, κυρίως των συμβατικών οικογενειών. Χαρακτηριστικά παραδείγματα αποτελούν η απουσία μπακάλικων, supermarket, εμπορικών μαγαζιών, η κατάργηση του καταστήματος ΟΤΕ για την εξυπηρέτηση του κοινού, καθώς και των 3 δημοτικών σχολείων της περιοχής και διάνοιξη ενός διαπολιτισμικού, η μετατροπή των ελεύθερων χώρων σε παράνομους χώρους στάθμευσης, η κατάργηση πάρκων με παιδικές χαρές και η κατεδάφιση του Σεράφειου κολυμβητηρίου και του αθλητικού κέντρου της περιοχής (<http://kerameikos.blogspot.com/2006/10/1.html>).

Κατ' επέκταση, οι κοινωνικές συγκρούσεις αποτελούν συνηθισμένο φαινόμενο στη περιοχή του Γκαζοχωρίου, εφόσον οι υφιστάμενοι κάτοικοι εκφράζουν μεγάλη δυσαρέσκεια για τη μετατροπή της περιοχής σε ένα τεράστιο «διασκεδαστήριο», που έχει ως στόχο την αποδόμηση της γειτονιάς, την απομάκρυνση των υφιστάμενων κατοίκων και τη δημιουργία νέων χρήσεων, που υπονομεύουν την ποιότητα της ζωής τους και καθιστούν αδύνατη την διαβίωσή τους στη περιοχή. Οι κάτοικοι, με διαμαρτυρίες, εκστρατείες, έντυπο υλικό και καταγγελίες, διεκδικούν τα αυτονόητα δικαιώματά τους για τη ομαλή διαβίωση στη γειτονιά, η οποία θεωρούν πως πλέον έχει περάσει στα χέρια των επιχειρηματιών διασκέδασης και των επισκεπτών, με την ανοχή και σε πολλές περιπτώσεις με την ενθάρρυνση του κρατικού μηχανισμού και της αναπτυξιακής πολιτικής που ακολουθεί, η οποία βασίζεται στα μεγάλα οικονομικά συμφέροντα, που απορρέουν από τη διαδικασία μετασχηματισμού της περιοχής.



Εικόνα 23: Χρήσεις διασκέδασης στην Οδό Βουτάδων
Πηγή : Ιδία επεξεργασία



Έτσι, προσπαθούν να ασκήσουν πίεση στη πολιτεία, η οποία θεωρούν πως κατευθύνει την ανεξέλεγκτη και άναρχη εισχώρηση των χρήσεων που εξυπηρετούν κατά αποκλειστικότητα τους επισκέπτες της περιοχής, ενώ παράλληλα συμβάλουν στην απομάκρυνση και στην απουσία των χρήσεων που εξυπηρετούν την κατοικία, απαιτώντας την αυτονόητη εφαρμογή του νόμου που αφορά: στην ηχορύπανση των κέντρων διασκέδασης (μουσική μόνο σε ηχομονωμένα καταστήματα με κλειστά παράθυρα και πόρτες), επανέλεγχο εκ του μηδενός όλων των αδειών των επιχειρήσεων (ένα μεγάλο μέρος των οποίων δεν έχουν άδεια λειτουργίας, αποτελώντας κίνδυνο τόσο για τους κατοίκους όσο και για τους επισκέπτες), ελεύθερο διάδρομο για την κυκλοφορία των πεζών στα πεζοδρόμια που κατακλύζονται από τα τραπεζοκαθίσματα των μαγαζιών,

θέσεις στάθμευσης για τους κατοίκους, οι οποίες απουσιάζουν από την έλευση του μεγάλου όγκου επισκεπτών, διαχείριση των απορριμμάτων της βιομηχανίας της διασκέδασης, τη δημιουργία ελεύθερων χώρων που να μην εξυπηρετούν μόνο τους επισκέπτες, τις επιχειρήσεις και τα μονομελή νοικοκυριά (με παιδικές χαρές και χώρους άθλησης για τους νέους) (<http://kerameikos.blogspot.com/2009/06/2562009.html>)

Ωστόσο, οι κρατικοί φορείς μένουν αμέτοχοι στις καταγγελίες των κατοίκων, δίνοντας ασαφείς απαντήσεις. Σύμφωνα με τους κατοίκους, ο Δήμος Αθηναίων, που είναι υπεύθυνος για την κατάσταση στο Γκαζοχώρι, δηλώνει πως δεν διαθέτει ένα σύγχρονο νομοθετικό πλαίσιο, για την επίλυση του προβλήματος, ενώ οι αστυνομικές αρχές θεωρούν πως δεν έχουν τη δυνατότητα να διευθετήσουν το θέμα και συχνά κατηγορούν τους κατοίκους για υπερβολή και παρακώλυση του έργου τους (<http://kerameikos.blogspot.com/2006/10/1.html>).

Από την άλλη μεριά οι επιχειρηματίες θεωρούν πως οι χρήσεις διασκέδασης δεν αποτελούν πηγή όχλησης για τους κατοίκους, εφόσον δεν βρίσκονται σε κατοικημένη περιοχή, ενώ θεωρούν πως αυτοί που διαμαρτύρονται, είτε αποτελούν παθολογικές καταστάσεις ανάξιες σημασίας, είτε αφορούν σε ιδιοκτήτες που δεν κατάφεραν να εκμεταλλευτούν για διάφορους λόγους την ανατίμηση των περιουσιών τους.

Σύμφωνα με τους κατοίκους, οι χρήσεις αναψυχής γεινιάζουν με τις χρήσεις κατοικίας, στις οποίες διαμένει ένας σημαντικός αριθμός πληθυσμού, που απαρτίζεται και από μη διαμαρτυρόμενους κατοίκους, των οποίων η στάση αυτή απορρέει είτε από την άγνοια των αυτονόητων δικαιωμάτων τους, είτε από την ιδιοτέλεια μιας μειοψηφίας που καρπώνεται τα κέρδη από την εκμετάλλευση των περιουσιών τους, είτε από τον φόβο. Ο φόβος αυτός σχετίζεται με τις ακραίες καταστάσεις που δημιούργησαν οι κοινωνικές συγκρούσεις, οι οποίες είχαν ως αποτέλεσμα, μέλη του Διοικητικού Συλλόγου των κατοίκων Κεραμεικού-Γκαζοχωρίου-Ρουφ, «Μέγας Αλέξανδρος», να δεχτούν δύο εγκληματικές επιθέσεις μπροστά στο γραφείο τους από πληρωμένους εκτελεστές, με σαφέστατη αναφορά στη λειτουργία των νυχτερινών κέντρων, την οποία εμπόδισαν οι κάτοικοι, ως ένδειξη διαμαρτυρίας, κλείνοντας το ένα ρεύμα της Ιερά Οδού για κάποιες ώρες (<http://kerameikos.blogspot.com/2006/10/1.html>).

Στο παραγμένο αυτό υπόβαθρο έρχονται να προστεθούν και οι συγκρούσεις που λαμβάνουν χώρα στη περιοχή μεταξύ των ιδιοκτητών των επιχειρήσεων αναψυχής. Σύμφωνα με τους ερωτώμενους επιχειρηματίες, οι συγκρούσεις αυτού του τύπου προέρχονται από τις έντονες ανταγωνιστικές σχέσεις, που έχουν προκύψει από τη μαζική δραστηριοποίηση των περισσότερων χρήσεων αναψυχής, που έλαβε χώρα σε πολύ μικρό χρονικό διάστημα. Επιπλέον, συνηθισμένο φαινόμενο αποτελούν και οι

συγκρούσεις μεταξύ των ιδιοκτητών των επιχειρήσεων αναψυχής με διαφορετικές επιχειρήσεις ή άτομα της άτυπης οικονομίας, που αναγκάζονται να συνυπάρχουν στη περιοχή, λόγω της μεγάλης προσέλευσης κόσμου (π.χ. πλανόδιοι μικροπωλητές ή πλανόδιες καντίνες γρήγορου φαγητού). Τέλος, το τελευταίο διάστημα αναδύθηκαν συγκρούσεις μεταξύ φασιστικών ομάδων και μεταναστών ή άλλων αντιεξουσιαστικών ομάδων, που έλαβαν χώρα σε συγκεκριμένους χώρους διασκέδασης της περιοχής. (http://athens.indymedia.org/front.php3?lang=el&article_id=1110050).

Σύμφωνα με τα παραπάνω, η αλλαγή της εικόνας της γειτονιάς καταδεικνύει τάσεις κοινωνικής ετερογένειας, που δημιουργούν έντονες κοινωνικές συγκρούσεις, οι οποίες υποδηλώνουν ανάδυση φαινομένων κοινωνικού εκτοπισμού στη περιοχή. Ο κοινωνικός εκτοπισμός διαφαίνεται εδραιωμένος στο Γκαζοχώρι, εφόσον η κυρίαρχη «φωνή» της περιοχής γίνεται αυτή των επιχειρηματιών, των οποίων οι δράσεις είναι σύμφωνες με την οπτική των τοπικών αρχών, που επιδιώκουν την απομάκρυνση των παλιών χρήσεων και των κοινωνικών προβλημάτων (π.χ. μετανάστες). Συνήθως, τέτοιου τύπου αλλαγές στη γειτονιά, σηματοδοτούν τη μετατόπιση των υφιστάμενων κατοίκων, οι οποίοι δεν ωφελούνται από τις ανανεώσεις που λαμβάνουν χώρα στη περιοχή. Τα φαινόμενα εκτοπισμού αποτελούν τη βασικότερη κοινωνική όψη και επίπτωση που εμφανίζουν οι διαδικασίες του gentrification, γεγονός που καθιστά απαραίτητη τη διερεύνηση της ύπαρξής τους στη περιοχή του Γκαζοχωρίου.

Ωστόσο, ο υπολογισμός του εκτοπισμού καθίσταται ιδιαίτερα δύσκολος λόγω της μη διαθεσιμότητας των δεδομένων που να επιτρέπουν τον εντοπισμό της κοινωνικής φυσιογνωμίας των κατοίκων που αποχώρισαν από τη περιοχή, αφού οι προηγούμενοι κάτοικοι δεν μπορούν να εντοπιστούν στο υλικό της απογραφής με ακρίβεια ως προς τη θέση της προηγούμενης κατοικίας τους, έτσι ώστε να αντληθούν πληροφορίες που να εντοπίζουν την κινητικότητα των κατώτερων κοινωνικοεπαγγελματικών ομάδων, προκειμένου να υπάρχει η δυνατότητα να απαντηθούν ερωτήματα για το αν οι πιθανοί εξευγενιστές υποκαθιστούν τελικά έναν ηλικιωμένο και φθίνοντα πληθυσμό εργατικής προέλευσης ή αν εκτοπίζουν τους προηγούμενους κατοίκους (Μαλούτας Θ. και Αλεξανδρή Γ. 2009).

Στις ποιοτικές πληροφορίες που αντλήθηκαν, διαφαίνεται η αδυναμία των ερωτώμενων να προσδιορίσουν την έκταση φαινομένων εκτοπισμού. Ωστόσο, οι περισσότεροι θεωρούν σχεδόν βέβαιη την ύπαρξη εκτοπισμού, κυρίως για τους μετανάστες χαμηλών εισοδηματικών στρωμάτων, οι οποίοι οδηγήθηκαν σε απώλεια στέγης λόγω της μη προσιτής κατοικίας. Κατά τ' άλλα οι ερωτώμενοι θεωρούν πως οι ντόπιοι κάτοικοι που είναι κατά βάση ιδιοκτήτες των ακινήτων δεν υπήρξαν θύματα του

εκτοπισμού, εφόσον οι στενοί συναισθηματικοί δεσμοί με τον τόπο τους δεν τους ωθούν να εγκαταλείψουν τις περιουσίες τους, παρόλο που πολλοί ιδιοκτήτες επέλεξαν να τις αξιοποιήσουν, ενόψει του μεγάλου οικονομικού κέρδους. Παρόλα αυτά, οι ερωτώμενοι κάτοικοι θεωρούν πως, ο εκτοπισμός είναι το αποτέλεσμα μιας πιο σύνθετης διαδικασίας, η οποία δεν έχει την αιτία της μόνο στην μη προσιτή κατοικία. Τέτοιου τύπου προβλήματα προκύπτουν σε πολλές γειτονιές του Κέντρου της Αθήνας: *«ορισμένοι δρόμοι γκέτο μιας εθνικότητας, οι δίπλα δρόμοι γκέτο ναρκομανών, οι παραδίπλα γκέτο πορνείας, εμείς εδώ γκέτο διασκέδασης. Γειτονιές πολυκαταστήματα ενός εμπορεύματος. Η δημιουργία γειτονιών γκέτο οδηγεί μαθηματικά στην απομάκρυνση των κατοίκων και των συνήθων επαγγελματικών χρήσεων μιας γειτονιάς και τελικά την αποδόμησή της. Τον τελευταίο χρόνο γίναμε μάρτυρες σπασμωδικών κινήσεων της Πολιτείας, η οποία για να λύσει το πρόβλημα που οξυνόταν σε πέντε δέκα οικοδομικά τετράγωνα το μετέφερε παραδίπλα. Όσο η Πολιτεία δεν χαράσσει μια στρατηγική, οι τακτικές της θα μεταφέρουν το πρόβλημα στις γειτονιές του Κέντρου»* (<http://kerameikos.blogspot.com/2009/12/4-2009.html>).

Περιβαλλοντικές επιπτώσεις

Η αναβάθμιση των υποβαθμισμένων περιοχών του κέντρου της πόλης, συνεπάγεται καταρχήν, την βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων της, γεγονός που θέτει τον περιβαλλοντικό άξονα σε σημαντική προτεραιότητα, κυρίως στον Ευρωπαϊκό αστικό σχεδιασμό, που επιδιώκει την ανάπτυξη των «βιώσιμων πόλεων».

Αναφορικά με την περιβαλλοντική αναβάθμιση του Γκαζοχωρίου, όλοι οι ερωτώμενοι θεωρούν, πως παρά το γεγονός πως οι αναπλάσεις σηματοδότησαν μια διαφορετική εικόνα της περιοχής, παρόλα αυτά δεν κατάφεραν να αξιοποιηθούν κατάλληλα, ώστε να οδηγήσουν στην αύξηση του αστικού πρασίνου και των ελεύθερων χώρων της περιοχής. Αναλυτικότερα, στο σημείο που έλαβε χώρα η



Εικόνα 24: Ανάπλαση Πλατείας Γκαζοχωρίου
Πηγή: Ιδία επεξεργασία

κατασκευή του ΜΕΤΡΟ και η σημερινή πλατεία Γκαζοχωρίου, υπήρχε πάρκο με πυκνή βλάστηση και μεγάλη ποικιλία δέντρων, παγκάκια, παιδική χαρά και μπασκέτες, το οποίο αντικαταστάθηκε από γκαζόν, τσιμέντο και κατασκευές μεταμοντέρνας αρχιτεκτονικής, γεγονός που ενθαρρύνει τον έμμεσο εκτοπισμό των οικογενειών και των παιδιών από τη χρήση της. Και αυτό γιατί, η ανάπλαση της πλατείας υποδηλώνει τη διαφορετική εικόνα που προωθεί ο μετασχηματισμός της περιοχής, ο οποίος δεν ενσωματώνεται στην αισθητική και στις ανάγκες των κατοίκων της γειτονιάς, αντίθετα εξυπηρετεί περισσότερο τις χρήσεις αναψυχής που τοποθετούν τα τραπεζοκαθίσματά τους σε αυτήν (χωρίς την νόμιμη διάνοιξη διαδρόμου τουλάχιστον 90 εκατοστών για διέλευση πεζών), καθώς και τους επισκέπτες που έρχονται να διασκεδάσουν. Το ίδιο παρατηρείται και σε άλλους δημόσιους χώρους (όπως το προαύλιο του Αγίου Βασιλείου), οι οποίοι μετατρέπονται τις βραδινές ώρες σε αφορολόγητα παράνομα πάρκιγκ, για να επιλύσουν το πρόβλημα στάθμευσης, που απορρέει από τον μεγάλο όγκο επισκεπτών που διέρχεται για αναψυχή στη περιοχή (<http://kerameikos.blogspot.com/2009/12/4-2009.html>).

Την εξυπηρέτηση των επιχειρηματικών χρήσεων εξυπηρετούν και οι διαπλατύνσεις πεζοδρομίων, οι οποίες σύμφωνα με την απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου προέβλεπαν τη φύτευση δέντρων, τη δημιουργία ποδηλατοδρόμου, τη μονοδρόμηση και την ήπια κυκλοφορία (<http://kerameikos.blogspot.com/2009/12/4-2009.html>). Αντιθέτως, τα νέα πεζοδρόμια παραδόθηκαν το ένα μετά το άλλο στα τραπεζοκαθίσματα των μαγαζιών αναψυχής, ενώ η μεγάλη έλευση επισκεπτών στο Γκαζοχώρι για λόγους διασκέδασης, ταύτιστηκε με την ανάποδη κυκλοφορία οχημάτων και τη δημιουργία κυκλοφορικής συμφόρησης (<http://kerameikos.blogspot.com/2009/12/4-2009.html>).

Εκτός των κυκλοφοριακών οχλήσεων, η σημαντικότερη περιβαλλοντική επίπτωση στη περιοχή είναι η ηχορύπανση (γεγονός που επιβεβαιώθηκε σε γενικές γραμμές και



Εικόνα 25: Ανάπλαση κεντρικής πλατείας
Πηγή: Ιδία επεξεργασία



Εικόνα 26: Ανάπλαση σταθμού Μετρό στην κεντρική πλατεία του Γκαζοχωρίου
Πηγή: Ιδία επεξεργασία

από τους ερωτώμενους επιχειρηματίες), που προκύπτει από τη μουσική των χρήσεων αναψυχής, παρόλο που οι άδειες μουσικών οργάνων δίνονται μόνο σε καταστήματα με ηχομόνωση και ισχύουν εφόσον τα παράθυρα και οι πόρτες είναι κλειστά και υπάρχει προθάλαμος εισόδου (<http://kerameikos.blogspot.com/2006/10/1.html>). Η ηχορύπανση αυτή αφορά σε έκλυση ενέργειας πολλών decibel, που παύει πλέον να αποτελεί μόνο ακουστικό φαινόμενο, εφόσον δημιουργεί δονήσεις σεισμικού τύπου στις κατασκευές, στις ώρες κοινής ησυχίας (<http://kerameikos.blogspot.com/2006/10/1.html>). Σύμφωνα με τους κατοίκους «*όποιος βγει στο μπαλκόνι του 3 τα ξημερώματα Σαββάτου θα ακούσει τον μουσικό αχταρμά από το «Διασκεδαστήριο». Κάθε Παρασκευή και Σάββατο βράδυ σε όλη τη γειτονιά υπάρχει μια δόνηση από τα μπάσα των κέντρων. Βέβαια αυτό είναι αμελητέο μπροστά στο φυσικό ήχο που ακούν όσοι μένουν κοντά σε μαγαζιά που ανταγωνίζονται σε ένταση το ένα το άλλο για να προσελκύσουν πελατεία. Στην ηχορύπανση των μαγαζιών θα πρέπει να προσθέσουμε και αυτή που προκαλούν αρκετοί θαμώνες που σε κατάσταση μέθης διαπληκτίζονται μεταξύ τους τις πρώτες πρωινές ώρες»* (<http://kerameikos.blogspot.com/2009/12/4-2009.html>).

Επιπρόσθετα, η μεγάλη έλευση επισκεπτών, αποτελεί και την κύρια πηγή ρύπανσης, η οποία είναι εμφανής μετά την αποχώρηση των διασκεδαστών από το Γκαζοχώρι : «*Η εικόνα που αντικρίζει κανείς Κυριακή πρωί στη πλατεία του ΜΕΤΡΟ είναι χιλιάδες κουτάκια μπίρας στο γκαζόν, χαρτιά, τσιγάρα παντού»* (<http://kerameikos.blogspot.com/2009/12/4-2009.html>). Ωστόσο, η ρύπανση που προερχόταν από τη μεγάλη ποσότητα απορρημάτων των χρήσεων αναψυχής, έχει πλέον επιλυθεί, σύμφωνα με τους ερωτώμενους, με την τοποθέτηση από το Δήμο ειδικών κάδων.

Επιπλέον, η ανανέωση του κτηριακού αποθέματος στη περιοχή δεν θεωρείται εκτεταμένη σύμφωνα με τους ερωτώμενους, παρόλο που η σημασία της αυξάνεται, συγκριτικά με την κατάσταση των κτιρίων που υπήρχε κατά το παρελθόν. Συνεπώς, η μικρής έκτασης ανανέωση του κτηριακού αποθέματος, η οποία αφορά κυρίως σε χρήσεις διασκέδασης, σε συνδυασμό με τις σημαντικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις, που προκύπτουν από τον μετασχηματισμό της περιοχής, έρχονται σε αντίθεση τόσο με την αναβάθμιση του δομημένου περιβάλλοντος τόσο και με την αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων του Γκαζοχωρίου.

Πολιτιστικές επιπτώσεις

Η αποβιομηχάνιση της οδού Πειραιώς, η προσέλκυση θεάτρων και καλλιτεχνικών χώρων, η λειτουργία της Τεχνόπολις και του Μουσείου Μπενάκη, η πρόσφατη λειτουργία

της Ταινιοθήκης της Ελλάδος πλησίον της περιοχής (Ιερά Οδός και Μεγάλου Αλεξάνδρου), καθώς και η προοπτική εγκατάστασης της νέας Λυρικής Σκηνής έδωσαν την εντύπωση της σταδιακής πολιτιστικής ανάπτυξης του Γκαζοχωρίου, γεγονός που συνέβη ως ένα βαθμό, κυρίως στα πρώτα στάδια μετασχηματισμού της περιοχής. Σύμφωνα με τους περισσότερους ερωτώμενους, η ανάδειξη των πολιτιστικών δραστηριοτήτων και η εύκολη πρόσβαση σε αυτές ενισχύεται μέχρι σήμερα, κυρίως με τις σημειακές κρατικές αναπλάσεις της Τεχνόπολις και του Μουσείου Μπενάκη στην Ιερά Οδό.

Ωστόσο, αυτές οι πολιτιστικές δραστηριότητες δεν κατάφεραν να καθιερώσουν την πολιτιστική ταυτότητα στη περιοχή, εφόσον απευθύνονται στο μαζικό κοινό και δεν εμπερικλείουν την τέχνη που αφορά εξειδικευμένες ομάδες συλλεκτών. Κατ' επέκταση, δεν προσέλκυσαν σημαντικό αριθμό ιδιωτικών επιχειρήσεων πολιτισμού (γκαλερί, σημαντικό αριθμό θεάτρων) στη περιοχή, ενώ συνδυάστηκαν με τη διασκέδαση (π.χ. συναυλίες και εκθέσεις καλλιτεχνών που λαμβάνουν χώρα σε μαγαζιά αναψυχής), που κυριαρχεί στο μεγαλύτερο μέρος της περιοχής και αποτελεί την κυρίαρχη ζήτηση της πλειοψηφίας των επισκεπτών του Γκαζοχωρίου.

Έτσι, η Τεχνόπολις και το Μουσείο Μπενάκη, ενώ αποτελούν θετικές πολιτιστικές σημειακές παρεμβάσεις, δεν καταφέρνουν να ενσωματωθούν στο χαρακτήρα της γειτονιάς. Η Τεχνόπολις εστιάζει τη λειτουργία της, κυρίως σε συναυλίες που δημιουργούν μεγάλη όχληση, κυρίως τους καλοκαιρινούς μήνες και παράλληλα δραστηριοποιείται σε ιδιωτικές εκδηλώσεις (π.χ. βαφτίσια και δεξιώσεις), ενώ γίνεται η προσπάθεια οικοδόμησης του μεγάλου καζανιού και η μετατροπή ενός μέρους του πολιτιστικού πάρκου σε χρήση αναψυχής. Όπως χαρακτηριστικά λέει η Β, μέλος του συλλόγου των κατοίκων Κεραμεικού-Γκαζοχωρίου-Ρουφ, «Μέγας Αλέξανδρος», «εγώ ήμουν στο σύλλογο γονέων στο σχολείο του γιου μου και πρότεινα στη διεύθυνση της Τεχνόπολις να συνεργαστεί μία φορά με τα παιδιά του σχολείου, δίνοντάς τους βήμα στον ραδιοφωνικό σταθμό (9,84 FM) της Τεχνόπολις. Φυσικά αρνήθηκαν. Ωστόσο, θεωρώ πως θα μπορούσαν να έκαναν τέτοιες ενέργειες που να έδειχναν έστω και λίγο πως λαμβάνουν υπ' όψη τους ανθρώπους της γειτονιάς. Αυτά δεν προωθούν τον πολιτισμό και δεν προσπαθούν να ενσωματωθούν αρμονικά με το χαρακτήρα της περιοχής και να τον αναβαθμίσουν. Αυτό που προσπαθούν να κάνουν είναι να αλλάξουν εντελώς την εικόνα της περιοχής, καθώς και τους ανθρώπους της».



Εικόνα 27: Συναυλία στην Τεχνόπολις
Πηγή: <http://www.lifo.gr/mag/features/1422>

Το γεγονός αυτό, γίνεται εμφανές στην αποβιομηχάνιση της οδού Πειραιώς, όπου το Μουσείο Μπενάκη, ως υπερτοπική πολιτιστική χρήση, συνορεύει με τις «μεγάλες πίστεις» των κέντρων διασκέδασης, ενώ σε απόσταση μερικών δεκάδων μέτρων από το μουσείο βρίσκεται το εμπορικό κέντρο «Athens Heart», ο μεγάλος συναυλιακός χώρος «Pantheon-Aθηνών Αρένα», καθώς και η δημόσια γη που παραχώρησε με αντιπαροχή το ΥΠΕΧΩΔΕ για την κατασκευή ενός νέου εμπορικού κέντρου “Pireos Mall”, ένας συνδυασμός τουλάχιστον 120 καταστημάτων και ψυχαγωγικών χρήσεων (Σταυρογιάννη, 2009). Το ίδιο συμβαίνει και με το βιομηχανικό πολιτιστικό πάρκο της Τεχνόπολις, το οποίο περικλείεται από τις υπερμεγέθεις νέες χρήσεις, επί της οδού Πειραιώς που περιλαμβάνουν την κατασκευή χώρου στάθμευσης με χρήσεις αναψυχής (όλο το Ο.Τ. 2246), καθώς και εμπορικού κέντρου (όλο το Ο.Τ. 4053), γεγονός που επιβεβαιώνει πως οι σημειακές πολιτιστικές παρεμβάσεις δεν κατάφεραν τελικά να κυριαρχήσουν έναντι των χρήσεων αναψυχής, έτσι ώστε να επιτευχθεί η αναβάθμιση της πολιτιστικής ταυτότητας στο σύνολο της περιοχής.

Προοπτικές εξέλιξης του Γκαζοχωρίου

Με τη σύμφωνη γνώμη όλων των ερωτώμενων, η ταυτότητα της περιοχής μετασχηματίστηκε ριζικά, αλλά όχι προς την κατεύθυνση του πολιτισμού, όπως όλοι φαντάζονταν στα αρχικά στάδια της διαδικασίας. Παρόλα αυτά, ο μετασχηματισμός του Γκαζοχωρίου σε τόπο διασκέδασης, θεωρήθηκε από ορισμένους, κυρίως επιχειρηματίες, θετική εξέλιξη για την περιοχή, που οδήγησε στην αναβάθμιση της ταυτότητάς της. Η εκτίμηση αυτή προκύπτει κατά βάση από τη σύγκριση του περιθωριακού χαρακτήρα που διατηρούσε η περιοχή πριν κάποια χρόνια, με την σημερινή κατάστασή της, η οποία παρά

την επενδυτική υπερβολή που υπέστη, παρουσιάζει ακόμα επενδυτικό ενδιαφέρον, αποτελεί πόλο έλξης κυρίως για τους νέους ανθρώπους, ενώ παράλληλα ευνοεί μεγάλο αριθμό ανθρώπων που αξιοποιούν τις περιουσίες τους.

Ωστόσο, πολλοί είναι αυτοί που θεωρούν πως ο μετασχηματισμός του Γκαζοχωρίου τελικά υποβάθμισε τη περιοχή. Όπως ενδεικτικά αναφέρει η Β. μέλος του συλλόγου των κατοίκων Κεραμεικού-Γκαζοχωρίου-Ρουφ, «Μέγας Αλέξανδρος» «όταν κάποιοι μου λένε για την αναβάθμιση της περιοχής, εγώ απαντάω: «Γίνεται να ξαναβάλουν τα φουγάρα να δουλεύουν;». Η ζωή στη γειτονιά μας κατά το παρελθόν ήταν πιο ανθρώπινη από ότι τώρα. Τώρα αισθάνομαι πως προωθούν στο Γκαζοχώρι τη ζωή των προαστίων που είναι απρόσωπη. Θεωρώ πως η ποιότητα ζωής και οι ανθρώπινες σχέσεις πάνε μαζί. Προτιμούσα πολύ περισσότερο τη συμβίωση με τους μουσουλμάνους, οι οποίοι παρόλο που είχαν διαφορετική κουλτούρα και συνήθειες από εμάς, είχαμε καταφέρει να αναπτύξουμε ιδιαίτερα καλές σχέσεις. Προτιμώ ανθρώπους που έχουν μάθει να επικοινωνούν σε επίπεδο γειτονιάς παρά αυτούς που κλείνονται στα απρόσωπα loft και δεν λένε ούτε καλημέρα. Γενικότερα θεωρώ υποβάθμιση την προσπάθεια της εξαφάνισης της γειτονιάς»

Παρόλα αυτά, όλοι οι ερωτώμενοι παραδέχονται πως το Γκαζοχώρι έχει πλέον κορεστεί από τις χρήσεις αναψυχής, γεγονός που διαγράφει την πτωτική πορεία που διαφαίνεται να ακολουθεί η διαδικασία του μετασχηματισμού του. Ωστόσο, η πορεία αυτή δεν ήταν δύσκολο να προβλεφθεί πόσο μάλλον να αποφευχθεί, προτού να ενταθούν οι οικονομικές, περιβαλλοντικές, κοινωνικές, πολιτιστικές και χωρικές επιπτώσεις, που επέφερε ο μετασχηματισμός της περιοχής και αναλύθηκαν στην προηγούμενη ενότητα. Είναι εμφανές πως το επιθετικό επιχειρείν του Έλληνα για την απόκτηση του εύκολου κέρδους, σε συνδυασμό με την απουσία του κρατικού σχεδιασμού και ελέγχου αποτελούν τους σημαντικότερους λόγους που εξάντλησαν κάθε επενδυτική ευκαιρία που αναδύθηκε στη περιοχή, αλλοιώνοντας το χαρακτήρα της. Η αναστολή των αδειών για δύο χρόνια σε κομβικό μέρος της περιοχής, από το 2010 και έπειτα, δηλώνει τόσο τον υπερκορεσμό της περιοχής από χρήσεις αναψυχής όσο και την ετεροχρονισμένη παρέμβαση του κράτους, προκειμένου να εξασφαλίσει μια ισορροπία μεταξύ των χρήσεων γης, την οποία το ίδιο αποθάρρυνε με την υπερβολική αδειοδότηση των επιχειρήσεων διασκέδασης, που εκτόπισαν τόσο τις εμπορικές και πολιτισμικές όσο και τις χρήσεις κατοικίας.

Σύμφωνα με τους περισσότερους ερωτώμενους, η μαζική ζήτηση, που κατευθύνθηκε κυρίως από τον λεγόμενο lifestyle περιοδικό τύπο, δημιουργώντας ενός τύπου μόδα για το Γκαζοχώρι, κάποια στιγμή θα ακολουθήσει κάποια άλλη γειτονιά του κέντρου, γεγονός που θα προδιαγράψει μια διαφορετική μελλοντική εξέλιξη στη περιοχή.

Ορισμένοι επιχειρηματίες θεωρούν πως ένα μεγάλο μέρος των χρήσεων διασκέδασης θα απομακρυνθεί, λόγω της μακροπρόθεσμης μείωσης του κέρδους, επιτρέποντας μόνο σε έναν μικρό αριθμό επιχειρήσεων τη μετέπειτα δραστηριοποίησή τους στη περιοχή. Σύμφωνα με τον Ε. καλλιτέχνη και επιχειρηματία χρήσης αναψυχής στη περιοχή «για να είμαι ειλικρινής, δεν θεωρώ πως η κατοικία θα αναπτυχθεί εύκολα στη περιοχή. Μάλλον οι γύρω περιοχές θα φιλοξενήσουν την χρήση της κατοικίας, ενώ θα εξασφαλίζουν παράλληλα το πλεονέκτημα της γεινίασης με το Γκαζοχώρι για λόγους αναψυχής. Συνεπώς θεωρώ πως η περιοχή θα συνεχίσει να αποτελεί πόλο έλξης για τους νέους. Ενδέχεται να γίνει ξεκαθάρισμα των χρήσεων αναψυχής αλλά σε καμία περίπτωση το Γκαζοχώρι δεν θα ερημώσει».

Αντίθετα, όπως χαρακτηριστικά περιγράφει ο Γ., υπεύθυνος εστιατορίου στη περιοχή «Έχω την αίσθηση ότι ο κορεσμός αυτός θα ρίξει τόσο πολύ τις αξίες γης και ακινήτων και ίσως δημιουργήσει δεύτερο κύμα ανάπτυξης που θα βασιστεί στη κατοικία. Αν και θεωρώ πως το εμπορικό κομμάτι (εμπορικά μαγαζιά) δεν θα αναπτυχθεί ποτέ στη περιοχή, αφού μάλλον θα κατευθυνθεί προς τον Ελαιώνα.

Ωστόσο, το βασικότερο ρόλο στην εξέλιξη της περιοχής θα διαδραματίσει για άλλη μια φορά η χάραξη της κρατικής πολιτικής, που θα καθορίσει τις νέες ευκαιρίες και νέα προβλήματα. Σύμφωνα με τον Φ. αρχιτέκτονα και επιχειρηματία στη περιοχή «αν δεν υπάρξει κίνητρο και κατάλληλος χειρισμός από το κράτος, το Γκαζοχώρι θα συνεχίσει να αποτελεί το Λούνα Παρκ της Αθήνας. Αυτό που βλέπω εγώ είναι να αλλάζουν χέρια οι επιχειρήσεις και τίποτα παραπάνω. Καμία ανάταση.»

Συμπερασματικά, είναι εμφανές πως η ταυτότητα του Γκαζοχωρίου, μάλλον, αναβαθμίστηκε επιδερμικά στην αντίληψη του κόσμου, εφόσον έγινε μόδα ως προορισμός διασκέδασης, ενώ παράλληλα εξασφάλισε βραχυπρόθεσμο κέρδος για μια ομάδα κατοίκων και επιχειρηματιών. Ωστόσο, η αλλαγή της περιοχής δεν κατάφερε να αναβαθμίσει την ποιότητα ζωής ούτε των παλαιών ούτε των νεοεισερχόμενων κατοίκων, ενώ σε καμία περίπτωση δεν διαφαίνεται να εξασφαλίζει μακροπρόθεσμο όφελος της πλειοψηφίας των εμπλεκόμενων στη διαδικασία μετασχηματισμού, γεγονός που επιβεβαιώνεται και από την ανάλυση των χωρικών, οικονομικών, περιβαλλοντικών, κοινωνικών, πολιτιστικών επιπτώσεων που προαναφέρθηκαν. Οι επιπτώσεις αυτές είναι κατά βάση αρνητικές και καταδεικνύουν την επερχόμενη ύφεση της επεκτατικής επενδυτικής ανάπτυξης στη περιοχή, τουλάχιστον με τη σημερινή της μορφή, η οποία ενδεχομένως να προκαλέσει νέο επενδυτικό κύμα στις κεντρικές περιοχές της Αθήνας, πιο πρόσφορο για πιθανές τάσεις εξελίξεις φαινομένων gentrification.

Το παράδειγμα της ανάπλασης της Πλάκας, προς την κατεύθυνση αυτή, διαφαίνεται αμυδρά να ακολουθεί και η περιοχή του Ψυρρή, όπου η μείωση των αξιών γης και ακινήτων, που ακολούθησε τον κορεσμό των χρήσεων διασκέδασης δημιούργησε «φιλέτα» περιοχών που αγοράστηκαν, ήδη, από μεγάλους επιχειρηματίες σε εξευτελιστικές τιμές, γεγονός που προδιαγράφει την πιθανή επαναδιαμόρφωση της περιοχής σε τόπο κατοικίας πολύ υψηλών εισοδηματικών στρωμάτων, μέσω αναπλάσεων μεγάλης κλίμακας. Το σενάριο αυτό ενδέχεται να ακολουθηθεί και στη περιοχή του Γκαζοχωρίου, εφόσον έχει προδιαγραφεί η ανακατασκευή μεγάλης κλίμακας ολόκληρων Ο.Τ. επί της οδού Πειραιώς, με την επέκταση των μεγάλων χώρων διασκέδασης και τύπου Mall, κατευθύνοντας μια διαφορετικού τύπου προοπτική για τη περιοχή, της οποίας η περαιτέρω διερεύνηση κρίνεται απαραίτητη, προκειμένου να εκτιμηθούν με βεβαιότητα οι εξελίξεις, που θα χαράξουν την μελλοντική της πορεία.

Συμπεράσματα

Το φαινόμενο gentrification, παρόλο που χρησιμοποιήθηκε για να περιγράψει την αστική αναδιάρθρωση των Αγγλοαμερικάνικων πόλεων, μιας συγκεκριμένης χρονικής, χωρικής και κοινωνικοοικονομικής συγκυρίας, μετέπειτα διευρύνθηκε η εννοιολόγηση του όρου του, η οποία συνδέθηκε με το νεοφιλελεύθερο μοντέλο άνισης ιδιοποίησης του αστικού χώρου, καθώς και με τις νέες κοινωνικές, οικονομικές, πολιτισμικές, πολιτικές δομές των ευρύτερων παγκόσμιων τάσεων της μεταβιομηχανικής και μετανεωτερικής εποχής, που συντέλεσαν στη μεταβολή της φυσιογνωμίας των υποβαθμισμένων περιοχών του κέντρου της πόλης, οι οποίες αποτέλεσαν τόπο κατοικίας και έκφρασης των ανώτερων κοινωνικών στρωμάτων.

Ωστόσο, είναι εμφανές πως η παραπάνω διευρυμένη εννοιολόγηση του gentrification, οδηγεί σε γενικεύσεις και καθίσταται προβληματική, εφόσον αρκετά συχνά αποτελεί το μοναδικό ερμηνευτικό πλαίσιο περιπτώσεων αστικού μετασχηματισμού, οι οποίες ενώ διέπονται από άλλες διαδικασίες και στρατηγικές ανάπτυξης, που συντελούν στη διαφορετική χωρική και κοινωνική αναδιάρθρωση των παγκόσμιων καπιταλιστικών πόλεων, ανάγονται λανθασμένα σε φαινόμενα gentrification, λόγω της φαινομενικής ομοιότητάς τους με αυτά, εφόσον υπόκεινται με τον ίδιο τρόπο στο νεοφιλελεύθερο μοντέλο ιδιοποίησης του αστικού χώρου και εντάσσονται στις ευρύτερες νέες τάσεις της παγκοσμιοποίησης. Συμπερασματικά, η γενικευμένη αναγωγή των αστικών αναπλάσεων σε φαινόμενα gentrification, του κλασικού προτύπου των Αγγλοαμερικάνικων πόλεων, δεν μπορεί να ερμηνεύσει ορθά τον αστικό μετασχηματισμό, αν δεν διερευνηθούν οι ιδιαιτερότητες της κάθε περίπτωσης, που εντάσσουν διαφορετικά τις ευρύτερες παγκόσμιες πολυδιάστατες αλλαγές, στα διάφορα επίπεδα της ιστορίας τους, αναπτύσσοντας κοινωνικές, οικονομικές πολιτικές και πολιτιστικές δυνάμεις που επενεργούν διαφορετικά στην κατανομή, την ιδιοποίηση και την επέκταση του οικιστικού χώρου, όπως διαφάνηκε και στην περίπτωση της Αθήνας, μέσω της διερεύνησης του μετασχηματισμού του Γκαζοχωρίου.

Συνεπώς, παρόλο που η κομβική γεωγραφική θέση του Γκαζοχωρίου στη περιοχή της Αθήνας, καθώς και η ιδιότυπη ιστορική του εξέλιξη, ως αυθαίρετη βιομηχανική γειτονιά, που παρέμεινε παραδοσιακή, αλλά ταυτόχρονα υποβαθμισμένη μέχρι τα πρόσφατα χρόνια, αποτέλεσαν πρόσφορο έδαφος για τον μετασχηματισμό της, δεν εμφανίζονται πρόσφατα στοιχεία προσομοίωσης με διαδικασίες gentrification με την κλασική έννοια του όρου, όπως το πρότυπο των Αγγλοαμερικανικών πόλεων.

Το γεγονός αυτό διαφαίνεται αρχικά από τη διερεύνηση του ρόλου του κράτους στις στρατηγικές ανανέωσης του Γκαζοχωρίου, ο οποίος παρόλο που εμφανίζεται ιδιαίτερα

παρεμβατικός στην αναδιαμόρφωση της φυσιογνωμίας των περιοχών του κέντρου της Αθήνας, προωθώντας σημειακές και γραμμικές αναπλάσεις, δεν συντελεί στην υποκίνηση φαινομένων gentrification. Έτσι, παρόλο που ο αστικός σχεδιασμός ενθαρρύνει την επιστροφή των ανώτερων στρωμάτων στην πόλη, ακολουθώντας τις ευρύτερες παγκόσμιες τάσεις της απομάκρυνσης της βιομηχανίας από κεντρικές κατοικημένες περιοχές, της ανάπτυξης του τριτογενούς τομέα, του πολιτιστικού σχεδιασμού για τη βελτίωση της εικόνας της πόλης και του αστικού ανταγωνισμού, επί της ουσίας ενθαρρύνει την ανάπτυξη των χρήσεων ψυχαγωγίας, αποθαρρύνοντας την κατοικία στην υπό ανάπτυξη περιοχή. Η απουσία κατάλληλης στρατηγικής για την ανάπτυξη κατοικίας, ακόμα και σε επίπεδο σχεδιασμού, έχει ως αποτέλεσμα, την αποθάρρυνση φαινομένων gentrification, γεγονός που είναι εμφανές τόσο στις χωρικές όσο και στις κοινωνικές μεταβολές της περιοχής, που μελετήθηκαν, κυρίως στη φάση που έπεται της υλοποίησης των κρατικών και ιδιωτικών αναπλάσεων.

Έτσι, παρόλο που η κατοικία αποτελεί τη κυρίαρχη χρήση της περιοχής, ο μετασχηματισμός του Γκαζοχωρίου χαρακτηρίστηκε από την αποβιομηχάνιση του και εκφράστηκε χωρικά με την σταδιακή αντικατάσταση των μέχρι τότε κυρίαρχων βιοτεχνικών/βιομηχανικών χρήσεων, κυρίως από εμπορικές χρήσεις αναψυχής και δευτερευόντως από χρήσεις κατοικίας, γεγονός που δεν συνάδει με φαινόμενα gentrification. Η σχετική ανυπαρξία φαινομένων gentrification τόσο από τη πλευρά της προσφοράς όσο και από τη πλευρά της ζήτησης, επιβεβαιώνεται και από την ανάλυση των πρόσφατων δεδομένων, που αφορούν στις νέες αναπλάσεις του κτηριακού αποθέματος στο σύνολο του Γκαζοχωρίου, όπου είναι εμφανής η αδυναμία εδραίωσης της περιοχής ως τόπος κατοικίας. Σε γενικές γραμμές διαφαίνεται η σημαντική επέκταση των νέων χρήσεων αναψυχής, σε αντίθεση με τη σποραδικότητα αυτών της νέας κατοικίας, καθώς και των ελάχιστων χρήσεων πολιτισμού και υπηρεσιών για εξευγενιστές.

Η αυξημένη προσφορά κενού, ευρύχωρου και φτηνού κτηριακού αποθέματος που προέκυψε από την απομάκρυνση των οχλουσών δραστηριοτήτων της περιοχής, χρησιμοποιήθηκε περισσότερο για αναπλάσεις χρήσεων αναψυχής και πολύ λιγότερο για πολιτιστικές χρήσεις, οι οποίες περιορίστηκαν, κυρίως στις κρατικές αναπλάσεις, χωρίς να καταφέρουν να επεκταθούν και σε ιδιωτικές επενδύσεις καλλιτεχνών, έτσι ώστε να εδραιώσουν την πολιτιστική ταυτότητα στη περιοχή.

Από την άλλη μεριά, ο μεγάλος όγκος των εγκαταλελειμμένων κτηρίων χαμηλής δόμησης στη περιοχή (κυρίως του νότιου Γκαζοχωρίου), αποτελεί σημαντικό προσφερόμενο «εξευγενίσσιμο» απόθεμα, του οποίου η πιθανή εντατική αξιοποίηση, θα μπορούσε να οδηγήσει σε επεκτατική τάση ανάπτυξης κατοικίας στο σύνολο του

κτηριακού αποθέματος της περιοχής, με αποτέλεσμα την εμφάνιση πιθανών φαινομένων gentrification. Ωστόσο, η ύπαρξη μικρών οικοδομήσιμων ιδιοκτησιών, που επιτρέπουν τη δόμηση μεμονωμένων κτηρίων με μικρό αριθμό διαμερισμάτων, καθώς και η απουσία συμπαγών οικοδομήσιμων εκτάσεων, αποτελούν ανασταλτικούς παράγοντες για την ανάπτυξη αναπλάσεων μεγάλης κλίμακας στο Γκαζοχώρι, η οποία αποτελεί βασική συνισταμένη για την αναδιαμόρφωση της ταυτότητας της περιοχής ως τόπος κατοικίας και κατ' επέκταση για την ανάπτυξη διαδικασιών gentrification από την πλευρά της προσφοράς.

Αναφορικά με τη ζήτηση, η χωροθέτηση υπερτοπικών χρήσεων πολιτισμού (Τεχνόπολις, μουσείο Μπενάκη), καθώς και η ανάπτυξη ψυχαγωγικών δραστηριοτήτων της ομάδας των πρωτοπόρων εξευγενιστών, συγκεκριμένου καλλιτεχνικού, αισθητικού και σεξουαλικού χαρακτήρα, διαμόρφωσαν τη συμβολική εικόνα της περιοχής, μετατρέποντας την υποβάθμιση του Γκαζοχωρίου σε «αυθεντικό» τόπο κοινωνικής συγκέντρωσης των ανώτερων κοινωνικών στρωμάτων, στα πρώτα στάδια της διαδικασίας μετασχηματισμού του. Ωστόσο, οι τάσεις μεταστέγασης των πρωτοποριακών ομάδων σε περιοχές ανώτερων κοινωνικών στρωμάτων, καθώς και η προσέλκυσή τους στο Γκαζοχώρι, κυρίως για επιχειρηματική δραστηριοποίηση και όχι για κατοικία, υποδηλώνουν την ενδεχόμενη διαφοροποίηση του τρόπου με τον οποίο επηρέασαν τη ζήτηση στη περιοχή, η οποία βασίστηκε στην προσέλκυση προνομιακών ομάδων επισκεπτών και όχι κατοίκων, που διαφέρει ριζικά από το κλασικό μοντέλο gentrification.

Προς αυτή την κατεύθυνση μετασχηματισμού της περιοχής, καθοριστικότερο ρόλο έπαιξε η αστική πολιτική, στην οποία διαφαίνεται η υιοθέτηση μιας τμηματικής διαδικασίας ανάπτυξης, που βασίστηκε κατά κύριο λόγο στην ανάπτυξη εμπορικών δραστηριοτήτων αναψυχής και όχι σε διαδικασίες gentrification. Υπό αυτήν την έννοια, η αστική πολιτική παρόλο που ανέπτυξε τη σημαντική συμβολική αξία της περιοχής με την υλοποίηση σημειακών και γραμμικών αστικών αναπλάσεων, κυρίως στα μετέπειτα στάδια του μετασχηματισμού του Γκαζοχωρίου, παράλληλα συνέβαλλε στην υπερσυσσώρευση των χρήσεων διασκέδασης και εστίασης, η οποία προέκυψε από την ανεξέλεγκτη αδειοδότηση και την απουσία κρατικού σχεδιασμού και ελέγχου στη νομιμότητα των χρήσεων. Το γεγονός αυτό οδήγησε στην καθοδική κοινωνική κινητικότητα της περιοχής και συνοδεύτηκε από την επικράτηση ενός μεσοστρωματικού ή και λαϊκού χαρακτήρα, από αντίστοιχα στρώματα σε κοινωνική άνοδο, τα οποία εκτόπισαν ένα μέρος των ευπορότερων επισκεπτών των πρώτων σταδίων, αποθαρρύνοντας την εξέλιξή τους σε δυνητικούς εξευγενιστές κατοίκους της περιοχής.

Κάτι τέτοιο επιβεβαιώνεται και από την ανάλυση της μεταβολής της κοινωνικής φυσιογνωμίας των κατοίκων της περιοχής, η οποία διαφέρει από αυτήν των επισκεπτών της, συνεπώς δεν εμφανίζει την ύπαρξη ενδείξεων gentrification, σύμφωνα με τα πρόσφατα διαθέσιμα στοιχεία. Έτσι, η σταδιακή αναβάθμιση του προφίλ της περιοχής, που προέκυψε από την ανάπτυξη των νέων «ευγενών» χρήσεων, συνοδεύτηκε από την απώλεια νέων και ηλικιωμένων ομάδων πληθυσμού, οι οποίες δεν οφείλονται στην εισροή «εξευγενιστών», αλλά μεταναστών αντίστοιχης ηλικίας, που κατέχουν κυρίως θέσεις ανειδίκευτης απασχόλησης. Το γεγονός αυτό συντέλεσε στον ανασχηματισμό της κοινωνικής φυσιογνωμίας της περιοχής υπέρ των χαμηλότερων κοινωνικοοικονομικών ομάδων και όχι των υψηλότερων, όπως στις περιπτώσεις που επενεργούν φαινόμενα gentrification.

Ωστόσο, παρά την απουσία ενδείξεων για ανάδυση γενικευμένων φαινομένων gentrification, με την κλασική έννοια του όρου, ο μετασχηματισμός του Γκαζοχωρίου κατάφερε να εξευγενίσει τη περιοχή, με τρόπο που παρόλο που είναι διαφορετικός των διαδικασιών gentrification, εμφανίζει ομοιότητα στην μονομέρεια που αντιμετωπίζεται η έννοια της αναβάθμισης. Κατ' επέκταση, είναι εμφανές πως η αναβάθμιση του Γκαζοχωρίου, βασίστηκε στην μονομερή οικονομική ανάπτυξη, που οδήγησε στην μετατροπή του βιομηχανικού υποβαθμισμένου χαρακτήρα της, αρχικά σε έναν «εναλλακτικό» και έπειτα σε έναν μαζικό προορισμό αναψυχής και κατανάλωσης ανώτερων κοινωνικών στρωμάτων, αγνοώντας παράλληλα τις χωρικές, οικονομικές, περιβαλλοντικές, κοινωνικές, πολιτιστικές επιπτώσεις που ακολούθησαν την διαδικασία μετασχηματισμού.

Έτσι, η αναβάθμιση του Γκαζοχωρίου, παρόλο που επιδίωξε την ανάπτυξη της πολιτιστικής ταυτότητας της περιοχής, επί της ουσίας, σηματοδότησε την προσπάθεια αποδόμησης της γειτονιάς. Προσανατολίστηκε στην αλλαγή της εικόνας της περιοχής, για την προσέλκυση νέου τύπου κατοίκων, χωρίς παράλληλα να προβεί στην ανάπτυξη της κατοικίας και στην ενσωμάτωση των ιδιαίτερων πολιτιστικών χαρακτηριστικών της γειτονιάς στη διαδικασία μετασχηματισμού. Κατ' επέκταση, παρόλο που αυτός ο μετασχηματισμός εξασφάλισε ανοδική κοινωνική και επιχειρηματική κινητικότητα στο Γκαζοχώρι από επισκέπτες, κατοίκους άλλων περιοχών, δεν κατάφερε να εξασφαλίσει την αναβάθμισή της περιοχής ως τόπο κατοικίας, ούτε για τους παλιούς ούτε για τους νεοεισερχόμενους κατοίκους. Η αναδιαμόρφωση της περιοχής προσανατολίστηκε στην ανάπτυξη χρήσεων που εξυπηρετούν τις ανάγκες, κυρίως των επισκεπτών και των επιχειρηματιών των χρήσεων αναψυχής, γεγονός που οδήγησε στην απουσία ή απομάκρυνση των χρήσεων αυτών που εξυπηρετούν την κατοικία. Συνεπώς, η μικρής

έκτασης ανανέωση του κτηριακού αποθέματος, η οποία αφορά κυρίως σε χρήσεις διασκέδασης, σε συνδυασμό με τις σημαντικές περιβαλλοντικές και κοινωνικές επιπτώσεις, που προέκυψαν από την υπερσυσσώρευση των χρήσεων αυτών στη περιοχή, έρχονται σε αντίθεση τόσο με την αναβάθμιση του δομημένου περιβάλλοντος όσο και με την αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των παλαιών αλλά και των νεοεισερχόμενων κατοίκων του Γκαζοχωρίου. Από την άλλη μεριά, ακόμα και το υπέρογκο κέρδος που εξασφάλισε η κατακόρυφη ανατίμηση της περιοχής για μια ομάδα κατοίκων και επιχειρηματιών, διαφαίνεται βραχυπρόθεσμο, εφόσον η αυξανόμενη άναρχη και υπερβολική ανάπτυξη των χρήσεων διασκέδασης, επιφέρει την περαιτέρω αλλοίωση της περιοχής και την υποβάθμιση της κατοικίας, προδιαγράφοντας την μακροπρόθεσμη μείωση τόσο του προσδοκώμενου τζίρου των επιχειρηματιών όσο και της αξίας των περιουσιών των ιδιοκτητών. Το μακροπρόθεσμο κόστος έχει ήδη αρχίσει να διαφαίνεται στη περιοχή, εφόσον την περίοδο που συνοδεύτηκε από απότομες και ιδιαίτερα υψηλές αξίες γης και ακινήτων διαδέχεται μία πρόσφατη περίοδο σταθεροποιητικής τάσης, που μάλλον σηματοδοτεί τη μελλοντική πτώση των αξιών παρά την περαιτέρω αύξησή τους.

Συνεπώς, οι επιπτώσεις αυτές είναι κατά βάση αρνητικές και καταδεικνύουν πως ο μετασχηματισμός του Γκαζοχωρίου έρχεται σε αντίθεση με τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης, οι οποίες ούτως ή άλλως υιοθετούν μονομερείς στρατηγικές που αδυνατούν να εξασφαλίσουν μακροπρόθεσμο όφελος για τη πλειοψηφία των εμπλεκόμενων στη διαδικασία αστικού μετασχηματισμού, καθώς και να επιλύσουν τα σύγχρονα περιβαλλοντικά και κοινωνικά προβλήματα, που επί της ουσίας οι ίδιες δημιουργούν, μετατρέποντας στις σύγχρονες πόλεις σε χώρους κατανάλωσης των ανώτερων εισοδηματικών στρωμάτων.

Εξάλλου, οι προαναφερόμενες επιπτώσεις προμηνύουν την επερχόμενη ύφεση της επεκτατικής επενδυτικής ανάπτυξης στη περιοχή, τουλάχιστον με τη σημερινή της μορφή και προδιαγράφουν πιθανές τάσεις εξέλιξης φαινομένων gentrification, οι οποίες ενδεχομένως να οδηγήσουν, στην περαιτέρω αναδιαμόρφωση των περιοχών του κέντρου της Αθήνας, μέσω ενός νέου επενδυτικού κύματος. Το γεγονός αυτό διαφαίνεται αρχικά από την εξέταση της περιοχής σε επίπεδο μικροκλίμακας, όπου καταγράφονται θύλακες gentrification μικρής έκτασης, που αναδιαμορφώνουν σημειακά τον χαρακτήρα του Γκαζοχωρίου και από τους οποίους η διαδικασία θα μπορούσε να εξαπλωθεί περαιτέρω, παρόλο που η πόλη της Αθήνας δεν εμφανίζει, μέχρι στιγμής γενικευμένες ενδείξεις του κλασικού προτύπου του φαινομένου.

Παρόλα αυτά, η μείωση των αξιών γης και ακινήτων, που προκύπτουν από την σταδιακή αποσυμφόρηση του κέντρου από τις κορεσμένες χρήσεις διασκέδασης, που

εκτόπισαν σε προηγούμενα στάδια τη βιοτεχνία και την κατοικία, δημιουργούν ευκαιρίες για τους μεγαλοεπιχειρηματίες, οι οποίοι εισάγουν το μεγάλο κατασκευαστικό κεφάλαιο στις κορεσμένες περιοχές. Κατ' επέκταση, οι πιθανές ανακατασκευές μεγάλης κλίμακας, σε συνδυασμό με την ενδεχόμενη κρατική παρέμβαση για τον περιορισμό των οχλουσών χρήσεων, θα μπορούσαν να ενισχύσουν την εισχώρηση υψηλών εισοδηματικών στρωμάτων στις υπό ανάπτυξη περιοχές και να αυξήσουν τις πιθανότητες ανάδυσης φαινομένων gentrification και κατ' επέκταση και των αρνητικών πολυδιάστατων επιπτώσεών τους.

Συνεπώς, κρίνεται απαραίτητη η περαιτέρω διερεύνηση των εξελίξεων στη περιοχή του Γκαζοχωρίου, εφόσον οι παραπάνω εκτιμήσεις, αν και πιθανές, δεν αποτελούν βέβαια συμπεράσματα για την μελλοντική πορεία της περιοχής. Παρόλα αυτά για ορισμένους κατοίκους του Γκαζοχωρίου δεν έχει τόσο νόημα το πώς θα εξελιχθεί η περιοχή, όσο η βεβαιότητα πως τα σημάδια της παρούσας ανάπτυξης, που αλλοιώνουν την γειτονιά τους θα διατηρηθούν αναγκαστικά και στις επόμενες φάσεις μετεξέλιξης του Γκαζοχωρίου. Όπως χαρακτηριστικά λέει η Β. κάτοικος της περιοχής *«Η περιοχή έχει γίνει μόδα αναμφισβήτητα. Ωστόσο, οι μόδες περνάνε, γεγονός που προδιαγράφει μια διαφορετική εξέλιξη στη περιοχή μελλοντικά. Το θέμα είναι πώς θα μετεξελιχθεί. Δεν ξέρω. Το μόνο που είναι σίγουρο είναι πως η επόμενη φάση θα διατηρήσει σίγουρα στοιχεία που θα απομείνουν από την παρούσα. Ίσως άδεια κελύφη μαγαζιών. Δεν ξέρω και ούτε με ενδιαφέρει αυτό. Γιατί ακόμα και αν τα κέντρα φύγουν θα έχει φύγει μαζί τους και η ιστορία της γειτονιάς και κατ' επέκταση της πόλης».*

Βιβλιογραφία

Ξενόγλωσση βιβλιογραφία

- Atkinson R. (2000). Measuring Gentrification and Displacement in Greater London. *Urban Studies*, 37: 149–65.
- Atkinson R. (2002). Does Gentrification Help or Harm Urban Neighbourhoods? An Assessment of the Evidence-Base in the Context of the New Urban Agenda. *ESRC Center for Neighbourhood Research (CNR)*, CNR paper 5.
- Atkinson R. (2004). The Evidence on the Impact of Gentrification: New Lessons for the Urban Renaissance?. *European Journal of Housing Policy*, 4: 107-131.
- Badcock B. (1984). *Unfairly Structured Cities*. Oxford: Basil Blackwell.
- Badcock B. (1989). An Australian View of the rent Gap Hypothesis. *Annals of the Association of American Geographers*, 79(1): 125-145.
- Badcock B. (1993). Notwithstanding the exaggerated claims, residential revitalization really is changing the form of some western cities: a response to Bourn. *Urban Studies*, 30 (4): 191-195.
- Berman M. (1984). The Signs in the Street: A response to Perry Anderson. *New Left Review* : 144-123.
- Bondi L. (1991). Gender divisions and gentrification: a critique. *Transactions of the Institute of British Geographers: New Series*, 16: 190-8.
- Bondi L. (1999). Gender, class and gentrification: enriching the debate. *Environment and Planning D*, 17: 261-82.
- Bondi L. and Christie H. (1999). The best times for some and the worst times for others? Gender and class divisions in urban Britain today . *Department of Geography, Geoforum*, 31: 329-343.
- Bourassa S.C. (1993). The Rent Gap Debunked. *Urban Studies*, 30: 1731-1744.
- Bourdieu P. (1984). *Distinction: A Social Critique of the Judgment of Taste*. London: Routledge and Kegan Paul.
- Bourdieu P. (1986). The forms of capital. *Handbook of Theory and Research in the Sociology of Education*, Richardson J. (ed.). Westport, CT: Greenwood Press.
- Bourne L. (1993). The myth and reality of gentrification; a commentary on emerging urban forms . *Urban Studies*, 30 (4): 183-189.
- Bridge G. (1995a). The space for class? On class analysis in the study of gentrification . *Transactions of the Institute of British Geographers*, 20: 236-47.
- Bridge G. (2001). Rational Action and the Time-Space Strategy of Gentrification . *Transactions of the Institute of British Geographers*, 26: 205-216.

- Bridge G. (2006). Perspectives on Cultural Capital and the Neighbourhood . *Urban Studies*, 43: 719-730 .
- Bridge G. (2007). A global gentrifier class?. *Environment and Planning, University of Bristol*, 39 :32-46 .
- Butler T. (1997). *Gentrification and the Middle Classes* . Aldershot: Ashgate.
- Cameron S. and Coaffee J. (2005). Art, Gentrification and Regeneration: From Artist as Pioneer to Public Arts. *European Journal of Housing Policy*, 5: 39-58.
- Castells M. (1983). City and Culture: The San Francisco Experience. *The Castells Reader on Cities and Social Theory*, Susser I. (ed). Oxford: Blackwell.
- Caulfield J. (1994). Toronto's Gentrification and Critical Social Practice . *City Form and Everyday Life* . Toronto: University of Toronto Press.
- Clark E. (1988). The Rent Gap and Transformation of the Built Environment: Case Studies in Malmö 1860-1985. *Geografiska Annaler*, 70B: 241-254.
- Florida R. (2003). Cities and the Creative Class. *City & Community*, 2 (1): 3-19.
- Glass R. (1964). *London : Aspects of Change*. London : MacGibbon and Key.
- Habermas J. (1983). Modernity: an incomplete project. *The Anti-Aesthetic: Essays on Postmodern Culture*, Foster H. (ed.). Port Townsend, WA: Bay Press.
- Hackworth J. and Smith N. (2001). The Changing State of Gentrification. *Royal Dutch Geographical Society KNAG, Blackwell Publishers*, 92 (4) :464-477.
- Hall P. and Pfeiffer U. (2000). *Urban Future 21*. London: FMTBH/E & FN SPON.
- Hamnett C. (1984). Gentrification and residential location theory: a review and assessment. *Geography and the urban environment. Progress in research and application*, Herbert D. and Johnston R. (eds). London: John Wiley.
- Hamnett C. (1984a). Gentrification and the Urban Location Theory: A Review and Assessment, in D.T. *Geography and the Urban Environment*, Herbert D. and Johnston R. (eds). New York: John Wiley.
- Hamnett C. (1991). The blind men and the elephant: the explanation of gentrification. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 16:173-89.
- Harvey D. (1973). *Social Justice and the City*. London :Edward Arnold.
- Harvey D. (1977). Labour, Capital and Class Struggle around the Built Environment in Advanced Capitalist Societies. *Politics and Society*, 6 :265-295.
- Harvey D. (1982). *The Condition of Postmodernity*. Oxford: Basil Blackwell.
- Harvey D. (1982). *The Limits to Capital*. Oxford: Basil Blackwell.
- Hening J. (1981). Gentrification and Displacement of the Elderly: An Empirical Analysis. *Gerontologist*, 21: 67-75.

- Hening J. and Gale D. (1987). The Political Incorporation of Newcomers to Racially Changing Neighborhoods. *Urban Affairs Quarterly*, 22: 399–419.
- Jackson B. (1984). Social worlds in transition: Neighborhood change in Grandview-Woodland, Vancouver. Master's thesis, Department of Geography, University of British Columbia.
- Jackson P. (1985). Neighborhood change in New York: The loft conversion process. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 76:202- 215.
- Kennedy M. and Leonard P. (2001). Dealing with Neighborhood Change: A Primer on Gentrification and Policy Choices. Washington, DC: Brookings Institution.
- Lang M. (1982). Gentrification amid Urban Decline: Strategies for America's Older Cities. Cambridge, MA: Ballinger.
- Lees, L. (2000). A reappraisal of gentrification: towards a 'geography of gentrification'. *Progress in Human Geography*, 24:389-408.
- Lees L. (2003). Super-gentrification: The Case of Brooklyn Heights, New York City. *Urban Studies*, 40: 2487-2509.
- Ley D. (1980). Liberal ideology and the post-industrial city. *Annals of the Association of American Geographers*, 70:238-258.
- Ley D. (1981). Inner-City Revitalization in Canada: A Vancouver Case Study. *Annals of the Association of American Geographers*, 25: 124-148.
- Ley, D. (1986). Alternative explanation for inner-city gentrification. *Annals of the Association of American Geographers*, 76: 512-35.
- Ley D. (1987). Reply: The Rent Gap Revisited. *Annals of the Association of American Geographers*, 77: 462-465.
- Ley, D. (1996). The New Middle Class and the Remaking of the Central City. Oxford: Oxford University Press.
- Ley, D. (2003). Artists, aestheticisation and the field of gentrification. *Urban Studies*, 40(12): 2527-44.
- Lloyd R. (2002). Neo-Bohemia: Art and Neighborhood Redevelopment in Chicago. *Journal of Urban Affairs*, 24(5): 517-532.
- Marcuse P. (1986). Abandonment, Gentrification and Displacement: The Linkages in New York City. *Gentrification of the City*, Smith N. and Williams P. (eds). London: Unwin Hyman.
- Mele C. (1994). The process of gentrification in alphabet city. *From urban village to east village*, Abu Lughod J. L. (ed.). London: Blackwell.

- Moukoulis P. and Sayas I. (2007). Gentrification in Athens? The socio-spatial reconstitution of central urban areas: Tension and dynamics. *Urban Justice and Sustainability*. Paper prepared for presentation at the Conference of the International Sociological Association Research Committee 21 on Sociology of Urban and Regional Development- Vancouver BC Canada: August 22-25.
- Pahl R. (1970). *Patterns of Urban Life*. London: Longman.
- Pahl R. (1975). *Whose City?*. Harmondsworth: Penguin.
- Pahl R. (1978). Castells and Collective Consumption. *Sociology*, 12 (2): 309-315.
- Park R., Burgess E. W. and McKenzie R. D (1925). *The City*. University of Chicago Press.
- Pitt J. (1977). *Gentrification in Islington*. London: Barnsbury People's Forum.
- Power A. (1973). *David and Goliath*. Holloway Neighbourhood Law Centre. London: Barnsbury.
- Rex και Moore (1967). *Race, Community and Conflict*. A study of Sparkbrook. Harmondsworth: Penguin.
- Robinson T. (1995). Gentrification and Grassroots Resistance in San Francisco's Tenderloin. *Urban Affairs Review*, 30: 483–513.
- Rose D. (1984). Rethinking gentrification: beyond the uneven development of Marxist urban theory, *Environment and Planning D: Society and Space*, 2: 47-74.
- Rose D. (1989). A feminist perspective of employment restructuring and gentrification: the case of Montreal. *The Power of Geography*, Wolch J. and Dear M. (eds). Boston: Unwin Hyman.
- Rose D. and LeBourdais C. (1986). The changing conditions of female single parenthood in Montréal's inner city and suburban neighbourhoods. *Urban resources*, 3(2): 45-52.
- Shaw W. (2000). Ways of Whiteness: Harlemising Sydney's Aboriginal Redfern. *Australian Geographical Studies*, 38: 291–305.
- Smith, N. (1979). Toward a theory of gentrification: a back to the city movement by capital not people. *Journal of the American Planners Association*, 45: 538-48.
- Smith, N. (1979b). Gentrification and capital: practice and ideology in Society Hill. *Antipode*, 24-35.
- Smith N. (1982). Gentrification and Uneven Development. *Economic geography*, 58:139-155.
- Smith, N. (1987a). Of yuppies and housing: gentrification, social restructuring, and the urban dream. *Environment and Planning D: Society and Space*, 5: 151-72.
- Smith N. (1987b). Gentrification and the rent gap. *Annals of the Association of American Geographers*, 77(3): 462-478.

- Smith N. (1996). *New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*. London: Routledge.
- Smith N. (2002). *New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy*. USA: Blackwell Publishers.
- Smith, N. and DeFilippis, J. (1999). The reassertion of economics: 1990s gentrification in the Lower East Side. *International Journal of Urban and Regional Research*, 23: 638-53
- Smith N, Williams P (1986). Gentrification, the frontier, and the restructuring of urban space. *Gentrification and the City*, in Smith N. and Williams P. (eds). Boston: Allen and Unwin.
- Tobin G. and Anderson B. (1982). Will Public Schools Benefit from Urban Redevelopment?. *Urban Education*, 17: 73–96.
- Williams B. (1988). *Upscaling Downtown: Stalled Gentrification in Washington DC*. New York: Cornell University Press.
- Zukin S. (1980). A Decade of the New Urban Sociology. *Theory and Society*, 9(4):575-602.
- Zukin S. (1987). Gentrification: Culture and Capital in the Urban Core. *Annual Review of Sociology*, 13: 129-147.
- Zukin, S. (1988). *Loft Living: Culture and Capital in Urban Change*, London: Radius.
- Zukin S. (1992). Postmodern Urban Landscapes: Mapping Culture and Power. *Modernity and Identity*, Lash S. and Friedman J. (eds). Oxford: Basil Blackwell.
- Zukin S. (1995). *The Cultures of Cities*. Oxford Blackwell.
- Zukin S. (1998). Urban lifestyles: diversity and standardization in spaces of consumption. *Urban Studies*, 35: 825-839.

Ελληνική βιβλιογραφία

- Αγγελίδης Δ. (2009). Εξευγενισμός Συνοικιών. *ΕΨΙΛΟΝ*, 11 Οκτωβρίου: 56-66.
- Allen J. (2003). Μεταβιομηχανισμός και Μεταφορντισμός. *Η Νεωτερικότητα Σήμερα* (μεταφρ. Θ. Τσακίρης, Β. Τσακίρης), Hall S., Held D. και McGrew A. (επιμ.). Αθήνα: Εκδόσεις Σαββάλας.
- Ανδρικοπούλου. Ε. (2003). Χωρικές, οικονομικές, κοινωνικές και περιβαλλοντικές διαστάσεις της ανάπτυξης και του σχεδιασμού. *ΔΠΜΣ Περιβάλλον και Ανάπτυξη. Διδακτικές σημειώσεις του μαθήματος Χωρικές, οικονομικές, κοινωνικές και περιβαλλοντικές διαστάσεις της ανάπτυξης και του σχεδιασμού*, Παναγιωτάτου Ε., Σαγιάς Ι. (επιμ.). Αθήνα: ΕΜΠ 2007.
- Αραβαντινός Α. (2002). Δυναμικές και σχεδιασμός κέντρων στην πόλη των επόμενων δεκαετιών-προς συγκεντρωτικά ή αποκεντρωτικά σχήματα. *Αειχώρος* 1 (1):6-29.
- Ασπρογέρακας Ε. (2004). Μηχανισμοί Διαμόρφωσης του Αστικού Περιβάλλοντος στη Μεταμοντέρνα Πόλη. *Πόλη και Χώρος από τον 20^ο στον 21^ο αιώνα. Τιμητικός τόμος για τον καθηγητή Αθανάσιο Ι. Αραβαντινό*, Οικονόμου Δ., Σαρηγιάννης Γ., Μ., Σερρέος Κ. (επιμ.). Αθήνα: Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο-Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας-Σύλλογος Ελλήνων Πολεοδόμων και Χωροτακτών.
- Βασενχόβεν Λ. (2004). Η Θεωρία του Αστικού Σχεδιασμού : Ποιο Θα Είναι το Μέλλον της στον 21^ο Αιώνα. *Πόλη και Χώρος από τον 20^ο στον 21^ο αιώνα. Τιμητικός τόμος για τον καθηγητή Αθανάσιο Ι. Αραβαντινό*, Οικονόμου Δ., Σαρηγιάννης Γ., Μ., Σερρέος Κ. (επιμ.). Αθήνα: Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο-Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας-Σύλλογος Ελλήνων Πολεοδόμων και Χωροτακτών.
- Γετίμης Π. (1999). Αστικές πολιτικές και κοινωνικά κινήματα στις πόλεις. *Η ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων: Διεπιστημονικές προσεγγίσεις αστικής ανάπτυξης και πολιτικής*, Οικονόμου Δ., Πετράκος Γ. (επιμ.). Βόλος: Πανεπιστημιακές εκδόσεις Θεσσαλίας/ Αθήνα:Gutenberg.
- Δέφνερ Α. (1999). Πολιτιστικός τουρισμός και δραστηριότητες ελεύθερου χρόνου: η επίδραση στις λειτουργίες των πόλεων. *Η ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων: Διεπιστημονικές προσεγγίσεις αστικής ανάπτυξης και πολιτικής*, Οικονόμου Δ., Πετράκος Γ. (επιμ.). Βόλος: Πανεπιστημιακές εκδόσεις Θεσσαλίας/ Αθήνα: Gutenberg.
- Καλαντίδης Γ. (1998). Η Ενοποίηση των Αρχαιολογικών Χώρων της Αθήνας. Μελέτη Συνολικής Ανάδειξης Αρχαιολογικού Χώρου Κεραμεικού. *Αρχιτέκτονες*, 11: 36-37 και 51-53.

- Καραμπούκαλου Α. (2009). Πολεοδομική Ανάπλαση οδού Πειραιώς. Ανάλυση- Συμπεράσματα-Κριτική Προσέγγιση. *ΔΠΜΣ Αρχιτεκτονική και Σχεδιασμός του Χώρου*. Αδημοσίευτη Διπλωματική Μεταπτυχιακή Εργασία του Τομέα Πολεοδομίας Χωροταξίας, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών. Αθήνα: ΕΜΠ.
- Καρύδης Δ. (1991). *Ανάγνωση Πολεοδομίας: Η Κοινωνική Σημασία των Χωρικών μορφών*. Αθήνα: Συμμετρία.
- Καυκαλάς Γ. (1992). Μοντερνισμός και Μεταμοντερνισμός: Συνέχεια και ρήξη στις όψεις του πολιτισμού. *Μεταμοντέρνοι καιροί*, Καυκαλάς Γ. , Σπυριδωνίδης Κ. (επιμ.). Θεσσαλονίκη: Παρατηρητής.
- Κοκκώσης Χ. (2004). Πολεοδομικός Σχεδιασμός για Βιώσιμες Πόλεις;. *Πόλη και Χώρος από τον 20^ο στον 21^ο αιώνα. Τιμητικός τόμος για τον καθηγητή Αθανάσιο Ι. Αραβαντινό*, Οικονόμου Δ., Σαρηγιάννης Γ., Μ., Σερρέος Κ. (επιμ.). Αθήνα: Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο-Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας- Σύλλογος Ελλήνων Πολεοδόμων και Χωροτακτών.
- Κομνηνός Ν. (1992). Από το φορντισμό στην ευέλικτη συσσώρευση: εξέλιξη ή καινοτομία στους τρόπους ανάπτυξης; *Μεταμοντέρνοι καιροί*, Καυκαλάς Γ. , Σπυριδωνίδης Κ. (επιμ.). Θεσσαλονίκη: Παρατηρητής.
- Κουρλιούρος Η. (2001). *Διαδρομές στις Θεωρίες του Χώρου*. Αθήνα: Ελληνικά Γράμματα.
- Λαβράνου Α. και Χτούρης Σ. (2000). *Κοινωνία και Πολιτισμός*. Διδακτικές σημειώσεις του μαθήματος Κοινωνία και Πολιτισμός του Τμήματος Κοινωνιολογίας. Μυτιλήνη: Πανεπιστήμιο Αιγαίου.
- Λαϊνός Ι. (2009). Η πολεοδομική και χωρο-κοινωνική επιρροή της οδού Πειραιώς. Αδημοσίευτη σπουδαστική εργασία για την εκπλήρωση των απαιτήσεων του μαθήματος της Αστικής Γεωγραφίας, της Σχολής Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών. Αθήνα: ΕΜΠ.
- Λεοντίδου Λ. (1989, 2001). *Οι Πόλεις της Σιωπής: Εργατικός Εποικισμός της Αθήνας και του Πειραιά, 1909-1940* (2^η έκδοση). Αθήνα: Πολιτιστικό Τεχνολογικό Ίδρυμα ΕΤΒΑ.
- Λεοντίδου Λ. (2004). Μετανεωτερική Αστική Διακυβέρνηση: Από την Πολεοδομική Πολιτική στην Επιχειρηματική Πόλη. *Πόλη και Χώρος από τον 20^ο στον 21^ο αιώνα. Τιμητικός τόμος για τον καθηγητή Αθανάσιο Ι. Αραβαντινό*, Οικονόμου Δ., Σαρηγιάννης Γ., Μ., Σερρέος Κ. (επιμ.). Αθήνα: Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο- Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας- Σύλλογος Ελλήνων Πολεοδόμων και Χωροτακτών.
- Λεοντίδου Λ. (2005). *Αγεωγράφητος Χώρα*. Αθήνα: Ελληνικά Γράμματα.
- Μαλούτας Θ. και Αλεξανδρή Γ. (2009). Αστικές Αναπλάσεις και Μεταβολές των Κοινωνικών Δομών στο Κέντρο της Αθήνας στη Στροφή του Αιώνα. *25 Κείμενα για*

το Σχεδιασμό και την Ανάπτυξη του Χώρου. Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας.

Μουκούλης Π. (2008). Φαινόμενα Gentrification στην Αθήνα; Διερεύνηση των Χωρικών, Λειτουργικών και Κοινωνικών Αναδιαρθρώσεων και Σύγκριση με τη Διεθνή Εμπειρία. ΔΠΜΣ Αρχιτεκτονική και Σχεδιασμός του Χώρου. Α δημοσίευτη Διπλωματική Μεταπτυχιακή Εργασία του Τομέα Πολεοδομίας Χωροταξίας, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών. Αθήνα: ΕΜΠ.

Μπίρης Κ. (1933). Τα πρώτα σχέδια των Αθηνών. Ιστορία και ανάλυσις των. Αθήνα.

Μπίρης Κ. (1966). Αι Αθήναι-Από του 19ου εις τον 20όν αιώνα. Αθήνα: Καθιδρύματος Πολεοδομίας και Ιστορίας των Αθηνών.

Νικολαΐδου Σ. (1993). Η κοινωνική Οργάνωση του Αστικού Χώρου. Αθήνα: Εκδόσεις Παπαζήση

Οικονόμου Δ. (2001). Ο διεθνής ρόλος της Αθήνας. Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας.

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

Πανούση Ε. Ι. (2004). Ζητήματα Αστικής Κοινωνιολογίας: Η Περίπτωση της Περιοχής Γκάζι. ΔΠΜΣ Αρχιτεκτονική και Σχεδιασμός του Χώρου. Α δημοσίευτη Σπουδαστική Μεταπτυχιακή Εργασία του Τομέα Πολεοδομίας Χωροταξίας, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών. Αθήνα: ΕΜΠ.

Παπαδοπούλου Μ. (1999). Η Τρίτη Πλατεία της Αθήνας. Αρχιτέκτονες, 16: 23-28.

Πετράκος Γ. και Οικονόμου Δ. (1999,2004). Διεθνοποίηση και Διαρθρωτικές Αλλαγές στο Ευρωπαϊκό Σύστημα Αστικών Κέντρων. Η ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων: Διεπιστημονικές προσεγγίσεις αστικής ανάπτυξης και πολιτικής (2^η έκδοση), Οικονόμου Δ., Πετράκος Γ. (επιμ.). Βόλος: Πανεπιστημιακές εκδόσεις Θεσσαλίας/ Αθήνα: Gutenberg.

Ρόκος Δ. (2003). Από τη "βιώσιμη" ή "αιφόρο" στην Αξιοβίωτη Ολοκληρωμένη Ανάπτυξη. Αθήνα: Εκδοτικός Οίκος Α. Α. ΛΙΒΑΝΗ.

Ρούμπη Ι. (2006). Ο εκτοπισμός της κατοικίας από το Γκαζοχώρι. ΔΠΜΣ Αρχιτεκτονική και Σχεδιασμός του Χώρου. Α δημοσίευτη Σπουδαστική Μεταπτυχιακή Εργασία του Τομέα Πολεοδομίας Χωροταξίας, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών. Αθήνα: ΕΜΠ.

Ρωπαΐτου-Τσαπαρέλη Ζ. (2004). Ρούφ-Βοτανικός, Γκαζοχώρι. Αθήνα: Φιλιππούτης.

Σαγιάς Ι. (2008). Η χωρο-κοινωνική οργάνωση του αστικού χώρου: Η ανάπτυξη της πόλης ως οικολογική διαδικασία. ΔΠΜΣ Αρχιτεκτονική- Σχεδιασμός του χώρου. Διδακτικές σημειώσεις του μαθήματος Χωρική ολοκλήρωση σε παγκόσμιο και τοπικό επίπεδο.

- Επιπτώσεις για τη θεωρία και τις ρυθμιστικές πολιτικές, Παναγιωτάτου Ε., Σαγιάς Ι. (επιμ.). Αθήνα: ΕΜΠ.
- Σαρηγιάννης Γ. (2000). *Αθήνα 1830-2000: Εξέλιξη-Πολοδομία-Μεταφορές*. Αθήνα: Συμμετρία.
- Savage M., Warde A. (2005). *Αστική Κοινωνιολογία, Καπιταλισμός και Νεωτερικότητα* (μεταφρ. Ι. Μπιμπλή), Ψημμένος Ι. (επιμ.). Αθήνα: Εκδόσεις Παπαζήση.
- Σουλιώτης Ν. (2009). Διεύρυνση του Κοινού, Εκλέπτυνση των Διακρίσεων: Κοινωνική Δατασκευή της Ζήτησης στην Αθηναϊκή Συμβολική Οικονομία από τα μέσα της Δεκαετίας του 70 ως Σήμερα. *Κοινωνικοί και Χωρικοί Μετασχηματισμοί στην Αθήνα του 21^{ου} Αιώνα*, Δ. Εμμανουήλ, Ε. Ζακοπούλου, Ρ. Καυταντζόγλου, Θ. Μαλούτας, Α. Χατζηγιάννη (επιμ.). Αθήνα: Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών.
- Σπυριδωνίδης Ν. (1992). Η πόλη στην προοπτική του μεταμοντέρνου: εναλλακτικές θεωρήσεις του κτισμένου. *Μεταμοντέρνοι καιροί*, Καυκαλάς Γ. , Σπυριδωνίδης Κ. (επιμ.). Θεσσαλονίκη: Παρατηρητής.
- Σπυριδωνίδης Ν. (1992). Οι μεταβολές της σχέσης του χώρου και του χρόνου στη μεταμοντέρνα κατάσταση. *Μεταμοντέρνοι καιροί*, Καυκαλάς Γ. , Σπυριδωνίδης Κ. (επιμ.). Θεσσαλονίκη: Παρατηρητής.
- Σταυρογιάννη Λ. (2009). Δημόσια γη έδωσε το ΥΠΕΧΩΔΕ για ένα ακόμη εμπορικό κέντρο. *Η Αυγή*, 8 Νοεμβρίου : 46.
- Στεφανάτου Ρ. (2008). Directory of Non-Governmental Organizations Active in Sustainable Development. Part 1: Europe. *ΔΠΜΣ Περιβάλλον και Ανάπτυξη*. Αδημοσίευτη Σπουδαστική Μεταπτυχιακή Εργασία, Σχολή Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών. Αθήνα: ΕΜΠ.
- Stevenson D. (2007). *Πόλεις και Αστικοί Πολιτισμοί* (μεταφρ. Ι. Πεντάζου), Γιαννιτσιώτης Γ.(επιμ.). Αθήνα: Εκδόσεις Κριτική.
- Thompson K. (2003). Κοινωνικός Πλουραλισμός και Μετανεωτερικότητα. *Η Νεωτερικότητα Σήμερα* (μεταφρ. Θ. Τσακίρης, Β. Τσακίρης), Hall S., Held D. και McGrew A. (επιμ.). Αθήνα: Εκδόσεις Σαββάλας.
- Φερούσης Δ. (2002). *Στην οδό Πειραιώς: Οδοιπορικό στο μύθο και στην Ιστορία*. Αθήνα: Ακρίτας.
- Φίλιας Β. (2000). *Κοινωνιολογία του Πολιτισμού* (πρώτος τόμος). Αθήνα: Εκδόσεις Παπαζήση.
- Χατζοπούλου Α., Νικολαΐδου Σ. και Στεφάνου Ι. (1995). *Αστική Ανάπλαση: Πολοδομία-Δίκαιο-Κοινωνιολογία*. Αθήνα: Τεχνικό Επιμελητήριο της Ελλάδας.

Μελέτες και θεσμικό πλαίσιο

<http://www.minenv.gr/4/42/00/xorotaksia/geniko.plaisio.22.10.08.pdf> Ηλεκτρονική μορφή του Σχεδίου Κοινής Υπουργικής Απόφασης του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, του Υπουργείου Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, 31 Ιουλίου 2007. Τελευταία ενημέρωση 21/9/2009.

<http://www.minenv.gr/download/2008/kya.tourismos.esxaa.pdf> Ηλεκτρονική μορφή του Σχεδίου Κοινής Υπουργικής Απόφασης του Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τον Τουρισμό, του Υπουργείου Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, Σεπτέμβριος 2008. Τελευταία ενημέρωση 21/9/2009.

<http://www.minenv.gr/download/2009/2009-04-13%20Sxedio%20nomou.pdf> Ηλεκτρονική μορφή του Σχεδίου Νόμου του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αττικής (ΡΣΑ), του Υπουργείου Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, 13 Απριλίου 2009. Τελευταία ενημέρωση 21/9/2009.

Πολεοδομική Μελέτη Αναβάθμισης τμήματος της γειτονιάς Γκαζοχωρίου Χαμοστέρας Αγ. Αικατερίνης και τμήματος της γειτονιάς Καμπά της συνοικίας κάτω Πετραλώνων 3ου Δημοτικού Διαμερίσματος του Δήμου Αθηναίων. Γ' Φάση. Γραφείο Μελετών Αθήνας, Διεύθυνση Σχεδίου Πόλεως, Δήμος Αθηναίων, Σεπτέμβριος 1996.

ΥΠΕΧΩΔΕ (1995). Ανάπλαση και Ανάδειξη της Ταυτότητας της Οδού Πειραιώς. Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού. Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, Μάρτιος 1995

ΦΕΚ 103/Δ/16.3.2007. Τροποποίηση της υπ' αριθμ. 45835/2004 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων έργων «Τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) των δήμων Αθηναίων, Ταύρου, Αγ.Ι. Ρέντη, Μοσχάτου και Πειραιά (Ν. Αττικής)» (Δ' 1063).

ΦΕΚ 267/Δ/7.4.1997.Χαρακτηρισμός ως διατηρητέων 88 κτηρίων και όψεων 10 κτιρίων που βρίσκονται κατά μήκος της διαδρομής του άξονα της οδού Πειραιώς εντός του ρυμοτομικού σχεδίου δήμου Αθηναίων, Ταύρου, Αγ.Ι. Ρέντη, Μοσχάτου και Πειραιά (Ν. Αττικής) και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτού.

ΦΕΚ 1063/Δ/16.11.2004. Τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) των δήμων Αθηναίων, Ταύρου, Αγ.Ι. Ρέντη, Μοσχάτου και Πειραιά (Ν. Αττικής).

Διαδικτυακές Πηγές

<http://www.are.admin.ch/themen/nachhaltig/00266/00540/index.html?lang=en>

Ομοσπονδιακό Γραφείο για την Χωρική Ανάπτυξη της Ελβετίας - Η.Ε. κύρια σημεία στη Βιώσιμη Ανάπτυξη. Τελευταία ενημέρωση 10/5/2009.

<http://www.are.admin.ch/themen/nachhaltig/00266/00540/00542/index.html?lang=en>

Ομοσπονδιακό Γραφείο για την Χωρική Ανάπτυξη της Ελβετίας – Έκθεση Brundtland. Τελευταία ενημέρωση 10/5/2009.

<http://www.astynet.gr> Ηλεκτρονική διεύθυνση της εταιρίας Ενοποίησης Αρχαιολογικών χώρων ΑΕ. Τελευταία ενημέρωση 21/9/2009.

<http://www.astynet.gr/projects.php?c=15&p=38> Ηλεκτρονική διεύθυνση της εταιρίας Ενοποίησης Αρχαιολογικών Χώρων ΑΕ για την διαμόρφωση της Πλατείας Κεραμεικού. Τελευταία ενημέρωση 21/9/2009.

<http://www.astynet.gr/static.php?c=5> Ηλεκτρονική διεύθυνση της εταιρίας Ενοποίησης Αρχαιολογικών Χώρων ΑΕ για το πρόγραμμα του έργου. Τελευταία ενημέρωση 21/9/2009.

http://athens.indymedia.org/front.php3?lang=el&article_id=1110050 «φασίστες στο Γκάζι» στο blog με πληροφορίες και συζητήσεις για γεγονότα που λαμβάνουν χώρα στο κέντρο της Αθήνας. Τελευταία ενημέρωση 15/12/2009.

<http://www.cityofathens.gr/el/i-istoria-toy-gkazioy/i-istoria-toy-gkazioy> Ηλεκτρονική διεύθυνση του Δήμου Αθηναίων, με πληροφορίες που αφορούν στην ιστορία του Γκαζιού. Τελευταία ενημέρωση 8/7/2009.

http://www.eie.gr/archaeologia/gr/chapter_more_9.aspx#_14 Η Αθήνα τον 19ο αιώνα: Από επαρχιακή πόλη της Οθωμανικής Αυτοκρατορίας, πρωτεύουσα του Ελληνικού Βασιλείου, άρθρο του Λεωνίδα Καλλιβρετάκη, Ιστορικού του Ινστιτούτου Νεοελληνικών Ερευνών / Ε.Ι.Ε, στην ηλεκτρονική έκδοση της Αρχαιολογίας της Πόλης των Αθηνών. Τελευταία ενημέρωση 8/7/2009.

http://www.eie.gr/archaeologia/gr/chapter_more_10.aspx Η Αθήνα τον 19ο αιώνα. Συνοικία Μεταξουργείο, άρθρο της Χριστίνας Αγριαντώνη, Καθηγήτριας Νεότερης Ιστορίας, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, στην ηλεκτρονική έκδοση της Αρχαιολογίας της Πόλης των Αθηνών. Τελευταία ενημέρωση 8/7/2009.

<http://kerameikos.blogspot.com> Ηλεκτρονική διεύθυνση του Πολιτιστικού συλλόγου των κατοίκων Κεραμεικού, Γκαζιού, Ρουφ «Μέγας Αλέξανδρος». Τελευταία ενημέρωση 15/12/2009.

<http://kerameikos.blogspot.com/1995/01/3-1995.html> Ιστορικό κείμενο του Τμήματος Παραδοσιακών Οικισμών του ΥΠΕΧΩΔΕ, εισήγηση στο ΣΧΟΠ στις 3/3/1995 για την

Ανάπλαση της οδού Πειραιώς, στην ηλεκτρονική διεύθυνση του συλλόγου «Μέγας Αλέξανδρος» των κατοίκων Κεραμεικού, Γκάζι, Ρούφ. Τελευταία ενημέρωση 8/7/2009.

<http://kerameikos.blogspot.com/2006/10/1.html> Ηλεκτρονική έκδοση εφημερίδας του Πολιτιστικού συλλόγου των κατοίκων Κεραμεικού, Γκαζιού, Ρουφ «Μέγας Αλέξανδρος», Οκτώβριος 2006. Τελευταία ενημέρωση 15/12/2009.

<http://kerameikos.blogspot.com/2009/06/2562009.html> Αιτήματα του Πολιτιστικού συλλόγου των κατοίκων Κεραμεικού, Γκαζιού, Ρουφ «Μέγας Αλέξανδρος». Τελευταία ενημέρωση 15/12/2009.

<http://kerameikos.blogspot.com/2009/12/4-2009.html> Ηλεκτρονική έκδοση εφημερίδας του Πολιτιστικού συλλόγου των κατοίκων Κεραμεικού, Γκαζιού, Ρουφ «Μέγας Αλέξανδρος», Νοέμβριος 2009. Τελευταία ενημέρωση 15/12/2009.

<http://kerameikos.blogspot.com/2009/12/18122009.html> Ηλεκτρονική έκδοση της Απόφασης Δημοτικού Συμβουλίου για την τροποποίηση της Τεχνόπολις σε Κοινή Ανώνυμη Εταιρία στην ηλεκτρονική διεύθυνση του Πολιτιστικού συλλόγου των κατοίκων Κεραμεικού, Γκαζιού, Ρουφ «Μέγας Αλέξανδρος». Τελευταία ενημέρωση 10/1/2010.

<http://www.klimaka.org.gr/newsite/index.htm> Ηλεκτρονική διεύθυνση της Μη Κυβερνητικής Οργάνωσης «Κλίμακα», φορέας εξειδικευμένος στο χώρο της ψυχικής υγείας και του κοινωνικού αποκλεισμού. Τελευταία ενημέρωση 15/12/2009.

http://www.klimaka.org.gr/newsite/downloads/keramikos_diaforetikotita.pdf «Στα στέκια του Κεραμεικού κάποιους ενοχλεί η – εκτός μόδας - διαφορετικότητα...», άρθρο στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Μη Κυβερνητικής Οργάνωσης «Κλίμακα». Τελευταία ενημέρωση 15/12/2009.

http://www.unhabitat.org/declarations/habitat_agenda.htm Αρχές, στόχοι και δεσμεύσεις της Διακήρυξης για τους Ανθρώπινους Οικισμούς (Habitat Agenda 21) και το Παγκόσμιο Σχέδιο Δράσης. Τελευταία ενημέρωση 10/5/2009.

<http://en.wikipedia.org/wiki/Redevelopment>, http://en.wikipedia.org/wiki/Urban_planning Wikipedia-Ηλεκτρονική εγκυκλοπαίδεια, πληροφορίες για τον αστικό σχεδιασμό Τελευταία ενημέρωση 10/5/2009.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ



Εικόνα 28: Τεχνόπολις

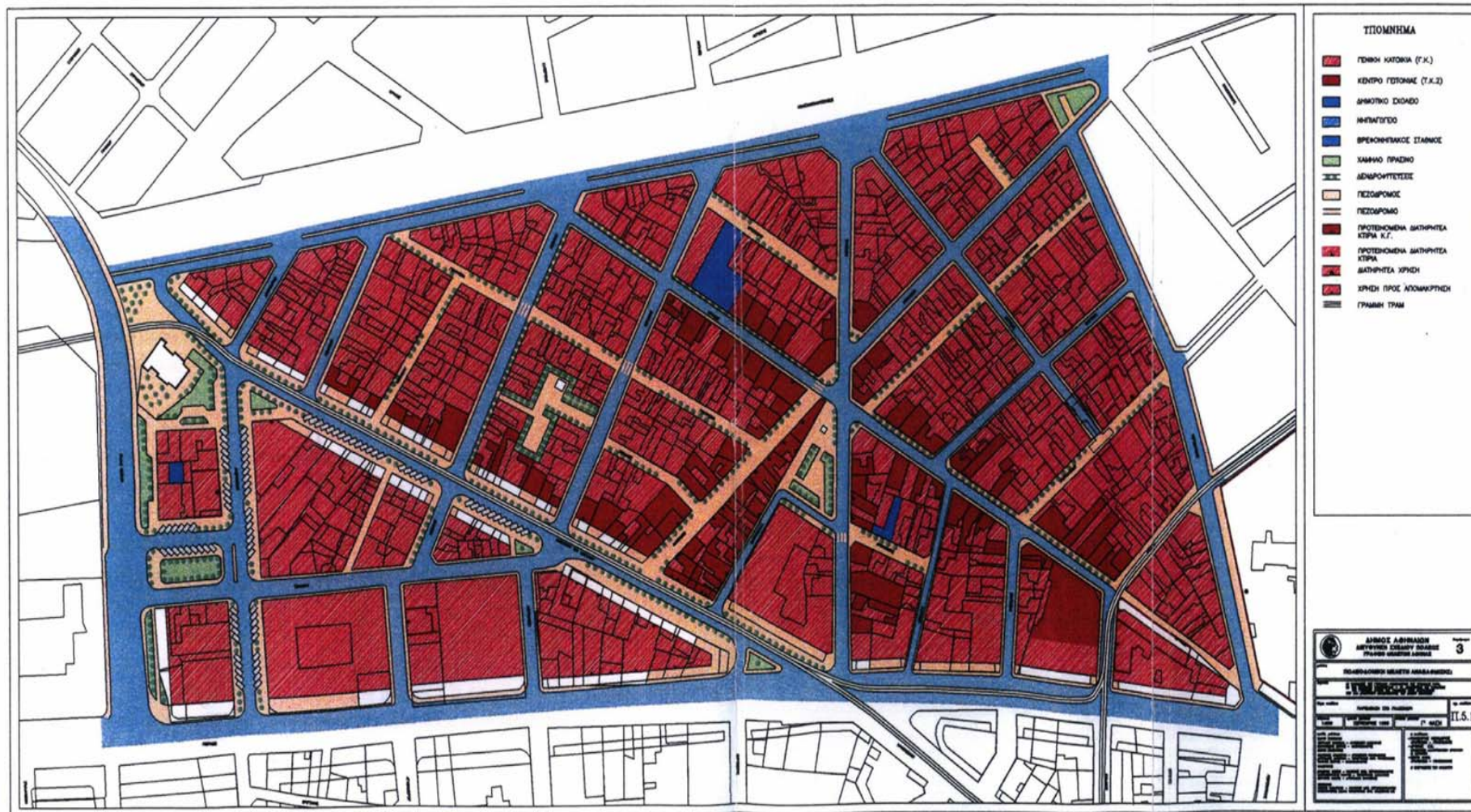
Πηγή: <http://kerameikos.blogspot.com/2009/12/2010.html>



Χάρτης 1α : Ευρύτερη περιοχή μελέτης



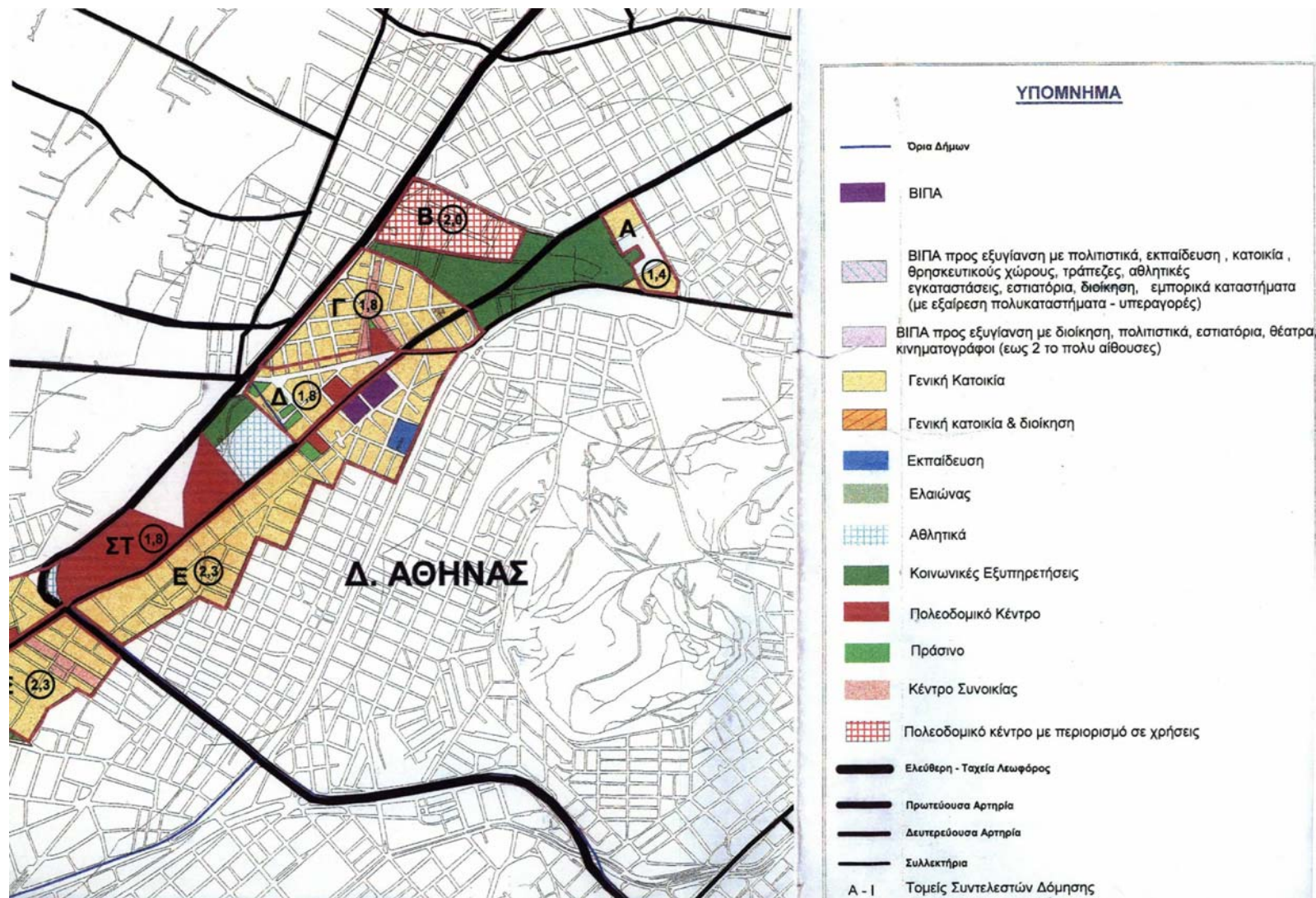
Χάρτης 1β : Ευρύτερη Περιοχή Μελέτης



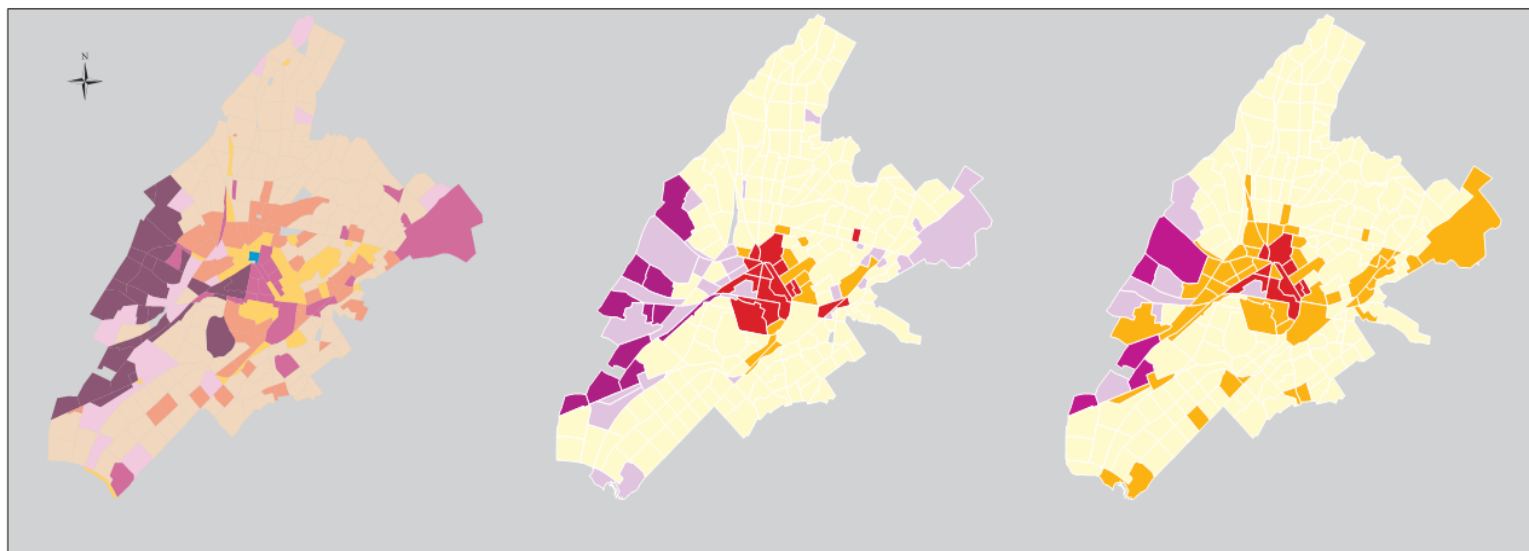
Χάρτης 2: Πολεοδομική Μελέτη Αναβάθμισης- Πρόταση στο κεντρικό και νότιο Γκαζοχώρι



Χάρτης 3: Πρόταση Ορων Δόμησης



Χάρτης 4: Θεσμοθετημένες Χρήσεις Γης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ)



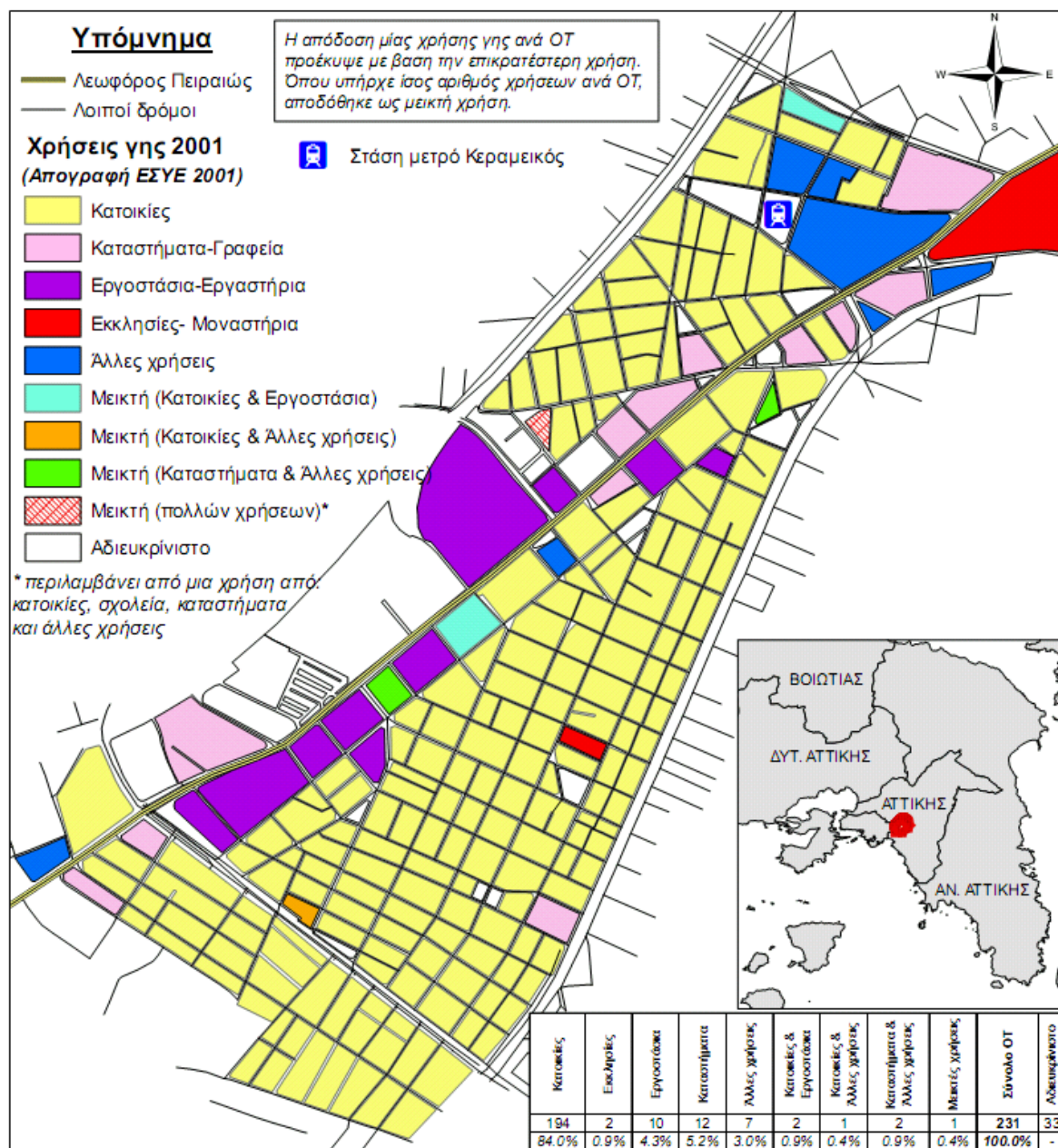
Χάρτης 1: 1980 Γεωγραφική διάρθρωση Συνθετικών ομάδων χρήσεων κτιρίων
 Πηγή: Ι.Π. Σαγιάς, Διδακτορική Διατριβή «Κοινωνικός και χωρικός καταμερισμός εργασίας στον αστικό χώρο. Το παράδειγμα των βιομηχανικών και βιοτεχνικών δραστηριοτήτων στο Νομό Αττικής, 1978-1988»

Χάρτης 2: Building use clusters, 1990
 Πηγή: P. Moukoulis and J. Sayas, "Gentrification in Athens? The socio-spatial reconstitution of central urban areas: Tension and dynamics" Paper prepared for presentation at the Conference of the International Sociological Association Research Committee 21 on Sociology of Urban and Regional Development "Urban Justice and Sustainability", August 22-25, 2007 Vancouver, BC, Canada

Χάρτης 3: Building use clusters, 2000
 Πηγή: P. Moukoulis and J. Sayas, "Gentrification in Athens? The socio-spatial reconstitution of central urban areas: Tension and dynamics" Paper prepared for presentation at the Conference of the International Sociological Association Research Committee 21 on Sociology of Urban and Regional Development "Urban Justice and Sustainability", August 22-25, 2007 Vancouver, BC, Canada

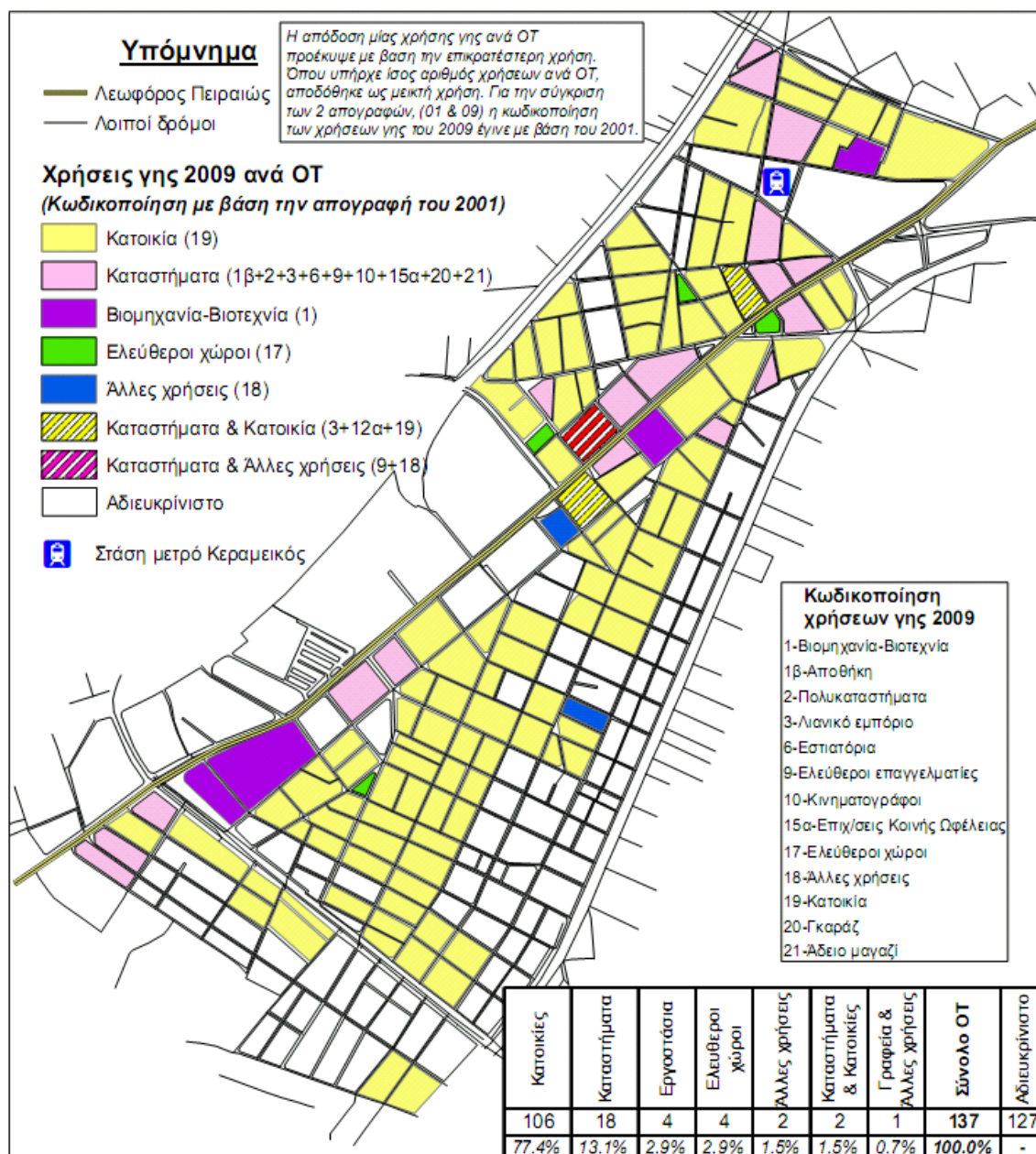



Χάρτης 5: :Διαχρονικές Αλλαγές Χρήσεων Γης της Περιοχής του Κέντρου της Αθήνας



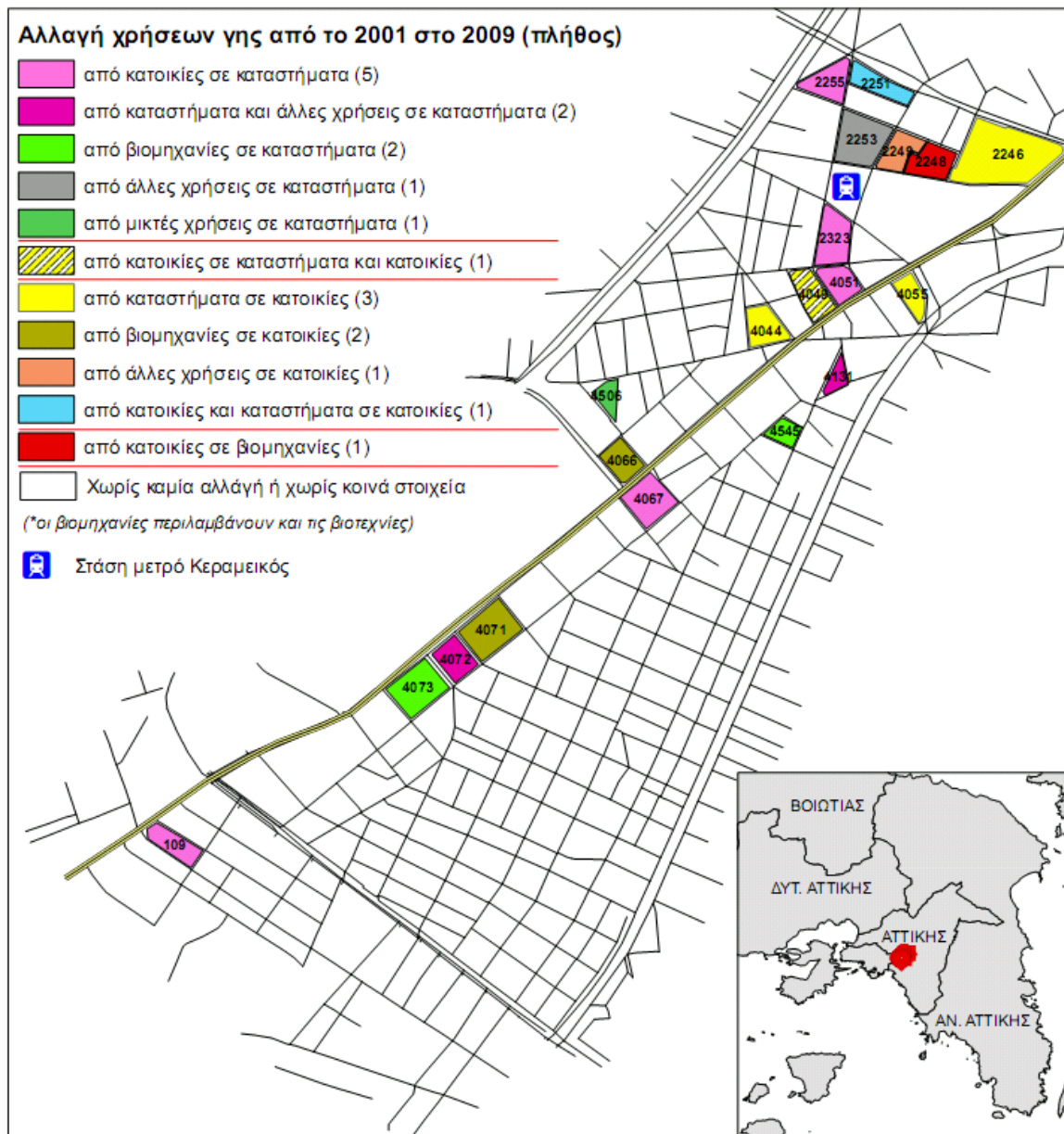
<p>Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο Σχολή Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών Τομέας Γεωγραφίας και Περιφερειακού Σχεδιασμού</p>	<p>Αρ. Χάρτη:</p> <p>2</p>	<p>Χρήσεις γης 2001 ανά Οικοδομικό Τετράγωνο (Πηγή: Απογραφή ΕΣΥΕ 2001)</p>
	<p>Μάθημα: Αστική Γεωγραφία Εξάμηνο: 6ο</p>	<p>Εργασία:</p> <p>Χωροχρονική εξέλιξη χρήσεων γης γύρω από την Λεωφόρο Πειραιώς στην περιοχή Κεραμεικού</p>
<p>Διδάσκοντες: Καθηγητής Α.Σιόλας Λέκτορας Ι.Σαγιάς</p>	<p>Φοιτητής: Λαϊνός Ιωάννης AM: 06103624</p>	<p>κλ: 1:10.000</p> <p>Ημερομηνία: Ιούνιος 2009</p>

Χάρτης 6: Χρήσεις Γης 2001



 <p>Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο Σχολή Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών Τομέας Γεωγραφίας και Περιφερειακού Σχεδιασμού</p>	<p>Αρ. Χάρτη:</p> <p>3β</p>	<p>Χρήσεις γης 2009 ανά Οικοδομικό Τετράγωνο (Κωδικοποίηση με βάση την απογραφή του 2001. Πηγή καταγραφή ΕΜΠ 2009)</p>
	<p>Μάθημα: Αστική Γεωγραφία Εξάμηνο: 6ο</p>	<p>Εργασία:</p> <p>Χωροχρονική εξέλιξη χρήσεων γης γύρω από την Λεωφόρο Πειραιώς στην περιοχή Κεραμεικού</p>
<p>Διδάσκοντες: Καθηγητής Α.Σιόλας Λέκτορας Ι.Σαγιάς</p>	<p>Φοιτητής: Λαϊνός Ιωάννης AM: 06103624</p>	<p>κλ: 1:10.000</p> <p>Ημερομηνία: Ιούνιος 2009</p>

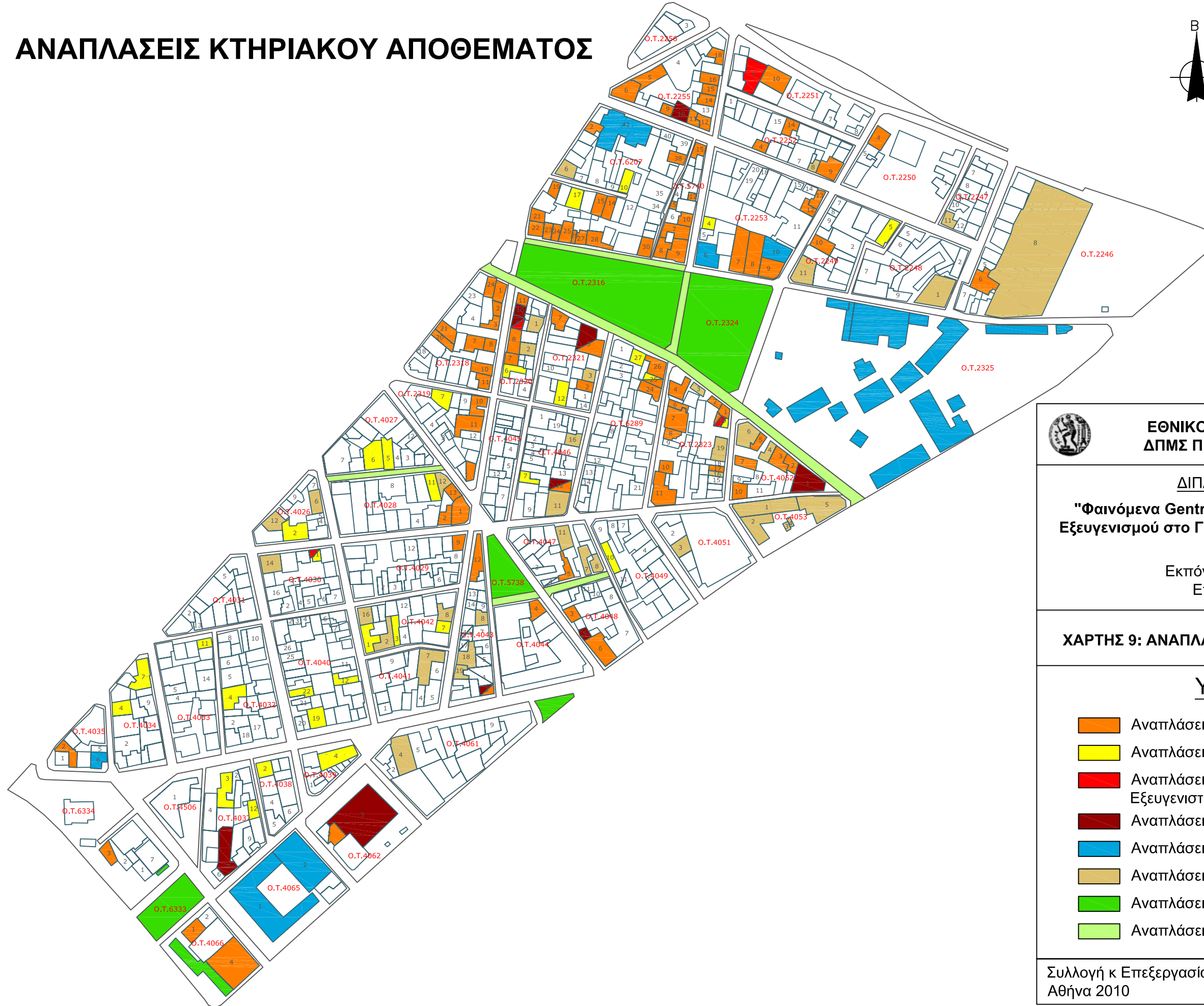
Χάρτης 7: Χρήσεις Γης 2009 ανά Ο.Τ.




 Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο Σχολή Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών Τομέας Γεωγραφίας και Περιφερειακού Σχεδιασμού	Αρ. Χάρτη: 4	Αλλαγή χρήσεων γης από το 2001 στο 2009 <small>(Κωδικοποίηση με βάση την απογραφή του 2001 Πηγή: απογραφή ΕΣΥΕ 2001 & ΕΜΠ 2009)</small>
	Μάθημα: Αστική Γεωγραφία Εξάμηνο: 6ο	Εργασία:
Διδάσκοντες: Καθηγητής Α.Σιόλας Λέκτορας Ι.Σαγιάς	Φοιτητής: Λαϊνάς Ιωάννης ΑΜ: 06103624	κλ: 1:10.000 Ημερομηνία: Ιούνιος 2009

Χάρτης 8: Αλλαγή Χρήσεων Γης από το 2001 στο 2009

ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ ΚΤΗΡΙΑΚΟΥ ΑΠΟΘΕΜΑΤΟΣ





ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΔΠΜΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

"Φαινόμενα Gentrification: Διερεύνηση του Αστικού Εξευγενισμού στο Γκαζοχώρι και Σύγκριση με τη Διεθνή Εμπειρία"

Εκπόνηση: Στεφανάτου Ρεγγίνα
Επιβλέπων: Ίων Σαγιάς

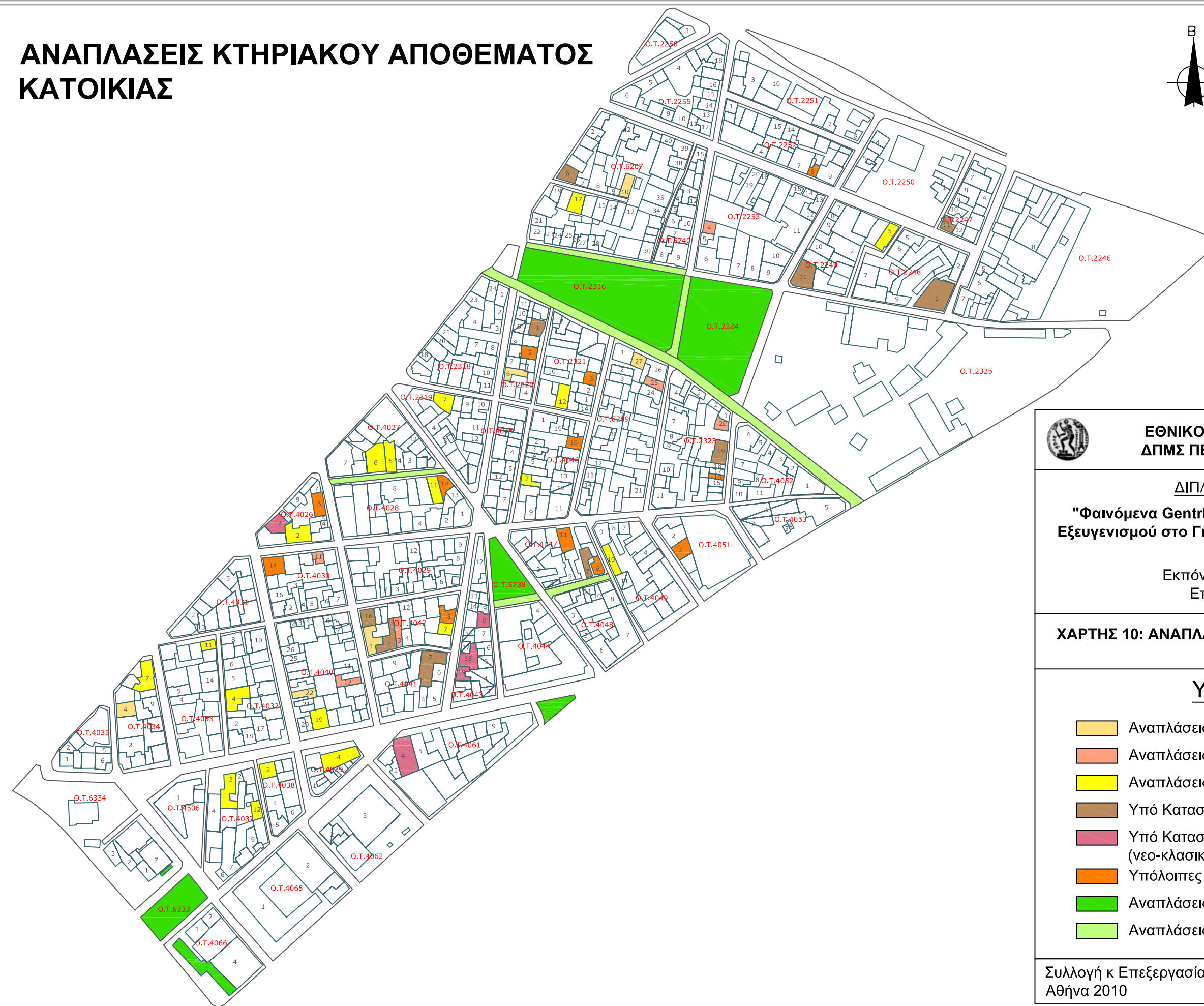
ΧΑΡΤΗΣ 9: ΑΝΑΠΛΑΣΕΩΝ ΚΤΗΡΙΑΚΟΥ ΑΠΟΘΕΜΑΤΟΣ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- Αναπλάσεις για Αναψυχή
- Αναπλάσεις για Κατοικία
- Αναπλάσεις Εμπορικών Χρήσεων για Εξευγενιστές
- Αναπλάσεις για Υπηρεσίες
- Αναπλάσεις για Πολιτιστικές Δραστηριότητες
- Αναπλάσεις Υπό Κατασκευή
- Αναπλάσεις Αστικού Πρασίνου
- Αναπλάσεις Πεζοδρομίων

Συλλογή κ Επεξεργασία Δεδομένων: Στεφανάτου Ρεγγίνα
Αθήνα 2010

ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ ΚΤΗΡΙΑΚΟΥ ΑΠΟΘΕΜΑΤΟΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ



**ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΔΠΜΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ**

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

"Φαινόμενα Gentrification: Διερεύνηση του Αστικού Εξευγενισμού στο Γκαζοχώρι και Σύγκριση με τη Διεθνή Εμπειρία"

Εκπόνηση: Στεφανάτου Ρεγγίνα
Επιβλέπων: Ίων Σαγιάς

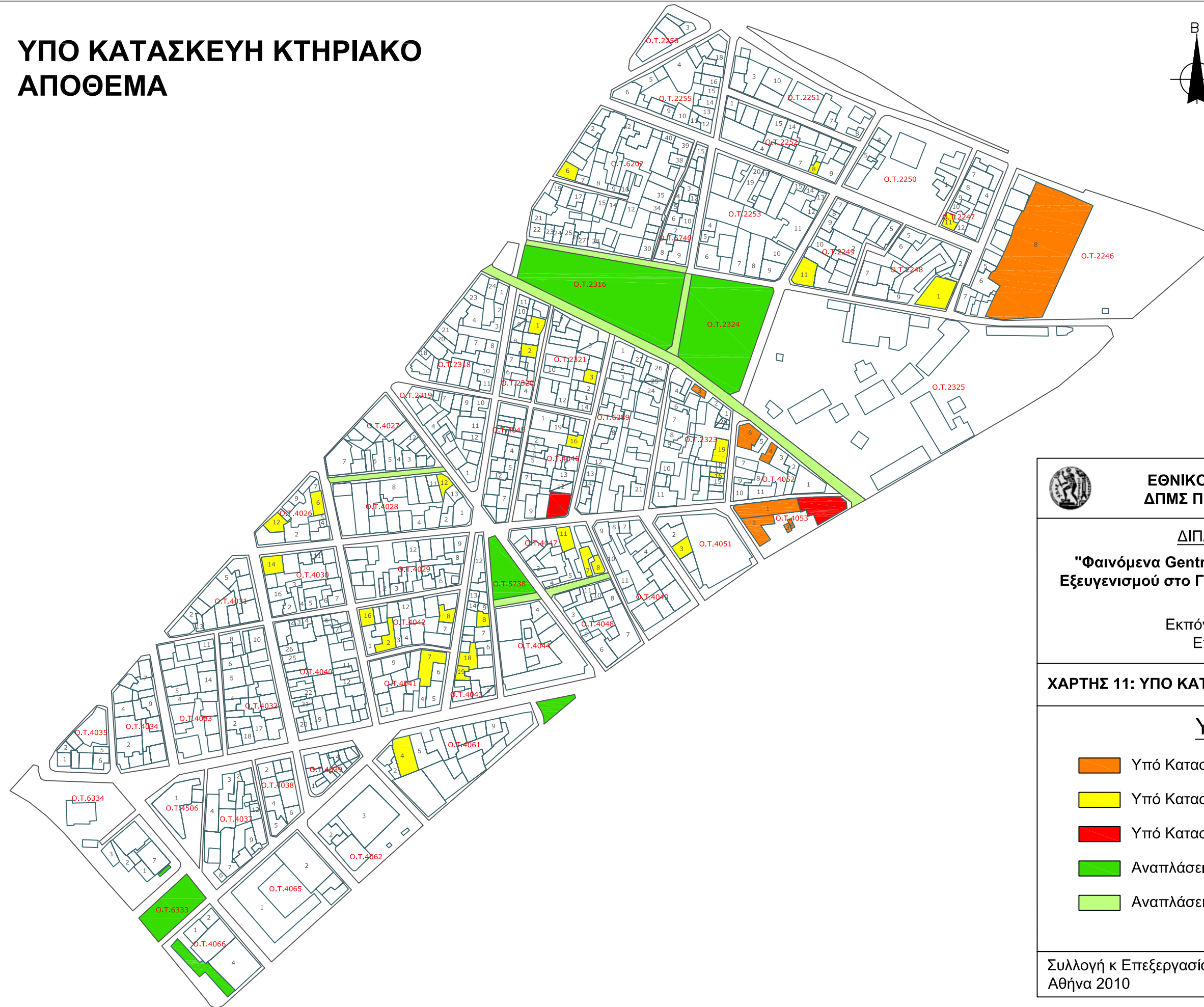
ΧΑΡΤΗΣ 10: ΑΝΑΠΛΑΣΕΩΝ ΚΤΗΡΙΑΚΟΥ ΑΠΟΘΕΜΑΤΟΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- Αναπλάσεις Loft
- Αναπλάσεις Παλαιών Κατοικιών (Νεοκλασσικά)
- Αναπλάσεις Νέων Συμβατικών Κατοικιών
- Υπό Κατασκευή Loft
- Υπό Κατασκευή Αναπλάσεις Παλαιών Κατοικιών (νεο-κλασσικά)
- Υπόλοιπες Υπό Κατασκευή Κατοικίες
- Αναπλάσεις Αστικού Πρασίνου
- Αναπλάσεις Πεζοδρομίων

Συλλογή κ Επεξεργασία Δεδομένων: Στεφανάτου Ρεγγίνα
Αθήνα 2010

ΥΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΤΗΡΙΑΚΟ ΑΠΟΘΕΜΑ



**ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΔΠΜΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ**

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

"Φαινόμενα Gentrification: Διερεύνηση του Αστικού Εξευγενισμού στο Γκαζοχώρι και Σύγκριση με τη Διεθνή Εμπειρία"

Εκπόνηση: Στεφανάτου Ρεγγίνα
Επιβλέπων: Ίων Σαγιάς

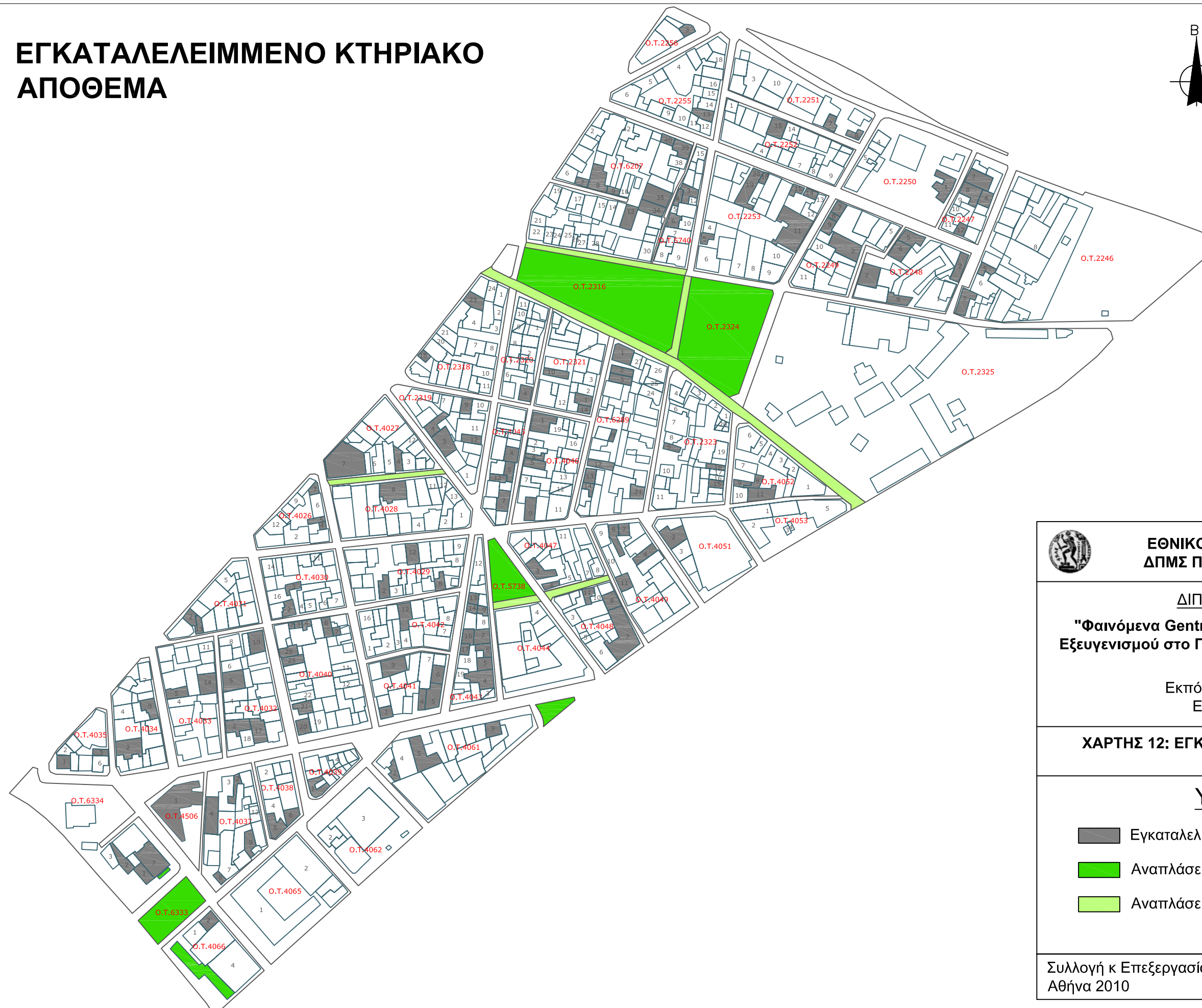
ΧΑΡΤΗΣ 11: ΥΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΤΗΡΙΑΚΟΥ ΑΠΟΘΕΜΑΤΟΣ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- Υπό Κατασκευή Αναπλάσεις για Αναψυχή
- Υπό Κατασκευή Αναπλάσεις για Κατοικία
- Υπό Κατασκευή Αναπλάσεις για Εμπόριο
- Αναπλάσεις Αστικού Πρασίνου
- Αναπλάσεις Πεζοδρομίων

Συλλογή κ Επεξεργασία Δεδομένων: Στεφανάτου Ρεγγίνα
Αθήνα 2010

ΕΓΚΑΤΑΛΕΛΕΙΜΜΕΝΟ ΚΤΗΡΙΑΚΟ ΑΠΟΘΕΜΑ



**ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΔΠΜΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ**




ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

**"Φαινόμενα Gentrification: Διερεύνηση του Αστικού
Εξευγενισμού στο Γκαζοχώρι και Σύγκριση με τη Διεθνή
Εμπειρία"**

Εκπόνηση: Στεφανάτου Ρεγγίνα
Επιβλέπων: Ίων Σαγιάς

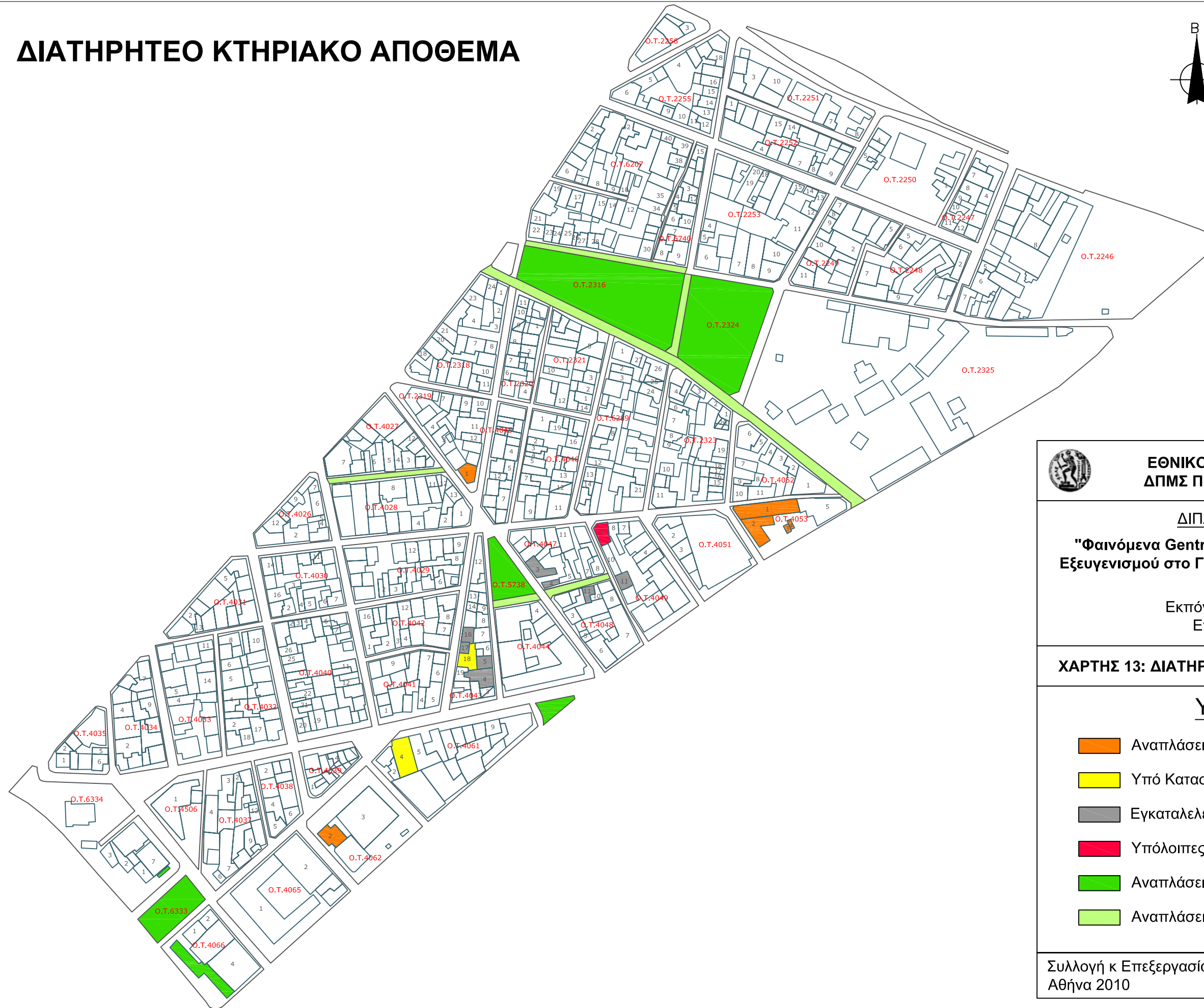
**ΧΑΡΤΗΣ 12: ΕΓΚΑΤΑΛΕΛΕΙΜΜΕΝΟΥ ΚΤΗΡΙΑΚΟΥ
ΑΠΟΘΕΜΑΤΟΣ**


ΥΠΟΜΝΗΜΑ

-  Εγκαταλελειμμένα Κτήρια
-  Αναπλάσεις Αστικού Πρασίνου
-  Αναπλάσεις Πεζοδρομίων

Συλλογή κ Επεξεργασία Δεδομένων: Στεφανάτου Ρεγγίνα
Αθήνα 2010

ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ ΚΤΗΡΙΑΚΟ ΑΠΟΘΕΜΑ





ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΔΠΜΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

"Φαινόμενα Gentrification: Διερεύνηση του Αστικού Εξευγενισμού στο Γκαζοχώρι και Σύγκριση με τη Διεθνή Εμπειρία"

Εκπόνηση: Στεφανάτου Ρεγγίνα
Επιβλέπων: Ίων Σαγιάς

ΧΑΡΤΗΣ 13: ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟΥ ΚΤΗΡΙΑΚΟΥ ΑΠΟΘΕΜΑΤΟΣ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- Αναπλάσεις για Αναψυχή
- Υπό Κατασκευή Αναπλάσεις για Κατοικία
- Εγκαταλελειμμένα
- Υπόλοιπες Αναπλάσεις Κτηρίων
- Αναπλάσεις Αστικού Πρασίνου
- Αναπλάσεις Πεζοδρομίων

Συλλογή κ Επεξεργασία Δεδομένων: Στεφανάτου Ρεγγίνα
Αθήνα 2010

Διατηρητέα κτήρια



Εικόνα 29: Στρατονίκης 3
Πηγή: Ιδία επεξεργασία



Εικόνα 30: Μεγάλου Βασιλείου 15
Πηγή: Ιδία επεξεργασία



Εικόνα 31: Δεκελέων 37
Πηγή: Ιδία επεξεργασία



Εικόνα 32: Ελασιδών 20
Πηγή: Ιδία επεξεργασία



Εικόνα 33: Στρατονίκης 1
Πηγή: Ιδία επεξεργασία



Εικόνα 34: Δεκελέων 39
Πηγή: Ιδία επεξεργασία



Εικόνα 35: Ευάνδης και Ορφέως
Πηγή: Ιδία επεξεργασία



Εικόνα 36: Τεχνόπολις

Πηγή: <http://www.cityofathens.gr/el/texnes-politismos/xoroi-politismoy/xoroi-texnopolis>